ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4722/2025

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.St.864, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 214 m^2, jehož součástí je rodinný dům č.p.1468 v obci Hostivice, ulice V Uličce, včetně příslušenství a pozemků, p.č.357/22, orná půda, o velikosti 29 m^2, p.č.357/129, orná půda, o velikosti 1103 m^2, p.č.357/130, orná půda, o velikosti 1054 m^2, p.č.357/131, orná půda, o velikosti 3 m^2 a p.č.363/86, orná půda, o velikosti 522 m^2, vše zapsáno na LV č.2373 pro k.ú. Litovice

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y
Číslo posudku v evidenci znalce: 7152/2025

Zadavatel: Dražební společnost MORAVA s.r.o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

OBVYKLÁ CENA	**45 000 000 Kč**

Počet stran: 42 **Počet vyhotovení:** 3 **Vyhotovení číslo:** 3

Podle stavu ke dni: 05.02.2025 **Vyhotoveno:** V Tršicích 12.02.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.864, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 214 m^2, jehož součástí je rodinný dům č.p.1468 v obci Hostivice, ulice V Uličce, včetně příslušenství a pozemků, p.č.357/22, orná půda, o velikosti 29 m^2, p.č.357/129, orná půda, o velikosti 1103 m^2, p.č.357/130, orná půda, o velikosti 1054 m^2, p.č.357/131, orná půda, o velikosti 3 m^2 a p.č.363/86, orná půda, o velikosti 522 m^2, vše zapsáno na LV č.2373 pro k.ú. Litovice

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává za účelem insolvenčního řízení

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

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 05.02.2025 za přítomnosti znalce a zástupce vlastníka, p.Záhorského.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.2373 pro k.ú. Litovice
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR
- ZP č. 15801-443/2022 vypracovaný - XP invest, s. r. o. znalecký ústav, dne 25.2.2022

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu
Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

Tržní hodnota
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".
Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Hostivice, k.ú. Litovice
Adresa nemovité věci: V Uličce 1468, 253 01 Hostivice

Vlastnické a evidenční údaje

SJ Změlík Robert a Změlíková Andrea, LV: 2373, podíl 1 / 1
Změlík Robert, V Uličce 1468, 253 01 Hostivice
Změlíková Andrea, Višňovka 236, 252 19 Drahelčice

odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Hostivice je město v okrese Praha-západ ve Středočeském kraji. Leží na silnici spojující Prahu a Karlovy Vary, při západní hranici Prahy, centrem ve vzdálenosti asi 4 km od ní. Podle oficiálních údajů zde žije přibližně 8 900 obyvatel. Tento počet rychle roste přírůstkem okolo 300 obyvatel ročně.
Hostivice se nachází v mírně zvlněné krajině, ohraničené z východu návrším Bílá hora. Nadmořská výška náměstí je 341 metrů.
Ve městě je kompletní občanská vybavenost. Dopravní spojení je výborné, sousedství Prahy.

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

363/13 Město Hostivice, Husovo náměstí 13, 25301 Hostivice

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt rodinného domu, podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Je zděný, střecha je sklonitá s krytinou z betonové tašky, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z měděného a pozinkovaného plechu. Fasáda je zakázková, drásaná. Okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou plné a prosklené, do obložkových zárubní, podlahy jsou z dlažby, koberců a laminátu. WC jsou splachovací, koupelny s vanami, sprchové kouty, umyvadla. Vybavení kuchyně je s linkou, varná deska, spotřebiče, Mezi další vybavení domu patří: klimatizace, pohybový alarm, vestavěné skříně, krb, digestoř, sauna, whirpool, bazén vnitřní, ochlazovací bazén, tepelné čerpadlo. V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu je připojen. Řešení vytápění v domě: plynový kotel, tepelné čerpadlo země-voda (zemní vrty) a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. V domě je instalováno tepelné čerpadlo na ohřev vody. Schody jsou betonové s povrchem z laminátu. Dispozičně jde o byt 6+1. Stáří objektu je 25 roků. Celkový stav je podprůměrný, je potřeba vyřešit vlhko v 1.PP. přístup na půdu, otvírání některých oken, nefunkčnost rolet, funkčnost drenáží u domu, celkové vybavení je nadprůměrné. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc není 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

Komentář: Přístavby domu - bazén s wellness - nejsou evidovány v KN.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na přiloženém LV č.2373 pro k.ú. Litovice k datu 13.12.2024. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky s rodinným domem
   1.1. Oceňované pozemky

