

PR4P/2025

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

Znalecký posudek

číslo položky: 087307/2025, označení: 4181/088-2025

Předmět znaleckého posudku:

Odhad obvyklého nájemného za užívání pozemku
p.č. 1305/3 v k.ú. Kolovraty, obec Praha

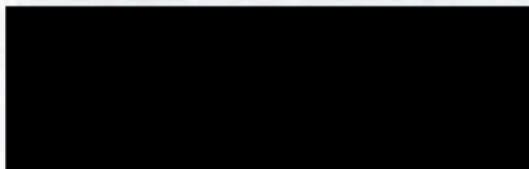
Zadavatel:

Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
objednávka OBJ/35/02/024251/2025
Č.j.: MHMP 1047289/2025
Sp. zn.: S-MHMP 657525/2012 SVM
Mariánské nám. 2
110 00 Praha

Oceněno pro období:

od 2.6.2022 do 1.6.2025

Zpracovatel:



Obor a odvětví:

Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady

Posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu a 4 strany příloh, je vyhotoven ve 3 výtiscích.

Datum vypracování: 26.11.2025

Výtisk č. 3

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce dle zadání zadavatele je odhadnout obvyklý nájem za užívání pozemku p.č. 1305/3 v k.ú. Kolovraty, obec Praha za období od 2.6.2022 do 1.6.2025 dle jeho stávajícího využití v daném období.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro právní úkony zadavatele a pro vypořádání.

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

Zadavatel sdělil skutečnosti, které jsou dále uvedeny v posudku nebo byly zjištěny z podkladů. Dále sdělil, že je požadováno pro účel tohoto znaleckého posudku odhadnout hodnotu nájmu z pozemku dle jeho účelu využití ev. zastavění. Dle sdělení je pozemek užíván jako veřejný prostor a nachází se na něm nepevněná plocha s doprovodnou zelení podél komunikace, nepředpokládá se užívání pozemku jiné, než výše uvedené. Zároveň nebylo předloženo žádné jiné právoplatné územní rozhodnutí, veřejnoprávní smlouva, společné povolení či stavební povolení nebo povolení záměru, které by určovalo jiné využití pozemku než stávající. Zadavatel dále nesdělil jinou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru.

4. Prohlídka

Místní šetření a prohlídka byla provedena dne 20.11.2025 zpracovatelem.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN z LV 2101, k.ú. Kolovraty, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 10.9.2025 zadavatelem
- kopie mapy katastrální předmětného území
- objednávka OBJ/35/02/024251/2025
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č.32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- sdělení odboru dopravy o zařazení pozemků v seznamu komunikací - vyjádření k charakteru komunikací vydané Odborem dopravy dne 30.11.2022 pod Č.j. MHMP 2230538/2022
- stanovisko silničního správního úřadu ze dne 30.8.2022 Č.j. MHMP-1576776/2022/O4/Vz
- cenová mapa Prahy 2022-2025
- informace trhu s nemovitostmi, zjištění šetřením na KÚ vč. realizovaných cenových údajů, prověření zobchodovaných nemovitostí v území, další údaje z KN
- prověření dostupných srovnatelných nájemních smluv realizovaných v požadovaném období
- archiv znalce a veřejně dostupné podklady uvedené v posudku
- informace a údaje sdělené zástupcem zadavatele
- jiné podklady ani na vyžádání nebyly předloženy
- skutečnosti zjištěné na místě

3. Věrohodnost zdroje dat

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

4. Základní pojmy a metody ocenění

Cena

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

Hodnota

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

Obvyklá cena

V daném případě je úkolem znalce odhadnout obvyklou cenu nájmu v daném období ve smyslu definice:

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

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

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

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

Nájemné

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

V daném případě se jedná o pozemek užívaný v rámci veřejného prostoru (viz celkový popis nemovitě věci). Jedná se o pozemek ostatní plochy, na kterém je umístěna nepevněná plocha s doprovodnou zelení podél komunikace. Možný obvyklý nájem je uvažován jako nájem z veřejně přístupného pozemku nepevněného, s doprovodnou zelení podél komunikace.

C. NÁLEZ

1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

2. Popis postupu při zpracování dat

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

3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 1305/3
Adresa předmětu ocenění:	ul. K Říčanům, Přátelství
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Kolovraty
Počet obyvatel:	1 335 084 – 1 384 732 (r. 2022 – 2025)

Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z KN z LV 2101 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemku p.č. 1305/3 v k.ú. Kolovraty, obec Praha zapsán:

Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město, 11000 Praha 1, identifikátor 28990897

Část C LV bez zápisu.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti částečně. Ocenění je dle stávajícího využití pozemku (viz celkový popis).

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění a odhadu nájmu je:

3.1 Pozemek p.č. 1305/3 o výměře 4 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Pozemek je součástí pozemků bezejmenné komunikace NN 1106, která byla zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do kategorie MK II. třídy. Dle skutečnosti se jedná o nezpevněnou plochu silničního pomocného pozemku s komunikační zelení.

Umístění pozemku je ve stavebně nesrostlém území obce. V rámci platného územního plánu obce se oceňovaný pozemek nachází v řešeném území obce, stabilizovaném jako OP s přílehlou stabilizací vybraná komunikační síť pro dopravu S4. Jedná se o část území, v kterém není cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemku a odhad nájmu:

- pozemek p.č. 1305/3 v k.ú. Kolovraty, obec Praha

D. POSUDEK

Odhad obvyklého nájmu, analýza dat

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

a) porovnáním se srovnatelným nájmy

Pronájem pozemku lze stanovit jako obvyklou hodnotu nájmu pozemku vhodného pro užívání a zastavění stavbami danými stabilizací území nebo již stavbami provedenými. Vychází se ze známých realizovaných pronájmů obdobných, srovnatelných nemovitostí. Proveďte se porovnání a aplikace na předmětnou nemovitost. Zvažují se kritéria, která mohou nájem ovlivnit. V daném případě se jedná o vymezený pozemek, který je s nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení.

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

b) ze simulovaného nájemného

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

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

1. Odhad obvyklé ceny pozemku, analýza dat

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

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

Porovnávací hodnota

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

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

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

Vzhledem k určení obvyklého nájmu v delším období, byla pro časové odlišení odhadnuta obvyklá cena oceňovaného pozemku pro období od 2.6.2022 do 31.12.2023 a od 1.1.2024 do 1.6.2025 a to dle způsobu jeho využití a byla odhadnuta její průměrná cena v rámci těchto příslušných období.

V daném případě se jedná o pozemek určený k užívání jako nezpevněná plocha s doprovodnou zelení podél komunikace. Hodnotu pozemku pro odhad jeho obvyklé ceny lze v tomto případě dle jeho využití uvažovat z jeho hodnoty na základě provedeného porovnání ze sjednaných cen s dodržením zde specifikovaného postupu a příslušné analýzy odlišností vybraných případů. Jeho obvyklá cena (OC) pak odpovídá odhadnuté porovnávací hodnotě.

Ocenění

1.1 Porovnávací metoda pro období 2.6.2022 - 31.12.2023

1.1.1 Pozemek p.č. 1305/3 v k.ú. Kolovraty (doprovodná a komunikační zeleň) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $Kc = 1,0$, posouzení inflace dle druhu pozemku)

Km - koeficient místa (vzhledem k využití, lokalita, umístění v rámci obce) rozsah 0,80 - 1,20

Kv - koeficient vybavení (IS, ochrana území, možnost využití, rozšíření) rozsah 0,80 - 1,20

K1 - koeficient velikosti pozemku (dopad na jednotkovou cenu) rozsah 0,90 - 1,10

K2 - koeficient úvahy znalce (zhodnocení možnosti využití, důležitost, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Ruzyně, Praha

Prodej pozemků p.č. 2248/9, 2248/5 v k.ú. Ruzyně, ul. Rakovnická, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 83 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 177 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 75 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 167 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 8 m² cenou 10 000,- Kč). Realizace (V-31238/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Lipany, Praha

Prodej pozemků p.č. 11/7, 80/3, 66/118 v k.ú. Lipany, ul. Za statky, V listnáčích, okraj zastavěné části obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 426 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 885 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 367 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 813 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 59 m² cenou 72 000,- Kč). Realizace (V-61158/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Kolovraty, Praha

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

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Nebušice, Praha

Prodej pozemku p.č. 989/85 v k.ú. Nebušice, ul. Na závěži, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek s rozdílným druhem využití o výměře 148 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 274 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 92 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 205 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 56 m² cenou 69 000,- Kč). Realizace (V-32056/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Smíchov, Radlice, Praha

Prodej pozemků p.č. 4941/6 v k.ú. Smíchov a p.č. 432/5, 438/2 v k.ú. Radlice, ul. U Dívčích hradů, Kroupova, Kurvirtova, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 537 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 983 000,- Kč odpovídající znal. posudku (pozemky p.č. 4941/6 a 432/5 o výměře 323 m² zastavěny komunikací, ohodnoceny dle údajů znaleckého posudku cenou 721 000,- Kč, pozemek 438/2 doprovodná komunikační zeleň 214 m² cenou 262 000,- Kč). Realizace (V-83441/2021-101).

Porovnání:

Kc - starší realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Ruzyně	10 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8,00	1 250,00
2. Pozemky - Lipany	72 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	59,00	1 220,34
3. Pozemky - Kolovraty	119 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	97,00	1 226,80
4. Pozemky - Nebužice	69 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	56,00	1 232,14
5. Pozemky - Smíchov, Radlice	262 000,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	214,00	1 261,03

Součet 6 190,31 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 1 238,06 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 1 220,34 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 1 261,03 Kč/m²

Základní cena: 1 238,06 Kč
1 m² á 1 238,06 Kč/m² = 1 238,06 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 1 238,06 Kč/m²

1.2 Porovnávací metoda pro období 1.1.2024 - 1.6.2025

1.2.1 Pozemek p.č. 1305/3 v k.ú. Kolovraty (doprovodná a komunikační zeleň) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc = 1,0, posouzení inflace dle druhu pozemku)

Km - koeficient místa (vzhledem k využití, lokalita, umístění v rámci obce) rozsah 0,80 - 1,20

Kv - koeficient vybavení (IS, ochrana území, možnost využití, rozšíření) rozsah 0,80 - 1,20

K1 - koeficient velikosti pozemku (dopad na jednotkovou cenu) rozsah 0,90 - 1,10

K2 - koeficient úvahy znalce (zhodnocení možnosti využití, důležitost, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Libeň, Praha

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

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Řepy, Praha

Prodej pozemku p.č. 393/38 v k.ú. Řepy, doprovodná zeleň podél komunikace Karlovarská, stavebně srostlého území obce, stabilizace S2, SV-C. Pozemek o výměře 94 m². Kupní cena 94 000,- Kč. Realizace (V-21174/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - obtížně využitelné

3. Pozemky v k.ú. Kolovraty, Praha

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

Porovnání:

Kc - starší realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Nebušice, Praha

Prodej pozemku p.č. 989/85 v k.ú. Nebušice, ul. Na závěži, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek s rozdílným druhem využití o výměře 148 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 274 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 92 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 205 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 56 m² cenou 69 000,- Kč). Realizace (V-32056/2023-101).

Porovnání:

Kc - starší realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Libeň	121 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	97,00	1 247,42
2. Pozemky - Řepy	94 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	94,00	1 200,00
3. Pozemky - Kolovraty	119 000,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	97,00	1 263,61
4. Pozemky - Nebušice	69 000,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	56,00	1 269,11

Součet 4 980,14 Kč/m²
/ 4

Průměrná jednotková cena: 1 245,04 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 1 200,00 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 1 293,75 Kč/m²

Základní cena: 1 245,04 Kč
1 m² á 1 245,04 Kč/m² = 1 245,04 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 1 245,04 Kč/m²

1.3 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - dopr. a kom. zeleň		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	
1305/3	4	4	1 238,06	4 952,24
Celkem	4			4 952,24

1.4 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - dopr. a kom. zeleň		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	
1305/3	4	4	1 245,04	4 980,16
Celkem	4			4 980,16

2. Odhad obvyklého nájemného

2.1 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 1305/3, k.ú. Kolovraty, obec Praha za období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemků za období 2.6.2022 - 31.12.2023, tj. celkem 578 dní (Kč)
1305/3	4	4 952,24	247,61	61,90	392,00
Celkem	4	4 952,24	247,61		392,00

2.2 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 1305/3, k.ú. Kolovraty, obec Praha za období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemků za období 1.1.2024 - 1.6.2025, tj. celkem 517 dní (Kč)
1305/3	4	4 980,16	249,01	62,25	353,00
Celkem	4	4 980,16	249,01		353,00

Pozn.: V rámci ocenění byl rovněž zkoumán statistický vývoj cen pronájmu obdobných nemovitostí. V databázi ČSÚ z vývoje cen ve službách v oblasti nemovitostí je uváděna nejbližší porovnatelná položka pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí - oplocená plocha. Roční tempo růstu cen pronájmu v jednotlivých sledovaných letech je zde uveden následující r. 2022 - 100,4; r. 2023 - 100,6; r. 2024 - 100, 1.pol. r. 2025 - 100,3. Z těchto údajů je zřejmé, že pronájmy tohoto druhu nemovitostí vykazují prakticky minimální meziroční změny dosahovaného nájemného a v rámci tohoto ocenění nejsou dále vyhodnocovány. Viz odkaz na stránkách ČSÚ na adrese: vdb.czso.cz.

E. ODŮVODNĚNÍ

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

F. ZÁVĚR

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

Obvyklá cena nájmu pozemku p.č. 1305/3 v k.ú. Kolovraty, obec Praha dle znaleckého úkolu za období od 2.6.2022 do 1.6.2025 je stanovena ve výši:

Odhad obvyklého nájmu:

za období 2.6.2022 - 1.6.2025

- 2.6.2022 - 31.12.2023	392,- Kč
- 1.1.2024 - 1.6.2025	353,- Kč
	<u>745,- Kč</u>

Celkem za období 2.6.2022 - 1.6.2025

745,- Kč

Slovy: Sedmsetčtyřicetpět Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
výpis z KN z LV 2101, k.ú. Kolovraty	1
kopie KM	1
situační mapka, výřez ÚP	1
ortofotomapa	1

H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

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

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán v evidenci posudků pod č. položky 087307/2025, označení 4181/088-2025, odměna smluvní.

V Praze dne 26.11.2025



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2025 09:15:02

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

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 668591 Kolovraty

List vlastnictví: 2101

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město, 11000 Praha 1	28990897	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1305/3

4 ostatní plocha

ostatní

komunikace

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 14.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2020 08:21:42. Zápis proveden dne 23.03.2020.

V-9781/2020-101

Pro: Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 28990897

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:

Vyhотовeno: 10.09.2025 09:39:23

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

1304/28

1305/2

1305/3

K Nedvězí

1263/844

1263/882

1263/883

1263/884

1263/856

1263/857

1263/858

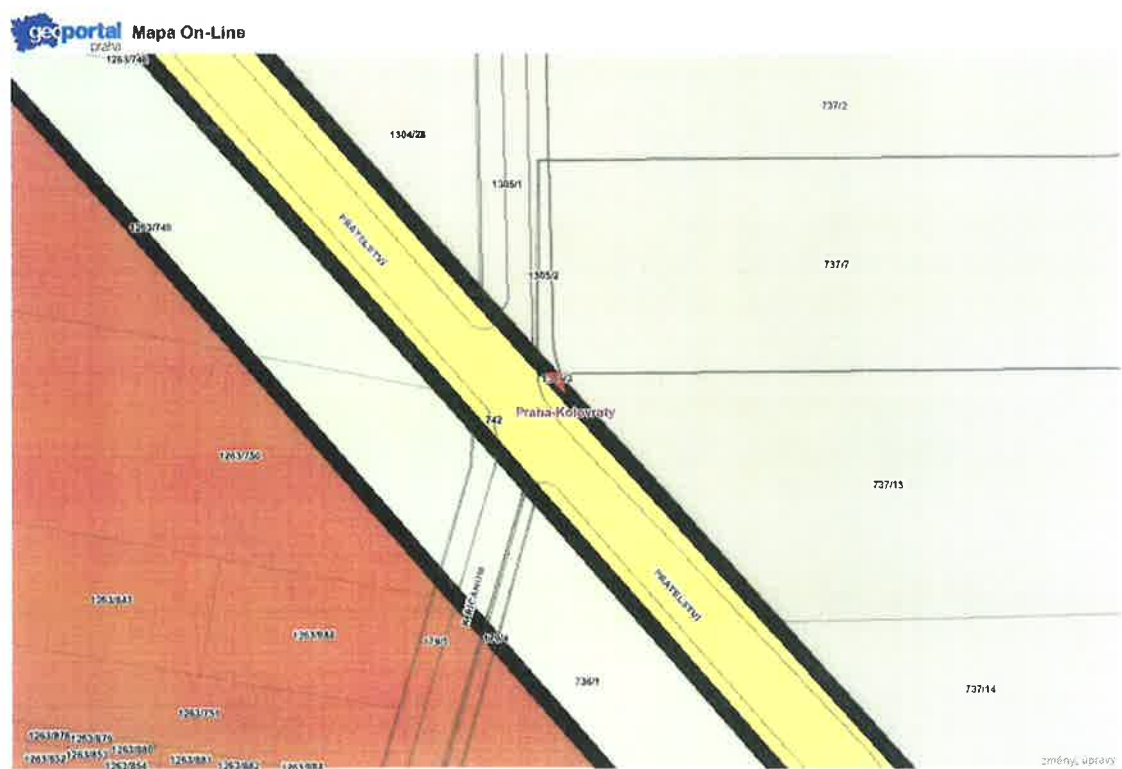
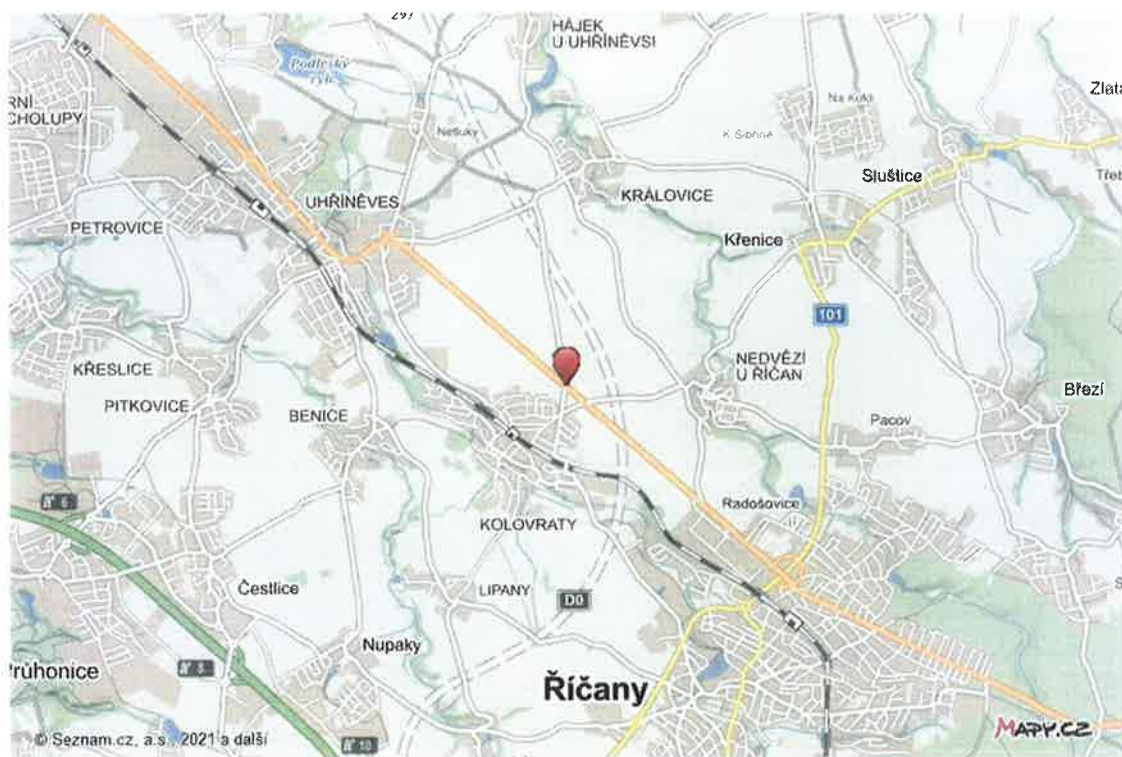
12700

12500

5 10

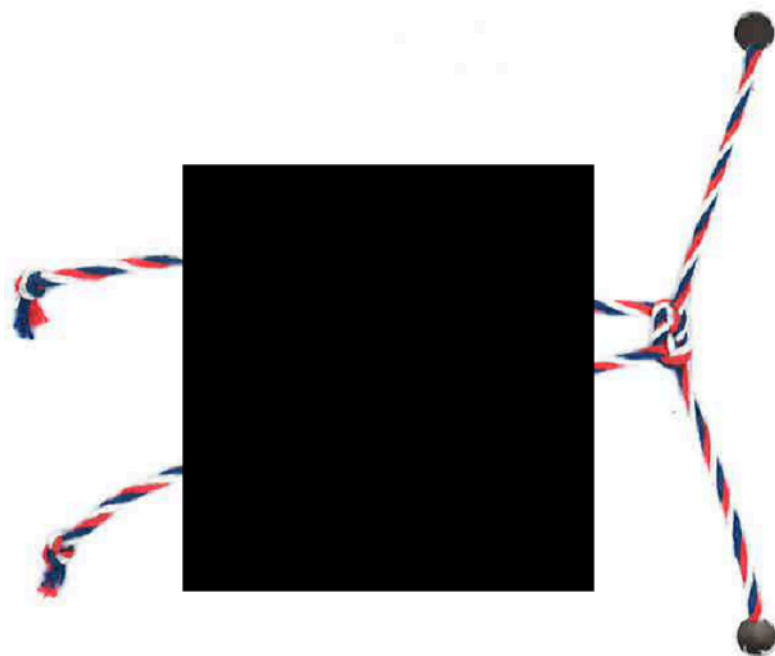
132620625 m

situační mapka, výřez ÚP



ortofotomapa





PR 40/2025

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

Znalecký posudek

číslo položky: 087308/2025, označení: 4182/089-2025

Předmět znaleckého posudku:

Odhad obvyklého nájemného za užívání pozemků
p.č. 365/153 a 556/65 v k.ú. Lahovice, obec Praha

Zadavatel:

Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
objednávka OBJ/35/02/024251/2025
Č.j.: MHMP 1047289/2025
Sp. zn.: S-MHMP 657525/2012 SVM
Mariánské nám. 2
110 00 Praha

Oceněno pro období:

od 2.6.2022 do 1.6.2025

Zpracovatel:



Obor a odvětví:

Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady

Posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran textu a 4 strany příloh, je vyhotoven ve 3 výtiscích.

