

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 075243/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitosti - bytové jednotce č. 1471/12 v bytovém domě č.p. 1471 postaveném na pozemku parc.č. 370/83 v obci Praha, k.ú. Hostivař včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 50/5720 na společných částech domu č.p. 1471 a na pozemcích parc.č. 370/38, 370/83, 370/127, 370/128, 370/130, 370/131, 370/132, vše v obci Praha, k.ú. Hostivař se všemi součástmi a příslušenstvím.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 1923-09-2024

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

**Číslo jednací:** 067 EX 7673/19-181

**OBVYKLÁ CENA**

**2 350 000 Kč**

**Počet stran:** 22 a 27 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 12.08.2024

**Vyhotoveno:** V Praze 24.09.2024

# **1. ZADÁNÍ**

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

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitosti - bytové jednotce č. 1471/12 v bytovém domě č.p. 1471 postaveném na pozemku parc.č. 370/83 v obci Praha, k.ú. Hostivař včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 50/5720 na společných částech domu č.p. 1471 a na pozemcích parc.č. 370/38, 370/83, 370/127, 370/128, 370/130, 370/131, 370/132, vše v obci Praha, k.ú. Hostivař se všemi součástmi a příslušenstvím.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 7673/19.

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

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

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.08.2024 za přítomnosti pouze znalce.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

Výpis z katastru nemovitostí LV 6063 pro k.ú. Hostivař

Výpis z katastru nemovitostí LV 5064 pro k.ú. Hostivař

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 7673/19-181 ze dne 24.6.2024

Informace a údaje získané od předsedy výboru SVD Švehlova 1471 Jiřího Jaroše

Fotodokumentace z místního šetření

Záznam z venkovní obhlídky

Údaje a informace získané při místním šetření

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

Cenová mapa společnosti OctopusPro, s.r.o. - aplikace <https://ikarus21.cz/>

El. náhled do územního plánu obce

Cenová mapa stavebních pozemků

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na [cuzk.cz](http://cuzk.cz)

Informace z realitních serverů a kanceláří

Informace z internetových stránek [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

Informace z portálů měst a obcí

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí,

Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní

obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."**

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

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

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

**Definice dle vyhlášky 488/2020 Sb.:**

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

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

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.  
Hostivař  
Adresa nemovité věci: Švehlova 1471/27, 102 00 Praha 10

#### Vlastnické a evidenční údaje

Božena Ježková, Švehlova 1471/27, 102 00 Praha 10, LV: 6063, podíl: 1 / 2  
Miroslav Višek, Švehlova 1471/27, 102 00 Praha 10, LV: 6063, podíl: 1 / 2

#### Dokumentace a skutečnost

Dle předložených dokladů i skutečnosti zjištěné při prohlídce nemovitosti jde o objekt sloužící k obytným účelům, takto byl také postaven, je dosud užíván a jako takový jej proto také oceňuji. Nebyly shledány rozporů mezi dokumentovaným a skutečným stavem nemovitosti.

#### Místopis

Hostivař je katastrální území v jihovýchodní části Prahy, které společně s Horními Měcholupy tvoří městskou část Praha 15. Patří do obvodu Praha 10 a správního obvodu Praha 15.

Oceňovaná nemovitost se nachází na rušnější ulici Švehlova, od vlastní komunikace je však oddělena parkovou úpravou. Okolní zástavbu tvoří bytové a rodinné domy a objekty občanské vybavenosti. Zastávka tramvaje i autobusu MHD se nachází několik desítek metrů od domu, dostupnost metra je do 15 minut jízdy MHD. Cca 1,2 km od domu se nachází vlaková stanice Praha - Hostivař. V lokalitě lze nalézt veškeré objekty občanské vybavenosti, mateřskou, základní i střední školu, síť obchodů a služeb, nákupní centra.

## 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: širší centrum - smíšená zástavba  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

2768/1 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000  
Praha 1

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka o dispozičním uspořádání 2 + kk se nachází v bytovém domě č.p. 1471 v ulici Švehlova v části obce Hostivař v Praze 10. Bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží bytového domu a to v části B, tedy na pravé straně směrem od vchodu, a má číselné označení 12.