1.2. Rodinný dům
1.3. Altán zahradní
1.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
1.5. Zděná kolna
1.6. Pergola
1.7. Porosty

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	V Uličce 1468 253 01 Hostivice
LV:	2373
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Hostivice
Katastrální území:	Litovice
Počet obyvatel:	9 155

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **8 283,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **6 284,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,01
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: 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 $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}213}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}050}$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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	0,02
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 dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,090}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **1,322**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **1,145**

1. Pozemky s rodinným domem

<u>1.1. pozemky</u>

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,050}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,090**

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 = $I_T * I_O * I_P$ = 1,050 * 1,000 * 1,090 = **1,145**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	6 284,-	1,145		7 195,18

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.864	214	7 195,18	1 539 768,52
§ 4 odst. 1	orná půda	357/22	29	7 195,18	208 660,22
§ 4 odst. 1	orná půda	357/129	1 103	7 195,18	7 936 283,54
§ 4 odst. 1	orná půda	357/130	1 054	7 195,18	7 583 719,72
§ 4 odst. 1	orná půda	357/131	3	7 195,18	21 585,54
§ 4 odst. 1	orná půda	363/86	522	7 195,18	3 755 883,96
Stavební pozemky - celkem			2 925		**21 045 901,50**

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Započitatelná plocha

Název				Započitatelná plocha
1PP				
Výčet místností:	plocha	koef	započitatelná plocha	
tělocvična	56,40 m^2	1,00	56,40 m^2	
technická místnost	1,40 m^2	1,00	1,40 m^2	
technická místnost	7,20 m^2	1,00	7,20 m^2	
chodba	15,90 m^2	1,00	15,90 m^2	
místnost	28,70 m^2	1,00	28,70 m^2	
prádelna	12,40 m^2	1,00	12,40 m^2	
				122,00 m^2
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	započitatelná plocha	
kuchyň	25,00 m^2	1,00	25,00 m^2	
pokoj	13,50 m^2	1,00	13,50 m^2	
obývací pokoj	30,50 m^2	1,00	30,50 m^2	
jídelna	25,80 m^2	1,00	25,80 m^2	
koupelna	17,60 m^2	1,00	17,60 m^2	
chodba	11,30 m^2	1,00	11,30 m^2	
schodiště	7,95 m^2	1,00	7,95 m^2	
				131,65 m^2
Výčet místností:	plocha	koef	započitatelná plocha	
bazén a sauna	114,32 m^2	1,00	114,32 m^2	
				114,32 m^2
podkroví				
Výčet místností:	plocha	koef	započitatelná plocha	
pokoj	41,70 m^2	1,00	41,70 m^2	

šatna	8,40 m^2	1,00	8,40 m^2	
koupelna	26,10 m^2	1,00	26,10 m^2	
pokoj	28,80 m^2	1,00	28,80 m^2	
pokoj	48,90 m^2	1,00	48,90 m^2	
chodba	8,00 m^2	1,00	8,00 m^2	
				161,90 m^2
				529,87 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1PP	138,84	2,88 m
1.NP	210,90	2,98 m
	142,90	2,84 m
podkroví	206,70	2,75 m
	699,34 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	obestavěný prostor	2 317,00 =	2 317,00
Obestavěný prostor - celkem:			**2 317,00 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základová deska s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	standardní	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	zakázková	S	100
9. Vnější obklady	dřevěný obklad fasády	N	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	standardní	S	100
12. Dveře	obložkové	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	laminát, dlažba, koberce	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	N	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	zásobník TČ	N	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100

23. Vybavení kuchyně	nadstandardní	N	100
24. Vnitřní vybavení	2xkoupelna	N	100
25. Záchod	splachovací	N	100
26. Ostatní	krb, klimatizace, alarm	N	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Zdivo	S	23,40	100	1,00	23,40
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	N	0,50	100	1,54	0,77
10. Vnitřní obklady	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností	S	2,10	100	1,00	2,10
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Vytápění	N	5,30	100	1,54	8,16
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody	N	1,70	100	1,54	2,62
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100	1,54	0,77
24. Vnitřní vybavení	N	4,30	100	1,54	6,62
25. Záchod	N	0,30	100	1,54	0,46
26. Ostatní	N	4,00	100	1,54	6,16
Součet upravených objemových podílů					108,96
Koeficient vybavení K_4:					**1,0896**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 130,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0896
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**8 242,54**
Plná cena: 2 317,00 m^3 * 8 242,54 Kč/m^3	=	**19 097 965,18 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 85 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 85 = 29,4 %