Datum vypracování: 26.11.2025

Výtisk č. 3

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce dle zadání zadavatele je odhadnout obvyklý nájem za užívání pozemků p.č. 365/153 a 556/65 v k.ú. Lahovice, obec Praha za období od 2.6.2022 do 1.6.2025 dle jejich stávajícího využití v daném období.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro právní úkony zadavatele a pro vypořádání.

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

Zadavatel sdělil skutečnosti, které jsou dále uvedeny v posudku nebo byly zjištěny z podkladů. Dále sdělil, že je požadováno pro účel tohoto znaleckého posudku odhadnout hodnotu nájmu z pozemků dle jejich účelu využití ev. zastavění. Dle sdělení jsou pozemky užívány jako veřejný prostor a nachází se na nich stavba zpevněné pozemní komunikace a nezpevněná plocha s doprovodnou zelení podél komunikace. Tato stavba je jiného vlastníka než vlastníka pozemků, není zahrnuta do předmětu ocenění a nepředpokládá se užívání pozemků jiné, než výše uvedené. Zároveň nebylo předloženo žádné jiné právoplatné územní rozhodnutí, veřejnoprávní smlouva, společné povolení či stavební povolení nebo povolení záměru, které by určovalo jiné využití pozemků než stávající. Zadavatel dále nesdělil jinou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru.

4. Prohlídka

Místní šetření a prohlídka byla provedena dne 20.11.2025 zpracovatelem.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN z LV 430, k.ú. Lahovice, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 10.9.2025 zadavatelem
- kopie mapy katastrální předmětného území
- objednávka OBJ/35/02/024251/2025
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č.32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- sdělení odboru dopravy o zatřídění pozemků v seznamu komunikací - vyjádření k charakteru komunikací vydané Odborem dopravy dne 30.11.2022 pod Č.j. MHMP 2230538/2022
- stanovisko silničního správního úřadu ze dne 30.8.2022 Č.j. MHMP-1576776/2022/O4/Vz
- cenová mapa Prahy 2022-2025
- informace trhu s nemovitostmi, zjištění šetřením na KÚ vč. realizovaných cenových údajů, prověření zobchodovaných nemovitostí v území, další údaje z KN
- prověření dostupných srovnatelných nájemních smluv realizovaných v požadovaném období
- archiv znalce a veřejně dostupné podklady uvedené v posudku
- informace a údaje sdělené zástupcem zadavatele
- jiné podklady ani na vyžádání nebyly předloženy
- skutečnosti zjištěné na místě

3. Věrohodnost zdroje dat

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

4. Základní pojmy a metody ocenění

Cena

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

Hodnota

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

Obvyklá cena

V daném případě je úkolem znalce odhadnout obvyklou cenu nájmu v daném období ve smyslu definice:

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

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

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

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

Nájemné

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

V daném případě se jedná o pozemky užívané v rámci veřejného prostoru (viz celkový popis nemovité věci). Jedná se o pozemky ostatní plochy, na kterých je umístěna stavba zpevněné komunikace a nezpevněná plocha doprovodné zeleně. Možný obvyklý nájem je uvažován jako nájem z veřejně přístupného pozemku zastavěného komunikací nebo pozemku nezastavěného, nezpevněného, s doprovodnou zelení podél komunikace.

C. NÁLEZ

1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

2. Popis postupu při zpracování dat

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

3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemky p.č. 365/153 a 556/65
Adresa předmětu ocenění:	ul. bezejmenná
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Lahovice
Počet obyvatel:	1 335 084 – 1 384 732 (r. 2022 – 2025)

Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpise z KN z LV 430 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemků p.č. 365/153 a 556/65 vedených jako ostatní plocha v k.ú. Lahovice, obec Praha zapsán:
Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město, 11000 Praha 1, identifikátor 28990897

Část C LV bez zápisu.

V části D LV zapsána poznámka Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení ZDŘ-413/2025-101 vztahující se k parcele 365/153. Jedná se o nesoulad způsobu využití pozemku se skutečným stavem. Ocenění je bez přihlédnutí k této poznámce.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti částečně. Ocenění je dle stávajícího využití pozemků (viz celkový popis).

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění a odhadu nájmu je:

3.1 Pozemek p.č. 365/153 o celkové výměře 45 m² je v KN zapsaný jako ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha. Dle skutečnosti se jedná o neopevněnou plochu podél jedné strany komunikace s doprovodnou zelení. Pozemek je veřejně přístupný.

3.2 Pozemek p.č. 556/65 o celkové výměře 146 m² je v KN zapsaný jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Pozemek je veřejně přístupný a zastavěný zpevněnou komunikací. Dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech se jedná o bezejmennou komunikaci NN793, která je veřejně přístupnou účelovou komunikací.

Umístění pozemků je na okraji stavebně srostlého území obce. V rámci platného územního plánu obce se oceňované pozemky nachází v řešeném území obce, stabilizovaném jako ZMK. Jedná se o území, v kterém není cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy. Dále pozemky jsou součástí většího záplavového území. Konkrétní umístění je v oblasti Q20, bezprostředně navazuje území s průtokem pětileté vody Q5. Hodnota pozemků je uvažována dle jeho stávajícího zastavění a využití s ohledem na situování v rizikovém neochráněném záplavovém území.

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemku a odhad nájmu:

- pozemky p.č. 365/153 a 556/65 v k.ú. Lahovice, obec Praha

D. POSUDEK

Odhad obvyklého nájmu, analýza dat

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

a) porovnáním se srovnatelným nájmy

Pronájem pozemku lze stanovit jako obvyklou hodnotu nájmu pozemku vhodného pro užívání a zastavění stavbami danými stabilizací území nebo již stavbami provedenými. Vychází se ze známých realizovaných pronájmů obdobných, srovnatelných nemovitostí. Provede se porovnání a aplikace na předmětnou nemovitost. Zvažují se kritéria, která mohou nájem ovlivnit. V daném případě se jedná o vymezené pozemky, které jsou celé, nebo jejich části zastavěny zpevněnou plochou komunikace nebo s nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení.

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

b) ze simulovaného nájemného

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

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

1. Odhad obvyklé ceny pozemku, analýza dat

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

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

Porovnávací hodnota

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

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

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

Vzhledem k určení obvyklého nájmu v delším období, byla pro časové odlišení odhadnuta obvyklá cena oceňovaných pozemků pro období od 2.6.2022 do 31.12.2023 a od 1.1.2024 do 1.6.2025 a to dle způsobu jejich využití a byla odhadnuta její průměrná cena v rámci těchto příslušných období.

V daném případě se jedná o pozemky určené k užívání jako komunikace se zpevněnou plochou tělesa komunikace a jako nezpevněná plocha s doprovodnou zelení. Hodnotu pozemků pro odhad jejich obvyklé ceny lze v tomto případě dle jejich využití uvažovat z jejich hodnoty na základě provedeného porovnání ze sjednaných cen s dodržením zde specifikovaného postupu a příslušné analýzy odlišností vybraných případů. Jejich obvyklá cena (OC) pak odpovídá odhadnuté porovnávací hodnotě.

Ocenění

1.1 Porovnávací metoda pro období 2.6.2022 - 31.12.2023

1.1.1 Pozemek p.č. 556/65, k.ú. Lahovice (zast. stavbou komunikace, záplavové území) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $Kc = 1,0$, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou sledovány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Ruzyně, Praha

Prodej pozemků p.č. 2248/9, 2248/5 v k.ú. Ruzyně, ul. Rakovnická, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 83 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 177 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 75 m², ohodnoceno dle údajů znalce. posudku cenou 167 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 8 m² cenou 10 000,- Kč). Realizace (V-31238/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není záplavové území

2. Pozemky v k.ú. Zbraslav, Praha

Prodej pozemku p.č. 2344/2 v k.ú. Zbraslav, ul. K Vejvodáku, Na drahách, stavebně srostlé území obce. Pozemek o celkové výměře 290 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 649 000,- Kč. Realizace (V-62437/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není záplavové území

3. Pozemky v k.ú. Smíchov, Praha

Prodej pozemku p.č. 4508/10 v k.ú. Smíchov, ul. Nad Buďánkami III, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek o výměře 84 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 189 690,- Kč. Realizace (V-40806/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není záplavové území

4. Pozemky v k.ú. Malešice, Praha

Prodej pozemku p.č. 723/49 v k.ú. Malešice, ul. Polygrafická, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 64 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 149 000,- Kč. Realizace (V-67809/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není záplavové území

5. Pozemky v k.ú. Karlín, Praha

Prodej pozemku p.č. 889/6 v k.ú. Karlín, ul. U Nádražní lávky, Pobřežní, stavebně srostlé území obce, stabilizován jako SV, S2, pozemek o výměře 314 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 708 320,- Kč. Realizace (V-47122/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není záplavové území

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Ruzyně	167 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	75,00	2 115,33
2. Pozemky - Zbraslav	649 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	290,00	2 126,03
3. Pozemky - Smíchov	189 690,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,95	84,00	2 102,40
4. Pozemky - Malešice	149 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	64,00	2 211,72
5. Pozemky - Karlín	708 320,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,95	314,00	2 100,15

Součet 10 655,63 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 131,13 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 100,15 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 2 211,72 Kč/m²

Základní cena: 2 131,13 Kč
1 m² á 2 131,13 Kč/m² = 2 131,13 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 131,13 Kč/m²

1.1.2 Pozemek p.č. 365/153 v k.ú. Lahovice (doprovodná a komunikační zeleň, záplavové území) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc = 1,0, posouzení inflace dle druhu pozemku)

Km - koeficient místa (vzhledem k využití, lokalita, umístění v rámci obce) rozsah 0,80 - 1,20

Kv - koeficient vybavení (IS, ochrana území, možnost využití, rozšíření) rozsah 0,80 - 1,20

K1 - koeficient velikosti pozemku (dopad na jednotkovou cenu) rozsah 0,90 - 1,10

K2 - koeficient úvahy znalce (zhodnocení možnosti využití, důležitost, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Ruzyně, Praha

Prodej pozemků p.č. 2248/9, 2248/5 v k.ú. Ruzyně, ul. Rakovnická, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 83 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 177 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 75 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 167 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 8 m² cenou 10 000,- Kč). Realizace (V-31238/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není zápl. úz.

2. Pozemky v k.ú. Lipany, Praha

Prodej pozemků p.č. 11/7, 80/3, 66/118 v k.ú. Lipany, ul. Za statky, V listnáčích, okraj zastavěné části obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 426 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 885 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 367 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 813 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 59 m² cenou 72 000,- Kč). Realizace (V-61158/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není zápl. úz.

3. Pozemky v k.ú. Kolovraty, Praha

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

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není zápl. úz.

4. Pozemky v k.ú. Nebušice, Praha

Prodej pozemku p.č. 989/85 v k.ú. Nebušice, ul. Na závěži, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek s rozdílným druhem využití o výměře 148 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 274 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 92 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 205 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 56 m² cenou 69 000,- Kč). Realizace (V-32056/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není zápl. úz.

5. Pozemky v k.ú. Smíchov, Radlice, Praha

Prodej pozemků p.č. 4941/6 v k.ú. Smíchov a p.č. 432/5, 438/2 v k.ú. Radlice, ul. U Dívčích hradů, Kroupova, Kurvrtova, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 537 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 983 000,- Kč odpovídající znal. posudku (pozemky p.č. 4941/6 a 432/5 o výměře 323 m² zastavěny komunikací, ohodnoceny dle údajů znaleckého posudku cenou 721 000,- Kč, pozemek 438/2 doprovodná komunikační zeleň 214 m² cenou 262 000,- Kč). Realizace (V-83441/2021-101).

Porovnání:

Kc - starší realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není zápl. úz.

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Ruzyně	10 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	8,00	1 187,50
2. Pozemky - Lipany	72 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	59,00	1 159,32
3. Pozemky - Kolovraty	119 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	97,00	1 165,46
4. Pozemky - Nebušice	69 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	56,00	1 170,54
5. Pozemky - Smíchov, Radlice	262 000,00	1,03	1,00	1,00	1,00	0,95	214,00	1 197,98

Součet 5 880,80 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 1 176,16 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 1 159,32 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 1 197,98 Kč/m²

Základní cena: 1 176,16 Kč
1 m² á 1 176,16 Kč/m² = 1 176,16 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 1 176,16 Kč/m²

1.2 Porovnávací metoda pro období 1.1.2024 - 1.6.2025

1.2.1 Pozemek p.č. 556/65, k.ú. Lahovice (zast. stavbou komunikace, záplavové území) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc = 1,0, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou shledávány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Strašnice, Praha

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

Porovnání:

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není záplavové území

2. Pozemky v k.ú. Újezd nad Lesy, Praha

Prodej pozemku p.č. 3201/9 v k.ú. Újezd nad Lesy, ul. Lomecká, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 127 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 298 000,- Kč. Realizace (V-67882/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není záplavové území

3. Pozemky v k.ú. Holešovice, Praha

Prodej pozemku p.č. 2415/39 v k.ú. Holešovice, ul. Partyzánská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 250 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 561 260,- Kč. Realizace (V-16840/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není záplavové území

4. Pozemky v k.ú. Klánovice, Praha

Prodej pozemku p.č. 331/10 v k.ú. Klánovice, ul. Zájezdská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 67 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 173 000,- Kč. Realizace (V-9815/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není záplavové území

5. Pozemky v k.ú. Vínor, Praha

Prodej pozemku p.č. 949/7 v k.ú. Vínor, ul. Klenovská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 16 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 37 000,- Kč. Realizace (V-45076/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není záplavové území

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovitě věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Strašnice	42 000,00	1,00	0,96	1,00	1,00	0,95	18,00	2 128,00
2. Pozemky - Újezd nad Lesy	298 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	127,00	2 229,13
3. Pozemky - Holešovice	561 260,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,95	250,00	2 090,13
4. Pozemky - Klánovice	173 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	67,00	2 452,99
5. Pozemky - Vínor	37 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	16,00	2 196,88

Součet

11 097,13 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena:

2 219,43 Kč/m²

Minimální jednotková cena:

2 090,13 Kč/m²

Maximální jednotková cena:

2 452,99 Kč/m²

Základní cena: 2 219,43 Kč

1 m²

á

2 219,43 Kč/m²

=

2 219,43 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena

2 219,43 Kč/m²

1.2.2 Pozemek p.č. 365/153 v k.ú. Lahovice (doprovodná a komunikační zeleň, záplavové území) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc = 1,0, posouzení inflace dle druhu pozemku)

Km - koeficient místa (vzhledem k využití, lokalita, umístění v rámci obce) rozsah 0,80 - 1,20

Kv - koeficient vybavení (IS, ochrana území, možnost využití, rozšíření) rozsah 0,80 - 1,20

K1 - koeficient velikosti pozemku (dopad na jednotkovou cenu) rozsah 0,90 - 1,10

K2 - koeficient úvahy znalce (zhodnocení možnosti využití, důležitost, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Libeň, Praha

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

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není zápl. úz.

2. Pozemky v k.ú. Řepy, Praha

Prodej pozemku p.č. 393/38 v k.ú. Řepy, doprovodná zeleň podél komunikace Karlovarská, stavebně srostlého území obce, stabilizace S2, SV-C. Pozemek o výměře 94 m². Kupní cena 94 000,- Kč. Realizace (V-21174/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - obtížně využitelné, není zápl. úz.

3. Pozemky v k.ú. Kolovraty, Praha

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

Porovnání:

Kc - starší realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není zápl. úz.

4. Pozemky v k.ú. Nebušice, Praha

Prodej pozemku p.č. 989/85 v k.ú. Nebušice, ul. Na závěji, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek s rozdílným druhem využití o výměře 148 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 274 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 92 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 205 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 56 m² cenou 69 000,- Kč). Realizace (V-32056/2023-101).

Porovnání:

Kc - starší realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není zápl. úz.

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Libeň	121 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	97,00	1 185,05
2. Pozemky - Řepy	94 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	94,00	1 150,00
3. Pozemky - Kolovraty	119 000,00	1,03	1,00	1,00	1,00	0,95	97,00	1 200,43
4. Pozemky - Nebušice	69 000,00	1,03	1,00	1,00	1,00	0,95	56,00	1 205,65

Součet 4 741,13 Kč/m²
/ 4

Průměrná jednotková cena: 1 185,28 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 1 150,00 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 1 205,65 Kč/m²

Základní cena: 1 185,28 Kč
1 m² á 1 185,28 Kč/m² = 1 185,28 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 1 185,28 Kč/m²

1.3 Porovnávací hodnota oceňovaných pozemků v období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací		využití - dopr. a kom. zeleň		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	m ²	j.c. (Kč/m ²)	
365/153	45			45	1 176,16	52 927,20
556/65	146	146	2 131,13			311 144,98
Celkem	191	146		45		364 072,18

1.4 Porovnávací hodnota oceňovaných pozemků v období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací		využití - dopr. a kom. zeleň		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	m ²	j.c. (Kč/m ²)	
365/153	45			45	1 185,28	53 337,60
556/65	146	146	2 219,43			324 036,78
Celkem	191	146		45		377 374,38

2. Odhad obvyklého nájemného

2.1 Odhad obvyklého nájmu pozemků p.č. 365/153 a 556/65 v k.ú. Lahovice, obec Praha za období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemků za období 2.6.2022 - 31.12.2023, tj. celkem 578 dní (Kč)
365/153	45	52 927,20	2 646,36	58,81	4 191,00
556/65	146	311 144,98	15 557,25	106,56	24 636,00
Celkem	191	364 072,18	18 203,61		28 827,00

2.2 Odhad obvyklého nájmu pozemků p.č. 365/153 a 556/65 v k.ú. Lahovice, obec Praha za období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemků za období 1.1.2024 - 1.6.2025, tj. celkem 517 dní (Kč)
365/153	45	53 337,60	2 666,88	59,26	3 777,00
556/65	146	324 036,78	16 201,84	110,97	22 949,00
Celkem	191	377 374,38	18 868,72		26 726,00

Pozn.: V rámci ocenění byl rovněž zkoumán statistický vývoj cen pronájmu obdobných nemovitostí. V databázi ČSÚ z vývoje cen ve službách v oblasti nemovitostí je uváděna nejbližší porovnatelná položka pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí - oplocená plocha. Roční tempo růstu cen pronájmu v jednotlivých sledovaných letech je zde uveden následující r. 2022 - 100,4; r. 2023 - 100,6; r. 2024 - 100, 1.pol. r. 2025 - 100,3. Z těchto údajů je zřejmé, že pronájmy tohoto druhu nemovitostí vykazují prakticky minimální meziroční změny dosahovaného nájemného a v rámci tohoto ocenění nejsou dále vyhodnocovány. Viz odkaz na stránkách ČSÚ na adrese: vdb.czso.cz.

