

PR 44/2025

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

Znalecký posudek

číslo položky: 087314/2025, označení: 4187/094-2025

Předmět znaleckého posudku:

Odhad obvyklého nájemného za užívání pozemků
p.č. 4307/56 a p.č. 4307/81 v k.ú. Strašnice, obec
Praha

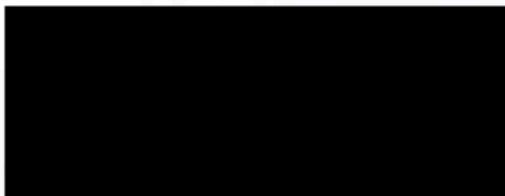
Zadavatel:

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 5 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. 4307/56 a p.č. 4307/81 v k.ú. Strašnice, 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. 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 759, k.ú. Strašnice, 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 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 s doprovodnou zelení. Možný obvyklý nájem je uvažován jako nájem z veřejně přístupného pozemku zastavěného komunikací nebo pozemku nezastavěného, nezpevněného, s doprovodnou zelení mimo zpevněnou plochu.

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. 4307/56 a p.č. 4307/81
Adresa předmětu ocenění:	ul. Jižní spojka, Přetlucká
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 335 084 – 1 384 732 (r. 2022 – 2025)

Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z KN z LV č. 759 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemků p.č. 4307/56 a p.č. 4307/81 v k.ú. Strašnice, 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. Ocenění je bez přihlédnutí k tomuto zápisu.

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. 4307/56 o výměře 131 m², v KN zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Pozemek je součástí pozemků pod komunikací Jižní spojka, která byla zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do kategorie MK I. třídy. Na pozemku se nachází zpevněná plocha tělesa komunikace. V rámci platného územního plánu obce se oceňovaný pozemek nachází v řešeném území obce. Jedná se o území pro dopravu, situování je v rámci vybrané komunikační sítě S1.

3.2 Pozemek p.č. 4307/81 o výměře 42 m², v KN zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Dle skutečnosti je pozemek součástí pozemků komunikační zeleně mezi ulicemi Jižní Spojka a Přetlucká, je charakteru silničního pomocného pozemku a nachází se zde nezpevněná plocha s doprovodnou zelení. V rámci platného územního plánu obce se oceňovaný pozemek nachází v řešeném území obce, stabilizovaném převážně jako IZ.

Umístění pozemků je ve stavebně srostlém a zastavitelném území obce. Jedná se o část území, v kterém není cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemků a odhad nájmu:

- pozemky p.č. 4307/56 a p.č. 4307/81 v k.ú. Strašnice, 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 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 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 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, 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 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. 4307/56 v k.ú. Strašnice (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. 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

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

1.1.2 Pozemek p.č. 4307/81 v k.ú. Strašnice (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 listnách, 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 nemovitě 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. 4307/56 v k.ú. Strašnice (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 - Záběhlce	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

1.2.2 Pozemek p.č. 4307/81 v k.ú. Strašnice (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 Dlážděnce, 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 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 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

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 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)	
4307/56	131	131	2 508,95			328 672,45
4307/81	42			42	1 238,06	51 998,52
Celkem	173	131		42		380 670,97

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)	
4307/56	131	131	2 561,84			335 601,04
4307/81	42			42	1 245,04	52 291,68
Celkem	173	131		42		387 892,72

2. Odhad obvyklého nájemného

2.1 Odhad obvyklého nájmu pozemků p.č. 4307/56 a p.č. 4307/81 v k.ú. Strašnice, 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)
4307/56	131	328 672,45	16 433,62	125,45	26 024,00
4301/81	42	51 998,52	2 599,93	61,90	4 117,00
Celkem	173	380 670,97	19 033,55		30 141,00

2.2 Odhad obvyklého nájmu pozemků p.č. 4307/56 a p.č. 4307/81 v k.ú. Strašnice, 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)
4307/56	131	335 601,04	16 780,05	128,09	23 768,00
4301/81	42	52 291,68	2 614,58	62,25	3 703,00
Celkem	173	387 892,72	19 394,63		27 471,00

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. 4307/56 a p.č. 4307/81 v k.ú. Strašnice, 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	30 141,- Kč
- 1.1.2024 - 1.6.2025	27 471,- Kč
	<u>57 612,- Kč</u>

Celkem za období 2.6.2022 - 1.6.2025

57 612,- Kč

Slovy: Padesátsedmtisícšestsetdvanáct Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
výpis z KN z LV 759, k.ú. Strašnice	2
kopie KM	1
situační mapka, výřez ÚP	1
ortofotomapa	1

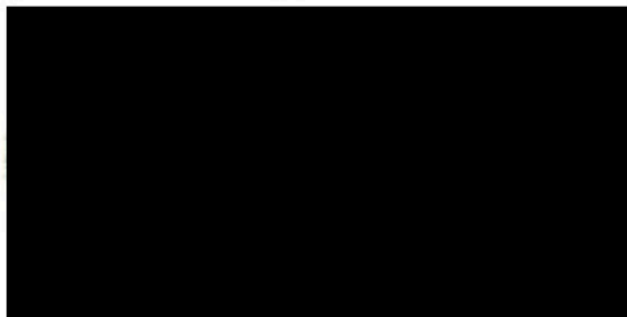
H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

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 087314/2025, označení 4187/094-2025, 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: 731943 Strašnice

List vlastnictví: 759

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
4307/56	131	ostatní plocha	ostatní komunikace	památkově chráněné území
4307/81	42	ostatní plocha	ostatní komunikace	památkově chráněné území

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: 4307/56, Parcela: 4307/81

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018 08:52:22. Zápis proveden dne 13.08.2018.
V-48918/2018-101

Pořadí k 18.07.2018 08:52

o Předkupní právo

doba 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: 4307/56, Parcela: 4307/81

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva ze dne 25.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018 08:53:46. Zápis proveden dne 13.08.2018.
V-48919/2018-101

Pořadí k 18.07.2018 08:53

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: 731943 Strašnice List vlastnictví: 759
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: 4307/56

Listina Oznámení o podané žádosti o vyvlastnění 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

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 09.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.06.2011.

V-29272/2011-101

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 09:27:36

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/>.

e
n

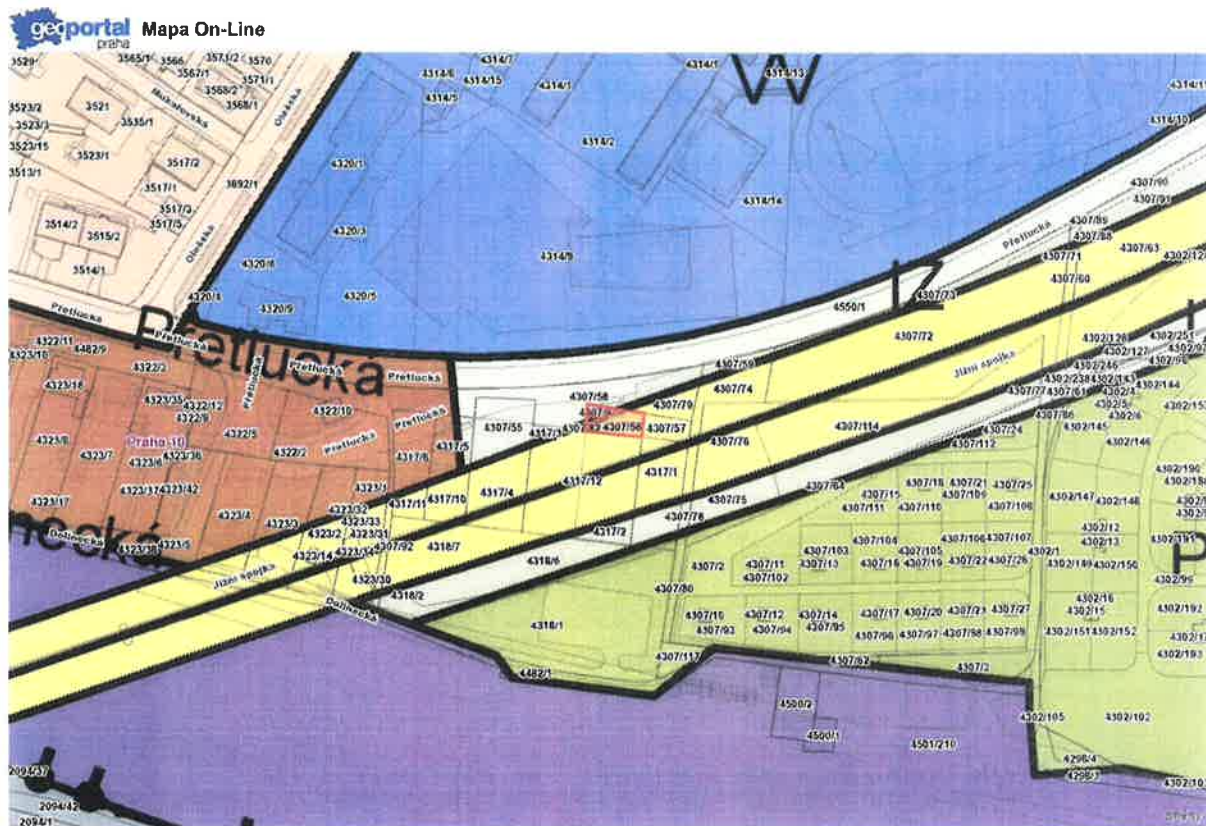
ČR:

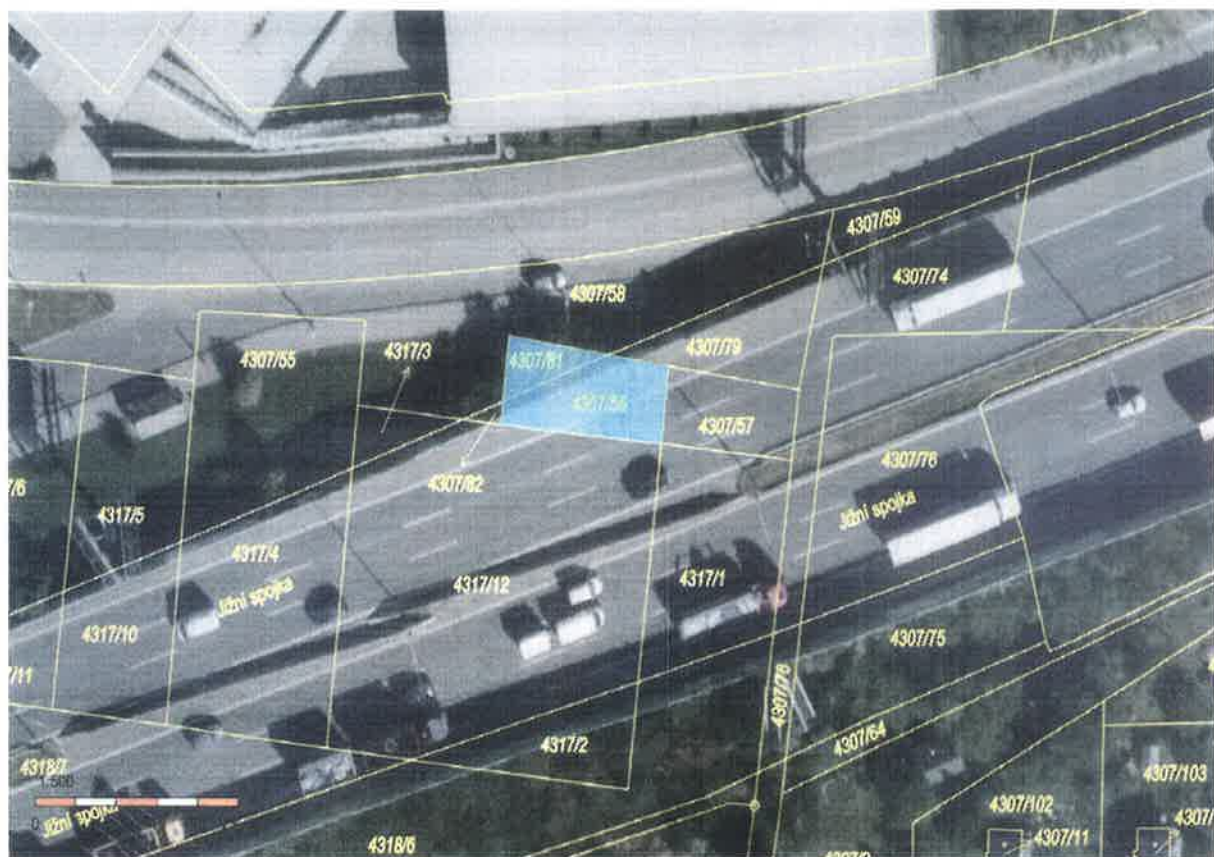
ona.
zení

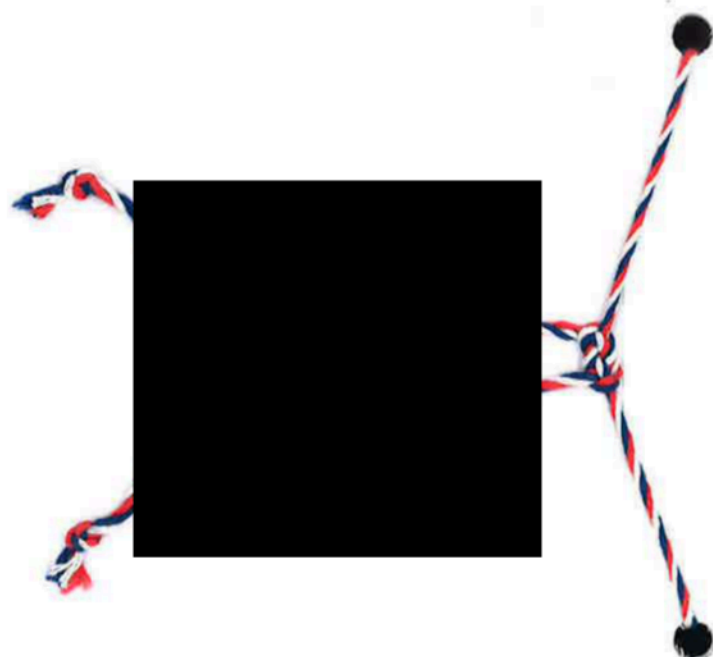
000

10 20 30 40 50 m

situační mapka, výřez ÚP







PR 48/2025

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

Znalecký posudek

číslo položky: 087316/2025, označení: 4188/095-2025

Předmět znaleckého posudku:

Odhad obvyklého nájemného za užívání pozemků
p.č. 415/26, 674/8, 674/39, 674/40, 674/41, 678/9,
678/21, 680/1, 680/3, v k.ú. Štěrboholy, 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 14 stran textu a 7 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. 415/26, 674/8, 674/39, 674/40, 674/41, 678/9, 678/21, 680/1, 680/3, v k.ú. Štěrboholy, 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. 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 513, k.ú. Štěrboholy, 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. 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 rozumí 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 rozumí 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 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 převážně v rámci veřejného prostoru (viz celkový popis nemovitě věci). Jedná o pozemky ostatní plochy, na kterých je umístěna stavba zpevněné komunikace a nezpevněné plochy s doprovodnou zelení. Možný obvyklý nájem je uvažován jako nájem z veřejně přístupného pozemku zastavěného komunikací nebo pozemku nezastavěného, nezpevněného, s doprovodnou zelení mimo zpevněnou plochu.