Koeficient opotřebení: (1- 29,4 % / 100)	*	0,706
Nákladová cena stavby CS_N	=	**13 483 163,42 Kč**
Koeficient pp	*	1,145
Cena stavby CS	=	**15 438 222,12 Kč**
Rodinný dům - cena zjištěná	=	**15 438 222,12 Kč**

1.3. Altán zahradní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 23. Altán zahradní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 9,00 m^2 zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	3 250,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**11 722,75**
Plná cena: 9,00 m^2 * 11 722,75 Kč/m^2	=	**105 504,75 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 1 / 40 = 2,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 2,5 % / 100)	*	0,975
Nákladová cena stavby CS_N	=	**102 867,13 Kč**
Koeficient pp	*	1,145
Cena stavby CS	=	**117 782,86 Kč**
Altán zahradní - cena zjištěná	=	**117 782,86 Kč**

1.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 4,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	**Cena stavby**
Rodinný dům	15 438 222,12 Kč
Zděná kolna	127 766,79 Kč
Celkem	**15 565 988,91 Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		15 565 988,91
4,00 % z ceny staveb	*	0,0400
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - cena zjištěná	=	**622 639,56 Kč**

1.5. Zděná kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.PP	14,70	2,20 m
	14,70 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	obestavěný prostor	36,68 =	36,68
Obestavěný prostor - celkem:			**36,68 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	standardní	S	100
6. Klempířské práce	standardní	S	100
7. Úprava povrchů		S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	standardní	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy		S	100
12. Elektroinstalace		S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část	Koef.	Upravený

			[%]		obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					98,90
Koeficient vybavení K_4:					**0,9890**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9890
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**3 802,71**
Plná cena:	36,68 m^3 * 3 802,71 Kč/m^3	=	**139 483,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 50 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 20,0 % / 100)	*	0,800
Nákladová cena stavby CS_N	=	**111 586,72 Kč**
Koeficient pp	*	1,145
Cena stavby CS	=	**127 766,79 Kč**
Zděná kolna - cena zjištěná	=	**127 766,79 Kč**

1.6. Pergola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	32.1. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	32,00 m^2 zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,6070

Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**5 230,15**
Plná cena: 32,00 m^2 * 5 230,15 Kč/m^2	=	**167 364,80 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 35 = 54,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 54,3 % / 100)	*	0,457
Nákladová cena stavby CS_N	=	**76 485,71 Kč**
Koeficient pp	*	1,145
Cena stavby CS	=	**87 576,14 Kč**
Pergola - cena zjištěná	=	**87 576,14 Kč**

1.7. Porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	21 045 901,50
Celková výměra pozemku	m^2	2 925,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	835,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	6 007 975,30
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	510 677,90
Porosty	=	**510 677,90 Kč**

Pozemky s rodinným domem - rekapitulace

1.1. Pozemky:		**21 045 901,50 Kč**
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Rodinný dům		15 438 222,12 Kč
1.3. Altán zahradní		117 782,86 Kč
1.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem		622 639,56 Kč
1.5. Zděná kolna		127 766,79 Kč
1.6. Pergola		87 576,14 Kč
1.7. Porosty		510 677,90 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+	**16 904 665,37 Kč**
Pozemky s rodinným domem - cena zjištěná celkem	=	**37 950 566,87 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Započitatelná plocha:	529,87 m^2
Výměra pozemku:	2 925,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Na Výhledu 1452
Popis: V-10520/2024-210
Pozemek: 875,00 m^2
Započitatelná plocha: 304,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: cenovamapa.cz

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,95
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,08
K5 Celkový stav - bez vlivu	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,27
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč] k 14.10.2024	**Započitatelná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
17 490 000	304,00	57 533	1,30	**74 793**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Podzimní 1556
Popis: V-10520/2024-210
Pozemek: 329,00 m^2
Započitatelná plocha: 201,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: cenovamapa.cz

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,88
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,08
K5 Celkový stav - bez vlivu	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,35
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - řadový dům	1,05

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - řadový dům;

Cena [Kč] k 3.7.2024	**Započitatelná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
12 900 000	201,00	64 179	1,35	**86 642**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Cedrová 1972
Popis: V-6707/2024-210

Pozemek: 383,00 m^2
Započitatelná plocha: 207,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,88
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,08
K5 Celkový stav - bez vlivu	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,35
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - řadový dům	1,05

Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - řadový dům;

