Hlavní město Praha

ZASTUPITELSTVO HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva hlavního města Prahy

číslo 36/101
ze dne 11.9.2026

k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 3719/6 o výměře 470 m^2, součástí je stavba bez čp/če, jiná st., parc. č. 3719/7 o výměře 72 m^2, součástí je stavba bez čp/če, jiná st., parc. č. 3719/8 o výměře 385 m^2, součástí je stavba bez čp/če, jiná st., parc. č. 3719/9 o výměře 14 m^2 a stavba na parc. č. 3719/3 o výměře 432 m^2 (pozemek ve vlastnictví HMP), vše v k.ú. Smíchov, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby, do vlastnictví hl. m. Prahy

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

I. s c h v a l u j e

úplatné nabytí pozemků parc. č. 3719/6 o výměře 470 m^2, součástí je stavba bez čp/če, jiná st., parc. č. 3719/7 o výměře 72 m^2, součástí je stavba bez čp/če, jiná st., parc. č. 3719/8 o výměře 385 m^2, součástí je stavba bez čp/če, jiná st., parc. č. 3719/9 o výměře 14 m^2 a stavba na parc. č. 3719/3 o výměře 432 m^2 (pozemek ve vlastnictví HMP), vše v k.ú. Smíchov, obec Praha, z vlastnictví paní ******* *********, RČ: **********, bytem ******* ******, *** ** ***** * * *******, do vlastnictví hlavního města Prahy za kupní cenu 14 500 000,00 Kč (tj. 15 409,00 Kč/m^2)

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-14049
Provede: Rada HMP
Na vědomí: odborům MHMP

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

Důvodová zpráva

(společná pro usnesení RHMP a ZHMP)

Obsahem tisku je návrh úplatného nabytí pozemků **parc. č. 3719/6** o výměře 470 m^2, **parc. č. 3719/7** o výměře 72 m^2, **parc. č. 3719/8** o výměře 385 m^2, **parc. č. 3719/9** o výměře 14 m^2 včetně staveb neprovozovaných a zdevastovaných skleníků vč. doplňujících vedlejších staveb, které souvisely s jejich provozem, resp. jejich provoz podmiňovaly (kotelny pro jejich vytápění, zázemí pracovníků, sklady) a stavby části zdevastovaného skleníku na parc. č. 3719/3 o výměře 432 m^2 (pozemek ve vlastnictví HMP), vše v **k.ú. Smíchov**, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby, do vlastnictví hl. m. Prahy.

Žádost:

Materiál je zpracován na základě žádosti ……., vlastníka pozemků a staveb zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 2356 v k.ú. Smíchov, o úplatný převod pozemků parc. č. 3719/6, 3719/7, 3719/8, 3719/9 včetně staveb neprovozovaných a zdevastovaných skleníků vč. doplňujících vedlejších staveb, které souvisely s jejich provozem, resp. jejich provoz podmiňovaly (kotelny pro jejich vytápění, zázemí pracovníků, sklady) a stavby části zdevastovaného skleníku na parc. č. 3719/3 (ve vlastnictví HMP) vše v k.ú. Smíchov.

Popis pozemků:

parc.č.	Výměra v m^2	druh pozemku a využití, způsob ochrany	Součástí je stavba	dle ÚP	cena/m^2 dle CM 2026
3719/6	470	zastavěná plocha a nádvoří, nemovitá kulturní památka, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár .kult. pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně	bez čp/če, jiná stavba	Předmětné pozemky se nacházejí v zastavitelném území v ploše s využitím **OB-B – čistě obytné.** Na pozemcích se nachází stavba skleníků z bývalého zahradnictví, které jsou v dezolátním stavu.	není stanovena
3719/7	72	zastavěná plocha a nádvoří, nemovitá kulturní památka, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně	bez čp/če, jiná stavba		není stanovena
3719/8	385	zastavěná plocha a nádvoří, nemovitá kulturní památka, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár .kult. pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně	bez čp/če, jiná stavba	Předmětné pozemky se nacházejí v ploše s využitím **VV – veřejné vybavení.** Na pozemcích se nachází části stavby skleníku včetně příslušenství z bývalého zahradnictví, který je v dezolátním stavu.	není stanovena
3719/9	14	ostatní plocha, jiná plocha nemovitá kulturní památka, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár .kult. pam, pam. zóna - budova, poz. v pam. zóně	–		není stanovena

Popis stavby:

Stavba	Způsob využití	Zastavěná plocha v m²	Na pozemku	Způsob ochrany	Vlastnictví pozemku
bez čp/če	jiná stavba	432	3719/3	nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam	HMP LV 2838

Jedná se o soubor pozemků a staveb bývalého zahradnictví, které v roce 2015 přestalo plnit svou funkci a chátrá. Pozemky včetně staveb se nacházejí v uzavřeném areálu Palata. Palata - domov pro zrakově postižené je příspěvkovou organizací hl. města Prahy a je poskytovatelem sociálních služeb. Z důvodu dalšího rozvoje poskytovaných služeb příspěvková organizace dlouhodobě usiluje o možnost výkupu pozemků. Příspěvková organizace tyto pozemky měla od roku 2000 v dlouhodobém pronájmu, tedy pozemky fakticky užívala. Po nabytí předmětných pozemků do vlastnictví HMP a předání informace odboru sociálních služeb a zdravotnictví MHMP (dále jen „OSZ MHMP“) budou pozemky včetně staveb zřizovací listinou svěřeny k hospodaření příspěvkové organizaci Domovu Palata, aby sloužily k plnění předmětu činnosti této příspěvkové organizace hl. města Prahy.

Stanoviska:

OSZ MHMP – (dříve odbor sociálních věcí MHMP) dle vyjádření ředitele domova Palata učinit kroky vedoucí k nákupu pozemků.

EVM MHMP – nemá připomínky k úplatnému nabytí nemovitostí.

OCP MHMP – nemá žádné námitky.

UZR MHMP – odkup pozemků bere na vědomí, popisuje funkční využití pozemků.

INV MHMP – proti úplatnému nabytí pozemků včetně staveb nemá z hlediska svých zájmů námitky.

IPR Praha – Podle návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání dle § 52 zákona 183/2006 Sb. Jsou předmětné pozemky součástí ploch stávající občanské vybavenosti v rámci zastavitelné obytné lokality 338 / Hřebenka. S odkupem pozemků a stavby souhlasíme.

MČ Praha 5 – RMČ souhlasí s úplatným nabytím pozemků parc. č. 3719/6, 3719/7, 3719/8, 3719/9 včetně staveb a stavby na parc. č. 3719/3 vše v k.ú. Smíchov, obec Praha od fyzické osoby do vlastnictví HMP.

V případě uskutečněného převodu předmětných pozemků a staveb do vlastnictví hl. m. Prahy bude nabytý majetek svěřen k hospodaření příspěvkové organizaci hl. města Prahy Palata, a to za účelem plnění úkolů, pro které byla zřízena. OSZ MHMP na pokyn připraví návrh na změnu zřizovací listiny pro přijetí změny RHMP a ZHMP. Do doby svěření majetku příspěvkové organizaci Palata, bude jako dočasný správce pozemků a staveb uvedena společnost ACTON s.r.o., avšak bez zajištění údržby převedeného majetku v předmětném areálu. Jedná se pouze o překlenutí doby nabytí majetku a schválení zřizovací listiny.

Cena

V platné cenové mapě stavebních pozemků hl. m. Prahy pro rok 2026 není cena pozemků parc. č. 3719/6, 3719/7, 3719/8, 3719/9 v k.ú. Smíchov uvedena.

Vlastník pozemků a staveb …… předkládá Odborné vyjádření k ceně nemovitých věcí ze dne 10.2.2023 …… (znalcem zapsaným v seznamu znalců Ministerstva spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny nemovitých věcí a certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí pro bankovní účely. Certifikát č. 66/20, vydaný AMBIS vysoká škola, a.s. s platností do 16.12.2025) tržní hodnotu nemovitostí na 15 185 000,00 Kč.

Vzhledem k rostoucí inflaci za poslední dva roky a nárůstu cen nemovitostí v Praze požaduje:
Za pozemky parc. č. 3719/8, 3719/9 včetně staveb bez čp./če, a stavby na parc. č. 3719/3 (ve vlastnictví HMP) o celkové výměře 399 m^2 částku 8 299 000,00 Kč.

Za pozemky parc. č. 3719/6, 3719/7 včetně staveb bez čp./če, o celkové výměře 542 m^2 částku 11 707 000,00 Kč.

Celková požadovaná částka za soubor pozemků a staveb 20 006 000,00 Kč. (tj. zaokr. 21 260,00 Kč/m^2).

Byl vypracován odborný posudek dne 26.3.2025 ……. (znalcem se sídlem ……), jmenovaným 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).

Cena obvyklá pozemků parc. č. 3719/6, 3719/7, 3719/8, 3719/9 po zohlednění (odpočtu) nákladů na odstranění staveb na nich se nalézajících, vše v k.ú. Smíchov, obec Praha ve výši **14 500 000,00** Kč (tj. zaokr. 15 409,00 Kč/m^2).
Znalec v odborném posouzení dále uvádí náklady na odstranění stavby z pozemku parc. č. 3719/3 (pozemek ve vlastnictví HMP), jejíž odstranění bylo vyčísleno orientačně na částku 1 150 000,00 Kč.

Výbor pro správu majetku ZHMP na svém jednání dne 17.4.2025 (bod č. 14) souhlasil s úplatným nabytím pozemků parc. č. 3719/6 o výměře 470 m2, parc. č. 3719/7 o výměře 72 m^2, parc. č. 3719/8 o výměře 385 m^2, parc. č. 3719/9 o výměře 14 m^2 včetně staveb na nich a stavby na pozemku parc. č. 3719/3 o výměře 432 m^2 (pozemek ve vlastnictví HMP) vše v k.ú. Smíchov, obec Praha ve vlastnictví fyzické osoby do vlastnictví HMP za cenu dle odborného posudku ze dne 26.3.2025 vypracovaného ……. za cenu obvyklou ve výši 14 500 000,00 Kč
přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 2

Dopisem doručeným dne 14.7.2025 ……. souhlasila s cenou 14 500 000,00 Kč dle odborného posudku vypracovaného …… dne 26.3.2025, ale současně upozornila na aktualizaci indexu vývoje cen, který již v tu dobu byl za Q 1/2025 od ČSOB, a.s., vydán.

Následně byl vypracován znalecký posudek č. 3932-37/2025 dne 11.8.2025 ……. (znalcem se sídlem ……, ……., jmenovaným 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).

Cena obvyklá pozemků parc. č. 3719/6, 3719/7, 3719/8, 3719/9 po zohlednění (odpočtu) nákladů na odstranění staveb na nich se nalézajících, vše v k.ú. Smíchov, obec Praha ve výši 14 825 000 Kč.
Znalec ve znaleckém posudku dále uvádí náklady na odstranění stavby z pozemku parc. č. 3719/3 (pozemek ve vlastnictví HMP), jejíž odstranění bylo vyčísleno orientačně na částku 1 150 000,00 Kč. Po odečtení použitého materiálu (výkup oceli) cca 90 000,00 Kč činí celková částka 1 060 000,00 Kč.

Rozdíl cen v odborném posudku ze dne 26.3.2025 a znaleckém posudku ze dne 11.8.2025 činí 325.000 Kč a je způsobený indexem vývoje cen pozemků vydaný ČSOB, a.s., který od Q 4/2024 uveřejněný 3.3.2025 (použitý v odborném posudku) do Q 1/2025 uveřejněný 9.6.2025 (použitý ve znaleckém posudku) vzrostl o 2%.

Dne 21.4.2026 bylo vypracováno vyjádření zpracovatele k aktuálnosti obvyklé ceny nemovitých věcí, které jsou obsahem znaleckého posudku č. 3932-37/2025.

Cena odborného posudku činí 19 600,00 Kč. Tento odborný posudek byl zpracován na základě objednávky č. OBJ/35/05/022989/2025 (cenová nabídka č. MHMP 224122/2025 činila 30 000,00 Kč).
Cena znaleckého posudku č. 3932-37/2025 včetně aktualizace obvyklé ceny nemovitých věcí činí 14 700,00 Kč. Tento znalecký posudek byl zpracován na základě objednávky č. OBJ/35/05/023890/2025 (cenová nabídka č. MHMP 798888/2025 činila 17 000,00 Kč).

Prodávající není plátcem DPH.

Kupní cena ve výší 14 500 000,00 Kč, bude uhrazena z rozpočtu na rok 2026 z investiční akce č. 0045184 – Výkupy pozemků, budov a staveb – OMA takto:
Nabytí výše uvedeného majetku do vlastnictví HMP bude financováno z investiční akce č. 45184 – Výkupy pozemků, budov a staveb – OMA, ORJ 0883, ORG 0045184, OdPa 3639, Z celkové částky 14 500 000,00 Kč bude hrazeno z Pol. 6121 (Budovy) 3 190 000,00 Kč a z Pol. 6130 (Pozemky) 11 310 000,00 Kč.

Přílohy:

1. Žádost + odborné vyjádření k ceně nemovitých věcí ze dne 10.2.2023 od …….
2. Snímek katastrální mapy, ortofotomapa, Územní plán, Metropolitní plán, Cenová mapa pro rok 2026
3. Výpis z katastru nemovitostí
4. Stanoviska MHMP odborů OSZ, EVM, OCP, UZR, INV a IPR Praha
5. Odborný posudek ze dne 26.3.2025 od …….
6. Zápis z Výboru pro správu majetku ZHMP ze dne 17.4.2025
7. Znalecký posudek č. 3932-37/2025 ze dne 17.2.2025 (bez příloh)
8. Vyjádření zpracovatele k aktualizaci obvyklé ceny pro rok 2026
9. Návrh kupní smlouvy

Ústřední spisová služba - Magistrát hl. m. Prahy
Číslo jednací: MHMP 1772567/2024
Spisová/skartační značka: 11 -09- 2024
Počet listů originálu: 1
Počet listů kopií: 1
Počet a druh nelistinných příloh:
Identifikační údaje zpracovatele:

MHMPP096JY5U

Tel.
email:

Magistrát hl. m. Prahy
Mariánské nám. 2
110 00 Praha 1
Odbor majetku
Mgr. Adam Zábranský

Praha 26. 8. 2024

Vážený pane Zábranský,

v souvislosti s prodejem bývalého zahradnictví vystavěného v uzavřeném areálu Palata - domov pro zrakově postižené, Na Hřebenkách 5/737, v katastrálním území Smíchov, Vás oslovuji s nabídkou k odprodeji před uvedením k veřejné nabídce, protože jedna ze staveb stojí na pozemku MHMP.

Moje žádosti o odkoupení pozemků ve vašem vlastnictví byly zamítnuty z důvodu zájmu MHMP a městské části Prahy 5 o sjednocení pozemků pro realizaci budoucích záměrů v této lokalitě.

Užívat vaše pozemky k umístění staveb je založeno nájemní smlouvou uzavřenou s Palatou – domovem pro zrakově postižené dne 29. 5. 2000, kde za pozemky ve vlastnictví Hl. m. Prahy dodnes platím nájem. Zahradnictví přestalo plnit svou funkci i z důvodu přístupu k jednotlivým nemovitostem a v současnosti je v havarijním stavu.

Zahradnictví prodávám jako celek (pozemky i stavby) tj.

3719/8 (385 m²)
3719/9 (14 m²)
3719/6 (470 m²)
3719/7 (72 m²)
Stavba bez č. p. na pozemku parc. č. 3719/3 (432 m²)

V případě poskytnutí bližších informací k této záležitosti jsem k dispozici na tel. č. nebo na email adrese:

S pozdravem

příloha: ceny k prodeji nemovitostí

Ceny k prodeji nemovitostí
(pozemky a stavby)

k.ú. Smíchov, obec Praha

3719/8 výměra 385 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č. p.
3719/9 výměra 14 m², ostatní plocha
3719/3 jen stavby (skleníky) 432 m²

Cena za 1 m²: cca 20 700 Kč
Celková cena za: 3719/8, 3719/9, 3719/3, (399 m²) – 8 299 000 Kč

3719/6 výměra 470 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez č.p.
3719/7 výměra 72 m², součástí je stavba bez č. p.

Cena za 1 m²: cca 21 500 Kč
Celková cena za: 3719/6, 3719/7, (542 m²) – 11 707 000 Kč

[redacted]



Podací lístek

Pošta 104130 | Den podání 31.01.24 | Podací číslo 01001 | Cena služby 72.00Kč | Částka 12500.00Kč

Česká pošta, s.p. IČ 47114983 | 20653 | 117 127 37 149

-12.500- Kč | - h

Slovy: -dvanáctisícpět- -set- Kč - h

Adresát: Pekla - domov pro mrzkou podšívce na Hřebenkách 5/737 150 00 Praha 5 Smíchov

[redacted]

Podací lístek

Pošta 104112 | Den podání 04.07.24 | Podací číslo 33008 | Cena služby 72.00Kč | Částka 12500.00Kč

Česká pošta, s.p. IČ 47114983 | 20108 | 117 443 72 575

-12.500- Kč | - h

Slovy: -dvanáctisícpět- -set- Kč - h

Adresát: Pekla - domov pro mrzkou podšívce na Hřebenkách 5/737 150 00 Praha 5 Smíchov

[redacted]

Podací lístek

Pošta 104112 | Den podání 27.01.25 | Podací číslo 80004 | Cena služby 72.00Kč | Částka 12500.00Kč

Česká pošta, s.p. IČ 47114983 | 524966 | 117 550 11 29

-12.500- Kč | - h

Slovy: -dvanáctisícpět- -set- Kč - h

Adresát: Pekla - domov pro mrzkou podšívce na Hřebenkách 5/737 150 00 Praha 5 Smíchov

[redacted]

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Číslo odborného vyjádření: P2023

OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh:	Pozemky, stavby - zahradnictví Palata		
Kraj:	Hlavní město Praha	Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha	Katastrální území:	Smíchov [729 051]
Adresa:	U Nesypky 28, 150 00 Praha - Smíchov		

Pozemky, stavby:
p. č. 3719/6, zastavěná plocha a nádvoří, 470 m^2, jiná stavba
p. č. 3719/7, zastavěná plocha a nádvoří, 72 m^2, jiná stavba
p. č. 3719/8, zastavěná plocha a nádvoří, 385 m^2, jiná stavba
p. č. 3719/9, ostatní plocha, 14 m^2
jiná stavba na pozemku p.č. 3719/3

Účel ocenění: Stanovení tržní hodnoty pro účely vlastníka ke dni **10.02.2023**

TRŽNÍ HODNOTA	**15 185 000 Kč** ***(slovy: patnáct milionů jedno sto osmdesát pět tisíc)***

OBJEDNATEL: [redacted]
Adresa: [redacted]

ZHOTOVITEL: [redacted]
Adresa: [redacted]
[redacted], e-mail: [redacted]

Počet stran: 10

Podle stavu ke dni: 10.02.2023 **Vyhotoveno:** [redacted] 12.02.2023

Místopis

Pozemky - dva funkční celky - p.č. 3719/6 a 3719/7; p.č. 3719/8 a 3719/9 jsou situovány mezi památkově chráněnými usedlostmi - Horní a Dolní Palata v rámci uzavřeného areálu. Horní část Smíchova v oblasti Hřebenek, pod Strahovem Usedlosti slouží pro zdravotnické účely. Pozemky jsou zastavěné stavbami původního zahradnictví - skleníky s příslušenstvím. stavby jsou zchátralé, bez užívání; v katastru zapsané jako jiné stavby bez č.p. Přístup je od ulic U Nesypky a Pěší. Mírný, jižní svah bez trvalých porostů.
Jeden celek je dle územního plánu Prahy v oblasti OB- čistě obytné; druhý v oblasti VV- veřejné vybavení. Pozemky jsou v památkové zóně a ochranném pásmu památkových staveb.

Typ pozemku:	☒ zastavěná plocha a nádvoří	☐ ostatní plocha	☐ orná půda		
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☒ jiný		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace			
	☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům	☐ právně nezajištěn			
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rek.objekt	☒ garáže	☐ komerční využití

Poloha:	☐ centrum	☐ kraj obce	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ nákupní zóna	☐ mimo obec		
Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☒ plyn	
	☒ elektro	☒ telefon	☐ dálkové vytápění	
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba			
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.	☐ silnice II.,III.tř.		

POROVNÁVACÍ HODNOTA

Pozemky - zahradnictví Palata

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnání je velmi obtížné vzhledem k charakteru pozemků, zastavěnosti a možnému využití. Velký synergický efekt by pozemky měly pro případnou budoucí zástavbu spolu se sousední větší zahradou - p.p.č. 3719/1.
Cenová mapa stavebních pozemků Prahy pro rok 2023 v dané oblasti cenu nestanovuje. V okolí - východní obytná zóna, převážně volně stojících RD se zahradami má cenu 21.300,- Kč/m^2; severně od Palaty má obytná lokalita s řadovými RD cenu 16.000,-Kč/m^2.
Porovnání pomocí aplikace VALUO - viz příloha - vychází odhad cen 21.463,-Kč/m^2.
Jedná se o atraktivní lokalitu, prakticky širšího centra Prahy. Obecně platí, že ceny stavebních pozemků posledních 20 let stále rostou, poptávka je vysoká a nabídka se nezvyšuje. Pro bytovou či komerčně/veřejnou výstavbu by cena nezastavěného, zainvestovaného pozemku v dané lokalitě začínal na částce 21.500,-Kč/m^2.
Pro vlastní ocenění uvažuji:
- cenu dle využití v územním plánu - rozdělení na oblast OB a VV
- vliv tvaru pozemku, uzavřeného areálu ...
- vliv zchátralých staveb - diskont z ceny, který prakticky představuje náklady na jejich odstranění
- na pozemku p.č. 3719/3 - zastavěné ploše o výměře 432m^2 jsou ve vlastnictví objednatelky stavby - zchátralé skleníky se zděnou podezdívkou. V celkové ceně nemovitých věcí tyto stavby představují prakticky nulovou hodnotu.

Kalkulace ceny:
- základní jednotkovou cenu uvažuji ve výši **21.300,-Kč/m^2**; je na úrovni cenové mapy, z uvedených důvodů nižší než cena s porovnání VALUO
- **oblast OB - pozemek p.č. 3719/8 a p.č. 3719/9 včetně staveb**
  - výměra celkem 542 m^2; diskont uvažován 20% (koeficient 0,8)
  - základní cena = 21.300,-Kč/m^2 * 0,8 = 17.040,-Kč/m^2
  - cena celkem = 17.040,-Kč/m^2 * 542m^2 = **9.235.680,-Kč**
- **oblast VV - pozemek p.č. 3719/6 a p.č. 3719/7 včetně staveb**
  - výměra celkem 399 m^2; diskont uvažován 30% (koeficient 0,7)
  - základní cena = 21.300,-Kč/m^2 * 0,7 = 14.910,-Kč/m^2
  - cena celkem = 14.910,-Kč/m^2 * 399m^2 = **5.949.090,-Kč**
- stavby na pozemku p.č. 3719/3 - uvažovaná cena 0,-Kč

Cena celkem : 9.235.680,- + 5.949.090,- = 15.184.770,-Kč
Celkem cena zaokrouhleně: **15.185.000,-Kč** (t.j. 16.137,-Kč/m^2)

Tuto cenu považuji za porovnávací i tržní hodnotu oceňovaných nemovitých věcí ke dni 10.2.2023.

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Stanovení ceny vychází z kalkulace - viz popis.

Seznam oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra	
zastavěná plocha a nádvoří	3719/6	470 m2	Jiná stavba
zastavěná plocha a nádvoří	3719/7	72 m2	
zastavěná plocha a nádvoří	3719/8	385 m2	
ostatní plocha - jiná plocha	3719/9	14 m2	

Stanovená porovnávací hodnota	**15 185 000 Kč**
Výsledná porovnávací hodnota	**15 185 000 Kč**

ZÁVĚR

Pro nemovité věci na LV č.2356 - pozemky p.č. 3719/6,7,8,9 a jiné stavby včetně staveb na p.p.č. 3719/3 stanovuji tržní hodnotu ke dni 10.2.2023 ve výši 15.185.000,- Kč.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Viz popis u porovnání.

Tržní hodnota 15 185 000 Kč

slovy: Patnáct milionů jedno sto osmdesát pět tisíc Kč

Koncesní listina:

Znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstva spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny nemovitých věcí a certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí pro bankovní účely. Certifikát č. 66/20, vydaný AMBIS vysoká škola, a.s. s platností do 16.12.2025.

Ve Březí 12.02.2023

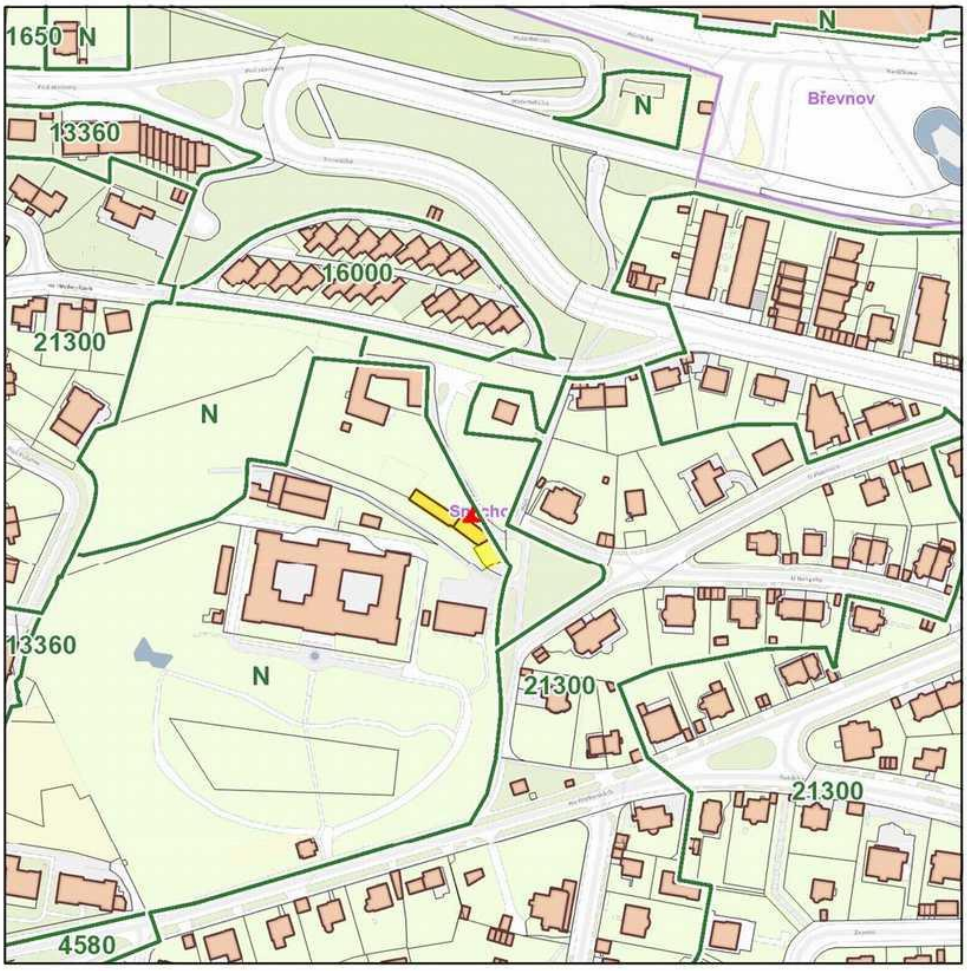
[redacted]
M:[redacted], e-mail:[redacted]

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Mapa oblasti - cenová mapa	1
Snímek katastrální mapy 1	1
Snímek katastrální mapy 2	1
Porovnání Valuo	4

