ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 030290/2025

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 552 postaveném na pozemku parc.č. 564/24 a na pozemcích parc.č. 564/22 a parc.č. 564/24 a dále o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 na pozemku parc.č. 564/2 a to se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. Velká Chuchle v obci Praha.

Znalec: Ing. Jitka Križáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1967-04-2025

Zadavatel: soudní exekutor Exekutorského úřadu pro Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
Evropská 663/132
160 00 Praha 6

Číslo jednací: 067 EX 8287/24-41

OBVYKLÁ CENA	**14 800 000 Kč**

Počet stran: 28 a 10 stran příloh **Počet vyhotovení:** 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 03.04.2025 **Vyhotoveno:** V Praze 08.04.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 552 postaveném na pozemku parc.č. 564/24 a na pozemcích parc.č. 564/22 a parc.č. 564/24 a dále stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 na pozemku parc.č. 564/2 a to se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. Velká Chuchle v obci Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 8287/24.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 03.04.2025 za přítomnosti exekutorského vykonavatele p. Bažanta a za přítomnosti znalce Ing. Jitky Križákové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV 1469 pro k.ú. Velká Chuchle k datu 23.1.2025
Výpis z katastru nemovitostí LV 1458 pro k.ú. Velká Chuchle k datu 13.2.2025
Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 8287/24-41 ze dne 13.2.2025
Snímek katastrální mapy a ortofotomapy
Fotodokumentace z místního šetření
Informace získané při místním šetření
Záznam z venkovní i z vnitřní obhlídky
Cenová mapa stavebních pozemků
Databáze porovnatelných nemovitostí Valuo
Realitní inzerce
Cenová mapa OctopusPro
Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)
Měření v katastrální mapě (na adrese https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz)
Aplikační portál Marushka
Podklady dostupné na cuzk.cz
Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonu č. 237/2020 Sb.
Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy
Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017
Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:
§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanový jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou".
§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se

rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."**

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."

Definice dle vyhlášky 488/2020 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Velká Chuchle
Adresa nemovité věci:	Nad závodištěm 552/3a, 159 00 Praha 5

Vlastnické a evidenční údaje

Martin Macháček, Nad závodištěm 552/3a, 159 00 Praha 5, LV: 1469, podíl: 1 / 2
Eliška Odstrčilová, Nad závodištěm 552/3a, 159 00 Praha 5, LV: 1469, podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozdíly mezi dokumentovaným a skutečným stavem oceňovaných nemovitostí.

Místopis

Velká Chuchle je městská čtvrť a katastrální území hlavního města Prahy o rozloze 460,3 ha rozkládající se na jihozápadě Prahy na levém břehu Vltavy, tvořící od 24. listopadu 1990 větší jižní část městské části Praha-Velká Chuchle. Je zde evidováno 41 ulic a 500 adres. Čtvrtí protéká menší přítok Vltavy, potok Vrutice.

Oceňovaný rodinný dům se nachází v klidné slepé ulici Nad závodištěm, je přístupný z veřejné komunikace přes pozemek parc.č. 564/2, který je ve spoluvlastnictví vlastníků přiléhajících nemovitostí a zároveň ve spoluvlastnictví povinného. Okolí tvoří zástavba rodinných a bytových domů a přírodních lokalit. Ve vzdálenosti 250 metrů od domu leží autobusová zastávka MHD, dostupnost metra trasy „B" Smíchovské nádraží je 14 minut jízdy autobusem.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon	☐ dálkové vytápění	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

564/12 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Povinný si nevyzvedl doporučený dopis o místním šetření a neumožnil znalci obhlídku nemovitosti, která byla nařízena na pondělí 31.3.2025.
Po dohodě s Exekutorským úřadem pro Prahu 5 byla následně provedena obhlídka nemovitostí za účasti exekutorského vykonavatele p. Bažanta, který zajistil zpřístupnění nemovitosti a umožnil znalci obhlídku exteriéru i interiéru rodinného domu.

Předmětem ocenění je samostatně stojící zděný rodinný dům včetně vlastních pozemků a spoluvlastnického podílu na přístupovém pozemku. Jedná se o dvoupodlažní objekt dokončený a zkolaudovaný v roce 2012. Stavba je postavena z cihelného a tvárnicového zdiva. Dům je zastřešený rovnou střechou, z větší části řešenou jako zelená střecha. Půdorys domu je ve tvaru písmene L. Druhé nadzemní podlaží se nachází pouze nad částí 1. NP. Okna domu jsou hliníková, interiérové dveře zčásti plné hladké, zčásti posuvné pouzdrové. Vnitřní omítky vápenné štukové, vnější vápenocementová. Druhé nadzemní podlaží je opatřeno dřevěným obkladem. Na podlahách je keramická dlažba a koberce. Sociální zařízení kompletní vícečetné vybavené sanitární keramikou. Dům je napojený na el. energii, rozvod plynu, kanalizační řad a veřejný vodovod. Dům je vytápěný teplovodním vytápěním pomocí plynového kotle, který zajišťuje i ohřev teplé užitkové vody. Alternativním zdrojem ohřevu jsou solární trubky na střeše domu. Zahrada kolem domu je udržovaná, osázená trvalými porosty, bez vedlejších staveb.
Celkově je dům ve velmi dobrém stavu a technický stav odpovídá jeho stáří.
Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, tedy oplocení včetně vrat a vrátek, zpevněné pochozí plochy, přípojky inženýrských sítí.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Na LV 1469 i na LV 1458 1233 pro k.ú. Velká Chuchle je evidováno zástavní právo smluvní k oceňovaným nemovitostem ve prospěch fyzické osoby.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 1469 i LV 1458 pro k.ú. Velká Chuchle existuje soubor omezení vlastnického práva (zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti). To však vhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.
Kompletní zápisy o exekučním řízení - viz přiložené LV 1469 a LV 1458.

