

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1966/2022

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/Ceny a odhady/nemovité věci



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitých věcí a to pozemku parc. č. 313/4, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 218, včetně pozemku parc. č. 313/3, vše zapsáno na LV č. 162 v k.ú. Lochkov, obec Praha, okres Praha na Katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

**Znalec:** Ing. Marcel Grygar  
Na Svobodě 109/11  
747 94 Dobroslavice  
telefon: 603 417 098  
e-mail: grygar@cenyrealit.cz

**Zadavatel:** Dražební společnost Morava s. r. o., RČ/IČO: 26275953  
Dlouhá 4433  
76001 Zlín

**OBVYKLÁ CENA**

**37 000 000 Kč**

**Počet stran:** 32

**Počet vyhotovení:**

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 07.12.2022

**Vyhotoveno:** V Dobroslavicích 16.12.2022

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitých věcí a to pozemku parc. č. 313/4, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 218, včetně pozemku parc. č. 313/3, vše zapsáno na LV č. 162 v k.ú. Lochkov, obec Praha, okres Praha na Katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, které jsou ve výhradním vlastnictví právnické osoby, společnosti Europrom, s. r. o., IČ: 47471492 se sídlem Vodičkova 695/24, Nové Město, 11000 Praha 1

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Zjištění ceny obvyklé pro účely nedobrovolné dražby.

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

Zadavatelem posudku nebyly dodány žádné další relevantní údaje, které by měly vliv na konečný výrok a výsledek ocenění. Veškeré skutečnosti včetně částečného zaměření zvenčí a podkladů dodaných zadavatelem byly vyhodnoceny samotným znalcem.

## **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 07.12.2022 za přítomnosti soudního znalce Ing. Marcela Grygara.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

LV č. 162,  
kopie katastrální a ortofoto mapy,  
zákresy bytových jednotek dodaných zadavatelem  
výzva k doplnění dokumentace k povolené přestavbě a přístavbě RD  
informace o povodních,  
informace o realizovaných cenách,  
skutečnosti zjištěné při místním šetření.

### 2.2. Věrohodnost zdroje dat

Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, z databáze realizovaných prodejů znalce a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Znalci nebyl umožněn přístup do stavební dokumentace na stavebním úřadě ani doložení dalších relevantních podkladů.

### 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

(1) 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.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Lochkov

Adresa nemovité věci: K Lahovské 218, 154 00 Praha - Lochkov

### Vlastnické a evidenční údaje

Europrom s.r.o., Vodičkova 695/24, 110 00 Praha 1, LV: 162, podíl 1 / 1

Europrom s. r. o., Vodičkova 695/24, 110 00 Nové Město, LV: 162, podíl 1 / 1

### Místopis

Město Praha je hlavním městem České republiky. V metropoli žije cca 1,33 miliónů obyvatel. Katastrální území Lochkova má rozlohu 272 ha a leží přibližně ve vzdálenosti 12,5 km jihozápadně od centra statutárního města Prahy. Pražský okruh, který umožňuje velmi dobrou dopravní dostupnost celé Prahy je vzdálen do 5 km od posuzovaných nemovitých věcí. V okolí je komplexní občanská vybavenost srovnatelná s podobnými městskými částmi situovanými na periferii statutárního města Prahy.

Oceňované nemovité věci jsou umístěny v okrajové východní části městské části Praha - Lochkov, která se nachází na jihozápadě hlavního města Prahy. Okolní zástavba je tvořena převážně rodinnými domy. Nejbližší autobusová zastávka je vzdálena asi 170 m, centrum této místní části je pak vzdáleno cca 220 m. Z pohledu oceňovaných nemovitých věcí se jedná o umístění v dané lokalitě ovlivňující obvyklou cenu kladně.

### 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

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 - bytové domy zděné

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Přístup přes pozemky

711	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
709	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
319/1	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

## Celkový popis nemovité věci

Znalci nebyl umožněn vstup do oceňovaných nemovitých věcí, proto znalec využil pouze informace sdělené zadavatelem ocenění, informace z veřejných zdrojů a skutečnosti zjištěné při místním šetření z vnějšího ohledání.

Oceňovaný objekt je situován v křížení ulic Ke Slivenci a K Lahovské, v nově vzniklé rezidenční zástavbě.

Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je zajištěn přes pozemky parc.č. 711 (ostatní plocha - ostatní komunikace, vlastník: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha), dále parc. č. 709 (ostatní plocha - ostatní komunikace, vlastník: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha) a parc. č. 319/1 (ostatní plocha - ostatní komunikace, vlastník: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha).

Oceňované pozemky tvoří jednotný funkční celek se stavbou hlavního rodinného domu č.p. 218 a jsou téměř obdélníkového tvaru. Součástí pozemku parc.č. st. 313/4 je stavba rodinného domu č.p. 218, pozemek parc. č. 313/3 je rovněž obdélníkového tvaru, evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Zákres v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu zjištěnému při místním šetření. Z ortofotomapy je zřejmá přístavba z jihozápadní obvodové stěny objektu. Dále na pozemku parc.č. 313/3 v jeho západní části je zbudován do země zapuštěný bazén. Hlavní stavba, ostatní pozemky včetně pozemků zapsaných na LV č. 162 slouží jako jednotný funkční celek se stavbou hlavního.

Jedná se o dvoupodlažní, zřejmě nepodsklepený objekt s pultovou střechou a přistavenou přízemní garáží. Objekt původně jako rodinný dům, byl přestavěn a dispozičně rozdělen na 3 bytové jednotky, ateliér, garáž a parkovací stání. V 1 NP. je situován ateliér č. 1 – (107 m<sup>2</sup>), byt č. 2 – (85 m<sup>2</sup> s terasou 9 m<sup>2</sup>). V 2.NP se nachází byt č. 3 (73 m<sup>2</sup> s terasou 44 m<sup>2</sup>), dále byt č. 4 (72 m<sup>2</sup> s terasou 21 m<sup>2</sup>). Objekt je před kolaudačním rozhodnutím, v mírně nadstandardním provedení. Dle informací zadavatele posudku je předpoklad, že současný majitel rodinného domu prohlášením vlastníka rozdělí stavbu na čtyři bytové jednotky. Při aplikaci porovnávací metody byly využity také vzorky pro bytové jednotky v okolí, aby cena obvyklá stanovená znalcem byla věrohodnější. Rozdělení objektu, resp. rekolaudace na bytový dům se nabízí již z titulu existence čtyř bytových jednotek, kdy definice rodinného domu může mít maximálně tři bytové jednotky.

Objekt je zděný, stropy pravděpodobně keramické, pultový krov a foliová krytina, klempířské konstrukce z TiZn, zateplená fasáda, vnitřní štukové omítky a standardní keramické obklady. Podlahy v objektu jsou betonové s kombinací keramické dlažby a plovoucích dřevěných podlah. Výplně otvorů - plastová okna a dřevěné dveře do obložkových zárubní, sekční plastová vrata do garáže, venkovní žaluzie na oknech. Standardní vnitřní rozvody ZTI, ÚT, EZS, EPS a SLP. Rozvody klimatizace. Zařizovací předměty mírně nadstandardní - vana, umyvadla, sprchové kouty, spl. závěsné WC. Objekt je vytápěn plynovým kotlem. Tyto informace byly sděleny objednatel posudku.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- |     |  |
|-----|--|
| ANO | Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí         |
| NE  | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací        |
| NE  | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Skutečný stav stavby, která je samostatnou nemovitou věcí zjištěný při místním šetření neodpovídá zákresu v předložené katastrální mapě - skutečný a právní stav nejsou v souladu. Není správně zakreslena přístavba z jihozápadní obvodové stěny RD. Napravení stavu je možné, když bude pořízen nový geometrický plán pro současný stav oceňované nemovité a

spolu s dalšími příslušnými dokumenty bude zanesen do katastru nemovitostí, tj. právní stav bude uveden do souladu se skutečným stavem. Tato skutečnost je zohledněna v ceně obvyklé.