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. 415/26, 674/8, 674/39, 674/40, 674/41, 678/9, 678/21, 680/1, 680/3

Adresa předmětu ocenění: ul. Štěrboholská spojka, Černokostelecká, Průmyslová

Kraj: Hl.m. Praha

Okres: Hl.m. Praha

Obec: Praha

Katastrální území: Štěrboholy

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

Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z KN z LV č. 513 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemků p.č. 415/26, 674/8, 674/39, 674/40, 674/41, 678/9, 678/21, 680/1, 680/3, v k.ú. Štěrboholy, 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 a dále věcná břemena (viz LV v příloze). Ocenění je bez přihlídnutí k těmto závazkům.

V části D LV uvedeno zahájené řízení o vyvlastnění práv a změna výměr obnovou operátu. Ocenění je bez přihlídnutí 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. 415/26 o výměře 1046 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Dle skutečnosti se jedná o pozemek charakteru komunikační zeleně s nezpevněnou plochou přiléhající k vlastnímu tělesu komunikace. V rámci platného územního plánu je pozemek stabilizován jako IZ – izolační zeleň. Pozemek se nachází v ochranném pásmu telekomunikačních zařízení.

3.2 Pozemek p.č. 674/8 o výměře 7497 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Dle skutečnosti se na části pozemku o výměře 5050 m² nachází těleso komunikace se zpevněnou plochou a příslušenstvím, které je součástí silniční křižovatky. Zbývající plocha o výměře 2447 m² je charakteru komunikační zeleně s nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení. V rámci platného územního plánu je pozemek stabilizován zčásti v území pro dopravu vybrané komunikační sítě S1, S2 a z části jako IZ – izolační zeleň. Pozemek z velmi malé části zasahuje do ochranného pásma telekomunikačních zařízení.

3.3 Pozemek p.č. 674/39 o výměře 532 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím silnice. Dle skutečnosti se na části pozemku o výměře 310 m² nachází těleso komunikace se zpevněnou plochou a příslušenstvím, které je součástí silniční křižovatky. Zbývající plocha o výměře 222 m² je charakteru komunikační zeleně s nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení. V rámci platného územního plánu je pozemek stabilizován zčásti v území pro dopravu vybrané komunikační sítě S2 a z části jako IZ – izolační zeleň. Pozemek zasahuje do ochranného pásma telekomunikačních zařízení.

3.4 Pozemek p.č. 674/40 o výměře 3449 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím silnice. Dle skutečnosti se na části pozemku o výměře 2268 m² nachází těleso komunikace se zpevněnou plochou a příslušenstvím, které je součástí silniční křižovatky. Zbývající plocha o výměře 1181 m² je charakteru komunikační zeleně s nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení. V rámci platného územního plánu je pozemek stabilizován zčásti v území pro dopravu vybrané komunikační sítě S1, S2 a z části jako IZ – izolační zeleň. Pozemek zasahuje do ochranného pásma telekomunikačních zařízení.

3.5 Pozemek p.č. 674/41 o výměře 17 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím silnice. Dle skutečnosti se na pozemku nachází těleso komunikace se zpevněnou plochou, které, která je součástí silniční křižovatky. V rámci platného územního plánu je pozemek stabilizován v území pro dopravu vybrané komunikační sítě S2. Pozemek je situován v ochranném pásmu telekomunikačních zařízení.

3.6 Pozemek p.č. 678/9 o výměře 5 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Dle skutečnosti se jedná o pozemek charakteru komunikační zeleně s nezpevněnou plochou přiléhající k vlastnímu tělesu komunikace. V rámci platného územního plánu je pozemek stabilizován jako IZ - izolační zeleň.

3.7 Pozemek p.č. 678/21 o výměře 684 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Dle skutečnosti se na pozemku nachází těleso komunikace se zpevněnou plochou a příslušenstvím, které je součástí silniční křižovatky. V rámci platného územního plánu je pozemek stabilizován v území pro dopravu vybrané komunikační sítě S2, malá část jako IZ.

3.8 Pozemek p.č. 680/1 o výměře 211 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Dle skutečnosti se jedná o pozemek charakteru komunikační zeleně s nezpevněnou plochou přiléhající k vlastnímu tělesu komunikace. V rámci platného územního plánu je pozemek stabilizován jako IZ - izolační zeleň.

3.9 Pozemek p.č. 680/3 o výměře 3242 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Dle skutečnosti se jedná o pozemek charakteru komunikační zeleně s nezpevněnou plochou přiléhající k vlastnímu tělesu komunikace. V rámci platného územního plánu je pozemek stabilizován jako IZ – izolační zeleň. Pozemek se nachází v ochranném pásmu telekomunikačních zařízení.

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 pozemky v rámci mimoúrovňové silniční křižovatky Jižní spojka, Černokostecká a Průmyslová, Štěrboholská spojka. Tyto komunikace byly zařazeny dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do MK I. třídy. Území je stabilizováno jako území pro dopravu, situování je v rámci vybrané komunikační sítě S1, S2 a jako území IZ – izolační zeleň. Jedná se o část území, v kterém není cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemků a odhad nájmu:

- pozemků p.č. 415/26, 674/8, 674/39, 674/40, 674/41, 678/9, 678/21, 680/1, 680/3, v k.ú. Štěrboholy, 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 užitku 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, 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 dodržением 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. část 674/8, část 674/39, část 674/40, 674/41, 678/21 v k.ú. Štěrboholy (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. Modřany, Praha

Prodej spoluhl. 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 spoluhl. 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 Rajske 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 nemovitě 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 Pozemky p.č. 415/26, část 674/8, část 674/39, část 674/40, 678/9, 680/1, 680/3, k.ú. Štěrboholy (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 - 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. část 674/8, část 674/39, část 674/40, 674/41, 678/21 v k.ú. Štěrboholy (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, 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 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. 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

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

1.2.2 Pozemky p.č. 415/26, část 674/8, část 674/39, část 674/40, 678/9, 680/1, 680/3, k.ú. Štěrboholy (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 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 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 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 komunikací		využití - dopr. a kom. zeleň		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	m ²	j.c. (Kč/m ²)	
415/26	1046			1046	1 238,06	1 295 010,76
674/8	7497	5050	2 508,95	2447	1 238,06	15 699 730,32
674/39	532	310	2 508,95	222	1 238,06	1 052 623,82
674/40	3449	2268	2 508,95	1181	1 238,06	7 152 447,46
674/41	17	17	2 508,95			42 652,15
678/9	5			5	1 238,06	6 190,30
678/21	684	684	2 508,95			1 716 121,80
680/1	211			211	1 238,06	261 230,66
680/3	3242			3242	1 238,06	4 013 790,52
Celkem	16683	8329		8354		31 239 797,79

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)	
415/26	1046			1046	1 245,04	1 302 311,84
674/8	7497	5050	2 561,84	2447	1 245,04	15 983 904,88
674/39	532	310	2 561,84	222	1 245,04	1 070 569,28
674/40	3449	2268	2 561,84	1181	1 245,04	7 280 645,36
674/41	17	17	2 561,84			43 551,28
678/9	5			5	1 245,04	6 225,20
678/21	684	684	2 561,84			1 752 298,56
680/1	211			211	1 245,04	262 703,44
680/3	3242			3242	1 245,04	4 036 419,68
Celkem	16683	8329		8354		31 738 629,52

2. Odhad obvyklého nájemného

2.1 Odhad obvyklého nájmu pozemků p.č. 415/26, 674/8, 674/39, 674/40, 674/41, 678/9, 678/21, 680/1, 680/3, v k.ú. Štěrboholy, 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)
415/26	1046	1 295 010,76	64 750,54	61,90	102 536,00
674/8	7497	15 699 730,32	784 986,52	* 104,71	1 243 075,00
674/39	532	1 052 623,82	52 631,19	* 98,93	83 345,00
674/40	3449	7 152 447,46	357 622,37	* 103,69	566 317,00
674/41	17	42 652,15	2 132,61	125,45	3 377,00
678/9	5	6 190,30	309,52	61,90	490,00
678/21	684	1 716 121,80	85 806,09	125,45	135 879,00
680/1	211	261 230,66	13 061,53	61,90	20 684,00
680/3	3242	4 013 790,52	200 689,53	61,90	317 804,00
Celkem	16683	31 239 797,79	1 561 989,90		2 473 507,00

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

2.2 Odhad obvyklého nájmu pozemků p.č. 415/26, 674/8, 674/39, 674/40, 674/41, 678/9, 678/21, 680/1, 680/3, v k.ú. Štěrboholy, 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)
415/26	1046	1 302 311,84	65 115,59	62,25	92 232,00
674/8	7497	15 983 904,88	799 195,24	* 106,60	1 132 011,00
674/39	532	1 070 569,28	53 528,46	* 100,62	75 820,00
674/40	3449	7 280 645,36	364 032,27	* 105,55	515 629,00
674/41	17	43 551,28	2 177,56	128,09	3 084,00
678/9	5	6 225,20	311,26	62,25	441,00
678/21	684	1 752 298,56	87 614,93	128,09	124 101,00
680/1	211	262 703,44	13 135,17	62,25	18 605,00
680/3	3242	4 036 419,68	201 820,98	62,25	285 867,00
Celkem	16683	31 738 629,52	1 586 931,46		2 247 790,00

* jednotková cena roční nájmu pozemku zastavěného komunikací 128,09 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 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. 415/26, 674/8, 674/39, 674/40, 674/41, 678/9, 678/21, 680/1, 680/3, v k.ú. Štěrboholy, 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	2 473 507,- Kč
- 1.1.2024 - 1.6.2025	2 247 790,- Kč
	<u>4 721 297,- Kč</u>

Celkem za období 2.6.2022 - 1.6.2025

4 721 297,- Kč

Slovy: Čtyřmilionysedmsetdvacetjedentiscdvěstědevadesátsedm Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
výpis z KN z LV 513, k.ú. Štěrboholy	4
kopie KM	1
situační mapka, výřez ÚP	1
ortofotomapa	1

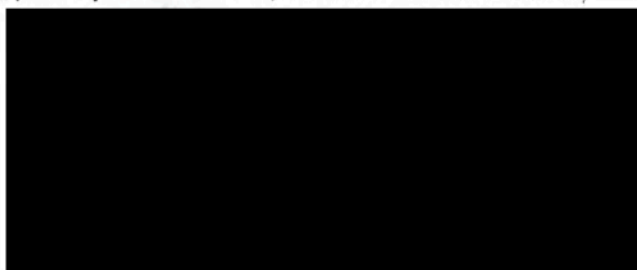
H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

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 087316/2025, označení 4188/095-2025, 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: 732516 Štěrboholy

List vlastnictví: 513

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
415/26	1046	ostatní plocha	ostatní komunikace	
674/8	7497	ostatní plocha	ostatní komunikace	
674/39	532	ostatní plocha	silnice	
674/40	3449	ostatní plocha	silnice	
674/41	17	ostatní plocha	silnice	
678/9	5	ostatní plocha	ostatní komunikace	
678/21	684	ostatní plocha	ostatní komunikace	
680/1	211	ostatní plocha	ostatní komunikace	
680/3	3242	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

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

užívání předmětných pozemků, právo vybudovat na nich optické kabely s právem vstupu a vjezdu za účelem provozu, oprav a údržby dle GP č. 1018-253/2011 a článku I. smlouvy

Oprávnění pro

Quantcom, a.s., Křižíkova 237/36a, Karlín, 18600 Praha
8, RČ/IČO: 28175492

Povinnost k

Parcela: 415/26, Parcela: 674/40, Parcela: 674/8, Parcela: 678/21

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.04.2012.

V-17365/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

užívání předmětných pozemků, právo vybudovat na nich optické kabely s právem vstupu a vjezdu za účelem provozu, oprav a údržby dle GP č.1038-402/2011 a článku I. smlouvy

Oprávnění pro

Quantcom, a.s., Křižíkova 237/36a, Karlín, 18600 Praha
8, RČ/IČO: 28175492

Povinnost k

Parcela: 415/26, Parcela: 674/40, Parcela: 674/8, Parcela: 678/21

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

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

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732516 Štěrboholy List vlastnictví: 513
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.04.2012.

V-17365/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo spočívající v oprávnění vybudovat na předmětných pozemcích optický kabel, právo vstupu a vjezdu za účelem zabezpečení jeho provozu a provádění oprav a údržby dle čl. I. smlouvy a v rozsahu GP č. 1018-253/2011

Oprávnění pro

GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 13000
Praha 3, RČ/IČO: 28492170
T-Systems Czech Republic a.s., Na Pankráci 1685/19,
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 61059382

Povinnost k

Parcela: 674/8, Parcela: 678/21

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.09.2012.

V-37460/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo spočívající v oprávnění vybudovat na předmětných pozemcích optický kabel, právo vstupu a vjezdu za účelem zabezpečení jeho provozu a provádění oprav a údržby dle čl. I. smlouvy a v rozsahu GP č. 1038-402/2011

Oprávnění pro

GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 13000
Praha 3, RČ/IČO: 28492170
T-Systems Czech Republic a.s., Na Pankráci 1685/19,
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 61059382

Povinnost k

Parcela: 415/26, Parcela: 674/40, Parcela: 674/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.09.2012.

V-37460/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

obsahující právo vybudovat optický kabel, vstupovat a vjíždět za účelem zabezpečení provozu a provádění oprav a údržby dle čl. I. smlouvy v rozsahu GP č. 1043-211/2011

Oprávnění pro

T-Systems Czech Republic a.s., Na Pankráci 1685/19,
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 61059382

Povinnost k

Parcela: 674/8, Parcela: 680/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.09.2012.