Povinný Miroslav Višek obdržel dva doporučené dopisy o místním šetření, neposkytl však znalci žádnou součinnost, znalce nekontaktoval ani neumožnil obhlídku bytové jednotky. Dostatek informací k ocenění poskytl jak písemně tak i telefonicky předseda výboru SVD Švehlova 1471 pan Jiří Jaroš. Technický stav a vybavení bytu uvažují jako standardní odpovídající stáří nemovitosti a době jejího užívání. Podlahovou plochu odvozují od spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemcích.

Bytový dům byl postaven jako novostavba v roce 2006, jedná se o stavbu železobetonové konstrukce s cihelnými vyzdívkami. Dům je napojen na veřejnou síť elektřiny, vody, kanalizace i plynu. Byt je vytápěn ze společné kotelny, která zajišťuje i ohřev teplé užitkové vody. Okna jsou plastová, dveře dýhované, na podlahách je plovoucí laminát a keramická dlažba. Byt nemá žádné další součásti ani příslušenství. Nevýhodou bytu a celého domu je skutečnost, že dosud neproběhla výměna stoupaček do plastu, stávající rozvody jsou ocelové.

V domě je výtah.

Bytová jednotka je zapsána na LV 6063, bytový dům a pozemky jsou zapsány na LV 5064.

K oceňované jednotce přísluší spoluvlastnický podíl ke společným částem domu a k pozemkům o velikosti id. 50/5720.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

---

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

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

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

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Dle výpisu z katastru nemovitostí - LV 6063 pro k.ú. Hostivař ze dne 13.6.2024 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo smluvní, zahájení exekuce, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Kompletní zápisy o věcných právech a exekučních řízeních - viz příložený LV 6063.

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

## **3.4. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 1471/12 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemky na LV 5064

### **Obsah ocenění na tržních principech**

#### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Bytová jednotka č. 1471/12 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemcích - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

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

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1471/12
Adresa předmětu ocenění:	Švehlova 1471/27 102 00 Praha 10
LV:	6063
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Hostivař
Počet obyvatel:	1 357 326
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	<b>15 111,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum^5 P_i) = \mathbf{1,420}$$



$$i = 1$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$i = 11$$

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,505}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,039}$$

## 1. Bytová jednotka č. 1471/12 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 11
Stáří stavby:	18 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	95 703,- Kč/m <sup>2</sup>

#### Podlahové plochy bytu

#### koeficient dle typu

	<b>podlahové plochy</b>	
bytová jednoka 2 + kk:	50 * 1,00 =	50,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		50,00 m <sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 18 let:

$$s = 1 - 0,005 * 18 = \mathbf{0,910}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,910 = \mathbf{0,820}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,060}$

#### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 95\,703,- \text{ Kč/m}^2 * 0,820 = 78\,476,46 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 50,00 \text{ m}^2 * 78\,476,46 \text{ Kč/m}^2 * 0,980 * 1,060 = 4\,076\,067,33 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 4 076 067,33 Kč**

#### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

##### 1.2. Pozemky na LV 5064

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,060}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
-------------	----	----------------

1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 0,970 * 1,060 = \mathbf{1,008}$$

### 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	15 111,-	1,008		15 231,89

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	370/38	2 799	15 231,89	42 634 060,11
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	370/83	1 753	15 231,89	26 701 503,17
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	370/127	73	15 231,89	1 111 927,97
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	370/128	73	15 231,89	1 111 927,97
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	370/130	156	15 231,89	2 376 174,84
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	370/131	14	15 231,89	213 246,46
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	370/132	118	15 231,89	1 797 363,02
Stavební pozemky - celkem			4 986		<b>75 946 203,54</b>

**Pozemky na LV 5064 - cena zjištěná celkem = 75 946 203,54 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemky na LV 5064 = 75 946 203,54 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 75 946 203,54 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 4 076 067,33 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Cena zjištěná pozemku: 75 946 203,54 Kč