Cena [Kč] k 27.6.2024	**Započitatelná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
13 900 000	207,00	67 150	1,35	**90 653**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:
Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	74 793 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	84 029 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	90 653 Kč/m^2
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	6,39 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	8,01 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**84 029 Kč/m^2**
Celková započitatelná plocha oceňované nemovité věci	529,87 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**44 524 446 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky s rodinným domem		37 950 566,90 Kč
1.1. Oceňované pozemky	21 045 901,50 Kč	
1.2. Rodinný dům	15 438 222,10 Kč	
1.3. Altán zahradní	117 782,90 Kč	
1.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	622 639,60 Kč	
1.5. Zděná kolna	127 766,80 Kč	
1.6. Pergola	87 576,10 Kč	
1.7. Porosty	510 677,90 Kč	

= 37 950 566,90 Kč

Zjištěná cena - celkem: **37 950 566,90 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **37 950 570,- Kč**

slovy: Třicet sedm milionů devět set padesát tisíc pět set sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**37 950 570 Kč**
slovy: Třicet sedm milionů devět set padesát tisíc pět set sedmdesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům 44 524 446,20 Kč

Porovnávací hodnota	**44 524 446 Kč**

Obvyklá cena	**45 000 000 Kč**
slovy: Čtyřicet pět milionů Kč	

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je umístění v obci, sousedící s Prahou. Pozitivně působí také nadstandardní vybavení a větší rozloha pozemků.

Slabé stránky

Negativně působí zanedbaná údržba.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných objektů v relevantním okolí

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.864, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 214 m^2, jehož součástí je rodinný dům č.p.1468 v obci Hostivice, ulice V Uličce, včetně příslušenství a pozemků, p.č.357/22, orná půda, o velikosti 29 m^2, p.č.357/129, orná půda, o velikosti 1103 m^2, p.č.357/130, orná půda, o velikosti 1054 m^2, p.č.357/131, orná půda, o velikosti 3 m^2 a p.č.363/86, orná půda, o velikosti 522 m^2, vše zapsáno na LV č.2373 pro k.ú. Litovice

Obvyklá cena	**45 000 000 Kč**
slovy: Čtyřicet pět milionů Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.2373 pro k.ú. Litovice	5
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	8
Mapa oblasti	4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.2373 pro k.ú. Litovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.12.2024 13:15:02*

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539244 Hostivice**

Kat.území: **645842 Litovice** List vlastnictví: **2373**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJM Změlík Robert a Změlíková Andrea, V Uličce 1468, 25301 Hostivice, Višňovka 236, 25219 Drahelčice	**690418/4474** **715201/6465**	

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 864	**214**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Hostivice, č.p. 1468, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 864**				
357/22	**29**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
357/129	**1103**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
357/130	**1054**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
357/131	**3**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
363/86	**522**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**

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**

budoucí pohledávky do výše 12.404.400,-- Kč vzniklé do 20.1.2042

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 864, Parcela: 357/129, Parcela: 357/130, Parcela: 357/131, Parcela: 357/22, Parcela: 363/86

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. 700/13841/15/2/01 ze dne 05.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2016 13:40:28. Zápis proveden dne 08.02.2016; uloženo na prac. Praha-západ**

V-406/2016-210

Pořadí k **12.01.2016 13:40**

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. 700/13841/15/2/01 ze dne 05.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2016 13:40:28. Zápis proveden dne 08.02.2016; uloženo na prac. Praha-západ**

V-406/2016-210

Související zápisy

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

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. 700/13841/15/2/01 ze dne 05.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2016 13:40:28. Zápis proveden dne 08.02.2016; uloženo na prac. Praha-západ**

V-406/2016-210

- **Zákaz zcizení**
  po dobu trvání zástavního práva, zánik nejpozději do 20.1.2042
  Oprávnění pro
  Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49240901
  Povinnost k
  Parcela: St. 864, Parcela: 357/129, Parcela: 357/130, Parcela: 357/131, Parcela: 357/22, Parcela: 363/86

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. 700/13841/15/2/01 ze dne 05.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2016 13:40:28. Zápis proveden dne 08.02.2016; uloženo na prac. Praha-západ**

V-406/2016-210

Pořadí k **12.01.2016 13:40**

- **Zástavní právo smluvní**
  pohledávky do výše 35.000.000,- Kč, které mohou vznikat do 31.12.2032
  Oprávnění pro
  Čečetka Daniel, Sládkovičova 877/4, 81106 Bratislava - Staré Mesto, Slovenská republika, RČ/IČO: 701124/6066
  Povinnost k
  Parcela: St. 864, Parcela: 357/129, Parcela: 357/130, Parcela: 357/131, Parcela: 357/22, Parcela: 363/86