V-37461/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo smluvní

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

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

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732516 Štěrboholy

List vlastnictví: 513

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o

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: 415/26, Parcela: 674/39, Parcela: 674/40, Parcela: 674/41, Parcela:
674/8, Parcela: 678/21, Parcela: 678/9, Parcela: 680/1, Parcela: 680/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018 08:49:57. Zápis proveden dne 13.08.2018.
V-48916/2018-101

Pořadí k 18.07.2018 08:49

o Předkupní právo

na dobu 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: 415/26, Parcela: 674/39, Parcela: 674/40, Parcela: 674/41, Parcela:
674/8, Parcela: 678/21, Parcela: 678/9, Parcela: 680/1, Parcela: 680/3

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva ze dne 25.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018 08:51:03. Zápis proveden dne 13.08.2018.
V-48917/2018-101

Pořadí k 18.07.2018 08:51

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájené řízení o vyvlastnění práv

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: 415/26, Parcela: 674/39, Parcela: 674/40, Parcela: 674/41, Parcela:
674/8, Parcela: 678/21

Listina Oznámení o podané žádosti o vyvlastnění 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: 415/26, Parcela: 674/39, Parcela: 674/40, Parcela: 674/41, Parcela:
674/8, Parcela: 678/21, Parcela: 680/3

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

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

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732516 Štěrboholy List vlastnictví: 513
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 28.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.01.2010.

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

V-4107/2010-101

RČ/IČO: 28990897

o Smlouva kupní UZSVM/A/36990/2015-HM02 ze dne 30.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku
22.10.2015 14:29:10. Zápis proveden dne 13.11.2015.

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

V-79813/2015-101

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: 10.09.2025 09:24:13

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/>.

969/12

969/16

674/1

674/3

415/27

674/4

674/39

426/13

415/8

415/26

415/65

674/41

415/66

385/28

684

674/2

Jižní spojka

674/5

Jižní spojka

674/40

415/67

677/15

677/5

677/4

680/9

674/9

674/6

680/7

680/8

415/28

680/3

674/8

680/5

680/4

680/6

680/1

678/9

680/2

678/20

678/21

674/7

415/52

678/11

678/23

678/14

423/9

423/11

423/2

421/1

420/2

678/8

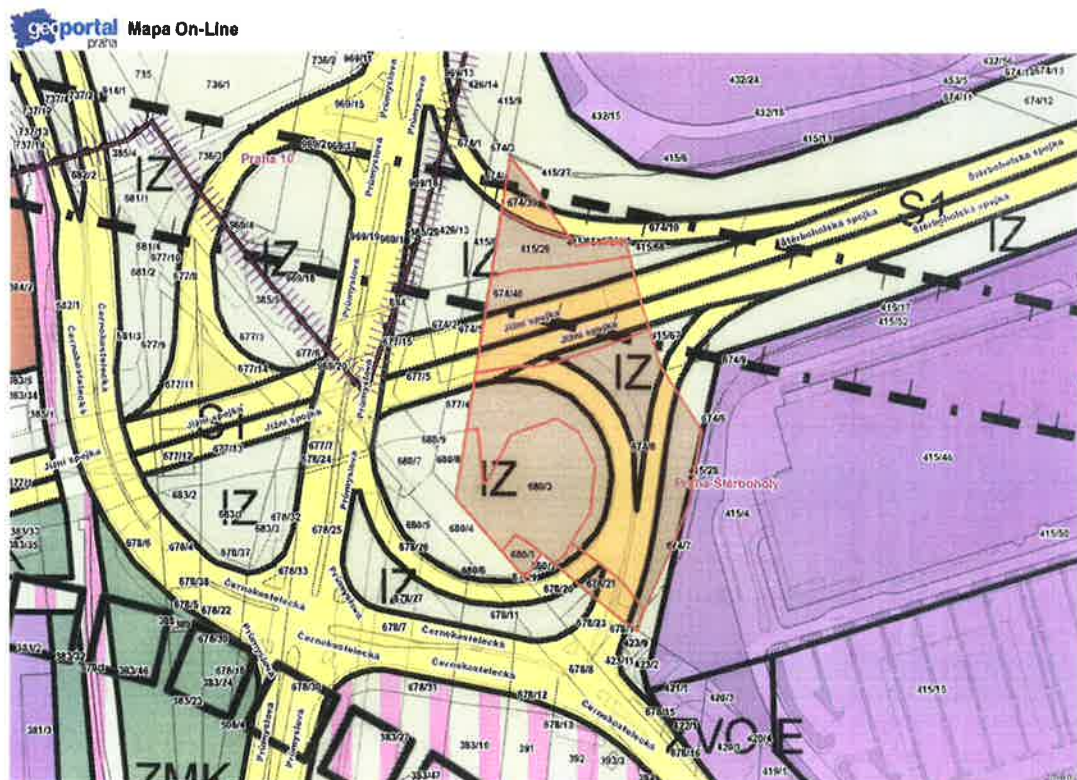
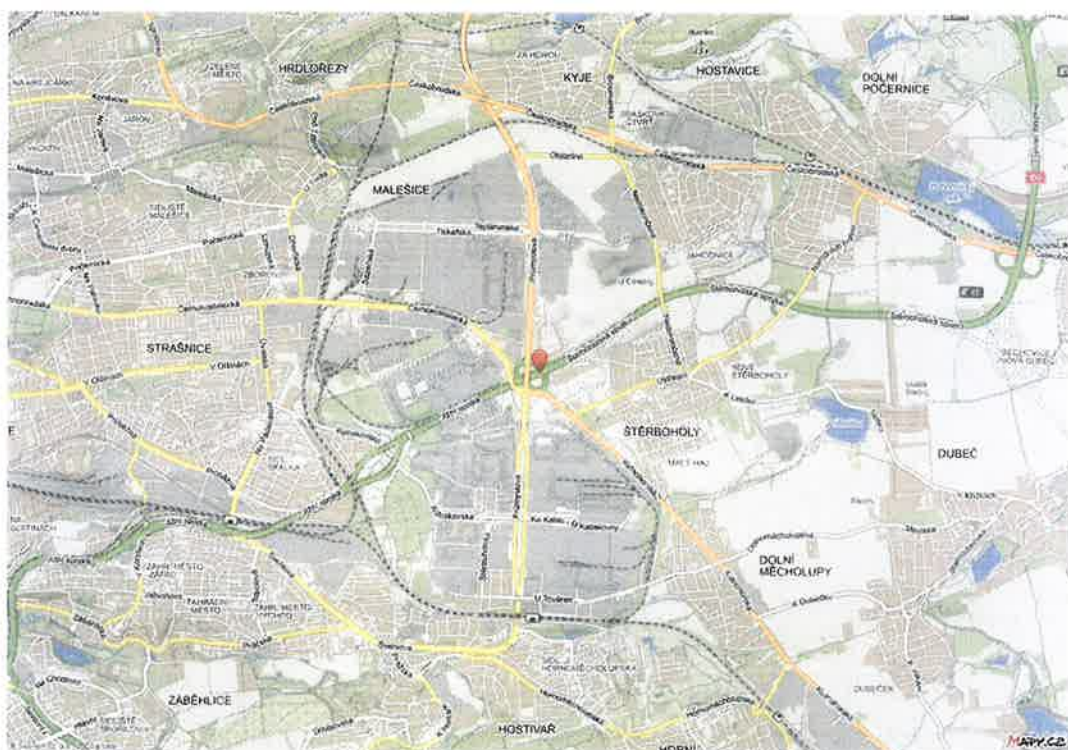
678/12

678/13

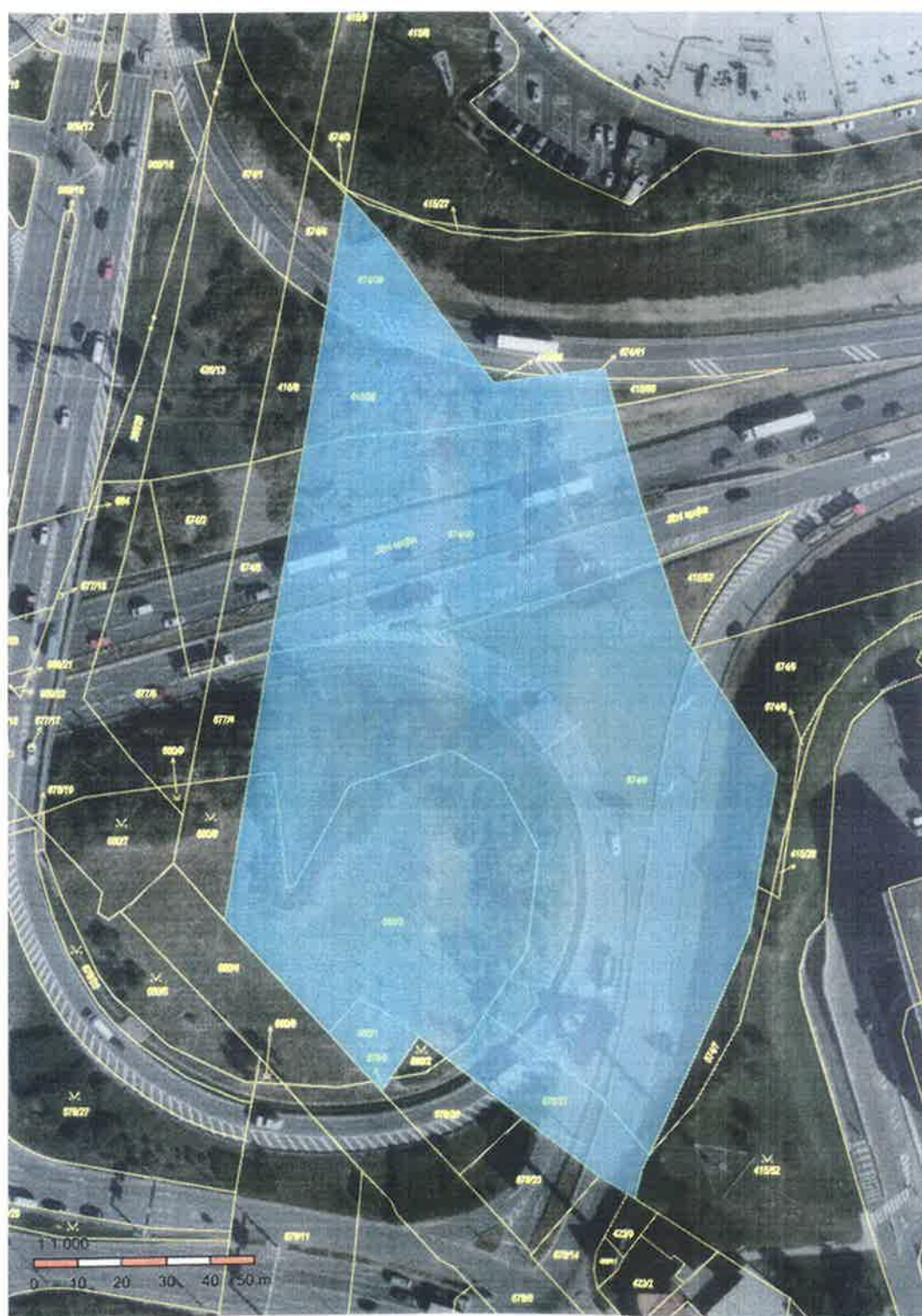
1:000

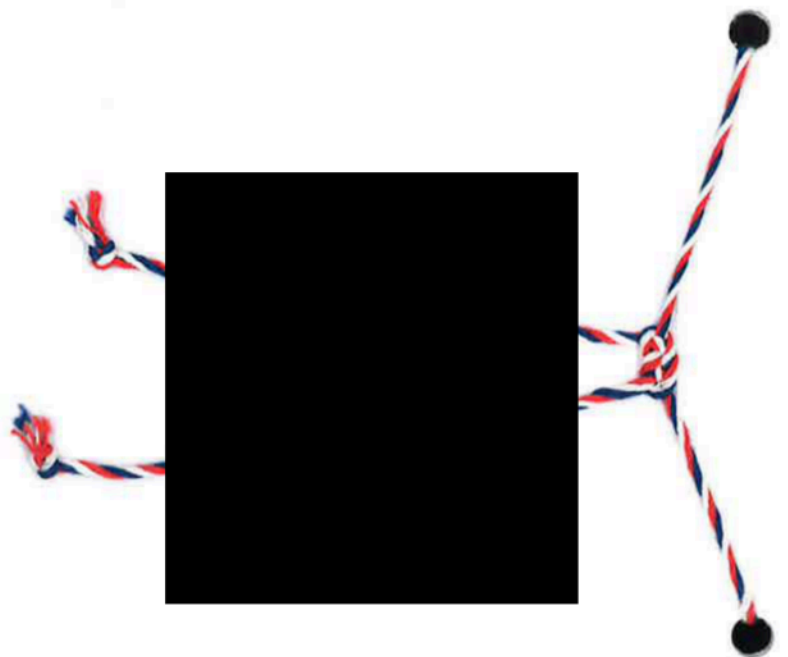
10 20 30 40 50 m

situační mapka, výřez ÚP



ortofotomapa





72 48/2025

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

Znalecký posudek

číslo položky: 087317/2025, označení: 4189/096-2025

Předmět znaleckého posudku:

Odhad obvyklého nájemného za užívání pozemků
p.č. 3184/4, 3896/8, 3896/10, 3919/2, 4312/53,
4312/54, 4534/3 k.ú. Újezd nad Lesy, 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 14 stran textu a 7 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. 3184/4, 3896/8, 3896/10, 3919/2, 4312/53, 4312/54, 4534/3 k.ú. Újezd nad Lesy, 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 5206, k.ú. Újezd nad Lesy, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 22.10.2025 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 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. 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 rozumí 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 rozumí 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 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 nezpevněné plochy 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. 3184/4, 3896/8, 3896/10, 3919/2, 4312/53, 4312/54, 4534/3 k.ú. Újezd nad Lesy
Adresa předmětu ocenění: ul. Chmelická, Chotěnovská, Chotouchovská, Žehušická, Měšínská, Žlebská
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Újezd nad Lesy
Počet obyvatel: 1 335 084 – 1 384 732 (r. 2022 – 2025)

Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z KN z LV 5206 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemků p.č. 3184/4, 3896/8, 3896/10, 3919/2, 4312/53, 4312/54, 4534/3 k.ú. Újezd nad Lesy, 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 s povinností k parcele č. 3184/4 věcné břemeno chůze a jízdy a vedení a věcné břemeno vedení. Vzhledem k využití tohoto pozemku tyto VB neovlivňují cenu obvyklou.