Spoluvlastnický podíl: 50 / 5 720

Hodnota spoluvlastnického podílu:

75 946 203,54 Kč \* 50 / 5 720 = 663 865,42 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 663 865,42 Kč

**Bytová jednotka č. 1471/12 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 = 4 739 932,75 Kč**

- výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

\* 1 / 2

Úprava ceny vlastnickým podílem

**Bytová jednotka č. 1471/12 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2= 2 369 966,38 Kč**

- cena zjištěná

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 1471/12 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemcích - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>
-------------------------------

<b>Užitná plocha:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
-----------------------	----------------------

#### Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení obvyklé ceny zohledněna jeho nižší obchodovatelnost, v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. V první řadě je nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách realitní trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což značně ztěžuje nejen jejich vlastní prodej, ale i samotné ocenění těchto nemovitostí.

Metodicky se pro stanovení obvyklé ceny vychází ze vzorků podobných srovnatelných nemovitostí nabízených k prodeji, nebo již zrealizovaných prodejů. Obecně se tedy vychází z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitostí, avšak nemovitostí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnickém podílu více osob, není nijak neobvyklý, tak se vesměs jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitostech, až na velmi vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů nemovitostí. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitostech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitosti jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitosti, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitosti spočívajícím v naprosté většině absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodu není celá nemovitost, ale pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovitosti značný zdroj potenciaálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitosti zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou vždy spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se následně v zájmu potenciaálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitost. V tomto důsledku je i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu. Například u spoluvlastnického podílu 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitosti, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitosti atd. Stejně je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné

dražby. Skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě daleko větší.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do stanovené obvyklé ceny spoluvlastnického podílu.

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu na nemovitosti nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako podíl velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vydělit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Porovnatelná nemovitost č. 1</b>
<b>Lokalita:</b>	Švehlova 1471/27, Praha 15, Praha 10
<b>Popis:</b>	Adresní místo: Švehlova 1471/27 Praha 15 Praha 10
	Informace o transakci: Řízení (KN): V-36837/2024-101 Kupní smlouva: (85467241010) Cena transakce: 5 580 000 Kč Podání: 25. 6. 2024
	Nemovitosti na listině
	Informace o jednotce: Užitná plocha: 51 m <sup>2</sup> Dispozice: 2+kk Číslo jednotky: byt č. 38, 14710038 Typ jednotky: bytová jednotka LV jednotky (KN): 5493
	Informace o stavbě: Konstrukce: Cihla, smíšené. Dokončení stavby: 2005 Typ stavby: budova s č.p. Způsob využití: bytový dům Počet jednotek: 103 Počet podlaží: 10 Podlahová plocha (odhad): 10888 m <sup>2</sup> Zastavěná plocha: 1753 m <sup>2</sup> Je výtah?: ano Způsob vytápění: Dálkové LV stavby (KN): 5064 Počet vlastníků stavby: 141

Popis nemovitosti: (z realitní inzerce)

V exkluzivním zastoupení majitele nemovitost si vám dovoluji nabídnout velmi

zajímavou investiční příležitostí v podobě bytové jednotky s běžící nájemní smlouvou v Praze. Dispozičně velmi dobře řešený byt 2+KK s podlahovou plochou 52m<sup>2</sup> a balkónem 10,5m<sup>2</sup> se nachází v druhém nadzemním podlaží bytového domu postaveného v roce 2006. Jednotku tvoří obývací pokoj s kuchyňským koutem (31m<sup>2</sup>), ve kterém je kuchyňská linka s barovým pultem, dále samostatná ložnice (11m<sup>2</sup>) s na míru vyrobenou vestavěnou šatní skříní, koupelna s WC (5m<sup>2</sup>), předsíň (5m<sup>2</sup>) a balkón. Okolí nemovitosti je plné zeleně, k bytovému domu náleží uzamykatelná zahrada s dětským hřištěm. V okolí je veškerá občanská vybavenost, zastávka MHD autobusu i tramvaje v těsné blízkosti. V bytě aktuálně bydlí spolehliví nájemníci s platnou nájemní smlouvou.