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nemovitosti na LV 1469 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

1.1. Rodinný dům č.p. 552 - spoluvlastnický podíl id. 1/2
1.2. Pozemky na LV 1469 pro k.ú. Velká Chuchle - spoluvlastnický podíl id. 1/2
1.3. Trvalé porosty - spoluvlastnický podíl id. 1/2

2. Nemovitosti na LV 1458 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4

2.1. Pozemek na LV 1458 pro k.ú. Velká Chuchle - spoluvlastnický podíl id. 1/4

3. Bez zařazení do částí

Obsah ocenění na tržních principech

1. Nemovitosti na LV 1469 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

1.1. Věcná hodnota staveb

1.1.1. Rodinný dům č.p. 552 - spoluvlastnický podíl id. 1/2

2. Nemovitosti na LV 1458 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4

3. Bez zařazení do částí

3.1. Porovnávací hodnota

3.1.1. Rodinný dům č.p. 552 včetně vlastních pozemků a včetně podílu na přístupovém pozemku - spoluvlastnický podíl id. 1/2

3.2. Hodnota pozemků

3.2.1. Pozemky na LV 1469 a na LV 1458 - spoluvlastnické podíly

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Nad závodištěm 552/3a 159 00 Praha 5
LV:	1469, 1458
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Velká Chuchle
Počet obyvatel:	1 384 732

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum^{5} P_i) = \mathbf{1{,}449}$

$$i = 1$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1{,}000}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,449**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,000**

1. Nemovitosti na LV 1469 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

1.1. Rodinný dům č.p. 552 - spoluvlastnický podíl id. 1/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 18
Stáří stavby:	13 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	8 875,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	241,00 m^2
2. NP:	=	90,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	241,00 m^2	3,10 m
2. NP:	90,00 m^2	2,90 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(241)*(3,10)	=	747,10 m^3
2. NP:	(90)*(3,0)	=	270,00 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**1 017,10 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	241,00 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	331,00 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,37

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	II	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandardardní nebo více základních příslušenství standardního provedení, popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 13 let:

s = 1 - 0,005 * 13 = **0,935**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}935 = \mathbf{1{,}066}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,000**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 8 875,- Kč/m^3 * 1,066 = 9 460,75 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1 017,10 m^3 * 9 460,75 Kč/m^3 * 1,000 * 1,000= 9 622 528,83 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	**=**	**9 622 528,83 Kč**
Rodinný dům č.p. 552 - spoluvlastnický podíl id. 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**9 622 528,83 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Rodinný dům č.p. 552 - spoluvlastnický podíl id. 1/2 - cena zjištěná	**=**	**4 811 264,42 Kč**

1.2. Pozemky na LV 1469 pro k.ú. Velká Chuchle - spoluvlastnický podíl id. 1/2

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
ostatní plocha	564/22	443	7 600,00	3 366 800,-
zastavěná plocha a nádvoří	564/24	241	7 600,00	1 831 600,-
Cenová mapa - celkem		684		**5 198 400,-**

Pozemky na LV 1469 pro k.ú. Velká Chuchle - spoluvlastnický podíl id. 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**5 198 400,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Pozemky na LV 1469 pro k.ú. Velká Chuchle - spoluvlastnický podíl id. 1/2 - cena zjištěná celkem	**=**	**2 599 200,- Kč**

1.3. Trvalé porosty - spoluvlastnický podíl id. 1/2

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	5 198 400,00
Celková výměra pozemku	m^2	684,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	100,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	760 000,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	49 400,00

Trvalé porosty - spoluvlastnický podíl id. 1/2 - celkem: [Kč]		**49 400,-**
Trvalé porosty - spoluvlastnický podíl id. 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**49 400,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Trvalé porosty - spoluvlastnický podíl id. 1/2	**=**	**24 700,- Kč**

2. Nemovitosti na LV 1458 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4

2.1. Pozemek na LV 1458 pro k.ú. Velká Chuchle - spoluvlastnický podíl id. 1/4

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
ostatní plocha	564/2	83	7 600,00	630 800,-
Cenová mapa - celkem		83		**630 800,-**
Pozemek na LV 1458 pro k.ú. Velká Chuchle - spoluvlastnický podíl id. 1/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	**630 800,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	1 / 4
Pozemek na LV 1458 pro k.ú. Velká Chuchle - spoluvlastnický podíl id. 1/4 - cena zjištěná celkem			**=**	**157 700,- Kč**

3. Bez zařazení do částí

Tržní ocenění majetku

1. Nemovitosti na LV 1469 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

1.1. Věcná hodnota staveb

1.1.1. Rodinný dům č.p. 552 - spoluvlastnický podíl id. 1/2

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
garáž	11,55 m^2	1,00	11,55 m^2	
dílna - sklad	5,47 m^2	1,00	5,47 m^2	
obývací pokoj + kk	71,64 m^2	1,00	71,64 m^2	
jídelna	11,58 m^2	1,00	11,58 m^2	
chodba	7,81 m^2	1,00	7,81 m^2	
WC	1,94 m^2	1,00	1,94 m^2	
šatna	5,37 m^2	1,00	5,37 m^2	
pokoj	13,30 m^2	1,00	13,30 m^2	
ložnice	15,63 m^2	1,00	15,63 m^2	
WC	1,90 m^2	1,00	1,90 m^2	
chodba	8,32 m^2	1,00	8,32 m^2	
koupelna	9,91 m^2	1,00	9,91 m^2	
šatna	7,31 m^2	1,00	7,31 m^2	
technická místnost	7,48 m^2	1,00	7,48 m^2	
				179,21 m^2

2. NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba	1,44 m^2	1,00	1,44 m^2	
ložnice	26,72 m^2	1,00	26,72 m^2	
koupelna	2,85 m^2	1,00	2,85 m^2	
WC	1,30 m^2	1,00	1,30 m^2	
galerie	31,21 m^2	1,00	31,21 m^2	
koupelna	3,99 m^2	1,00	3,99 m^2	
WC	1,13 m^2	1,00	1,13 m^2	
				68,64 m^2
				247,85 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. NP	241,00	3,10 m
2. NP	90,00	2,90 m
	331,00 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1. NP	(241)*(3,10) =	747,10
NP	2. NP	(90)*(3,0) =	270,00
Obestavěný prostor - celkem:			**1 017,10 m^3**

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	241
Užitná plocha (UP)	[m^2]	248
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	1 017,10
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	9 185
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	9 185
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 342 064
Stáří	roků	13
Další životnost	roků	147
Opotřebení	%	8,10
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**4 292 678**

2. Nemovitosti na LV 1458 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4

3. Bez zařazení do částí

3.1. Porovnávací hodnota

3.1.1. Rodinný dům č.p. 552 včetně vlastních pozemků a včetně podílu na přístupovém pozemku - spoluvlastnický podíl id. 1/2

Oceňovaná nemovitá věc

Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení obvyklé ceny zohledněna jeho nižší obchodovatelnost, v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. V první řadě je nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách realitní trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což značně ztěžuje nejen jejich vlastní prodej, ale i samotné ocenění těchto nemovitostí.
Metodicky se pro stanovení obvyklé ceny vychází ze vzorků podobných srovnatelných nemovitostí nabízených k prodeji, nebo již zrealizovaných prodejů. Obecně se tedy vychází z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitostí, avšak nemovitostí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnickém podílu více osob, není nijak neobvyklý, tak se vesměs jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitostech, až na velmi vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů nemovitostí. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitostech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitosti jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitosti, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.
Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitosti spočívajícím v naprosté většině absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodu není celá nemovitost, ale pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovitosti značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitosti zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.
Tyto nepříjemnosti, které jsou vždy spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se následně v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitost. V tomto důsledku je i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu. Například u spoluvlastnického podílu 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitosti, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitosti atd. Stejně je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby. Skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě daleko větší.
Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do stanovené obvyklé ceny spoluvlastnického podílu.
S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu na nemovitosti nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako podíl velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vydělit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Užitná plocha:	247,85 m^2
Obestavěný prostor:	1 017,10 m^3

Zastavěná plocha:	241,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží:	136,00 m^2
Výměra pozemku:	767,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Porovnávaná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej**
Lokalita: K vápence 225/21, Praha 5 - Velká Chuchle
Popis: Informace o transakci:
Řízení (KN): V-20920/2024-101
Kupní smlouva: (84268873010)
Cena transakce: 20 000 000 Kč
Podání: 11. 4. 2024
Nemovitosti na listině
Informace o stavbě:
Konstrukce: Cihla, smíšené.
Dokončení stavby: 1945
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: rodinný dům
Počet jednotek: 1
Počet podlaží: 3
Podlahová plocha (odhad): 220 m2
Zastavěná plocha: 112 m2
Je výtah?: ne
Způsob vytápění: Centr. v budově
LV stavby (KN): 360

V-20920/2024-101 (LISTINY)
Listina ID:84268873010
LV: 872 k.ú.: 729213

STAVBA: budova bez č.p., Praha-Velká Chuchle, Praha 5 (garáž) 27 m2
PARCELA: 232/2 (zast. plocha a nádv.), kú: Velká Chuchle 26 m2
STAVBA: K vápence 225/21, Praha-Velká Chuchle, Praha 5 (rodinný dům) 220 m2
PARCELA: 231 (zast. plocha a nádv.), kú: Velká Chuchle 213 m2
PARCELA: 232/1 (zahrada), kú: Velká Chuchle 744 m2

Pozemek: 983,00 m^2
Užitná plocha: 220,00 m^2
Zastavěná plocha: 112,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - větší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: https://ikarus21.cz/

Cena [Kč] k 11.4.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]

20 000 000	220,00	90 909	1,16	**105 454**

Název: **Porovnávaná nemovitost č. 2 - realizovaný prodej**
Lokalita: Kopalova 555/20, Praha 5 - Velká Chuchle
Popis: Informace o transakci:
Řízení (KN): V-41232/2024-101
Kupní smlouva: (85774007010)
Cena transakce: 63 000 000 Kč
Podání: 16. 7. 2024
Nemovitosti na listině
Informace o stavbě:
Konstrukce: Kombinace
Dokončení stavby: 2013
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: rodinný dům
Počet jednotek: 1
Počet podlaží: 2
Podlahová plocha : 354 m2
Zastavěná plocha: 325 m2
Je výtah?: ne
Způsob vytápění: Centr. v budově
LV stavby (KN): 1803

V-41232/2024-101 (LISTINY)
Listina ID:85774007010
LV: 1803 k.ú.: 729213

Plocha
STAVBA: Kopalova 555/20, Praha-Velká Chuchle, Praha 5 (rodinný dům) 354 m2
PARCELA: 991/446 (zast. plocha a nádv.), kú: Velká Chuchle 325 m2
PARCELA: 991/423 (zahrada), kú: Velká Chuchle 1 343 m2

Pozemek: 1 668,00 m^2
Užitná plocha: 354,00 m^2
Zastavěná plocha: 325,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - výrazně větší	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: https://ikarus21.cz/