**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  
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Na LV č. 162 je v části C evidováno:

- Zástavní právo smluvní ve prospěch CLAIMS GROUP s.r.o. a s ním související Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, zákaz zcizení a zatížení.
- Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.
- Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu.

**Veškerá omezení vlastnického práva nejsou v ceně obvyklé zohledněna.**

**Všechny omezení vlastnických práv na oceňovaných nemovitých věcech dražbou zaniknou.**

**Ostatní rizika:**

---

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek  
Komentář: V oceňované nemovitosti pravděpodobně dochází k pronajímání jednotlivých bytových jednotek. Nájemní smlouvy nebyly předloženy (předpoklad standardních nájmu s možností běžné výpovědi), proto je nemovitá věc oceňovaná jako volná.

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Při aplikaci porovnávací metody byly pro porovnání jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci umístěné v okolí oceňovaných nemovitých věcí, které byly předmětem prodeje v posledních 12 -ti měsících.

### 4.2. Ocenění

#### Výpočet věcné hodnoty stavby

##### Věcná hodnota dle THU

##### Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
byť č. 1	107,00 m <sup>2</sup>	1,00	107,00 m <sup>2</sup>	
terasa	9,00 m <sup>2</sup>	0,50	4,50 m <sup>2</sup>	
byť č. 2	85,00 m <sup>2</sup>	1,00	85,00 m <sup>2</sup>	
				<b>196,50 m<sup>2</sup></b>
2.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
byť č. 3	73,00 m <sup>2</sup>	1,00	73,00 m <sup>2</sup>	
terasa	44,00 m <sup>2</sup>	0,50	22,00 m <sup>2</sup>	
byť č. 4	72,00 m <sup>2</sup>	1,00	72,00 m <sup>2</sup>	
terasa	21,00 m <sup>2</sup>	0,50	10,50 m <sup>2</sup>	
				<b>177,50 m<sup>2</sup></b>
				<b>374,00 m<sup>2</sup></b>

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	256,00	2,80 m
2.NP	256,00	2,80 m
	<b>512,00 m<sup>2</sup></b>	

##### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	$(256) \cdot (2,80) =$	716,80
NP	2.NP	$(160) \cdot (2,80 + 1,20/2) =$	544,00
	Obestavěný prostor - celkem:		<b>1 260,80 m<sup>3</sup></b>

Ocenění	
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ] 256

Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	374
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1 260,80
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	12 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	12 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	15 129 600
Stáří	roků	25
Opotřebení	%	15,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>12 860 160</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Rodinný dům, ul. K Lahovské č. p. 218, Praha - Lochkov

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	374,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 260,80 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	256,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	736,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovitě věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům, ul. Granátová č. p. 1177, 15400 Praha 5</b>			
<b>Lokalita:</b>	k. ú. Slivenec, obec Praha, kraj Praha			
<b>Popis:</b>	Jednogeneační rodinný dům, zděný, o zřejmě dvou podlažích pod rovnou střechou s oplechováním, nepodsklepený, s garáží. Nachází se ve vedlejší městské části Praha - Slivenec. Jedná se o realizovaný prodej 04/2022, kdy předmětem prodeje byl rodinný dům č. p. 1177 o zastavěné ploše 196 m <sup>2</sup> se zahradou o velikosti 692 m <sup>2</sup> . Realizace prodeje na základě kupní smlouvy registrované pod č.j.V-36205/2022-101-S na KP Praha.			
<b>Pozemek:</b>	692,00 m <sup>2</sup>			
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 430,00 m <sup>3</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	334,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	196,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-36205/2022-101-S			1,00	
K2 Velikosti objektu - menší			0,95	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - nadstandardní			0,90	
K5 Celkový stav - novější, modernější stavba			0,90	
K6 Vliv pozemku - mírně větší			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD vyššího standardu			0,90	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 13.04.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
49 950 000	334,00	149 551	0,66	<b>98 704</b>





<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům, ul. Ceplechova č. p. 593, 159 00 Praha 5</b>			
<b>Lokalita:</b>	k. ú. Velká Chuchle, obec Praha, kraj Praha			
<b>Popis:</b>	Rodinný dům, zděný, o dvou nadzemních podlažích pod rovnou střechou s oplechováním, nepodsklepený. Nachází se ve vedlejší městské části Praha - Velká Chuchle. Jedná se o realizovaný prodej 05/2022, kdy předmětem prodeje byl rodinný dům č. p. 593 o zastavěné ploše 127 m <sup>2</sup> se zahradou o velikosti 308 m <sup>2</sup> . Realizace prodeje na základě kupní smlouvy registrované pod č.j.V-12912/2022-101-S na KP Praha.			
<b>Pozemek:</b>	308,00 m <sup>2</sup>			
<b>Obestavěný prostor:</b>	600,00 m <sup>3</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	231,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	127,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 5/2022		1,00		
K2 Velikosti objektu - menší		0,90		
K3 Poloha - srovnatelná		1,00		
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší		0,95		
K5 Celkový stav - podobný		1,00		
K6 Vliv pozemku - menší		1,10		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD vhodný k porovnání		1,00		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 18.02.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
21 266 000	231,00	92 061	0,94	<b>86 537</b>



<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka č. 203, ul. Mrkosova č. p. 516, 159 00 Praha 5</b>			
<b>Lokalita:</b>	k. ú. Velká Chuchle, okres Praha, kraj Praha			
<b>Popis:</b>	Bytová jednotka č. 203 o užitné ploše 80,2 m <sup>2</sup> , se spoluvlastnickým podílem o velikosti 401/4162 na společných částech domu se nachází ve vedlejší městské části Velká Chuchle. Realizace prodeje na základě kupní smlouvy registrované pod č.j.V-41203/2022-101-S na KP Praha.			
<b>Typ stavby:</b>	zděná			
<b>Užitná plocha:</b>	80,20 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	409,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-41203/2022-101-S		1,00		
K2 Velikosti objektu - bez vlivu u BJ		1,00		
K3 Poloha - srovnatelná		1,00		
K4 Provedení a vybavení - stejné		1,00		
K5 Celkový stav - obdobný		1,00		
K6 Vliv pozemku - bez vlivu		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - BJ vhodná k porovnání		1,00		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 24.05.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
11 000 000	80,20	137 157	1,00	<b>137 157</b>



<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka č. 2, ul. U spojky č. p. 1107, 154 00 Praha 5</b>			
<b>Lokalita:</b>	k. ú. Slivenec, okres Praha, kraj Praha			
<b>Popis:</b>	Bytová jednotka č. 2 o užitné ploše 54,6m <sup>2</sup> , se spoluvlastnickým podílem o velikosti 546/2907 na společných částech domu se nachází ve vedlejší městské části Slivenec. Bytová jednotka je o celkové dispozici 2+kk s terasou 12 m <sup>2</sup> , umístěna v 1.NP novostavby z roku 2014 s celkově pěti bytovými jednotkami. Realizace prodeje na základě kupní smlouvy registrované pod č.j.V-857/2022-101-S na KP Praha.			
<b>Podlaží:</b>	1.NP			
<b>Dispozice:</b>	2+kk			
<b>Typ stavby:</b>	zděná			
<b>Užitná plocha:</b>	54,60 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	128,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1/2022	1,00			
K2 Velikosti objektu - menší než BJ v oceňovaném RD	0,80			
K3 Poloha - srovnatelná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00			
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00			
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - BJ vhodná k porovnání	1,00			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 04.01.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 300 000	54,60	97 070	0,80	<b>77 656</b>



Minimální jednotková porovnávací cena	77 656 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	100 014 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	137 157 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Stanovená porovnávací hodnota</b>	
Porovnávací hodnota	<b>37 000 000 Kč</b>
Jednotková cena	98 930 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>37 000 000 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	37 000 000 Kč
Věcná hodnota	12 860 160 Kč

<b>Obvyklá cena</b>
<b>37 000 000 Kč</b>
slovy: Třicetsedmmilionů Kč

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při aplikaci porovnávací metody, ve které je předmětem ocenění rodinný dům č. p. 218 s pozemky v jednotném funkčním celku, byly jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci umístěné v nejbližším možném okolí oceňovaných nemovitých věcí, které byly předmětem prodeje za posledních 12 měsíců. Bylo zjištěno, že srovnatelné rodinné domy v okolí s opotřebením do 30% jsou prodávány okolo 100.000 Kč za 1 m<sup>2</sup> započitatelné plochy. Cena je ovlivněna velikostí, stavem a vybavením domu, velikostí pozemku a jeho umístěním v rámci lokality.