Mapa oblasti - cenová mapa

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2023



Katastrální území

Název:	Smíchov

Parcela

Číslo parcely:	3719/6

Cena 2023

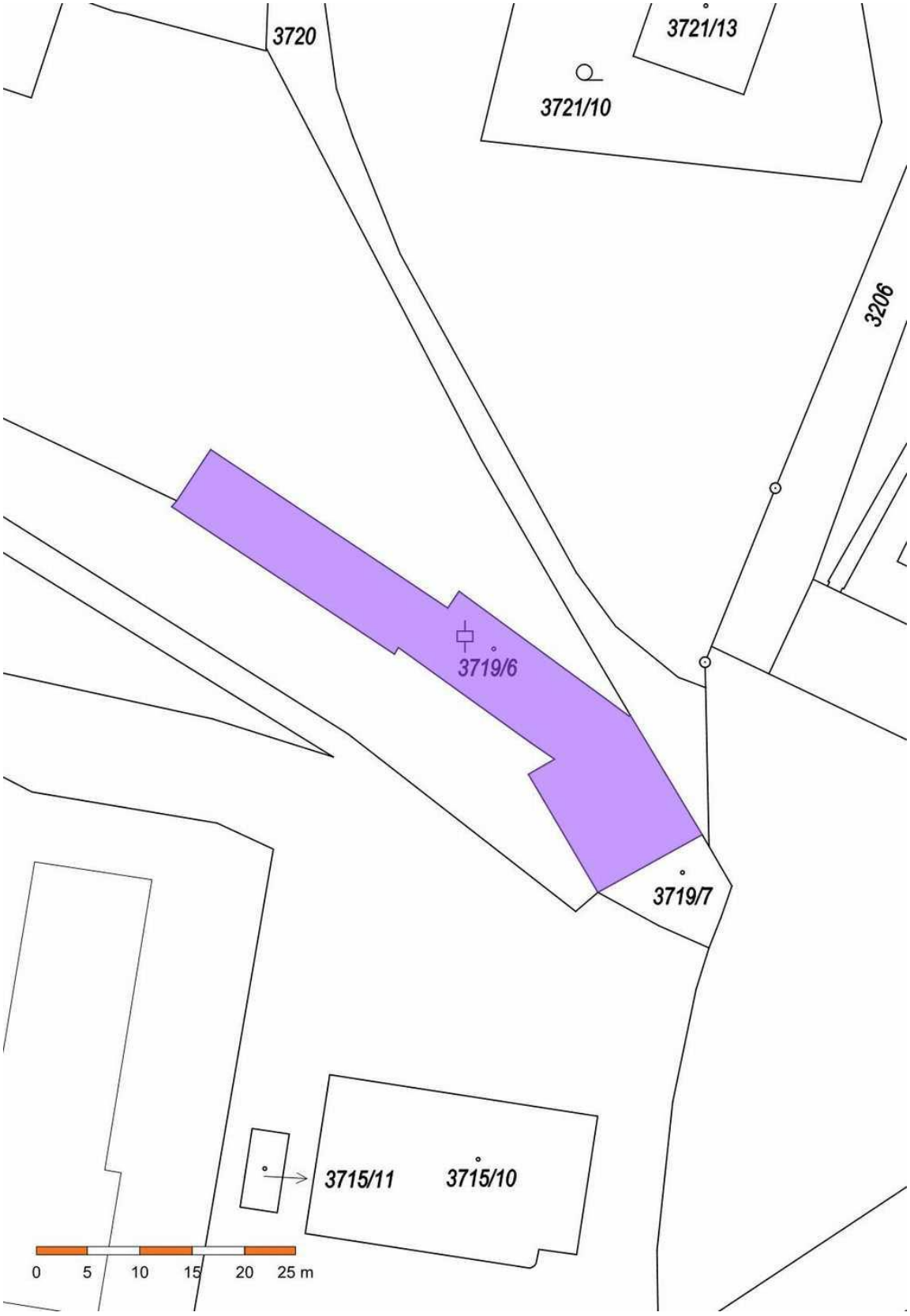
Mapový list:	44
Cena:	Cena nestanovena
Skupina:	2613

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:

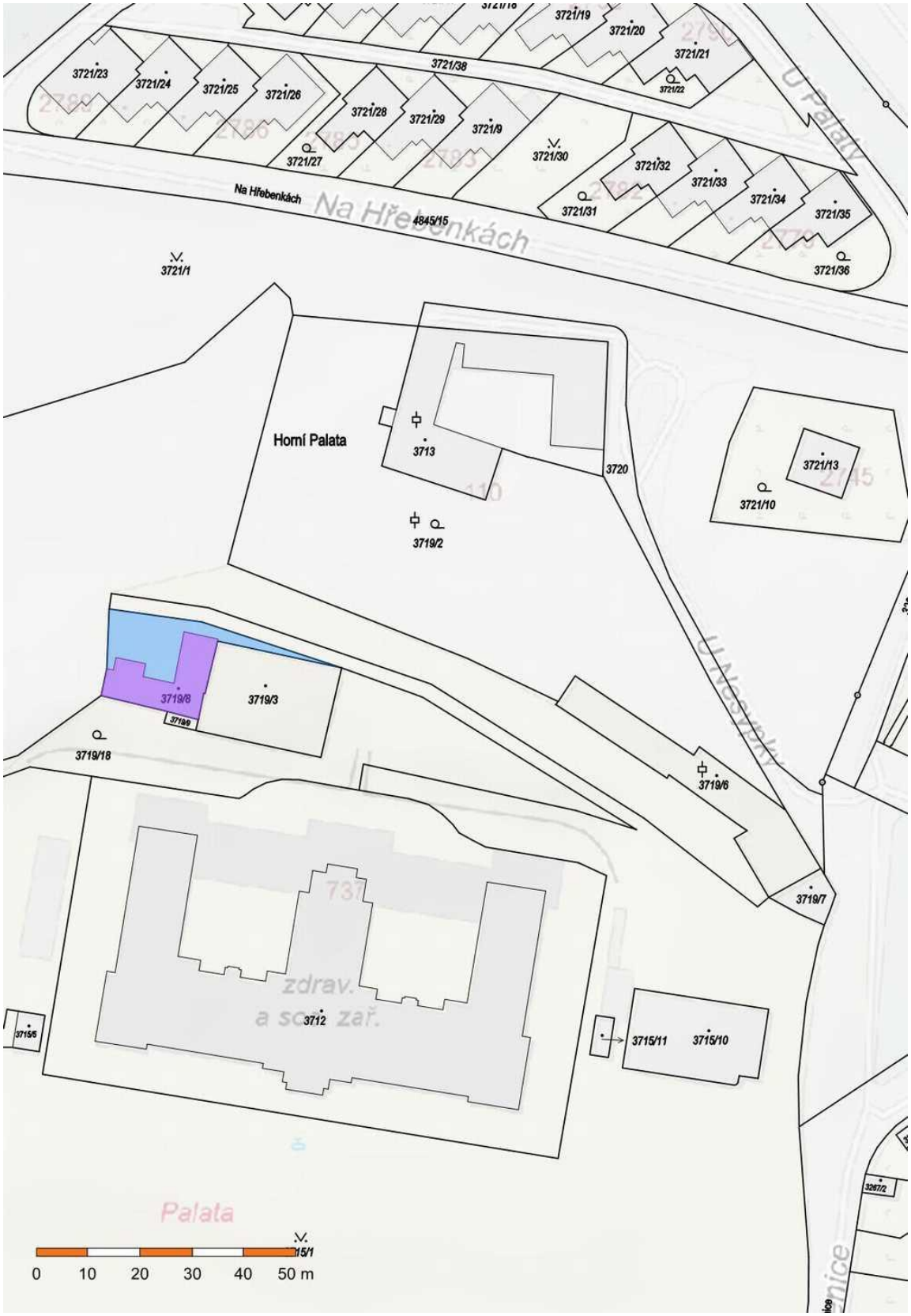
1.1.2023-2.1.2024

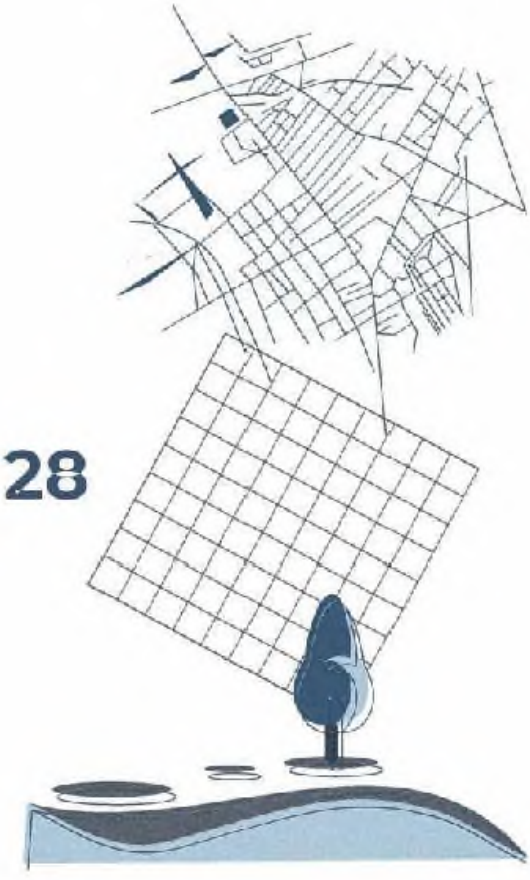
Vytištěno dne: 12.03.2025

Snímek katastrální mapy 1



Snímek katastrální mapy 2





POZEMEK

U Nesypky 28

Praha 5



[redacted]

Zpracováno na Valuo.cz dne 12.03.2025

valuo

U Nesypky 28, Praha 5-Smíchov, Česko

Odhad ceny k
10.02.2023

Číslo odhadu
#2538326

Zkoumaná nemovitost

U Nesypky 28, Praha 5-Smíchov, Česko

Prodej stavebního pozemku 542 m²

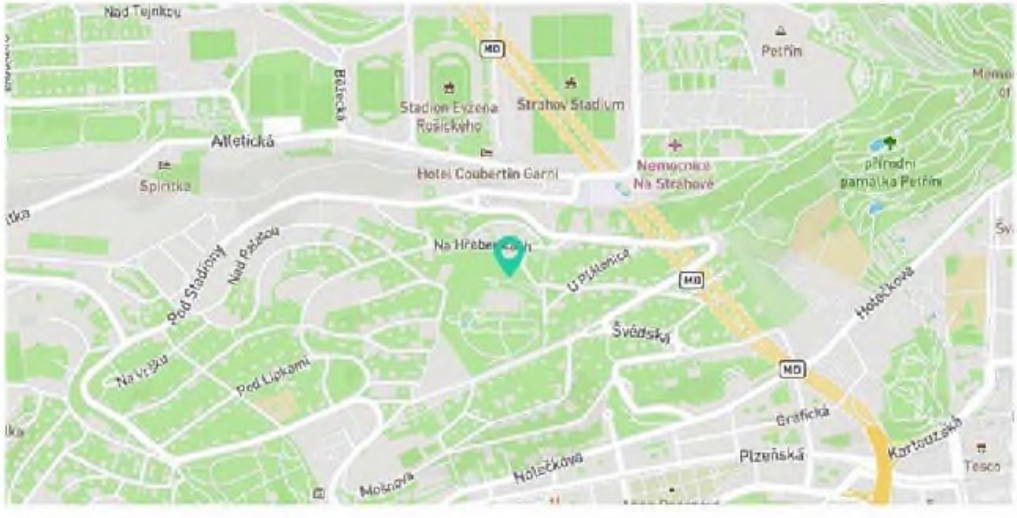
Započitatelná plocha: 542m²

Zpracoval

[redacted]

Výsledek odhadu

min cena	odhad ceny	max cena
10 339 192 Kč	11 632 946 Kč	12 926 700 Kč
19 076 Kč/m²	21 463 Kč/m²	23 850 Kč/m²



[redacted]

Zpracováno na Valuo.cz dne 12.03.2025

valuo

U Nesypky 28, Praha 5-Smíchov, Česko

Odhad ceny k
10.02.2023

Číslo odhadu
#2530326

Stavební pozemek 629 m²

Vinohrady, Praha 2, Praha, Hlavní město Praha, Praha, Česká republika

Plocha pozemku	629m²
Vzdálenost	3732m
Příslušenství	nic
Inzerovaná cena	13 900 000



Zdroj: veřejná nabídka na internetu



Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Stavební pozemek 597 m²

Zbuzanská ev.3, Ruzyně, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 16100, Česká republika

Plocha pozemku	597m²
Vzdálenost	5909m
Příslušenství	nic
Inzerovaná cena	12 500 000

Stavební pozemek 727 m²

Ke Studánce 264/7, Stodůlky, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 15500, Česká republika

Plocha pozemku	727m²
Vzdálenost	4447m
Příslušenství	nic
Inzerovaná cena	17 950 000



Zdroj: veřejná nabídka na internetu

[redacted]

Zpracováno na Valuo.cz dne 12.03.2025

valuo

U Nesypky 28, Praha 5-Smíchov, Česko

Odhad ceny k
10.02.2023

Číslo odhadu
#2538326



Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Stavební pozemek 750 m²

Na Závěji 425, Nebušice, Hlavní město Praha, Praha, 16400, Česká republika

Plocha pozemku	750m²
Vzdálenost	5859m
Příslušenství	nic
Inzerovaná cena	13 490 000

[redacted]

Zpracováno na Valuo.cz dne 12.03.2025

valuo

KN mapa parc. č. 3719/6, 3719/7, 3719/8, 3719/8 a stavba na parc. č. 3719/3 v k.ú. Smíchov

3720

3721/13

3721/10

3719/2

3719/1

3719/8

3719/3

3719/9

3719/18

3206

3719/6

3719/7

3712

3715/5

3715/11

3715/10

1:500

Ortofotomapa parc. č. 3719/6, 3719/7, 3719/8, 3719/9 a stavba na parc. č. 3719/3 v k.ú. Smíchov



1:500

ÚP mapa parc. č. 3719/6, 3719/7, 3719/8, 3719/9 a stavba na parc. č. 3719/3 v k.ú. Smíchov

OB-B

Horní Palata

3713

3719/2

3721/10

3721/13

3719/1

3719/18

3719/3

3719/6

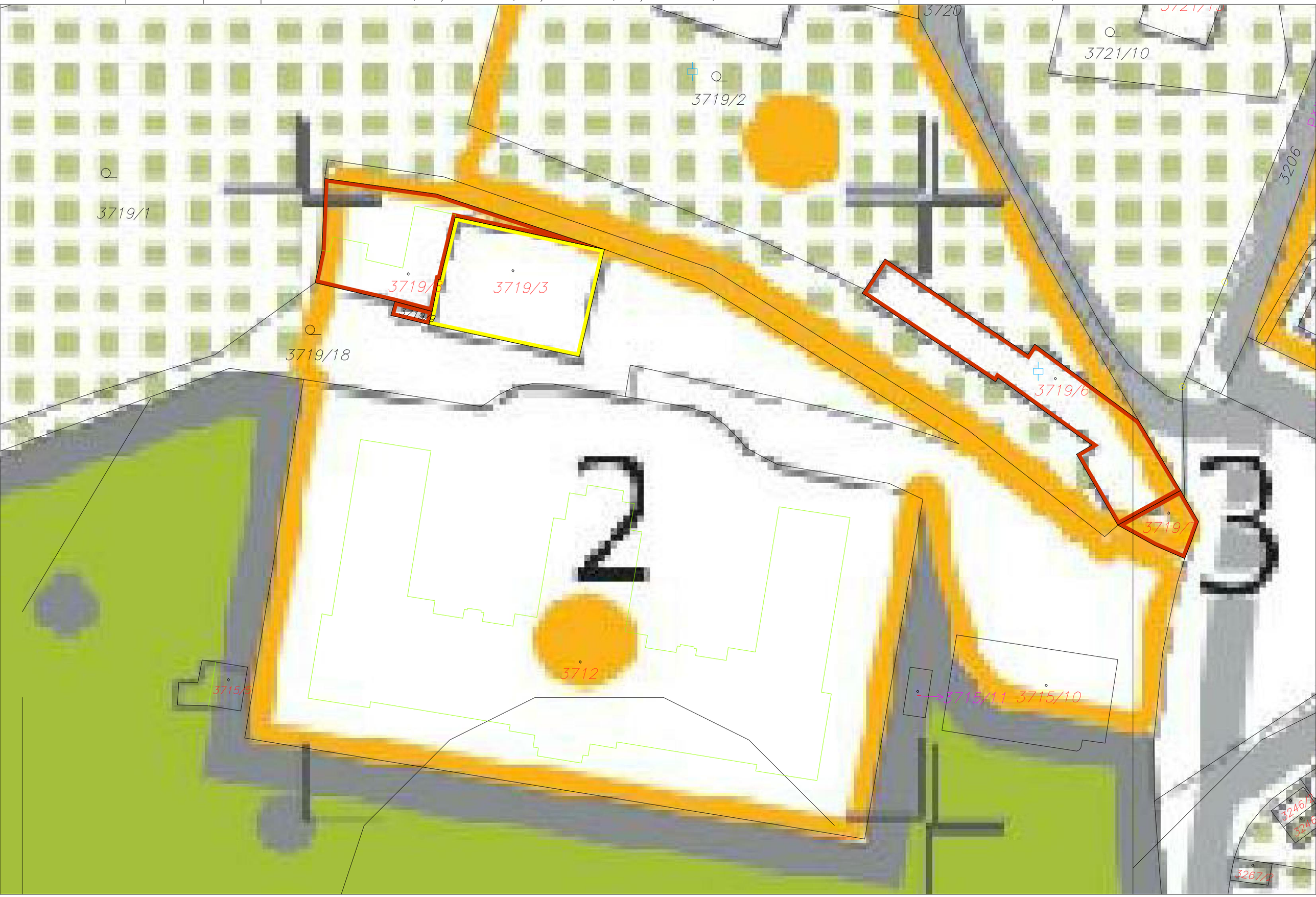
3712

3715/5

3715/11 3715/10

1:500

Metropolitní plán parc. č. 3719/6, 3719/7, 3719/8, 3719/9 a stavba na parc. č. 3719/3 v k.ú. Smíchov



1:500

338 / Hřebenka

SPRÁVNÍ OBVOD
Praha 5

MĚSTSKÁ ČÁST
Praha 5

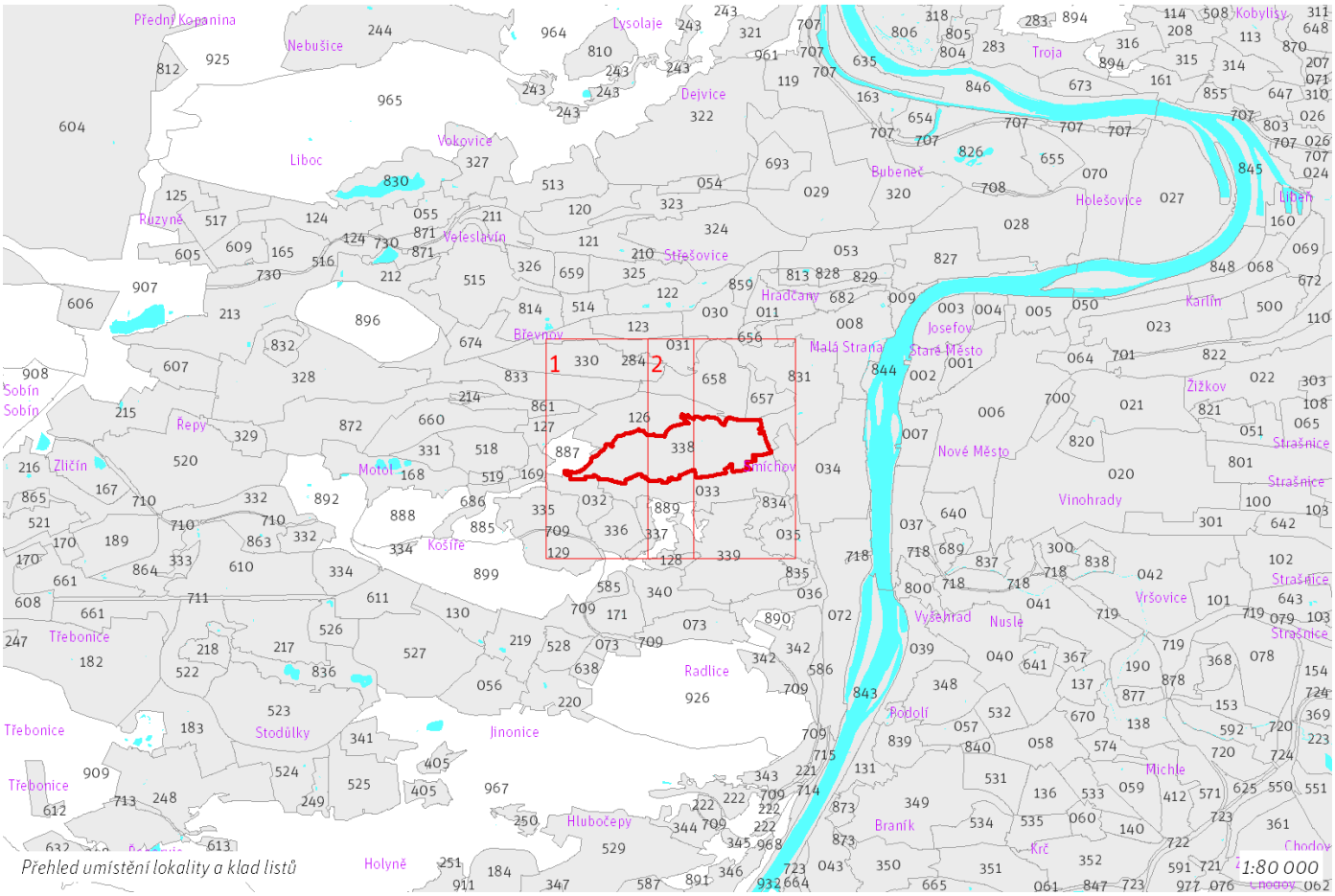
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
Košíře, Smíchov

ROZLOHA
97 ha

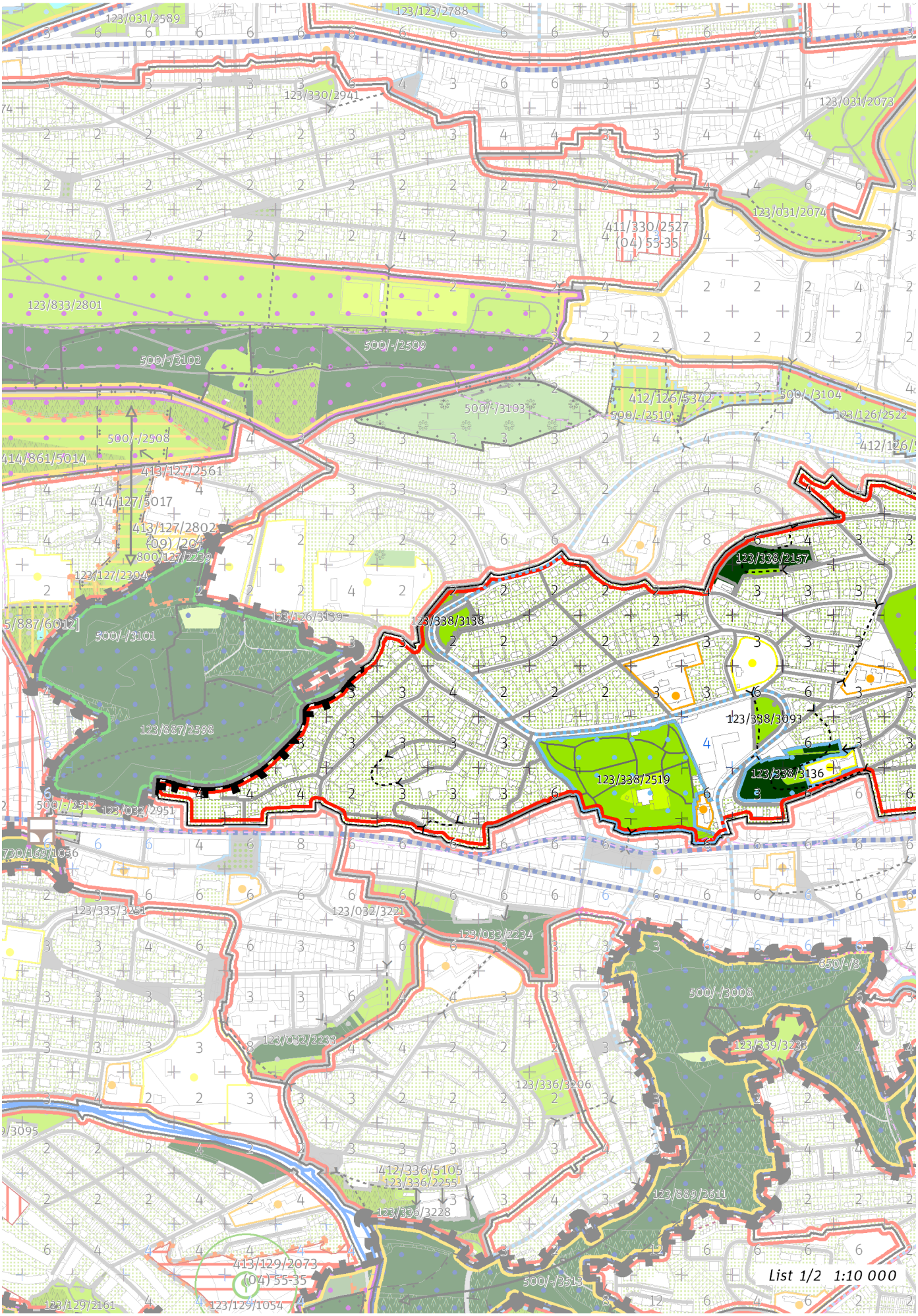
Z ZASTAVITELNOST: zastavitelná stavební	**(06)** TYP STRUKTURY: struktura zahradního města
/ 0 ZPŮSOB VYUŽITÍ: zastavitelná obytná	**[S]** MÍRA STABILITY: stabilizovaná

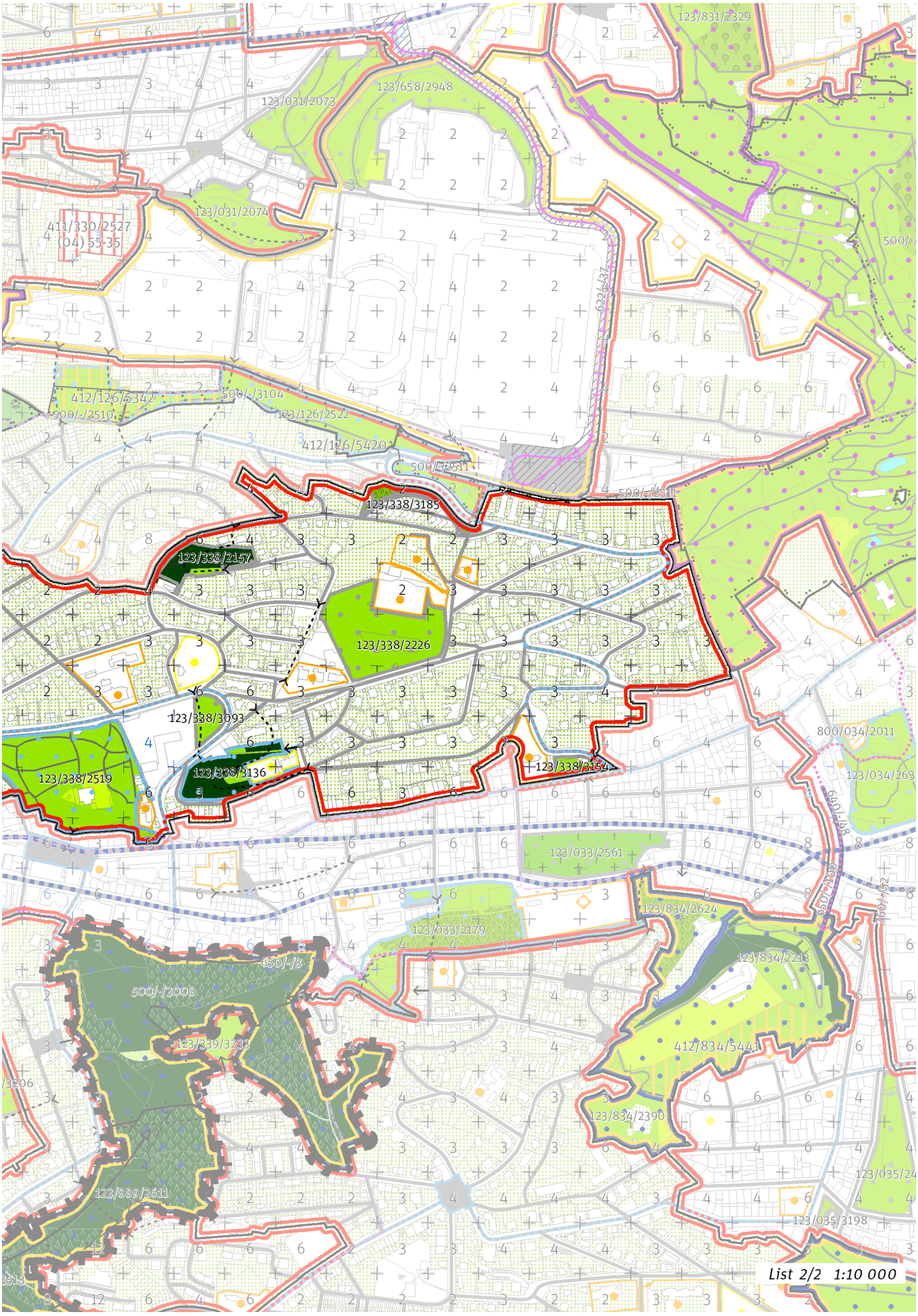
CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Hřebenka se strukturou zahradního města. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.
Lokalita Hřebenka je vymezena jako lokalita zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Hřebenkách, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby a zlepšení prostupnosti skrz park Na Hřebenkách a park pod Císařkou.