Cena [Kč] k 16.7.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
63 000 000	354,00	177 966	0,84	**149 491**

Název: **Porovnávaná nemovitost č. 3 - realizovaný prodej**
Lokalita: Pancířova 1149/5, Praha 12 - Modřany

Popis: Informace o transakci:
Řízení (KN): V-48352/2024-101
Kupní smlouva: (86278594010)
Cena transakce: 27 000 000 Kč
Podání: 21. 8. 2024
Nemovitosti na listině
Informace o stavbě:
Konstrukce: Cihla, smíšené.
Dokončení stavby: 2000
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: rodinný dům
Počet jednotek: 2
Počet podlaží: 2
Podlahová plocha (odhad): 207 m2
Zastavěná plocha: 158 m2
Je výtah?: ne
Způsob vytápění: Lokální
LV stavby (KN): 64

V-48352/2024-101 (LISTINY)
Listina ID:86278594010
LV: 1224 k.ú.: 728616

STAVBA: Pancířova 1149/5, Praha 12, Praha 4 (rodinný dům) 207 m2
PARCELA: 752 (zast. plocha a nádv.), kú: Modřany 257 m2
PARCELA: 753/1 (zahrada), kú: Modřany397 m2

Pozemek: 996,00 m^2
Užitná plocha: 207,00 m^2
Zastavěná plocha: 158,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: https://ikarus21.cz/

Cena [Kč] k 21.8.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
27 000 000	207,00	130 435	1,10	**143 479**

Název: **Porovnávaná nemovitost č. 4 - realizovaný prodej**
Lokalita: Darwinova 831/16, Praha 12 - Modřany
Popis: Informace o transakci:
Řízení (KN): V-42640/2024-101
Kupní smlouva: (85878951010)
Cena transakce: 25 500 000 Kč
Podání: 23. 7. 2024

Nemovitosti na listině
Informace o stavbě:
Konstrukce: Cihla, smíšené.
Dokončení stavby: 1945
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: rodinný dům
Počet jednotek: 2
Počet podlaží: 2
Podlahová plocha (odhad): 208 m2
Zastavěná plocha: 159 m2
Je výtah?: ne
Způsob vytápění: Lokální
LV stavby (KN): 1224

V-42640/2024-101 (LISTINY)
Listina ID:85878951010
LV: 1224 k.ú.: 728616

Plocha Cena/m2 Cena
STAVBA: Darwinova 831/16, Praha 12, Praha 4 (rodinný dům) 208 m2
PARCELA: 966 (zast. plocha a nádv.), kú: Modřany 164 m2
PARCELA: 967/1 (zahrada), kú: Modřany519 m2

Pozemek: 1 486,00 m^2
Užitná plocha: 208,00 m^2
Zastavěná plocha: 159,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: https://ikarus21.cz/

Cena [Kč] k 23.7.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
25 500 000	208,00	122 596	1,10	**134 856**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.
Pro porovnání byly zvoleny skutečně realizované ceny rodinných domů v blízkém okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	105 454 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	133 320 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	149 491 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy			
Průměrná jednotková cena			**133 320 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci			247,85 m²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		33 043 362,00	
obtížnější obchodovatelnost spoluvlastnického podílu		* 0,90	
	=	29 739 025,80	
Vlastnický podíl	*		1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota			**14 869 513 Kč**

3.2. Hodnota pozemků

3.2.1. Pozemky na LV 1469 a na LV 1458 - spoluvlastnické podíly

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Na Hvězdárně 350/5, Velká Chuchle, Praha-Velká Chuchle, Hlavní město Praha, Praha, 15900, Česká republika**
Lokalita:	Na Hvězdárně 350/5, Velká Chuchle, Praha-Velká Chuchle, Hlavní město Praha, Praha, 15900, Česká republika
Popis:	Prodej stavebního pozemku 729 m2 - Praha - Velká ChuchleNabízíme ke koupi výjimečný stavební pozemek o rozloze 729 m2 v atraktivní lokalitě jihozápadní Prahy. Pozemek disponuje vydaným pravomocným stavebním povolením a kompletním projektem na výstavbu moderního rodinného domu o zastavěné ploše 145 m2, jedním podzemním a dvou nadzemních podlažích, což novým majitelům dává jedinečnou možnost ihned začít stavět. V případě zájmu je také možné dům do budoucna rozšířit dle projektu, který bude ke koupi poskytnut.Parcela se nachází na klidném konci uliční řady, což zajišťuje maximální soukromí. Z východní strany k pozemku přiléhá parcela s moderním rodinným domem. Na západní straně již výstavba dále není možná, díky čemuž si pozemek i do budoucna zachová jedinečný a výsadní ráz. Díky svému umístění na kopci navíc pozemek nabízí nádherné výhledy na město i okolní přírodu.K hranici pozemku jsou přivedené inženýrské sítě (voda + elektřina), odpadní vody jsou v platném projektu řešeny čističkou odpadních vod. Bezproblémové parkování zajistí dvě krytá parkovací stání na pozemku.Velká Chuchle je známá svými moderními vilami a exkluzivní rezidenční zástavbou. Nabízí prestižní bydlení v klidné oblasti s minimem sousedů. Lokalita je perfektně dostupná jak automobilem, tak hromadnou dopravou (zastávka MHD je od pozemku vzdálená 5 minut chůze). Do centra Prahy se dostanete do 20ti minut. V okolí najdete školy, školky, obchody a další služby, které zajišťují pohodlné bydlení.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
12 500 000	729	17 146,78	0,90	**15 432,10**