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. 3184/4 o výměře 254 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Pozemek je součástí pozemků pod místní komunikací Chmelická, která byla zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do kategorie MK III. třídy. Na pozemku se nachází zpevněná část komunikace o výměře cca 151 m², zbývající část o výměře cca 103 m² je charakteru komunikační zeleně s nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení.

3.2 Pozemek p.č. 3896/8 o výměře 230 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Pozemek je součástí pozemků pod místní komunikací Chotěnovská, která byla zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do kategorie MK III. třídy. Na pozemku se nachází zpevněná část komunikace o výměře cca 150 m², zbývající část o výměře cca 80 m² je charakteru komunikační zeleně s nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení.

3.3 Pozemek p.č. 3896/10 o výměře 144 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Pozemek je součástí pozemků pod místní komunikací Chotěnovská, která byla zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do kategorie MK III. třídy. Na pozemku se nachází zpevněná část komunikace o výměře cca 92 m², zbývající část o výměře cca 52 m² je charakteru komunikační zeleně s nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení.

3.4 Pozemek p.č. 3919/2 o výměře 146 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Pozemek je součástí pozemků pod místní komunikací Chotouchovská, která byla zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do kategorie MK III. třídy. Na pozemku se nachází zpevněná část komunikace o výměře cca 96 m², zbývající část o výměře cca 50 m² je charakteru komunikační zeleně s nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení.

3.5 Pozemek p.č. 4312/53 o výměře 239 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Pozemek je součástí pozemků pod místní komunikací Žehušická a Měšínská, které byly zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do kategorie MK III. třídy. Na pozemku se nachází zpevněná plocha části komunikace.

3.6 Pozemek p.č. 4312/54 o výměře 19 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Pozemek je součástí pozemků pod místní komunikací Žlebská, která byla zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do kategorie MK III. třídy. Na pozemku se nachází zpevněná plocha části komunikace.

3.7 Pozemek p.č. 4534/3 o výměře 78 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Pozemek je součástí pozemků pod místní komunikací Žlebská, která byla zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do kategorie MK III. třídy. Na pozemku se nachází zpevněná plocha části komunikace.

Umístění pozemků je ve stavebně srostlém území obce. V rámci platného územního plánu obce se oceňované pozemky nachází v řešeném území obce, stabilizovaném jako OB. V místě pozemků 3184/4, 3896/8, 3896/10 se nacházejí ochranná pásma telekomunikačních zařízení. Jedná se o část území, v kterém je cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemků a odhad nájmu:

- pozemky p.č. 3184/4, 3896/8, 3896/10, 3919/2, 4312/53, 4312/54, 4534/3 k.ú. Újezd nad Lesy, obec Praha

D. POSUDEK

Odhad obvyklého nájmu, analýza dat

Pro zachování objektivnosti je možné odvodit roční užitek a průměrný 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 vymezené pozemky, které jsou celé, nebo jejich části zastavěny zpevněnou plochou komunikace nebo s nezpevněnou plochou s doprovodnou komunikační 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 průměrný 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 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 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 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 nezpevněné plochy s doprovodnou zelení podél komunikace. 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 část p.č. 3184/4, část p.č. 3896/8, část p.č. 3896/10, část p.č. 3919/2, p.č. 4312/53, p.č. 4312/54, p.č. 4534/3, k.ú. Újezd nad Lesy (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, 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. Pozemek 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 - lepší, 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 - lepší, 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 - 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	0,98	1,00	1,00	1,00	84,00	2 213,05
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	0,98	1,00	1,00	1,00	314,00	2 210,68

Součet 11 216,46 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 243,29 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 210,68 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 2 328,13 Kč/m²

Základní cena: 2 243,29 Kč
1 m² á 2 243,29 Kč/m² = 2 243,29 Kč/m²

Pozemky oceněné porovnávací metodou - jednotková cena 2 243,29 Kč/m²

1.1.2 Pozemky část p.č. 3184/4, část p.č. 3896/8, část p.č. 3896/10, část p.č. 3919/2, k.ú. Újezd nad Lesy (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 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

Seznam porovnávaných pozemků

Název	Cena nemovitě 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 část p.č. 3184/4, část p.č. 3896/8, část p.č. 3896/10, část p.č. 3919/2, p.č. 4312/53, p.č. 4312/54, p.č. 4534/3, k.ú. Újezd nad Lesy (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. 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

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	0,96	1,00	1,00	1,00	18,00	2 240,00
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 11 726,09 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 345,22 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 240,00 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 2 582,09 Kč/m²

Základní cena: 2 345,22 Kč
1 m² á 2 345,22 Kč/m² = 2 345,22 Kč/m²

Pozemky oceněné porovnávací metodou - jednotková cena 2 345,22 Kč/m²

1.2.2 Pozemky část p.č. 3184/4, část p.č. 3896/8, část p.č. 3896/10, část p.č. 3919/2, k.ú. Újezd nad Lesy (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 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

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 komunikací		využití - dopr. a kom. zeleň		OC celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	m ²	j.c. (Kč/m ²)	
3184/4	254	151	2 243,29	103	1 238,06	466 256,97
3896/8	230	150	2 243,29	80	1 238,06	435 538,30
3896/10	144	92	2 243,29	52	1 238,06	270 761,80
3919/2	146	96	2 243,29	50	1 238,06	277 258,84
4312/53	239	239	2 243,29			536 146,31
4312/54	19	19	2 243,29			42 622,51
4534/3	78	78	2 243,29			174 976,62
Celkem	1110	825		285		2 203 561,35

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)	
3184/4	254	151	2 345,22	103	1 245,04	482 367,34
3896/8	230	150	2 345,22	80	1 245,04	451 386,20
3896/10	144	92	2 345,22	52	1 245,04	280 502,32
3919/2	146	96	2 345,22	50	1 245,04	287 393,12
4312/53	239	239	2 345,22			560 507,58
4312/54	19	19	2 345,22			44 559,18
4534/3	78	78	2 345,22			182 927,16
Celkem	1110	825		285		2 289 642,90

2. Odhad obvyklého nájemného

2.1 Odhad obvyklého nájmu pozemků p.č. 3184/4, 3896/8, 3896/10, 3919/2, 4312/53, 4312/54, 4534/3, k.ú. Újezd nad Lesy, 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)
3184/4	254	466 256,97	23 312,85	* 91,78	36 917,00
3896/8	230	435 538,30	21 776,92	* 94,68	34 485,00
3896/10	144	270 761,80	13 538,09	* 94,01	21 438,00
3919/2	146	277 258,84	13 862,94	* 94,95	21 953,00
4312/53	239	536 146,31	26 807,32	112,16	42 451,00
4312/54	19	42 622,51	2 131,13	112,16	3 375,00
4534/3	78	174 976,62	8 748,83	112,16	13 854,00
Celkem	1110	2 203 561,35	110 178,08		174 473,00

* jednotková cena roční nájmu pozemku zastavěného komunikací 112,16 Kč/m²,
pozemku využitého jako doprovodná zeleň 61,90 Kč/m²

2.2 Odhad obvyklého nájmu pozemků p.č. 3184/4, 3896/8, 3896/10, 3919/2, 4312/53, 4312/54, 4534/3, k.ú. Újezd nad Lesy, 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)
3184/4	254	482 367,34	24 118,37	* 94,95	34 162,00
3896/8	230	451 386,20	22 569,31	* 98,13	31 968,00
3896/10	144	280 502,32	14 025,12	* 97,40	19 866,00
3919/2	146	287 393,12	14 369,66	* 98,42	20 354,00
4312/53	239	560 507,58	28 025,38	117,26	39 696,00
4312/54	19	44 559,18	2 227,96	117,26	3 156,00
4534/3	78	182 927,16	9 146,36	117,26	12 955,00
Celkem	1110	2 289 642,90	114 482,16		162 157,00

* jednotková cena roční nájmu pozemku zastavěného komunikací 117,26 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 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. 3184/4, 3896/8, 3896/10, 3919/2, 4312/53, 4312/54, 4534/3, k.ú. Újezd nad Lesy, 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	174 473,- Kč
- 1.1.2024 - 1.6.2025	162 157,- Kč
	336 630,- Kč

Celkem za období 2.6.2022 - 1.6.2025

336 630,- Kč

Slovy: Třistatřicetšesttisícšestsetřicet Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
výpis z KN z LV 5206, k.ú. Újezd nad Lesy	2
kopie KM	2
situační mapka	1
výřez ÚP	1
ortofotomapa	1

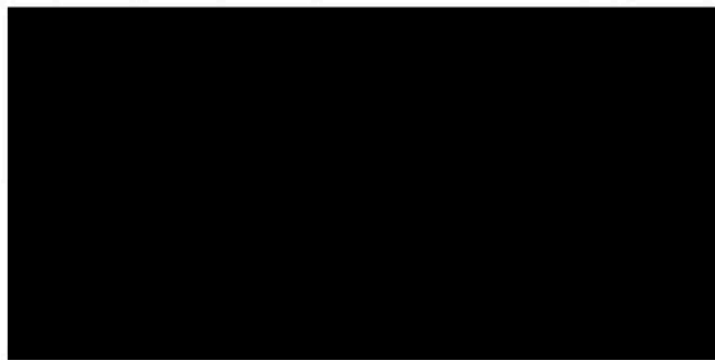
H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

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 087317/2025, označení 4189/096-2025, odměna smluvní.

V Praze dne 26.11.2025



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.10.2025 14:11:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-251022124120 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.uzemí: 773778 Újezd nad Lesy

List vlastnictví: 5206

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
3184/4	254	ostatní plocha	ostatní komunikace	
3896/8	230	ostatní plocha	ostatní komunikace	
3896/10	144	ostatní plocha	ostatní komunikace	
3919/2	146	ostatní plocha	ostatní komunikace	
4312/53	239	ostatní plocha	ostatní komunikace	
4312/54	19	ostatní plocha	ostatní komunikace	
4534/3	78	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

a vedení

Oprávnění pro

Parcela: 3992/1, Parcela: 3992/2, Parcela: 3992/3

Povinnost k

Parcela: 3184/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 03.01.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.03.2006.

V-11725/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení

dle čl. 1. sml. v rozsahu GP č. 3792-96/2021

Oprávnění pro

Parcela: 3885/1, Parcela: 3885/2, Parcela: 3885/3

Povinnost k

Parcela: 3184/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2022 12:47:57. Zápis proveden dne 04.03.2022.

V-9526/2022-101

Pořadí k 10.02.2022 12:47

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.10.2025 14:11:00

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 773778 Újezd nad Lesy List vlastnictví: 5206
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 22.10.2025 14:41:22

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

ČR:

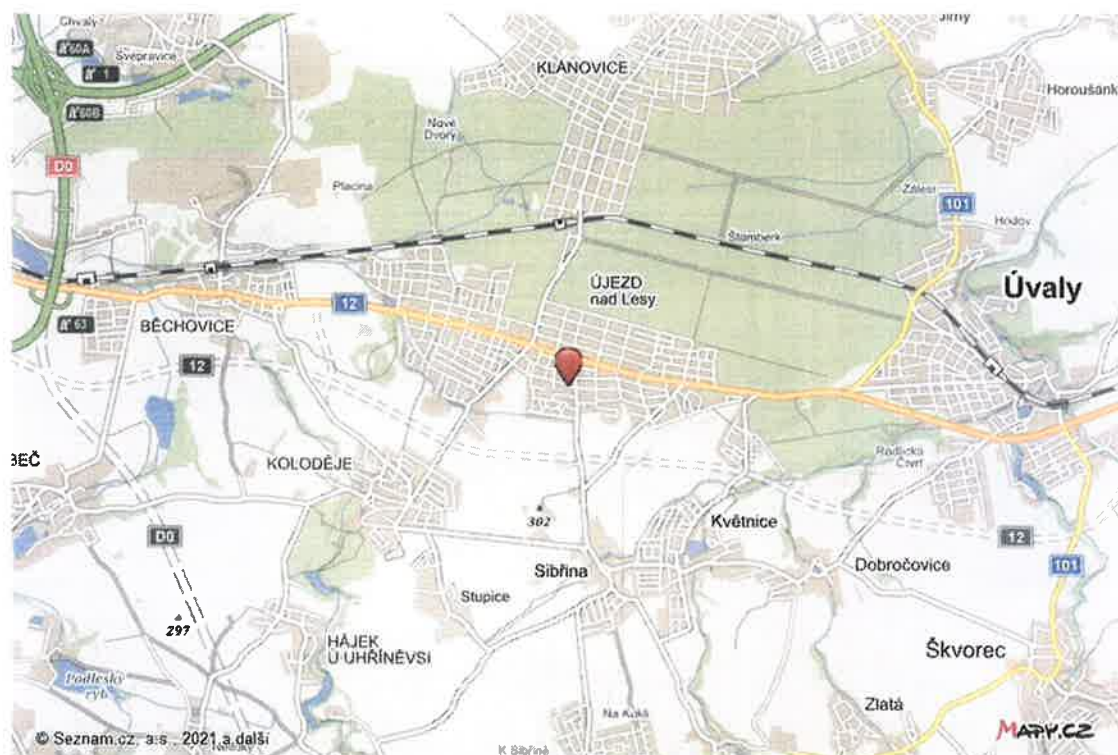
ona.
zení



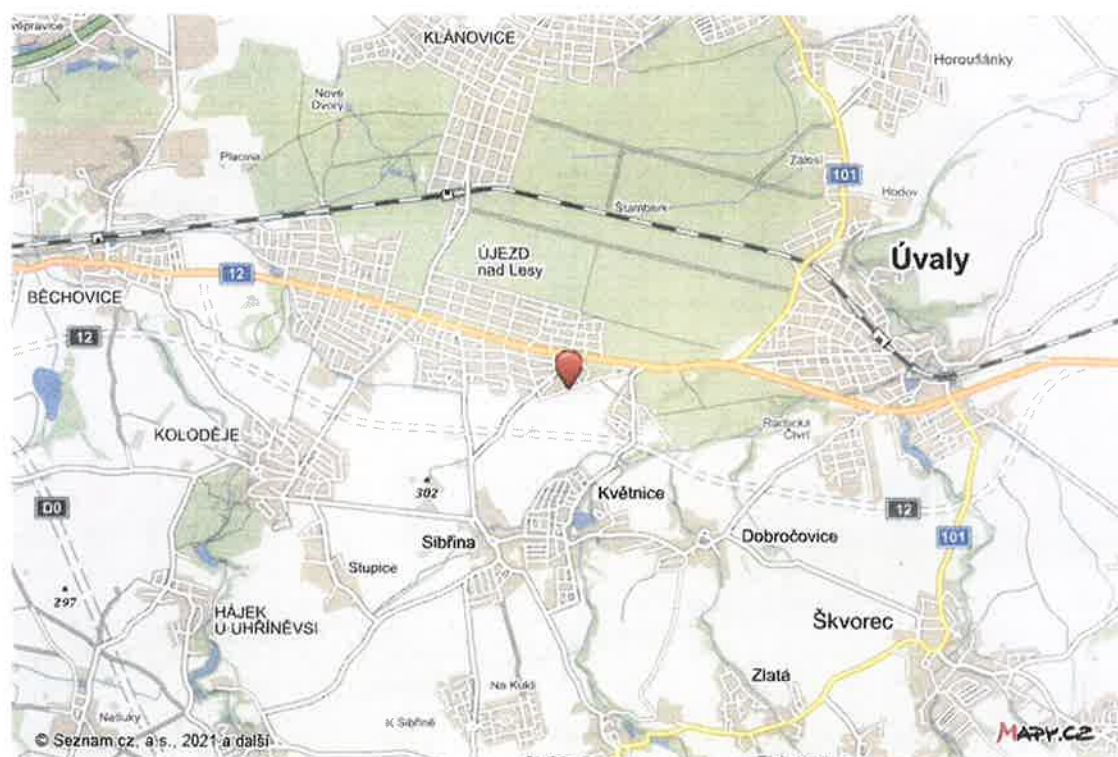


situační mapa

pozemky p.č. 3184/4, 3896/8, 3896/10, 3919/2

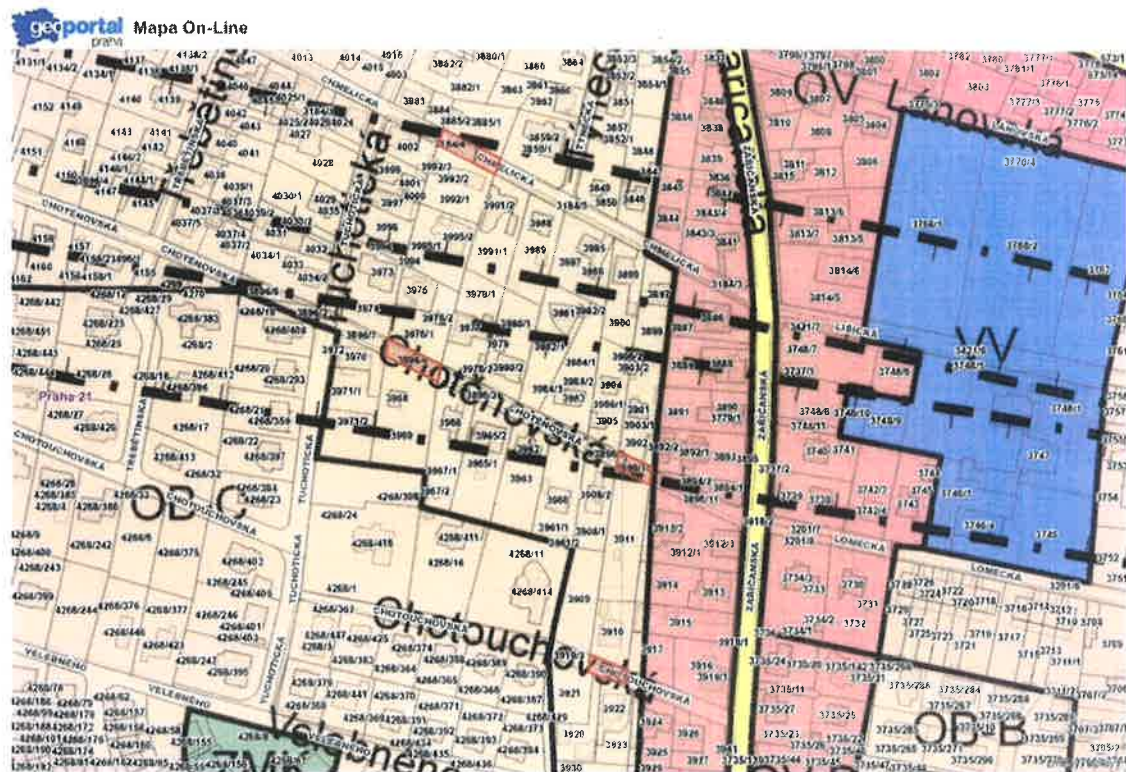


pozemky p.č. 4312/53, 4312/54, 4534/3

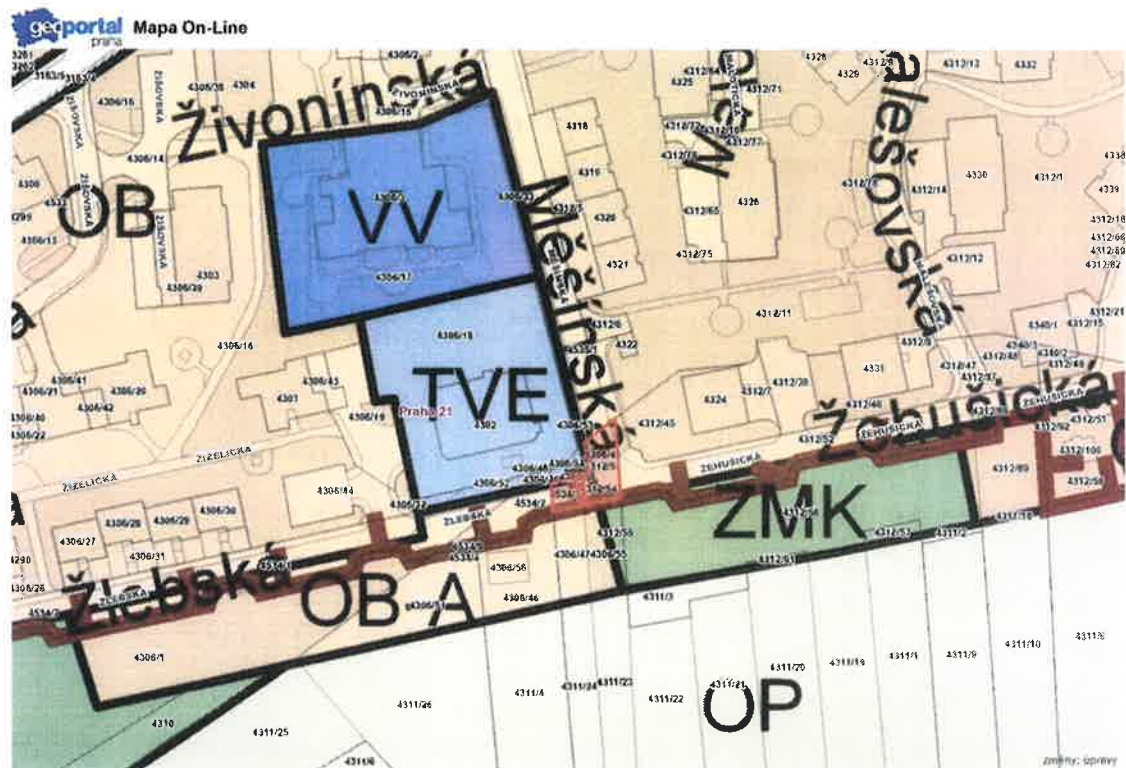


výřez ÚP

pozemky p.č. 3184/4, 3896/8, 3896/10, 3919/2

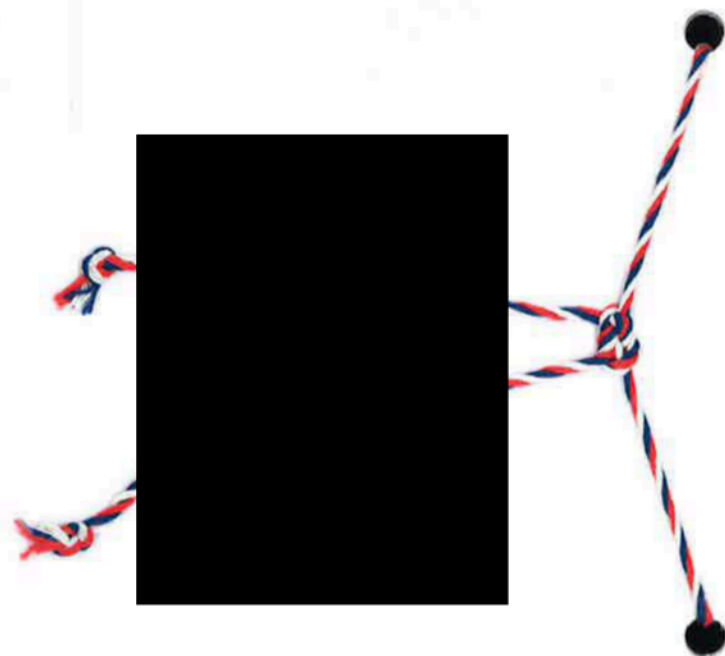


pozemky p.č. 4312/53, 4312/54, 4534/3



pozemky p.č. 3184/4, 3896/8, 3896/10, 3919/2





APR 12025

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

Znalecký posudek

číslo položky: 087318/2025, označení: 4190/097-2025

Předmět znaleckého posudku:

Odhad obvyklého nájemného za užívání pozemku
p.č. 215/13 v k.ú. Újezd u Průhonice, 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. 215/13 v k.ú. Újezd u Průhonic, 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 2248, k.ú. Újezd u Průhonic, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 16.9.2025 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. pronajímajícími 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 rozumí 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 rozumí 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 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. 215/13
Adresa předmětu ocenění:	ul. Formanská
Kraj:	HL.m. Praha
Okres:	HL.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Újezd u Průhonic
Počet obyvatel:	1 335 084 – 1 384 732 (r. 2022 – 2025)

• Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z KN z LV 2248 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemku p.č. 215/13 v k.ú. Újezd u Průhonic, 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 věcné břemeno umístění vodního díla s právem vstupu a vjezdu na účelem provádění údržby, oprav a rekonstrukcí s povinností k pozemku p.č. 215/13. Toto VB neovlivňuje užívání pozemku jako komunikace.

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. 215/13 o výměře 357 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Pozemek je součástí pozemků pod místní komunikací Formanská, která byla zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do kategorie MK III. třídy. Na pozemku se nachází 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 v území pro dopravu jako vybraná komunikační síť S4, při okraji OB-C. Jedná se o část území, v kterém je cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemku a odhad nájmu:

- pozemku p.č. 215/13 v k.ú. Újezd u Průhonic, 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 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 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. 215/13, k.ú. Újezd u Průhonic (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 odpovídající znal. posudku 177 000,- Kč (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 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

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

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 - lepší, 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	0,98	1,00	1,00	1,00	84,00	2 213,05
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	0,98	1,00	1,00	1,00	314,00	2 210,68

Součet 11 216,46 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 243,29 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 210,68 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 2 328,13 Kč/m²

Základní cena: 2 243,29 Kč
1 m² á 2 243,29 Kč/m² = 2 243,29 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 243,29 Kč/m²

1.2 Porovnávací metoda pro období 1.1.2024 - 1.6.2025

1.2.1 Pozemek p.č. 215/13, k.ú. Újezd u Průhonic (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. 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

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	0,96	1,00	1,00	1,00	18,00	2 240,00
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 11 726,09 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 345,22 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 240,00 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 2 582,09 Kč/m²

Základní cena: 2 345,22 Kč
1 m² á 2 345,22 Kč/m² = 2 345,22 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena

2 345,22 Kč/m²

1.3 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací j.c. (Kč/m ²)	OC celkem (Kč)
215/13	357	2 243,29	800 854,53
Celkem			800 854,53

1.4 Porovnávací hodnota oceňovaného pozemku v období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací j.c. (Kč/m ²)	OC celkem (Kč)
215/13	357	2 345,22	837 243,54
Celkem			837 243,54

2. Odhad obvyklého nájemného

2.1 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 215/13 v k.ú. Újezd u Průhonic, 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)
215/13	357	800 854,53	40 042,73	112,16	63 410,00
Celkem	357	800 854,53	40 042,73		63 410,00

2.2 Odhad obvyklého nájmu pozemku p.č. 215/13 v k.ú. Újezd u Průhonic, 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)
215/13	357	837 243,54	41 862,18	117,26	59 295,00
Celkem	357	837 243,54	41 862,18		59 295,00

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. 215/13 v k.ú. Újezd u Průhonic, 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	63 410,- Kč
- 1.1.2024 - 1.6.2025	59 295,- Kč
	<u>122 705,- Kč</u>

Celkem za období 2.6.2022 - 1.6.2025

122 705,- Kč

Slovy: Jednostodvacetdvatisícsemsetpět Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
výpis z KN z LV 2248, k.ú. Újezd u Průhonic	1
kopie KM	1
situační mapka, výřez ÚP	1
ortofotomapa	1

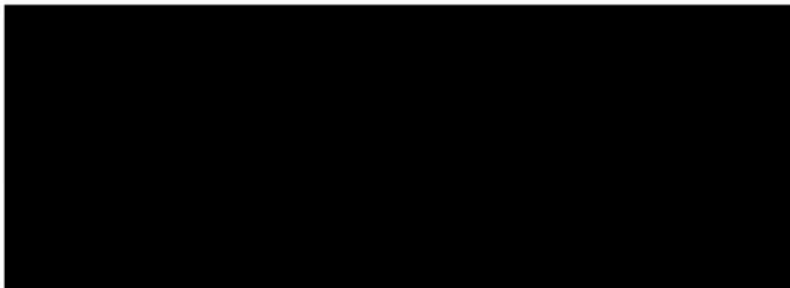
H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

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 087318/2025, označení 4190/097-2025, odměna smluvní.

V Praze dne 26.11.2025



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.09.2025 13:49:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-250916121934 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 773999 Újezd u Průhonice

List vlastnictví: 2248

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
215/13	357	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****Typ vztahu****o Věcné břemeno (podle listiny)**

umístění vodního díla s právem vstupu a vjezdu za účelem provádění údržby, oprav a rekonstrukci v rozsahu GP 936-10/2009 a čl.III smlouvy

Oprávnění proHLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 00064581**Povinnost k**

Parcela: 215/13

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.2009.