Přehled umístění lokality a klad listů


123/031/2589
123/123/2788
123/330/2941
123/031/2073
123/031/2074
411/330/2527
(04) 55-35
123/833/2801
500/-/2509
500/-/3102
500/-/3103
412/126/5342
500/-/2510
500/-/3104
123/126/2522
500/-/2508
414/861/5014
413/127/2561
414/127/5017
413/127/2802
(09) /20/
800/127/2239
123/127/2304
123/338/2157
123/126/3139
123/338/3138
500/-/3101
123/887/2598
123/338/3093
123/338/3136
123/338/2519
500/-/2512
123/032/2951
123/335/3251
123/032/3221
123/033/2234
650/-/3
500/-/3008
123/032/2233
123/339/3233
123/336/3206
412/336/5105
123/336/2255
123/336/3228
123/889/2611
413/129/2073
(04) 55-35
500/-/3513
123/129/2161
123/129/1054
List 1/2 1:10 000


123/831/2329
123/658/2948
123/031/2073
123/031/2074
411/330/2527
(04) 55-35
412/126/5342
500/-/2510
500/-/3104
123/126/2522
412/126/5420
500/-/2511
123/338/3185
123/338/2157
123/338/2226
123/338/3093
123/338/3136
123/338/2519
123/338/3154
800/034/2011
123/034/263
123/033/2561
123/834/2624
123/033/2179
123/834/2213
650/-/8
500/-/3008
123/339/3233
412/834/5441
123/834/2390
123/889/2611
123/035/3198
List 2/2 1:10 000

100 / MĚSTSKÁ PŘÍRODA

Městské parky

123/338/2157 Park Na Hřebenkách - místní park
123/338/2226 Park Dolní Palata - místní park
123/338/2519 Park Klamovka - lokalitní park
123/338/3093 Park Nad Klamovkou - místní park
123/338/3136 Park nad Mlynářkou - lokalitní park
123/338/3138 Park pod Císařkou - místní park
123/338/3154 Park u Prádelny - místní park
123/338/3185 Svahy nad Palatou - místní park

-> Městský park, čl. 84
-> Hierarchie městských parků, čl. 85

200 / VYSTAVĚNÉ PROSTŘEDÍ

-> (06) Struktura zahradního města, čl. 46
Individuální regulativy nejsou stanoveny.

300 / VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> Zastavitelná obytná lokalita, čl. 63
Individuální regulativy nejsou stanoveny.

400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> Typy stability lokalit, čl. 69

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

500 / KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

Skladebné části ÚSES

500/-/2511 RBK Na Cibulkách - Petřín — v přesných hranicích

-> Územní systém ekologické stability, čl. 113 - 116

600 / DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

700 / TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

800 / VEŘEJNÁ VYBAVENOST

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

900 / VEŘEJNÝ ZÁJEM

Individuální regulativy nejsou stanoveny.

ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY

I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Lokalita Hřebenka je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména typu zástavby a principu prostorového uspořádání struktury. Lokalita se nachází na jižním svahu kopce Strahova. Na východě lokality vznikla na konci 16. století viniční usedlost Hřebenka, jež dala území jméno. Zachovaly se i další usedlosti – Pernikářka, Horní Palata, Klikovka a další. Nejstarší dochovanou částí je dělnická kolonie Buďánka na západě lokality, která byla vystavěna mezi lety 1800–1840 a která je vesnickou památkovou zónou. Zástavba zahradního města byla realizována ve 20. letech 20. století, nejnovější terasové domy při hřebenu Strahova byly realizovány až v 50. letech. Síť veřejných prostranství je nepravidelná, respektuje svažitý terén. Ulice jsou často lemovány stromořadím. Významným veřejným prostranstvím v lokalitě je park Klamovka navržený ve stylu anglického parku s množstvím drobných staveb se stejnojmennou usedlostí z 18. století vystavěnou na místě bývalých vinic. V lokalitě je i několik menších parků, park Dolní Palata, park Na Hřebenkách a další. Dominantou lokality je historická usedlost sanatoria Palata.

Vybrané limity: Památková zóna

II/ ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍCH VLASTNOSTÍ LOKALITY

Odůvodnění zastavitelnosti

Lokalita je vymezena jako zastavitelná stavební.
Lokalitu tvoří plochy, které jsou součástí zastavěného území, vymezeného k 31. 3. 2021. Lokalita je převážně tvořena vystavěným prostředím. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat.

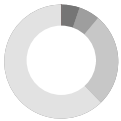
zastavitelnost

Odůvodnění typu struktury

Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou zahradního města.
Strukturu lokality tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Vymezením lokality se strukturou zahradního města Metropolitní plán chrání základní strukturální rysy území a podporuje jejich posílení.



uliční čára



podlažnost



struktura

Odůvodnění způsobu využití

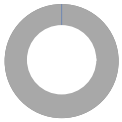
Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná.
V lokalitě převažují plochy obytného města, které typicky zahrnují plochy bydlení, administrativy, služeb, doplněné plochami občanské a komerční vybavenosti a plochami pro rekreaci, relaxaci a sport.



využití

Odůvodnění míry stability

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná.
Lokalitu tvoří stabilizované plochy, ve kterých se nepředpokládá výrazná změna charakteru území.



míra stability

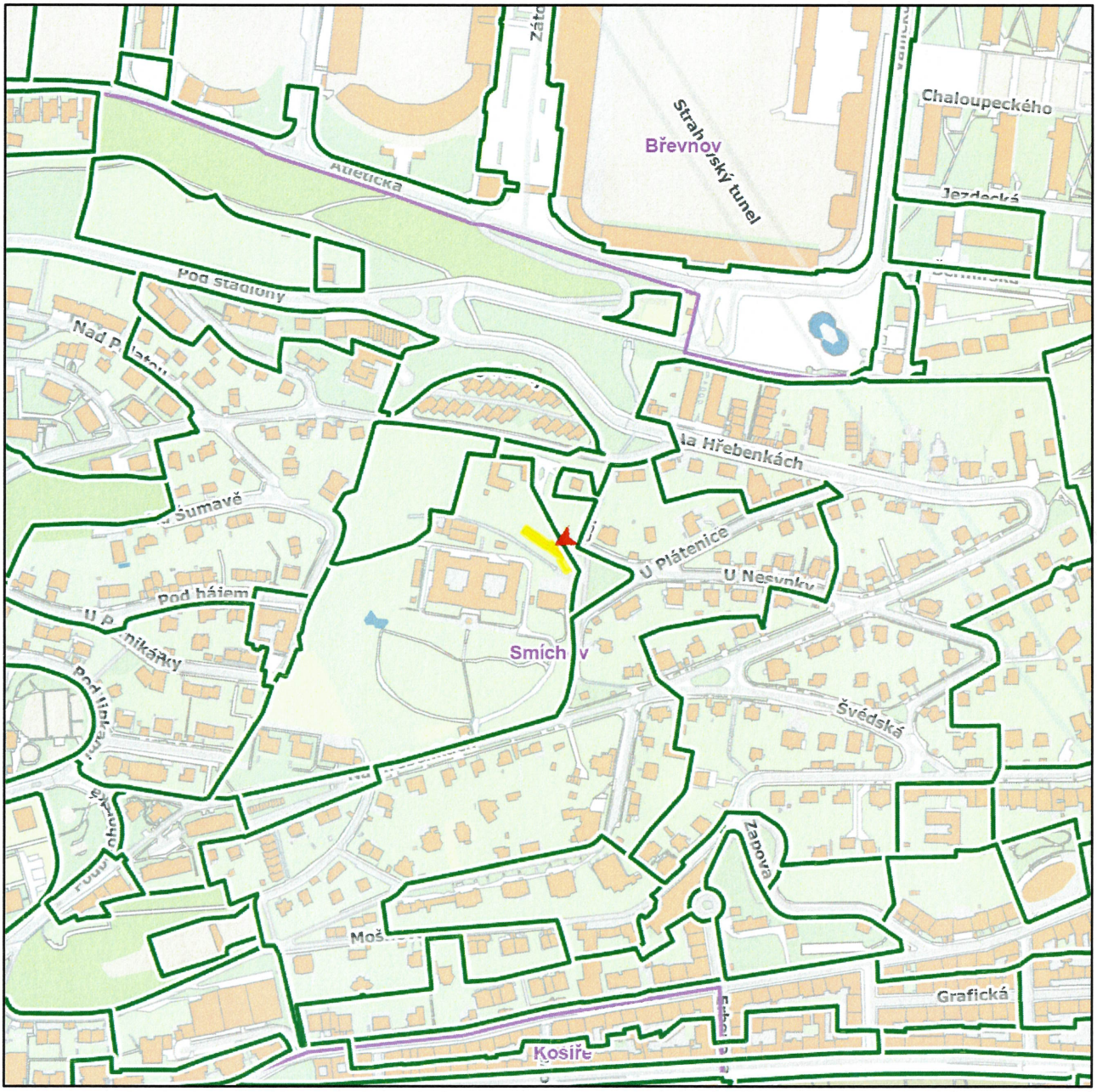
VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

I/ INDEX VYUŽITÍ LOKALITY
index stabilizované části i_s = 0.32
index návrhový i_n = 0.32
-> Index využití lokality, čl. 157

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL
Lokalita je součástí Prahy 5, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2019	2030	2040	2050
Praha 5	76768	78630	76755	80040	81161	82630	88225	96000	106000	116000

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2026



Katastrální území

Název: Smíchov

Parcela

Číslo parcely: 3719/6, 3719/4

Cena 2026 3719/8, 3719/9

Mapový list: 44

Cena: Cena nestanovena

Skupina: 2613

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:

1.1.2026

Vytištěno dne: 22.04.2026

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.04.2026 14:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1234 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl. m. Prahy
odbor obchodních aktivit

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **2356**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

[redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
3719/6	**470**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**nemovitá kulturní památka, ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **3719/6**				
3719/7	**72**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **3719/7**				
3719/8	**385**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **3719/8**				
3719/9	**14**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**

Stavby

Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
bez čp/če	**jiná st.**	**3719/3, LV 2838**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**

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**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.04.2026 14:35:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **2356**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva o převodu nemovitosti RI 1560/1992.**

  POLVZ:493/1993 **Z-13300493/1993-101**

  Pro: [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]

- **Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 2429/1993.**

  POLVZ:823/1998 **Z-13300823/1998-101**

  Pro: [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]

- **Smlouva kupní č.sml.UZSVM/A/13162/2014-MUEM ze dne 04.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2014 14:27:07. Zápis proveden dne 02.10.2014.**

  V-57491/2014-101

  Pro: [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví (zákon č. 503/2012 Sb.) č.sml.: 1001931901 ze dne 14.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2019 15:12:03. Zápis proveden dne 07.06.2019.**

  V-30074/2019-101

  Pro: [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]

- **Smlouva o převodu vlastnictví (zákon č. 503/2012 Sb.) č.sml.: 1001951901 ze dne 14.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2019 15:12:03. Zápis proveden dne 07.06.2019.**

  V-30072/2019-101

  Pro: [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]

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

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 22.04.2026 14:57:38*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.04.2026 14:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1234 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl. m. Prahy
odbor obchodních aktivit

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **2838**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 **00064581**

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
3719/3	**432**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**

Na pozemku stojí stavba: **bez čp/če, jiná st., LV 2356**

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Změna výměr obnovou operátu**

  Povinnost k

  Parcela: 3719/3

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 § 5.**

POLVZ:100/1997 **Z-13300100/1997-101**

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.04.2026 14:55:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **2838**

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: 22.04.2026 15:01:57*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor sociálních věcí
Oddělení sekretariátu a organizační podpory

Vnitřní sdělení

MHMPXPPSPN4L

Pro:
[redacted]

C. j.:
MHMP 136856/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 88175/2025
Počet listů/příloh: **1/1**

Vyřizuje/tel.:
[redacted]
Datum:
13.02.2025

Stanovisko k úplatnému nabití pozemků parc. č. 3719/6, 3719/7, 3719/8, 3719/9 včetně staveb a stavby na parc. č. 3719/3 vše v k.ú. Smíchov, obec Praha, ve vlastnictví fyzické osoby

Vážení,

odbor sociálních věcí byl prostřednictvím vnitřního sdělení ze dne 22. 1. 2025 požádán o stanovisko ve věci úplatného nabytí pozemků parc. č. 3719/6 o výměře 470 m^2, parc. č. 3719/7 o výměře 72 m^2, parc. č. 3719/8 o výměře 385 m^2, parc. č. 3719/9 o výměře 14 m^2 včetně staveb a stavby na parc. č. 3719/3 o zastavěné ploše 432 m^2 vše v k.ú. Smíchov, obec Praha, na základě žádosti fyzické osoby, paní [redacted].

Příspěvková organizace hl. m. Prahy Palata má s paní [redacted] sjednánu nájemní smlouvu ze dne 29. 5. 2000, kterou Vám zasílám přílohou tohoto vnitřního sdělení. Dle vyjádření ředitele příspěvkové organizace nedošlo dosud k dohodě na aktualizaci smluvního vztahu. Smlouva mimo jiné obsahuje čísla pozemků, která jsou již neplatná. Do roku 2015 byla na výše uvedených pozemcích provozována zahradnická výroba. Od ukončení zahradnické výroby stavby (zejména skleníky) chátrají. Příspěvková organizace Palata má dlouhodobě o tyto pozemky zájem, neboť přímo navazují na areál domova a jsou vhodné k jeho dalšímu rozvoji (viz stanovisko organizace Palata).

S ohledem na uvedené skutečnosti si dovolujeme požádat o zahájení komunikace v dané věci a učinění kroků vedoucích k případnému nákupu uvedených pozemků.

S pozdravem

[redacted]
ředitel odboru sociálních věcí Magistrátu hl. m. Prahy
podepsáno elektronicky

Přílohy:
1. Nájemní smlouva
2. Stanovisko Palata

Rozdělovník:
1. Odbor hospodaření s majetkem

[redacted]

palata®

pomáháme vidět svět lépe

Magistrát hl. m. Prahy

Odbor SOV

[redacted]

Charvátova 9

Vaše č.j. MHMP 105788/2025

Podání informace k pozemkům v areálu domova Palata

K uvedeným pozemkům má Palata s paní [redacted] sjednánu od roku 2000 nájemní smlouvu. Do roku 2015 byla na uvedených pozemcích provozována zahradnická výroba. Od ukončení zahradnické výroby stavby (zejména skleníky) chátrají. V příloze zasíláme kopii smlouvy o nájmu pozemků. I přes snahu Palaty nedošlo k dohodě o aktualizaci smluvního vztahu (ve smlouvě se vyskytují také čísla pozemků, která již neexistují).

Palata má dlouhodobě zájem o tyto pozemky, neboť přímo navazují na areál domova. Pozemky jsou vhodné k dalšímu rozvoji domova.

S pozdravem

[redacted]

Zřizovatel

PRA HA
PRA GUE
PRA GA
PRA G

28

Dnešního dne měsíce a roku uzavřely

PALATA - DOMOV PRO ZRAKOVĚ POSTIŽENÉ,
se sídlem Praha 5, Na Hřebenkách 5,
IČO 879258,
zastoupený ředitelem organizace p. [redacted] /dále **pronajimatel/**

a

paní [redacted]
bytem [redacted] /dále **nájemkyně/**

tuto :

SMLOUVU o nájmu pozemků.

§1 Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou pozemky níže popsané a konkretizované, které byly svěřeny pronajimateli a ke kterým má dle svého výslovného prohlášení právo hospodaření dle zřizovací listiny (viz níže). V případě, že by se toto tvrzení prokázalo jako nepravdivé, zavazuje se pronajimatel nahradit nájemkyni veškerou škodu, která by jí tímto prohlášením vznikla.

2. Jedná se konkrétně o zřizovací listinu v znění ze dne 4.1.1999 a Protokolu č. 559 ze dne 14.6.1996. Právo hopodaření bylo pronajimateli těmito listinami svěřeno k **parc.č. 3719/3** o výměře 828 m2 a **parc. č. 3719/4** o výměře 824m2, obě situované v k.ú Smíchov, zapsané u Katastrálního úřadu Praha, které jsou ve vlastnictví Obce hl. m. Prahy1, Mariánské náměstí 2.

3. Parcela č. 3719/3 se ke dni podpisu této smlouvy sestává z parcely označené **3719/3** o výměře 434 m2, (viz výpis LV č. 498 z Katastru nemovitosti KÚ Praha ze dne 12.7.1994 a výpis LV č. 2858 z Katastru nemovitosti KÚ Praha ze dne 10.1.2000), **parc. 3719/9 o výměře 13 m2** a **parc. č. 3719/8 o výměře 381m2** (viz výpis LV č. 498 z Katastru nemovitosti KÚ Praha ze dne 17.11. 1999).

4. Parcela č. 3719/4 se ke dni podpisu této smlouvy sestává z parcely označné **3719/4** o výměře 779 m2 (viz výpis LV č. 498 z Katastru nemovitosti KÚ Praha ze dne 24.6.1994 a výpis z LV č. 2858 z Katastru nemovitosti KÚ Praha ze dne 10.1.2000) a **parc. 3719/7 o výměře 45 m2** (viz výpis LV č. 498 z Katastru nemovitosti KÚ Praha ze dne 17.11. 1999). Všechna shora citované výpisy z listů vlastnictví jsou nedílnými přílohami této nájemní smlouvy.

5. Touto smlouvou přenechává pronajimatel předmětné pozemky nájemkyni za níže uvedených podmínek do užívání.

§2 Účel nájmu

1. Nájemkyně je oprávněna používat předmětné pozemky k provozování skleníků (nemovitostí), které má ve svém výlučném vlastnictví a další zahradnické činnosti..

§3 Doba nájmu

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou. Smlouvu může kterákoliv smluvní strana písemně bez udání důvodu vypovědět, kdy výpovědní lhůta se stanovuje na **tři** měsíce a počíná běžet prvý den následujícího měsíce poté, co výpověď byla doručena druhé smluvní straně.

2. Nájemní poměr lze ukončit kdykoliv dohodou uzavřenou mezi oběma smluvními stranami v které by se zároveň vypořádaly jejich vzájemné nároky.

§4. Cena nájmu.

1. Nájemkyně se zavazuje platit pronajimateli za nájem pozemků vymezených v §1, odst.1 této smlouvy, smluvní **nájemné ve výši 25 000.- Kč** /slovy: dvacetpěttisíc korun českých/ ročně, počínaje rokem 2001, a to ve dvou splátkách po 12 500:-Kč, splatných do konce února a do konce července běžného kalendářního roku.

2. Nájemné za rok 1999 a rok 2 000 uhradila a ještě uhradí nájemkyně tak, že v únoru 2000 zaplatila částku 12500.-Kč, což obě smluvní strany svými podpisy stvrzují, do 31. července 2000 uhradí 25 000.-Kč a do 31. prosince 2000 zaplatí 12 500.-Kč.

§ 5 Práva a povinnosti smluvních stran

1 Pronajimatel je povinnen přenechat nájemkyni předmětné pozemky ve stavu způsobilém užívání dle předmětu této smlouvy.

2. Nájemkyně se zavazuje hospodařit na předmětných pozemcích v souladu s předmětem nájmu, tak, aby nevznikla možnost ekologického poškození půdy. Případné škody na pozemcích vzniklé její činností nebo činností osob, kterým nájemkyně přenechala pozemky do užívání podnájemní smlouvou, je povinna nájemkyně odstranit vlastním nákladem.

3. Nájemkyně je oprávněna přenechat pronajaté pozemky v souvislosti s využitím skleníků a jiné zahradnické činnosti do podnájmu jiné právnické či fyzické osobě. Zavazuje se však zároveň, že pronajimateli sdělí datum uzavření podnájemní smlouvy, dobu jejího trvání, jakož i jméno (obchodní jméno), rodné číslo (IČO) a adresu (sídlo) podnájemce. Pronajimatel souhlasí se současným podnájemcem - [redacted] - zahradnictví, [redacted].

§ 6 Závěrečná ustanovení

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro nájemní vztah příslušná ustanovení právních předpisů platných v místě nemovitosti.

2. V případě jakéhokoliv sporu, nedorozumění nebo sporného nároku se obě smluvní strany budou snažit dosáhnout vzájemné dohody.

3. Tato smlouva je vyhotovena v dvou exemplářích, kdy každá ze smluvních stran dostane jedno paré.

4. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy jsou platné pouze písemnou formou a za souhlasu obou smluvních stran.

5. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu pozorně přečetly, a že tato je uzavřena v souladu s jejich projevy vůle. Autentičnost této skutečnosti stvrzují svými podpisy.

V Praze dne [redacted]

[redacted]

[redacted]

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

Vnitřní sdělení

MHMPXPPTP2DY

Pro:
[redacted]

Č. j.:
MHMP 165434/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 88171/2025
Počet listů/příloh: 1/1

Vyřizuje/tel.:
[redacted]
Datum:
24.02.2025

Stanovisko k úplatnému nabytí pozemků parc. č. 3719/6, 3719/7, 3719/8, 3719/9 včetně staveb a stavby na parc. č. 3719/3 vše v k.ú. Smíchov, obec Praha, ve vlastnictví fyzické osoby do vlastnictví hl. města Prahy

Vážený pane,

obdrželi jsme Vaši žádost č. j. MHMP 65262/2025, týkající se stanoviska k úplatnému nabytí nemovitostí. Jedná se o parc. č. 3719/6, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 470 m^2, součástí je stavba bez čp., parc. č. 3719/7, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 72 m^2, součástí je stavba bez čp., parc. č. 3719/8, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 385 m^2, součástí je stavba bez čp., parc. č. 3719/9 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 14 m^2 na LV 2356 (vlastníkem je fyzická osoba- žadatelka), a dále stavby ve vlastnictví (fyzické osoby-žadatelky), která se nachází na pozemku parc. č. 3719/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 432 m^2, jenž je ve vlastnictví hl. m. Prahy na LV 2838, vše v k.ú. Smíchov, obec Praha.
Z hlediska působnosti oddělení geodetických činností nejsou připomínky k úplatnému nabytí nemovitostí. Pouze upozorňujeme na existenci zástavního práva, zapsaného v části C na LV 2356 (žadatelky) v k.ú. Smíchov. V rámci realizace úplatného převodu je nutné toto zástavní právo vypořádat. Zástavní právo bylo zřízeno kupní smlouvou uzavřenou mezi žadatelkou a ČR-Státním pozemkovým úřadem, v KN zapsanou pod č.j. V-30072/2019-101, týkající se nemovitostí parc. č. 3719/6, 3719/7, 3719/10 (nyní jsou pozemky parc.č. 3719/7 a parc.č. 3719/10 sloučeny do parc. č. 3719/7), smlouva viz příloha.
Z hlediska působnosti oddělení městských částí nejsou připomínky k úplatnému nabytí pozemků parc. č. 3719/6, 3719/7, 3719/8, 3719/9, včetně staveb a stavby na pozemku parc. č. 3719/3, vše v k.ú. Smíchov. Oddělení městských částí nemá v evidenci žádost MČ Praha 5 o svěření navazujících pozemků na tyto nemovitosti. Pokud by tyto nemovitosti měly být následně svěřeny do správy městské části, je nutné již nyní zajistit písemný souhlas městské části s jejich převzetím do správy.
Z hlediska působnosti oddělení majetkoprávních činností nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily realizaci úplatného převodu těchto nemovitostí.
Další údaje o pozemcích a objektech ve vlastnictví hl. m. Prahy je možno dohledat v IS PROXIO, případně na stránkách IPR PRAHA.

S pozdravem

[redacted]
podepsáno elektronicky

G/184/2025

[redacted]

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor ochrany prostředí

Vnitřní sdělení

MHMPXPPSP873

Pro:
Odbor hospodaření s majetkem
Oddělení využití a správy pozemků
[redacted]

Váš dopis zn./ze dne
MHMP 65262/2025/22.01.2025
Č. j.:
MHMP 136451/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 88173/2025
Počet listů/příloh: **1/0**

Vyřizuje/tel.:
[redacted]
Datum:
20.02.2025

Stanovisko k úplatnému nabytí pozemků parc. č. 3719/6, 3719/7, 3719/8, 3719/9 včetně staveb a stavby na pozemku parc. č. 3719/3 v k. ú. Smíchov

Vážení,

z hlediska zájmů uplatňovaných na základě usnesení Rady hl. m. Prahy č. 528 ze dne 17. 3. 2015 (Organizační řád Magistrátu hl. m. Prahy), ve znění pozdějších usnesení, nemáme k úplatnému nabytí pozemků parc. č. 3719/6, 3719/7, 3719/8, 3719/9 vč. staveb a stavby na parc. č. 3719/3 v k. ú. Smíchov **žádné námitky.**

Pozemky si OCP **nebude** přebírat do své správy.

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

S pozdravem

[redacted]
podepsáno elektronicky

[redacted]

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor územního rozvoje
Oddělení součinnosti a informací o území

Vnitřní sdělení

MHMPXPPTQH6N

Pro:
[redacted], **odbor HOM**

Č. j.:
MHMP 166472/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 88174/2025
Počet listů/příloh: **4/0**

Vyřizuje/tel.:
[redacted]
Datum:
28.02.2025

Vyjádření k úplatnému nabytí pozemků parc. č. 3719/6, 3719/7, 3719/8, 3719/9 včetně staveb a stavby na parc. č. 3719/3 vše v k.ú. Smíchov

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy obdržel Váš dopis č.j. MHMP 65262/2025 (vč. příloh), ve kterém žádáte o vyjádření k úplatnému převodu pozemků parc. č. 3719/6 o výměře 470 m^2, parc. č. 3719/7 o výměře 72 m^2, parc. č. 3719/8 o výměře 385 m^2, parc. č. 3719/9 o výměře 14 m^2 včetně staveb a stavby na parc. č. 3719/3 o zastavěné ploše 432 m^2, vše v k.ú. Smíchov, a to: a) z hlediska souladu s platnými územně plánovacími dokumentacemi hl. m. Prahy, kterými jsou zásady územního rozvoje a územní plán přebírající a zpřesňující věcná řešení zásad územního rozvoje, b) z hlediska relevantních aktuálně pořizovaných územně plánovacích dokumentací hl. m. Prahy, pořizovaných změn platné územně plánovací dokumentace a pořizovaných či již pořízených územních studií.
Důvodem je možný odkup výše uvedených pozemků včetně staveb od fyzické osoby (paní Daniely Prokešové).

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

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

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, se pozemky parc. č. 3719/6 a 3719/7 oba v k.ú. Smíchov nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné, se stanoveným kódem míry využití plochy B a pozemky parc. č. 3719/8, 3719/9 a 3719/3 v k.ú. Smíchov se nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití VV - veřejné vybavení, v území stabilizovaném.

Podle limitů uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se výše uvedené pozemky nachází v:

- ochranném pásmu Pražské památkové rezervace (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.).

[redacted]

Podle limitů uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se pozemek parc. č. 3719/6 v k.ú. Smíchov dále nachází v:

- památkové zóně Smíchov (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.),
- nemovité kulturní památky - usedlost Horní Palata (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.).

Dle informativních prvků uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se pozemky parc. č. 3719/8, 3719/9 a 3719/3 v k.ú. Smíchov nachází v:

- území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres ÚP č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně).

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

OB - čistě obytné

Hlavní využití:
Plochy pro bydlení.
Přípustné využití:
Byty v nebytových domech.
Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.
Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.
Podmíněně přípustné využití:
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m^2, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.
Dále lze umístit: lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrny surovin.
Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m^2) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.
Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.
Nepřípustné využití:
Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

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.

Přípustné využití:
Školy a školská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení.
Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, nerušící služby, to vše související s hlavním využitím.
Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.
Podmíněně přípustné využití:
Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení, ve smyslu § 7 školského zákona.
Zařízení sociálních služeb nad rámec zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách. Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení, administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m^2, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, manipulační plochy, malé sběrné dvory, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.
Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.
Nepřípustné využití:
Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Pozemky parc. č. 3719/6 a 3719/7 oba v k.ú. Smíchov se nachází v rozvojovém území, s kódem míry využití plochy B. Rozvojové území je dle oddílu 15 odst. 41 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018: *„zastavitelné území, v němž se předpokládá významnější nový rozvoj, zpravidla se stanovenou mírou využití ploch“. Dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 1 dále platí: „V rozvojovém území je zpravidla stanovena nejvyšší přípustná míra využití pro plochy kategorie obytné (OB a OV), smíšené (SV a SMJ), ve vybraných případech u ploch výroby a služeb (VN a VS) a zvláštní komplexy občanského vybavení (ZOB a ZVO)“. A dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 5: „Kód míry využití území je uveden ve výkresu č. 4. Tomu odpovídající závazné hodnoty nejvyššího přípustného a podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (KPP a KPPp) a koeficientu zeleně (KZ)“*.

Pozemky parc. č. 3719/8, 3719/9 a 3719/3 v k.ú. Smíchov se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Podle oddílu 7a odst. 3 přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy platí:
„Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).“

Závěr:

Možný odkup výše uvedených pozemků včetně staveb bereme na vědomí.

Výše zmíněné pozemky se nachází v ploše s uvedeným využitím dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Jakýkoliv záměr musí být v souladu se stanoveným využitím ploch s rozdílným způsobem využití OB-B, VV a stabilizovaným územím.

