ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 001923/2026

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/240 na nemovitosti - pozemku parc.č. 304 zapsaném na LV 709 pro k.ú. Dolní Břežany, obec Dolní Břežany, okres Praha - západ se všemi součástmi a příslušenstvím.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 2017-01-2026

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

Číslo jednací: 067 EX 102866/08 – 153

OBVYKLÁ CENA	**93 000 Kč**

Počet stran: 19 a 9 stran příloh **Počet vyhotovení:** 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 06.01.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 12.01.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/240 na nemovitosti - pozemku parc.č. 304 zapsaném na LV 709 pro k.ú. Dolní Břežany, obec Dolní Břežany, okres Praha - západ se všemi součástmi a příslušenstvím.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 102866/08.

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 06.01.2026 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 709 pro k.ú. Dolní Břežany ze dne 3.12.2025
Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 102866/08-153 ze dne 3.12.2025
Snímek katastrální mapy
Fotodokumentace z místního šetření
Informace získané při místním šetření
Záznam z venkovní obhlídky
Snímek katastrální mapy a ortofotomapy
El. náhled do územního plánu obce Dolní Břežany
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

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovolené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

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 488/2020Sb.:
§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 Středočeský, okres Praha-západ, obec Dolní Břežany, k.ú. Dolní Břežany
Adresa nemovité věci:	Nad Mlýnem, 252 41 Dolní Břežany

Vlastnické a evidenční údaje

Petr Makal, nám. E. Beneše 420, 399 01 Milevsko, LV: 709, podíl: 1 / 240
Ing. Luboš Novák, Na Pankráci 976/99, 140 00 Praha 4, LV: 709, podíl: 1 / 240
Irena Provazníková, K Točné 535, 252 41 Dolní Břežany, LV: 709, podíl: 71 / 120
SJ Teiml Roman , Ing.Ing. a Teimlová Kateřina , Ke Hvězdárně 1030, 251 68 Sulice, LV: 709, podíl: 12 / 30

Dokumentace a skutečnost

Oceňovaný pozemek je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku orná půda. Dle platného územního plánu obce je pozemek určen k budoucí výstavbě rodinných domů.

Místopis

Dolní Břežany jsou obcí v okrese Praha-západ. Leží jižně od Prahy (v těsném sousedství území hlavního města). Obcí protéká Břežanský potok, který je pravostranným přítokem Vltavy. Pod obcí potok protéká Břežanským údolím. K obci patří místní části Lhota, Zálepy a Jarov. Žije zde přibližně 4 700 obyvatel.

Ve vesnici je částečně vybudovaná kanalizace, plynofikace a vodovod. Funguje zde mateřská a základní škola, zdravotní středisko, obchod se smíšeným zbožím, hotel a hostinec. Obec je

dopravně obsluhována příměstskými autobusy PID.

Oceňovaný pozemek se nachází na západním okraji obce Dolní Břežany, pozemek je v podstatě ze tří stran obklopen stávající zástavbou obce. Jedná se o samostatně stojící i řadové rodinné domy. Oceňovaný pozemek je dle platného územního plánu určen k zastavění rodinnými domy městského a příměstského charakteru.

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

325/78 Obec Dolní Břežany, 5. Května 78, 25241 Dolní Břežany

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je rovinatý pozemek přibližně obdélníkového tvaru orientovaný severovýchodním a jihozápadním směrem.
Obhlídka nemovitosti byla provedena za přítomnosti znalce. Při obhlídce nebyl v nejbližším okolí nemovitosti nikdo přítomen.

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 304 - orná půda - o celkové výměře 5564 m2 v k.ú. a v obci Dolní Břežany v okrese Praha - západ, resp. spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/240 na tomto pozemku.

Pozemek je rovinný, ke dni ocenění zemědělsky obhospodařovaný, neoplocený.

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace ve vlastnictví obce.

Pozemek nemá žádné součásti ani příslušenství, které bylo možno zjistit, na pozemku nejsou žádné trvalé porosty.