**Typ stavby:** panelová

**Užitná plocha:** 51,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 Garáž	1,00
K6 Velikost	1,00
K7 Vybavení	1,00
K8 Úvaha znalce - byt má balkón	0,95



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Jedná se o prodej bytu ve stejném bytovém domě, ve kterém se nachází i oceňovaná jednotka.

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.6.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 580 000	51,00	109 412	0,95	<b>103 941</b>

**Název:** Porovnatelná nemovitost č. 2  
**Lokalita:** Švehlova 1471/27, Praha 15, Praha 10  
**Popis:** Adresní místo:  
 Švehlova 1471/27  
 Praha 15  
 Praha 10  
 Informace o transakci:  
 Řízení (KN): V-15927/2024-101  
 Kupní smlouva: (83879769010)  
 Cena transakce: 4 684 000 Kč  
 Podání: 19. 3. 2024  
 Nemovitosti na listině  
 Informace o jednotce:  
 Užitná plocha: 42 m<sup>2</sup>  
 Dispozice: 2+kk  
 Číslo jednotky: byt č. 11, 14710011  
 Typ jednotky: bytová jednotka  
 LV jednotky (KN): 5539  
 Informace o stavbě:  
 Konstrukce: Cihla, smíšené.  
 Dokončení stavby: 2005

Typ stavby: budova s č.p.  
Způsob využití: bytový dům  
Počet jednotek: 103  
Počet podlaží: 10  
Podlahová plocha (odhad): 10888 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha: 1753 m<sup>2</sup>  
Je výtah?: ano  
Způsob vytápění: Dálkové  
LV stavby (KN): 5064  
Počet vlastníků stavby: 141

Popis nemovitosti: (z realitní inzerce)

Prodej bytu 1+kk v osobním vlastnictví ul. Švehlova - Hostivař. Podlahová plocha bytu je 42 m. Situovaný je v přízemí cihlového domu s výtahem. Byt je prostorný, světlý a v udržovaném stavu. Vytápění a zdroj teplé vody je řešeno dálkovým rozvodem v domě. Nízké náklady na bydlení. Veškerá občasná vybavenost je v docházkové vzdálenosti. U domu je autobusová zastávka a tramvajové spojení. Okolí je obklopeno zelení a parkama. Nedaleko je Hostivařská přehrada.

**Užitná plocha:** 42,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 Garáž	1,00
K6 Velikost - menší	0,95
K7 Vybavení	1,00
K8 Úvaha znalce	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Jedná se o prodej bytu ve stejném bytovém domě, ve kterém se nachází i oceňovaná jednotka. Byt má menší podlahovou plochu než oceňovaná jednotka.

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 19.3.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 684 000	42,00	111 524	0,95	<b>105 948</b>

**Název:** Porovnatelná nemovitost č. 3  
**Lokalita:** Na Groši 1349/4a, Praha 15, Praha 10  
**Popis:** Adresní místo:  
Na Groši 1349/4a  
Praha 15  
Praha 10  
Informace o transakci:  
Řízení (KN): V-25663/2024-101  
Kupní smlouva: (84649261010)  
Cena transakce: 5 900 000 Kč  
Podání: 3. 5. 2024  
Nemovitosti na listině  
Informace o jednotce:  
Užitná plocha: 53 m<sup>2</sup>

Dispozice: 2+kk  
 Číslo jednotky: byt č. 8, 13490008  
 Typ jednotky: bytová jednotka  
 LV jednotky (KN): 11531  
 Informace o stavbě:  
 Konstrukce: Kombinace  
 Dokončení stavby: 2000  
 Typ stavby: budova s č.p.  
 Způsob využití: bytový dům  
 Počet jednotek: 8  
 Počet podlaží: 4  
 Podlahová plocha (odhad): 800 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha: 322 m<sup>2</sup>  
 Je výtah?: ne  
 Způsob vytápění: Centr. v budově  
 LV stavby (KN): 1712  
 Počet vlastníků stavby: 9