E. ODŮVODNĚNÍ

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

F. ZÁVĚR

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

Obvyklá cena nájmu pozemků p.č. 365/153 a 556/65 v k.ú. Lahovice, obec Praha dle znaleckého úkolu za období od 2.6.2022 do 1.6.2025 je stanovena ve výši:

Odhad obvyklého nájmu:

za období 2.6.2022 - 1.6.2025

- 2.6.2022 - 31.12.2023	28 827,- Kč
- 1.1.2024 - 1.6.2025	26 726,- Kč
	<u>55 553,- Kč</u>

Celkem za období 2.6.2022 - 1.6.2025

55 553,- Kč

Slovy: Padesátpětisícpětsetpadesáttri Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

výpis z KN z LV 430, k.ú. Lahovice
kopie KM
situační mapka, výřez ÚP
ortofotomapa

1
1
1
1

H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

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

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán v evidenci posudků pod č. položky 087308/2025, označení 4182/089-2025, odměna smluvní.

V Praze dne 26.11.2025



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2025 09:15:02

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

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729248 Lahovice

List vlastnictví: 430

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré
Město, 11000 Praha 1

28990897

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

365/153

45 ostatní plocha

manipulační
plocha

556/65

146 ostatní plocha

ostatní
komunikace

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-413/2025-101

Parcela:

365/153

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 14.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2020 08:21:42.
Zápis proveden dne 23.03.2020.

V-9781/2020-101

Pro: Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město,
11000 Praha 1

RČ/IČO: 28990897

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: 10.09.2025 09:37:41

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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/>.

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

strana 1

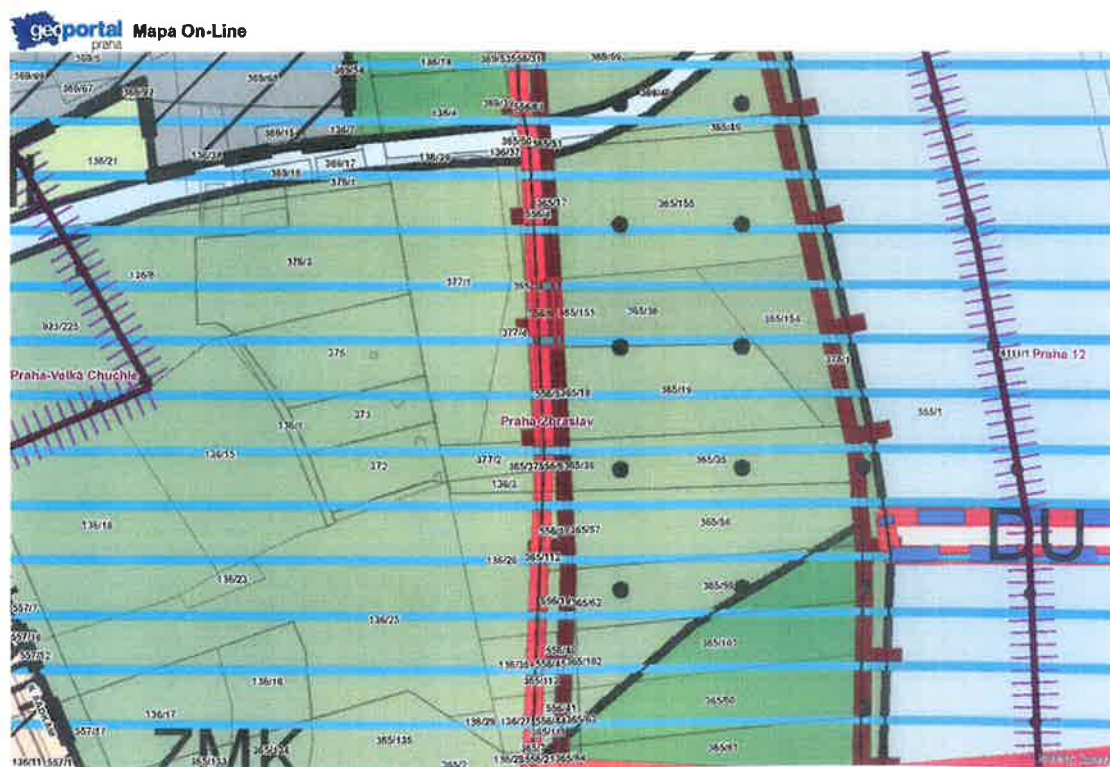
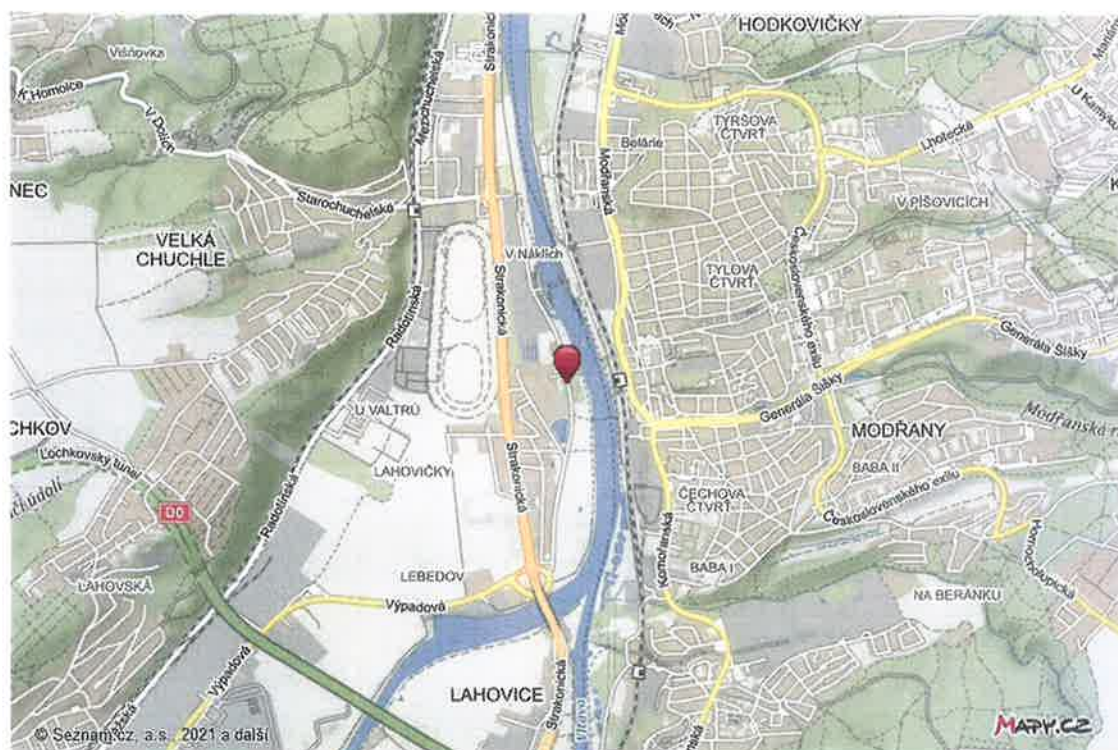


1:1 000



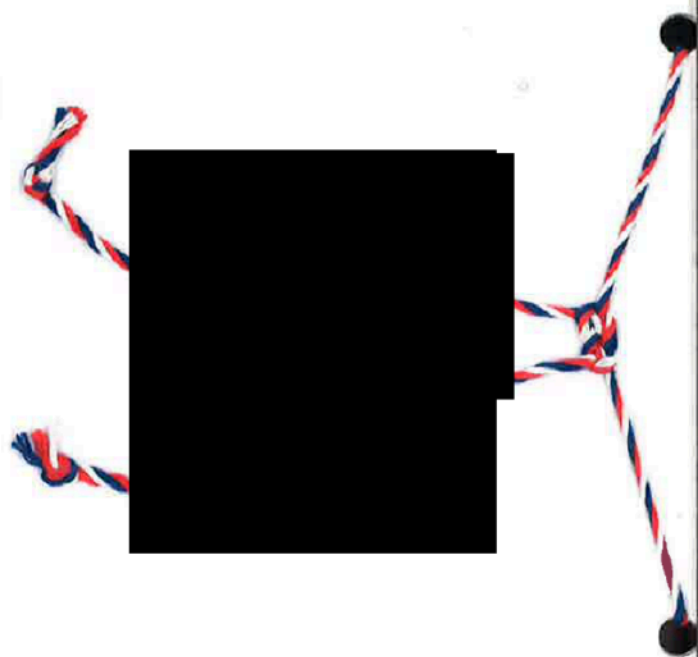
365/134

situační mapka, výřez ÚP



ortofotomapa





PRUK/2025

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

Znalecký posudek

číslo položky: 087309/2025, označení: 4183/090-2025

Předmět znaleckého posudku:

Odhad obvyklého nájemného za užívání pouze pozemku p.č. 3454/2 v k.ú. Michle, obec Praha

Zadavatel:

Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
objednávka OBJ/35/02/024251/2025
Č.j.: MHMP 1047289/2025
Sp. zn.: S-MHMP 657525/2012 SVM
Mariánské nám. 2
110 00 Praha

Oceněno pro období:

od 2.6.2022 do 1.6.2025

Zpracovatel:



Obor a odvětví:

Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady

Posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu a 4 strany příloh, je vyhotoven ve 3 výtiscích.

Datum vypracování: 26.11.2025

Výtisk č. 3

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce dle zadání zadavatele je odhadnout obvyklý nájem za užívání pozemku p.č. 3454/2 v k.ú. Michle, obec Praha za období od 2.6.2022 do 1.6.2025 dle jejich stávajícího využití v daném období.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro právní úkony zadavatele a pro vypořádání.

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

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

4. Prohlídka

Místní šetření a prohlídka byla provedena dne 20.11.2025 zpracovatelem.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN z LV 1693, k.ú. Michle, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 10.9.2025 zadavatelem
- kopie mapy katastrální předmětného území
- objednávka OBJ/35/02/024251/2025
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č.32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- sdělení odboru dopravy o zatřídění pozemků v seznamu komunikací - vyjádření k charakteru komunikací vydané Odborem dopravy dne 30.11.2022 pod Č.j. MHMP 2230538/2022
- stanovisko silničního správního úřadu ze dne 30.8.2022 Č.j. MHMP-1576776/2022/O4/Vz
- cenová mapa Prahy 2022-2025
- informace trhu s nemovitostmi, zjištění šetřením na KÚ vč. realizovaných cenových údajů, prověření zobchodovaných nemovitostí v území, další údaje z KN
- prověření dostupných srovnatelných nájemních smluv realizovaných v požadovaném období
- archiv znalce a veřejně dostupné podklady uvedené v posudku
- informace a údaje sdělené zástupcem zadavatele
- jiné podklady ani na vyžádání nebyly předloženy
- skutečnosti zjištěné na místě

3. Věrohodnost zdroje dat

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

4. Základní pojmy a metody ocenění

Cena

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

Hodnota

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

Obvyklá cena

V daném případě je úkolem znalce odhadnout obvyklou cenu nájmu v daném období ve smyslu definice:

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

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

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

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

Nájemné

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

V daném případě se jedná o pozemek užívaný v rámci veřejného prostoru (viz celkový popis nemovité věci). Jedná se o pozemek ostatní plochy, na kterém je umístěna stavba zpevněné komunikace. Možný obvyklý nájem je uvažován jako nájem z veřejně přístupného pozemku zastavěného komunikací.

C. NÁLEZ

1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

2. Popis postupu při zpracování dat

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

3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 3454/2
Adresa předmětu ocenění:	ul. Michelská
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Michle
Počet obyvatel:	1 335 084 – 1 384 732 (r. 2022 – 2025)

Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z KN z LV 1693 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemku p.č. 3454/2 v k.ú. Michle, obec Praha zapsán:

Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město, 11000 Praha 1, identifikátor 28990897

Část C LV bez zápisu.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti (viz celkový popis).

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění a odhadu nájmu je:

3.1 Pozemek p.č. 3454/2 o výměře 139 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Pozemek je součástí pozemků pod komunikací Michelská, která byla zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do kategorie MK I. třídy. Na pozemku se nachází zpevněná komunikace.

Umístění pozemku je ve stavebně srostlém území obce. V rámci platného územního plánu obce se oceňovaný pozemek nachází v řešeném území obce, stabilizovaném převážně v území pro dopravu jako vybraná komunikační síť S4. Jedná se o část území, v kterém není cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy. V místě ochranná pásma telekomunikačních zařízení.

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemku a odhad nájmu:

- pozemek p.č. 3454/2 v k.ú. Michle, obec Praha

D. POSUDEK

Odhad obvyklého nájmu, analýza dat

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

a) porovnáním se srovnatelným nájmy

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

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

b) ze simulovaného nájemného

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

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

1. Odhad obvyklé ceny pozemku, analýza dat

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

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

Porovnávací hodnota

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

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

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

Vzhledem k určení obvyklého nájmu v delším období, byla pro časové odlišení odhadnuta obvyklá cena oceňovaného pozemku pro období od 2.6.2022 do 31.12.2023 a od 1.1.2024 do 1.6.2025 a to dle způsobu jeho využití a byla odhadnuta její průměrná cena v rámci těchto příslušných období.

V daném případě se jedná o pozemek určený k užívání jako komunikace se zpevněnou plochou tělesa komunikace. Hodnotu pozemku pro odhad jeho obvyklé ceny lze v tomto případě dle jeho využití uvažovat z jeho hodnoty na základě provedeného porovnání ze sjednaných cen s dodržením zde specifikovaného postupu a příslušné analýzy odlišnosti vybraných případů. Jeho obvyklá cena (OC) pak odpovídá odhadnuté porovnávací hodnotě.

Minimální jednotková cena:	2 400,00 Kč/m ²
Maximální jednotková cena:	2 661,29 Kč/m ²
Základní cena: 2 508,95 Kč	
1 m ² á 2 508,95 Kč/m ² =	2 508,95 Kč/m ²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 508,95 Kč/m²

1.2 Porovnávací metoda pro období 1.1.2024 - 1.6.2025

1.2.1 Pozemek p.č. 3454/2 v k.ú. Michle (zast. stavbou komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc = 1,0, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou shledávány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Záběhlíce, Praha

Prodej souboru pozemků (p.č. 147, 5856/2, 5856/3, 5926/2, 5928/3, 5930/7, 152/2, 5932/3) v k.ú. Záběhlíce v rámci komunikace Jižní spojka, stavebně srostlé území obce, stabilizace S1, S4, OV, ZMK. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 5 874 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 13 497 710,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno hl. komunikací 5 657 m², ohodnoceno dle údajů znal. posudku cenou 13 293 950,- Kč, komunikace pro pěší 42 m² cenou 54 600,- Kč, veřejná zeleň 175 m² cenou 149 160,- Kč). Realizace (V-46828/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Smíchov, Praha

Prodej pozemku p.č. 5043/10 v k.ú. Smíchov, ul. Strakonická, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 48 m² zastavěn komunikací, kupní cena 110 400,- Kč. Realizace (V-66092/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Hostivař, Praha

Prodej pozemku p.č. 370/292 v k.ú. Hostivař, ul. Švehlova, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 63 m² zastavěn komunikací, kupní cena 144 900,- Kč. Realizace (V-8027/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Klánovice, Praha

Prodej pozemku p.č. 331/10 v k.ú. Klánovice, ul. Zájezdská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 67 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 173 000,- Kč. Realizace (V-9815/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - horší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - méně náročné dopravní využití

5. Pozemky v k.ú. Vršovice, Praha

Prodej spoluhl. podílů (2 x 1/12) pozemků p.č. 1343, 1346/8 v k.ú. Vršovice, ul. Bělocerkevská, Novorosijská, stavebně srostlé území obce. Pozemky o celkové výměře 1501 m² zastavěny komunikací. Realizován prodej spoluhl. podílů (2x 1/12) za cenu 766 666,- Kč, která odpovídá aritmetickému podílu na celkové hodnotě pozemků. Realizace (V-1049/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Záběhllice	13 293 950,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5 657,00	2 350,00
2. Pozemky - Smíchov	110 400,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	48,00	2 300,00
3. Pozemky - Hostivař	144 900,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	63,00	2 300,00
4. Pozemky - Klánovice	173 000,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,03	67,00	2 792,53
5. Pozemky - Vršovice	766 666,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	250,00	3 066,66

Součet 12 809,19 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 561,84 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 300,00 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 3 066,66 Kč/m²

Základní cena: 2 561,84 Kč
1 m² á 2 561,84 Kč/m² = 2 561,84 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 561,84 Kč/m²

1.3 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	
3454/2	139	139	2 508,95	348 744,05
Celkem	139	139		348 744,05

1.4 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	
3454/2	139	139	2 561,84	356 095,76
Celkem	139	139		356 095,76

2. Odhad obvyklého nájemného

2.1 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 3454/2 v k.ú. Michle, obec Praha za období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemků za období 2.6.2022 - 31.12.2023, tj. celkem 578 dní (Kč)
3454/2	139	348 744,05	17 437,20	125,45	27 613,00
Celkem	139	348 744,05	17 437,20		27 613,00

2.2 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 3454/2 v k.ú. Michle, obec Praha za období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemků za období 1.1.2024 - 1.6.2025, tj. celkem 517 dní (Kč)
3454/2	139	356 095,76	17 804,79	128,09	25 219,00
Celkem	139	356 095,76	17 804,79		25 219,00

Pozn.: V rámci ocenění byl rovněž zkoumán statistický vývoj cen pronájmu obdobných nemovitostí. V databázi ČSÚ z vývoje cen ve službách v oblasti nemovitostí je uváděna nejbližší porovnatelná položka pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí - oplocená plocha. Roční tempo růstu cen pronájmu v jednotlivých sledovaných letech je zde uveden následující r. 2022 - 100,4; r. 2023 - 100,6; r. 2024 - 100, 1.pol. r. 2025 - 100,3. Z těchto údajů je zřejmé, že pronájmy tohoto druhu nemovitostí vykazují prakticky minimální meziroční změny dosahovaného nájemného a v rámci tohoto ocenění nejsou dále vyhodnocovány. Viz odkaz na stránkách ČSÚ na adrese: vdb.czso.cz.

E. ODŮVODNĚNÍ

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

F. ZÁVĚR

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

Obvyklá cena nájmu pozemku p.č. 3454/2 v k.ú. Michle, obec Praha dle znaleckého úkolu za období od 2.6.2022 do 1.6.2025 je stanovena ve výši:

Odhad obvyklého nájmu:

za období 2.6.2022 - 1.6.2025

- 2.6.2022 - 31.12.2023	27 613,- Kč
- 1.1.2024 - 1.6.2025	25 219,- Kč
	52 832,- Kč

Celkem za období 2.6.2022 - 1.6.2025

52 832,- Kč

Slovy: Padesátdvatisícossmetřicetdva Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
výpis z KN z LV 1693, k.ú. Michle	1
kopie KM	1
situační mapka, výřez ÚP	1
ortofotomapa	1

H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

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

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán v evidenci posudků pod č. položky 087309/2025, označení 4183/090-2025, odměna smluvní.