Při obhlídce nebyly dohledány žádné přípojky inženýrských sítí, sítě budou dostupné pravděpodobně v přilehlé komunikaci.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek parc.č. 304 - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/240

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 304 - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/240

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:	Pozemek parc. č. 304 v k.ú. Dolní Břežany
Adresa předmětu ocenění:	Nad Mlýnem 252 41 Dolní Břežany
LV:	709
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Dolní Břežany
Katastrální území:	Dolní Břežany
Počet obyvatel:	4 735

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **8 177,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **5 722,00 Kč/m^2**

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. 523/2025 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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu	III	-0,01

pozemku k jednotce)		
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	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}089}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}990}$

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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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 $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1{,}010}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy

č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **1,100**

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. Pozemek parc.č. 304 - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/240

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,990**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,010**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,990 * 1,000 * 1,010 = **1,000**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	5 722,-	1,000	0,300	1 716,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	304	5 564	1 716,60	9 551 162,40
Stavební pozemek - celkem			5 564		**9 551 162,40**
Pozemek parc.č. 304 - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/240 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**9 551 162,40 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 240
Pozemek parc.č. 304 - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/240 - cena zjištěná celkem				=	**39 796,51 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 304 - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/240

Oceňovaná nemovitá věc

Metoda porovnávací

Při porovnávací metodě se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena předmětné nemovitosti, se zohledněním současné situace na trhu srovnatelných nemovitostí.

Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, případně podobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze tedy zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizované ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec ve skutečnosti realizovaným. Ze zkušeností a statistiky vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen v realitní inzerci se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitostí mezi 10 - 20 % hodnoty z požadované ceny nad skutečně realizovanou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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.

Výměra pozemku:	5 564,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

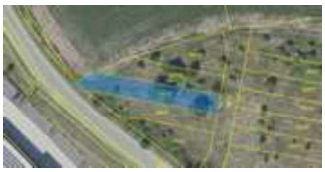
Název: **Porovnávaná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej**
Lokalita: Hodkovice u Zlatníků
Popis: Informace o transakci:
Řízení (KN): V-4033/2025-210
Kupní smlouva: (90321317010)
Cena transakce: 8 000 000 Kč
Podání: 16. 4. 2025
Nemovitosti na listině:

V-4033/2025-210 (LISTINY)
Listina ID:90321317010
LV: 569 k.ú.: 793213

Plocha	Cena/m2	Cena		
PARCELA:		266/36 (orná půda), kú: Hodkovice u Zlatníků	510	m2
	5 690	2 901 849		
PARCELA:		266/37 (orná půda), kú: Hodkovice u Zlatníků	438	m2
	5 690	2 492 176		
PARCELA:		266/38 (orná půda), kú: Hodkovice u Zlatníků	458	m2
	5 690	2 605 974		

Pozemek: 1 406,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: https://ikarus21.cz/

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Inženýrské sítě	1,00

Cena [Kč] k 16.4.2025	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
8 000 000	1 406	5 690	1,00	**5 690,00**

Název: **Porovnávaná nemovitost č. 2 - realizovaný prodej**
Lokalita: Vestec u Prahy
Popis: Informace o transakci:
Řízení (KN): V-11491/2025-210
Kupní smlouva: (94131441010)
Cena transakce: 79 111 200 Kč
Podání: 21. 10. 2025
Nemovitosti na listině:

V-11491/2025-210 (LISTINY)
Listina ID:94131441010
LV: 2647 k.ú.: 781029

Plocha Cena/m2 Cena
PARCELA: 188/1 (orná půda), kú: Vestec u Prahy 12 729 m2 5 100 64 917 900
PARCELA: 188/2 (orná půda), kú: Vestec u Prahy 2 783 m2 5 100 14 193 300

Pozemek: 15 512,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: https://ikarus21.cz/