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 02 ze dne 22.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2021 15:16:29. Zápis proveden dne 03.03.2021.**

V-1754/2021-210

Pořadí k **08.02.2021 15:16**

- **Zákaz zcizení a zatížení**
  po dobu trvání zástavního práva
  Oprávnění pro
  Čečetka Daniel, Sládkovičova 877/4, 81106 Bratislava - Staré Mesto, Slovenská republika, RČ/IČO: 701124/6066
  Povinnost k
  Parcela: St. 864, Parcela: 357/129, Parcela: 357/130, Parcela: 357/131, Parcela: 357/22, Parcela: 363/86

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 02 ze dne 22.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2021 15:16:29. Zápis proveden dne 03.03.2021.**

V-1754/2021-210

Pořadí k **08.02.2021 15:16**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**
  pohledávka ve výši 7.180.983,- Kč a dále dle exekučního příkazu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.12.2024 13:15:02*

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539244 Hostivice**

Kat.území: **645842 Litovice** List vlastnictví: **2373**

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy, RČ/IČO: 25205552

Povinnost k

Parcela: St. 864, Parcela: 357/129, Parcela: 357/130, Parcela: 357/131, Parcela: 357/22, Parcela: 363/86

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 144 EX 921/21-17 ze dne 02.07.2021. Právní moc ke dni 23.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2021 15:17:57. Zápis proveden dne 15.09.2021.**

V-11264/2021-210

Pořadí k **25.05.2021 00:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5

Povinnost k

Změlík Robert, V Uličce 1468, 25301 Hostivice, RČ/IČO: 690418/4474

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 780/21-17 k 206 EXE-5611/2021 ze dne 27.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2021 19:37:12. Zápis proveden dne 01.06.2021; uloženo na prac. Praha**

Z-17825/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 864, Parcela: 357/129, Parcela: 357/130, Parcela: 357/131, Parcela: 357/22, Parcela: 363/86

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 144 EX 780/21-71 ze dne 23.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2021 19:26:32. Zápis proveden dne 29.06.2021; uloženo na prac. Praha-západ**

Z-4282/2021-210

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5

Povinnost k

Změlík Robert, V Uličce 1468, 25301 Hostivice, RČ/IČO: 690418/4474

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 1144/21-11 k 207 EXE-6025/2021 ze dne 03.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2021 19:37:35. Zápis proveden dne 06.08.2021; uloženo na prac. Praha**

Z-26077/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: St. 864, Parcela: 357/129, Parcela: 357/130, Parcela: 357/131, Parcela: 357/22, Parcela: 363/86

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 144 EX 1144/21-36 ze dne 14.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2021 19:25:21. Zápis proveden dne 17.08.2021; uloženo na prac. Praha-západ**
Z-5559/2021-210

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Jindra, Antonína Dvořáka 326, 511 01 Turnov
  Povinnost k
  Změlík Robert, V Uličce 1468, 25301 Hostivice, RČ/IČO: 690418/4474

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 118 EX 82/21-8 ze dne 16.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 14:59:40. Zápis proveden dne 20.09.2021; uloženo na prac. Semily**
  Z-1850/2021-608

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov
  Povinnost k
  Změlík Robert, V Uličce 1468, 25301 Hostivice, RČ/IČO: 690418/4474

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 EX 19310/21-28 ze dne 19.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2021 09:01:40. Zápis proveden dne 21.10.2021; uloženo na prac. Praha-západ**
  Z-7277/2021-210

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: St. 864, Parcela: 357/129, Parcela: 357/130, Parcela: 357/131, Parcela: 357/22, Parcela: 363/86

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 EX 19310/21-38 ze dne 20.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2021 09:01:40. Zápis proveden dne 21.10.2021; uloženo na prac. Praha-západ**
  Z-7277/2021-210

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**
  Povinnost k
  Změlíková Andrea, Višňovka 236, 25219 Drahelčice, RČ/IČO: 715201/6465

  Související zápisy
  Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
  Povinnost k
  Změlíková Andrea, Višňovka 236, 25219 Drahelčice, RČ/IČO: 715201/6465