Uvedená cena obvyklá ve výši 37.000.000 Kč odpovídá jednotkové ceně ve výši 98.930 Kč za 1 m<sup>2</sup>.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Při stanovení ceny obvyklé byla použita výhradně porovnávací metoda, která je stěžejní při stanovení ceny obvyklé. Ostatní metody jako např. výnosová, věcná nebo reprodukční metoda nemá žádnou vypovídací schopnost včetně stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky MF, proto nebyly při ocenění využity a aplikovány.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**37 000 000 Kč**

slovy: Třicetsedmmilionů Kč

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitých věcí a to pozemku parc. č. 313/4, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 218, včetně pozemku parc. č. 313/3, vše zapsáno na LV č. 162 v k.ú. Lochkov, obec Praha, okres Praha na Katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Nemovité věci jsou ve výhradním vlastnictví právnické osoby, společnosti Europrom, s. r. o., IČ: 47471492 se sídlem Vodičkova 695/24, Nové Město, 11000 Praha 1. Hlavním účelem znaleckého posudku je nedobrovolná dražba nemovitých věcí ve vlastnictví výše uvedené právnické osoby.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí po zaokrouhlení ve výši 37.000.000 Kč.

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci nebyl umožněn vstup do oceňovaných nemovitých věcí, proto znalec vychází pouze ze skutečností zjištěných při místním šetření z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů.

Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány (zejména nemožnost zjištění na stavebním úřadě dokumentaci stavby). Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

List vlastnictví č. 162 ze dne 16.12.2022.	4
Kopie katastrální mapy ze dne 09.12.2022.	1
Ortofoto ze dne 09.12.2022.	1
Fotodokumentace.	2
Mapa oblasti.	1
Výzva k doplnění podkladů pro stavební záměr - Přístavba a stavební úpravy objektu RD, č. p. 218, Praha - Lochkov	3
Sdělení k doplnění dokumentace dle Výzvy MČP, č. j.: 15898/202/OVDŽP.	1
Vymezení bytových jednotek v objektu RD.	4
Informace o povodních.	1

## **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 podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č.j. Spr 1305/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1966/2022 evidence posudků.

V Dobroslavicích 16.12.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Marcel Grygar  
Na Svobodě 109/11  
747 94 Dobroslavice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 1966/2022

	počet stran A4 v příloze:
List vlastnictví č. 162 ze dne 16.12.2022.	4
Kopie katastrální mapy ze dne 09.12.2022.	1
Ortofoto ze dne 09.12.2022.	1
Fotodokumentace.	2
Mapa oblasti.	1
Výzva k doplnění podkladů pro stavební záměr - Přístavba a stavební úpravy objektu RD, č. p. 218, Praha - Lochkov	3
Sdělení k doplnění dokumentace dle Výzvy MČP, č. j.: 15898/202/OVDŽP.	1
Vymezení bytových jednotek v objektu RD.	4
Informace o povodních.	1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2022 04:55:02

Okres: \_\_\_\_\_ Obec: **554782 Praha**  
Kat.území: **686425 Lochkov** List vlastnictví: **162**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
<b>Europrom s.r.o., Vodičkova 695/24, Nové Město, 11000 Praha 1</b>	<b>47471492</b>	

**B Nemovitosti**

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>313/3</b>	<b>528</b>	<b>zahrada</b>		<b>zemědělský půdní fond</b>
<b>313/4</b>	<b>208</b>	<b>zastavěná plocha a nádvoří</b>		
<i>Součástí je stavba: Lochkov, č.p. 218, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 313/4</i>				

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

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

*Typ vztahu*

**o Zástavní právo smluvní**

**Pohledávky A)**

- a) pohledávka ve výši 10 700 000,00 Kč s příslušenstvím
- b) budoucí pohledávky do výše 21 400 000,00 Kč vzniklé do 31.1.2042
- c) budoucí pohledávky do výše 32 100 000,00 Kč vzniklé do 31.1.2042

**Pohledávky B)**

**budoucí pohledávky do výše 20 000 000,00 Kč vzniklé do 31.1.2042**

*Oprávnění pro*

**CLAIMS GROUP s.r.o., Tovačovského 318/18, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 03817903**

*Povinnost k*

**Parcela: 313/3, Parcela: 313/4**

*Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2021 09:35:34. Zápis proveden dne 27.07.2021; uloženo na prac. Praha*

V-50712/2021-101

*Pořadí k 30.06.2021 09:35*

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2021 09:35:34. Zápis proveden dne 27.07.2021; uloženo na prac. Praha*

V-50712/2021-101

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2021 09:35:34. Zápis proveden dne 27.07.2021; uloženo na prac. Praha*

V-50712/2021-101

*Související zápisy*

**Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.**

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 16.12.2022 04:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 686425 Lochkov List vlastnictví: 162  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

*Listina* Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák ze dne 14.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2022 10:45:16. Zápis proveden dne 10.11.2022; uloženo na prac. Praha

Z-38711/2022-101

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-50712/2021-101

*Oprávnění pro*

CLAIMS GROUP s.r.o., Tovačovského 318/18, 76701  
Kroměříž, RČ/IČO: 03817903

*Povinnost k*

Parcela: 313/3, Parcela: 313/4

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2021 09:35:34. Zápis proveden dne 27.07.2021; uloženo na prac. Praha

V-50712/2021-101

Pořadí k 30.06.2021 09:35

o Zástavní právo smluvní

Pohledávky A

- a) pohledávka ve výši 420 000 Kč s příslušenstvím  
b) budoucí pohledávky do výše 840 000 Kč, vzniklé do 31.01.2042

Pohledávky B

- budoucí pohledávky do výše 1 260 000 Kč, vzniklé do 31.01.2042

Pohledávky C

- budoucí pohledávky do výše 800 000 Kč, vzniklé do 31.01.2042

*Oprávnění pro*

CLAIMS GROUP s.r.o., Tovačovského 318/18, 76701  
Kroměříž, RČ/IČO: 03817903

*Povinnost k*

Parcela: 313/3, Parcela: 313/4

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2022 09:01:11. Zápis proveden dne 22.03.2022; uloženo na prac. Praha

V-13338/2022-101

Pořadí k 28.02.2022 09:01

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2022 09:01:11. Zápis proveden dne 22.03.2022; uloženo na prac. Praha

V-13338/2022-101

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2022 09:01:11. Zápis proveden dne 22.03.2022; uloženo na prac. Praha

V-13338/2022-101

o Zákaz zcizení a zatížení

---

Nemovitostí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.  
strana 2



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2022 04:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 686425 Lochkov List vlastnictví: 162  
**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

*Typ vztahu*

---

po dobu trvání zástavního práva V-13338/2022-101

*Oprávnění pro*

CLAIMS GROUP s.r.o., Tovačovského 318/18, 76701  
Kroměříž, RČ/IČO: 03817903

*Povinnost k*

Parcela: 313/3, Parcela: 313/4

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2022 09:01:11. Zápis proveden dne 22.03.2022; uloženo na prac. Praha

V-13338/2022-101

Pořadí k 28.02.2022 09:01

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

pohledávky ve výši 10.700.000,- Kč s příslušenstvím  
smluvní úrok ve výši 13% ročně z 10.700.000,- Kč od 29.06.2021 do 31.01.2022 ve výši 766.978,08 Kč,  
smluvní úrok ve výši 13% ročně z 10.700.000,- Kč od 01.02.2022 do zaplacení,  
zákonný úrok z prodlení ve výši 11,75 % z 10.700.000,- Kč od 01.02.2022 do zaplacení,  
smluvní pokuta ve výši 0,15% denně z částky 10.700.000,- Kč od 01.02.2022 do zaplacení

*Oprávnění pro*

CLAIMS GROUP s.r.o., Tovačovského 318/18, 76701  
Kroměříž, RČ/IČO: 03817903

*Povinnost k*

Parcela: 313/3, Parcela: 313/4

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 142 EX-00715/2022 -012 ze dne 13.10.2022. Právní moc ke dni 14.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2022 14:45:39. Zápis proveden dne 30.11.2022.