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Inženýrské sítě	1,00

Cena [Kč] k 21.10.2025	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
79 111 200	15 512	5 100	1,00	**5 100,00**

Název: **Porovnávaná nemovitost č. 3 - realizovaný prodej**
Lokalita: Točná
Popis: Informace o transakci:
Řízení (KN): V-40387/2024-101
Kupní smlouva: (85711265010)

Cena transakce: 19 470 000 Kč
Podání: 11. 7. 2024
Nemovitosti na listině:

V-40387/2024-101 (LISTINY)
Listina ID:85711265010
LV: 1231 k.ú.: 652407

Plocha	Cena/m2	Cena
PARCELA: 399/76 (orná půda), kú: Točná	1 297 m2	4 299 5 575 754
PARCELA: 399/78 (orná půda), kú: Točná	3 232 m2	4 299 13 894 246

Pozemek: 4 529,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Inženýrské sítě	1,00

Zdroj: https://ikarus21.cz/

Cena [Kč] k 11.7.2024	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
19 470 000	4 529	4 299	1,00	**4 299,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	4 299 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 030 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	5 690 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena		**5 030 Kč/m^2**
Výměra pozemku		5 564,00 m^2
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		27 986 920,00
Obtížnější obchodovatelnost spoluvlastnického podílu		* 0,80
	=	22 389 536,00
Vlastnický podíl	*	1 / 240
Výsledná porovnávací hodnota		**93 290 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek parc.č. 304 - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/240 39 797,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **39 797,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **39 800,- Kč**

slovy: Třicet devět tisíc osm set Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**39 800 Kč**
slovy: Třicet devět tisíc osm set Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 304 - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/240 93 290,- Kč

Porovnávací hodnota	**93 290 Kč**

Obvyklá cena	**93 000 Kč**
slovy: Devadesát tři tisíc Kč	

Silné stránky

+ velký pozemek pravidelného tvaru, přístup z veřejné komunikace zajištěn, blízkost hlavního města Prahy, základní občanská vybavenost v místě

Slabé stránky

- menšinový spoluvlastnický podíl

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 s atributy tržní hodnoty se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody s přihlédnutím k obtížnější prodejnosti spoluvlastnického podílu.

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. 1/240 na nemovitosti - pozemku parc.č. 304 zapsaném na LV 709 pro k.ú. Dolní Břežany, obec Dolní Břežany, okres Praha - západ se všemi součástmi a příslušenstvím.

Odpověď na odbornou otázku:
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/240 na nemovitosti - pozemku parc.č. 304 zapsaném na LV 709 pro k.ú. Dolní Břežany, obec Dolní Břežany, okres Praha - západ se všemi součástmi a příslušenstvím činí

Obvyklá cena	**93 000 Kč**
slovy: Devadesát tři 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:
Fotodokumentace	1
Výpis z katastru nemovitostí	4
Katastrální mapa	2
Územní plán obce	1
Mapa lokality	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. 5/2026.

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 001923/2026.

V Praze 12.01.2026

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

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 001923/2026

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Výpis z katastru nemovitostí	4
Katastrální mapa	2
Územní plán obce	1
Mapa lokality	1

Fotodokumentace

LV 709

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.12.2025 13:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 067 EX 102866/08 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539210 Dolní Břežany**

Kat.území: **628794 Dolní Břežany** List vlastnictví: **709**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Makal Petr, nám. E. Beneše 420, 39901 Milevsko		**1/240**
Novák Luboš Ing., Na Pankráci 976/99, Nusle, 14000 Praha 4		**1/240**
Provazníková Irena, K Točně 535, 25241 Dolní Břežany		**71/120**
SJ Teiml Roman Ing. a Teimlová Kateřina Ing., Ke Hvězdárně 1030, Hlubočinka, 25168 Sulice		**12/30**

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
304	**5564**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**

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

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  na základě usnesení 12Nc 5570/2008-3
  ve výši 408,- Kč s příslušenstvím
  a dále dle exekučního příkazu č.j. 067EX 102866/08-29
  ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/240