V Praze dne 26.11.2025



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2025 09:15:02

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

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727750 Michle

List vlastnictví: 1693

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré
Město, 11000 Praha 1

28990897

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

3454/2

139 ostatní plocha

ostatní

komunikace

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 14.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2020 08:21:42.
Zápis proveden dne 23.03.2020.

V-9781/2020-101

Pro: Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město,
11000 Praha 1

RČ/IČO: 28990897

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:

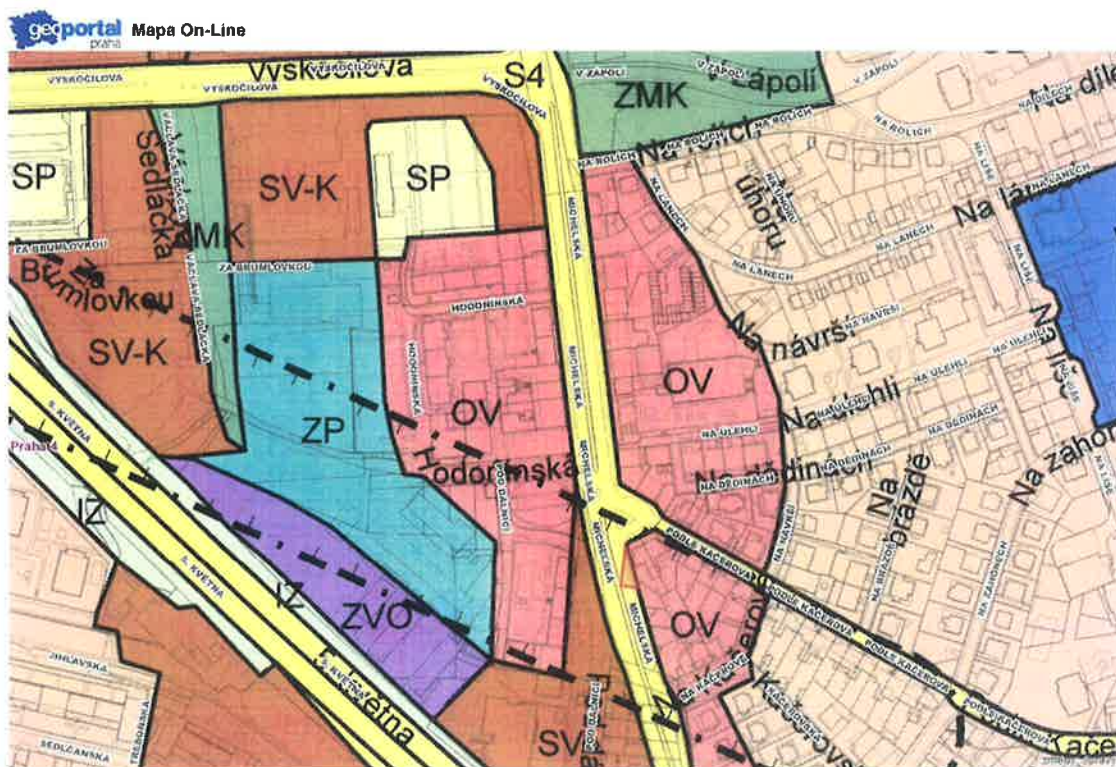
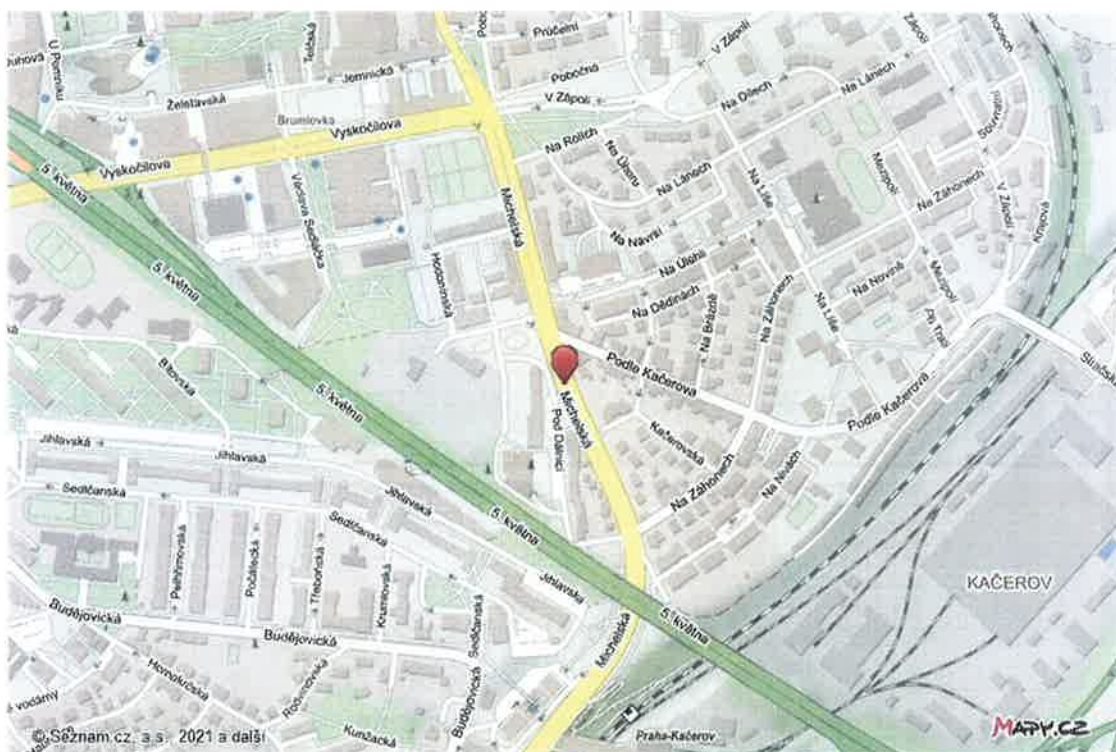
Vyhотовeno: 10.09.2025 09:36:04

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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/>.

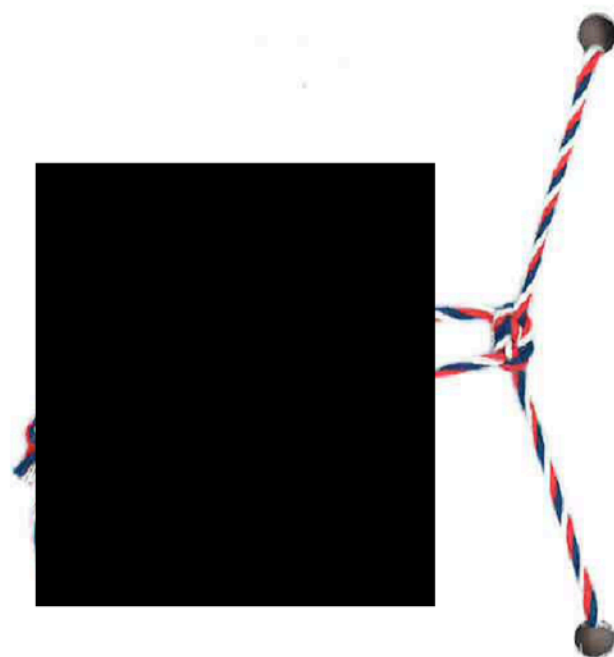


situační mapka, výřez ÚP



ortofotomapa





PR48/2025

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

Znalecký posudek

číslo položky: 087311/2025, označení: 4184/091-2025

Předmět znaleckého posudku:

Odhad obvyklého nájemného za užívání pozemku
p.č. 2511/21 v k.ú. Radotín, obec Praha

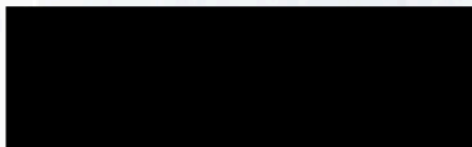
Zadavatel:

Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
objednávka OBJ/35/02/024251/2025
Č.j.: MHMP 1047289/2025
Sp. zn.: S-MHMP 657525/2012 SVM
Mariánské nám. 2
110 00 Praha

Oceněno pro období:

od 2.6.2022 do 1.6.2025

Zpracovatel:



Obor a odvětví:

Obor ekonomika; odvětví ceny a odhady

Posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran textu a 4 strany příloh, je vyhotoven ve 3 výtiscích.

Datum vypracování: 26.11.2025

Výtisk č. 3

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce dle zadání zadavatele je odhadnout obvyklý nájem za užívání pozemku p.č. 2511/21 v k.ú. Radotín, obec Praha za období od 2.6.2022 do 1.6.2025 dle jejich stávajícího využití v daném období.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro právní úkony zadavatele a pro vypořádání.

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

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

4. Prohlídka

Místní šetření a prohlídka byla provedena dne 20.11.2025 zpracovatelem.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN z LV 4191, k.ú. Radotín, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 10.9.2025 zadavatelem
- kopie mapy katastrální předmětného území
- objednávka OBJ/35/02/024251/2025
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č.32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- sdělení odboru dopravy o zařídění pozemků v seznamu komunikací - vyjádření k charakteru komunikací vydané Odborem dopravy dne 30.11.2022 pod Č.j. MHMP 2230538/2022
- stanovisko silničního správního úřadu ze dne 30.8.2022 Č.j. MHMP-1576776/2022/O4/Vz
- cenová mapa Prahy 2022-2025
- informace trhu s nemovitostmi, zjištění šetřením na KÚ vč. realizovaných cenových údajů, prověření zobchodovaných nemovitostí v území, další údaje z KN
- prověření dostupných srovnatelných nájemních smluv realizovaných v požadovaném období
- archiv znalce a veřejně dostupné podklady uvedené v posudku
- informace a údaje sdělené zástupcem zadavatele
- jiné podklady ani na vyžádání nebyly předloženy
- skutečnosti zjištěné na místě

3. Věrohodnost zdroje dat

Znalecký posudek je vyhotoven na základě údajů získaných z výše uvedených zdrojů. Tyto podklady jsou pokládány za věrohodné. Věrohodnost dalších dat byla ověřována v rámci dohledatelných veřejně dostupných zdrojů (např. Katastr nemovitostí, CES, databáze Hlídač státu, registr smluv) a zjištěním při místním šetření. Tyto zjištěné informace jsou předpokládány jako věrohodné. Pro případ různých využití území v rámci jednotlivých pozemků byl rozsah zaměřen v rámci publikovaných dat v KN za použití aplikace Marushka a předpokládá se jeho odpovídající přesnost, geometrické zaměření nebylo zadavatelem předloženo. V rámci ocenění nebylo provedeno žádné šetření ke zjištění potenciálních závazků z ekologických zátěží a v případě informací z jiných zdrojů vychází posudek z předpokladu jejich věrohodnosti.

4. Základní pojmy a metody ocenění

Cena

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

Hodnota

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

Obvyklá cena

V daném případě je úkolem znalce odhadnout obvyklou cenu nájmu v daném období ve smyslu definice:

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

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

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

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

Nájemné

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

V daném případě se jedná o pozemek užívaný v rámci veřejného prostoru (viz celkový popis nemovité věci). Jedná se o pozemek ostatní plochy, na kterém je umístěna stavba zpevněné komunikace s nezpevněnou plochou komunikační zeleně. Možný obvyklý nájem je uvažován jako nájem z veřejně přístupného pozemku zastavěného komunikací nebo pozemku nezastavěného, nezpevněného, s doprovodnou zelení podél komunikace.

C. NÁLEZ

1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

2. Popis postupu při zpracování dat

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

3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 2511/21
Adresa předmětu ocenění:	ul. Výpadová
Kraj:	HL.m. Praha
Okres:	HL.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Radotín
Počet obyvatel:	1 335 084 – 1 384 732 (r. 2022 – 2025)

Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z KN z LV 4191 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemku p.č. 2511/21 v k.ú. Radotín, obec Praha zapsán:

Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město, 11000 Praha 1, identifikátor 28990897

Část LV bez zápisu.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti částečně. Ocenění je dle stávajícího využití pozemku (viz celkový popis).

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění a odhadu nájmu je:

3.1 Pozemek p.č. 2511/21 o výměře 806 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím silnice. Pozemek je součástí pozemků pod komunikací Výpadová, která byla zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do kategorie silnic II. třídy. Na pozemku se nachází zpevněná část komunikace o výměře cca 641 m², zbývající část o výměře cca 165 m² je charakteru komunikační zeleně s nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení.

Umístění pozemku je ve stavebně srostlém území obce. V rámci platného územního plánu obce se oceňované pozemky nachází v řešeném území obce, stabilizovaném v území pro dopravu, vybraná komunikační síť S1, malá část IZ a VS. Dále pozemek je součástí většího záplavového území. Umístění je v oblasti Q20, následně navazuje území s průtokem pětileté vody Q5. Jedná se o část území, v kterém není cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemku a odhad nájmu:

- pozemek p.č. 2511/21 v k.ú. Radotín, obec Praha

D. POSUDEK

Odhad obvyklého nájmu, analýza dat

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

a) porovnáním se srovnatelným nájmy

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

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

b) ze simulovaného nájemného

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

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

1. Odhad obvyklé ceny pozemku, analýza dat

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

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

Porovnávací hodnota

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

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

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

Vzhledem k určení obvyklého nájmu v delším období, byla pro časové odlišení odhadnuta obvyklá cena oceňovaného pozemku pro období od 2.6.2022 do 31.12.2023 a od 1.1.2024 do 1.6.2025 a to dle způsobu jeho využití a byla odhadnuta její průměrná cena v rámci těchto příslušných období.

V daném případě se jedná o pozemek určený k užívání jako komunikace se zpevněnou plochou tělesa komunikace a nezpevněná plocha doprovodné zeleně. Hodnotu pozemku pro odhad jeho obvyklé ceny lze v tomto případě dle jeho využití uvažovat z jeho hodnoty na základě provedeného porovnání ze sjednaných cen s dodržením zde specifikovaného postupu a příslušné analýzy odlišností vybraných případů. Jeho obvyklá cena (OC) pak odpovídá odhadnuté porovnávací hodnotě.

Ocenění

1.1 Porovnávací metoda pro období 2.6.2022 - 31.12.2023

1.1.1 Pozemek část p.č. 2511/21, k.ú. Radotín (zast. stavbou komunikace, záplavové území) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $Kc = 1,0$, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteří, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení – sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou shledávány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Ruzyně, Praha

Prodej pozemků p.č. 2248/9, 2248/5 v k.ú. Ruzyně, ul. Rakovnická, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 83 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 177 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 75 m², ohodnoceno dle údajů znalce. posudku cenou 167 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 8 m² cenou 10 000,- Kč). Realizace (V-31238/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není záplavové území

2. Pozemky v k.ú. Zbraslav, Praha

Prodej pozemku p.č. 2344/2 v k.ú. Zbraslav, ul. K Vejvodáku, Na drahách, stavebně srostlé území obce. Pozemek o celkové výměře 290 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 649 000,- Kč. Realizace (V-62437/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není záplavové území

3. Pozemky v k.ú. Smíchov, Praha

Prodej pozemku p.č. 4508/10 v k.ú. Smíchov, ul. Nad Budánkami III, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek o výměře 84 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 189 690,- Kč. Realizace (V-40806/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není záplavové území

4. Pozemky v k.ú. Malešice, Praha

Prodej pozemku p.č. 723/49 v k.ú. Malešice, ul. Polygrafická, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 64 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 149 000,- Kč. Realizace (V-67809/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není záplavové území

5. Pozemky v k.ú. Karlín, Praha

Prodej pozemku p.č. 889/6 v k.ú. Karlín, ul. U Nádražní lávky, Pobřežní, stavebně srostlé území obce, stabilizován jako SV, S2, pozemek o výměře 314 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 708 320,- Kč. Realizace (V-47122/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není záplavové území

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Ruzyně	167 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	75,00	2 115,33
2. Pozemky - Zbraslav	649 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	290,00	2 126,03
3. Pozemky - Smíchov	189 690,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,95	84,00	2 102,40
4. Pozemky - Malešice	149 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	64,00	2 211,72
5. Pozemky - Karlín	708 320,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,95	314,00	2 100,15

Součet 10 655,63 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 131,13 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 100,15 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 2 211,72 Kč/m²

Základní cena: 2 131,13 Kč
1 m² á 2 131,13 Kč/m² = 2 131,13 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 131,13 Kč/m²

1.1.2 Pozemek část p.č. 2511/21 v k.ú. Radotín (doprovodná a komunikační zeleň, záplavové území) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc = 1,0, posouzení inflace dle druhu pozemku)

Km - koeficient místa (vzhledem k využití, lokalita, umístění v rámci obce) rozsah 0,80 - 1,20

Kv - koeficient vybavení (IS, ochrana území, možnost využití, rozšíření) rozsah 0,80 - 1,20

K1 - koeficient velikosti pozemku (dopad na jednotkovou cenu) rozsah 0,90 - 1,10

K2 - koeficient úvahy znalce (zhodnocení možnosti využití, důležitost, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Ruzyně, Praha

Prodej pozemků p.č. 2248/9, 2248/5 v k.ú. Ruzyně, ul. Rakovnická, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 83 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 177 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 75 m², ohodnoceno dle údajů znalce. posudku cenou 167 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 8 m² cenou 10 000,- Kč). Realizace (V-31238/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není zápl. úz.

2. Pozemky v k.ú. Lipany, Praha

Prodej pozemků p.č. 11/7, 80/3, 66/118 v k.ú. Lipany, ul. Za statky, V listnáčích, okraj zastavěné části obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 426 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 885 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 367 m², ohodnoceno dle údajů znalce. posudku cenou 813 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 59 m² cenou 72 000,- Kč). Realizace (V-61158/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není zápl. úz.

3. Pozemky v k.ú. Kolovraty, Praha

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

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není zápl. úz.

4. Pozemky v k.ú. Nebušice, Praha

Prodej pozemku p.č. 989/85 v k.ú. Nebušice, ul. Na závěži, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek s rozdílným druhem využití o výměře 148 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 274 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 92 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 205 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 56 m² cenou 69 000,- Kč). Realizace (V-32056/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není zápl. úz.

5. Pozemky v k.ú. Smíchov, Radlice, Praha

Prodej pozemků p.č. 4941/6 v k.ú. Smíchov a p.č. 432/5, 438/2 v k.ú. Radlice, ul. U Divčích hradů, Kroupova, Kurvirtova, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 537 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 983 000,- Kč odpovídající znal. posudku (pozemky p.č. 4941/6 a 432/5 o výměře 323 m² zastavěny komunikací, ohodnoceny dle údajů znaleckého posudku cenou 721 000,- Kč, pozemek 438/2 doprovodná komunikační zeleň 214 m² cenou 262 000,- Kč). Realizace (V-83441/2021-101).

Porovnání:

Kc - starší realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není zápl. úz.