Pokud jde o váš požadavek na posouzení uvažovaného úplatného převodu pozemku z hlediska relevantních aktuálně pořizovaných územně plánovacích dokumentací hl. m. Prahy, pořizovaných změn územně plánovací dokumentace a pořizovaných či již pořízených územních studií sdělujeme, že se předmětných pozemků netýká žádná z pořizovaných změn územně plánovací dokumentace ani žádná z pořizovaných či již pořízených územních studií.

Dále pro informaci doplňujeme, že dle aktuálně pořizovaného nového územního plánu – Metropolitního plánu hl. m. Prahy se předmětný pozemek nachází v navržené lokalitě č. 338 / Hřebenka. Jedná se o lokalitu zastavitelnou stavební, zastavitelnou obytnou, stabilizovanou, se strukturou zahradního města.

Na závěr podotýkáme, že obsah pořizovaného nového územního plánu hl. m. Prahy, pořizovaných změn platného územního plánu a pořizovaných územních studií se může v probíhajícím procesu jejich pořizování ještě měnit, a to na základě připomínek uplatněných příslušnými subjekty v rámci fáze projednávání.
Do doby schválení pořizované územně plánovací dokumentace (územní plán a jeho změny) Zastupitelstvem hl. m. Prahy nelze předjímat její konečnou podobu. Schválená územně plánovací dokumentace se vydává formou opatření obecné povahy a stává se závaznou dnem nabytí jeho účinnosti.

[redacted]
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:
1. Adresát
2. MHMP UZR/archiv

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

Vnitřní sdělení

MHMPXPPSF6M0

Pro:
[redacted], **odbor HOM MHMP**

Č. j.:
MHMP 128895/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 88172/2025
Počet listů/příloh: **1/ 0**

Vyřizuje/tel.:
[redacted]
Datum:
12.02.2025

Stanovisko k záměru úplatného nabytí pozemků včetně v k.ú. Smíchov

Vážení,

odbor INV MHMP obdržel žádost o stanovisko č. j. MHMP 65262/2025 k úplatnému nabytí pozemků **parc. č. 3719/6, parc. č. 3719/7, parc. č. 3719/8, parc. č. 3719/9 včetně staveb a stavby na parc. č. 3719/3 v k.ú. Smíchov**, na základě žádosti fyzické osoby.

Na pozemcích se nachází bývalé zahradnictví v areálu Palata – domov pro zrakově postižené, které již dlouhodobě neplní svou funkci.

Proti úplatnému nabytí shora uvedených pozemků včetně staveb a stavby na pozemku parc. č. 3719/3 (ve vlastnictví HMP) v k.ú. Smíchov **n e m á** odbor INV z hlediska svých zájmů námitky.

Doporučujeme **zajištění správce** pro případné nově nabyté nemovitost již v průběhu procesu úplatného nabytí.

S pozdravem

[redacted]
podepsáno elektronicky

INV/07/103/25

Na vědomí: [redacted], odd. pozemních staveb I

[redacted]

Vyjádření

VÁŠ DOPIS ZN. **MHMP 65262/2025, S-MHMP 1772567/2025**
Č. J. IPR **01273/25**
VYŘIZUJE / KANCELÁŘ [redacted] **/ KÚK**
E-MAIL / TELEFON [redacted]

Magistrát hl. m. Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
[redacted]
ID) 48ia97h

VYJÁDŘENÍ K NABÍDCE ODKUPU POZEMKŮ A STAVBY V K. Ú. SMÍCHOV

Nabízející: p. [redacted]
Vaši žádost jsme obdrželi dne 30. 1. 2025.

Předmětem nabídky odkupu jsou pozemky parc. č. 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/9 o souhrnné plošné výměře 941 m², včetně staveb na nich situovaných, a dále pak stavba skleníku na pozemku parc. č. 3719/3 ve vlastnictví hl. m. Prahy, vše v k. ú. Smíchov, Praha 5. Pozemky se nacházejí mezi historickou usedlostí Horní Palata a současným domovem pro osoby se zrakovým postižením Palata, v lokalitě Hřebenka. Předmětné pozemky a stavby souvisely s bývalým zahradnictvím a souvisejícími vegetačními plochami.

Z hlediska platného *Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy* jsou předmětné pozemky a stavby situovány v zastavitelných plochách s rozdílným způsobem využití VV (veřejné vybavení, stabilizované) a OB-B (čistě obytné, rozvojové s kódem míry využití území B).

Podle návrhu *Metropolitního plánu pro veřejné projednání dle § 52 zákona 183/2006 Sb.* jsou předmětné pozemky součástí ploch stávající občanské vybavenosti v rámci zastavitelné obytné lokality 338 / Hřebenka.

IPR Praha k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

S ODKUPEM POZEMKŮ A STAVBY SOUHLASÍME.

S pozdravem
[redacted]

Vyjádření

ROZDĚLOVNÍK:

→ 1. Adresát
→ 2. MČ Praha 5, Oddělení územního rozvoje, ID) yctbyzq
→ 3. IPR Praha – spisovna

ODBORNÝ POSUDEK

ve věci ocenění - odhadu ceny obvyklé pozemků parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/9 v katastrálním území Smíchov ve vlastnictví paní [redacted], které jsou situovány v rámci oploceného areálu Ústavu Palata - Domova pro zrakově postižené, příspěvkové organizace hl. města Prahy, Praha 5, Na Hřebenkách 737/5, které jsou ve funkčním celku s ostatními pozemky (např. s parc.č. 3712, 3715/1, 3752 a dalšími) a stavbami tohoto areálu ve vlastnictví hl. města Prahy, kdy na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8 (a též na pozemku parc.č. 3719/3, který je na rozdíl od stavby na něm postavené ve vlastnictví hl. m. Prahy) se nalézají nefunkční stavby (torza) bývalých skleníků s příslušenstvím a které jsou, resp. měly by být ve vlastnictví paní [redacted] - *tyto nefunkční zdevastované zbylé stavby, resp. části bývalých skleníků (vč. doplňujících vedlejších staveb, které souvisely s jejich provozem) se neoceňují, neboť s ohledem na nefunkční a havarijní stav, nereálnou možnost případné rekonstrukce atd. budou muset být dříve či později odstraněny (zdemolovány) - jsou zátěží pozemků a jejich obvyklou cenu je nutné objektivně považovat za nulovou*)!*

**) Viz text, resp. vysvětlení v části 3.2. posudku.*



Parc.č. 3719/6, 3719/7



Parc.č. 3719/3, 3719/8, 3719/9

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

Účel odborného posudku: Ocenění předmětných pozemků pro účel případného úplatného nabytí.
K obj.č.: OBJ/35/05/022989/2025

Podle stavu ke dni 20.3.2025 znalecký posudek vypracoval: [redacted]

Odborný posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti. Obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze dne 26.3.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Předmět odborného posudku, odborná otázka zadavatele

Určení - odhad ceny obvyklé pozemků parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/9 v katastrálním území Smíchov ve vlastnictví paní [redacted], které jsou situovány v rámci oploceného areálu Ústavu Palata - Domova pro zrakově postižené, příspěvkové organizace hl. města Prahy, Praha 5, Na Hřebenkách 737/5, které jsou ve funkčním celku s ostatními pozemky (např. s parc.č. 3712, 3715/1, 3752 a dalšími) a stavbami tohoto areálu ve vlastnictví hl. města Prahy, kdy na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8 (a též na pozemku parc.č. 3719/3, který je na rozdíl od stavby na něm postavené ve vlastnictví hl. m. Prahy) se nalézají nefunkční stavby (torza) bývalých skleníků a které jsou, resp. měly by být ve vlastnictví paní [redacted] - *tyto nefunkční zdevastované zbylé stavby, resp. části bývalých skleníků (vč. doplňujících vedlejších staveb, které souvisely s jejich provozem) se neoceňují, neboť s ohledem na nefunkční a havarijní stav, nereálnou možnost případné rekonstrukce atd. budou muset být dříve či později odstraněny (zdemolovány) - jsou zátěží pozemků a jejich obvyklou cenu je nutné objektivně považovat za nulovou*)!*

1.2. Účel odborného posudku

Ocenění předmětných pozemků pro účel případného úplatného nabytí

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nebyly zadavatelem sděleny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídku oceňovaných pozemků a lokality, resp. zaměření jsem provedl ve dnech 5.3.2025 a 20.3.2025, a to bez přítomnosti dalších osob.

2. VÝČET PODKLADŮ

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka k vypracování odborného posudku na ocenění cenou obvyklou pro případného úplatného nabytí, a to pozemků parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/9 v katastrálním území Smíchov ve vlastnictví fyzické osoby, spolu se stavbami skleníků na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8, 3719/9 ve vlastnictví fyzické osoby, rsp. též na pozemku parc.č. 3719/3, který je na rozdíl od stavby ve vlastnictví hl. m. Prahy, vydaná odborem hospodaření s majetkem MHMP pod č. obj. OBJ/35/05/022989/2025 (které předcházela objednávka ústní); v rámci této objednávky byla současně sjednána odměna za vyhotovení odborného posudku
- kopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem odborem hospodaření s majetkem MHMP, a to LV č. 2356 pro k.ú. Smíchov prokazující stav evidovaný datu 22.1.2025 a LV č. 3719/3 (částečný) pro k.ú. Smíchov prokazující stav evidovaný datu 17.3.2025
- kopie katastrální mapy a ortofotomapy oceňovaných pozemků a pozemků okolních v k.ú. Smíchov
- informace zástupce objednatele, pana [redacted], 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 a mapy územně analytických podkladů 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 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., 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
- informace a nabídkové ceny společností zabývajících se demolicemi, odvozem suti atd. získané z internetu
- indexy vývoje cen pozemků vydávané ČSOB, a.s.
- činnost spojená se zjišťováním možných realizovaných prodejů majetku (pozemků) v předmětných segmentech trhu v rámci města; využit byl jednak portál ČÚZK s údaji o dosažených cenách realizovaných převodů nemovitých věcí (kupních cen v kupních smlouvách) a jednak vzorky sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků daného segmentu trhu v rámci usnesení zastupitelstva HMP (ZHMP) - výsledky jsou uvedeny v části 4. posudku
- komentář odboru majetkových daní MF ze dne 26.9.2014 k určování obvyklé ceny
- odborná literatura - Teorie oceňování nemovitostí (Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; 1998), Oceňování nemovitostí na tržních principech (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ceduk spol. s r.o.; 1996), Výnosová hodnota nemovitostí (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ceduk spol. s r.o., 2004), Porovnávací hodnota nemovitostí (ing. Zbyněk Zazvonil, Ekopress, s.r.o., 2006), Odhad hodnoty pozemků (ing. Zbyněk Zazvonil, VŠE IOM - nakl. Oeconomia, 2007), Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy (Ing. Petr Ort, nakl. Leges s.r.o., 2013)

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.1.1. Předmět ocenění a poloha

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/9 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví paní [redacted]
Adresa předmětu ocenění:	v rámci areálu Ústavu Palata při ul. Na Hřebenkách 155 00 Praha 5 - Stodůlky
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha

Katastrální území: Smíchov

3.1.2. Vlastnické a evidenční údaje

Podstatné vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem odborem správy majetku MHMP, a to z LV č. 2356 pro k.ú. Smíchov prokazujícího stav evidovaný datu 22.1.2025 a LV č. 2838 (částečný) pro k.ú. Smíchov prokazujícího stav evidovaný datu 17.3.2025:

List vlastnictví č. 2356 pro k.ú. Smíchov:
V části „A" je zapsáno vlastnické právo pro:
[redacted]

V části „B" jsou zapsány pozemky a stavby:
Pozemky:
Parc.č. 3719/6 o výměře 470 m² - zastavěná plocha a nádvoří, zp. ochrany - nemovitá kulturní památka, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3719/6

Parc.č. 3719/7 o výměře 72 m² - zastavěná plocha a nádvoří, zp. ochrany - nemovitá kulturní památka, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3719/7

Parc.č. 3719/8 o výměře 385 m² - zastavěná plocha a nádvoří, zp. ochrany - nemovitá kulturní památka, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3719/8

Parc.č. 3719/9 o výměře 14 m² - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha, zp. ochrany - nemovitá kulturní památka, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Stavby:
bez čp/če, jiná stavba, na pozemku parc.č. 3719/3, LV 2838, zp. ochrany - ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam.

Část „B1" bez zápisu

V části „C" je zapsáno zástavní právo zákonné k zajištění pohledávky ve výši 1 424 232,- Kč pro ČR atd., povinnost k parc.č. 3719/6 a 3719/7, podle souhlasného prohlášení o vzniku zástavního práva ze dne 14.5.2019 atd. - evidováno pod č. říz. V-30072/2019-101

V části „D" je zapsán zákaz zřídit zástavní právo k nemovitosti atd., povinnost k parc.č. 3719/6 a

3719/7, podle zák.č. 503/2012 Sb. atd. - evidováno pod č. říz. V-30072/2019-101

Část „Plomby a upozornění" bez zápisu

V části „E" jsou uvedeny nabývací tituly, a to:
- smlouva o převodu nemovitosti RI 1560/1992 atd. - evidováno pod č. říz. Z-13300493/1993-101
- usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 2429/1993 atd. - evidováno pod č. říz. Z-13300823/998-101
- smlouva kupní č. sml. UZSVM/A/13162/2014-MUEM ze dne 4.8.2014 atd. - evidováno pod č. říz. V-57491/2014-101
- smlouva o převodu vlastnictví č. sml. 1001931901 ze dne14.5.2019 atd. - evidováno pod č. říz. V-30074/2019-101
- smlouva o převodu vlastnictví č. sml. 1001951901 ze dne14.5.2019 atd. - evidováno pod č. říz. V-30072/2019-101

Část „F" bez zápisu

List vlastnictví č. 2838 (částečný) pro k.ú. Smíchov:
V části „A" je zapsáno vlastnické právo pro:
Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, IČ 00064581

V části „B" je zapsán pozemek, na kterém se nalézá stavba skleníků (jiná stavba) ve vlastnictví paní [redacted]

Parc.č. 3719/3 o výměře 432 m^2 - **zastavěná plocha a nádvoří**, zp. ochrany - nemovitá kulturní památka, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná stavba, LV 2356

Části „B1" a „C" bez zápisu

V části „D" je zápis o změně výměr obnovou operátu k parc.č. 3719/3

Část „Plomby a upozornění" bez zápisu

V části „E" je uveden nabývací titul, a to vznik práva ze zákona č. 172/1991 Sb. evidovaný pod č. řízení Z-13300100/1997-101

Část „F" bez zápisu

3.1.3. Dokumentace a skutečnost

Odborný posudek je vypracován na základě podkladů uvedených v části „Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis". Snahou znalce bylo provést ocenění na základě svého nejlepšího vědomí a svědomí, s využitím citovaných podkladů uvedených a na základě výsledků místního šetření.

3.2. Popis oceňovaných nemovitých věcí a další podstatné skutečnosti

Oceňované nemovité věci:

Pozemky parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/9 v katastrálním území Smíchov ve vlastnictví paní [redacted], které jsou situovány v rámci oploceného areálu Ústavu Palata - Domova pro zrakově postižené, příspěvkové organizace hl. města Prahy, které jsou ve funkčním celku s ostatními pozemky (např. s parc.č. 3712, 3715/1, 3752 a dalšími) a stavbami tohoto areálu ve vlastnictví hl. města Prahy, kdy na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8 - a též na pozemku parc.č. 3719/3, který je na rozdíl od stavby na něm postavené ve vlastnictví hl. m. Prahy - se nalézají nefunkční torza staveb bývalých skleníků a které jsou, resp. měly by být ve vlastnictví paní [redacted] - tyto nefunkční zbytky staveb bývalých skleníků (vč. doplňujících vedlejších staveb, které souvisely s jejich provozem) se neoceňují!

Popis oceňovaných nemovitých věcí - pozemků a další podstatné skutečnosti:

Oceňované pozemky 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/9 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví paní [redacted] se nalézají v rámci oploceného areálu Ústavu Palata - Domova pro zrakově postižené, příspěvkové organizace hl. města Prahy, v Praze 5, ul. Na Hřebenkách 737/5. Areál je přístupný z jižní strany, od uvedené ulice. Vedlejší vjezd je ze strany východní, z ulic U Nesypky a Pěší. Areál má převážně mírně svažitý charakter se sklonem k jihu, přístup ze zpevněných komunikací a napojení na standardní inženýrské sítě. Oceňované pozemky, spolu s nefunkčními stavbami skleníků, jsou situovány v severní části areálu.

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

Pozemek parc.č. 3719/6 je v katastru nemovitostí (KN) evidován v kultuře zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nalézají dva na sebe navazující bývalé skleníky a část s bývalou kotelnou (ta má v místě kotle sníženou podlahu, resp. podzemní podlaží o malé zastavěné ploše). Podélná osa stavby probíhá ve směru severozápad - jihovýchod.

Pozemek parc.č. 3719/7 je v KN evidován v kultuře zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek navazuje ze strany jihovýchodní na pozemek parc.č. 3719/6. Na pozemku se nalézá přízemní objekt, která má nepravidelný půdorys a tvořil dříve - podle indicií - sociální přístavbu, resp. zázemí skleníků.

Pozemek parc.č. 3719/8 je v KN evidován v kultuře zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je vzdálen zhruba 70 m západním směrem od západního konce bývalého skleníku na pozemku parc.č. 3719/6 a navazuje na pozemek parc.č. 3719/3 (ve vlastnictví hl. m. Prahy), na kterém se též nalézají další bývalé skleníky (ty by měly být podle LV č. 2356 ve vlastnictví paní [redacted]). Na pozemku parc.č. 3719/8 se nalézají zbylé části zejména zázemí skleníků s bývalou kotelnou pro jejich vytápění.

Pozemek parc.č. 3719/9 je v KN evidován v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha. Jedná se o malý volný pozemek navazující z jižní strany na pozemek parc.č. 3719/8 a ze západní na pozemek parc.č. 3719/3. Pozemek je volně přístupný (nejedná se ale o pozemek charakteru veřejného prostranství).

Jak již bylo uvedeno, oceňované pozemky (spolu se zbytky nefunkčních staveb skleníků a příslušenství) byly dříve ve společném užívání s dalšími pozemky a stavbami areálu, tvořily s nimi

jednotný funkční celek (např. ve smyslu § 9, odst. 2), písm. a), bodu 3. zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku). V případě odstranění nefunkčních staveb na nich, resp. jejich případné jiného - nového využití, tomu tak může být i nadále. Jedná se pozemky stavební např. podle § 9, odst. 2) tohoto zákona nebo § 12, odst. b) a c) zák.č. 283/21 Sb., tj. stavebního zákona.

Nefunkční stavby bývalých skleníků se stavbami, které podmiňovaly jejich užívání, resp. souvisely s jejich užíváním ve vlastnictví paní [redacted] a to na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8, které jsou v jejím vlastnictví a na pozemku parc.č. 3719/3, který je ve vlastnictví hl. města Prahy:

Jedná se o neprovozované stavby skleníků vč. doplňujících vedlejších staveb, které souvisely s jejich provozem, resp. jejich provoz podmiňovaly (kotelny pro jejich vytápění, zázemí pracovníků, sklady). Jejich užívání bylo ukončeno již před mnoha lety (podle indicií lze uvažovat s obdobím kolem roku 1990). Od jejich uzavření nebyly tyto stavby zjevně udržovány a opravovány. V současné době jsou již ve velmi špatném stavebně technickém i morálním stavu, jsou dlouhodobě nefunkční, resp. jejich stav lze hodnotit jako havarijní - některé konstrukce a vybavení byly odstraněny, skla ve skleníkových oknech jsou rozbitá nebo chybí vůbec, nosné zděné konstrukce jsou porušené (podezdívky kovové konstrukce skleníků a stavby příslušenství), ocelové konstrukce jsou velmi napadeny korozí, stropy a střechy staveb příslušenství vykazují poruchy, do staveb velmi zatéká, většina výplní otvorů nefunguje nebo chybí, nefunkční jsou rozvody elektřiny, vody, vytápění, skleníky prorůstá náletová vegetace atd. U některých částí se již jedná jen o torza. Lze objektivně konstatovat, že u předmětných staveb (jejich zbylých částí konstrukcí a vybavení) není reálná možnost jejich případné rekonstrukce, obnovy, a to jak z důvodů ekonomických, tak z důvodu jejich existence obecně. Jejich budoucí případná existence nemá racionální opodstatnění a budou muset být, dříve nebo později, odstraněny (bude muset dojít k jejich demolici). Jsou zátěží pozemků!

V těchto případech se cena staveb uvažovaných k odstranění běžně určuje jako obvyklá cena použitelného materiálu z jejich odstranění, snížená o nezbytné náklady na zbourání, odklizení materiálu a případně o náklady na úpravu terénu. Převýší-li tyto náklady na zbourání, odklizení materiálu a případně o náklady na úpravu terénu obvyklou cenu použitelného materiálu, je cena staveb nulová (např. § 26 vyhl.č. 441/13 Sb. v aktuálním znění)!

Jak už je výše uvedeno, předmětné stavby jsou provedeny v zásadě v kombinaci cihelného zdiva a kovových (ocelových) konstrukcí a vybavení. V menší míře se též vyskytují betony, dlažby, omítky, obklady, dřevěné prvky, okna, dveře, vrata, vytápění, sklo atd. Veškeré materiály a konstrukce odpovídají uvažované době vzniku staveb a špatnému, resp. nefunkčnímu stavu. V případě demolice lze jako použitelný materiál považovat pouze ocelové prvky, a to s ohledem na stav pro výkup do sběrných surovin. S ostatními materiály a konstrukcemi nelze pro případné využití, resp. prodej uvažovat!

Podle informací společností zabývajících se bouráním a demolicemi se v průměru pohybuje cena za demolice běžných jedno až dvou podlažních staveb (např. rodinných domů, garáží apod.) mezi 1 000,- Kč až 3 000,- Kč/m^2 zastavěné plochy (podle provedení staveb, konstrukcí atd.). V daném případě se jedná o stavby jednodušší (skleníky, vedlejší stavby). Cenu demolice lze objektivně uvažovat v rámci dolní poloviny intervalu; konkrétně se uvažuje kolem třetiny intervalu, konkr. 1 700,- Kč/m^2 (bez DPH). Zastavěná plocha staveb na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8 se uvažuje cca 720 m^2, na pozemku 3719/3 se uvažuje 432 m^2, dohromady zhruba 1 152 m^2.

Cena demolice by potom činila celkem cca:
- u staveb na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8:
  1 700,- Kč/m^2 * 720 m^2 = 1 224 000,- Kč
- u staveb na pozemku parc.č. 3719/3:
  1 700,- Kč/m^2 * 432 m^2 = 734 400,- Kč, zaokr. na cca 734 000,- Kč
- celkem stavby na na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/3:
  1 224 000,- + 734 000,- = 1 958 000,- Kč

K tomu je dále nutné připočítat náklady na odvoz materiálu na skládku, poplatek za uložení na skládku a úpravu terénu. Objem suti (mimo ocelových prvků) ze zbouraných staveb byl propočten na cca 570 m^3; z toho z pozemků parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8 cca 370 m^3 a z pozemku parc.č. 3719/3 cca 200 m^3. Odvoz suti (odpadu) se uvažuje při použití kontejnerů o objemu 6 m^3; průměrná cena za jeden takový to kontejner vč. odvozu suti a uložení na skládku se uvažuje cca 6 000,- Kč; počet odvozů, tedy kontejnerů by činil celkem cca 95. K tomu je nutné připočítat náklady na nakládku kontejnerů, a to min. 3 000,- Kč/kontejner. Pro stavby na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8 se uvažuje 62 kontejnerů a na pozemku parc.č. 3719/3 potom 33 kontejnerů.
Uvažovaná cena za odvozu suti a uložení na skládku:
(6 000,- + 3 000,- Kč/kontejner) * 95 kontejnerů = 855 000,- Kč
Z toho:
- suť z pozemků parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8:
  855 000,- Kč/95 kont. * 62 kont. = 558 000,- Kč
- suť z pozemku parc.č. 3719/3:
  855 000,- Kč/95 kont. * 33 kont. = 297 000,- Kč

K tomu dále náklady na odvoz ocelových odstraněných konstrukcí (jako šrotu) do výkupu vč. naložení; na základě propočtu se uvažuje hmotnost zhruba do 50 tun, resp. 5 nákladních aut při nosnosti 10 tun při hod. sazbě 2 000,- Kč (jízda tam a zpět) + naložení. Hmotnost šrotu ze staveb na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8 se uvažuje 32 tun a na pozemku parc.č. 3719/3 celkem 18 tun, tj.:
5 * 2 000,- Kč * 2 + 5 * 3 000,- Kč = 35 000,- Kč
Z toho:
- šrot z pozemků parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8:
  35 000,- Kč/50 tun. * 32 tun = 22 400,- Kč, zaokr. na 22 000,- Kč
- šrot z pozemku parc.č. 3719/3:
  35 000,- Kč/50 tun * 18 tun = 12 600,- Kč, zaokr. na 13 000,- Kč

Uvažované náklady na úpravu terénu po odstranění staveb - výměra pozemků parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/3 činí 1 359 m^2; cena za 1 m^2 cca 250,- Kč:
1 359 m^2 * 250,- Kč/m^2 = 339 750,- Kč, zaokrouhleno na 340 000,- Kč
Z toho:
- náklady u pozemků parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8:
  340 000,- Kč/1 359 m^2 * 927 m^2 = 231 920,- Kč, zaokr. na 232 000,- Kč
- náklady u pozemku parc.č. 3719/3:
  340 000,- Kč/1 359 m^2 * 432 m^2 = 108 080,- Kč, zaokr. na 108 000,- Kč

Uvažované celkové náklady spojené s odstraněním staveb (skleníky, vedlejší stavby):
Na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8:
1 224 000,- Kč + 558 000,- Kč + 22 000,- Kč + 232 000,- Kč = 2 036 000,- Kč,
zaokr. na: **2 040 000,- Kč**

Na pozemku parc.č. 3719/3:
734 000,- Kč + 297 000,- Kč + 13 000,- Kč + 108 000,- Kč = 1 152 000,- Kč,
zaokr. na: **1 150 000,- Kč**

Použitelný materiál - výkup „vytěžené" oceli:
Jedné se zejména o konstrukce ocelových částí skleníků a vytápění v nich. Propočtem byla zjištěna možná celková hmotnost zhruba 50 tun. Při ceně výkupu kolem 5 000,- Kč/tunu potom vychází zhruba cena použitelného materiálu na 200 000,- Kč.
Z toho:
- ocel z pozemků parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8:
32 tun * 5 000,- Kč/t = **160 000,- Kč**
- ocel z pozemku parc.č. 3719/3:
18 tun * 5 000,- Kč/t = **90 000,- Kč**

Rozdíl mezi uvažovanými náklady na zbourání, odklizení materiálu a na úpravu terénu a mezi možnou obvyklou cenou cena použitelného materiálu činí u pozemků:
Parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8:
2 040 000,- Kč - 160 000,- Kč = **1 880 000,- Kč**
Parc.č. 3719/3:
1 150 000,- Kč - 90 000,- Kč = **1 060 000,- Kč**

Z propočtu jednoznačně vyplývá, že náklady na zbourání, odklizení materiálu a náklady na úpravu terénu by jednoznačně převýšily možnou obvyklou cenu použitelného materiálu z odstraněných staveb. Vzhledem k této skutečnosti se cena staveb uvažuje nulová!

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

Podle - v současné době platného územního plánu města *jsou pozemky parc.č. 3719/6 a 3719/7 situovány v rámci území s funkčním využitím ozn.* ***OB-B*** *(čistě obytné s kódem míry využití plochy B; hlavní využití - plochy pro bydlení) a pozemky parc.č. 3719/8 a 3719/7 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).*

Podle technické mapy inženýrských sítí *by oceňované pozemky neměly být zatíženy žádnými podzemními inženýrskými sítěmi.*

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, nebo stavu uvažovaného ÚP.
2.
Pojem veřejné prostranství vymezuje v § 34 zákon č. 128/00 Sb. o obcích a v § 14b zákon č. 131/00 Sb. Za veřejné prostranství se podle uvedených paragrafů zákonů považují všechna náměstí, ulice, tržiště, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

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

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

*)
Např. § 18 odst. 2 zákona č. 248/1992 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, nebo § 5 odst. 2 zákona ČNR č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění zákona č. 242/1994 Sb., nebo § 33 zákona č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem a o změnách některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, nebo § 2 odst. 1 a 3 vyhlášky Federálního ministerstva financí č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k

nim, nebo § 3 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti ČR č. 612/1992 Sb., o odměnách notářů a správců dědictví či § 2, 4 až 9 vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 81/1996 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa.

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

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

Způsoby oceňování majetku a služeb (§ 2):
Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování (např. u nemovitostí - nemovitých věcí), oceňují se majetek a služba obvyklou cenou (§, odst. 1). To znamená, že při oceňování nemovitostí podle zákona o oceňování majetku pro účely uvedené v ustanovení § 1 by se neměla použít cena obvyklá, pokud tak zvláštní právní předpis výslovně nepožaduje.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním (§ 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle (§ 2, odst. 4).