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.12.2024 13:15:02*

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539244 Hostivice**

Kat.území: **645842 Litovice** List vlastnictví: **2373**

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

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 20.01.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.01.2004.**
  V-613/2004-210
  Pro: **Změlík Robert a Změlíková Andrea, V Uličce 1468, 25301 Hostivice, Višňovka 236, 25219 Drahelčice** *RČ/IČO:* **690418/4474 715201/6465**
- **Smlouva kupní ze dne 21.01.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.01.2004.**
  V-445/2004-210
  Pro: **Změlík Robert a Změlíková Andrea, V Uličce 1468, 25301 Hostivice, Višňovka 236, 25219 Drahelčice** *RČ/IČO:* **690418/4474 715201/6465**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
357/22	**20110**	**29**
357/129	**20110**	**1103**
357/130	**20110**	**1054**
357/131	**20110**	**3**
363/86	**20110**	**522**

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 13.12.2024 13:35:54

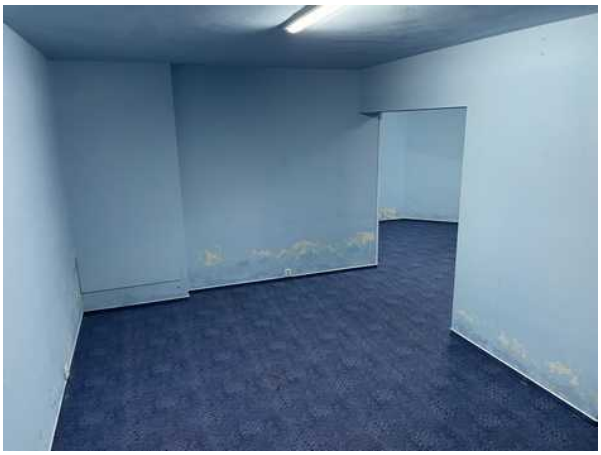
Podpis, razítko:

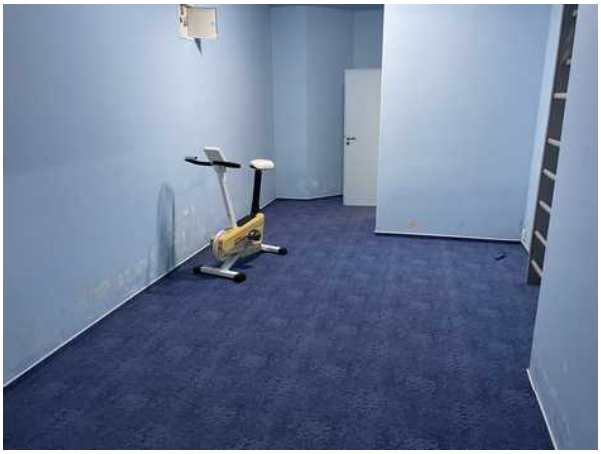
Řízení PÚ: .....