Název:	**Ceplechova 577/22, Velká Chuchle, Praha-Velká Chuchle, Hlavní město Praha, Praha, 15900, Česká republika**
Lokalita:	Ceplechova 577/22, Velká Chuchle, Praha-Velká Chuchle, Hlavní město Praha, Praha, 15900, Česká republika
Popis:	Prodej, pozemek, 795 m2, Praha - Velká ChuchleNabízíme k prodeji atraktivní stavební pozemek o velikosti 795 m2 v rychle rozvíjející se lokalitě Velká Chuchle. Tento pozemek je ideální pro stavbu rodinné domu a disponuje studií a platným stavebním povolením.Studie je na výstavbu rodinné vily se zastavěnou plochou 264,3 m2 (2 podlaží) + wellness a střešní terasou. Moderní použití materiálů - dřevo, kov, beton, sklo a funkční zelená střecha. Dům je z velké častí prosklený, což zajištuje dostatek denního světla a krásný výhled na zahradu a okolí. V 1. NP je naplánované zázemí a úložné prostory včetně obývacího pokoje, kuchyně, šatna, koupelna a malé wellness se saunou a bazénem. V 2NP. se pak nachází prostorná master ložnice s vlastní šatnou a koupelnou, 2 dětské pokoje a další koupelna. Všechny tři pokoje pak mají samostatný vstup na terasu. Z chodby pak vede schodiště na střešní terasu, kde je plánovaná vířivka a bar. Samozřejmostí je garáž.Pozemek se nachází v ulici, kde jsou samé nové a pěkné domy, což zaručuje příjemné a moderní okolí. Jedinečnou výhodou tohoto místa je jeho poloha na kopci, která nabízí nádherný výhled do zeleně. Domy jsou umístěny až pod kopcem, takže si můžete užít klid a soukromí.Autem se na Anděl dostanete za 15 minut. Kousek od pozemku se nachází autobusová zastávka Na Hvězdárně, ze které se dostanete za 18 minut na stanici metra B - Smíchovské Nádraží nebo za 9 minut se dostanete MHD a pěšky na vlakové nádraží Velká Chuchle. Odtud se vlakem dostanete na Smíchovské nádraží za 6 minut.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
15 000 000	795	18 867,92	0,90	**16 981,13**

Název:	**Na Mrázovce 31/18, Velká Chuchle, Praha-Velká Chuchle, Hlavní město Praha, Praha, 15900, Česká republika**
Lokalita:	Na Mrázovce 31/18, Velká Chuchle, Praha-Velká Chuchle, Hlavní město Praha, Praha, 15900, Česká republika
Popis:	Pozemek pro výstavbu 377 m2, Praha 5 Velká ChuchlePředmětem elektronické aukce je stavební pozemek s vydaným stavebním povolením o výměře 377 m2 v ulici Na Mrázovce ve Velké Chuchli. Veškeré inženýrské sítě - elektřina, voda, plyn, kanalizace jsou na hranici pozemku.Velkou předností pozemku je nejen blízkost školy, školky, pošty, místní sokolovny atd. ale také velmi dobrá dostupnost s centrem Prahy. Na vlakovou zastávku to je jen 5 minut chůze. Na procházky a sportovní vyžití můžete např. vyrazit do blízkého Chuchelského háje s nádhernými výhledy na Prahu a Zookoutkem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00

možnost zastavění poz. -	1,00	
intenzita využití poz. -	1,00	
vybavenost pozemku -	1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00	

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
4 950 000	377	13 129,97	0,90	**11 816,97**

Název: **Na Hvězdárně 28/42, Velká Chuchle, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 15900, Česká republika**

Lokalita: Na Hvězdárně 28/42, Velká Chuchle, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 15900, Česká republika

Popis: Stavební pozemek 729 m2 s platným stavebním povolením a projektem na RDMírně svažitý stavební pozemek o velikosti 729 m2 s platným stavebním povolením a kompletním projektem na stavbu jedinečného rodinného domu. Prodej bude realizován nejlepší nabídce.Pozemek nabízí nádherný výhled na Prahu a přímou dostupnost MHD. V centru Prahy se ocitnete do 10 min, na letišti za cca 15 min. Dostupnost školy a školky ve Velké Chuchli a bezprostřední blízkost moderní vilové čtvrti Na Hvězdárně předurčují pozemek k vytvoření komfortního a moderního domova avšak s exkluzivním rázem bez mnoha sousedů.Z východní strany k pozemku přiléhá parcela s moderním rodinným domem. Na ostatních přilehlých pozemcích další možná zástavba není a pozemek si tak do budoucna již vždy zachová jedinečný a výsadní ráz. Obrovskou výhodou je potenciální možnost rozšíření zahrady o přilehlý nestavební pozemek (2.400 m2.) ležící v pásmu ochranné zeleně. Elektřina a voda jsou na hranici pozemku, odpadní vody jsou v platném projektu řešeny čističkou odpadních vod.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
9 999 000	729	13 716,05	0,90	**12 344,45**

Název: **Otěšínská 842/8, Radotín, Praha 16, Hlavní město Praha, Praha, 15300, Česká republika**

Lokalita: Otěšínská 842/8, Radotín, Praha 16, Hlavní město Praha, Praha, 15300, Česká republika