V případě, že se do výše ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní 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 známé 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 známé 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) Způsoby (metody) ocenění nemovitých věcí - obecně

Stanovení (odhad) výše obvyklé ceny, tak i tržní hodnoty, předpokládá nejen znalost tržního prostředí v místě a v době ocenění, ale i existence dostatečně vypovídajícího souboru údajů o skutečně realizovaných obchodních případech na příslušném segmentu trhu. U nemovitých věcí je dále třeba počítat s jejich specifickým charakterem, který spočívá především v unikátnosti polohy (u staveb i pozemků) a provedení staveb (jejich technického a materiálového provedení, dispozičního řešení, architektonického pojetí).
Podklady dokládající skutečně realizované ceny při úplatných převodech vlastnictví u nemovitých věcí, jsou velmi těžko dostupné. I v případě znalosti konkrétní kupní smlouvy, nelze exaktně vyhodnotit všechny cenotvorné faktory, které při sjednávání kupní ceny na strany transakce působily. Při tvorbě databází potřebných pro stanovení (odhad) obvyklé ceny je dále nutné zjištěné údaje přiřadit k určité měrné jednotce staveb a pozemků (např. m^3 obestavěného prostoru; m^2 zastavěné, podlahové či užitkové plochy; plošné výměry apod.). To se však u velké většiny nemovitostí z dostupných podkladů (kupních smluv) nepodaří zjistit. Až na výjimky (např. prodej bytů v jednom domě a ve stejném podlaží, prodej pozemků nově vzniklých ve stejné lokalitě v rámci nově budovaných sídlišť zejména rodinných domů) je tak u nemovitých věcí určení obvyklé ceny prakticky nemožné. Pro účely posudků tohoto typu je tedy namísto hledání obvyklé ceny

majetku, která pro tento druh majetku v daném místě a čase neexistuje a kterou, z podstaty věci, nelze vypočítat, třeba volit další možné přístupy k ocenění, na něž odkazuje zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku, tj. nákladový, výnosový a porovnávací způsob.

Způsob ocenění na bázi porovnání

Principem této metody je porovnání oceňovaného majetku s obdobnými nemovitými věcmi prodanými (realizovanými prodeji - v případě ocenění cenou obvyklou) či nabízenými k prodeji v dané lokalitě (v případě ocenění tržní hodnotou) - místě a čase (v době ocenění, resp. v přiměřené době před oceněním). Je-li využito inzertních nabídek, tak jako v případě simulovaného nájemného při kalkulaci výnosové hodnoty (viz níže), jsou nabízené ceny zredukovány (objektivizovány, korigovány), a to mj. i v závislosti na době, po kterou jsou zveřejněny, vypovídací schopnosti a serióznosti nabídky apod. Je nutné si uvědomit, že inzerované ceny jsou v zásadě cenami maximálními, resp. přáním prodávajících a jen ve velmi málo případech se nemovité věci (stavby, pozemky, trvalé porosty, věcná práva k nemovitým věcem) nakonec za inzerovanou výši realizují. Většinou se realizují na základě zkušeností - v závislosti na různých podstatných faktorech a druhu nemovité věci - v úrovni nižší, někdy i o desítky procent.

Způsob ocenění na bázi výnosové hodnoty majetku

Tento způsob se zpravidla využívá v zásadě u nemovitých věcí, které jsou svým charakterem a uspořádáním předurčeny k vytváření výnosů z pronájmu prostor, jako jsou např. bytové nájemní domy, administrativní objekty, obchodní objekty, některé skladové objekty apod. Výnos z nájemného mohou přinášet i jiné druhy nemovitých věcí. Postupy při stanovení hodnoty majetku výnosovými metodami jsou podrobně popsány v odborné literatuře, resp. konkrétní postup je pak zřejmý z konkrétního ocenění. Při kalkulaci výnosové hodnoty na základě simulovaného nájemného je pro uvažovanou výši nájemného využito inzertních nabídek (pro odhad tržní hodnoty), kdy nabízené ceny (požadované nájemné) jsou zredukovány (objektivizovány), a to opět mj. i v závislosti na době, po kterou jsou zveřejněny, vypovídací schopnosti a serióznosti nabídky apod. Je nutné si opět uvědomit, že inzerované ceny jsou v zásadě cenami maximálními, resp. přáním prodávajících a jen velmi málo případech se nemovité věci nakonec za inzerovanou výši realizují.

Způsob ocenění na bázi věcné hodnoty majetku

Tento způsob v sobě spojuje principy porovnání a substituce - porovnání nákladů na pořízení obdobných a podobných nemovitých věcí s těmi, které jsou oceňovány. Přitom je třeba brát v úvahu, že za normálních podmínek trhu nebude kupující ochoten zaplatit větší cenu, než by odpovídala výši nákladů na vybudování nemovité věci (stavby), v optimálním případě shodného rozsahu, parametrů a míry užitečnosti v době provádění ocenění, a to vč. nákladů na její uvedení do technického a funkčního stavu, který je požadován. V souladu s touto koncepcí je potom věcná hodnota nemovité věci většinou definována jako součet hodnoty staveb, snížené o přiměřené opotřebení a hodnoty pozemků. Je nutné dodržet zásadu, aby náklady na zainvestování pozemku byly promítnuty do věcné hodnoty majetku pouze jednou. Pro ocenění staveb se užívá např. metoda „THU", tedy propočet hodnoty s využitím technickohospodářských ukazatelů vztažených na měrnou jednotku staveb. K tomuto účelu jsou vydávány různé databáze (např. ÚRS Praha, a.s. apod.). Rozsáhlou databázi pořizovacích cen staveb, a to v závislosti na jejich účelu využití, míře vybavení, způsobu provedení a na době, ke které se ocenění provádí, zahrnuje a průběžně aktualizuje cenový předpis - oceňovací vyhláška (v současné době 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.). Pozemky jsou oceněny některou z metod, která se jeví pro ten který případ jako možná nebo nejoptimálnější.

c) 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 v zájmových lokalitách nejsou pro ocenění předmětných pozemků relevantní, reálně využitelné, neboť se např. jedná pozemky velmi odlišných segmentů trhu, nebo o kupní smlouvy obsahují pozemky různých segmentů trhu, ale v kupní ceně 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.

***)**

Poznámka:
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.

d) K stavbám, které se nalézají na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/3:

V části 3.2. posudku je proveden podrobný propočet, ze kterého jednoznačně vyplývá, že náklady na zbourání, odklizení materiálu a náklady na úpravu terénu by jednoznačně převýšily možnou obvyklou cenu použitelného materiálu z odstraněných staveb. Vzhledem k této skutečnosti se cena staveb uvažuje nulová!

3.2. Obsah posudku

1. Pozemky parc.č. 3719/6 a 3719/7, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. OB
2. Pozemky parc.č. 3719/8 a 3719/9, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. VV

4. POSUDEK

4.1. Ocenění jednotlivých nemovitých věcí

1. Pozemky parc.č. 3719/6 a 3719/7, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. OB:

Na základě skutečností uvedených v části 3.3.c) - „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 předmětných segmentech trhu v kupních a směnných smlouvách v usneseních ZHMP.

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

Výměry pozemků:
Parc.č. 3719/6: 470 m^2
Parc.č. 3719/7: 72 m^2

K hodnoceným pozemkům:
Viz údaje uvedené v části 3.2. posudku. Pozemky v rámci areálu, kde většina ostatních pozemků a staveb je ve vlastnictví jiného subjektu (je omezeno tržní prostředí). Na pozemcích se nalézají torza staveb bývalých skleníků, resp. jejich příslušenství. Pozemky mají výrazně nevhodné tvary - parc.č. 3719/6 úzký podlouhlý tvar s úskokem, v části nepravidelný a parc.č. 3719/7 tvar nepravidelného čtyřúhelníka (viz mapová část v příloze posudku). Mají přístup z areálové komunikace (možnost mají též přímo z veř. komunikace) a možnost napojení na standardní inženýrské sítě. Konfigurace terénu je dobrá. Pozitiva, resp. negativa jsou zohledněna při porovnání. Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) Ocenění 1 m^2 pozemků 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 ± 1,0 od 1,0.

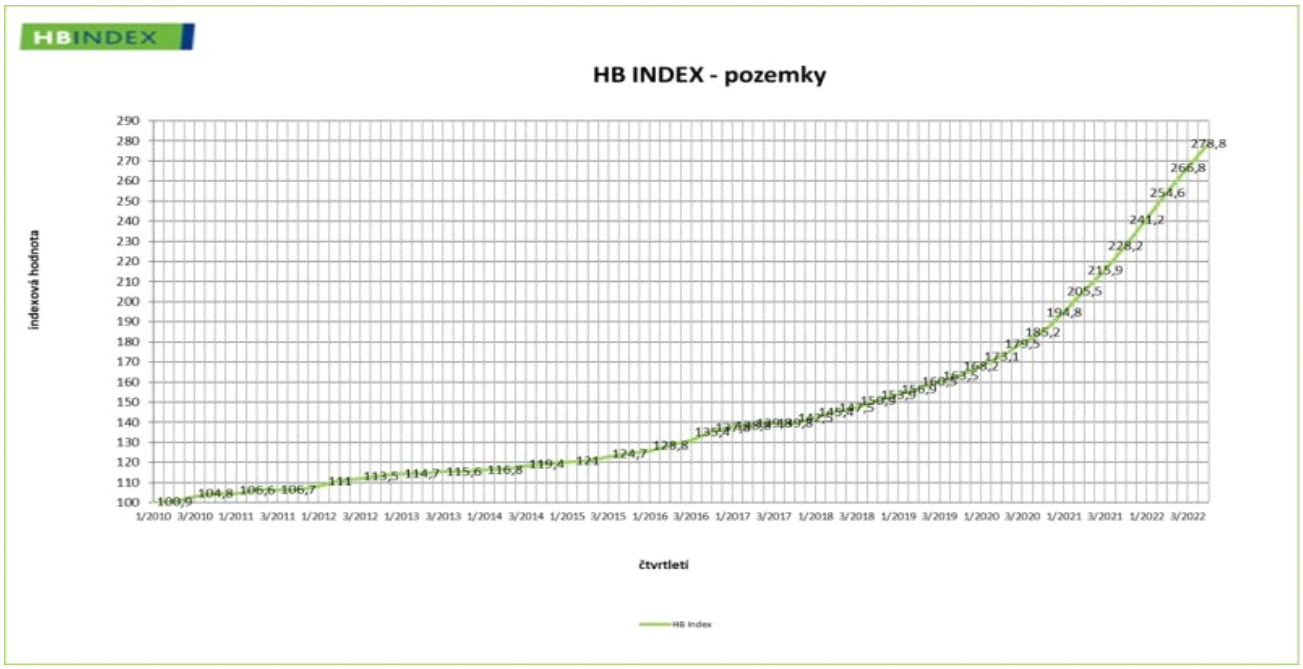
Pro hodnocení jsou použity tyto koeficienty:
- koeficient redukce ceny (uvažuje se v úrovni 1,0 - jedná se o realizované, resp. též sjednané a schválené ceny ZHMP)
- koeficient velikosti pozemku*) (s narůstající velikostí se mírně snižuje cena 1 m^2, výše souvisí též s konkr. segmentem trhu)
- koeficient 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)

*)

Pro koef. velikosti pozemku se uvažuje součet výměr všech oceňovaných pozemků, tedy i dalších parc.č. 3719/8 a 3719/9.

V případě neaktuálnosti kupní ceny k datu ocenění, resp. porovnání, je proveden přepočet kupní ceny 1 m^2 pozemku. Pro přepočet je použit index vývoje cen stavebních pozemků pravidelně publikovaný ČSOB, a.s. (dříve Hypotéční 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, který v některých letech činil meziročně i desítky procent. Pro přepočet ceny porovnávacích vzorků lze tedy objektivně uvažovat s nijak neupraveným a nejaktuálnější indexem k datu ocenění.

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) Pozemky parc.č. 5030/9, 5030/10, 5030/13 a 5030/21 v k.ú. Smíchov, volné pozemky v území mezi ulicemi Nádražní a Svornosti, dle ÚP v SV, kupní smlouva mezi PO, přímo přístupné z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, s malou zátěží podzemními IS, výměra celkem 1 754 m^2, běžný tvar, rovinný charakter; celková kupní cena činila 27 000 000,- Kč, tj. cca 15 393,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-482/2019-101, KS uzavřena 12.6.2018)

Použité koeficienty a hodnocení:	
Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,05
Koef. polohy pozemku:	1,0
Koef. dopravní dostupnosti:	0,95
Koef. využití pozemku:	0,70
Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	0,80
Celkový koeficient:	0,59
Uvažovaná cena po úpravě:	15 393,- * 0,59 = 9 082,- Kč/m^2
*) Přepočet kupní ceny 1 m^2 pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 2/2018 na CÚ 4/2024: 313,1 : 145,4 = 2,15	9 082,- Kč * 2,15 = 19 526,- Kč/m^2

2) Pozemek parc.č. 742/1 v k.ú. Smíchov, volný pozemek poblíž ul. Křížové, dle ÚP v OB, pozemek je částí prudkého svahu s orientací k východu a patou při uvedené ulici, ale mezi ním a ulicí (veř. komunikací) je ještě pozemek jiného vlastníka (parc.č. 742/2 ve vlastnictví HMP), kupní smlouva mezi PO a FO, možnost napojení na standardní inž. sítě přes zmíněný pozemek, bez zátěže podzemními IS, výměra 776 m^2, dobrý tvar; kupní cena činila 7 750 000,- Kč, tj. cca 9 987,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-8456/2021-101, KS uzavřena 26.1.2021)

Použité koeficienty a hodnocení:	
Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,0
Koef. polohy pozemku:	1,05
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0
Koef. využití pozemku:	0,95
Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,50
- negativní:	0,80
Celkový koeficient:	1,20
Uvažovaná cena po úpravě:	9 987,- * 1,20 = 11 984,- Kč/m^2
*) Přepočet kupní ceny 1 m^2 pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 1/2021 na CÚ 4/2024: 313,1 : 194,8 = 1,61	11 984,- Kč * 1,61 = 19 294,- Kč/m^2

3) Pozemky parc.č. 85, 86/1, 86/3 a 116/4 v k.ú. Radlice, volné pozemky při ul. Radlické, kupní smlouva mezi PO, dle ÚP v SV-G a ZVO-E, v rámci území přímo přístupného z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, bez zátěže podzemními IS, ale s váznoucími věcnými břemeny, výměra celkem 5 671 m^2, dobrý tvar, mírně svažitý charakter; kupní cena činila 82 327 000,- Kč, tj. cca 14 694,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-30145/2021-101, vloženo

22.4.2021)
Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,30
Koef. polohy polohy:	1,0
Koef. dopravní dostupnosti:	0,95
Koef. využití pozemku:	0,75
Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	0,80
Celkový koeficient:	0,82
Uvažovaná cena po úpravě:	14 694,- * 0,82 = 12 049,- Kč/m^2
*) Přepočet kupní ceny 1 m^2 pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 2/2021 na CÚ 4/2024: 313,1 : 205,5 = 1,52	12 049,- Kč * 1,52 = 18 314,- Kč/m^2

4) Pozemek parc.č. 3715/2 v k.ú. Smíchov, nezastavěný pozemek v rámci oploceného areálu Ústavu Palata - Domova pro zrakově postižené, při Na Hřebenkách, koupený HMP od ČR-SPÚ do funkčního celku s ostatními pozemky, podle ÚP v části VV, pozemek je částí mírného svahu, přístup z veř. komunikace přes pozemky areálu, možnost napojení na standardní inž. sítě v rámci areálu, bez zátěže podzemními IS, výměra 3 207 m^2, tvar nepravidelného lichoběžníku; kupní cena činila 33 673 500,- Kč, tj. 10 500,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-84113/2021-101, KS ze dne 29.10.2021)
Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,10
Koef. polohy pozemku:	1,0
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0
Koef. využití pozemku:	1,20
Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,39
Uvažovaná cena po úpravě:	10 500,- * 1,39 = 14 595,- Kč/m^2
*) Přepočet kupní ceny 1 m^2 pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 4/2021 na CÚ 4/2024: 313,1 : 228,2 = 1,37	14 595,- Kč * 1,37 = 19 995,- Kč/m^2

5) Pozemek parc.č. 1597/17 v k.ú. Smíchov, volný pozemek při ul. Křížové dokoupený ke stávajícímu RD do funkčního celku s ostatními pozemky, kupní smlouva mezi HMP a FO, dle ÚP v OB, pozemek je částí mírného svahu, přístup z veř. komunikace přes pozemek kupujících, možnost napojení na standardní inž. sítě přes zmíněný pozemek, bez zátěže podzemními IS, výměra 240 m^2, tvar trojúhelníka; sjednaná, resp. schválená kupní cena v rámci usnesení ZHMP č. 15/91 ze dne 20.6.2024) činila 4 000 800,- Kč, tj. 16 670,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-51886/2024-101, vklad k 9.9.2024)
Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	0,95

Koef. polohy pozemku:	1,05
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0
Koef. využití pozemku:	1,0
Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,10
Uvažovaná cena po úpravě:	16 670,- * 1,10 = 18 337,- Kč/m^2
*) Přepočet kupní ceny 1 m^2 pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 2/2024 na CÚ 4/2024: 313,1 : 302,7 = 1,03	18 337,- Kč * 1,03 = 18 887,- Kč/m^2

6) Pozemek parc.č. 3368 v k.ú. Smíchov, nezastavěný pozemek při ul. Švédské, dokoupený ke stávajícímu pozemku a objektu, kupní smlouva mezi PO, dle ÚP v VV, pozemek je částí mírného svahu, přístup z veř. komunikace přes pozemky sousední, možnost napojení na standardní inž. sítě přes sousední pozemky, bez zátěže podzemními IS, výměra 1 241 m^2, dobrý tvar; kupní cena činila 14 000 000,- Kč (vč. započtení zástav), tj. cca 12 893,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-49167/2023-101, KS uzavřena 8.9.2023)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,0
Koef. polohy pozemku:	1,0
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0
Koef. využití pozemku:	1,0
Koef. vybavenosti pozemku:	1,05
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,50
- negativní:	0,90
Celkový koeficient:	1,42
Uvažovaná cena po úpravě:	12 893,- * 1,42 = 18 308,- Kč/m^2
*) Přepočet kupní ceny 1 m^2 pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 3/2023 na CÚ 4/2024: 313,1 : 298,5 = 1,05	18 308,- Kč * 1,05 = 19 223,- Kč/m^2

Průměrná hodnota (cena) 1 m^2:
(19 526,- + 19 294,- + 18 314,- + 19 995,- + 18 887,- + 19 223,-) * 1/6 = 19 207,- Kč/m^2, po zaokrouhlení na desetikoruny 19 210,- Kč/m^2

Na základě posouzení podstatných skutečností, resp. dosažené průměrné hodnoty porovnávacím způsobem na základě sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen srovnatelných pozemků (pozemků předmětného segmentu trhu), se jako objektivní jeví realizovatelná hodnota 1 m^2 pozemků - bez zohlednění nákladů na odstranění staveb na nich se nalézajících - zhruba v úrovni dosažené průměrné hodnoty, konkr. se uvažuje 19 200,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena pozemků parc.č. 3719/6 a 3719/7 - bez zohlednění (odpočtu) nákladů na odstranění staveb na nich se nalézajících:

Parc.č. 3719/6:

470 m^2 * 19 200,- Kč/m^2 = 9 024 000,- Kč

Parc.č. 3719/7:
72 m² * 19 200,- Kč/m² = 1 382 400,- Kč

Celkem: 10 406 400,- Kč

2. Pozemky parc.č. 3719/8 a 3719/9, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. VV:

Na základě skutečností uvedených v části 3.3.c) - „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 předmětných segmentech trhu v kupních a směnných smlouvách v usneseních ZHMP.

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

Výměry pozemků:
Parc.č. 3719/8: 385 m²
Parc.č. 3719/9: 14 m²

K hodnoceným pozemkům:
Viz údaje uvedené v části 3.2. posudku. Pozemky v rámci areálu, kde většina ostatních pozemků a staveb je ve vlastnictví jiného subjektu (je omezeno tržní prostředí). Na pozemku parc.č. 3719/8 se nalézají zdevastované stavby, které tvořily příslušenství bývalých skleníků na pozemku parc.č. 3719/3. Pozemek parc.č. 3719/9 je nezastavěný. Pozemky mají nevhodné tvary. Přístup z areálové komunikace (nemají přímou možnost přístupu z veř. komunikace) a možnost napojení na standardní inženýrské sítě v rámci areálu. Konfigurace terénu je dobrá. Tyto pozemky jsou podle platného územního plánu - na rozdíl od pozemků parc.č. 3719/6 a 3719/7, které se rozkládají v území s funkčním využitím OB - situovány v rámci území s funkčním využitím VV (veřejné vybavení). Ceny pozemků tohoto segmentu trhu nedosahují - za běžných tržních podmínek - úrovně cen pozemků segmentů trhu pro bydlení apod. (podle ÚP např. OB, SV, SVJ), pohybují se v úrovni nižší. Tato skutečnost je vyjádřena empirickým koeficientem z uvažované výsledné obvyklé ceny 1 m² pozemků pro OB, a to srážkou v min. výši kolem 20%, tj. koef. 0,80.

a) Ocenění 1 m² pozemků přímým porovnáním:
Porovnání je provedeno pomocí koeficientů - dále viz text uvedený u ocenění pozemků parc.č. 3719/6 a 3719/7, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. OB.

Pro hodnocení jsou použity stejné koeficienty jako v případě ocenění pozemků parc.č. 3719/6 a 3719/7, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. OB.

Pro koef. velikosti pozemku se uvažuje součet výměr všech oceňovaných pozemků, tedy i dalších parc.č. 3719/6 a 3719/7.

V případě neaktuálnosti kupní ceny k datu ocenění, resp. porovnání, je proveden přepočet kupní ceny 1 m² pozemku - dále viz text uvedený u ocenění pozemků parc.č. 3719/6 a 3719/7, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. OB.

Vývoj „HB indexu od Q 1/2020 do Q 4/2022" a indexu vývoje cen pozemků vydaný ČSOB, a.s. od

Q 1/2023 do Q 4/2024 (uveřejněný 3.3.2025, zatím nejaktuálnější index k datu ocenění) - viz ocenění pozemků parc.č. 3719/6 a 3719/7, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. OB.

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

Viz porovnávací vzorky, resp. ocenění pozemků parc.č. 3719/6 a 3719/7, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. OB.

Průměrná hodnota (cena) 1 m^2 pozemků parc.č. 3719/6 a 3719/7:
(19 526,- + 19 294,- + 18 314,- + 19 995,- + 18 887,- + 19 223,-) * 1/6 = 19 207,- Kč/m^2, po zaokrouhlení na desetikoruny 19 210,- Kč/m^2

Uvažovaná průměrná hodnota (cena) 1 m^2 pozemků parc.č. 3719/8 a 3719/9:
(19 526,- + 19 294,- + 18 314,- + 19 995,- + 18 887,- + 19 223,-) * 1/6 * 0,80 = 15 366,- Kč/m^2, po zaokrouhlení na desetikoruny 15 370,- Kč/m^2

Na základě posouzení podstatných skutečností, resp. dosažené průměrné hodnoty porovnávacím způsobem na základě sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen srovnatelných pozemků (pozemků předmětného segmentu trhu), se jako objektivní jeví realizovatelná hodnota 1 m^2 pozemků - bez zohlednění nákladů na odstranění staveb na nich se nalézajících - zhruba v úrovni dosažené průměrné hodnoty, konkr. se uvažuje 15 350,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena pozemků parc.č. 3719/8 a 3719/8 - bez zohlednění (odpočtu) nákladů na odstranění staveb na nich se nalézajících:

Parc.č. 3719/8:	
385 m^2 * 15 350,- Kč/m^2 =	**5 909 750,- Kč**
Parc.č. 3719/9:	
14 m^2 * 15 350,- Kč/m^2 =	**214 900,- Kč**
Celkem:	**6 124 650,- Kč**

3. Pozemky parc.č. 3719/6 a 3719/7, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. OB + pozemky parc.č. 3719/8 a 3719/9, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. VV *bez zohlednění (odpočtu) nákladů na odstranění staveb na nich se nalézajících:*

Pozemky parc.č. 3719/6 a 3719/7 (část 1.b):	**10 406 400,- Kč**
Pozemky parc.č. 3719/8 a 3719/9 (část 2.b):	**6 124 650,- Kč**
Celkem:	**16 531 050,- Kč**

4. Pozemky parc.č. 3719/6 a 3719/7, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. OB + pozemky parc.č. 3719/8 a 3719/9, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. VV *po zohlednění (odpočtu) nákladů na odstranění staveb na nich se nalézajících:*

Pozemky parc.č. 3719/6 a 3719/7 (část 1.b):	**10 406 400,- Kč**

Pozemky parc.č. 3719/8 a 3719/9 (část 2.b):	**6 124 650,- Kč**
Součet:	**16 531 050,- Kč**
Odpočet nákladů na odstranění staveb – výpočet viz část 3.2. posudku:	**- 2 040 000,- Kč**
Pozemky parc.č. 3719/6 a 3719/7, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. OB + pozemky parc.č. 3719/8 a 3719/9, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. VV po zohled - nění (odpočtu) nákladů na odstranění staveb na nich se nalézajících:	**14 491 050,- Kč**
Zaokrouhleno na:	**14 500 000,- Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ A ZÁVĚR

Citace odborné otázky je uvedena v části posudku 1. „Zadání", odst. 1.1. „Předmět odborného posudku, odborná otázka zadavatele". Pro ocenění - odhad ceny obvyklé ceny nemovitých věcí byly využity způsoby ocenění uvedené a odůvodněné v předchozích částech posudku, zejm. v části 3.3. Na základě dosažených hodnot odhaduji obvyklou cenu pozemků parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/9 v katastrálním území Smíchov ve vlastnictví paní [redacted], po zohlednění (odpočtu) nákladů na odstranění staveb na nich se nalézajících (nefunkční stavby - torza bývalých skleníků a které jsou, resp. měly by být ve vlastnictví paní [redacted]) ve výši 14 500 000,- Kč, resp. odhaduji, že by se reálná obvyklá cena měla kolem této úrovně pohybovat.

Slovy: čtrnáctmilionůpětsettisíc Kč

Poznámka k nefunkční stavbě bývalého skleníku na pozemku parc.č. 3719/3, kdy pozemek je ve vlastnictví hl. města Prahy a stavba ve vlastnictví paní [redacted] a která je objektivně zátěží uvedeného pozemku:

Jedná se o zdevastovanou stavbu skleníku (dvě skleníkové „lodě" postavené vedle sebe), která by měla být podle podkladů ve vlastnictví paní [redacted] a která se nalézá na pozemku ve vlastnictví jiného subjektu – hl. města Prahy. Tak, jako v případě staveb bývalých skleníků s příslušenstvím, které se nalézají na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8, se jedná o stavbu v havarijním stavu, s nereálnou možností případné rekonstrukce, která bude muset být dříve či později odstraněna (zdemolována) a která je výraznou zátěží tohoto pozemku parc.č. 3719/3. V části 3.2. posudku je vyčíslena orientační cena, kterou by bylo nutné vynaložit v souvislosti s demolicí stavby vč. nákladů na odvoz materiálu (suti) na skládku, poplatek za uložení na skládku a úpravu terénu. Tato cena byla zkalkulována na částku 1 150 000,- Kč.

Poznámky k posudku:

1) Obvyklé ceny pozemků určené (odhadované) porovnáním porovnávacích vzorků realizovaných prodejů - sjednaných, resp. kupních cen pozemků předmětných segmentů trhu (případně cen sjednaných a schválených v rámci usneseních ZHMP) - je třeba považovat za ceny bez DPH. U porovnávacích vzorků se - podle toho, kterého případu pro porovnání - 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.



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 26.3.2025

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
Zastupitelstvo hlavního města Prahy

Výbor pro správu majetku ZHMP

ZÁPIS z 22. jednání

Výboru pro správu majetku ZHMP konaného dne 17. 4. 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. Vladan Brož, Jiří Brůžek, Ing. Jan Decker, CSc., Mgr. Kristýna Drápalová, Mgr. Jan Chabr, JUDr. Radmila Kleslová, Ing. Viktor Komárek, Viktor Mahrik, Jiří Ptáček, Dr. Ing. Milan Urban, Jiří Zajac, Ing. Hana Prokopová Nesrstová

Omluveni:

Nepřítomni:

Hosté: Mgr. Adam Zábranský, Ondřej Lněnička, JUDr. Yveta Čermáková, Jan Hós, Tomáš Dědeček, p. Plíšek

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 jednoho dodatečného materiálu jako bod č. 4 programu. Tato úprava v programu byla jednomyslně schválena.