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

Fotodokumentace

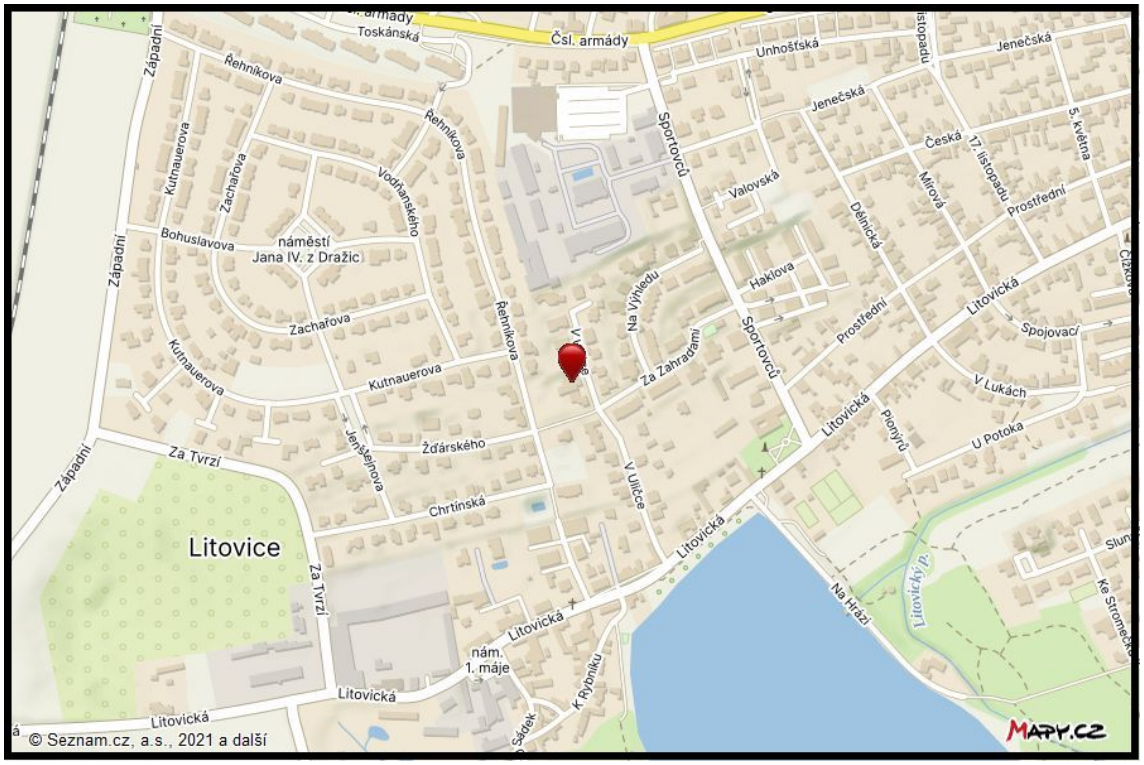


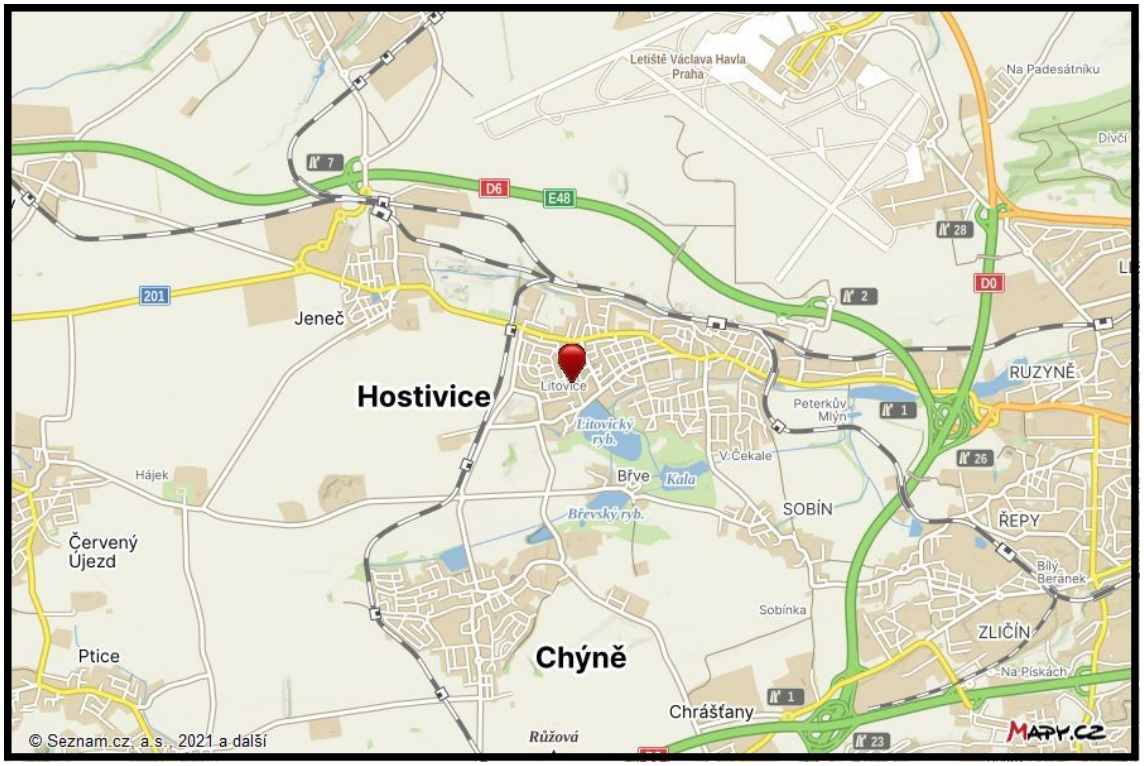


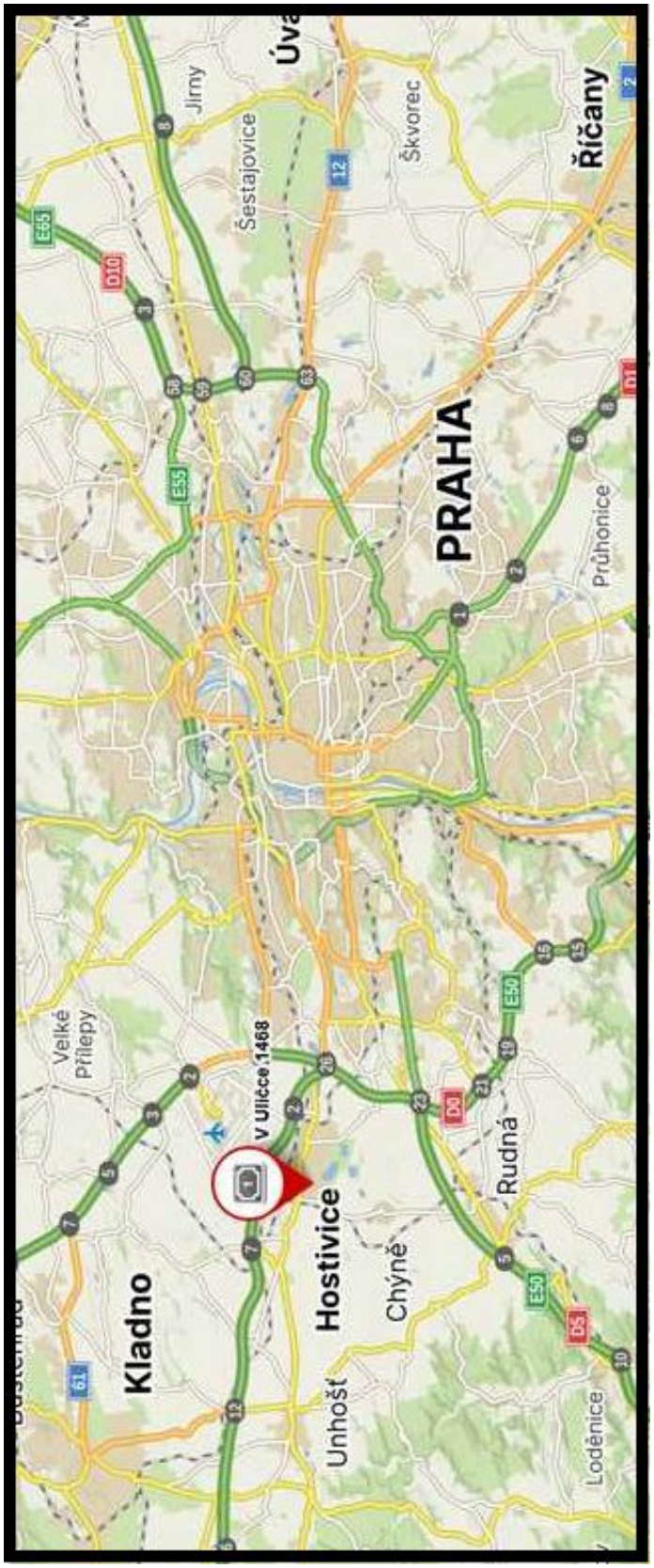
C15P

Mapa oblasti

Za Zahradami
Na Výhledu
Za Zahradami
V Uličce
V Uličce 1468
Řehníkova
Řehníkova
Kutnauerova


Litovice
Toskánská
Čsl. armády
Unhošťská
Jenečská
Řehníkova
Západní
Kutnauerova
Zachařova
Vodňanského
Bohuslavova
náměstí Jana IV. z Dražic
Sportovců
Valovská
Česká
17. listopadu
5. května
Mírová
Prostřední
Dělnická
Hakiova
Na Výhledu
Za Zahradami
Litovická
Spojovací
V Lukách
U Potoka
Pionýrů
Žďárského
Janečkova
Za Tvrzí
Chrtinská
V Uličce
nám. 1. máje
K Rybníku
Na Hrázi
Litovický p.
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další
MAPY.CZ


Letiště Václava Havla Praha
Na Padesátníku
Dívčí
D6
E48
D0
201
Jeneč
Hostivice
Litovice
Litovický ryb.
Peterkův Mlýn
RUZYNĚ
V Čekale
Bříve
Kala
Břevský ryb.
SOBÍN
ŘEPY
Bílý Beránek
Hájek
Červený Újezd
Sobínka
ZLIČÍN
Na Pískách
Ptice
Chýně
Chrášťany
Růžová
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další
MAPY.CZ


Kladno
Velké Přílepy
V Uličce 1468
Hostivice
Unhošť
Chýně
Rudná
Lodenice
PRAHA
Průhonice
Řičany
Šestajovice
Jirny
Úva
Škvorec
E55
E65
E50
D10
D0
D5
D1
12
61

Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započetím výkonu.

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 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 4722/2025.

V Tršicích 12.02.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.15.0.