V-63612/2022-101

Pořadí k 16.09.2022 14:45

---

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

---

*Listina*

o Smlouva kupní ze dne 25.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2019 14:02:15. Zápis proveden dne 21.08.2019.

V-47312/2019-101

Pro: Europrom s.r.o., Vodičkova 695/24, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 47471492

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

---

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
313/3	22011	528

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

---

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2022 04:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 686425 Lochkov List vlastnictví: 162  
**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 16.12.2022 05:10:26

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

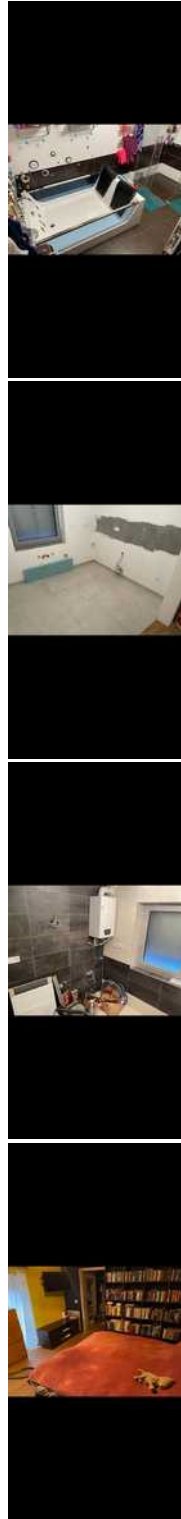
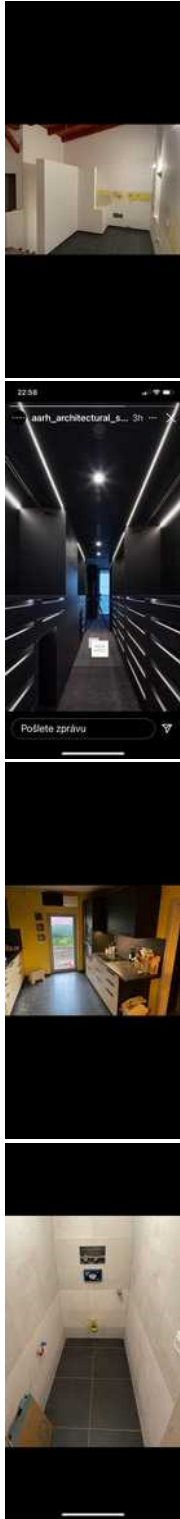
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.



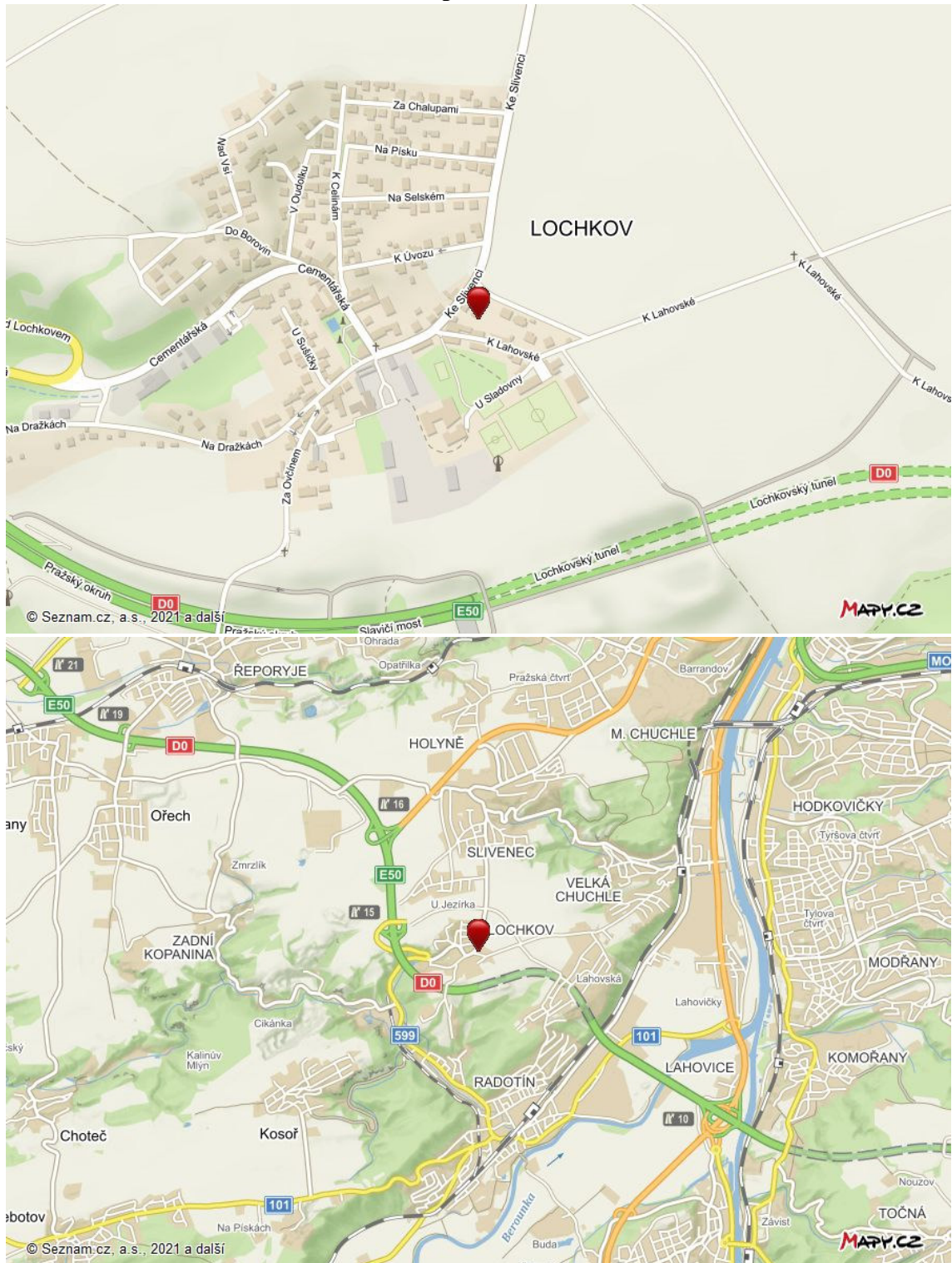


## Exteriér





## Mapa oblasti





MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 16  
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI  
ODBOR VÝSTAVBY,  
DOPRAVY A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ  
ÚSEK VÝSTAVBY

Dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne Sp. zn.: 13300/2020/OVDŽP/Po Vyřizuje Praha  
Č. j.: 15898/2020/OVDŽP Ing. Panýrková 14.09.2020

### VÝZVA

**Europrom s.r.o., IČO 47471492, Vodičkova 695/24, 110 00 Praha-Nové Město,  
kterého zastupuje Mgr. Petr Špírek, nar. 14.04.1979, Hrudičkova 2100/13, 148 00 Praha-Chodov**

(dále jen "stavebník") dne 05.08.2020 podal žádost o dodatečné povolení stavby:

#### **Přístavba a stavební úpravy RD Praha-Lochkov č.p. 218**

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 313/3, 313/4, 309, 311 v katastrálním území Lochkov. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o dodatečném povolení stavby.