Schválený program:

Bod	*Věc*
1.	*Schválení programu 22. jednání 17.4.2025*
2.	*Informace k zápisu z 21. jednání 13.3.2025*
3.	*Schválení ověřovatele zápisu z 22. jednání 17.4.2025*
4.	*R-54871*
5.	**k návrhu na odstranění duplicitního zápisu - pozemky k.ú. Lochkov**
6.	**Žádost na určení vlastnického práva k části pozemku parc. č. 1248 o výměře cca 47 m^2 v k.ú. Liboc**
7.	**k návrhu na vydržení vlastnického práva pozemku parc. č. 1748/21 o výměře 7 m^2 v k.ú. Michle**
8.	**k návrhu výjimky možnosti čerpání koeficientů míry využití území pro společnost JRD Vysočany s.r.o před povolením záměru v k.ú. Hrdlořezy**
9.	**k návrhu Pravidel pro nabytí hmotné nemovité věci nebo práva stavby hl. m. Prahou v dražbě nebo jiném obdobném způsobu zpeněžení hmotného nemovitého majetku**
10.	**k návrhu na bezúplatné nabytí stavebních objektů (SO 335, SO 311, SO 611), umístěných na pozemcích v k. ú Libeň a k. ú. Žižkov z vlastnictví Správa železnic, státní organizace do vlastnictví hlavního města Prahy**
11.	**Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 4071/26 v k.ú. Libeň, obec Praha**
12.	**k návrhu na úplatné nabytí pozemku v k.ú. Nusle z vlastnictví společnosti Skanska CSP Company, s.r.o _ doplnění o stanovisko PDS, p.o.**
13.	**Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 580/62 v k.ú. Petrovce, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby, do vlastnictví hl. m. Prahy.**

Bod	*Věc*
14.	**Záměr úplatného nabytí pozemků parc. č. 3719/6, 3719/7, 3719/8, 3719/9 včetně staveb a stavby na parc. č. 3719/3 (ve vlastnictví HMP), vše v k.ú. Smíchov, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby, do vlastnictví hl. m. Prahy.**
15.	**Návrh na úplatné nabytí části pozemku parc.č. 2777 v k.ú. Újezd nad Lesy**
16.	**k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 278/3, parc. č. 2506/2, parc. č. 2507/2, parc. č. 2507/3, parc. č. 2526/3 a parc. č. 2526/4 v k. ú. Záběhlice**
17.	**Návrh na úplatné nabytí pozemků parc.č. 3234/6 a 3234/7 včetně venkovních úprav, součástí a příslušenství v k.ú. Zbraslav**
18.	**Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 1754/3 v k.ú. Žižkov, obec Praha**
19.	**K návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2617/4 o výměře 318 m^2 v k. ú. Kobylisy**
20.	**k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 633/19 v k. ú. Košíře**
21.	**k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 1572 v k. ú. Košíře**
22.	**k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 1863/1 v k. ú. Košíře**
23.	**k návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 2893/354, 2893/355, 2893/356, 2893/351, 2893/353 a parc. č. 2893/352 o celkové výměře 32 m^2 v k.ú. Krč**
24.	**Návrh na úplatný převod pozemku parc.č. 932/5 v k.ú. Malešice**
25.	**k návrhu na úplatný převod částí pozemku parc. č. 373/1 o výměře 168 m^2 v k.ú. Motol**
26.	**Projednání postupu prodeje pozemku parc.č. 792/114 k.ú. Troja**
27.	**Návrh na úplatný převod pozemku parc.č. 2490/3 a části pozemku parc.č. 2475/1 v k.ú. Záběhlice**
28.	**k návrhu na záměr směny pozemků v k.ú. Krč mezi hl.m. Prahou a fyzickými osobami**
29.	**k návrhu směny pozemků v k.ú. Stodůlky mezi společností Stodůlky JIH 2, a.s. (FINEP) a hlavním městem Prahou**
30.	**k záměru směny pozemků v k.ú. Třeboradice a Kyje, obec Praha**
31.	**k návrhu na směnu části pozemku parc.č. 568 v k.ú. Veleslavín a části pozemku parc.č. 2046 v k.ú. Střešovice ve vlastnictví fyzické osoby za část pozemku parc.č. 569 v k.ú. Veleslavín ve vlastnictví hl.m.Prahy**
32.	*Různé*

K jednotlivým bodům programu:

1. Schválení programu 22. jednání 17.4.2025

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

2. Informace k zápisu z 21. jednání 13.3.2025

zápis z 21. jednání byl vzat na vědomí, PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

3. Schválení ověřovatele zápisu z 22. jednání 17.4.2025

jako ověřovatel zápisu z 22. jednání byl navržen J. Decker
hlasování: PRO: 10, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 0

4. R-54871 – k návrhu úplatného nabytí nemovitostí v k.ú. Jinonice, obec Praha, ve vlastnictví ČR - Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, do vlastnictví hl. m. Prahy

Výbor pro správu majetku ZHMP doporučuje Radě hl. m. Prahy projednat a schválit předložený tisk R-54028.

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

5. k návrhu na odstranění duplicitního zápisu - pozemky k.ú. Lochkov

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s uzavřením dohody o narovnání, kterou bude uznáno, že výlučným vlastníkem pozemků parc.č. 320/2, 342/4 a 342/5 vše k.ú. Lochkov je hl.m. Praha, které duplicitně zapsanému vlastníku uhradí částku 93 885,- resp. 125 180,- Kč

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

6. Žádost na určení vlastnického práva k části pozemku parc. č. 1248 o výměře cca 47 m^2 v k.ú. Liboc

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s určením vlastnického práva pana L.P. o vydržení části pozemku parc.č. 1248 o výměře 47 m^2 v k.ú. Liboc, který je historicky připlocen k pozemku parc. č. 3342 v k.ú. Liboc ve vlastnictví žadatele

II. žádá

předložit Radě HMP následně Zastupitelstvu HMP návrh dle bodu I tohoto usnesení

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

7. k návrhu na vydržení vlastnického práva pozemku parc. č. 1748/21 o výměře 7 m^2 v k.ú. Michle

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s uznáním vlastnického práva pro paní H.K. z titulu vydržení k části pozemku parc. č. 1748/21 o výměře 7 m^2 v k.ú. Michle, zapsaného na LV č. 1587, souhlasným prohlášením dle vyhl. č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

II. žádá

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

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

8. k návrhu výjimky možnosti čerpání koeficientů míry využití území pro společnost JRD Vysočany s.r.o před povolením záměru v k.ú. Hrdlořezy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s návrhem výjimky čerpání koeficientů míry využití území pro společnost JRD Vysočany s.r.o před povolením záměru v k.ú. Hrdlořezy za kompenzaci stanovenou ve výši dle znaleckého posudku v maximálním rozsahu čerpání ve variantě tři o výměře 972 m2

pro: 5, proti: 0, zdržel se: 7 (R. Kleslová)

K bodu č. 8 nebylo přijato usnesení

9. k návrhu Pravidel pro nabytí hmotné nemovité věci nebo práva stavby hl. m. Prahou v dražbě nebo jiném obdobném způsobu zpeněžení hmotného nemovitého majetku

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. doporučuje

návrh pravidel předložit k projednání Výboru pro legislativu, veřejnou správu a transparentnost ZHMP

II. požaduje

po projednání Výborem pro legislativu, veřejnou správu a transparentnost ZHMP předložit návrh pravidel k opětovnému projednání Výboru pro správu majetku ZHMP

přijato, pro: 11, proti: 1, zdržel se: 0

10. k návrhu na bezúplatné nabytí stavebních objektů (SO 335, SO 311, SO 611), umístěných na pozemcích v k. ú Libeň a k. ú. Žižkov z vlastnictví Správa železnic, státní organizace do vlastnictví hlavního města Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s bezúplatným nabytím stavebních objektů (SO 335, SO 311, SO 611), umístěných na pozemcích v k. ú Libeň a k. ú. Žižkov z vlastnictví Správa železnic, státní organizace do vlastnictví hlavního města Prahy v celkové hodnotě 4 574 340,15 Kč včetně DPH

II. žádá

předložit Radě HMP a následně Zastupitelstvu hl. m. Prahy návrh na bezúplatné nabytí stavebních objektů (SO 335, SO 311, SO 611), umístěných na pozemcích v k. ú Libeň a k. ú. Žižkov z vlastnictví Správa železnic, státní organizace do vlastnictví hlavního města Prahy v celkové hodnotě 4 574 340,15 Kč včetně DPH

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

V průběhu projednávání nahlásil J. Decker možný střet zájmů k bodu č. 10.

11. Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 4071/26 v k.ú. Libeň, obec Praha

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP souhlasí se záměrem úplatného nabytí pozemku parc. č. 4071/26 v k.ú. Libeň s tím, že doporučuje odboru HOM MHMP zajistit zpracování znaleckého posudku a příslušnému radnímu doporučuje vstoupit do jednání s MČ Praha 8 o participaci na úhradě kupní ceny. Doplněný materiál požaduje předložit k opětovnému projednání.

přijato, pro: 11, proti: 0, zdržel se: 2

12. k návrhu na úplatné nabytí pozemku v k.ú. Nusle z vlastnictví společnosti Skanska CSP Company, s.r.o _ doplnění o stanovisko PDS, p.o.

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP přerušil projednávání tohoto materiálu a doporučuje odboru HOM MHMP zajistit zpracování znaleckého posudku reziduální metodou.

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

13. Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 580/62 v k.ú. Petrovce, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby, do vlastnictví hl. m. Prahy.

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemku parc. č. 580/62 o výměře 98 m^2 v k.ú. Petrovice, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby do vlastnictví HMP, dle znaleckého posudku č. 3900-5/2025 ze dne 17.2.2025 za celkovou kupní cenu 225.400 Kč (tj. 2300 Kč/m^2)

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

14. Záměr úplatného nabytí pozemků parc. č. 3719/6, 3719/7, 3719/8, 3719/9 včetně staveb a stavby na parc. č. 3719/3 (ve vlastnictví HMP), vše v k.ú. Smíchov, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby, do vlastnictví hl. m. Prahy.

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemků parc. č. 3719/6 o výměře 470 m^2, parc. č. 3719/7 o výměře 72 m^2, parc. č. 3719/8 o výměře 385 m^2, parc. č. 3719/9 o výměře 14 m^2 včetně staveb na nich a stavby na pozemku parc. č. 3719/3 o výměře 432 m^2 (pozemek ve vlastnictví HMP) vše v k.ú. Smíchov, obec Praha ve vlastnictví fyzické osoby do vlastnictví HMP za cenu dle odborného posudku ze dne 26.3.2025 vypracovaného Janem Richterem za cenu obvyklou ve výši 14.500.000 Kč

přijato, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 2

15. Návrh na úplatné nabytí části pozemku parc.č. 2777 v k.ú. Újezd nad Lesy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

1. se záměrem úplatného nabytí části pozemku parc.č. 2777, o výměře cca 1 232 m^2, ostatní plocha, ostatní komunikace, zapsaného na LV 1976, v k.ú. Újezd nad Lesy, obec Praha, z vlastnictví České republiky, právo hospodařit s majetkem státu: Lesy České republiky, s.p., IČO: 42196451, se sídlem: Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové, do vlastnictví hlavního města Prahy
2. s úhradou faktického užívání části pozemku parc.č. 2777 v k.ú. Újezd nad Lesy, o výměře cca 1 232 m^2, která odpovídá celkové ploše zastavěné stavbou pozemní komunikace – ulicí Velimská, včetně vozovky, chodníků, odvodnění, zelených ploch a dopravního značení, tj. včetně prostoru pro kontejnery na separovaný odpad

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

16. k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 278/3, parc. č. 2506/2, parc. č. 2507/2, parc. č. 2507/3, parc. č. 2526/3 a parc. č. 2526/4 v k. ú. Záběhlice

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným nabytím pozemků

parc. č. 278/3 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 19 m^2

parc. č. 2506/2 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 50 m^2

parc. č. 2507/2 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 44 m^2

parc. č. 2507/3 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 32 m^2

parc. č. 2526/3 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 48 m^2

parc. č. 2526/4 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 21 m^2 v k. ú. Záběhlice, obec Praha, zapsaných v KN na LV 10498, z vlastnictví České dráhy, a.s., IČO: 70994226, nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1 – Nové Město, do vlastnictví hl.m. Prahy za kupní cenu ve výši 436.560,00 Kč, tj. 2.040 Kč/m^2

II. žádá

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

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

17. Návrh na úplatné nabytí pozemků parc.č. 3234/6 a 3234/7 včetně venkovních úprav, součástí a příslušenství v k.ú. Zbraslav

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. nesouhlasí

s úplatným nabytím pozemků parc.č. 3234/6 a 3234/7 včetně venkovních úprav, součástí a příslušenství v k.ú. Zbraslav, obec Praha, formou účastí ve výběrovém řízení s následnou aukcí z vlastnictví České republiky, právo hospodařit s majetkem státu: Lesy České republiky, s.p., do vlastnictví hl.m. Prahy

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

18. Záměr úplatného nabytí pozemku parc. č. 1754/3 v k.ú. Žižkov, obec Praha

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP přerušil projednávání tohoto bodu a doporučuje odboru HOM MHMP dále jednat s vlastníkem pozemku o výši kupní ceny a doporučuje do materiálu doplnit podrobnější informace od Metroprojekt Praha a.s.

19. K návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 2617/4 o výměře 318 m² v k. ú. Kobylisy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemku parc. č. 2617/4 o výměře 318 m² v k. ú. Kobylisy pro pana J.K. za cenu dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní) - viz usnesení Rady HMP č. 2427 ze dne 06.11.2023, min. ve výši cenové mapy

II. žádá

předložit RHMP a následně ZHMP návrh na úplatný převod pozemku dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 7, proti: 0, zdržel se: 6

20. k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 633/19 v k. ú. Košíře

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemku parc. č. 633/19 o výměře cca 4 m² v k. ú. Košíře žadatelům (SJ) v souladu s Pravidly pro převod nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy 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: 13, proti: 0, zdržel se: 0

21. k návrhu na úplatný převod pozemku parc. č. 1572 v k. ú. Košíře

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemku parc. č. 1572 o výměře 153 m² v k. ú. Košíře všem vlastníkům bytů a podílovým spoluvlastníkům společných částí budovy č.p. 996, v k. ú. Košíře, kteří jsou zapsáni na LV č. 3189, každému takovým podílem, jaký má na tomto LV uvedený, v souladu s Pravidly pro převod nemovitostí ve vlastnictví hl. m. Prahy dle aktuálního znaleckého posudku stanovujícího cenu obvyklou (tržní), který bude součástí materiálu pro rozhodnutí RHMP a následně ZHMP, minimálně však za cenu ve výši aktuální cenové mapy stavebních pozemků

II. žádá

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

III. doporučuje

Obdobně vyzvat k dořešení majetkoprávních vztahů ostatní vlastníky bytů a podílové spoluvlastníky společných částí budovy č.p. 995 (na pozemku parc. č. 1581), č.p. 997 (na pozemku parc. č. 1567) a č.p. 1000 (na pozemku parc. č. 1588)

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

22. k návrhu na úplatný převod části pozemku parc. č. 1863/1 v k. ú. Košíře

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem části pozemku parc. č. 1863/1 v k. ú. Košíře o výměře cca 34 m² žadateli za kupní cenu dle znaleckého posudku, který bude součástí materiálu pro rozhodnutí RHMP a následně ZHMP, s použitím koeficientu 1,5

II. žádá

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

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

23. k návrhu na úplatný převod pozemků parc. č. 2893/354, 2893/355, 2893/356, 2893/351, 2893/353 a parc. č. 2893/352 o celkové výměře 32 m² v k.ú. Krč

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s úplatným převodem pozemků parc. č. parc. č. 2893/354, 2893/355, 2893/356, 2893/351, 2893/353 a parc. 2893/352 o celkové výměře 32 m² v k.ú. Krč z vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví Bytového družstva TOSPA, za cenu dle znaleckého posudku, minimálně však za cenu dle cenové mapy pro rok 2025

II. žádá

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

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

24. Návrh na úplatný převod pozemku parc.č. 932/5 v k.ú. Malešice

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. s o u h l a s í

s úplatným převodem pozemku parc.č. 932/5 v k.ú. Malešice za cenu dle cenové mapy platné pro daný kalendářní rok, případně za cenu dle znaleckého posudku, bude-li tato vyšší

II. ž á d á

předložit návrh k projednání Radě HMP a následně Zastupitelstvu HMP dle bodu I. tohoto usnesení

přijato, pro: 12, proti: 0, zdržel se: 0

25. k návrhu na úplatný převod částí pozemku parc. č. 373/1 o výměře 168 m^2 v k.ú. Motol

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. s o u h l a s í

s návrhem na úplatný převod dvou částí pozemku parc. č. 373/1 o výměře 168 m^2 v k. ú. Motol, zapsaných na LV 286 z vlastnictví hl. m. Prahy do vlastnictví Fakultní nemocnice Motol, IČO: 00064203, se sídlem v Úvalu 84/1, 150 00 Praha 5, za účelem zbudování nových vjezdů na akci "Motolské onkologické centrum"

II. ž á d á

předložit materiál RHMP a následně ZHMP s návrhem na úplatný převod dle bodu I. tohoto usnesení

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

26. Projednání postupu prodeje pozemku parc.č. 792/114 k.ú. Troja

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP vzal tento materiál na vědomí.

vzato na vědomí, pro: 10, proti: 0, zdržel se: 1

27. Návrh na úplatný převod pozemku parc.č. 2490/3 a části pozemku parc.č. 2475/1 v k.ú. Záběhlice

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP souhlasí s úplatným převodem pozemku parc. č. 2490/3 o výměře 5 m^2 v k.ú. Záběhlice, tj. s variantou B1.

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

28. k návrhu na záměr směny pozemků v k.ú. Krč mezi hl.m. Prahou a fyzickými osobami

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Bylo navrženo usnesení:

Výbor pro správu majetku ZHMP doporučuje odboru HOM MHMP toto majetkoprávní vypořádání řešit formou úplatného nabytí části pozemku parc. č. 78/2 v k.ú. Krč do vlastnictví HMP a úplatného převodu částí pozemků parc. č. 3226/1 a 3224 a pozemku parc. č. 78/1 v k.ú. Krč s tím, že bude uplatněn koeficient 1,5 a s tím, že budou splněny podmínky IPR Praha a MČ Praha 4.

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

29. k návrhu směny pozemků v k.ú. Stodůlky mezi společností Stodůlky JIH 2, a.s. (FINEP) a hlavním městem Prahou

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský
Výbor pro správu majetku ZHMP souhlasí s návrhem směny pozemků v k.ú. Stodůlky mezi společností Stodůlky JIH 2, a.s. a hlavním městem Prahou s doplatkem ve prospěch hlavního města Prahy.

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. souhlasí

s návrhem směny pozemků v k.ú. Stodůlky mezi společností Stodůlky JIH 2, a.s. a hlavním městem Prahou s doplatkem ve prospěch hlavního města Prahy

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

30. k záměru směny pozemků v k.ú. Třeboradice a Kyje, obec Praha

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Výbor pro správu majetku ZHMP

I. nesouhlasí

se záměrem směny pozemků parc. č. 542/13 o výměře 2 363 m^2, zapsaného v KN na LV 395 jako vodní plocha, způsob využití: koryto vodního toku přirozeně upravené pro k.ú. Třeboradice, ve vlastnictví fyzické osoby za pozemky parc. č. 2574/46 o výměře 753 m^2 a parc. č. 254/147 o výměře 753 m^2 zapsané na LV 1613 jako orná půda, způsob využití: zemědělský půdní fond pro k.ú. Kyje, obec Praha, pro vlastníka hl. m. Praha

II. doporučuje

postupovat v souladu se stanoviskem IPR hl. m. Prahy

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

31. k návrhu na směnu části pozemku parc.č. 568 v k.ú. Veleslavín a části pozemku parc.č. 2046 v k.ú. Střešovice ve vlastnictví fyzické osoby za část pozemku parc.č. 569 v k.ú. Veleslavín ve vlastnictví hl.m.Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský

Byl navržen protinávrh:

Výbor pro správu majetku ZHMP přerušil projednávání tohoto bodu a doporučuje odboru HOM MHMP na příští jednání přizvat zástupce MČ Praha 6 (radní MgA. Petr Prokop).

hlasování o protinávrhu: PRO: 6, PROTI: 0, ZDRŽEL SE: 3

Dále bylo navrženo usnesení:

Výbor pro správu majetku ZHMP nesouhlasí se směnou části pozemku parc.č. 568 o výměře 1264 m^2 oddělenou geometrickým plánem č. 1056-167/2023 a nově označenou jako pozemek parc.č. 568/2 v k.ú. Veleslavín a části pozemku parc.č. 2046 o výměře 1591 m^2 oddělenou geometrickým plánem č. 1510-167/2023 a nově označenou jako pozemek parc.č. 2046/4 v k.ú. Střešovice ve vlastnictví pana J. Ch. za část pozemku parc.č. 569 o výměře 2205 m^2 oddělenou geometrickým plánem č. 1055-167/2023 a nově označenou jako pozemek parc.č. 569/1 v k.ú. Veleslavín ve vlastnictví hl.m. Prahy a to za podmínky uhrazení rozdílu v ceně směňovaných pozemků ve prospěch hl.m. Prahy ve výši 3 066 450,- Kč

pro: 5, proti: 1, zdržel se: 3

k bodu č. 31 nebylo přijato žádné usnesení

32. Různé

Jednání Výboru pro správu majetku ZHMP bylo ukončeno v 16:10. Příští jednání se uskuteční 15. 5. 2025 od 13:00.

Mgr. Martin Benkovič
předseda Výboru pro správu majetku
ZHMP

Ověřil: Ing. Jan Decker CSc., člen Výboru pro správu majetku ZHMP

Zapsal: Ing. Hana Prokopová Nesrstová, v z. tajemníka Výboru pro správu majetku ZHMP

Hlavní město Praha - Magistrát hl. m. Prahy
Hlavní podatelna MHMP
ČÍSLO JEDNACÍ: MHMP 771413/2025
DORUČENO DNE: 14 -07- 2025
Počet listů dokumentu: 4
Počet listinných příloh:
Počet a druh nelistinných příloh:
Identifikační údaje zpracovatele: KALINOVA /31

MHMPP08NQ493

Daniela Prokešová
Výletní 361/12
142 00 Praha 4

Magistrát hl.m. Prahy
Mariánské nám. 2
110 00 Praha 1
Odbor majetku
Bc. Martin Křídlo

Praha 7. 7. 2025

Věc: Souhlas s cenou

S cenou dle odborného posudku, vypracovaného p. Janem Richterem, který zadal MHMP souhlasím.

S pozdravem

Daniela Prokešová

HOM

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3932-37/2025 podle evidence znalce a č. 060525/2025 podle centrální elektronické evidence MS ČR

ve věci ocenění - odhadu ceny obvyklé pozemků parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/9 v katastrálním území Smíchov ve vlastnictví paní [redacted], které jsou situovány v rámci oploceného areálu Ústavu Palata - Domova pro zrakově postižené, příspěvkové organizace hl. města Prahy, Praha 5, Na Hřebenkách 737/5, které jsou ve funkčním celku s ostatními pozemky (např. s parc.č. 3712, 3715/1, 3752 a dalšími) a stavbami tohoto areálu ve vlastnictví hl. města Prahy, kdy na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8 (a též na pozemku parc.č. 3719/3, který je na rozdíl od stavby na něm postavené ve vlastnictví hl. m. Prahy) se nalézají nefunkční - zdevastované stavby bývalých skleníků a které jsou, resp. měly by být ve vlastnictví paní [redacted] - *tyto nefunkční a zdevastované zbylé stavby, resp. části bývalých skleníků (vč. doplňujících vedlejších staveb, které souvisely s jejich provozem) se neoceňují, neboť s ohledem na nefunkční a havarijní stav, nereálnou možnost případné rekonstrukce atd. budou muset být dříve či později odstraněny (zdemolovány), jsou zátěží pozemků a jejich obvyklou cenu je nutné objektivně považovat za nulovou*)!*

**) Viz text, resp. vysvětlení v části 3.4. posudku.*



Parc.č. 3719/6, 3719/7



Parc.č. 3719/3, 3719/8, 3719/9

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 předmětných pozemků pro účel úplatného nabytí.
K obj.č.: OBJ/35/05/023890/2025

Podle stavu ke dni 3.8.2025 znalecký posudek vypracoval: [redacted]

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti. Obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze dne 11.8.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení - odhad ceny obvyklé pozemků parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/9 v katastrálním území Smíchov ve vlastnictví paní [redacted], které jsou situovány v rámci oploceného areálu Ústavu Palata - Domova pro zrakově postižené, příspěvkové organizace hl. města Prahy, Praha 5, Na Hřebenkách 737/5, které jsou ve funkčním celku s ostatními pozemky (např. s parc.č. 3712, 3715/1, 3752 a dalšími) a stavbami tohoto areálu ve vlastnictví hl. města Prahy, kdy na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8 (a též na pozemku parc.č. 3719/3, který je na rozdíl od stavby na něm postavené ve vlastnictví hl. m. Prahy) se nalézají nefunkční - zdevastované stavby bývalých skleníků a které jsou, resp. měly by být ve vlastnictví paní [redacted] - *tyto nefunkční a zdevastované zbylé stavby, resp. části bývalých skleníků (vč. doplňujících vedlejších staveb, které souvisely s jejich provozem) se neoceňují, neboť s ohledem na nefunkční a havarijní stav, nereálnou možnost případné rekonstrukce atd. budou muset být dříve či později odstraněny (zdemolovány), jsou zátěží pozemků a jejich obvyklou cenu je nutné objektivně považovat za nulovou!*

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění 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

Prohlídku oceňovaných nemovitých věcí a lokality jsem provedl 5.3. 2025, 20.3.2025, kontrolní 3.8.2025, a to vždy bez přítomnosti dalších osob.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z podkladů a dokladů uvedených v části posudku „Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis", zejména z údajů katastru nemovitostí (listů vlastnictví, map, cenových údajů realizovaných cen pozemků oceňovaného segmentu trhu), usneseních zastupitelstva HMP, podkladů poskytnutých objednatelem, mapového portálu MHMP, výsledků místního šetření, příslušných zákonů a vyhlášek.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka k vypracování znaleckého posudku na ocenění cenou obvyklou pro případného úplatného nabytí, a to pozemků parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/9 v katastrálním území Smíchov ve vlastnictví fyzické osoby, spolu se stavbami skleníků na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8, 3719/9 ve vlastnictví fyzické osoby, rsp. též na pozemku parc.č. 3719/3, který je na rozdíl od stavby ve vlastnictví hl. m. Prahy, vydaná odborem hospodaření s majetkem MHMP pod č. obj. OBJ/35/05/023890/2025; 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. 2356 (částečný) a LV č. 2838 (částečný) pro k.ú. Smíchov prokazující stav evidovaný datu 28.7.2025

- kopie katastrální mapy a ortofotomapy oceňovaných pozemků a pozemků okolních v k.ú. Smíchov
- informace zástupce objednatele, pana [redacted], podstatné pro vypracování posudku
- vlastní odborný posudek ve věci ocenění cenou obvyklou pozemků parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/9 v katastrálním území Smíchov ve vlastnictví paní [redacted] atd. ze dne 26.3.2025
- 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 a mapy územně analytických podkladů 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 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., 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
- informace a nabídkové ceny společností zabývajících se demolicemi, odvozem suti atd. získané z internetu
- indexy vývoje cen pozemků vydávané ČSOB, a.s.
- činnost spojená se zjišťováním možných realizovaných prodejů majetku (pozemků) v předmětných segmentech trhu v rámci města; využit byl jednak portál ČÚZK s údaji o dosažených cenách realizovaných převodů nemovitých věcí (kupních cen v kupních smlouvách) a jednak vzorky sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen pozemků daného segmentu trhu v rámci usnesení zastupitelstva HMP (ZHMP) - výsledky jsou uvedeny v části 4. posudku
- komentář odboru majetkových daní MF ze dne 26.9.2014 k určování obvyklé ceny
- odborná literatura - Teorie oceňování nemovitostí (Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; 1998), Oceňování nemovitostí na tržních principech (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ceduk spol. s r.o.; 1996), Výnosová hodnota nemovitostí (Ing. Zbyněk Zazvonil, Ceduk spol. s r.o., 2004), Porovnávací hodnota nemovitostí (ing. Zbyněk Zazvonil, Ekopress, s.r.o., 2006), Odhad hodnoty pozemků (ing. Zbyněk Zazvonil, VŠE IOM - nakl. Oeconomia, 2007), Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy (Ing. Petr Ort, nakl. Leges s.r.o., 2013)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byly oceňované nemovité věcí. Data o ní jsem zjišťoval osobně při místním šetření. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o nich v katastru nemovitostí a

podkladech poskytnutých objednatelem, podstatných pro vypracování posudku a lze je považovat za věrohodné. U zdrojů dat, která mi byla poskytnuta, jsem jejich věrohodnost nemohl ověřit, neboť jsem se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílel.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Všechny podstatné pojmy, metody a vysvětlení jsou uvedeny v části 3.5.a) posudku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Byla získávána data o obci, katastrálním území a poloze oceňovaných nemovitých věcí. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí (v daném případě pozemků). Údaje o oceňovaných nemovitých věcí byly opatřeny v rámci místního šetření, z údajů uvedených v katastru nemovitostí a z dalších dokladů uvedených v části „Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis".