  Oprávnění pro
  Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 00005886

  Povinnost k
  Makal Petr, nám. E. Beneše 420, 39901 Milevsko, RČ/IČO:

  Parcela: 304

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 067 EX 102866/08-29 ze dne 31.07.2012. Právní moc ke dni 16.08.2012.**
  Z-16764/2012-210

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
  pohledávka ve výši 71.595,- Kč
  ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/240

  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a, České Budějovice 7, 37187 České Budějovice

  Povinnost k
  Makal Petr, nám. E. Beneše 420, 39901 Milevsko, RČ/IČO:

  Parcela: 304

  Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1259199/24/2208-00540-305041**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.
strana 1

Typ vztahu

Územní pracoviště v Písku ze dne 21.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2024 13:13:28. Zápis proveden dne 18.07.2024; uloženo na prac. Praha-západ

V-6469/2024-210

Pořadí k **21.06.2024 13:13**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1259199/24/2208-00540-305041 Územní pracoviště v Písku ze dne 21.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2024 13:13:28. Zápis proveden dne 18.07.2024; uloženo na prac. Praha-západ**

V-6469/2024-210

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1259199/24/2208-00540-305041 Územní pracoviště v Písku ze dne 21.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2024 13:13:28. Zápis proveden dne 18.07.2024; uloženo na prac. Praha-západ**

V-6469/2024-210

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

  Povinnost k
  Makal Petr, nám. E. Beneše 420, 39901 Milevsko, RČ/IČO:

  Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce 12 Nc 5570/2008-3 ze dne 07.08.2008. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2015 17:54:44. Zápis proveden dne 06.03.2015; uloženo na prac. Praha-západ**

  Z-1509/2015-210

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/240

  Povinnost k
  Makal Petr, nám. E. Beneše 420, 39901 Milevsko,

  Parcela: 304

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX 102866/08-40 ze dne 19.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2015 17:54:44. Zápis proveden dne 06.03.2015; uloženo na prac. Praha-západ**

  Z-1509/2015-210

- **Zahájení exekuce**
  - pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

  Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *03.12.2025 13:35:02*

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539210 Dolní Břežany**
Kat.území: **628794 Dolní Břežany** List vlastnictví: **709**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k
Makal Petr, nám. E. Beneše 420, 39901 Milevsko, RČ/IČO:

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-08018/2023 -010 ze dne 06.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2023 13:20:59. Zápis proveden dne 07.12.2023; uloženo na prac. Plzeň-město**
Z-9390/2023-405

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/240
Povinnost k
Makal Petr, nám. E. Beneše 420, 39901 Milevsko,

Parcela: 304

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 094 EX 08018/23-012 ze dne 06.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2023 13:21:54. Zápis proveden dne 11.12.2023; uloženo na prac. Praha-západ**
Z-7572/2023-210

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 094 EX 08018/23-012 ze dne 06.12.2023. Exekuční příkaz 094 EX 08018/23-012 nabyl právní moci dne 22.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2024 09:21:11. Zápis proveden dne 26.01.2024; uloženo na prac. Praha-západ**
Z-634/2024-210

- **Změna číslování parcel**
  původně PK 304
  Povinnost k
  Parcela: 304

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 24.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.11.2011.**
  V-9170/2011-210
  Pro: **Provazníková Irena, K Točné 535, 25241 Dolní Břežany** *RČ/IČO:*
- **Smlouva kupní ze dne 24.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.11.2011.**
  V-9171/2011-210
  Pro: **Provazníková Irena, K Točné 535, 25241 Dolní Břežany** *RČ/IČO:*
- **Usnesení soudu o dědictví 32 D 1276/2011-96 (Obvodní soud pro Prahu 5) ze dne 14.03.2012. Právní moc ke dni 19.04.2012.**
  Z-7201/2012-210
  Pro: **Makal Petr, nám. E. Beneše 420, 39901 Milevsko** *RČ/IČO:*
- **Smlouva kupní ze dne 13.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.05.2012.**
  V-3609/2012-210
  Pro:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.12.2025 13:35:02*