Popis: Prodej stavebního pozemku 399 m2, Praha 5, Radotín, ul. Otěšínská.Nabízíme k prodeji stavební pozemek o rozloze 399 m2 v klidné a žádané lokalitě pražské čtvrti Radotín, konkrétně v části Lahovská na ulici Otěšínská. Pozemek má téměř čtvercový tvar a je ideální pro výstavbu rodinného domu.Elektřina, plyn, voda a kanalizace jsou přivedeny před pozemek, přičemž přípojka elektřiny je připravena v rozvodné skříni (budníku) na pozemku. Pozemek se nachází nyní v ploše OB. Jedná se o plochu čistě obytnou, v které není dán

koeficient zastavěnosti.Přístup k pozemku je zajištěn po asfaltové komunikaci. Okolí tvoří rezidenční čtvrť s rodinnými domy, přičemž vedlejší dům stojí na pozemku stejné velikosti, což potvrzuje vhodnost pozemku pro individuální výstavbu.Lokalita nabízí skvělou kombinaci klidného bydlení s dostupností přírody i městských služeb. V blízkosti se nachází přírodní rezervace Slavičí údolí, která je ideálním místem pro relaxaci a procházky. Sportovní nadšenci ocení blízkost sportovního areálu Olympia Radotín a v Radotíně je také k dispozici veškerá občanská vybavenost, včetně obchodů, restaurací, škol, školek a kulturního centra Koruna.Dopravní dostupnost je zajištěna autobusovou linkou PID č. 245, přičemž Radotín je také napojen na železniční síť, což umožňuje rychlé spojení do centra Prahy.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
7 500 000	399	18 796,99	0,90	**16 917,29**

Minimální jednotková porovnávací cena	11 816,97 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	14 698,39 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	16 981,13 Kč/m^2

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	564/22	443	14 700,00	1 / 2	3 256 050
zastavěná plocha a nádvoří	564/24	241	14 700,00	1 / 2	1 771 350
ostatní plocha	564/2	83	14 700,00	1 / 4	305 025
Celková výměra pozemků		**767**	**Hodnota pozemků celkem**		**5 332 425**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Nemovitosti na LV 1469 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

1.1. Rodinný dům č.p. 552 - spoluvlastnický podíl id. 1/2	4 811 264,- Kč
1.2. Pozemky na LV 1469 pro k.ú. Velká Chuchle - spoluvlastnický podíl id. 1/2	2 599 200,- Kč
1.3. Trvalé porosty - spoluvlastnický podíl id. 1/2	24 700,- Kč

1. Nemovitosti na LV 1469 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 - celkem: **7 435 164,- Kč**

2. Nemovitosti na LV 1458 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4

2.1. Pozemek na LV 1458 pro k.ú. Velká Chuchle - spoluvlastnický podíl id. 1/4 157 700,- Kč

2. Nemovitosti na LV 1458 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4 - celkem: **157 700,- Kč**

3. Bez zařazení do částí

3. Bez zařazení do částí - celkem: **0,- Kč**

Zjištěná cena - celkem: 7 592 864,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 7 592 860,- Kč

slovy: Sedm milionů pět set devadesát dva tisíc osm set šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**7 592 860 Kč**
slovy: Sedm milionů pět set devadesát dva tisíc osm set šedesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Nemovitosti na LV 1469 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

1.1. Věcná hodnota staveb

1.1.1. Rodinný dům č.p. 552 - spoluvlastnický podíl id. 1/2 4 292 678,- Kč

2. Nemovitosti na LV 1458 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4

3. Bez zařazení do částí

3.1. Porovnávací hodnota

3.1.1. Rodinný dům č.p. 552 včetně vlastních pozemků a včetně podílu na přístupovém pozemku - spoluvlastnický podíl id. 1/2 14 869 513,- Kč

3.2. Hodnota pozemků

3.2.1. Pozemky na LV 1469 a na LV 1458 - spoluvlastnické podíly 5 332 425,- Kč

Porovnávací hodnota	**14 869 513 Kč**
Věcná hodnota	**9 625 103 Kč**
z toho hodnota pozemku	5 332 425 Kč

Obvyklá cena	**14 800 000 Kč**
slovy: Čtrnáct milionů osm set tisíc Kč	

Silné stránky

+ klidná lokalita
+ okraj hlavního města
+ dobrý technický stav, pravidelná údržba

Slabé stránky

- dům ve spoluvlastnictví

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:
Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 552 postaveném na pozemku parc.č. 564/24 a na pozemcích parc.č. 564/22 a parc.č. 564/24 a dále stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 na pozemku parc.č. 564/2 a to se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. Velká Chuchle v obci Praha.

Odpověď na odbornou otázku:
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 552 postaveném na pozemku parc.č. 564/24 a na pozemcích parc.č. 564/22 a parc.č. 564/24 a dále obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 na pozemku parc.č. 564/2 a to se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. Velká Chuchle v obci Praha činí celkem

Obvyklá cena	**14 800 000 Kč**
slovy: Čtrnáct milionů osm set tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.
Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 3.4.2025	3
Mapa oblasti	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 31/2025.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 030290/2025.

V Praze 08.04.2025

Ing. Jitka Križáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 030290/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 3.4.2025	3
Mapa oblasti	1

LV 1469

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.01.2025 05:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 67 EX 828724 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. soudní exekutor

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729213 Velká Chuchle** List vlastnictví: **1469**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Macháček Martin, Nad závodištěm 552/3a, Velká Chuchle, 15900 Praha 5		**1/2**
Odstrčilová Eliška, Nad závodištěm 552/3a, Velká Chuchle, 15900 Praha 5		**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
564/22	**443**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
564/24	**241**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Velká Chuchle, č.p. 552, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **564/24**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  pohledávka ve výši 16 000 000 Kč

  Oprávnění pro

  Čermák Karel JUDr. Ph.D.,LL.M, Říčanská 1937/4, Vinohrady, 10100 Praha 10, RČ/IČO:

  Povinnost k

  Parcela: 564/22, Parcela: 564/24

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2024 16:09:16. Zápis proveden dne 12.04.2024.**

  V-15677/2024-101

  Pořadí k **18.03.2024 16:09**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

  Povinnost k

  Macháček Martin, Nad závodištěm 552/3a, Velká Chuchle, 15900 Praha 5, RČ/IČO:

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 8287/24-13 ze dne 26.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.10.2024 18:15:16. Zápis proveden dne 30.10.2024; uloženo na prac. Praha**

  Z-51316/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

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 *23.01.2025 05:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729213 Velká Chuchle** List vlastnictví: **1469**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

k podílu 1/2

Povinnost k

Macháček Martin, Nad závodištěm 552/3a, Velká Chuchle, 15900 Praha 5, RČ/IČO:
Parcela: 564/22, Parcela: 564/24

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-8287/2024 - 14 ze dne 29.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2024 18:21:04. Zápis proveden dne 06.11.2024; uloženo na prac. Praha - Z-51904/2024-101**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva darovací ze dne 26.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2023 08:14:49. Zápis proveden dne 24.10.2023.**
  V-51401/2023-101
  Pro: **Odstrčilová Eliška, Nad závodištěm 552/3a, Velká Chuchle, 15900 Praha 5** *RČ/IČO:*
- **Smlouva kupní ze dne 04.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2024 16:08:15. Zápis proveden dne 12.04.2024.**
  V-15675/2024-101
  Pro: **Macháček Martin, Nad závodištěm 552/3a, Velká Chuchle, 15900 Praha 5** *RČ/IČO:*

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: 23.01.2025 05:21:17*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

LV 1458

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.02.2025 14:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 067 EX 8287/24 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729213 Velká Chuchle** List vlastnictví: **1458**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJ Chvojka Jan Ing. a Chvojková Petra Ing., Nad závodištěm 551/1a, Velká Chuchle, 15900 Praha 5		**1/2**
Macháček Martin, Nad závodištěm 552/3a, Velká Chuchle, 15900 Praha 5		**1/4**
Odstrčilová Eliška, Nad závodištěm 552/3a, Velká Chuchle, 15900 Praha 5		**1/4**

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Pozemky

	Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
P	**564/2**	**83**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**
  pohledávka ve výši 16 000 000 Kč
  k podílu 1/2
  Oprávnění pro
  Čermák Karel JUDr. Ph.D.,LL.M, Říčanská 1937/4, Vinohrady, 10100 Praha 10, RČ/IČO:
  Povinnost k
  Macháček Martin, Nad závodištěm 552/3a, Velká Chuchle, 15900 Praha 5, RČ/IČO:
  Odstrčilová Eliška, Nad závodištěm 552/3a, Velká Chuchle, 15900 Praha 5, RČ/IČO:
  Parcela: 564/2

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2024 16:09:16. Zápis proveden dne 12.04.2024. V-15677/2024-101**

  Pořadí k **18.03.2024 16:09**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

  Povinnost k
  Macháček Martin, Nad závodištěm 552/3a, Velká Chuchle, 15900 Praha 5, RČ/IČO:

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 8287/24-13 ze dne**

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 *13.02.2025 14:15:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729213 Velká Chuchle** List vlastnictví: **1458**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

26.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.10.2024 18:15:16. Zápis proveden dne 30.10.2024; uloženo na prac. Praha

Z-51316/2024-101

Plomby a upozornění

Číslo řízení *Vztah k*

o **Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou**

Z-5348/2025-101

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva (dohoda) o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 11.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.02.2009.**

V-7007/2009-101

Pro: **Chvojka Jan Ing. a Chvojková Petra Ing., Nad závodištěm 551/1a, Velká Chuchle, 15900 Praha 5; společné jmění** *RČ/IČO:*

o **Smlouva směnná ze dne 09.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2018 09:55:05. Zápis proveden dne 06.04.2018.**

V-16565/2018-101

Pro: **Chvojka Jan Ing. a Chvojková Petra Ing., Nad závodištěm 551/1a, Velká Chuchle, 15900 Praha 5; společné jmění** *RČ/IČO:*

o **Smlouva darovací ze dne 26.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2023 08:14:49. Zápis proveden dne 24.10.2023.**

V-51401/2023-101

Pro: **Odstrčilová Eliška, Nad závodištěm 552/3a, Velká Chuchle, 15900 Praha 5** *RČ/IČO:*

o **Smlouva kupní ze dne 04.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2024 16:08:15. Zápis proveden dne 12.04.2024.**

V-15675/2024-101

Pro: **Macháček Martin, Nad závodištěm 552/3a, Velká Chuchle, 15900 Praha 5** *RČ/IČO:*

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: 13.02.2025 14:27:50*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