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňovaných a srovnatelných nemovitých věcí byla v rámci ocenění obvyklou cenou zpracována, resp. zohledněna při ocenění porovnáním. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny též realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.3.1. Předmět ocenění a poloha

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/9 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví paní [redacted]
Adresa předmětu ocenění:	v rámci areálu Ústavu Palata při ul. Na Hřebenkách 150 00 Praha 5 - Smíchov
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Smíchov

3.3.2. Vlastnické a evidenční údaje

Podstatné vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného dálkovým přístupem odborem správy majetku MHMP, a to z LV č. 2356 (částečný) a LV č. 2838 (částečný) pro k.ú. Smíchov prokazující stav evidovaný datu 28.7.2025:

List vlastnictví č. 2356 (částečný) pro k.ú. Smíchov:

V části „A" je zapsáno vlastnické právo pro:

[redacted]

V části „B" jsou zapsány pozemky a stavby:

Pozemky:

Parc.č. 3719/6 o výměře 470 m² - zastavěná plocha a nádvoří, zp. ochrany - nemovitá kulturní památka, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3719/6

Parc.č. 3719/7 o výměře 72 m^2 - zastavěná plocha a nádvoří, zp. ochrany - nemovitá kulturní památka, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3719/7

Parc.č. 3719/8 o výměře 385 m^2 - zastavěná plocha a nádvoří, zp. ochrany - nemovitá kulturní památka, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3719/8

Parc.č. 3719/9 o výměře 14 m^2 - ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha, zp. ochrany – nemovitá kulturní památka, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Část „B1" bez zápisu

V části „C" je zapsáno zástavní právo zákonné k zajištění pohledávky ve výši 1 424 232,- Kč pro ČR atd., povinnost k parc.č. 3719/6 a 3719/7, podle souhlasného prohlášení o vzniku zástavního práva ze dne 14.5.2019 atd. - evidováno pod č. říz. V-30072/2019-101

V části „D" je zapsán zákaz zřídit zástavní právo k nemovitosti atd., povinnost k parc.č. 3719/6 a 3719/7, podle zák.č. 503/2012 Sb. atd. - evidováno pod č. říz. V-30072/2019-101

Část „Plomby a upozornění" bez zápisu

V části „E" jsou uvedeny nabývací tituly, a to:
- smlouva o převodu nemovitosti RI 1560/1992 atd. - evidováno pod č. říz. Z-13300493/1993-101
- usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 2429/1993 atd. - evidováno pod č. říz. Z-13300823/1998-101
- smlouva kupní č. sml. UZSVM/A/13162/2014-MUEM ze dne 4.8.2014 atd. - evidováno pod č. říz. V-57491/2014-101
- smlouva o převodu vlastnictví č. sml. 1001931901 ze dne14.5.2019 atd. - evidováno pod č. říz. V-30074/2019-101
- smlouva o převodu vlastnictví č. sml. 1001951901 ze dne14.5.2019 atd. - evidováno pod č. říz. V-30072/2019-101

Část „F" bez zápisu

List vlastnictví č. 2838 (částečný) pro k.ú. Smíchov:
V části „A" je zapsáno vlastnické právo pro:
Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, IČ 00064581

V části „B" je zapsán pozemek, na kterém se nalézá stavba skleníků (jiná stavba) ve vlastnictví paní [redacted]

Parc.č. 3719/3 o výměře 432 m² - zastavěná plocha a nádvoří, zp. ochrany - nemovitá kulturní památka, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam., pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná stavba, LV 2356

Části „B1" a „C" bez zápisu

V části „D" je zápis o změně výměr obnovou operátu k parc.č. 3719/3

Část „Plomby a upozornění" bez zápisu

V části „E" je uveden nabývací titul, a to vznik práva ze zákona č. 172/1991 Sb. evidovaný pod č. řízení Z-13300100/1997-101

Část „F" bez zápisu

3.3.3. Dokumentace a skutečnost

Znalecký posudek je vypracován na základě podkladů uvedených v části „Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis". Snahou znalce bylo provést ocenění na základě svého nejlepšího vědomí a svědomí, s využitím citovaných podkladů uvedených a na základě výsledků místního šetření.

3.4. Popis oceňovaných nemovitých věcí a další podstatné skutečnosti

Oceňované nemovité věci:

Pozemky parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/9 v katastrálním území Smíchov ve vlastnictví paní [redacted], které jsou situovány v rámci oploceného areálu Ústavu Palata - Domova pro zrakově postižené, příspěvkové organizace hl. města Prahy, které jsou ve funkčním celku s ostatními pozemky (např. s parc.č. 3712, 3715/1, 3752 a dalšími) a stavbami tohoto areálu ve vlastnictví hl. města Prahy, kdy na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8 - a též na pozemku parc.č. 3719/3, který je na rozdíl od stavby na něm postavené ve vlastnictví hl. m. Prahy - se nalézají nefunkční - zdevastované stavby bývalých skleníků a které jsou, resp. měly by být ve vlastnictví paní [redacted] - tyto nefunkční a zdevastované zbylé stavby, resp. části bývalých skleníků (vč. doplňujících vedlejších staveb, které souvisely s jejich provozem) se neoceňují!

Popis oceňovaných nemovitých věcí - pozemků a další podstatné skutečnosti:

Oceňované pozemky 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/9 v k.ú. Smíchov ve vlastnictví paní [redacted] se nalézají v rámci oploceného areálu Ústavu Palata - Domova pro zrakově postižené, příspěvkové organizace hl. města Prahy, v Praze 5, ul. Na Hřebenkách 737/5. Areál je přístupný z jižní strany, od uvedené ulice. Vedlejší vjezd je ze strany východní, z ulic U Nesypky a Pěší. Areál má převážně mírně svažitý charakter se sklonem k jihu, přístup ze zpevněných komunikací a napojení na standardní inženýrské sítě. Oceňované pozemky, spolu s nefunkčními stavbami skleníků, jsou situovány v severní části areálu.

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

Pozemek parc.č. 3719/6 je v katastru nemovitostí (KN) evidován v kultuře zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nalézají dva na sebe navazující bývalé nefunkční - zdevastované skleníky a část s bývalou kotelnou (ta má v místě kotle sníženou podlahu, resp. podzemní podlaží o malé zastavěné ploše). Podélná osa stavby probíhá ve směru severozápad - jihovýchod.

Pozemek parc.č. 3719/7 je v KN evidován v kultuře zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek navazuje ze strany jihovýchodní na pozemek parc.č. 3719/6. Na pozemku se nalézá přízemní zdevastovaný objekt, který má nepravidelný půdorys a tvořil dříve - podle indicií - sociální přístavbu, resp. zázemí skleníků.

Pozemek parc.č. 3719/8 je v KN evidován v kultuře zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je vzdálen zhruba 70 m západním směrem od západního konce bývalého skleníku na pozemku parc.č. 3719/6. Navazuje na pozemek parc.č. 3719/3 (ve vlastnictví hl. m. Prahy), na kterém se též nalézají další bývalé zdevastované skleníky (ty by měly být podle LV č. 2356 ve vlastnictví paní [redacted]). Na pozemku parc.č. 3719/8 se nalézají zbylé zdevastované části zejména zázemí skleníků s bývalou kotelnou pro jejich vytápění.

Pozemek parc.č. 3719/9 je v KN evidován v kultuře ostatní plocha se zp. využití jako jiná plocha. Jedná se o malý volný pozemek navazující z jižní strany na pozemek parc.č. 3719/8 a ze západní na pozemek parc.č. 3719/3. Pozemek je volně přístupný (nejedná se ale o pozemek charakteru veřejného prostranství).

Jak již bylo uvedeno, oceňované pozemky (spolu se zbytky nefunkčních staveb skleníků a příslušenství) byly dříve ve společném užívání s dalšími pozemky a stavbami areálu, tvořily s nimi jednotný funkční celek (např. ve smyslu § 9, odst. 2), písm. a), bodu 3. zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku). V případě odstranění nefunkčních staveb na nich, resp. jejich případné jiného - nového využití, tomu tak může být i nadále. Jedná se pozemky stavební např. podle § 9, odst. 2) tohoto zákona nebo § 12, odst. b) a c) zák.č. 283/21 Sb., tj. stavebního zákona.

Nefunkční stavby bývalých skleníků, spolu se stavbami, které podmiňovaly jejich užívání, resp. souvisely s jejich užíváním, a to na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8, které jsou ve vlastnictví paní [redacted] a na pozemku parc.č. 3719/3, který je ve vlastnictví hl. města Prahy:

Jedná se o neprovozované a zdevastované stavby skleníků vč. doplňujících vedlejších staveb, které souvisely s jejich provozem, resp. jejich provoz podmiňovaly (kotelny pro jejich vytápění, zázemí pracovníků, sklady). Jejich užívání bylo ukončeno již před mnoha lety (podle indicií lze uvažovat s obdobím kolem roku 1990). Od jejich uzavření nebyly tyto stavby zjevně udržovány a opravovány. V současné době jsou již ve velmi špatném stavebně technickém i morálním stavu, jsou dlouhodobě nefunkční, resp. jejich stav lze hodnotit jako havarijní - některé konstrukce a vybavení byly odstraněny, skla v mnoha skleníkových oknech jsou rozbitá nebo chybí vůbec, nosné zděné konstrukce jsou porušené (podezdívky kovové konstrukce skleníků a stavby příslušenství), ocelové konstrukce jsou značně napadeny korozí, stropy a střechy staveb příslušenství vykazují poruchy, do staveb velmi zatéká, většina výplní otvorů nefunguje nebo chybí, nefunkční jsou rozvody elektřiny, vody, vytápění, skleníky prorůstá náletová vegetace atd. U některých částí se již jedná jen o torza. Lze objektivně konstatovat, že u předmětných staveb (zbylých částí jejich konstrukcí a vybavení) není reálná možnost jejich případné rekonstrukce, obnovy, a to jak z důvodů ekonomických, tak z důvodu jejich bytí obecně. Jejich budoucí případná existence nemá racionální opodstatnění a budou muset být, dříve nebo později, odstraněny (bude muset dojít k jejich

demolici). Jsou zátěží pozemků!

V těchto případech se cena staveb uvažovaných k odstranění běžně určuje jako obvyklá cena použitelného materiálu z jejich odstranění, snížená o nezbytné náklady na zbourání, odklizení materiálu a případně o náklady na úpravu terénu. Převýší-li tyto náklady na zbourání, odklizení materiálu a případné o náklady na úpravu terénu obvyklou cenu použitelného materiálu, je cena staveb nulová (např. § 26 vyhl.č. 441/13 Sb. v aktuálním znění)!

Jak už je výše uvedeno, předmětné stavby jsou provedeny v zásadě v kombinaci cihelného zdiva a kovových (ocelových) konstrukcí a vybavení. V menší míře se též vyskytují betony, dlažby, omítky, obklady, dřevěné prvky, okna, dveře, vrata, vytápění, sklo atd. Veškeré materiály a konstrukce odpovídají uvažované době vzniku staveb a špatnému, resp. nefunkčnímu stavu. V případě demolice lze jako použitelný materiál považovat pouze ocelové prvky, a to s ohledem na stav pro výkup do sběrných surovin. S ostatními materiály a konstrukcemi nelze pro případné další využití, resp. prodej uvažovat!

Podle informací společností zabývajících se bouráním a demolicemi se v průměru pohybuje cena za demolice běžných jedno až dvou podlažních staveb (např. rodinných domů, garáží apod.) zhruba mezi 1 000,- Kč až 3 000,- Kč/m^2 zastavěné plochy (podle provedení staveb, konstrukcí atd.). V daném případě se jedná o stavby jednodušší (skleníky, vedlejší stavby). Cenu demolice lze objektivně uvažovat v rámci dolní poloviny intervalu; konkrétně se uvažuje kolem třetiny intervalu, konkr. 1 700,- Kč/m^2 (bez DPH). Zastavěná plocha staveb na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8 se uvažuje cca 720 m^2, na pozemku 3719/3 se uvažuje 432 m^2, dohromady zhruba 1 152 m^2.

Cena demolice by potom přibližně činila celkem:
- u staveb na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8, které jsou ve vlastnictví pani [redacted]:
  1 700,- Kč/m^2 * 720 m^2 = 1 224 000,- Kč
- u staveb na pozemku parc.č. 3719/3, který je ve vlastnictví hl. města Prahy:
  1 700,- Kč/m^2 * 432 m^2 = 734 400,- Kč, zaokr. na cca 734 000,- Kč
- celkem stavby na na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/3:
  1 224 000,- + 734 000,- = 1 958 000,- Kč

K tomu je dále nutné připočítat náklady na odvoz materiálu na skládku, poplatek za uložení na ni a úpravu terénu. Objem suti (mimo ocelových prvků) ze zbouraných staveb byl propočten na cca 570 m^3; z toho z pozemků parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8 cca 370 m^3 a z pozemku parc.č. 3719/3 cca 200 m^3. Odvoz suti (odpadu) se uvažuje při použití kontejnerů o objemu 6 m^3; průměrná cena za jeden takový to kontejner vč. odvozu suti a uložení na skládku se uvažuje cca 6 000,- Kč; počet odvozů, tedy kontejnerů by činil celkem cca 95. K tomu je nutné připočítat náklady na nakládku kontejnerů, a to min. 3 000,- Kč/kontejner. Pro stavby na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8 se uvažuje 62 kontejnerů a na pozemku parc.č. 3719/3 potom 33 kontejnerů.

Uvažovaná cena za odvozu suti a uložení na skládku:
(6 000,- + 3 000,- Kč/kontejner) * 95 kontejnerů = 855 000,- Kč
Z toho:
- suť z pozemků parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8:
  855 000,- Kč/95 kont. * 62 kont. = 558 000,- Kč
- suť z pozemku parc.č. 3719/3:
  855 000,- Kč/95 kont. * 33 kont. = 297 000,- Kč

K tomu je dále nutné uvažovat s náklady na odvoz ocelových odstraněných konstrukcí (jako šrotu) do výkupu vč. naložení. Na základě propočtu se uvažuje hmotnost zhruba do 50 tun, resp. 5 nákladních aut při nosnosti 10 tun při hod. sazbě 2 000,- Kč (jízda tam a zpět) + naložení. Hmotnost šrotu ze staveb na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8 se uvažuje 32 tun a na pozemku parc.č. 3719/3 celkem 18 tun, tj.:
5 * 2 000,- Kč * 2 + 5 * 3 000,- Kč = 35 000,- Kč
Z toho:
- šrot z pozemků parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8:
  35 000,- Kč/50 tun. * 32 tun = 22 400,- Kč, zaokr. na 22 000,- Kč
- šrot z pozemku parc.č. 3719/3:
  35 000,- Kč/50 tun * 18 tun = 12 600,- Kč, zaokr. na 13 000,- Kč

Uvažované náklady na úpravu terénu po odstranění staveb - výměra pozemků parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/3 činí 1 359 m^2; cena za 1 m^2 cca 250,- Kč:
1 359 m^2 * 250,- Kč/m^2 = 339 750,- Kč, zaokrouhleno na 340 000,- Kč
Z toho:
- náklady u pozemků parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8:
  340 000,- Kč/1 359 m^2 * 927 m^2 = 231 920,- Kč, zaokr. na 232 000,- Kč
- náklady u pozemku parc.č. 3719/3:
  340 000,- Kč/1 359 m^2 * 432 m^2 = 108 080,- Kč, zaokr. na 108 000,- Kč

Uvažované celkové náklady spojené s odstraněním staveb (skleníky, vedlejší stavby):
Na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8, které jsou ve vlastnictví paní [redacted]:
1 224 000,- Kč + 558 000,- Kč + 22 000,- Kč + 232 000,- Kč = 2 036 000,- Kč,
zaokr. na: **2 040 000,- Kč**
Na pozemku parc.č. 3719/3, který je ve vlastnictví hl. města Prahy:
734 000,- Kč + 297 000,- Kč + 13 000,- Kč + 108 000,- Kč = 1 152 000,- Kč,
zaokr. na: **1 150 000,- Kč**

Použitelný materiál - výkup „vytěžené" oceli:
Jedné se zejména o konstrukce ocelových částí skleníků a vytápění v nich. Propočtem byla zjištěna možná celková hmotnost zhruba 50 tun. Při ceně výkupu kolem 5 000,- Kč/tunu potom vychází zhruba cena použitelného materiálu na 250 000,- Kč.
Z toho:
- ocel z pozemků parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8:
  32 tun * 5 000,- Kč/t = **160 000,- Kč**
- ocel z pozemku parc.č. 3719/3:
  18 tun * 5 000,- Kč/t = **90 000,- Kč**

Rozdíl mezi uvažovanými náklady na zbourání, odklizení materiálu a na úpravu terénu (-) a mezi možnou obvyklou cenou cena použitelného materiálu (+) činí u pozemků:
Parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8, které jsou ve vlastnictví paní [redacted]:
2 040 000,- Kč - 160 000,- Kč = - **1 880 000,- Kč**
Parc.č. 3719/3, který je ve vlastnictví hl. města Prahy:
1 150 000,- Kč - 90 000,- Kč = - **1 060 000,- Kč**

Z propočtu jednoznačně vyplývá, že náklady na zbourání, odklizení materiálu a náklady na úpravu terénu by jednoznačně, resp. výrazně převýšily možnou obvyklou cenu použitelného materiálu z odstraněných staveb. Vzhledem k této skutečnosti se cena staveb uvažuje nulová!

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

Podle v současné době platného územního plánu města *jsou pozemky parc.č. 3719/6 a 3719/7 situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. OB-B (čistě obytné s kódem míry využití plochy B; hlavní využití - plochy pro bydlení) a pozemky parc.č. 3719/8 a 3719/7 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).*

Podle technické mapy inženýrských sítí *by oceňované pozemky neměly být zatíženy žádnými podzemními inženýrskými sítěmi.*

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

3.5. Podstatné údaje k ocenění

a) Cenové předpisy, vymezení pojmů, způsoby oceňování

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

a) Zákon o cenách č. 526/1990 Sb. se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz (§1, odst. 1). Postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem (§ 1, odst. 3). Zákon se nevztahuje na odměny, úhrady, poplatky, náhrady škod a nákladů a úroky, upravené zvláštními předpisy (§ 1, odst. 4). Zákon popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je 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 sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

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

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

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

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

Způsoby oceňování majetku a služeb (§ 2):
Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování (např. u nemovitostí - nemovitých věcí), oceňují se majetek a služba obvyklou cenou (§, odst. 1). To znamená, že při oceňování nemovitostí podle zákona o oceňování majetku pro účely uvedené v ustanovení § 1 by se neměla použít cena obvyklá, pokud tak zvláštní právní předpis výslovně nepožaduje.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním (§ 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle (§ 2, odst. 4).

V případě, že se do výše ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní 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 známé 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 známé realizované ceny. V žádném případě však nelze obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu exaktně stanovit!

<u>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.</u>

b) <u>Způsoby (metody) ocenění nemovitých věcí - obecně</u>

Stanovení (odhad) výše obvyklé ceny, tak i tržní hodnoty, předpokládá nejen znalost tržního prostředí v místě a v době ocenění, ale i existence dostatečně vypovídajícího souboru údajů o skutečně realizovaných obchodních případech na příslušném segmentu trhu. U nemovitých věcí je dále třeba počítat s jejich specifickým charakterem, který spočívá především v unikátnosti polohy (u staveb i pozemků) a provedení staveb (jejich technického a materiálového provedení, dispozičního řešení, architektonického pojetí).
Podklady dokládající skutečně realizované ceny při úplatných převodech vlastnictví u nemovitých věcí, jsou velmi těžko dostupné. I v případě znalosti konkrétní kupní smlouvy, nelze exaktně vyhodnotit všechny cenotvorné faktory, které při sjednávání kupní ceny na strany transakce působily. Při tvorbě databází potřebných pro stanovení (odhad) obvyklé ceny je dále nutné zjištěné údaje přiřadit k určité měrné jednotce staveb a pozemků (např. m^3 obestavěného prostoru; m^2 zastavěné, podlahové či užitkové plochy; plošné výměry apod.). To se však u velké většiny nemovitostí z dostupných podkladů (kupních smluv) nepodaří zjistit. Až na výjimky (např. prodej bytů v jednom domě a ve stejném podlaží, prodej pozemků nově vzniklých ve stejné lokalitě v rámci nově budovaných sídlišť zejména rodinných domů) je tak u nemovitých věcí určení obvyklé ceny prakticky nemožné. Pro účely posudků tohoto typu je tedy namísto hledání obvyklé ceny majetku, která pro tento druh majetku v daném místě a čase neexistuje a kterou, z podstaty věci, nelze vypočítat, třeba volit další možné přístupy k ocenění, na něž odkazuje zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku, tj. nákladový, výnosový a porovnávací způsob.

<u>Způsob ocenění na bázi porovnání</u>
Principem této metody je porovnání oceňovaného majetku s obdobnými nemovitými věcmi prodanými (realizovanými prodeji - v případě ocenění cenou obvyklou) či nabízenými k prodeji v dané lokalitě (v případě ocenění tržní hodnotou) - místě a čase (v době ocenění, resp. v přiměřené době před oceněním). Je-li využito inzertních nabídek, tak jako v případě simulovaného nájemného při kalkulaci výnosové hodnoty (viz níže), jsou nabízené ceny zredukovány (objektivizovány, korigovány), a to mj. i v závislosti na době, po kterou jsou zveřejněny, vypovídací schopnosti a seriózności nabídky apod. Je nutné si uvědomit, že inzerované ceny jsou v zásadě cenami maximálními, resp. přáním prodávajících a jen ve velmi málo případech se nemovité věci (stavby, pozemky, trvalé porosty, věcná práva k nemovitým věcem) nakonec za inzerovanou výši realizují. Většinou se realizují na základě zkušeností - v závislosti na různých podstatných faktorech a druhu nemovité věci - v úrovni nižší, někdy i o desítky procent.

<u>Způsob ocenění na bázi výnosové hodnoty majetku</u>
Tento způsob se zpravidla využívá v zásadě u nemovitých věcí, které jsou svým charakterem a uspořádáním předurčeny k vytváření výnosů z pronájmu prostor, jako jsou např. bytové nájemní domy, administrativní objekty, obchodní objekty, některé skladové objekty apod. Výnos z nájemného mohou přinášet i jiné druhy nemovitých věcí. Postupy při stanovení hodnoty majetku výnosovými metodami jsou podrobně popsány v odborné literatuře, resp. konkrétní postup je pak zřejmý z konkrétního ocenění. Při kalkulaci výnosové hodnoty na základě simulovaného nájemného je pro uvažovanou výši nájemného využito inzertních nabídek (pro odhad tržní hodnoty), kdy nabízené ceny (požadované nájemné) jsou zredukovány (objektivizovány), a to opět mj. i v závislosti na době, po kterou jsou zveřejněny, vypovídací schopnosti a seriózności nabídky apod. Je

nutné si opět uvědomit, že inzerované ceny jsou v zásadě cenami maximálními, resp. přáním prodávajících a jen velmi málo případech se nemovité věci nakonec za inzerovanou výši realizují.

Způsob ocenění na bázi věcné hodnoty majetku

Tento způsob v sobě spojuje principy porovnání a substituce - porovnání nákladů na pořízení obdobných a podobných nemovitých věcí s těmi, které jsou oceňovány. Přitom je třeba brát v úvahu, že za normálních podmínek trhu nebude kupující ochoten zaplatit větší cenu, než by odpovídala výši nákladů na vybudování nemovité věci (stavby), v optimálním případě shodného rozsahu, parametrů a míry užitečnosti v době provádění ocenění, a to vč. nákladů na její uvedení do technického a funkčního stavu, který je požadován. V souladu s touto koncepcí je potom věcná hodnota nemovité věci většinou definována jako součet hodnoty staveb, snížené o přiměřené opotřebení a hodnoty pozemků. Je nutné dodržet zásadu, aby náklady na zainvestování pozemku byly promítnuty do věcné hodnoty majetku pouze jednou. Pro ocenění staveb se užívá např. metoda „THU", tedy propočet hodnoty s využitím technickohospodářských ukazatelů vztažených na měrnou jednotku staveb. K tomuto účelu jsou vydávány různé databáze (např. ÚRS Praha, a.s. apod.). Rozsáhlou databázi pořizovacích cen staveb, a to v závislosti na jejich účelu využití, míře vybavení, způsobu provedení a na době, ke které se ocenění provádí, zahrnuje a průběžně aktualizuje cenový předpis - oceňovací vyhláška (v současné době 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.). Pozemky jsou oceněny některou z metod, která se jeví pro ten který případ jako možná nebo nejoptimálnější.

c) 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 lokality a města. Další zjištěné kupní ceny pozemků v zájmové lokalitě nejsou pro ocenění předmětných pozemků relevantní, reálně využitelné, neboť se např. jedná pozemky velmi odlišných segmentů trhu, nebo o kupní smlouvy obsahují pozemky různých segmentů trhu, ale v kupní ceně 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.

***)**

Poznámka:

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.

d) <u>K stavbám, které se nalézají na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/3 (nefunkční - zdevastované stavby bývalých skleníků vč. doplňujících vedlejších staveb, které souvisely s jejich provozem</u>):

V části 3.4. posudku je proveden podrobný propočet, ze kterého jednoznačně vyplývá, že náklady na zbourání, odklizení materiálu a náklady na úpravu terénu by výrazně převýšily možnou obvyklou cenu použitelného materiálu z odstraněných staveb. Vzhledem k této skutečnosti se stavby neoceňují a <u>cena zdevastovaných staveb bývalých skleníků (vč. doplňujících vedlejších staveb, které souvisely s jejich provozem) se uvažuje nulová</u>!

3.6. <u>Obsah posudku</u>

1. Pozemky parc.č. 3719/6 a 3719/7, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. OB
2. Pozemky parc.č. 3719/8 a 3719/9, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. VV

4. <u>POSUDEK</u>

4.1. <u>Popis postupu při analýze dat</u>

Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovitých věcí, resp. v daném případě pozemků, byla určena základní jednotka 1 m^2. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu těchto nemovitých věcí. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí (viz vlastní ocenění v části 4. posudku).

4.2. <u>Ocenění jednotlivých nemovitých věcí</u>

<u>1. Pozemky parc.č. 3719/6 a 3719/7, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. OB:</u>

Na základě skutečností uvedených v části 3.5.c) - „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 předmětných segmentech trhu v kupních a směnných smlouvách v usneseních ZHMP.

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

Výměry pozemků:
Parc.č. 3719/6: 470 m^2
Parc.č. 3719/7: 72 m^2

<u>K hodnoceným pozemkům</u>:
Viz údaje uvedené v části 3.4. posudku. Pozemky v rámci areálu, kde většina ostatních pozemků a staveb je ve vlastnictví jiného subjektu (je omezeno tržní prostředí). Na pozemcích se nalézají torza staveb bývalých skleníků, resp. jejich příslušenství. Pozemky mají výrazně nevhodné tvary - parc.č. 3719/6 úzký podlouhlý tvar s úskokem, v části nepravidelný a parc.č. 3719/7 tvar nepravidelného

čtyřúhelníka (viz mapová část v příloze posudku). Mají přístup z areálové komunikace (možnost mají též přímo z veř. komunikace) a možnost napojení na standardní inženýrské sítě. Konfigurace terénu je dobrá. Pozitiva, resp. negativa jsou zohledněna při porovnání. Další skutečnosti jsou zřejmé z porovnání, resp. hodnocení dále.

a) <u>Ocenění 1 m^2 pozemků přímým porovnáním:</u>

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 ± 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. též sjednané a schválené ceny ZHMP)
- koeficient velikosti pozemku*) (s narůstající velikostí se mírně snižuje cena 1 m^2, 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)

*)

Pro koef. velikosti pozemku se uvažuje součet výměr všech oceňovaných pozemků, tedy i dalších parc.č. 3719/8 a 3719/9.

V případě neaktuálnosti kupní ceny k datu ocenění, resp. porovnání, je proveden přepočet kupní ceny 1 m^2 pozemku. Pro přepočet je použit index vývoje cen stavebních pozemků pravidelně publikovaný ČSOB, a.s. (dříve Hypotéční 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, který v některých letech činil meziročně i desítky procent. Pro přepočet ceny porovnávacích vzorků lze tedy objektivně uvažovat s nijak neupraveným a nejaktuálnější indexem k datu ocenění.