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Ruzyně	10 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	8,00	1 187,50
2. Pozemky - Lipany	72 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	59,00	1 159,32
3. Pozemky - Kolovraty	119 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	97,00	1 165,46
4. Pozemky - Nebušice	69 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	56,00	1 170,54
5. Pozemky - Smíchov, Radlice	262 000,00	1,03	1,00	1,00	1,00	0,95	214,00	1 197,98

Součet 5 880,80 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 1 176,16 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 1 159,32 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 1 197,98 Kč/m²

Základní cena: 1 176,16 Kč
1 m² á 1 176,16 Kč/m² = 1 176,16 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 1 176,16 Kč/m²

1.2 Porovnávací metoda pro období 1.1.2024 - 1.6.2025

1.2.1 Pozemek část p.č. 2511/21 v k.ú. Radotín (zast. stavbou komunikace, záplavové území) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc = 1,0, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou shledávány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Strašnice, Praha

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

Porovnání:

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není záplavové území

2. Pozemky v k.ú. Újezd nad Lesy, Praha

Prodej pozemku p.č. 3201/9 v k.ú. Újezd nad Lesy, ul. Lomecká, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 127 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 298 000,- Kč. Realizace (V-67882/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není záplavové území

3. Pozemky v k.ú. Holešovice, Praha

Prodej pozemku p.č. 2415/39 v k.ú. Holešovice, ul. Partyzánská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 250 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 561 260,- Kč. Realizace (V-16840/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - lepší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není záplavové území

4. Pozemky v k.ú. Klánovice, Praha

Prodej pozemku p.č. 331/10 v k.ú. Klánovice, ul. Zájezdská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 67 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 173 000,- Kč. Realizace (V-9815/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není záplavové území

5. Pozemky v k.ú. Vinoř, Praha

Prodej pozemku p.č. 949/7 v k.ú. Vinoř, ul. Klenovská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 16 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 37 000,- Kč. Realizace (V-45076/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není záplavové území

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Strašnice	42 000,00	1,00	0,96	1,00	1,00	0,95	18,00	2 128,00
2. Pozemky - Újezd nad Lesy	298 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	127,00	2 229,13
3. Pozemky - Holešovice	561 260,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,95	250,00	2 090,13
4. Pozemky - Klánovice	173 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	67,00	2 452,99
5. Pozemky - Vinoř	37 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	16,00	2 196,88

Součet 11 097,13 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 219,43 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 090,13 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 2 452,99 Kč/m²

Základní cena: 2 219,43 Kč
1 m² á 2 219,43 Kč/m² = 2 219,43 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 219,43 Kč/m²

1.2.2 Pozemek část p.č. 2511/21 v k.ú. Radotín (doprovodná a komunikační zeleň, záplavové území) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $Kc = 1,0$, posouzení inflace dle druhu pozemku)

Km - koeficient místa (vzhledem k využití, lokalita, umístění v rámci obce) rozsah 0,80 - 1,20

Kv - koeficient vybavení (IS, ochrana území, možnost využití, rozšíření) rozsah 0,80 - 1,20

K1 - koeficient velikosti pozemku (dopad na jednotkovou cenu) rozsah 0,90 - 1,10

K2 - koeficient úvahy znalce (zhodnocení možnosti využití, důležitost, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Libeň, Praha

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

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není zápl. úz.

2. Pozemky v k.ú. Řepy, Praha

Prodej pozemku p.č. 393/38 v k.ú. Řepy, doprovodná zeleň podél komunikace Karlovarská, stavebně srostlého území obce, stabilizace S2, SV-C. Pozemek o výměře 94 m². Kupní cena 94 000,- Kč. Realizace (V-21174/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - obtížně využitelné, není zápl. úz.

3. Pozemky v k.ú. Kolovraty, Praha

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

Porovnání:

Kc - starší realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není zápl. úz.

4. Pozemky v k.ú. Nebušice, Praha

Prodej pozemku p.č. 989/85 v k.ú. Nebušice, ul. Na závěži, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek s rozdílným druhem využití o výměře 148 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 274 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 92 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 205 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 56 m² cenou 69 000,- Kč). Realizace (V-32056/2023-101).

Porovnání:

Kc - starší realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - není zápl. úz.

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovitě věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Libeň	121 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	97,00	1 185,05
2. Pozemky - Řepy	94 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	94,00	1 150,00
3. Pozemky - Kolovraty	119 000,00	1,03	1,00	1,00	1,00	0,95	97,00	1 200,43
4. Pozemky - Nebušice	69 000,00	1,03	1,00	1,00	1,00	0,95	56,00	1 205,65

Součet 4 741,13 Kč/m²
/ 4

Průměrná jednotková cena: 1 185,28 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 1 150,00 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 1 205,65 Kč/m²

Základní cena: 1 185,28 Kč
1 m² á 1 185,28 Kč/m² = 1 185,28 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 1 185,28 Kč/m²

1.3 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací		využití - dopr. a kom. zeleň		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	m ²	j.c. (Kč/m ²)	
2511/21	806	641	2 131,13	165	1 176,16	1 560 120,73
Celkem	806	641		165		1 560 120,73

1.4 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací		využití - dopr. a kom. zeleň		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	m ²	j.c. (Kč/m ²)	
2511/21	806	641	2 219,43	165	1 185,28	1 618 225,83
Celkem	806	641		165		1 618 225,83

2. Odhad obvyklého nájemného**2.1 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 2511/21 v k.ú. Radotín, obec Praha za období 2.6.2022 - 31.12.2023**

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemků za období 2.6.2022 - 31.12.2023, tj. celkem 578 dní (Kč)
2511/21	806	1 560 120,73	78 006,04	* 96,78	123 527,00
Celkem	806	1 560 120,73	78 006,04		123 527,00

* jednotková cena roční nájmu pozemku zastavěného komunikací 106,56 Kč/m²,
pozemku využitého jako doprovodná a komunikační zeleň 58,81 Kč/m²

2.2 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 2511/21 v k.ú. Radotín, obec Praha za období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemků za období 1.1.2024 - 1.6.2025, tj. celkem 517 dní (Kč)
2511/21	806	1 618 225,83	80 911,29	* 100,39	114 606,00
Celkem	806	1 618 225,83	80 911,29		114 606,00

* jednotková cena roční nájmu pozemku zastavěného komunikací 110,97 Kč/m²,
pozemku využitého jako doprovodná a komunikační zeleň 59,26 Kč/m²

Pozn.: V rámci ocenění byl rovněž zkoumán statistický vývoj cen pronájmu obdobných nemovitostí. V databázi ČSÚ z vývoje cen ve službách v oblasti nemovitostí je uváděna nejbližší porovnatelná položka pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí - oplocená plocha. Roční tempo růstu cen pronájmu v jednotlivých sledovaných letech je zde uveden následující r. 2022 - 100,4; r. 2023 - 100,6; r. 2024 - 100, 1.pol. r. 2025 - 100,3. Z těchto údajů je zřejmé, že pronájmy tohoto druhu nemovitostí vykazují prakticky minimální meziroční změny dosahovaného nájemného a v rámci tohoto ocenění nejsou dále vyhodnocovány. Viz odkaz na stránkách ČSÚ na adrese: vdb.czso.cz.

E. ODŮVODNĚNÍ

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

F. ZÁVĚR

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

Obvyklá cena nájmu pozemku p.č. 2511/21 v k.ú. Radotín, obec Praha dle znaleckého úkolu za období od 2.6.2022 do 1.6.2025 je stanovena ve výši:

Odhad obvyklého nájmu:

za období 2.6.2022 - 1.6.2025

- 2.6.2022 - 31.12.2023	123 527,- Kč
- 1.1.2024 - 1.6.2025	114 606,- Kč
	<u>238 133,- Kč</u>

Celkem za období 2.6.2022 - 1.6.2025

238 133,- Kč

Slovy: Dvěstětřicet osmtisícjedenotřicet tři Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
výpis z KN z LV 4191, k.ú. Radotín	1
kopie KM	1
situační mapka, výřez ÚP	1
ortofotomapa	1

H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

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

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán v evidenci posudků pod č. položky 087311/2025, označení 4184/091-2025, odměna smluvní.

V Praze dne 26.11.2025



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2025 09:15:02

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

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 738620 Radotín

List vlastnictví: 4191

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město, 11000 Praha 1	28990897	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2511/21

806 ostatní plocha

silnice

ochranné pásmo
vodního zdroje
2. stupně

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 14.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2020 08:21:42.
Zápis proveden dne 23.03.2020.

V-9781/2020-101

Pro: Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město,
11000 Praha 1

RČ/IČO: 28990897

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: 10.09.2025 09:34:13

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

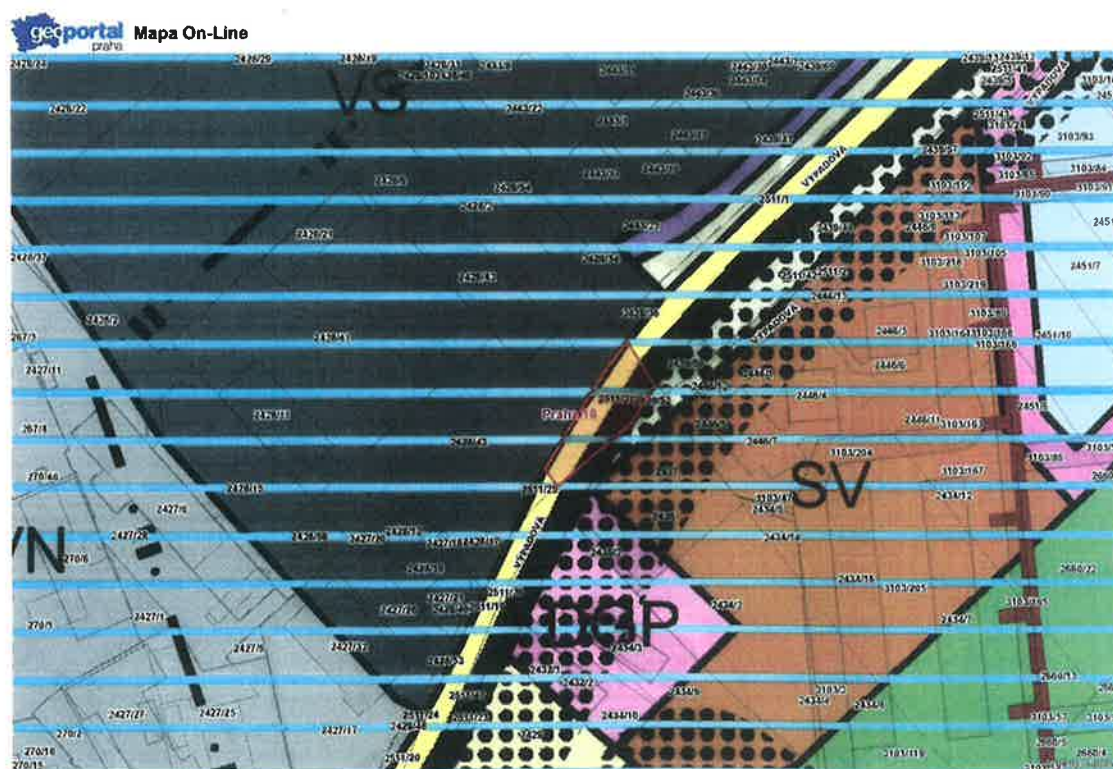
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

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

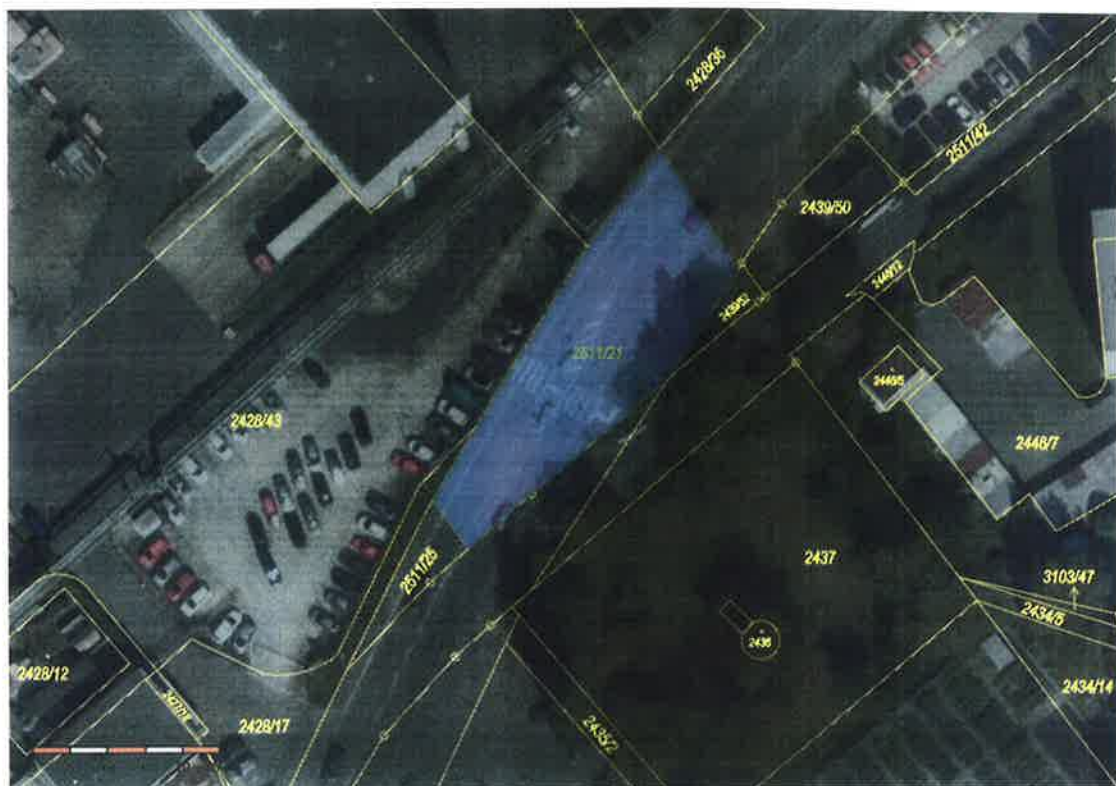


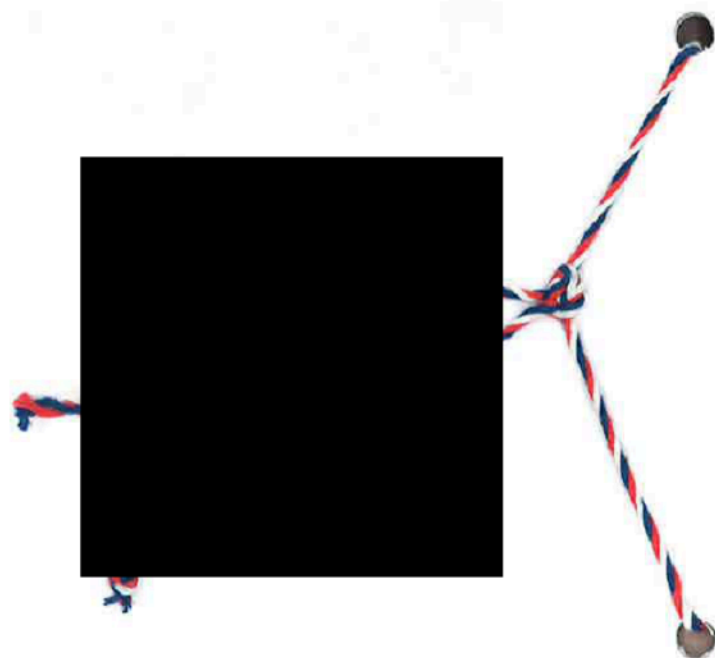
1:1 000
0 10 30 40 50 m

situační mapka, výřez ÚP



ortofotomapa





PR 48/2025

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

Znalecký posudek

číslo položky: 087312/2025, označení: 4185/092-2025

Předmět znaleckého posudku:

Odhad obvyklého nájemného za užívání pozemku
p.č. 1644/6 v k.ú. Řeporyje, obec Praha

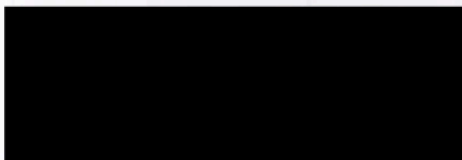
Zadavatel:

Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
objednávka OBJ/35/02/024251/2025
Č.j.: MHMP 1047289/2025
Sp. zn.: S-MHMP 657525/2012 SVM
Mariánské nám. 2
110 00 Praha

Oceněno pro období:

od 2.6.2022 do 1.6.2025

Zpracovatel:



Obor a odvětví:

Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady

Posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu a 4 strany příloh, je vyhotoven ve 3 výtiscích.

Datum vypracování: 26.11.2025

Výtisk č. 3

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce dle zadání zadavatele je odhadnout obvyklý nájem za užívání pozemku p.č. 1644/6 v k.ú. Řeporyje, obec Praha za období od 2.6.2022 do 1.6.2025 dle jeho stávajícího využití v daném období.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro právní úkony zadavatele a pro vypořádání.

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

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

4. Prohlídka

Místní šetření a prohlídka byla provedena dne 20.11.2025 zpracovatelem.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- částečný výpis z KN z LV 2892, k.ú. Řeporyje, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 2.10.2025 zadavatelem
- kopie mapy katastrální předmětného území
- objednávka OBJ/35/02/024251/2025
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č.32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- sdělení odboru dopravy o zatřídění pozemků v seznamu komunikací - vyjádření k charakteru komunikací vydané Odborem dopravy dne 30.11.2022 pod Č.j. MHMP 2230538/2022
- stanovisko silničního správního úřadu ze dne 30.8.2022 Č.j. MHMP-1576776/2022/O4/Vz
- cenová mapa Prahy 2022-2025
- informace trhu s nemovitostmi, zjištění šetřením na KÚ vč. realizovaných cenových údajů, prověření zobchodovaných nemovitostí v území, další údaje z KN
- prověření dostupných srovnatelných nájemních smluv realizovaných v požadovaném období
- archiv znalce a veřejně dostupné podklady uvedené v posudku
- informace a údaje sdělené zástupcem zadavatele
- jiné podklady ani na vyžádání nebyly předloženy
- skutečnosti zjištěné na místě

3. Věrohodnost zdroje dat

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

4. Základní pojmy a metody ocenění

Cena

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

Hodnota

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

Obvyklá cena

V daném případě je úkolem znalce odhadnout obvyklou cenu nájmu v daném období ve smyslu definice:

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

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

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

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

Nájemné

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

V daném případě se jedná o pozemek užívaný v rámci veřejného prostoru (viz celkový popis nemovité věci). Jedná se o pozemek ostatní plochy, na kterém je umístěna stavba zpevněné komunikace. Možný obvyklý nájem je uvažován jako nájem z veřejně přístupného pozemku zastavěného komunikací.

C. NÁLEZ

1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

2. Popis postupu při zpracování dat

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

3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 1644/6 v k.ú. Řeporyje

Adresa předmětu ocenění: ul. K Zadní Kopanině

Kraj: Hl.m. Praha

Okres: Hl.m. Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Řeporyje

Počet obyvatel: 1 335 084 – 1 384 732 (r. 2022 – 2025)

Vlastnické a evidenční údaje

V částečném výpisu z KN z LV 2892 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemku p.č. 1644/6 v k.ú. Řeporyje, obec Praha zapsán:

Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město, 11000 Praha 1, identifikátor 28990897

Část C LV bez zápisu.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti (viz celkový popis).

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění a odhadu nájmu je:

3.1 Pozemek p.č. 1644/6 o výměře 269 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Pozemek je součástí pozemků pod místní komunikací K Zadní Kopanině, která byla dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech v tomto úseku zařazena do kategorie MK II. třídy. Na pozemku se nachází převážně zpevněná část komunikace.

Umístění pozemku je ve stavebně srostlém území obce. V rámci platného územního plánu obce se oceňovaný pozemek nachází v řešeném území obce stabilizovaném jako S4, okraj PZO. Jedná se o část území, v kterém není cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemku a odhad nájmu:

- pozemek p.č. 1644/6 v k.ú. Řeporyje, obec Praha

D. POSUDEK

Odhad obvyklého nájmu, analýza dat

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

a) porovnáním se srovnatelným nájmy

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

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

b) ze simulovaného nájemného

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

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

1. Odhad obvyklé ceny pozemku, analýza dat

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

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

Porovnávací hodnota

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

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

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

Vzhledem k určení obvyklého nájmu v delším období, byla pro časové odlišení odhadnuta obvyklá cena oceňovaného pozemku pro období od 2.6.2022 do 31.12.2023 a od 1.1.2024 do 1.6.2025 a to dle způsobu jeho využití a byla odhadnuta její průměrná cena v rámci těchto příslušných období.

V daném případě se jedná o pozemek určený k užívání jako komunikace se zpevněnou plochou tělesa komunikace. Hodnotu pozemku pro odhad jeho obvyklé ceny lze v tomto případě dle jeho využití uvažovat z jeho hodnoty na základě provedeného porovnání ze sjednaných cen s dodržením zde specifikovaného postupu a příslušné analýzy odlišnosti vybraných případů. Jeho obvyklá cena (OC) pak odpovídá odhadnuté porovnávací hodnotě.