V-65777/2009-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

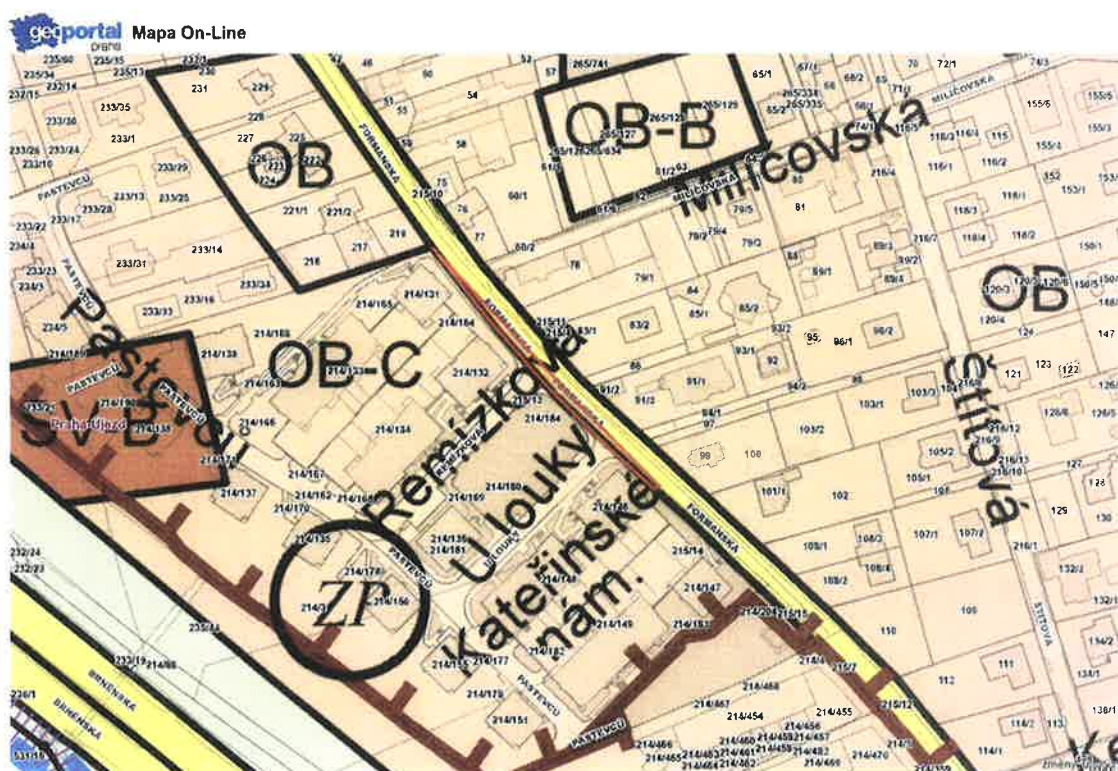
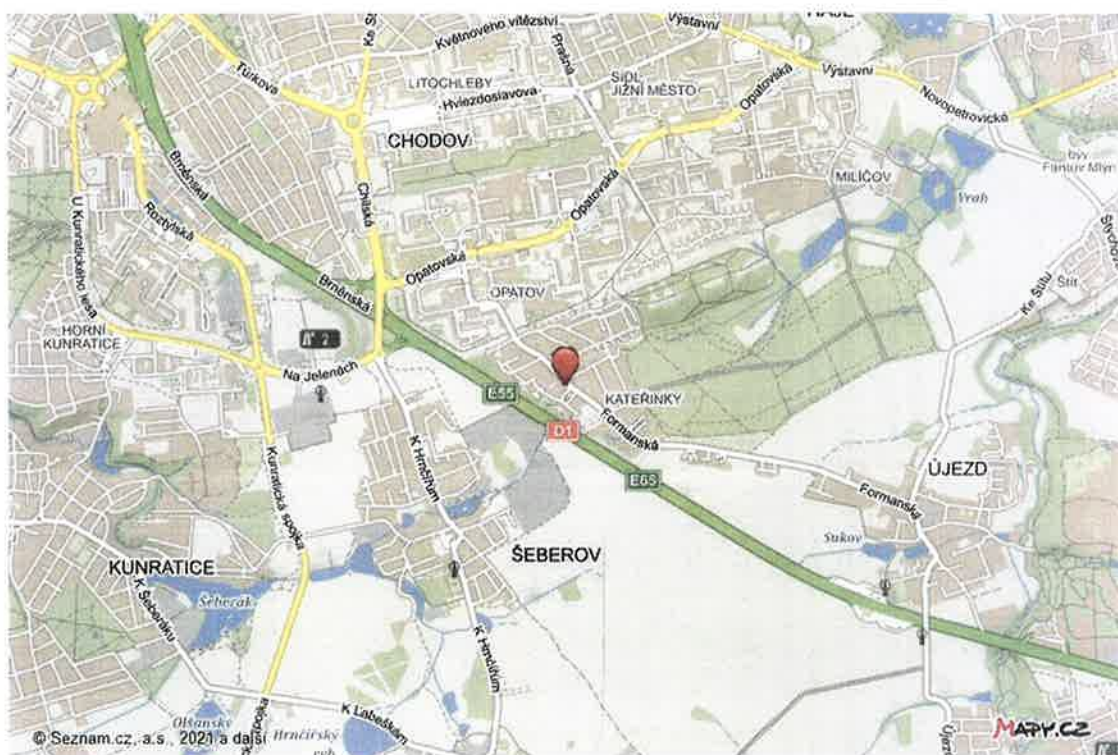
Pro: Alcor Holdings CZ s.r.o., Na Perštýně 342/1, Staré Město,
11000 Praha 1

RČ/IČO: 28990897

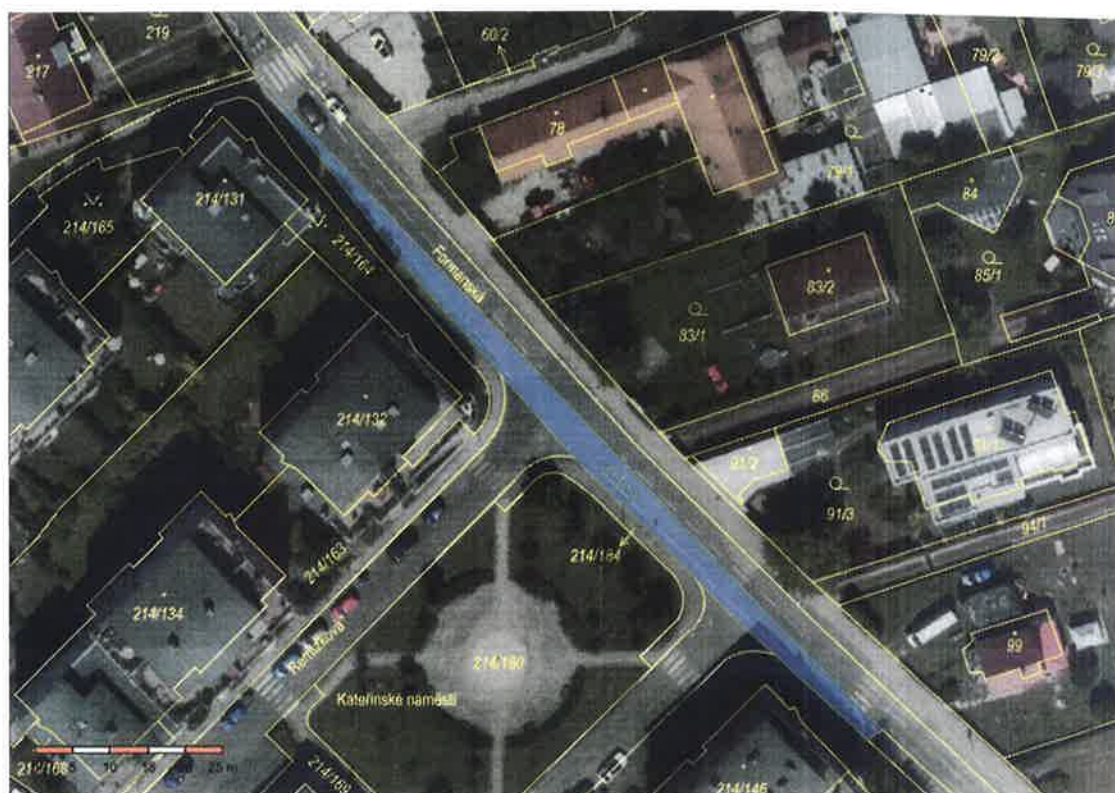
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

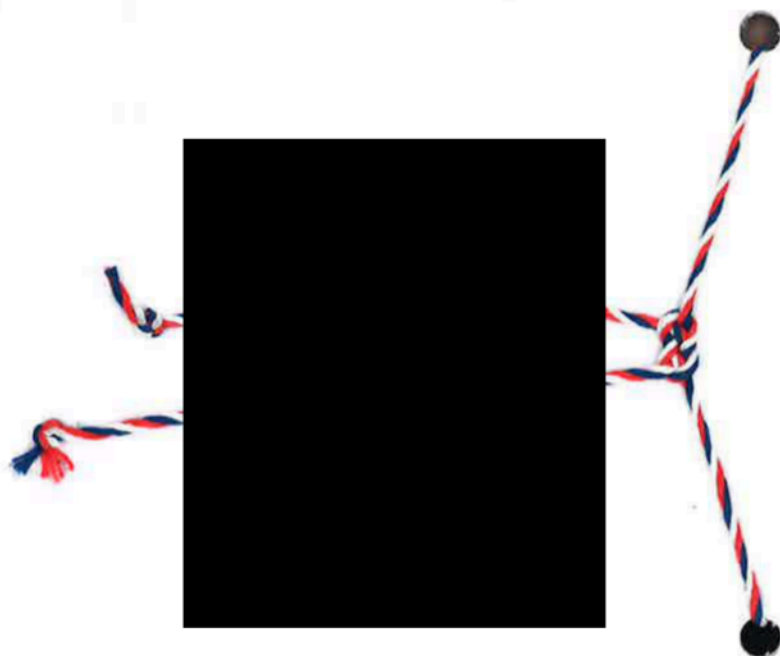


situační mapka, výřez ÚP



ortofotomapa





PR48/2025

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

Znalecký posudek

číslo položky: 087320/2025, označení: 4192/099-2025

Předmět znaleckého posudku:

Odhad obvyklého nájemného za užívání pozemků
p.č. 32/8, 32/9 v k.ú. Zadní Kopanina, obec Praha

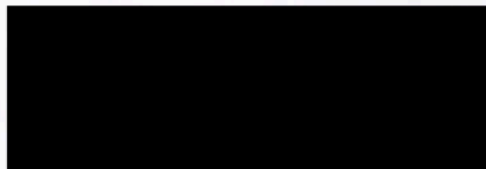
Zadavatel:

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. 32/8, 32/9 v k.ú. Zadní Kopanina, 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 doprovodné zeleně. 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 1541 vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 16.9.2025 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. 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. pronajímajícími 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 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 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 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. 32/8, 32/9
Adresa předmětu ocenění:	ul. K Zadní Kopanině
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Zadní Kopanina
Počet obyvatel:	1 335 084 – 1 384 732 (r. 2022 – 2025)

Vlastnické a evidenční údaje

Ve výpisu z KN z LV 1541 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemků p.č. 32/8, 32/9 v k.ú. Zadní Kopanina, obec Praha zapsán:

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

Část LV C bez zápisu.

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. 32/8 o výměře 109 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím silnice. Pozemek je součástí pozemků pod místní komunikací K Zadní Kopanině, která byla v tomto úseku zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do kategorie MK II. třídy. Na pozemku se nachází zpevněná část komunikace o výměře cca 17 m², zbývající část o výměře cca 92 m² je charakteru komunikační zeleně s nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení.

3.2 Pozemek p.č. 32/9 o výměře 76 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím silnice. Pozemek je součástí pozemků pod místní komunikací K Zadní Kopanině, která byla v tomto úseku zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do kategorie MK II. třídy. Dle skutečnosti se jedná o pozemek charakteru komunikační zeleně s nezpevněnou plochou s doprovodnou zelení.

Umístění pozemků je ve stavebně nesrostlém území obce. V rámci platného územního plánu obce se oceňované pozemky nachází v řešeném území obce, stabilizovaném v území pro dopravu jako vybraná komunikační síť S4. Jedná se o část území, v kterém není cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy.

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemků a odhad nájmu:

- pozemky p.č. 32/8, 32/9 v k.ú. Zadní Kopanina, 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 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 nájmy 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 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 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 pozemky určené k užívání jako komunikace se zpevněnou plochou tělesa komunikace a 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 část p.č. 32/8, k.ú. Zadní Kopanina (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 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

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

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 - lepší, 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	0,98	1,00	1,00	1,00	84,00	2 213,05
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	0,98	1,00	1,00	1,00	314,00	2 210,68

Součet 11 216,46 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 243,29 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 210,68 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 2 328,13 Kč/m²

Základní cena: 2 243,29 Kč
1 m² á 2 243,29 Kč/m² = 2 243,29 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena 2 243,29 Kč/m²

1.1.2 Pozemky část p.č. 32/8, p.č. 32/9, k.ú. Zadní Kopanina (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 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

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

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 - 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 nemovitě 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 - Nebuše	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 Pozemek část p.č. 32/8, k.ú. Zadní Kopanina (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 - lepší, 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	0,96	1,00	1,00	1,00	18,00	2 240,00
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 11 726,09 Kč/m²
/ 5

Průměrná jednotková cena: 2 345,22 Kč/m²

Minimální jednotková cena: 2 240,00 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 2 582,09 Kč/m²

Základní cena: 2 345,22 Kč
1 m² á 2 345,22 Kč/m² = 2 345,22 Kč/m²

Pozemek oceněný porovnávací metodou - jednotková cena

2 345,22 Kč/m²

1.2.2 Pozemky část p.č. 32/8, p.č. 32/9, k.ú. Zadní Kopanina (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 Dlážděnce, 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

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 komunikací		využití - dopr. a kom. zeleň		CO celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	m ²	j.c. (Kč/m ²)	
32/8	109	17	2 243,29	92	1 238,06	152 037,45
32/9	76			76	1 238,06	94 092,56
Celkem	185	17		168		246 130,01

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		CO celkem (Kč)
		m ²	j.c. (Kč/m ²)	m ²	j.c. (Kč/m ²)	
32/8	109	17	2 345,22	92	1 245,04	154 412,42
32/9	76			76	1 245,04	94 623,04
Celkem	185	17		168		249 035,46