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 1/2025, uveřejněný 9.6.2025 (zatím nejaktuálnější index k datu ocenění):

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	
Q1/2025	+2,0	319,4	+5,5%

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

1) Pozemky parc.č. 5030/9, 5030/10, 5030/13 a 5030/21 v k.ú. Smíchov, volné pozemky v území mezi ulicemi Nádražní a Svornosti, dle ÚP v SV, kupní smlouva mezi PO, přímo přístupné z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, s malou zátěží podzemními IS, výměra celkem 1 754 m^2, běžný tvar, rovinný charakter; celková kupní cena činila 27 000 000,- Kč, tj. cca 15 393,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-482/2019-101, KS uzavřena 12.6.2018)

Použité koeficienty a hodnocení:	
Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,05
Koef. polohy pozemku:	1,0
Koef. dopravní dostupnosti:	0,95
Koef. využití pozemku:	0,70
Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	0,80
Celkový koeficient:	0,59
Uvažovaná cena po úpravě:	15 393,- * 0,59 = 9 082,- Kč/m^2
*) Přepočet kupní ceny 1 m^2 pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 2/2018 na CÚ 1/2025: 319,4 : 145,4 = 2,19	9 082,- Kč * 2,19 = 19 890,- Kč/m^2

2) Pozemek parc.č. 742/1 v k.ú. Smíchov, volný pozemek poblíž ul. Křížové, dle ÚP v OB, pozemek je částí prudkého svahu s orientací k východu a patou při uvedené ulici, ale mezi ním a ulicí (veř. komunikací) je ještě pozemek jiného vlastníka (parc.č. 742/2 ve vlastnictví HMP), kupní smlouva mezi PO a FO, možnost napojení na standardní inž. sítě přes zmíněný pozemek, bez zátěže podzemními IS, výměra 776 m^2, dobrý tvar; kupní cena činila 7 750 000,- Kč, tj. cca 9 987,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-8456/2021-101, KS uzavřena 26.1.2021)

Použité koeficienty a hodnocení:	
Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,0
Koef. polohy pozemku:	1,05
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0
Koef. využití pozemku:	0,95

Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,50
- negativní:	0,80
Celkový koeficient:	1,20
Uvažovaná cena po úpravě:	9 987,- * 1,20 = 11 984,- Kč/m^2
*) Přepočet kupní ceny 1 m^2 pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 1/2021 na CÚ 1/2025: 319,4 : 194,8 = 1,64	11 984,- Kč * 1,64 = 19 654,- Kč/m^2

3) Pozemky parc.č. 85, 86/1, 86/3 a 116/4 v k.ú. Radlice, volné pozemky při ul. Radlické, kupní smlouva mezi PO, dle ÚP v SV-G a ZVO-E, v rámci území přímo přístupného z veř. komunikace, možnost napojení na standardní inž. sítě, bez zátěže podzemními IS, ale s váznoucími věcnými břemeny, výměra celkem 5 671 m^2, dobrý tvar, mírně svažitý charakter; kupní cena činila 82 327 000,- Kč, tj. cca 14 694,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-30145/2021-101, vloženo 22.4.2021)

Použité koeficienty a hodnocení:	
Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,30
Koef. polohy polohy:	1,0
Koef. dopravní dostupnosti:	0,95
Koef. využití pozemku:	0,75
Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	0,80
Celkový koeficient:	0,82
Uvažovaná cena po úpravě:	14 694,- * 0,82 = 12 049,- Kč/m^2
*) Přepočet kupní ceny 1 m^2 pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 2/2021 na CÚ 1/2025: 319,4 : 205,5 = 1,55	12 049,- Kč * 1,55 = 18 676,- Kč/m^2

4) Pozemek parc.č. 3715/2 v k.ú. Smíchov, nezastavěný pozemek v rámci oploceného areálu Ústavu Palata - Domova pro zrakově postižené, při Na Hřebenkách, koupený HMP od ČR-SPÚ do funkčního celku s ostatními pozemky, podle ÚP v části VV, pozemek je částí mírného svahu, přístup z veř. komunikace přes pozemky areálu, možnost napojení na standardní inž. sítě v rámci areálu, bez zátěže podzemními IS, výměra 3 207 m^2, tvar nepravidelného lichoběžníka; kupní cena činila 33 673 500,- Kč, tj. 10 500,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-84113/2021-101, KS ze dne 29.10.2021)

Použité koeficienty a hodnocení:	
Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,10
Koef. polohy pozemku:	1,0
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0
Koef. využití pozemku:	1,20
Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,05
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,39

Uvažovaná cena po úpravě: 10 500,- * 1,39 = 14 595,- Kč/m^2

*) Přepočet kupní ceny 1 m^2 pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 4/2021 na CÚ 1/2025:
319,4 : 228,2 = 1,40 14 595,- Kč * 1,40 = 20 433,- Kč/m^2

5) Pozemek parc.č. 1597/17 v k.ú. Smíchov, volný pozemek při ul. Křížové dokoupený ke stávajícímu RD do funkčního celku s ostatními pozemky, kupní smlouva mezi HMP a FO, dle ÚP v OB, pozemek je částí mírného svahu, přístup z veř. komunikace přes pozemek kupujících, možnost napojení na standardní inž. sítě přes zmíněný pozemek, bez zátěže podzemními IS, výměra 240 m^2, tvar trojúhelníka; sjednaná, resp. schválená kupní cena v rámci usnesení ZHMP č. 15/91 ze dne 20.6.2024) činila 4 000 800,- Kč, tj. 16 670,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-51886/2024-101, vklad k 9.9.2024)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	0,95
Koef. polohy pozemku:	1,05
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0
Koef. využití pozemku:	1,0
Koef. vybavenosti pozemku:	1,0
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,10
- negativní:	1,0
Celkový koeficient:	1,10
Uvažovaná cena po úpravě:	16 670,- * 1,10 = 18 337,- Kč/m^2

*) Přepočet kupní ceny 1 m^2 pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 2/2024 na CÚ 1/2025:
319,4 : 302,7 = 1,05 18 337,- Kč * 1,05 = 19 254,- Kč/m^2

6) Pozemek parc.č. 3368 v k.ú. Smíchov, nezastavěný pozemek při ul. Švédské, dokoupený ke stávajícímu pozemku a objektu, kupní smlouva mezi PO, dle ÚP v VV, pozemek je částí mírného svahu, přístup z veř. komunikace přes pozemky sousední, možnost napojení na standardní inž. sítě přes sousední pozemky, bez zátěže podzemními IS, výměra 1 241 m^2, dobrý tvar; kupní cena činila 14 000 000,- Kč (vč. započtení zástav), tj. cca 12 893,- Kč/m^2 (v KN evidováno pod č. řízení V-49167/2023-101, KS uzavřena 8.9.2023)

Použité koeficienty a hodnocení:

Koef. redukce ceny:	1,0
Koef. velikosti pozemku:	1,0
Koef. polohy pozemku:	1,0
Koef. dopravní dostupnosti:	1,0
Koef. využití pozemku:	1,0
Koef. vybavenosti pozemku:	1,05
Koef. úvahy zpracovatele:	
- pozitivní:	1,50
- negativní:	0,90
Celkový koeficient:	1,42
Uvažovaná cena po úpravě:	12 893,- * 1,42 = 18 308,- Kč/m^2

*) Přepočet kupní ceny 1 m^2 pozemku pomocí indexu vývoje cen z CÚ 3/2023 na CÚ 1/2025:
319,4 : 298,5 = 1,07 18 308,- Kč * 1,07 = 19 590,- Kč/m^2

Průměrná hodnota (cena) 1 m^2:
(19 890,- + 19 654,- + 18 676,- + 20 433,- + 19 254,- + 19 590,-) * 1/6 = 19 583,- Kč/m^2

Na základě posouzení podstatných skutečností, resp. dosažené průměrné hodnoty porovnávacím způsobem na základě sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen srovnatelných pozemků (pozemků předmětného segmentu trhu), se jako objektivní jeví realizovatelná hodnota 1 m^2 pozemků - bez zohlednění nákladů na odstranění staveb na nich se nalézajících - zhruba v úrovni dosažené průměrné hodnoty, konkr. se uvažuje 19 580,- Kč, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) Uvažovaná obvyklá cena pozemků parc.č. 3719/6 a 3719/7 - bez zohlednění (odpočtu) nákladů na odstranění staveb na nich se nalézajících:

Parc.č. 3719/6:
470 m^2 * 19 580,- Kč/m^2 = 9 202 600,- Kč
Parc.č. 3719/7:
72 m^2 * 19 580,- Kč/m^2 = 1 409 760,- Kč

Celkem: 10 612 360,- Kč

2. Pozemky parc.č. 3719/8 a 3719/9, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. VV:

Na základě skutečností uvedených v části 3.5.c) - „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 předmětných segmentech trhu v kupních a směnných smlouvách v usneseních ZHMP.

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

Výměry pozemků:
Parc.č. 3719/8: 385 m^2
Parc.č. 3719/9: 14 m^2

K hodnoceným pozemkům:
Viz údaje uvedené v části 3.4. posudku. Pozemky v rámci areálu, kde většina ostatních pozemků a staveb je ve vlastnictví jiného subjektu (je omezeno tržní prostředí). Na pozemku parc.č. 3719/8 se nalézají zdevastované stavby, které tvořily příslušenství bývalých skleníků na pozemku parc.č. 3719/3. Pozemek parc.č. 3719/9 je nezastavěný. Pozemky mají nevhodné tvary. Přístup z areálové komunikace (nemají přímou možnost přístupu z veř. komunikace) a možnost napojení na standardní inženýrské sítě v rámci areálu. Konfigurace terénu je dobrá. Tyto pozemky jsou podle platného územního plánu - na rozdíl od pozemků parc.č. 3719/6 a 3719/7, které se rozkládají v území s funkčním využitím OB - situovány v rámci území s funkčním využitím VV (veřejné vybavení). Ceny pozemků tohoto segmentu trhu nedosahují - za běžných tržních podmínek - úrovně cen pozemků segmentů trhu pro bydlení apod. (podle ÚP např. OB, SV, SVJ), pohybují se v úrovni nižší. Tato skutečnost je vyjádřena empirickým koeficientem z uvažované výsledné obvyklé ceny 1 m^2 pozemků pro OB, a to srážkou v min. výši kolem 20%, tj. koef. 0,80.

a) <u>Ocenění 1 m^2 pozemků přímým porovnáním:</u>

Porovnání je provedeno pomocí koeficientů - dále viz text uvedený u ocenění pozemků parc.č. 3719/6 a 3719/7, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. OB.

Pro hodnocení jsou použity stejné koeficienty jako v případě ocenění pozemků parc.č. 3719/6 a 3719/7, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. OB.

Pro koef. velikosti pozemku se uvažuje součet výměr všech oceňovaných pozemků, tedy i dalších parc.č. 3719/6 a 3719/7.

V případě neaktuálnosti kupní ceny k datu ocenění, resp. porovnání, je proveden přepočet kupní ceny 1 m^2 pozemku - dále viz text uvedený u ocenění pozemků parc.č. 3719/6 a 3719/7, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. OB.

Vývoj „HB indexu od Q 1/2020 do Q 4/2022“ a indexu vývoje cen pozemků vydaný ČSOB, a.s. od Q 1/2023 do Q 1/2025 (uveřejněný 9.6.2025, zatím nejaktuálnější index k datu ocenění) - viz ocenění pozemků parc.č. 3719/6 a 3719/7, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. OB.

<u>Realizované ceny srovnávacích pozemků a porovnání - porovnání je provedeno s pozemky adekvátními</u>:

Viz porovnávací vzorky, resp. ocenění pozemků parc.č. 3719/6 a 3719/7, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. OB.

<u>Průměrná hodnota (cena) 1 m^2 pozemků parc.č. 3719/6 a 3719/7</u>:
(19 890,- + 19 654,- + 18 676,- + 20 433,- + 19 254,- + 19 590,-) * 1/6 = 19 583,- Kč/m^2

<u>Průměrná hodnota (cena) 1 m^2 pozemků parc.č. 3719/6 a 3719/7</u>:
(19 890,- + 19 654,- + 18 676,- + 20 433,- + 19 254,- + 19 590,-) * 1/6 * 0,80 = 15 666,- Kč/m^2

Na základě posouzení podstatných skutečností, resp. dosažené průměrné hodnoty porovnávacím způsobem na základě sjednaných, schválených, resp. realizovaných cen srovnatelných pozemků (pozemků předmětného segmentu trhu), se jako objektivní jeví realizovatelná hodnota 1 m^2 pozemků - bez zohlednění nákladů na odstranění staveb na nich se nalézajících - zhruba v úrovni dosažené průměrné hodnoty, konkr. se uvažuje <u>15 670,- Kč</u>, resp. se uvažuje, že by se měla kolem této úrovně pohybovat.

b) <u>Uvažovaná obvyklá cena pozemků parc.č. 3719/8 a 3719/9 - bez zohlednění (odpočtu) nákladů na odstranění staveb na nich se nalézajících:</u>

Parc.č. 3719/8:
385 m^2 * 15 670,- Kč/m^2 = 6 032 950,- Kč
Parc.č. 3719/9:
14 m^2 * 15 670,- Kč/m^2 = 219 380,- Kč

Celkem: <u>6 252 330,- Kč</u>

4.3. Výsledky analýzy dat - rekapitulace

4.3.1. Pozemky parc.č. 3719/6 a 3719/7, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. OB + pozemky parc.č. 3719/8 a 3719/9, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. VV ve vlastnictví paní [redacted], *a to bez zohlednění (odpočtu) nákladů na odstranění staveb na nich se nalézajících:*

Pozemky parc.č. 3719/6 a 3719/7 (část 4.2.1.):	**10 612 360,- Kč**
Pozemky parc.č. 3719/8 a 3719/9 (část 4.2.2):	**6 252 330,- Kč**
Celkem:	**16 864 690,- Kč**

4.3.2. Pozemky parc.č. 3719/6 a 3719/7, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. OB + pozemky parc.č. 3719/8 a 3719/9, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. VV ve vlastnictví paní [redacted], *a to po zohlednění (odpočtu) nákladů na odstranění staveb na nich se nalézajících:*

Pozemky parc.č. 3719/6 a 3719/7 (část 4.2.1.):	**10 612 360,- Kč**
Pozemky parc.č. 3719/8 a 3719/9 (část 4.2.2):	**6 252 330,- Kč**
Celkem:	**16 864 690,- Kč**
Odpočet nákladů na odstranění staveb na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8 (pozemek parc.č. 3719/6 je prostý staveb), které jsou ve vlastnictví paní [redacted] – výpočet viz část 3.4. posudku:	**- 2 040 000,- Kč**
Pozemky parc.č. 3719/6 a 3719/7, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. OB + pozemky parc.č. 3719/8 a 3719/9, které jsou situovány v rámci území s funkčním využitím ozn. VV ve vlastnictví paní [redacted] po zohlednění (odpočtu) nákladů na odstranění staveb na nich se nalézajících:	**14 824 690,- Kč**
Zaokrouhleno na:	**14 825 000,- Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny:

Obvyklá cena předmětných nemovitých věcí byla stanovena (odhadnuta) postupem, resp. způsobem uvedeným v části „Popis postupu při analýze dat" a části 3. posudku, s využitím všech dostupných relevantních údajů, a to podle nejlepšího vědomí a svědomí znalce.

Poznámka k nefunkční stavbě bývalého skleníku na pozemku parc.č. 3719/3, kdy pozemek je ve vlastnictví hl. města Prahy a stavba ve vlastnictví paní [redacted] a která je objektivně zátěží uvedeného pozemku:

Jedná se o zdevastovanou stavbu skleníku (dvě skleníkové „lodě" postavené vedle sebe), která by měla být podle podkladů ve vlastnictví paní [redacted] a která se nalézá na pozemku ve vlastnictví jiného subjektu – hl. města Prahy. Tak, jako v případě staveb bývalých skleníků s příslušenstvím, které se nalézají na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8, se jedná o stavbu v havarijním stavu, s nereálnou možností případné rekonstrukce, která bude muset být dříve či později odstraněna (zdemolována) a která je výraznou zátěží tohoto pozemku parc.č. 3719/3. V části 3.4. posudku je vyčíslena orientační cena, kterou by bylo nutné vynaložit v souvislosti s demolicí stavby vč. nákladů na odvoz materiálu (suti) na skládku, poplatek za uložení na skládku a úpravu terénu. Tato cena byla zkalkulována na částku 1 150 000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr srovnatelných pozemků byl proveden na základě určených kritérií, jako jsou např. poloha, výměra a další pozitivní/negativní faktory. Při určení obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí (pozemků). Obvyklá cena pozemků vychází v daném případě z aritmetického průměru upravených sjednaných cen 1 m^2 srovnatelných pozemků, která byla vynásobena jejich výměrou, a následně bylo provedeno zaokrouhlení.
Silné stránky nemovitých věcí (pozemků):
Kvalitní poloha v rámci lokality, resp. města.
Slabé stránky nemovitých věcí (pozemků):
Pozemky jsou situovány v rámci areálu ve vlastnictví jiného subjektu a na třech ze čtyř se nalézají bezcenné nefunkční - zdevastované stavby bývalých skleníků, které jsou zátěží pozemků.

5. 2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu svého postupu, resp. jednotlivých kroků, které na sebe navazují. Kroky analýzy dat souvisí s tím, jak byla data pro analýzu připravena, resp. zpracována. Lze se objektivně domnívat, že výsledky analýzy dat byly natolik dostačující, že je možné je uspokojivě interpretovat, tedy dostatečně odůvodnit závěr znaleckého posudku.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

6.1.1. Citace odborné otázky - zadání znaleckého posudku:

Určení - odhad ceny obvyklé pozemků parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/9 v katastrálním území Smíchov ve vlastnictví paní [redacted], které jsou situovány v rámci oploceného areálu Ústavu Palata - Domova pro zrakově postižené, příspěvkové organizace hl. města Prahy, Praha 5, Na Hřebenkách 737/5, které jsou ve funkčním celku s ostatními pozemky (např. s parc.č. 3712, 3715/1, 3752 a dalšími) a stavbami tohoto areálu ve vlastnictví hl. města Prahy, kdy na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8 (a též na pozemku parc.č. 3719/3, který je na rozdíl od stavby na něm postavené ve vlastnictví hl. m. Prahy) se nalézají nefunkční - zdevastované stavby bývalých skleníků a které jsou, resp. měly by být ve vlastnictví paní [redacted] (tyto nefunkční a zdevastované zbylé stavby, resp. části bývalých skleníků, vč. doplňujících vedlejších staveb, které souvisely s jejich provozem, se neoceňují, neboť s ohledem na nefunkční a havarijní stav, nereálnou možnost případné rekonstrukce atd. budou muset být dříve či později odstraněny - jsou zátěží pozemků a jejich obvyklou cenu je nutné objektivně považovat za nulovou)!

6.1.2. Odpověď na odbornou otázku – zadání znaleckého posudku:

Na základě dosažených výsledků odhaduji obvyklou cenu pozemků parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/9 ve vlastnictví paní [redacted] po zohlednění (odpočtu) nákladů na odstranění staveb na nalézajících se na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8 ve výši **14 825 000,- Kč**, resp. odhadují, že by se reálná obvyklá cena měla kolem této úrovně pohybovat.

Slovy: čtrnáctmilionůosmsetdvacetpěttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

Poznámky:

1) *Obvyklé ceny pozemků určené (odhadované) porovnáním porovnávacích vzorků realizovaných prodejů - 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 se - podle toho, kterého případu pro porovnání - 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.*

[redacted]

7. 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 3932-37/2025 podle evidence znalce, resp. č. 060525/2025 podle centrální elektronické evidence posudků MS ČR.

[redacted]

V Praze dne 11.8.2025

Vyjádření zpracovatele k aktuálnosti obvyklé ceny nemovitých věcí, které jsou obsahem znaleckého posudku č. č. 3932-37/2025 podle evidence znalce a č. 060525/2025 podle centrální elektronické evidence MS ČR

Dne 11.8.2025 jsem vypracoval znalecký posudek č. 3932-37/2025 podle evidence znalce (č. 060525/2025 podle centrální el. evidence MS ČR) ve věci ocenění - odhadu ceny obvyklé pozemků parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/9 v katastrálním území Smíchov ve vlastnictví paní [redacted], které jsou situovány v rámci oploceného areálu Ústavu Palata - Domova pro zrakově postižené, příspěvkové organizace hl. města Prahy, Praha 5, Na Hřebenkách 737/5, které jsou ve funkčním celku s ostatními pozemky (např. s parc.č. 3712, 3715/1, 3752 a dalšími) a stavbami tohoto areálu ve vlastnictví hl. města Prahy, kdy na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8 (a též na pozemku parc.č. 3719/3, který je na rozdíl od stavby na něm postavené ve vlastnictví hl. m. Prahy) se nalézají nefunkční - zdevastované stavby bývalých skleníků a které jsou, resp. měly by být ve vlastnictví paní [redacted].

Tímto zn. posudkem byla určena (odhadnuta) obvyklá cena pozemků parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/9 ve vlastnictví paní [redacted] po zohlednění (odpočtu) nákladů na odstranění staveb na nalézajících se na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8 ve výši **14 825 000,- Kč**, resp. bylo odhadnuto, že by se reálná obvyklá cena měla kolem této úrovně pohybovat.

S ohledem na dobu, která uplynula od data vypracování tohoto zn. posudku, k situaci na trhu a zejména k vývoji, resp. k zpomalení růstu cen ve většině segmentech nemovitých věcí v posledních období, lze obvyklou cenu pozemků parc.č. 3719/6, 3719/7, 3719/8 a 3719/9 ve vlastnictví paní [redacted] po zohlednění (odpočtu) nákladů na odstranění staveb na nalézajících se na pozemcích parc.č. 3719/6, 3719/7 a 3719/8 ve výši **14 825 000,- Kč**, uvedenou ve zn. posudku č. 3932-37/2025 podle evidence znalce (č. 060525/2025 podle centrální el. 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 době současné, resp. i v roce 2026. Je nutné si uvědomit, že konkrétní obvyklou cenu (nebo tržní hodnotu) 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.

[redacted]

Zpracovatel znaleckého posudku č. 3932-37/2025 podle evidence znalce (č. 060525/2025 podle centrální el. 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 21.4.2026

Stejnopis č.

KUPNÍ SMLOUVA

č. KUP/…

(dále jen **„smlouva“**)

kterou uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen **„občanský zákoník“**)

******* *******
r.č.: *****/*****
bytem: ***** *****, ***** *****, *****
číslo účtu: ***** *****/*****

(dále jen **„prodávající“**)

a

hlavní město Praha
se sídlem: Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1, Staré Město
zastoupené: Mgr. Pavlou Dytrychovou, ředitelkou odboru majetkových agend Magistrátu hl. m. Prahy
IČO: 00064581
DIČ: CZ00064581
ID DS: 48ia97h

(dále jen **„kupující“**)

(dále společně jen **„smluvní strany“**)

I.

1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem pozemků parc. č. 3719/6 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 470 m^2, jehož součástí je stavba bez čp/če, parc. č. 3719/7 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 72 m^2, jehož součástí je stavba bez čp/če, parc. č. 3719/8 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 385 m^2, jehož součástí je stavba bez čp/če, parc. č. 3719/9 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 14 m^2 a stavby bez čp/če, stojící na pozemku parc. č. 3719/3 ve vlastnictví kupujícího, vše v katastrálním území Smíchov (dále jen **„k. ú. Smíchov“**), obec Praha, zapsáno na listu vlastnictví č. 2356 pro k. ú. Smíchov, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

2. Předmětem koupě dle této smlouvy jsou:
   - pozemek parc. č. 3719/6 , jehož součástí je stavba bez čp/če,
   - pozemek parc. č. 3719/7 , jehož součástí je stavba bez čp/če,
   - pozemek parc. č. 3719/8 , jehož součástí je stavba bez čp/če,
   - pozemek parc. č. 3719/9,
   - stavba bez čp/če, stojící na pozemku parc. č. 3719/3,

   vše v k. ú. Smíchov, obec Praha (dále jen „nemovité věci“).
   Nemovité věci a jejich stav jsou popsány ve znaleckém posudku č. 060525/2025, resp. č. 3932-37/2025 dle evidence znalce, ze dne 11.8.2025, vyhotoveném soudním znalcem ***** *****, jmenovaným 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.

II.

1. Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu nemovité věci se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi s jejich vlastnictvím spojenými, a kupující nemovité věci od prodávajícího za kupní cenu uvedenou v článku III. této smlouvy kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.

2. Kupující prohlašuje, že je obeznámen s faktickým a právním stavem nemovitých věcí a že nemovité věci kupuje ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy.

3. Prodávající prohlašuje, že na nemovitých věcech neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní vady.

4. Prodávající dále prohlašuje, že si není vědom žádných skrytých vad nemovitých věcí. Kdyby se zjistilo, že takové skryté vady nemovitých věcí existují, má kupující právo od smlouvy odstoupit a obě smluvní strany si navzájem vrátí poskytnuté plnění.

5. Prodávající se zavazuje předat a kupující se zavazuje převzít předmět převodu nejpozději do 90 kalendářních dní od vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu do katastru nemovitostí. O předání a převzetí předmětu převodu jsou smluvní strany povinny sepsat a podepsat písemný protokol.

III.

1. Celková kupní cena nemovitých věcí stanovená na základě dohody smluvních stran činí **14 500 000 Kč** (slovy: čtrnáct milionů pět set tisíc korun českých), DPH se neaplikuje, jelikož prodávající není plátcem DPH.

2. Kupní cena bude kupujícím uhrazena v plné výši na účet prodávající uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 60 (šedesáti) dnů ode dne doručení vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí kupujícímu.

3. Za den zaplacení kupní ceny se považuje den připsání platby na účet prodávající.

IV.

1. Kupující nabude vlastnické právo k nemovitým věcem zápisem do veřejného seznamu - katastru nemovitostí, vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha s právními účinky k okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí katastrálnímu úřadu. Tímto okamžikem přechází na kupujícího nebezpečí nahodilé zkázy nemovitých věcí a nahodilého zhoršení jejich stavu. O předání a převzetí nemovitých věcí bude mezi smluvními stranami vyhotoven předávací protokol, a to do 90 (devadesátí) dnů od vkladu vlastnického práva kupujícího k předmětu převodu do katastru nemovitostí, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

2. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitým věcem ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí podá dle dohody smluvních stran kupující neprodleně po nabytí účinnosti této smlouvy.

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

V.

1. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu prodávající nebo kupujícího uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některé ze smluvních stran, je povinna tato smluvní strana neprodleně písemně oznámit druhé smluvní straně tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.

2. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.

VI.

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

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

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

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

5. V případě, že řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího na základě této smlouvy bude pravomocně ukončeno jinak než povolením vkladu a jeho provedením, zavazují se smluvní strany uzavřít novou kupní smlouvu nebo dodatek k této smlouvě s totožným obsahem, splňující zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, v souladu s požadavky katastrálního úřadu tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplnit.

VII.

1. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že nemají vůči sobě žádné uplatnitelné nároky, které by jakýmkoli způsobem souvisely s nemovitými věcmi, vyjma práv a povinností, výslovně sjednaných v této smlouvě.

2. Veškeré právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními platnými a účinnými právními předpisy.

3. Tato smlouva může být měněna nebo doplněna pouze na základě vzájemně odsouhlasených vzestupně číslovaných písemných dodatků.

4. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí.

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

6. 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 …….

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

8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

prodávající:

V Praze dne ……

……
***** *****

za kupujícího:

V Praze dne: .....

……
Mgr. Pavla Dytrychová
ředitelka odboru majetkových agend
Magistrátu hl. m. Prahy

Hlavní město Praha

RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo 1656
ze dne 20.7.2026

k návrhu na úplatné nabytí pozemků parc. č. 3719/6 o výměře 470 m^2, součástí je stavba bez čp/če, jiná st., parc. č. 3719/7 o výměře 72 m^2, součástí je stavba bez čp/če, jiná st., parc. č. 3719/8 o výměře 385 m^2, součástí je stavba bez čp/če, jiná st., parc. č. 3719/9 o výměře 14 m^2 a stavba na parc. č. 3719/3 o výměře 432 m^2 (pozemek ve vlastnictví HMP), vše v k.ú. Smíchov, obec Praha, z vlastnictví fyzické osoby, do vlastnictví hl.m. Prahy

Rada hlavního města Prahy

I. s o u h l a s í

s úplatným nabytím pozemků parc. č. 3719/6 o výměře 470 m^2, součástí je stavba bez čp/če, jiná st., parc. č. 3719/7 o výměře 72 m^2, součástí je stavba bez čp/če, jiná st., parc. č. 3719/8 o výměře 385 m^2, součástí je stavba bez čp/če, jiná st., parc. č. 3719/9 o výměře 14 m^2 a stavba na parc. č. 3719/3 o výměře 432 m^2 (pozemek ve vlastnictví HMP), vše v k.ú. Smíchov, obec Praha, z vlastnictví paní ******* *********, RČ: **********, bytem ******* ******, *** ** ***** * * *******, do vlastnictví hlavního města Prahy za kupní cenu 14.500.000,00 Kč (tj. 15.409,00 Kč/m^2)

II. u k l á d á

1. radnímu Mgr. Adamovi Zábranskému
   1. předložit Zastupitelstvu hl.m. Prahy návrh na úplatné nabytí pozemků a staveb dle bodu I. tohoto usnesení

Termín: 10.9.2026

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc. v. r.
primátor hl.m. Prahy

Mgr. Ing. Jaromír Beránek v. r.
I. náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: radní Mgr. Adam Zábranský
Tisk: R-58560
Provede: radní Mgr. Adam Zábranský
Na vědomí: odborům MHMP

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