Ocenění

1.1 Porovnávací metoda pro období 2.6.2022 - 31.12.2023

1.1.1 Pozemek p.č. 1644/6, k.ú. Řeporyje (zast. stavbou komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $Kc = 1,0$, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou shledávány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Ruzyně, Praha

Prodej pozemků p.č. 2248/9, 2248/5 v k.ú. Ruzyně, ul. Rakovnická, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 83 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 177 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 75 m², ohodnoceno dle údajů znalce posudku cenou 167 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 8 m² cenou 10 000,- Kč). Realizace (V-31238/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 – srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Zbraslav, Praha

Prodej pozemku p.č. 2344/2 v k.ú. Zbraslav, ul. K Vejvodě, Na drahách, stavebně srostlé území obce. Pozemek o celkové výměře 290 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 649 000,- Kč. Realizace (V-62437/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Smíchov, Praha

Prodej pozemku p.č. 4508/10 v k.ú. Smíchov, ul. Nad Budánkami III, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek o výměře 84 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 189 690,- Kč. Realizace (V-40806/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Malešice, Praha

Prodej pozemku p.č. 723/49 v k.ú. Malešice, ul. Polygrafická, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 64 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 149 000,- Kč. Realizace (V-67809/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Karlín, Praha

Prodej pozemku p.č. 889/6 v k.ú. Karlín, ul. U Nádražní lávky, Pobřežní, stavebně srostlé území obce, stabilizován jako SV, S2, pozemek o výměře 314 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 708 320,- Kč. Realizace (V-47122/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Ruzyně	167 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	75,00	2 226,67
2. Pozemky - Zbraslav	649 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	290,00	2 237,93
3. Pozemky - Smíchov	189 690,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	84,00	2 258,21
4. Pozemky - Malešice	149 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	64,00	2 328,13
5. Pozemky - Karlín	708 320,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	314,00	2 255,80

Součet 11 306,74 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 261,35 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 226,67 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 2 328,13 Kč/m²

Základní cena: 2 261,35 Kč
1 m² á 2 261,35 Kč/m² = 2 261,35 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 261,35 Kč/m²

1.2 Porovnávací metoda pro období 1.1.2024 - 1.6.2025

1.2.1 Pozemek p.č. 1644/6, k.ú. Řeporyje (zast. stavbou komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc = 1,0, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou sledovány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Strašnice, Praha

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

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Újezd nad Lesy, Praha

Prodej pozemku p.č. 3201/9 v k.ú. Újezd nad Lesy, ul. Lomecká, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 127 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 298 000,- Kč. Realizace (V-67882/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Holešovice, Praha

Prodej pozemku p.č. 2415/39 v k.ú. Holešovice, ul. Partyzánská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 250 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 561 260,- Kč. Realizace (V-16840/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Klánovice, Praha

Prodej pozemku p.č. 331/10 v k.ú. Klánovice, ul. Zájezdská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 67 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 173 000,- Kč. Realizace (V-9815/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Vinoř, Praha

Prodej pozemku p.č. 949/7 v k.ú. Vinoř, ul. Klenovská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 16 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 37 000,- Kč. Realizace (V-45076/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Strašnice	42 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	18,00	2 333,33
2. Pozemky - Újezd nad Lesy	298 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	127,00	2 346,46
3. Pozemky - Holešovice	561 260,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	250,00	2 245,04
4. Pozemky - Klánovice	173 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	67,00	2 582,09
5. Pozemky - Vinoř	37 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	16,00	2 312,50

Součet 11 819,42 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 363,88 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 245,04 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 2 582,09 Kč/m²

Základní cena: 2 363,88 Kč
1 m² á 2 363,88 Kč/m² = 2 363,88 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 363,88 Kč/m²

1.3 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	
1644/6	269	269	2 261,35	608 303,15
Celkem	269	269		608 303,15

1.4 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	
1644/6	269	269	2 363,88	635 883,72
Celkem	269	269		635 883,72

2. Odhad obvyklého nájemného

2.1 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 1644/6, k.ú. Řeporyje, obec Praha za období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemků za období 2.6.2022 - 31.12.2023, tj. celkem 578 dní (Kč)
1644/6	269	608 303,15	30 415,16	113,07	48 164,00
Celkem	269	608 303,15	30 415,16		48 164,00

2.2 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 1644/6, k.ú. Řeporyje, obec Praha za období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemků za období 1.1.2024 - 1.6.2025, tj. celkem 517 dní (Kč)
1644/6	269	635 883,72	31 794,19	118,19	45 035,00
Celkem	269	635 883,72	31 794,19		45 035,00

Pozn.: V rámci ocenění byl rovněž zkoumán statistický vývoj cen pronájmu obdobných nemovitostí. V databázi ČSÚ z vývoje cen ve službách v oblasti nemovitostí je uváděna nejbližší porovnatelná položka pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí - oplocená plocha. Roční tempo růstu cen pronájmu v jednotlivých sledovaných letech je zde uveden následující r. 2022 - 100,4; r. 2023 - 100,6; r. 2024 - 100, 1.pol. r. 2025 - 100,3. Z těchto údajů je zřejmé, že pronájmy tohoto druhu nemovitostí vykazují prakticky minimální meziroční změny dosahovaného nájemného a v rámci tohoto ocenění nejsou dále vyhodnocovány. Viz odkaz na stránkách ČSÚ na adrese: vdb.czso.cz.

E. ODŮVODNĚNÍ

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

F. ZÁVĚR

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

Obvyklá cena nájmu pozemku p.č. 1644/6, k.ú. Řeporyje, obec Praha dle znaleckého úkolu za období od 2.6.2022 do 1.6.2025 je stanovena ve výši:

Odhad obvyklého nájmu:

za období 2.6.2022 - 1.6.2025

- 2.6.2022 - 31.12.2023	48 164,- Kč
- 1.1.2024 - 1.6.2025	45 035,- Kč
	<u>93 199,- Kč</u>

Celkem za období 2.6.2022 - 1.6.2025

93 199,- Kč

Slovy: Devadesátřítisícjedenstodevadesátdevět Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
částečný výpis z KN z LV 2892, k.ú. Řeporyje	1
kopie KM	1
situační mapka, výřez ÚP	1
ortofotomapa	1

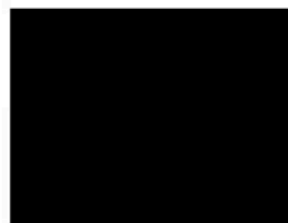
H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

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

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán v evidenci posudků pod č. položky 087312/2025, označení 4185/092-2025, odměna smluvní.

V Praze dne 26.11.2025



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.10.2025 16:19:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-251002144948 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 745251 Řeporyje

List vlastnictví: 2892

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město, 11000 Praha 1	28990897	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1644/6	269	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 14.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2020 08:21:42. Zápis proveden dne 23.03.2020.

Pro: Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město, 11000 Praha 1

V-9781/2020-101

RČ/IČO: 28990897

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: 02.10.2025 16:49:50

Český úřad zeměměřický a katastrální + SCD

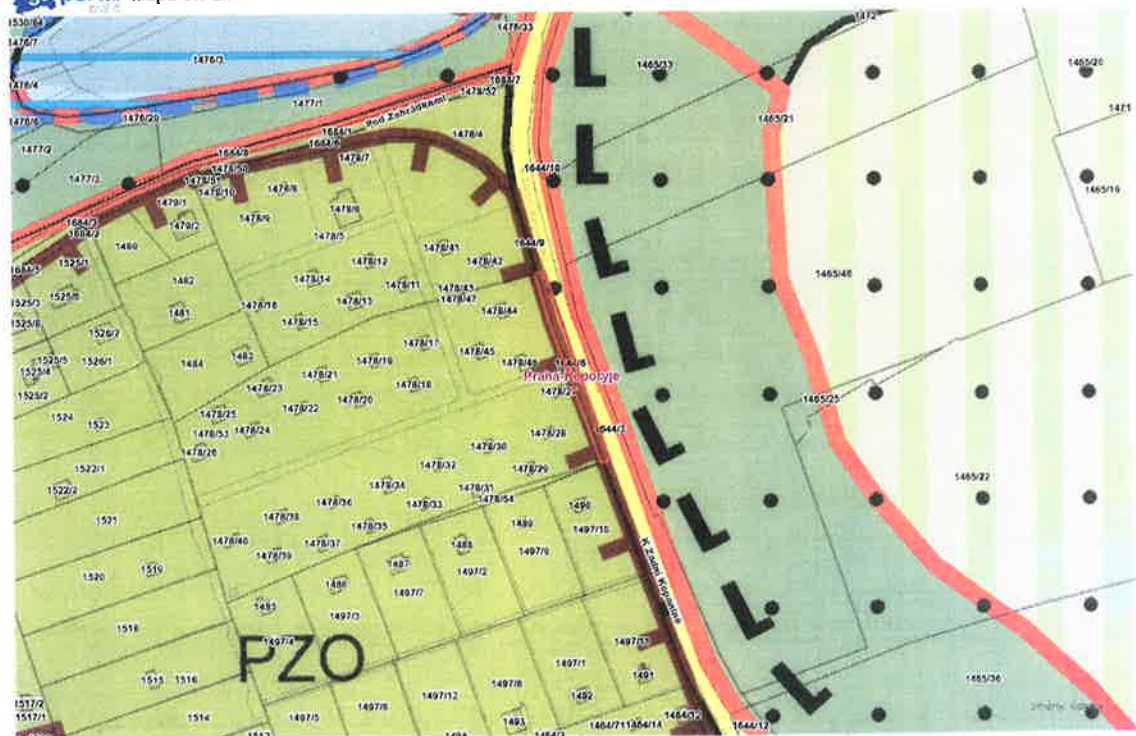
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



situační mapka, výřez ÚP

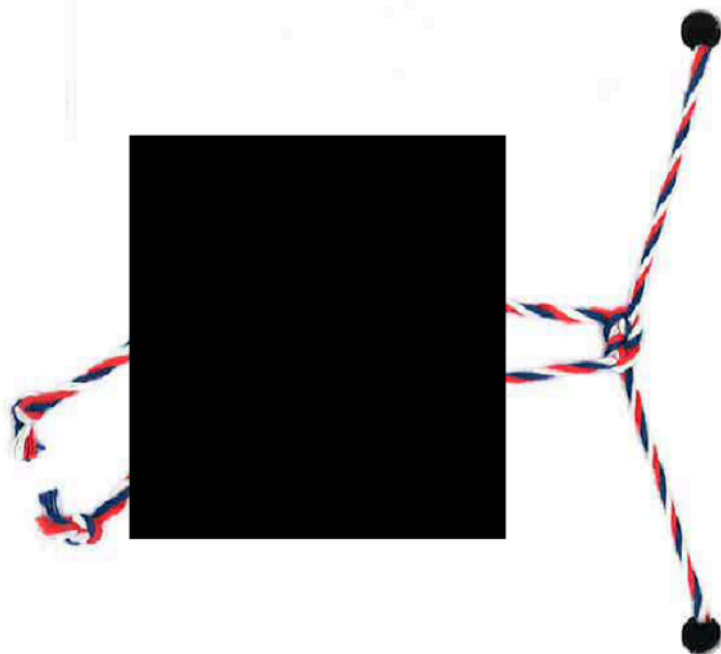


geportal Mapa On-Line



ortofotomapa





PE48/2025

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

Znalecký posudek

číslo položky: 087313/2025, označení: 4186/093-2025

Předmět znaleckého posudku:

Odhad obvyklého nájemného za užívání pozemků
p.č. 2681/2, p.č. 2702/2 a p.č. 2688/39 v k.ú.
Stodůlky, obec Praha

Zadavatel:

Hlavní město Praha
Magistrát hlavního města Prahy
Odbor hospodaření s majetkem
objednávka OBJ/35/02/024251/2025
Č.j.: MHMP 1047289/2025
Sp. zn.: S-MHMP 657525/2012 SVM
Mariánské nám. 2
110 00 Praha

Oceněno pro období:

od 2.6.2022 do 1.6.2025

Zpracovatel:



Obor a odvětví:

Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady

Posudek obsahuje včetně titulního listu 16 stran textu a 8 stran příloh, je vyhotoven ve 3 výtiscích.

Datum vypracování: 26.11.2025

Výtisk č. 3

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce dle zadání zadavatele je odhadnout obvyklý nájem za užívání pozemků p.č. 2681/2, p.č. 2702/2 a p.č. 2688/39 v k.ú. Stodůlky, obec Praha za období od 2.6.2022 do 1.6.2025 dle jejich stávajícího využití v daném období.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro právní úkony zadavatele a pro vypořádání.

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

Zadavatel sdělil skutečnosti, které jsou dále uvedeny v posudku nebo byly zjištěny z podkladů. Dále sdělil, že je požadováno pro účel tohoto znaleckého posudku odhadnout hodnotu nájmu z pozemků dle jejich účelu využití ev. zastavění. Dle sdělení jsou pozemky užívány jako veřejný prostor a nachází se na nich stavba zpevněné pozemní komunikace a nezpevněná plocha s doprovodnou zelení podél komunikace. Tato stavba je jiného vlastníka než vlastníka pozemků, není zahrnuta do předmětu ocenění a nepředpokládá se užívání pozemků jiné, než výše uvedené. Zároveň nebylo předloženo žádné jiné právoplatné územní rozhodnutí, veřejnoprávní smlouva, společné povolení či stavební povolení nebo povolení záměru, které by určovalo jiné využití pozemků než stávající. Zadavatel dále nesdělil jinou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru.

4. Prohlídka

Místní šetření a prohlídka byla provedena dne 20.11.2025 zpracovatelem.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN z LV 17987, k.ú. Stodůlky, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 10.9.2025 zadavatelem
- kopie mapy katastrální předmětného území
- objednávka OBJ/35/02/024251/2025
- územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy schválený usnesením zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou Sb. hl.m.Prahy č.32/99 ze dne 26.10.1999 v platném znění o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy
- sdělení odboru dopravy o zařídění pozemků v seznamu komunikací - vyjádření k charakteru komunikací vydané Odborem dopravy dne 30.11.2022 pod Č.j. MHMP 2230538/2022
- stanovisko silničního správního úřadu ze dne 30.8.2022 Č.j. MHMP-1576776/2022/O4/Vz
- cenová mapa Prahy 2022-2025
- informace trhu s nemovitostmi, zjištění šetřením na KÚ vč. realizovaných cenových údajů, prověření zobchodovaných nemovitostí v území, další údaje z KN
- prověření dostupných srovnatelných nájemních smluv realizovaných v požadovaném období
- archiv znalce a veřejně dostupné podklady uvedené v posudku
- informace a údaje sdělené zástupcem zadavatele
- jiné podklady ani na vyžádání nebyly předloženy
- skutečnosti zjištěné na místě

3. Věrohodnost zdroje dat

Znalecký posudek je vyhotoven na základě údajů získaných z výše uvedených zdrojů. Tyto podklady jsou pokládány za věrohodné. Věrohodnost dalších dat byla ověřována v rámci dohledatelných veřejně dostupných zdrojů (např. Katastr nemovitostí, CES, databáze Hlídač státu, registr smluv) a zjištěním při místním šetření. Tyto zjištěné informace jsou předpokládány jako věrohodné. Pro případ různých využití území v rámci jednotlivých pozemků byl rozsah zaměřen v rámci publikovaných dat v KN za použití aplikace Marushka a předpokládá se jeho odpovídající přesnost, geometrické zaměření nebylo zadavatelem předloženo. V rámci ocenění nebylo provedeno žádné šetření ke zjištění potenciálních závazků z ekologických zátěží a v případě informací z jiných zdrojů vychází posudek z předpokladu jejich věrohodnosti.

4. Základní pojmy a metody ocenění

Cena

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

Hodnota

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

Obvyklá cena

V daném případě je úkolem znalce odhadnout obvyklou cenu nájmu v daném období ve smyslu definice:

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

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

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

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

Nájemné

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

V daném případě se jedná o pozemky užívané v rámci veřejného prostoru (viz celkový popis nemovitě věci). Jedná se o pozemky ostatní plochy, na kterých je umístěna stavba zpevněné komunikace a nezpevněná plocha s doprovodnou zelení. Možný obvyklý nájem je uvažován jako nájem z veřejně přístupného pozemku zastavěného komunikací nebo pozemku nezastavěného, nezpevněného, s doprovodnou zelení podél komunikace.

C. NÁLEZ

1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

2. Popis postupu při zpracování dat

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

3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemky p.č. 2681/2, p.č. 2702/2 a p.č. 2688/39
Adresa předmětu ocenění:	ul. Rozvadovská spojka, Oistrachova
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Stodůlky
Počet obyvatel:	1 335 084 – 1 384 732 (r. 2022 – 2025)

Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z KN z LV č. 17987 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemků p.č. 2681/2, p.č. 2702/2 a p.č. 2688/39 v k.ú. Stodůlky, obec Praha zapsán:

Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město, 11000 Praha 1, identifikátor 28990897

V části C LV uvedeno zástavní právo a předkupní právo (viz LV v příloze). Ocenění je bez přihlédnutí k těmto závazkům.

V části D LV uvedeno zahájené řízení o vyvlastnění práv a změna výměr obnovou operátu. Ocenění je bez přihlédnutí k těmto zápisům.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti částečně. Ocenění je dle stávajícího využití pozemků (viz celkový popis).

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění a odhadu nájmu je:

3.1 Pozemek p.č. 2681/2 o výměře 250 m², v KN zapsán jako ostatní plocha s využitím dálnice. Pozemek je součástí pozemků v rámci MÚK pod komunikací Rozvadovská spojka, která byla zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do kategorie MK I. třídy. Na pozemku se nachází zpevněná plocha tělesa komunikace.

3.2 Pozemek p.č. 2702/2 o výměře 1074 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím dálnice. Pozemek je součástí pozemků MÚK komunikace sjezdu a nájezdu na Rozvadovskou spojku, která byla zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do kategorie MK I. třídy. Dle skutečnosti se na části pozemku o výměře 496 m² nachází zpevněná plocha komunikace, zbývající plocha o výměře 578 m² je nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení.

Umístění pozemků je ve stavebně srostlém a zastavitelném území obce. V rámci platného územního plánu obce se oceňované pozemky nachází v řešeném území obce. Jedná se o území pro dopravu, situování je v rámci vybrané komunikační sítě S1 a S2, zbývající část pozemku p.č. 2702/2 je stabilizována jako IZ – izolační zeleň. Jedná se o část území, v kterém není cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

3.3 Pozemek p.č. 2688/39 o výměře 267 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Pozemek je součástí pozemků pod místní komunikací Oistrachova, která byla zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do kategorie MK II. třídy. Na pozemku se nachází zpevněná část komunikace o výměře cca 165 m², zbývající část o výměře cca 102 m² je nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení.

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

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemku a odhad nájmu:

- pozemky p.č. 2681/2, p.č. 2702/2 a p.č. 2688/39 v k.ú. Stodůlky, obec Praha

D. POSUDEK

Odhad obvyklého nájmu, analýza dat

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

a) porovnáním se srovnatelným nájmy

Pronájem pozemku lze stanovit jako obvyklou hodnotu nájmu pozemku vhodného pro užívání a zastavění stavbami danými stabilizací území nebo již stavbami provedenými. Vychází se ze známých realizovaných pronájmů obdobných, srovnatelných nemovitostí. Provede se porovnání a aplikace na předmětnou nemovitost. Zvažují se kritéria, která mohou nájem ovlivnit. V daném případě se jedná o vymezené pozemky, které jsou celé, nebo jejich části zastavěny zpevněnou plochou komunikace a z části s nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení.