Úřad městské části Praha 16, Odbor výstavby, dopravy a životního prostředí, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a vyhlášky č.55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů zjistil, že žádost neobsahuje požadované náležitosti a proto podle § 111 odst. 3 stavebního zákona

#### **v y z ý v á**

stavebníka, aby nejpozději do

**31.12.2020**

předloženou žádost doplnil o tyto údaje a podklady:

1. 3 x projektovou dokumentací změny stavby, tj. projektovou dokumentací, ve které budou uvedeny, vypracovány a porovnány změny stavby oproti povolené stavbě, včetně příslušných částí, jichž se změny dotýkají (PD podle vyhlášky č. 499/2006 Sb) a posouzení souladu změny stavby s Pražskými stavebními předpisy.
2. Souhlasy vlastníků pozemků parc. č. 311 a 309 v k. ú. Lochkov se stavbou, vyznačené na situačním výkrese.
3. Závazné stanovisko oddělení životního prostředí OVDŽP ÚMČ Praha 16, Václava Balého 23/3, Praha 5 – Radotín.
4. Závazné stanovisko vodoprávní úřad OVDŽP ÚMČ Praha 16, Václava Balého 23/3, Praha 5 – Radotín.

Sídlo: Václava Balého 23/3, 153 00 Praha-Radotín  
IČ: 00241598  
Web: www.praha16.eu  
Bankovní spojení: 19-2000861379/0800  
Datová schránka: ntsbt5z

E-mail: olga.panyrkova@praha16.eu  
El. podatelna: elpodatelna@praha16.eu  
Telefon: 234 128 266  
Fax: 234 128 999



5. Závazné stanovisko oddělení dopravy OVDŽP ÚMČ Praha 16, Václava Balého 23/3, Praha 5 – Radotín. V případě, že se stavba připojuje na komunikaci, nebo došlo k úpravě stávajícího vjezdu, je nutné též rozhodnutí příslušného odboru dopravy o připojení.
6. Závazné stanovisko odboru územního rozvoje (UZR) MHMP, Jungmannova 35/29, Praha 1.
7. Vyjádření PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5.
8. Vyjádření městské části Praha-Lochkov ke stavbě.

Dále k umístění a provozování dvou antén větších rozměrů, umístěných na RD č. p. 218, stavebník doloží:

9. Vyjádření Alfa Telecom s.r.o., Kloknerova 2249/9 Praha 4 – Chodov.
10. Vyjádření CentroNet a.s., nám.Republiky 1037/3, 110 00 Praha 1.
11. Vyjádření CZnet s.r.o., Pod Vodárenskou věží 271/2, 182 00 Praha-Libeň.
12. Vyjádření COPROSYS a.s., Na Kopci 239, 537 05 Chrudim.
13. Vyjádření Dial Telecom a.s., Křížkova 237/36a, 186 00 Praha 8.
14. Vyjádření ICT Support s.r.o., Zelený pruh 1294, 147 00 Praha 4.
15. Vyjádření Internet Praha Josefov s.r.o., Břehová 40/1, 11000 Praha 1 – Josefov.
16. Vyjádření Levný.net s.r.o. zast. Fine Technology Outsource s.r.o., Korunní 2569/108, 101 00 Vinohrady, Praha 10.
17. Vyjádření Ministerstvo obrany – Sekce ekonomická a majetková - OOÚZ, adresa: Hradební 772/12, P.O.BOX 45, 110 05 Praha 1 – Staré Město.
18. Vyjádření Ministerstvo vnitra, správa kabelů, náměstí Hrdinů 1634/3, 140 21 Praha 4, adresa pro doručování: pošt. schránka 91, 130 27 Praha 3.
19. Vyjádření New Telekom s.r.o., zast. UNI Promotion s.r.o, Přípotoční 1519/10c, 100 00 Praha 10.
20. Vyjádření Planet A, a.s., Jemnická 326/11, 140 00 Praha 4, tel 246 089 202, mail: [bohyslava.cermakova@alm.cz](mailto:bohyslava.cermakova@alm.cz).
21. Vyjádření Pranet s.r.o., zast. UNI Promotion s.r.o, Lipenecká 24, 156 00 Praha.
22. Vyjádření Sys-DataCom s.r.o., zast. Fine Technology Outsource s.r.o., Procházkova 634/9, 147 00 Praha 4.
23. Vyjádření Telco Pro Services a.s., Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7.
24. Vyjádření T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, 149 00 Praha 4, tel 603 603 016, mail: [ochranasiti@t-mobile.cz](mailto:ochranasiti@t-mobile.cz).
25. Vyjádření eHAMnet, s.r.o., Údolní 1273/98, 142 00 Praha 411, mail: [support@ehamnet.cz](mailto:support@ehamnet.cz).
26. Vyjádření Rychlý drát, s.r.o. zast. CNL INVEST s.r.o., Ortenovo nám. 1487/12, 170 00 Praha 7.
27. Vyjádření ÚVT Internet s.r.o., Hrnčířská 383, 252 42 Jesenice – Zdiměřice.
28. Vyjádření Vodafone Czech Republic a.s., Vinohradská 3217/167, 100 00 Praha 10, tel 776 971 373, mail: [west@vodafone.cz](mailto:west@vodafone.cz).

Pokud nebudou nedostatky žádosti ve stanovené lhůtě odstraněny, bude řízení podle § 66 odst. 1 písm. c) správného řádu zastaveno.

## USNESENÍ

### Výroková část:

Úřad městské části Praha 16, Odbor výstavby, dopravy a životního prostředí, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a vyhlášky č.55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl.m.Prahy, ve znění pozdějších předpisů podle § 111 odst. 3 stavebního zákona

### p ř e r u š u j e

řízení zahájené podáním žádosti dne 05.08.2020 o dodatečné povolení stavby:

**Přístavba a stavební úpravy RD  
Praha-Lochkov č.p. 218**

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 313/3, 313/4, 309, 311 v katastrálním území Lochkov, kterou podal

**Europrom s.r.o., IČO 47471492, Vodičkova 695/24, 110 00 Praha-Nové Město,  
kterého zastupuje Mgr. Petr Špírek, nar. 14.04.1979, Hrudičkova 2100/13, 148 00 Praha-  
Chodov**

(dále jen "stavebník").

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Europrom s.r.o., Vodičkova 695/24, 110 00 Praha-Nové Město

**Odůvodnění:**

Dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení o dodatečném povolení stavby. Stavební úřad zjistil, že žádost neobsahuje požadované náležitosti. Stavebníka proto vyzval k doplnění žádosti a odstranění nedostatků a současně rozhodl o přerušení řízení.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

**Poučení účastníků:**

Proti tomuto usnesení se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Magistrátu hlavního města Prahy podáním u zdejšího správního orgánu. Podle § 76 odst. 5 správního řádu odvolání nemá odkladný účinek. Odvolání jen proti odůvodnění usnesení je nepřipustné.

Ing. Lenka Böhmová  
vedoucí odboru

**Obdrží:**

účastníci (dodejky) :

Mgr. Petr Špírek, IDDS: v2vzv5s, trvalý pobyt: Hrudičkova č.p. 2100/13, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha

na vědomí:

Europrom s.r.o., IDDS: gttppqk, sídlo: Vodičkova č.p. 695/24, 110 00 Praha 1-Nové Město

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI  
PRAHA 16

Podáno: - 4 -02- 2022

Č.j.  
Přiděleno:  
Ukládací znak:

Počet listů:  
Počet příloh: ②

Městská část Praha 16  
Úřad městské části

Odbor výstavby, dopravy a  
životního prostředí  
úsek výstavby  
Ing. Olga Panýrková

Václava Balého 23/3  
153 00 Praha – Radotín

v Praze dne 4.2.2022

**Věc: stavba Přístavba a stavební úpravy RD Praha – Lochkov č.p. 218  
předání požadovaných podkladů**

---

Vážená paní inženýrko,

v příloze tohoto dopisu Vám předávám kompletní požadované podklady vyplývající výzvy č.j. 15898/2020/OVDŽP, a to včetně dodatečně požadovaných stanovisek Hygienické stanice hl.m.Prahy a Hasičského záchranného sboru hl.m.Prahy. Všechna předávaná stanoviska jsou platná k dnešnímu datu, starší propadlá stanoviska nepřikládám.