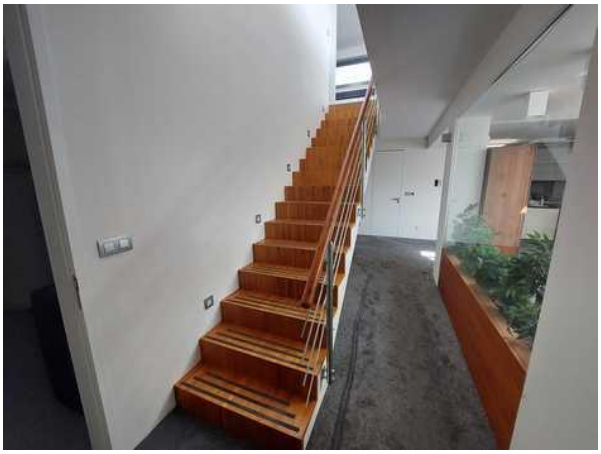
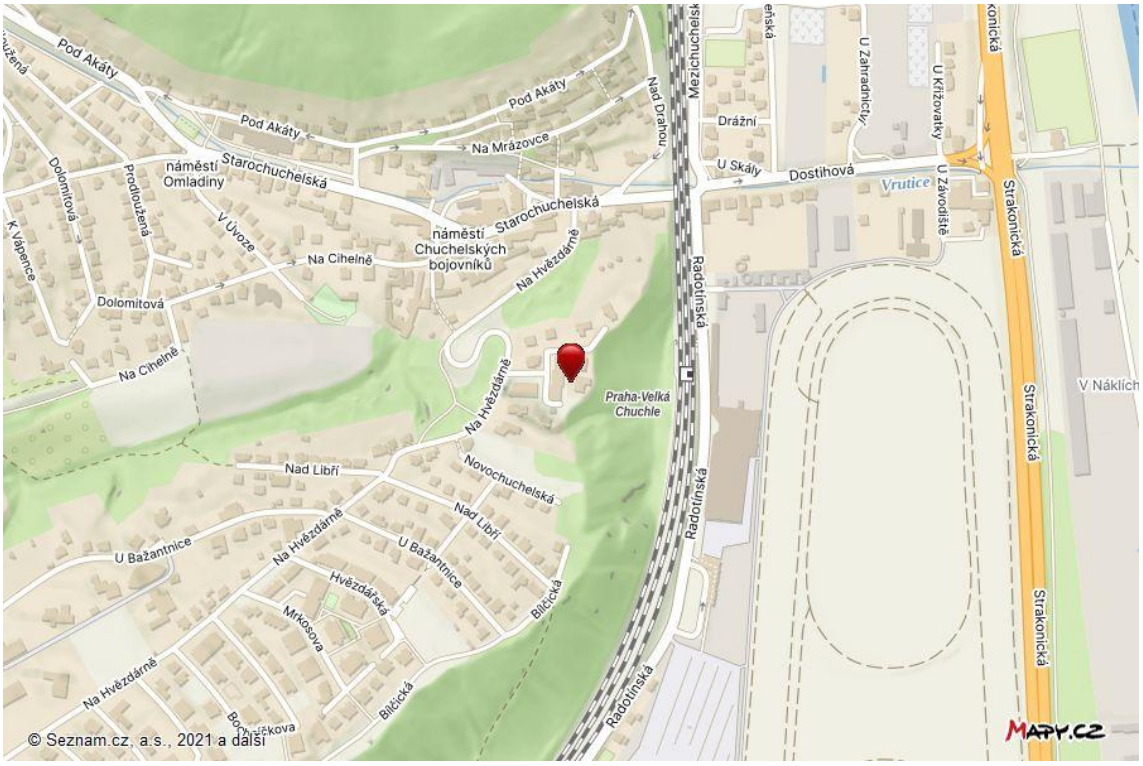
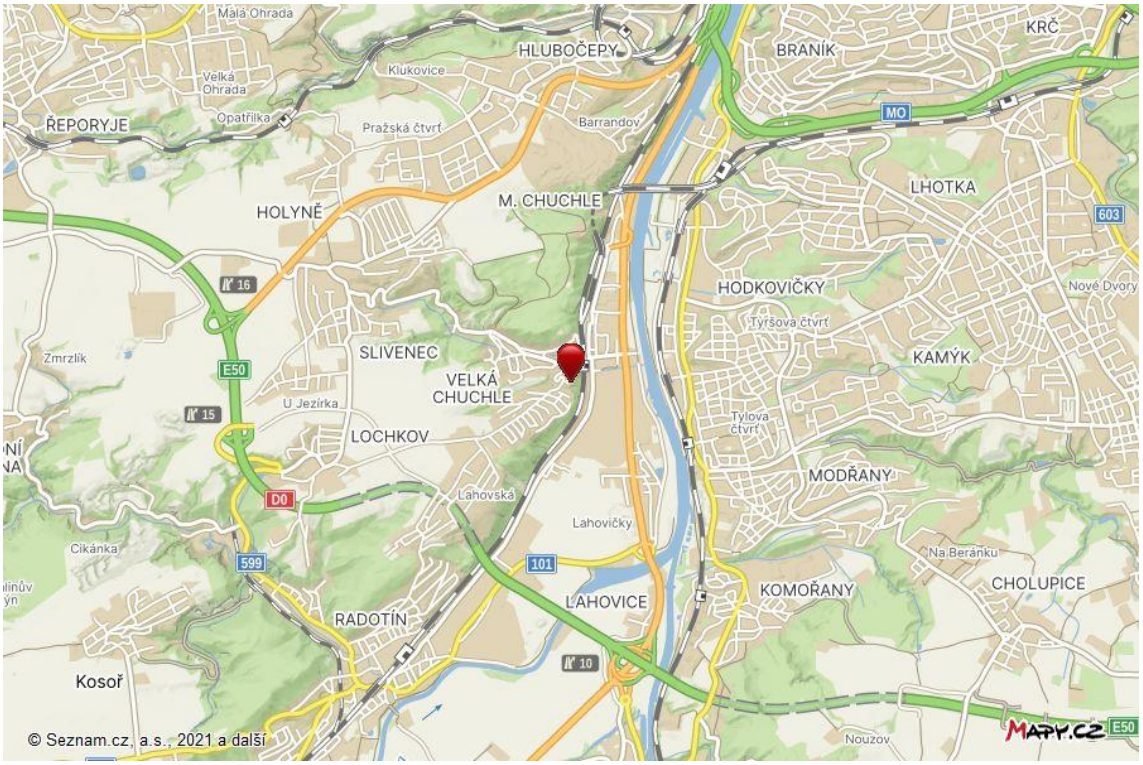
Ortofotomapa

Pozemek p.č. 564/22, 564/24 v k.ú. č. 729213

Kopie katastrální mapy ze dne 8.4.2025

Pozemek p.č. 564/22, 564/24 v k.ú. č. 729213

3a
552



Mapa oblasti