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539210 Dolní Břežany**

Kat.území: **628794 Dolní Břežany** List vlastnictví: **709**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

List

Teiml Roman Ing. a Teimlová Kateřina Ing., Ke Hvězdárně 1030, Hlubočinka, 25168 Sulice; společné jmění *RČ/IČO:*

- **Smlouva kupní ze dne 12.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.08.2012.**

V-5997/2012-210

Pro: **Teiml Roman Ing. a Teimlová Kateřina Ing., Ke Hvězdárně 1030, Hlubočinka, 25168 Sulice; společné jmění Provazníková Irena, K Točné 535, 25241 Dolní Břežany** *RČ/IČO:*

- **Smlouva kupní ze dne 02.08.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.08.2012.**

V-6520/2012-210

Pro: **Teiml Roman Ing. a Teimlová Kateřina Ing., Ke Hvězdárně 1030, Hlubočinka, 25168 Sulice; společné jmění** *RČ/IČO:*

- **Smlouva kupní ze dne 14.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.05.2012.**

V-3608/2012-210

Pro: **Provazníková Irena, K Točné 535, 25241 Dolní Břežany** *RČ/IČO:*

- **Smlouva o změně zákonného rozsahu SJ NZ 341/2018 ze dne 08.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2018 11:16:29. Zápis proveden dne 14.11.2018.**

V-13388/2018-210

Pro: **Provazníková Irena, K Točné 535, 25241 Dolní Břežany** *RČ/IČO:*

- **Smlouva darovací NZ 50/2021 ze dne 22.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2021 08:20:00. Zápis proveden dne 17.02.2021.**

V-904/2021-210

Pro: **Provazníková Irena, K Točné 535, 25241 Dolní Břežany** *RČ/IČO:*

- **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 040 EX 1190/05-126 ze dne 18.04.2023. Právní moc ke dni 18.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2023 16:31:33. Zápis proveden dne 14.06.2023.**

V-4491/2023-210

Pro: **Novák Luboš Ing., Na Pankráci 976/99, Nusle, 14000 Praha 4** *RČ/IČO:*

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
304	**51100**	**3071**
	51213	**2493**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 03.12.2025 13:56:43*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

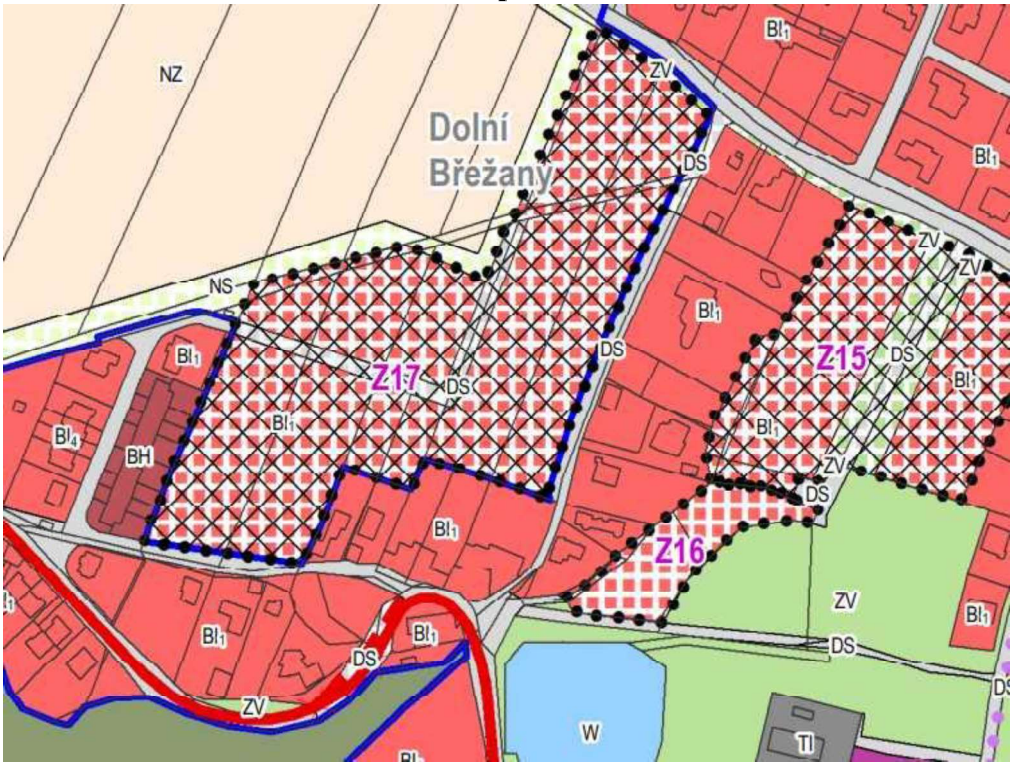
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