Pořadová čísla jednotlivých vyjádření uvedených v rohu každého vyjádření odpovídají číslování z výše uvedené výzvy. K několika vyjádřením zasílám doplňující informace:

- Vyjádření č.2 – hl.m.Praha doplňuji i o stanovisko Svodné komise TSK a zároveň o informaci, že k dnešnímu dni jsou podepsány smlouvy o smlouvách budoucích na celou trasu nově navrženého napájení domu č.p. 218, tj. mezi PREdistribuce a.s. a TSK a.s. a PREdistribuce a.s. a MČ Praha Lochkov. Tyto smlouvy nyní nepřikládám, v případě Vašeho zájmu je doložím.
- Vyjádření č. 2 – hl.m.Praha obsahuje v příloze původní trasu kabelu PRE, kterou bylo nutno upravit s důvodu nesouhlasu paní Slámové. Nová trasa se dle vyjádření Magistrátu hl.m.Prahy netýká pozemků ve vlastnictví hl.m.Prahy, proto nebudou aktualizovat své vyjádření pouhou změnou přílohy.
- Vyjádření č. 10 Centronet – aktuálně pod správou Nej.cz s.r.o. (viz příložený mail). Vyjádření Nej.cz s.r.o. je přílohou tohoto dopisu.

Kromě výše uvedených stanovisek označených čísly 2-30 předávám rovněž paré č. 1-3 konečné verze projektové dokumentace vypracované Ing. Jaroslavem Tomanem a potvrzené autorizovaných inženýrem Ing. Liborem Martínkem.

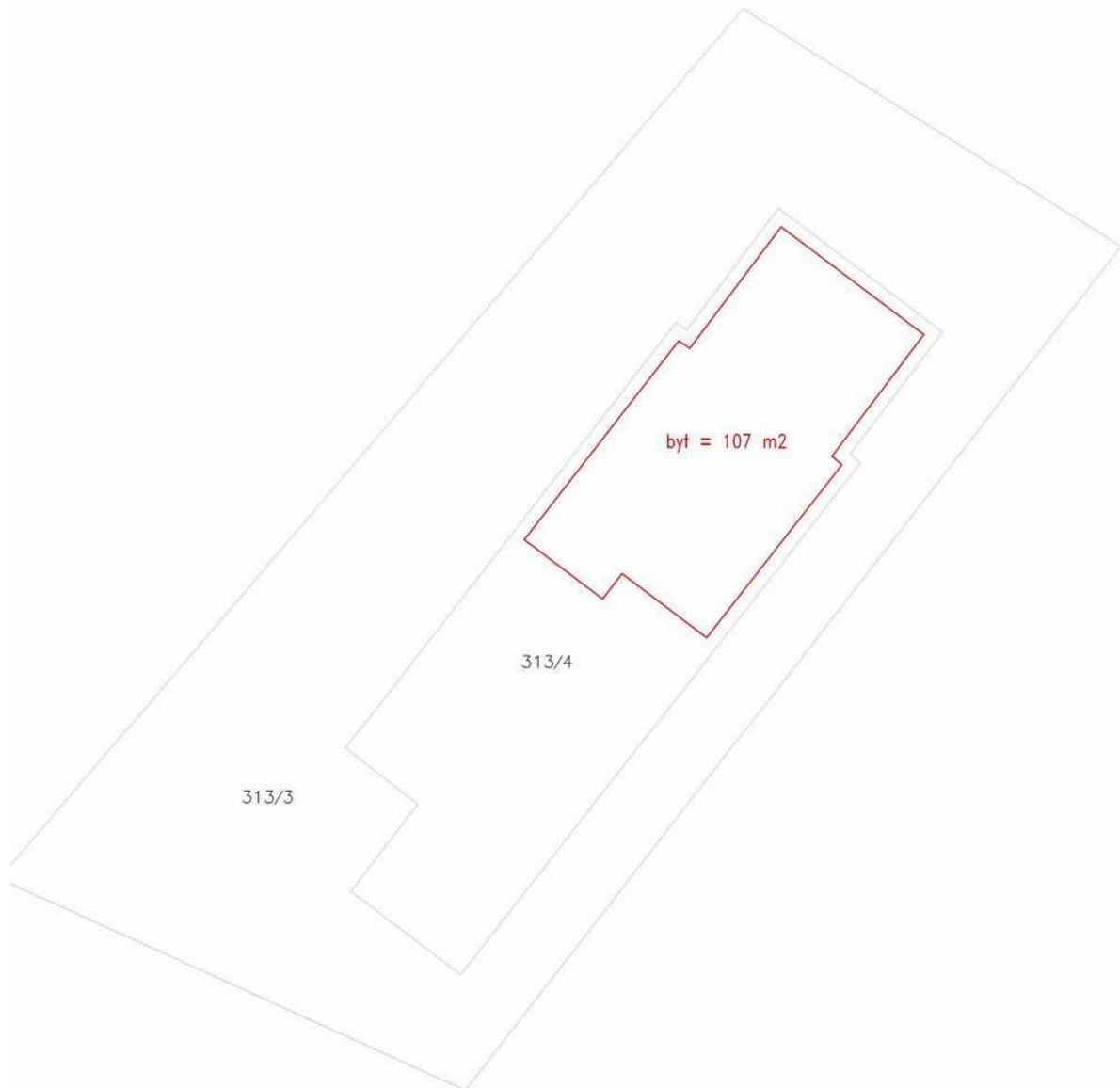
V případě jakýchkoli dotazů mne neváhejte kontaktovat na tel. č. 724 993 865.