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

b) ze simulovaného nájemného

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

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

1. Odhad obvyklé ceny pozemku, analýza dat

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

V rámci určení obvyklé ceny pozemku porovnáním bylo zvoleno porovnání přímé a jsou porovnávány sjednané ceny vybraných porovnatelných nemovitostí. Výběr je proveden nejméně ze tří vzorků obdobných předmětů. Do porovnání nebyly zahrnuty vzorky vykazující sjednané ceny za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Rovněž do výběru nebyly zahrnuty vzorky vykazující pravděpodobný spekulativní nákup či prodej. Výběr

vzorků byl proveden ze souboru získaných údajů s co nejvyšší podobností s oceňovanou nemovitostí. Následně byla provedena jejich analýza a porovnání vzhledem k jejich diferenciaci a aktuálnímu stavu na trhu k datu ocenění.

Porovnávací hodnota

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

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

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

Vzhledem k určení obvyklého nájmu v delším období, byla pro časové odlišení odhadnuta obvyklá cena oceňovaných pozemků pro období od 2.6.2022 do 31.12.2023 a od 1.1.2024 do 1.6.2025 a to dle způsobu jejich využití a byla odhadnuta její průměrná cena v rámci těchto příslušných období.

V daném případě se jedná o pozemky určené k užívání jako komunikace se zpevněnou plochou tělesa komunikace a jako nezpevněná plocha s doprovodnou zelení. Hodnotu pozemků pro odhad jejich obvyklé ceny lze v tomto případě dle jejich využití uvažovat z jejich hodnoty na základě provedeného porovnání ze sjednaných cen s dodržením zde specifikovaného postupu a příslušné analýzy odlišností vybraných případů. Jejich obvyklá cena (OC) pak odpovídá odhadnuté porovnávací hodnotě.

Ocenění

1.1 Porovnávací metoda pro období 2.6.2022 - 31.12.2023

1.1.1 Pozemky p.č. 2681/2 a část p.č. 2702/2 v k.ú. Stodůlky (zast. stavbou hl. komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $Kc = 1,0$, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou sledovány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Modřany, Praha

Prodej spoluvl. podílů pozemku p.č. 649 v k.ú. Modřany, ul. Modřanská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 381 m² zastavěn komunikací ohodnocen dle údajů znaleckého posudku cenou 918 000,- Kč. Realizován prodej spoluvl. podílů (1/4 za 229 500,- Kč a 1/4 za 229 500,- Kč), jejichž cena odpovídá aritmetickému podílu na celkové hodnotě pozemku. Realizace (V-65809/2022-101, V-65810/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Uhřetěves, Praha

Prodej pozemku p.č. 1529/26 dle GP odděleného z p.č. 1529/5 v k.ú. Uhřetěves, stavebně srostlé území obce. Pozemek o celkové výměře 50 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 119 000,- Kč, zastavěno okrajem komunikace ul. Přátelství. Realizace (V-31239/2022).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - horší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Braník, Praha

Prodej souboru pozemků (p.č. 2064/2, 3102/2, 3105, 3124/124, 3124/126, 2804/4, 3124/11, 3124/32, 3124/123, 3124/125, 3124/127) v k.ú. Braník v rámci komunikace Jižní spojka a při ní, stavebně srostlé území obce, stabilizace S1, S2, IZ, DZ. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 7085 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 13 798 390,- Kč po odečtu hodnoty věcného břemene (zastavěno hl. komunikací 5 114 m², ohodnoceno dle údajů cenou 12 273 600,- Kč, komunikace pro pěší a cyklisty 15 m² cenou 19 650,- Kč, izolační zeleň 1956 m² cenou 1 506 120,- Kč). Realizace (V-47108/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Řepy, Praha

Prodej pozemků p.č. 1873/1, 1873/2 v k.ú. Řepy, stavebně srostlé území obce. V rámci kupních smluv realizován prodej id. 5/8 a id. 3/8 pozemku p.č. 1873/2 o výměře 681 m², zastavěného komunikací ul. Drahoňovského, kupní ceny 1 064 062,50 Kč a 638 437,50 Kč (jednotková cena 2 500,- Kč/m²), dále v KS prodej id. 5/8 a id. 3/8 pozemku p.č. 1873/1 o výměře 415 m², zastavěného zpevněnou plochou parkoviště, kupní cena 726 250,- Kč a 435 750,- Kč (jednotková cena 2 800,- Kč/m²). Celková zobchodovaná KC id. 5/8 pozemků 1 790 312,50 Kč a id. 3/8 1 074 187,50 Kč. Pro porovnání použity pouze prodeje pozemku pod místní veřejnou komunikací p.č. 1873/2. Realizace (V-56937/2023-101, V-56932/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - méně náročné dopravní využití

5. Pozemky v k.ú. Žižkov, Praha

Prodej pozemku p.č. 17/6 v k.ú. Žižkov, ul. U Rájské zahrady, stavebně srostlé území obce, v blízkosti centra. Pozemek o celkové výměře 248 m², zastavěn komunikací. Kupní cena 660 000,- Kč. Realizace (V-6117/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Modřany	918 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	381,00	2 409,45
2. Pozemky - Uhřetěves	119 000,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	50,00	2 499,00
3. Pozemky - Braník	12 273 600,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5 114,00	2 400,00
4. Pozemky - Řepy	1 702 500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	681,00	2 575,00
5. Pozemky - Žižkov	660 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	248,00	2 661,29

Součet 12 544,74 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 508,95 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 400,00 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 2 661,29 Kč/m²

Základní cena: 2 508,95 Kč
1 m² á 2 508,95 Kč/m² = 2 508,95 Kč/m²

Pozemky oceněné porovnávací metodou - jednotková cena 2 508,95 Kč/m²

1.1.2 Pozemek část p.č. 2688/39, k.ú. Stodůlky (zast. stavbou vedl. komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc = 1,0, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou shledávány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Ruzyně, Praha

Prodej pozemků p.č. 2248/9, 2248/5 v k.ú. Ruzyně, ul. Rakovnická, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 83 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 177 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 75 m², ohodnoceno dle údajů znalce. posudku cenou 167 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 8 m² cenou 10 000,- Kč). Realizace (V-31238/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Zbraslav, Praha

Prodej pozemku p.č. 2344/2 v k.ú. Zbraslav, ul. K Vejvodě, Na drahách, stavebně srostlé území obce. Pozemek o celkové výměře 290 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 649 000,- Kč. Realizace (V-62437/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Smíchov, Praha

Prodej pozemku p.č. 4508/10 v k.ú. Smíchov, ul. Nad Budánkami III, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek o výměře 84 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 189 690,- Kč. Realizace (V-40806/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Malešice, Praha

Prodej pozemku p.č. 723/49 v k.ú. Malešice, ul. Polygrafická, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 64 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 149 000,- Kč. Realizace (V-67809/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Karlín, Praha

Prodej pozemku p.č. 889/6 v k.ú. Karlín, ul. U Nádražní lávky, Pobřežní, stavebně srostlé území obce, stabilizován jako SV, S2, pozemek o výměře 314 m² zastavěn komunikací. Kupní cena 708 320,- Kč. Realizace (V-47122/2023-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Ruzyně	167 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	75,00	2 226,67
2. Pozemky - Zbraslav	649 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	290,00	2 237,93
3. Pozemky - Smíchov	189 690,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	84,00	2 258,21
4. Pozemky - Malešice	149 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	64,00	2 328,13
5. Pozemky - Karlín	708 320,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	314,00	2 255,80

Součet 11 306,74 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 261,35 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 226,67 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 2 328,13 Kč/m²

Základní cena: 2 261,35 Kč
1 m² á 2 261,35 Kč/m² = 2 261,35 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 261,35 Kč/m²

1.1.3 Pozemky část p.č. 2702/2, část p.č. 2688/39, k.ú. Stodůlky (doprovodná a komunikační zeleň) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc = 1,0, posouzení inflace dle druhu pozemku)

Km - koeficient místa (vzhledem k využití, lokalita, umístění v rámci obce) rozsah 0,80 - 1,20

Kv - koeficient vybavení (IS, ochrana území, možnost využití, rozšíření) rozsah 0,80 - 1,20

K1 - koeficient velikosti pozemku (dopad na jednotkovou cenu) rozsah 0,90 - 1,10

K2 - koeficient úvahy znalce (zhodnocení možnosti využití, důležitost, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Ruzyně, Praha

Prodej pozemků p.č. 2248/9, 2248/5 v k.ú. Ruzyně, ul. Rakovnická, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 83 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 177 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 75 m², ohodnoceno dle údajů znalce. posudku cenou 167 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 8 m² cenou 10 000,- Kč). Realizace (V-31238/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Lipany, Praha

Prodej pozemků p.č. 11/7, 80/3, 66/118 v k.ú. Lipany, ul. Za statky, V listnácích, okraj zastavěné části obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 426 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 885 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 367 m², ohodnoceno dle údajů znalce. posudku cenou 813 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 59 m² cenou 72 000,- Kč). Realizace (V-61158/2022-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Kolovraty, Praha

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

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Nebušice, Praha

Prodej pozemku p.č. 989/85 v k.ú. Nebušice, ul. Na závěži, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek s rozdílným druhem využití o výměře 148 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 274 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 92 m², ohodnoceno dle údajů znalec. posudku cenou 205 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 56 m² cenou 69 000,- Kč). Realizace (V-32056/2023-101). Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Smíchov, Radlice, Praha

Prodej pozemků p.č. 4941/6 v k.ú. Smíchov a p.č. 432/5, 438/2 v k.ú. Radlice, ul. U Dívčích hradů, Kroupova, Kurvítova, stavebně srostlé území obce. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 537 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 983 000,- Kč odpovídající znal. posudku (pozemky p.č. 4941/6 a 432/5 o výměře 323 m² zastavěny komunikací, ohodnoceny dle údajů znaleckého posudku cenou 721 000,- Kč, pozemek 438/2 doprovodná komunikační zeleň 214 m² cenou 262 000,- Kč). Realizace (V-83441/2021-101). Porovnání:

Kc - starší realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Ruzyně	10 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8,00	1 250,00
2. Pozemky - Lipany	72 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	59,00	1 220,34
3. Pozemky - Kolovraty	119 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	97,00	1 226,80
4. Pozemky - Nebušice	69 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	56,00	1 232,14
5. Pozemky - Smíchov, Radlice	262 000,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	214,00	1 261,03

Součet 6 190,31 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 1 238,06 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 1 220,34 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 1 261,03 Kč/m²

Základní cena: 1 238,06 Kč
1 m² á 1 238,06 Kč/m² = 1 238,06 Kč/m²

Pozemky oceněné porovnávací metodou - jednotková cena 1 238,06 Kč/m²

1.2 Porovnávací metoda pro období 1.1.2024 - 1.6.2025

1.2.1 Pozemky p.č. 2681/2 a část p.č. 2702/2 v k.ú. Stodůlky (zast. stavbou hl. komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění Kc = 1,0, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou shledávány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Záběhlíce, Praha

Prodej souboru pozemků (p.č. 147, 5856/2, 5856/3, 5926/2, 5928/3, 5930/7, 152/2, 5932/3) v k.ú. Záběhlíce v rámci komunikace Jižní spojka, stavebně srostlé území obce, stabilizace S1, S4, OV, ZMK. Pozemky s rozdílným druhem využití o celkové výměře 5 874 m² zobchodovány za celkovou kupní cenu 13 497 710,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno hl. komunikací 5 657 m², ohodnoceno dle údajů znal. posudku cenou 13 293 950,- Kč, komunikace pro pěši 42 m² cenou 54 600,- Kč, veřejná zeleň 175 m² cenou 149 160,- Kč). Realizace (V-46828/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Smíchov, Praha

Prodej pozemku p.č. 5043/10 v k.ú. Smíchov, ul. Strakonická, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 48 m² zastavěn komunikací, kupní cena 110 400,- Kč. Realizace (V-66092/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Hostivař, Praha

Prodej pozemku p.č. 370/292 v k.ú. Hostivař, ul. Švehlova, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 63 m² zastavěn komunikací, kupní cena 144 900,- Kč. Realizace (V-8027/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Klánovice, Praha

Prodej pozemku p.č. 331/10 v k.ú. Klánovice, ul. Zájedská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 67 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 173 000,- Kč. Realizace (V-9815/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - horší, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - méně náročné dopravní využití

5. Pozemky v k.ú. Vršovice, Praha

Prodej spoluhl. podílů (2 x 1/12) pozemků p.č. 1343, 1346/8 v k.ú. Vršovice, ul. Bělocerkevská, Novorosijská, stavebně srostlé území obce. Pozemky o celkové výměře 1501 m² zastavěny komunikací. Realizován prodej spoluhl. podílů (2x 1/12) za cenu 766 666,- Kč, která odpovídá aritmetickému podílu na celkové hodnotě pozemků. Realizace (V-1049/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovitě věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Záběhlíce	13 293 950,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5 657,00	2 350,00
2. Pozemky - Smíchov	110 400,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	48,00	2 300,00
3. Pozemky - Hostivař	144 900,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	63,00	2 300,00
4. Pozemky - Klánovice	173 000,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,03	67,00	2 792,53
5. Pozemky - Vršovice	766 666,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	250,00	3 066,66

Součet 12 809,19 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 561,84 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 300,00 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 3 066,66 Kč/m²

Základní cena: 2 561,84 Kč
1 m² á 2 561,84 Kč/m² = 2 561,84 Kč/m²

Pozemky oceněné porovnávací metodou - jednotková cena 2 561,84 Kč/m²

1.2.2 Pozemek část p.č. 2688/39, k.ú. Stodůlky (zast. stavbou vedl. komunikace) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $Kc = 1,0$, ostatní dle aktuálního vývoje cen pozemků zastavěných komunikacemi)

Km - koeficient místa (u komunikací dopravní význam z hlediska dopravní infrastruktury celé obce, charakter a způsob užívání, druh – vedlejší, hlavní, páteřní, druh provozu, případně umístění vzhledem k užšímu centru obce), rozsah 0,80 - 1,15

Kv - koeficient vybavení (u komunikací stavebně technické vybavení, stav, konstrukce, příslušenství, další vybavení - sítě, možnosti využití, možnosti rozšíření), rozsah 0,80 - 1,15

K1 - koeficient velikosti pozemku (u zpevněných komunikací z hlediska velikosti převážně nejsou sledovány rozdíly, u ostatních pozemků dle jejich druhu)

K2 - koeficient úvahy znalce (specifické odlišnosti, umístění v záplavovém území, variabilita využití, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Strašnice, Praha

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

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Újezd nad Lesy, Praha

Prodej pozemku p.č. 3201/9 v k.ú. Újezd nad Lesy, ul. Lomecká, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 127 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 298 000,- Kč. Realizace (V-67882/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

3. Pozemky v k.ú. Holešovice, Praha

Prodej pozemku p.č. 2415/39 v k.ú. Holešovice, ul. Partyzánská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 250 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 561 260,- Kč. Realizace (V-16840/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Klánovice, Praha

Prodej pozemku p.č. 331/10 v k.ú. Klánovice, ul. Zájezdská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 67 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 173 000,- Kč. Realizace (V-9815/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

5. Pozemky v k.ú. Vínor, Praha

Prodej pozemku p.č. 949/7 v k.ú. Vínor, ul. Klenovská, stavebně srostlé území obce. Pozemek o výměře 16 m² zastavěn veřejnou komunikací. Kupní cena 37 000,- Kč. Realizace (V-45076/2025-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Strašnice	42 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	18,00	2 333,33
2. Pozemky - Újezd nad Lesy	298 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	127,00	2 346,46
3. Pozemky - Holešovice	561 260,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	250,00	2 245,04
4. Pozemky - Klánovice	173 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	67,00	2 582,09
5. Pozemky - Vínor	37 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	16,00	2 312,50

Součet

11 819,42 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena:

2 363,88 Kč/m²

Minimální jednotková cena:

2 245,04 Kč/m²

Maximální jednotková cena:

2 582,09 Kč/m²

Základní cena: 2 363,88 Kč

1 m²

á

2 363,88 Kč/m²

=

2 363,88 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena

2 363,88 Kč/m²

1.2.3 Pozemky část p.č. 2702/2, část p.č. 2688/39, k.ú. Stodůlky (doprovodná a komunikační zeleň) - jednotková cena

Pro porovnání jsou využity hodnotící koeficienty

Kc - koeficient časovosti nabídky a realizace (při realizované ceně k době ocenění $K_c = 1,0$, posouzení inflace dle druhu pozemku)

Km - koeficient místa (vzhledem k využití, lokalita, umístění v rámci obce) rozsah 0,80 - 1,20

Kv - koeficient vybavení (IS, ochrana území, možnost využití, rozšíření) rozsah 0,80 - 1,20

K1 - koeficient velikosti pozemku (dopad na jednotkovou cenu) rozsah 0,90 - 1,10

K2 - koeficient úvahy znalce (zhodnocení možnosti využití, důležitost, apod.)

Popis porovnávaných pozemků

1. Pozemky v k.ú. Libeň, Praha

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

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

2. Pozemky v k.ú. Řepy, Praha

Prodej pozemku p.č. 393/38 v k.ú. Řepy, doprovodná zeleň podél komunikace Karlovarská, stavebně srostlého území obce, stabilizace S2, SV-C. Pozemek o výměře 94 m². Kupní cena 94 000,- Kč. Realizace (V-21174/2024-101).

Porovnání:

Kc - realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné, K2 - obtížně využitelné

3. Pozemky v k.ú. Kolovraty, Praha

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

Porovnání:

Kc - starší realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

4. Pozemky v k.ú. Nebušice, Praha

Prodej pozemku p.č. 989/85 v k.ú. Nebušice, ul. Na závěži, stavebně srostlé území obce, stabilizace OB. Pozemek s rozdílným druhem využití o výměře 148 m² zobchodován za celkovou kupní cenu 274 000,- Kč odpovídající znal. posudku (zastavěno komunikací 92 m², ohodnoceno dle údajů znalce. posudku cenou 205 000,- Kč, doprovodná komunikační zeleň 56 m² cenou 69 000,- Kč). Realizace (V-32056/2023-101).

Porovnání:

Kc - starší realizace, Km - srovnatelné, Kv - srovnatelné, K1 - srovnatelné

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovité věci (Kč)	Kc	Km	Kv	K1	K2	Výměra (m ²)	Upravená j.c. (Kč/m ²)
1. Pozemky - Libeň	121 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	97,00	1 247,42
2. Pozemky - Řepy	94 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	94,00	1 200,00
3. Pozemky - Kolovraty	119 000,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	97,00	1 263,61
4. Pozemky - Nebušice	69 000,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	56,00	1 269,11

Součet 4 980,14 Kč/m²
/ 4

Průměrná jednotková cena: 1 245,04 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 1 200,00 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 1 293,75 Kč/m²

Základní cena: 1 245,04 Kč
1 m² á 1 245,04 Kč/m² = 1 245,04 Kč/m²

Pozemky oceněné porovnávací metodou - jednotková cena 1 245,04 Kč/m²

1.3 Porovnávací hodnota oceňovaných pozemků v období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - zastavěno hl. komunikací		využití - zastavěno vedl. komunikací		využití - dopr. a kom. zeleň		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	m ²	j.c. (Kč/m ²)	m ²	j.c. (Kč/m ²)	
2681/2	250	250	2 508,95					627 237,50
2702/2	1074	496	2 508,95			578	1 238,06	1 960 037,88
2688/39	267			165	2 261,35	102	1 238,06	499 404,87
Celkem	1591	746		165		680		3 086 680,25

1.4 Porovnávací hodnota oceňovaných pozemků v období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	celková výměra (m ²)	využití - zastavěno hl. komunikací		využití - zastavěno vedl. komunikací		využití - dopr. a kom. zeleň		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	m ²	j.c. (Kč/m ²)	m ²	j.c. (Kč/m ²)	
2681/2	250	250	2 561,84					640 460,00
2702/2	1074	496	2 561,84			578	1 245,04	1 990 305,76
2688/39	267			165	2 363,88	102	1 245,04	517 034,28
Celkem	1591	746		165		680		3 147 800,04

2. Odhad obvyklého nájemného

2.1 Odhad obvyklého nájmu pozemků p.č. 2681/2, p.č. 2702/2 a p.č. 2688/39 v k.ú. Stodůlky, obec Praha za období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemků za období 2.6.2022 - 31.12.2023, tj. celkem 578 dní (Kč)
2681/2	250	627 237,50	31 361,88	125,45	49 663,00
2702/2	1074	1 960 037,88	98 001,89	* 91,25	155 192,00
2688/39	267	499 404,87	24 970,24	* 93,52	39 542,00
Celkem	1591	3 086 680,25	154 334,01		244 397,00

* jednotková cena roční nájmu pozemku zastavěného hl. komunikací 125,45 Kč/m²,
pozemku zastavěného vedl. komunikací 113,07 Kč/m²,
pozemku využitého jako doprovodná zeleň 61,90 Kč/m²

2.2 Odhad obvyklého nájmu pozemků p.č. 2681/2, p.č. 2702/2 a p.č. 2688/39 v k.ú. Stodůlky, obec Praha za období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	výměra (m ²)	obvyklá cena (OC) pozemku (Kč)	odhad průměrného ročního nájmu pro dané období (Kč) (OC / 100 x 5)	nájem za m ² (Kč)	zaokrouhleně nájem pozemků za období 1.1.2024 - 1.6.2025, tj. celkem 517 dní (Kč)
2681/2	250	640 460,00	32 023,00	128,09	45 359,00
2702/2	1074	1 990 305,76	99 515,29	* 92,66	140 957,00
2688/39	267	517 034,28	25 851,71	* 96,82	36 617,00
Celkem	1591	3 147 800,04	157 390,00		222 933,00

* jednotková cena roční nájmu pozemku zastavěného hl. komunikací 128,09 Kč/m²,
pozemku zastavěného vedl. komunikací 118,19 Kč/m²,
pozemku využitého jako doprovodná zeleň 62,25 Kč/m²

Pozn.: V rámci ocenění byl rovněž zkoumán statistický vývoj cen pronájmu obdobných nemovitostí. V databázi ČSÚ z vývoje cen ve službách v oblasti nemovitostí je uváděna nejbližší porovnatelná položka pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí - oplocená plocha. Roční tempo růstu cen pronájmu v jednotlivých sledovaných letech je zde uveden následující r. 2022 - 100,4; r. 2023 - 100,6; r. 2024 - 100, 1.pol. r. 2025 - 100,3. Z těchto údajů je zřejmé, že pronájmy tohoto druhu nemovitostí vykazují prakticky minimální meziroční změny dosahovaného nájemného a v rámci tohoto ocenění nejsou dále vyhodnocovány. Viz odkaz na stránkách ČSÚ na adrese: vdb.czso.cz.