2. Odhad obvyklého nájemného

2.1 Odhad obvyklého nájmu pozemků p.č. 32/8, 32/9 v k.ú. Zadní Kopanina, 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)
32/8	109	152 037,45	7 601,87	* 69,74	12 038,00
32/9	76	94 092,56	4 704,63	61,90	7 450,00
Celkem	185	246 130,01	12 306,50		19 488,00

* jednotková cena roční nájmu pozemku zastavěného komunikací 112,16 Kč/m²,
pozemku využitého jako doprovodná zeleň 61,90 Kč/m²

2.2 Odhad obvyklého nájmu pozemků p.č. 32/8, 32/9 v k.ú. Zadní Kopanina, 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)
32/8	109	154 412,42	7 720,62	* 70,83	10 936,00
32/9	76	94 623,04	4 731,15	62,25	6 701,00
Celkem	185	249 035,46	12 451,77		17 637,00

* jednotková cena roční nájmu pozemku zastavěného komunikací 117,26 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 nemovitosti 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. 32/8, 32/9 v k.ú. Zadní Kopanina, 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	19 488,- Kč
- 1.1.2024 - 1.6.2025	17 637,- Kč
	<u>37 125,- Kč</u>

Celkem za období 2.6.2022 - 1.6.2025

37 125,- Kč

Slovy: Třicetsedmtisícjednostodvacetpět Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
výpis z KN z LV 1541, v k.ú. Zadní Kopanina	1
kopie KM	1
situační mapka, výřez ÚP	1
ortofotomapa	1

H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

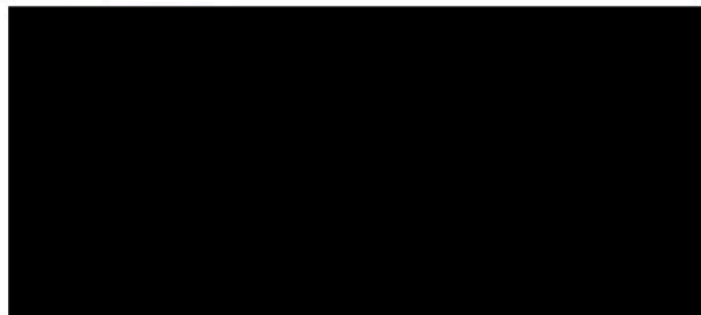
Tento znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

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 087320/2025, označení 4192/099-2025, odměna smluvní.

V Praze dne 26.11.2025



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.09.2025 13:52:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-250916122220 pro HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 745278 Zadní Kopanina

List vlastnictví: 1541

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
32/8	109	ostatní plocha	silnice	
32/9	76	ostatní plocha	silnice	

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:

Vyhotoveno: 16.09.2025 14:22:21

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/>.

390/6

390/4

32/27

32/28

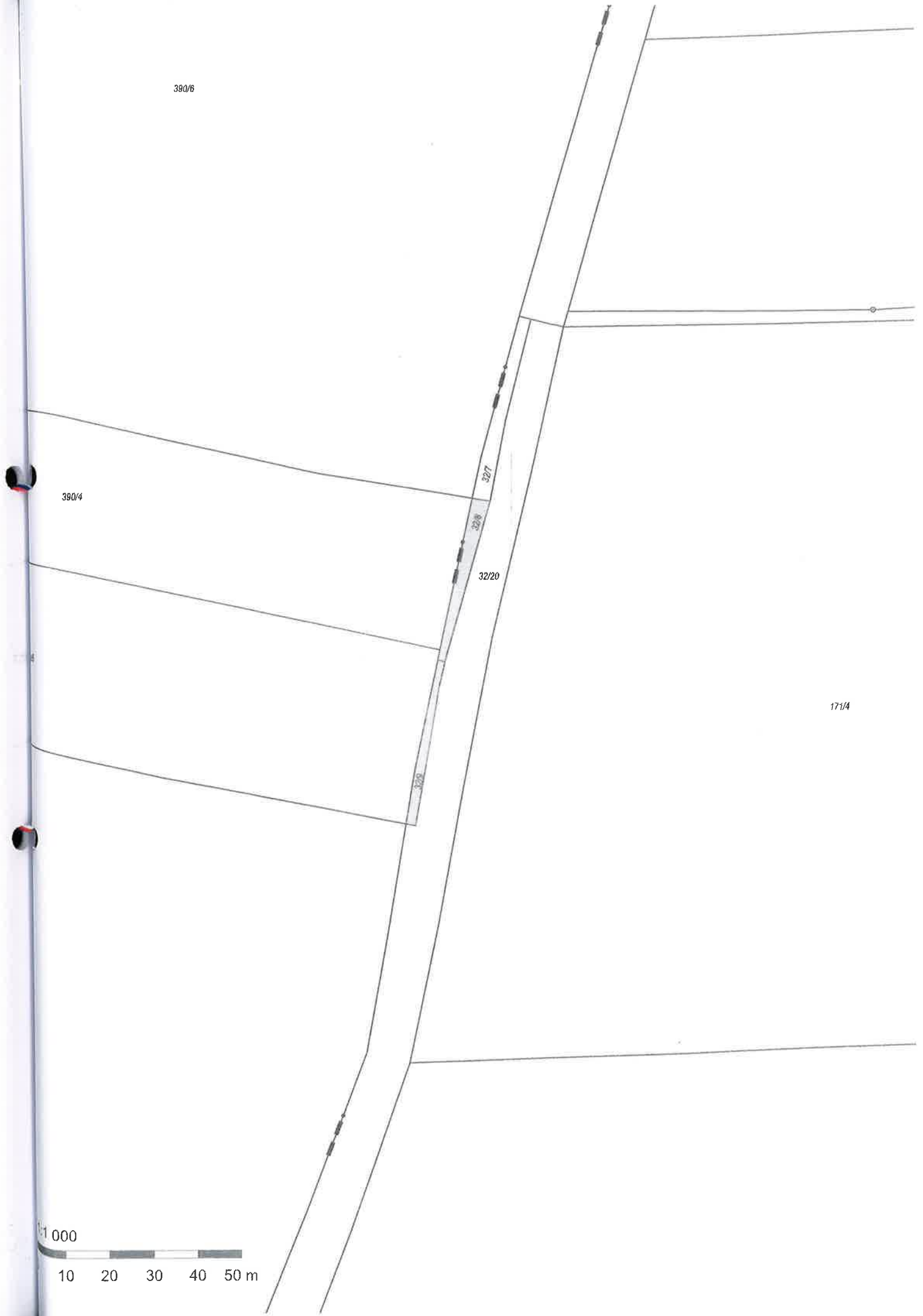
32/20

32/29

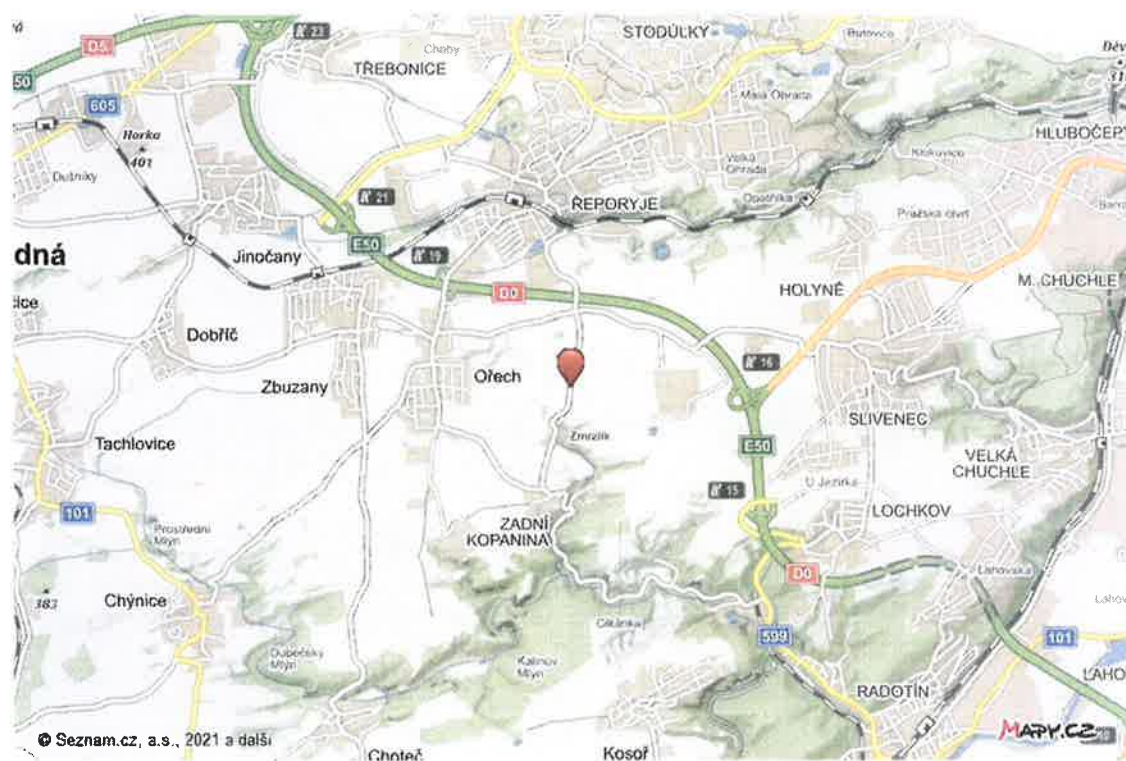
171/4

1:1 000

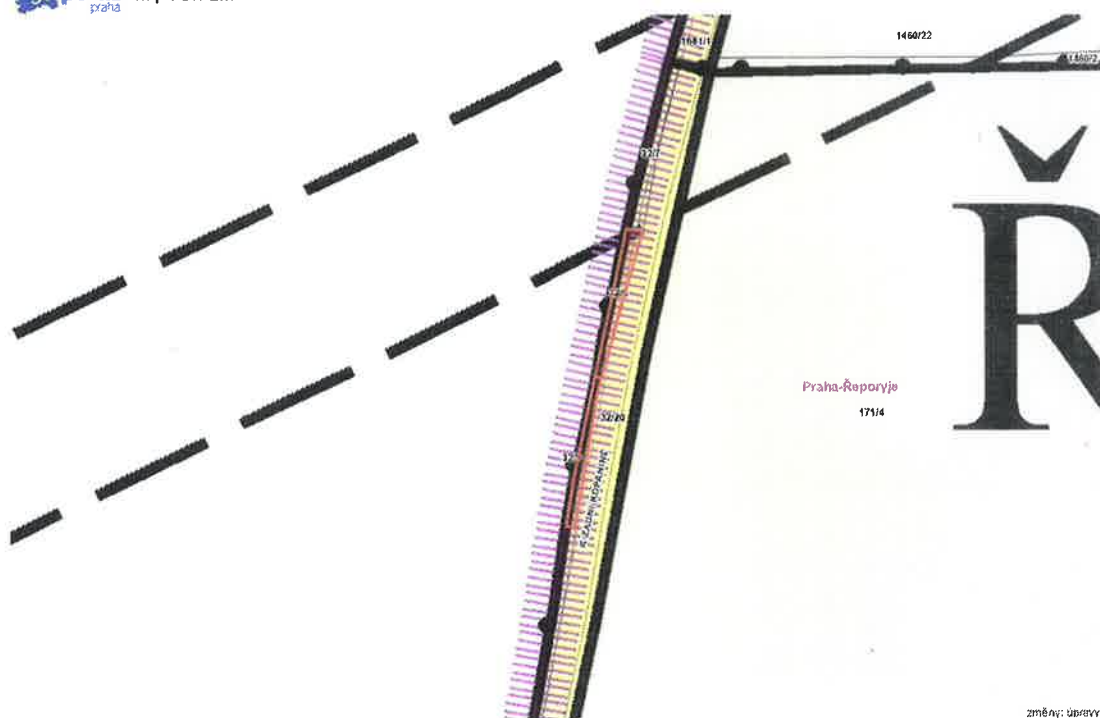
10 20 30 40 50 m



situační mapka, výřez ÚP

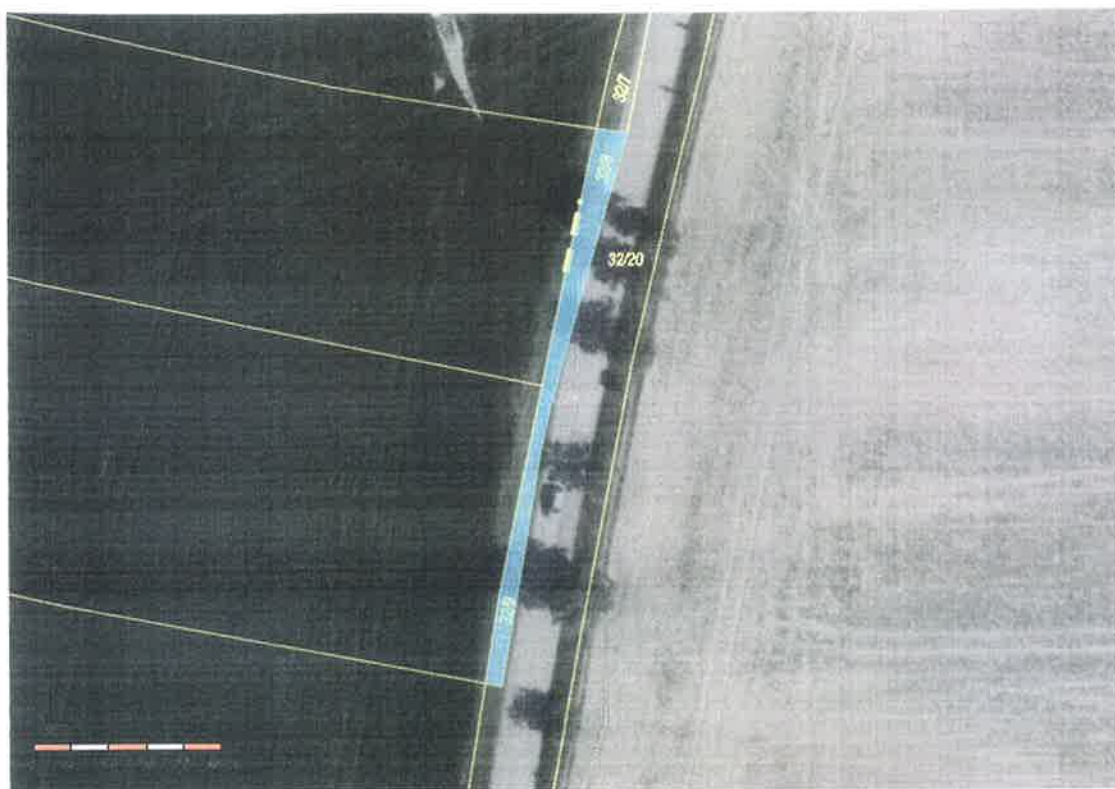


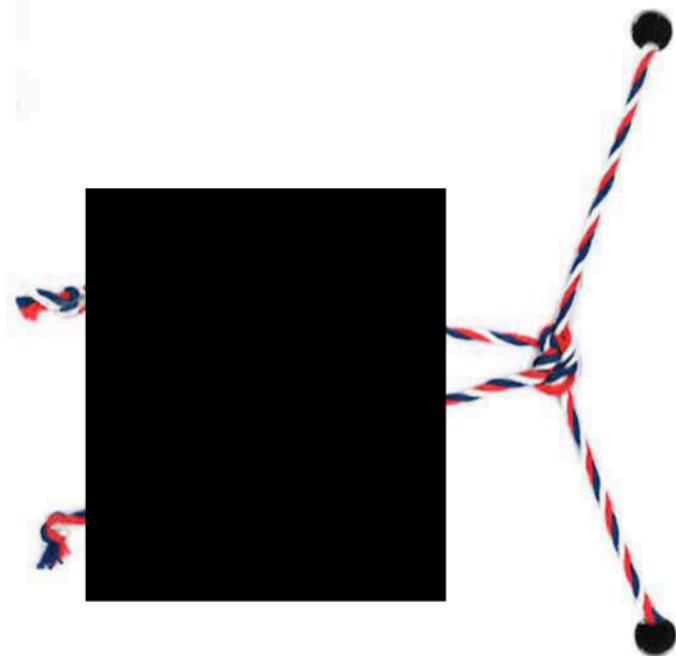
geportal Mapa On-Line
praha



změny; úpravy

ortofotomapa





PRUH 2025

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

Znalecký posudek

Číslo položky: 087321/2025, označení: 4193/100-2025

Předmět znaleckého posudku:

Odhad obvyklého nájemného za užívání pozemků
p.č. 1005/2, p.č. 1005/4, p.č. 2913/2 v k.ú. Zbraslav,
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 pozemků p.č. 1005/2, p.č. 1005/4, p.č. 2913/2 v k.ú. Zbraslav, 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. 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

- částečný výpis z KN z LV 5402, k.ú. Zbraslav, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 16.9.2025 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. pronajímajícími 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 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 nemovité věci). Jedná se o pozemky ostatní plochy, na kterých je umístěna stavba zpevněné komunikace. Možný obvyklý nájem je uvažován jako nájem z veřejné 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 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. 1005/2, 1005/4, 2913/2
Adresa předmětu ocenění:	ul. Za Opusem, K výtupně
Kraj:	HL.m. Praha
Okres:	HL.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Zbraslav
Počet obyvatel:	1 335 084 – 1 384 732 (r. 2022 – 2025)

Vlastnické a evidenční údaje

V částečném výpisu z KN z LV 5402 uvedeném v podkladech je jako vlastník pozemků p.č. 1005/2, 1005/4, 2913/2 v k.ú. Zbraslav, obec Praha zapsán:

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

Část CLV 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. 1005/2 o výměře 86 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Pozemek je součástí pozemků pod místní komunikací Za Opusem, která byla zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do kategorie MK III. tř. Na pozemku se nachází zpevněná část komunikace.

3.2 Pozemek p.č. 1005/4 o výměře 209 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Pozemek je součástí pozemků pod místní komunikací Za Opusem, K výtupně, která byly zařazeny dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do kategorie MK III. tř. Na pozemku se nachází zpevněná část komunikace.

3.3 Pozemek p.č. 2913/2 o výměře 44 m², v KN je zapsán jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Pozemek je součástí pozemků pod místní komunikací K výtupně, která byla zařazena dle vyjádření a stanoviska uvedených v podkladech do kategorie MK III. tř. Na pozemku se nachází zpevněná část komunikace.

Umístění pozemků je ve stavebně srostlém území obce. V rámci platného územního plánu obce se oceňované pozemky nachází v řešeném území obce, stabilizovaném převážně jako OB. Jedná se o část území, v kterém je i není cena určena současně platnou cenovou mapou Prahy. Do území zasahují ochranná a bezpečnostní pásma hlavních energetických liniových staveb a hranice ochranného pásma příslušných komunikací.

4. Obsah znaleckého posudku

Ocenění pozemků a odhad nájmu:

- pozemky p.č. 1005/2, 1005/4, 2913/2 v k.ú. Zbraslav, 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 vymezené pozemky, které jsou zastavěny 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 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 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 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 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 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. 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. 1005/2, 1005/4, 2913/2, k.ú. Zbraslav (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, 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

2. Pozemky v k.ú. Zbraslav, Praha

Prodej pozemku p.č. 2344/2 v k.ú. Zbraslav, ul. K Vejvod'áku, 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 Bud'ánkami 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

Pozemky oceněné porovnávací metodou - jednotková cena 2 261,35 Kč/m²

1.2 Porovnávací metoda pro období 1.1.2024 - 1.6.2025

1.2.1 Pozemky p.č. 1005/2, 1005/4, 2913/2, k.ú. Zbraslav (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. 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

Pozemky oceněné porovnávací metodou - jednotková cena 2 363,88 Kč/m²

1.3 Porovnávací hodnota oceňovaných pozemků v období 2.6.2022 - 31.12.2023

par.č.	výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací j.c. (Kč/m ²)	OC celkem (Kč)
1005/2	86	2 261,35	194 476,10
1005/4	209	2 261,35	472 622,15
2913/2	44	2 261,35	99 499,40
Celkem	339		766 597,65

1.4 Porovnávací hodnota oceňovaných pozemků v období 1.1.2024 - 1.6.2025

par.č.	výměra (m ²)	využití - zastavěno komunikací j.c. (Kč/m ²)	OC celkem (Kč)
1005/2	86	2 363,88	203 293,68
1005/4	209	2 363,88	494 050,92
2913/2	44	2 363,88	104 010,72
Celkem	339		801 355,32

2. Odhad obvyklého nájemného

2.1 Odhad obvyklého nájmu pozemků p.č. 1005/2, p.č. 1005/4, p.č. 2913/2 v k.ú. Zbraslav, 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)
1005/2	86	194 476,10	9 723,81	113,07	15 398,00
1005/4	209	472 622,15	23 631,11	113,07	37 421,00
2913/2	44	99 499,40	4 974,97	113,07	7 878,00
Celkem	339	766 597,65	38 329,89		60 697,00

2.2 Odhad obvyklého nájmu pozemků p.č. 1005/2, p.č. 1005/4, p.č. 2913/2 v k.ú. Zbraslav, 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)
1005/2	86	203 293,68	10 164,68	118,19	14 398,00
1005/4	209	494 050,92	24 702,55	118,19	34 990,00
2913/2	44	104 010,72	5 200,54	118,19	7 366,00
Celkem	339	801 355,32	40 067,77		56 754,00

Pozn.: V rámci ocenění byl rovněž zkoumán statistický vývoj cen pronájmu obdobných nemovitostí. V databázi ČSU 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 ČSU 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. 1005/2, p.č. 1005/4, p.č. 2913/2 v k.ú. Zbraslav, 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	60 697,- Kč
- 1.1.2024 - 1.6.2025	56 754,- Kč
	<u>117 451,- Kč</u>

Celkem za období 2.6.2022 - 1.6.2025

117 451,- Kč

Slovy: Jednostosedmnácttisícčtyřistapadesátjedna Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
částečný výpis z KN z LV 5402, k.ú. Zbraslav	1
kopie KM	1
situační mapka, výřez ÚP	1
ortofotomapa	1

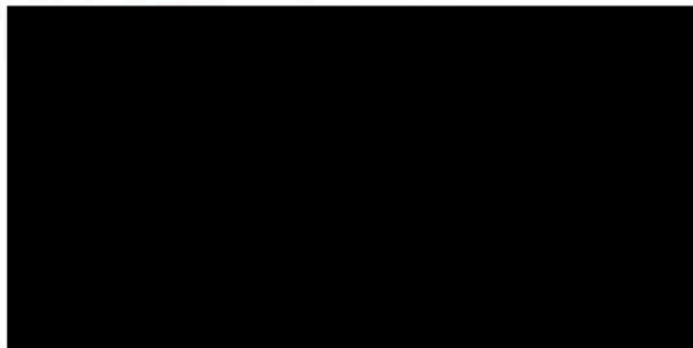
H. PROHLÁŠENÍ ZNALCE

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 087321/2025, označení 4193/100-2025, odměna smluvní.

V Praze dne 26.11.2025



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.09.2025 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: V 9781/2020 pro Hlavní město Praha
Magistrát hl.m. Prahy
odbor správy majetku

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 5402

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
1005/2	86	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1005/4	209	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2913/2	44	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

Piombý 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:

Vyhотовeno: 16.09.2025 14:25:48

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/>.

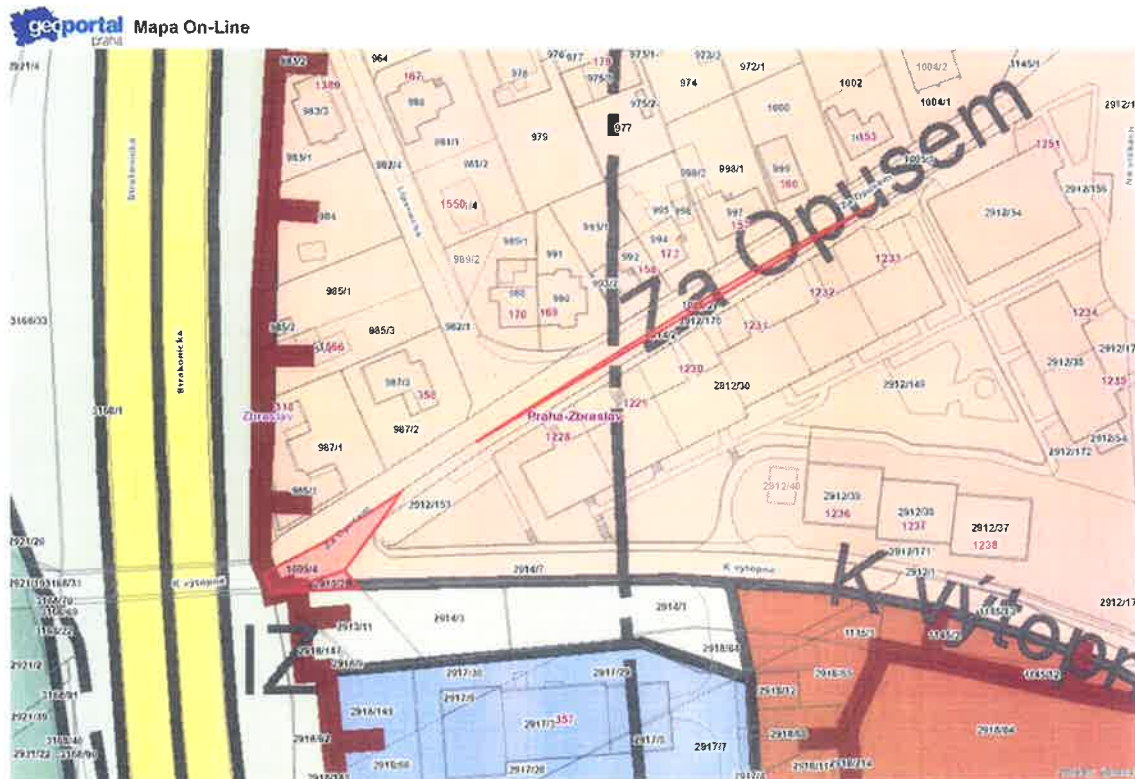
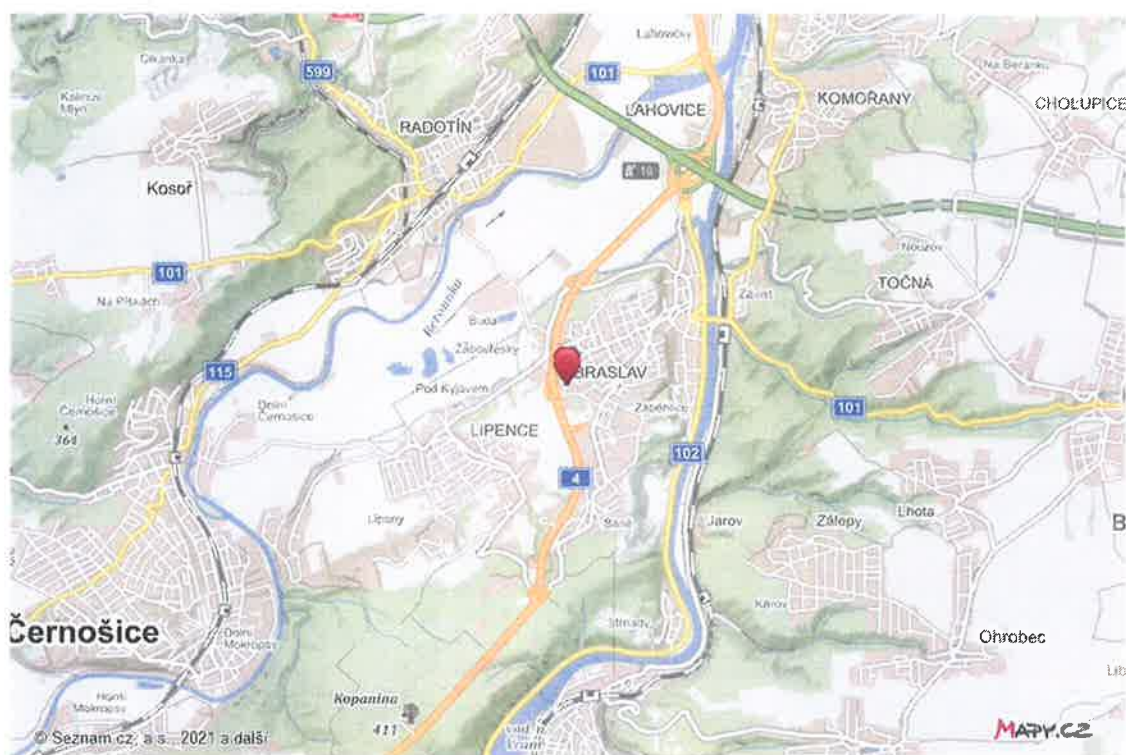


Žabovřesko

1:1000

10 20 30 40 50 m

situační mapka, výřez ÚP



ortofotomapa