S pozdravem

  
Mgr. Petr Špírek

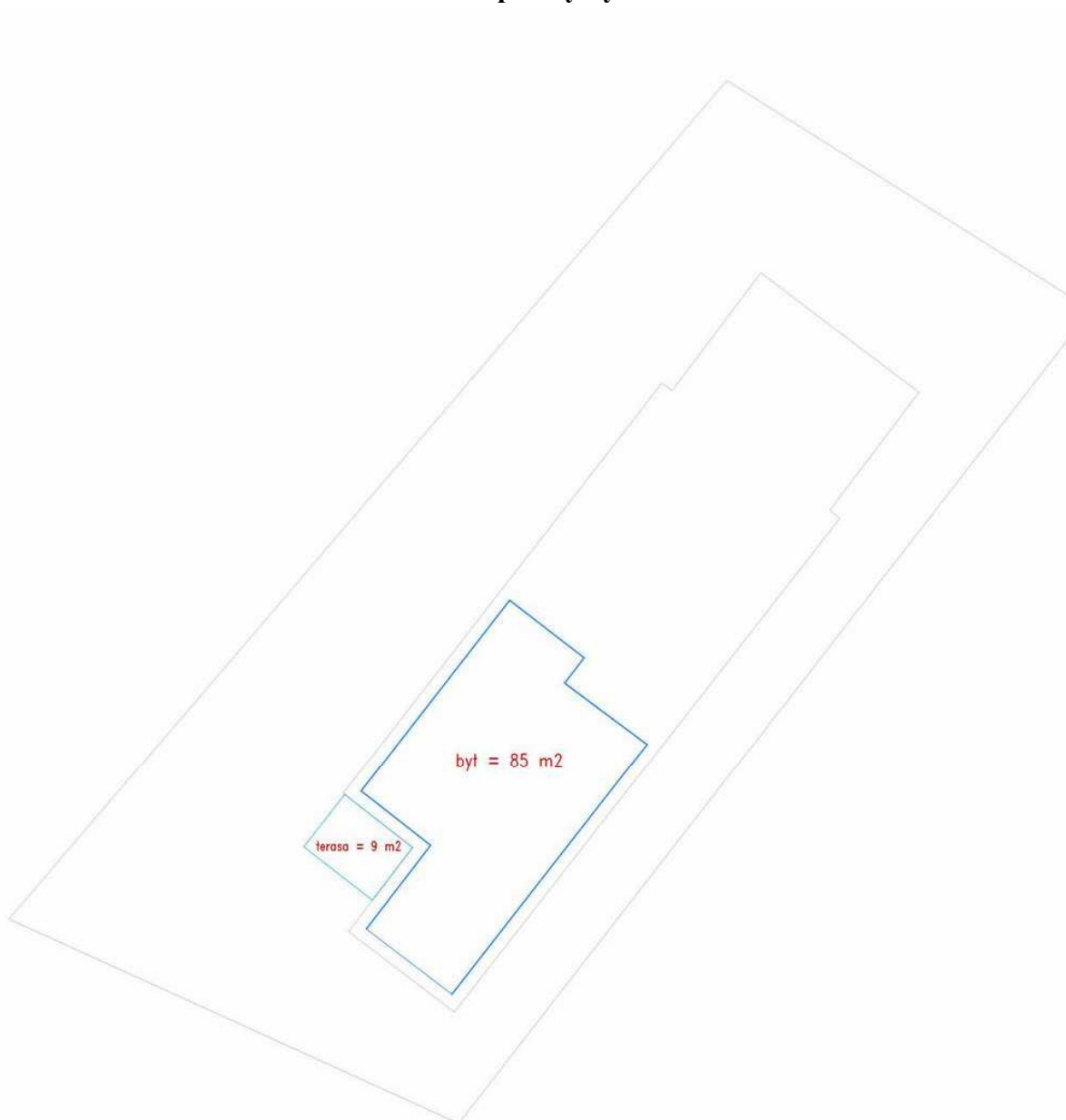
Přílohy: dle textu

## Zaměření plochy bytu č. 1.



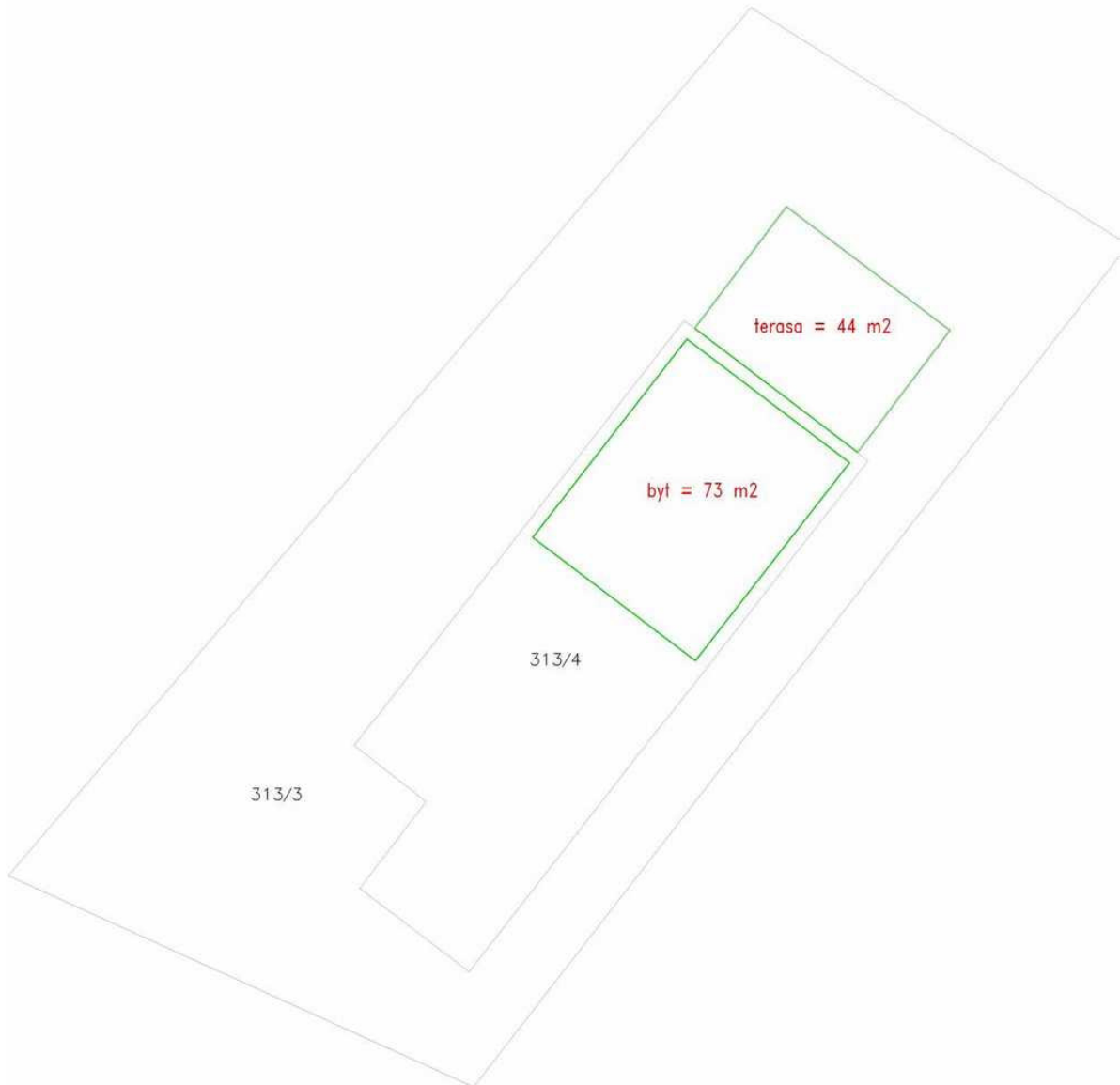
Ing. Vladimír Zázvorka zeměměřická kancelář		SOUBĚŽNÁ I, 49/643 158 00 PRAHA 5 brokes-zazvorka.cz, v.zazvorka@seznam.cz tel. 602 264 774	
INVESTOR	VYPRACOVAL Ing. Vladimír Zázvorka	ÚŘEDNĚ OPRAVENÝ ZEMĚMĚŘICKÝ INŽENÝR Ing. Vladimír Zázvorka	ZAKÁZKA 109/2021
ADRESA K Lahovské 218, Lohkov		DATUM 26.6.2021	
		SOUBĚŽNÝ SYSTÉM JTSK	
PŘÍLOHA Zaměření plochy bytu číslo 1		VÝŠKOVÝ SYSTÉM -	
		MĚŘÍTKO 1 : 200	PŘÍLOHA 1