E. ODŮVODNĚNÍ

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

F. ZÁVĚR

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

Obvyklá cena nájmu pozemků p.č. 2681/2, p.č. 2702/2 a p.č. 2688/39 v k.ú. Stodůlky, obec Praha dle znaleckého úkolu za období od 2.6.2022 do 1.6.2025 je stanovena ve výši:

Odhad obvyklého nájmu:

za období 2.6.2022 - 1.6.2025

- 2.6.2022 - 31.12.2023	244 397,- Kč
- 1.1.2024 - 1.6.2025	222 933,- Kč
	467 330,- Kč

Celkem za období 2.6.2022 - 1.6.2025

467 330,- Kč

Slovy: Čtyřistašedesátsedmtisíctřistatřicet Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

výpis z KN z LV 17987, k.ú. Stodůlky	2
kopie KM	2
situační mapka, výřez ÚP, ortofotomapa (p.č. 2681/2, 2702/2)	2
situační mapka, výřez ÚP, ortofotomapa (p.č. 2688/39)	2

H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

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

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán v evidenci posudků pod č. položky 087313/2025, označení 4186/093-2025, odměna smluvní.

V Praze dne 26.11.2025



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2025 09:15:02

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

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 17987

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město, 11000 Praha 1	28990897	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2681/2	250	ostatní plocha	dálnice	
2688/39	267	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2702/2	1074	ostatní plocha	dálnice	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávka do celkové výše 40.000.000,- Kč

Oprávnění pro

MIZAR LIMITED Reg. č. A310/05/14/8603, Office No 1301,
Owned by Company of Issa Al Gurg, Regga Buteen, Dubai,
Stát Spojené arabské emiráty

Povinnost k

Parcela: 2681/2, Parcela: 2702/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018 08:55:10. Zápis proveden dne 09.08.2018.

V-48920/2018-101

Pořadí k 18.07.2018 08:55

o **Předkupní právo**

dobu trvání 25 let

Oprávnění pro

MIZAR LIMITED Reg. č. A310/05/14/8603, Office No 1301,
Owned by Company of Issa Al Gurg, Regga Buteen, Dubai,
Stát Spojené arabské emiráty

Povinnost k

Parcela: 2681/2, Parcela: 2702/2

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva ze dne 25.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018 08:56:27. Zápis proveden dne 09.08.2018.

V-48923/2018-101

Pořadí k 18.07.2018 08:56

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájené řízení o vyvlastnění práv**

Oprávnění pro

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2025 09:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 17987

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Magistrát hlavního města Prahy, Mariánské nám. 2/2,
Staré Město, 11001 Praha 1

Povinnost k

Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 28990897
Parcela: 2681/2, Parcela: 2702/2

Listina Oznámení o podané žádosti o vývlastnění práv 398679/2019-MURI/OSÚ/00021 ze dne 04.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2019 09:20:45. Zápis proveden dne 13.01.2020.

Z-1205/2020-101

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 2681/2, Parcela: 2702/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 15.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.07.2010.

V-36529/2010-101

Pro: Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město,
11000 Praha 1

RČ/IČO: 28990897

o Smlouva kupní ze dne 14.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2020 08:21:42.
Zápis proveden dne 23.03.2020.

V-9781/2020-101

Pro: Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město,
11000 Praha 1

RČ/IČO: 28990897

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.

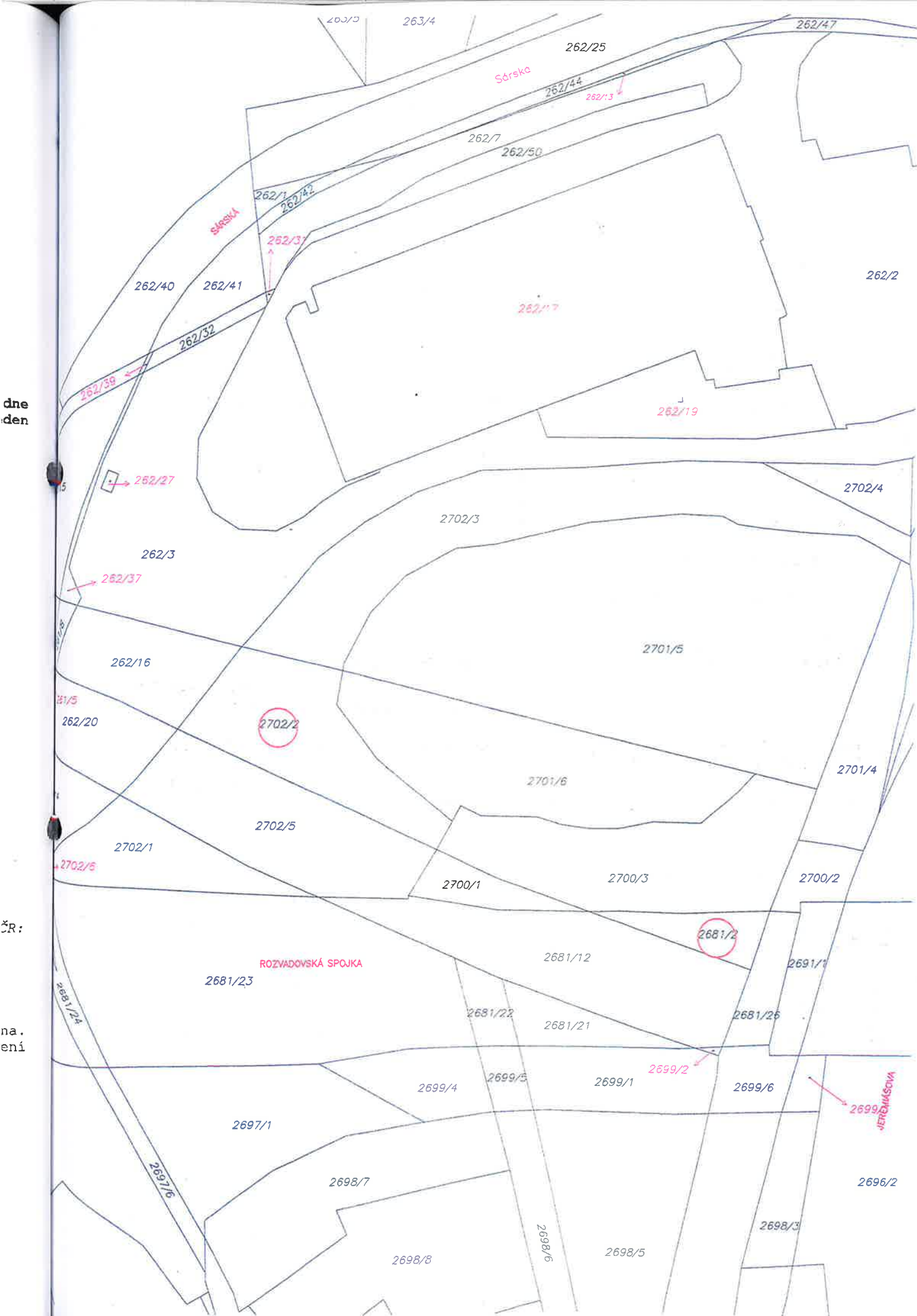
Vyhotovil:

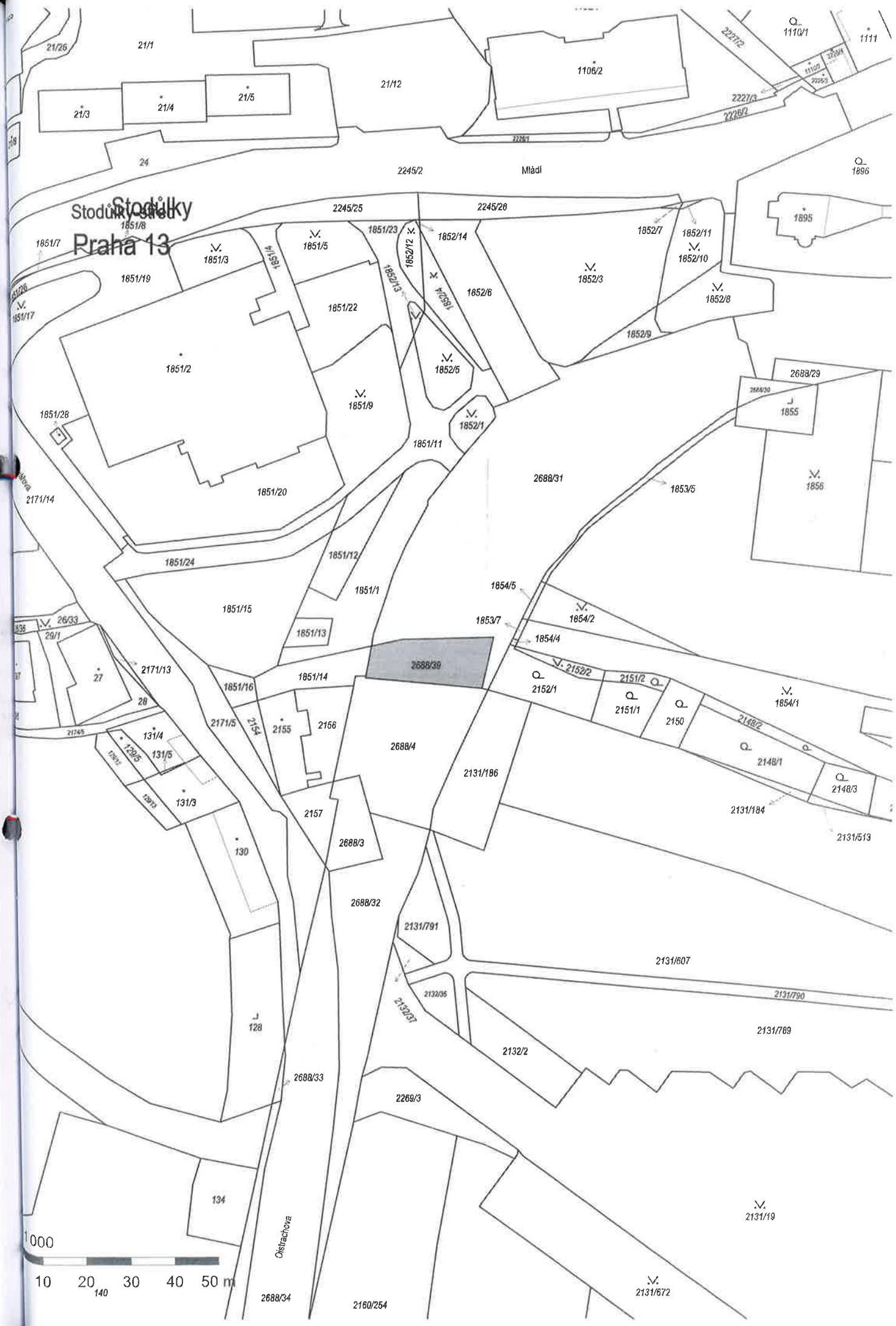
Vyhotoveno: 10.09.2025 09:30:12

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

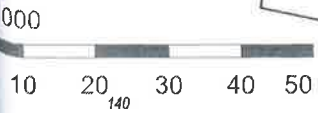
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

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

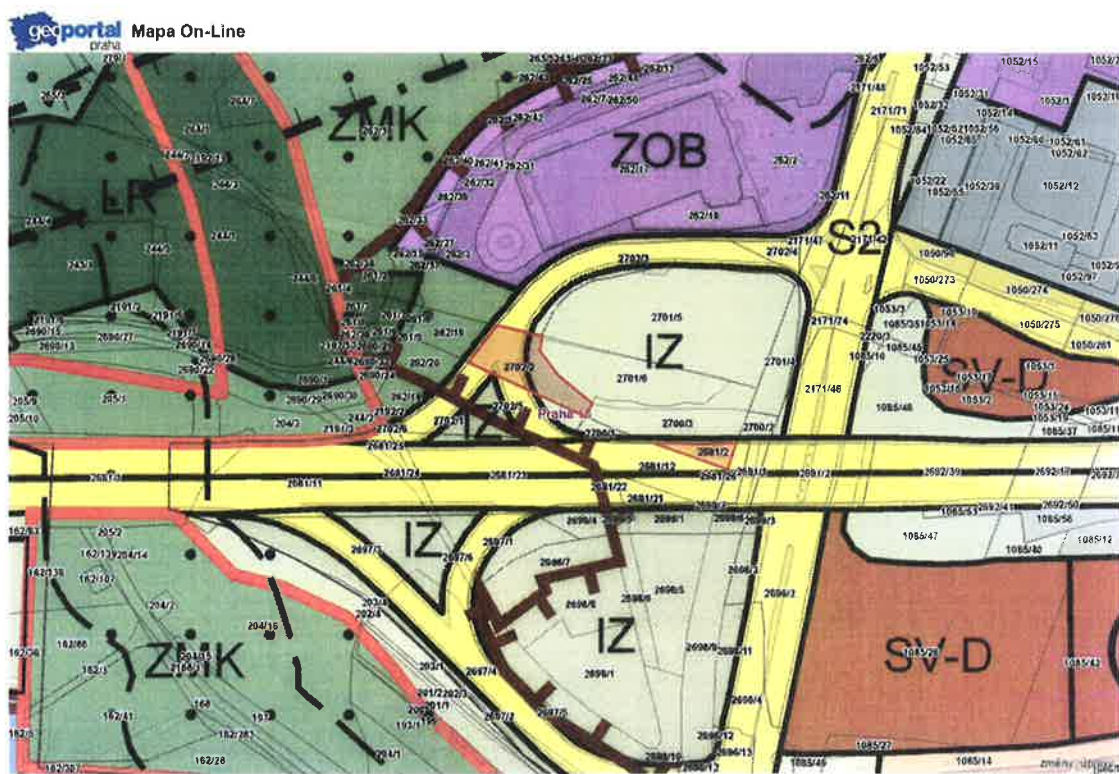




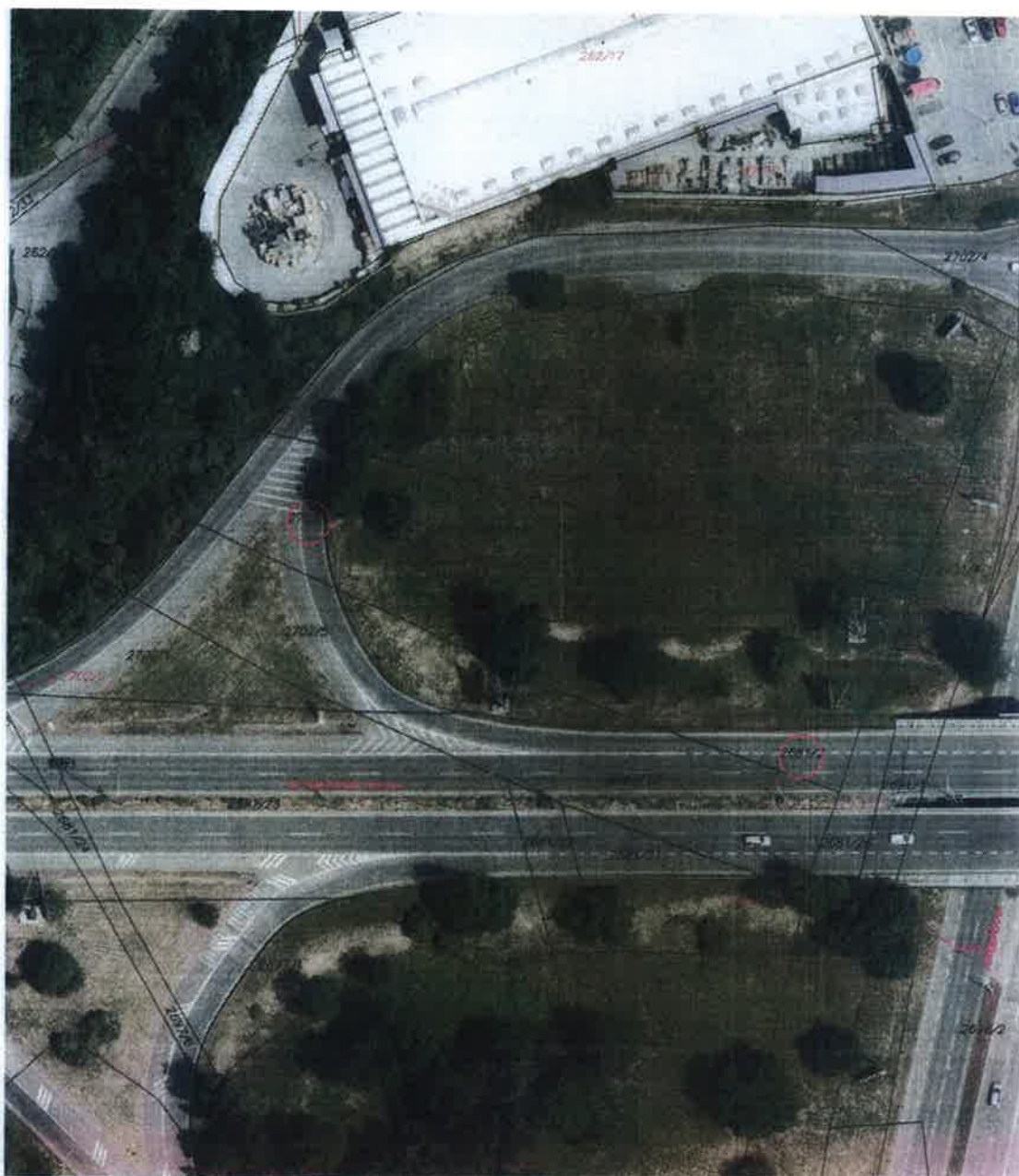
Stodůlky
Praha 13



situační mapka, výřez ÚP - p.č. 2681/2, p.č. 2702/2



ortofotomapa - p.č. 2681/2, p.č. 2702/2



situační mapka, výřez ÚP - p.č. 2688/39