Kopie katastrální mapy ze dne 9.1.2026

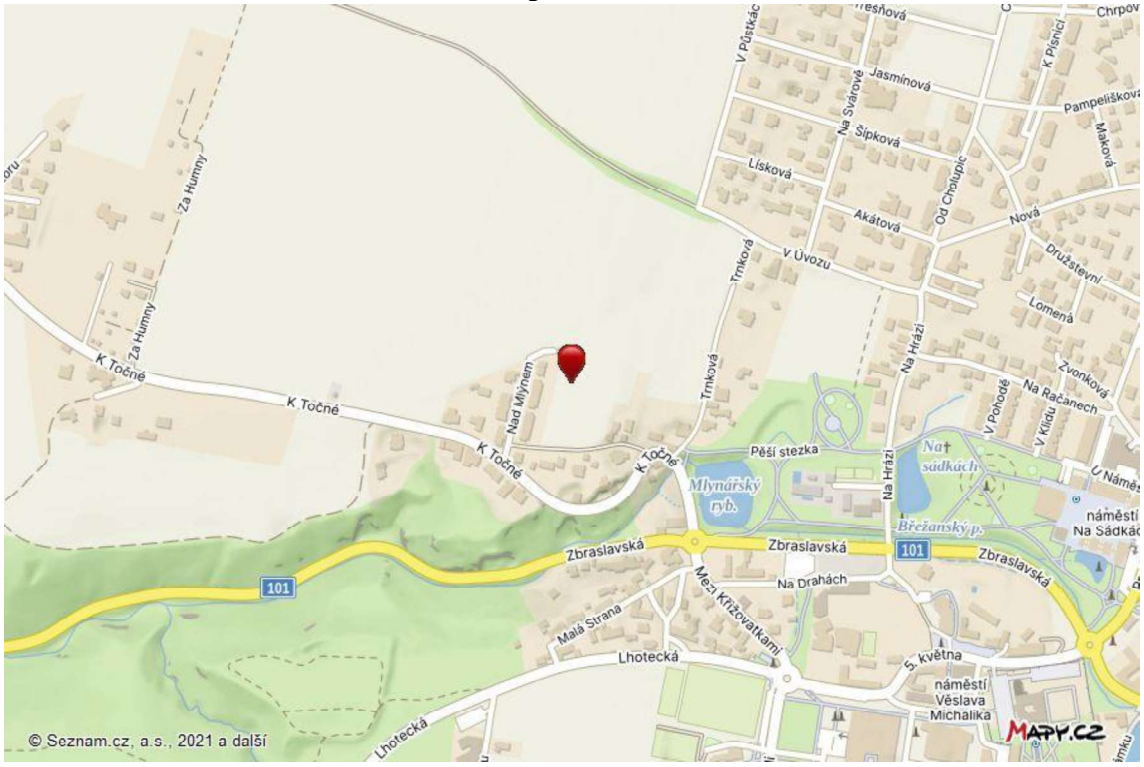
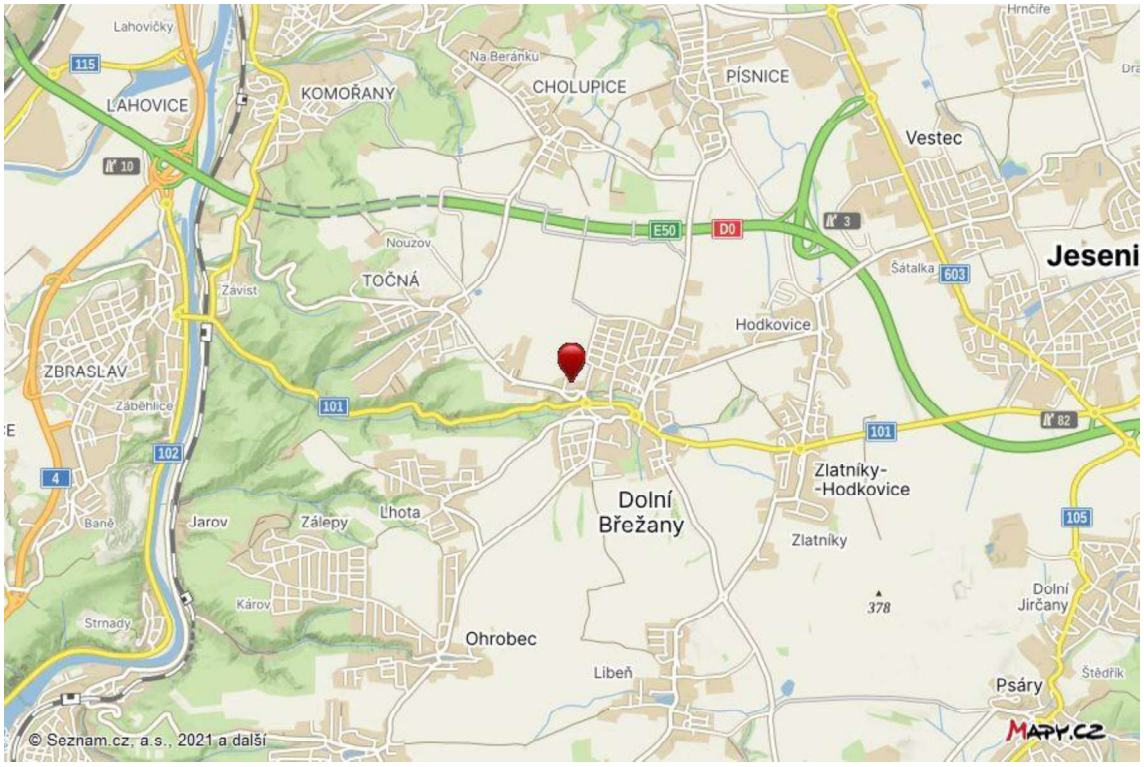
Pozemek p.č. 304 v k.ú. č. 628794

Ortofotomapa

Územní plán obce



Legenda ploch s rozdílným způsobem využití

Stav	Návrh	
BI	BI	BYDLENÍ v rodinných domech - městské a příměstské
	BI1	soubory rodinných domů
	BI2	nadstandardní pozemky
	BI3	typ venkovské zástavby
	BI4	rodinné domy příměstského typu
	BI5	možná transformace rekreačních objektů
BH		BYDLENÍ v bytových domech
SC		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ v centrech měst
SM	SM	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské
OH		OBČANSKÉ VYBAVENÍ hřbitovy
OV	OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná infrastruktura
OM	OM	OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení malá a střední
OS	OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchovná a sportovní zařízení
RI		REKREACE plochy staveb pro rodinnou rekreaci
	RI1	s možností rozšiřování
	RI2	bez možnosti rozšiřování (na lesních pozemcích, v záplavovém území)

Mapa oblasti