## Zaměření plochy bytu č. 2.



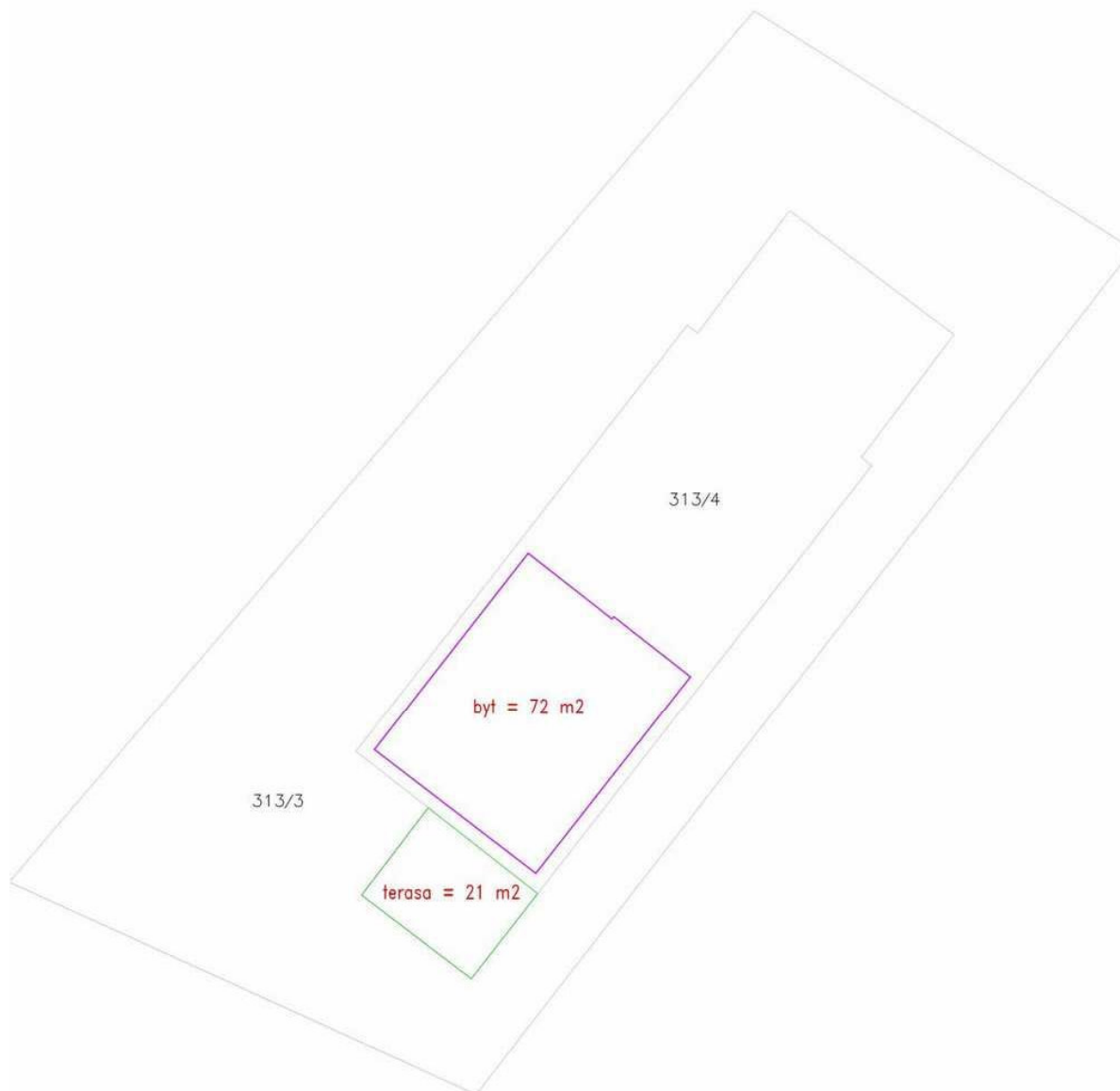
Ing. Vladimír Zázvorka zeměměřická kancelář		SOUBĚŽNÁ I, 49/643 158 00 PRAHA 5 brokes-zazvorka.cz, v.zazvorka@seznam.cz tel. 602 264 774	
		INVESTOR	ZAKÁZKA
VYPRACOVAL	Ing. Vladimír Zázvorka	ŘÍZENÉ OPRAVENÍ ZEMĚMĚŘICKÝ INŽENÝR	Ing. Vladimír Zázvorka
K Lahovské 218, Lohkov		DATUM	109/2021
		SOURAČNICOVÝ SYSTÉM	26.6.2021
		VÍŠKOVÝ SYSTÉM	JTSK
PŘÍLOHA	Zaměření plochy bytu číslo 2	MĚŘÍTKO	1 : 200
		PŘÍLOHA	1

### Zaměření plochy bytu č. 3.



Ing. Vladimír Zázvorka zeměměřická kancelář			SOUBĚŽNÁ I, 49/643 158 00 PRAHA 5 brokes-zazvorko.cz, v.zazvorka@seznam.cz tel. 602 264 774	
INVESTOR	VYPRACOVAL	ŘÍZENÉ OPRAVENÍ ZEMĚMĚŘICKÝ INŽENÝR	ZAKÁZKA	109/2021
	Ing. Vladimír Zázvorka	Ing. Vladimír Zázvorka	DATA	26.6.2021
K Lahovské 218, Lohkov			SOUŘADNICOVÝ SYSTÉM	JTSK
			VÝŠKOVÝ SYSTÉM	-
PŘÍLOHA	Zaměření plochy bytu číslo 3	MĚŘÍTKO	1 : 200	PŘÍLOHA 1

## Zaměření plochy bytu č. 4.



<b>Ing. Vladimír Zázvorka</b> zeměměřická kancelář		SOUBĚŽNÁ 1, 49/643 158 00 PRAHA 5 brokes-zazvorka.cz, v.zazvorka@seznam.cz tel. 602 264 774	
INVESTOR	VYPRACOVAL	ŘEŠENÉ OPRAVENÍ ZEMĚMĚŘICKÝ INŽENÝR	ZAKÁZKA
-	Ing. Vladimír Zázvorka	Ing. Vladimír Zázvorka	109/2021
ADRESA K Lahovské 218, Lohkov		DATUM	
		12.5.2021	
		SOUBĚŽNICOVÝ SYSTÉM	
		JTSK	
		VÝŠKOVÝ SYSTÉM	
		-	
PŘÍLOHA Zaměření plochy bytu číslo 4		MĚŘÍTKO	
		1 : 200	PŘÍLOHA 1



## Zpráva o nebezpečí povodně



### Adresa

**Kraj:** Hlavní město Praha  
**Okres:** území Hlavního města Prahy  
**Obec - část obce:** Praha - Lochkov

**Ulice, č.p./č.o.:** K Lahovské 218  
**PSČ:** 15400

### Riziková zóna pro vybranou adresu

#### Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

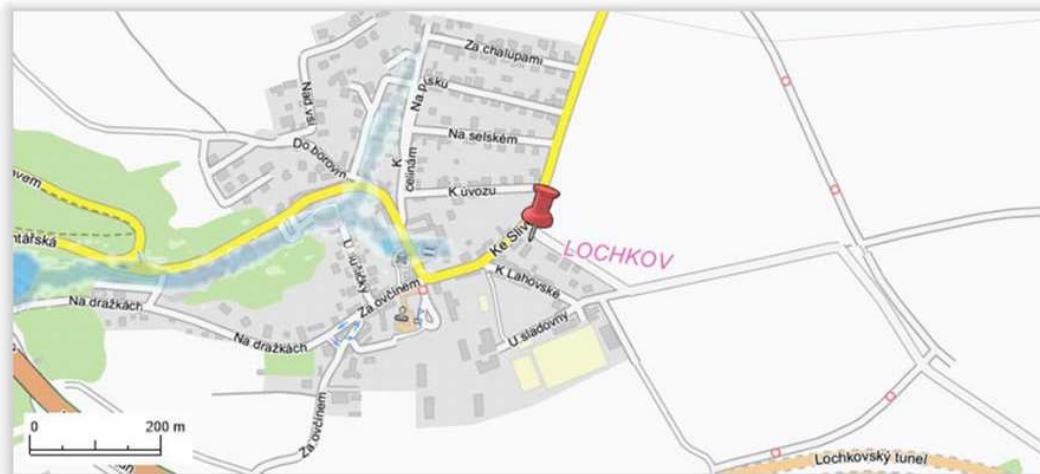
### Doplňující informace

**Souřadnice S-JTSK: X:** -748752 **Y:** -1051675

**Souřadnice GPS: N:** 50°0'10,82" **E:** 14°21'20,19"

**Kód adresy:** 27612791 (dle registru RÚIAN)

**Přesnost:** adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



### Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- Zóna 1** – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2** – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3** – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4** – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

**Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální)** - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

**Kód adresy** - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na [www.intermap.cz](http://www.intermap.cz).



Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení [zde](#).