**Užitná plocha:** 53,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 Garáž	1,00
K6 Velikost	1,00
K7 Vybavení	1,00
K8 Úvaha znalce - byt s garážovým stáním	0,95



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 3.5.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 900 000	53,00	111 321	0,95	<b>105 755</b>

**Název:** Porovnatelná nemovitost č. 4  
**Lokalita:** Mikanova 3251/5, Záběhllice, Praha 10  
**Popis:** Adresní místo:  
 Mikanova 3251/5  
 Záběhllice  
 Praha 10  
 Informace o transakci:  
 Řízení (KN): V-42470/2024-101  
 Kupní smlouva: (85869321010)  
 Cena transakce: 5 500 000 Kč  
 Podání: 22. 7. 2024  
 Nemovitosti na listině  
 Informace o jednotce:  
 Užitná plocha: 54 m<sup>2</sup>  
 Dispozice: 2+kk  
 Číslo jednotky: byt č. 23, 32510023



Typ jednotky: bytová jednotka  
 LV jednotky (KN): 11835  
 Informace o stavbě:  
 Konstrukce: Kombinace  
 Dokončení stavby: 2006  
 Typ stavby: budova s č.p.  
 Způsob využití: bytový dům  
 Počet jednotek: 182  
 Počet podlaží: 9  
 Podlahová plocha : 17143 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha: 3091 m<sup>2</sup>  
 Je výtah?: ano  
 Způsob vytápění: Dálkové  
 LV stavby (KN): 10936  
 Počet vlastníků stavby: 235

**Užitná plocha:** 54,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 Garáž	1,00
K6 Velikost	1,00
K7 Vybavení	1,00
K8 Úvaha znalce	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 22.7.2024	54,00	101 852	1,00	<b>101 852</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Porovnávací hodnota byla stanovena na základě komparativní analýzy.

Všechny porovnávané jednotky jsou skutečně realizovanými prodeji - zdrojem údajů je katastr nemovitostí.

Minimální jednotková porovnávací cena	101 852 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	104 374 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	105 948 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>104 374 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	5 218 700,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlast. podílu	* 0,90
=	<b>4 696 830,00</b>

Vlastnický podíl	*	1 / 2
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>		<b>2 348 415 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1471/12 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2	2 369 966,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 038 033,67 Kč
1.2. Pozemky na LV 5064	331 932,71 Kč
	<hr/>
	= 2 369 966,- Kč

**Zjištěná cena - celkem:** **2 369 966,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **2 369 970,- Kč**

slovy: Dva miliony tři sta šedesát devět tisíc devět set sedmdesát Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>2 369 970 Kč</b>
--	---------------------

slovy: Dva miliony tři sta šedesát devět tisíc devět set sedmdesát Kč

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1471/12 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemcích - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2	2 348 415,- Kč
---	----------------

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>2 348 415 Kč</b>
----------------------------	---------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>2 350 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

slovy: Dva miliony tři sta padesát tisíc Kč

#### Silné stránky

Lokalita vhodná k bydlení, dobrá dopravní dostupnost, kompletní občanská vybavenost v místě

#### Slabé stránky

Byt nemá žádné součásti ani příslušenství.

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

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

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

### **5.2. Kontrola postupu**

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

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitosti - bytové jednotce č. 1471/12 v bytovém domě č.p. 1471 postaveném na pozemku parc.č. 370/83 v obci Praha, k.ú. Hostivař včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 50/5720 na společných částech domu č.p. 1471 a na pozemcích parc.č. 370/38, 370/83, 370/127, 370/128, 370/130, 370/131, 370/132, vše v obci Praha, k.ú. Hostivař se všemi součástmi a příslušenstvím.

#### Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitosti - bytové jednotce č. 1471/12 v bytovém domě č.p. 1471 postaveném na pozemku parc.č. 370/83 v obci Praha, k.ú. Hostivař včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 50/5720 na společných částech domu č.p. 1471 a na pozemcích parc.č. 370/38, 370/83, 370/127, 370/128, 370/130, 370/131, 370/132, vše v obci Praha, k.ú. Hostivař se všemi součástmi a příslušenstvím činí

**Obvyklá cena**

**2 350 000 Kč**

slovy: Dva miliony tři sta padesát tisíc Kč

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

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

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

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	9
Výpis z katastru nemovitostí	13
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace z obhlídky	2
Mapa oblasti	1

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Bez přizvaných konzultantů

## **Odměna, náhrada nákladů**

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

Znalečné účtuji dokladem č. 92/2024.

## **Prohlášení znalce**

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

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 075243/2024.

V Praze 24.09.2024

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

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 075243/2024

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí	9
Výpis z katastru nemovitostí	13
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace z obhlídky	2
Mapa oblasti	1

# LV 6063

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 22:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.  
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 67 EX 767319 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.  
soudní exekutor

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 732052 Hostivař List vlastnictví: 6063

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ježková Božena, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10		1/2
Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10		1/2

## B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1471/12	byt			byt.z.	50/5720
Vymezeno v:					
Budova	Hostivař, č.p. 1471, byt.dům, LV 5064 na parcele 370/83, LV 5064				
Parcela	370/38	ostatní plocha	manipulační plocha		2799m2
	370/83	zastavěná plocha a nádvoří			1753m2
	370/127	ostatní plocha	manipulační plocha		73m2
	370/128	ostatní plocha	manipulační plocha		73m2
	370/130	ostatní plocha	manipulační plocha		156m2
	370/131	ostatní plocha	manipulační plocha		14m2
	370/132	ostatní plocha	manipulační plocha		118m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

### o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 1,528.870,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice,  
15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Jednotka: 1471/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.06.2006. Právní  
účinky vkladu práva ke dni 14.06.2006.

V-27212/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Věcné břemeno (podle listiny)

umístit a provozovat kabelové vedení s právem volného vstupu a vjezdu za účelem  
zajištění provozu, oprav a údržby kabelového vedení na ppč. 370/38 dle gpl. č. 1983-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 22:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 732052 Hostivař List vlastnictví: 6063  
**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

*Typ vztahu*

---

**244/2004 (bliže specifik.ve smlouvě)**

*Oprávnění pro*

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000  
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

*Povinnost k*

Jednotka: 1471/12

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 24.05.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.09.2005.

V-35625/2005-101

*Listina* Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 05865 263-6/2011 ze dne 20.06.2011.

Z-80307/2011-101

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

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

---

o **Zahájení exekuce**

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

*Povinnost k*

Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha  
10, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 7673/19-11 k 54 EXE 2143/2019-9 ze dne 29.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2019 08:19:48. Zápis proveden dne 03.05.2019; uloženo na prac. Praha

Z-14242/2019-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2**

*Povinnost k*

Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200  
Praha 10, RČ/IČO:  
Jednotka: 1471/12

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-7673/2019 - 17 ze dne 06.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2019 07:28:47. Zápis proveden dne 10.05.2019; uloženo na prac. Praha

Z-15153/2019-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,  
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

*Povinnost k*

Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha  
10, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 24192/19-013 ze dne 19.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2019 16:47:37. Zápis proveden dne 21.08.2019; uloženo na prac. Šumperk

Z-5976/2019-809

---

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 2



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 22:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 732052 Hostivař List vlastnictví: 6063

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Typ vztahu

---

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2**

*Povinnost k*

Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200  
Praha 10, RČ/IČO:  
Jednotka: 1471/12

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 139 EX-24192/2019 -020 ze dne  
20.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2019 17:01:02. Zápis  
proveden dne 22.08.2019; uloženo na prac. Praha

Z-28417/2019-101

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139 EX-24192/2019  
-034 ze dne 14.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2019 17:04:26.  
Zápis proveden dne 16.10.2019; uloženo na prac. Praha

Z-36049/2019-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38  
750 02 Přerov

*Povinnost k*

Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha  
10, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex 25114/19-8 k  
49EXE3756/2019-11 ze dne 05.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku  
12.09.2019 16:35:52. Zápis proveden dne 18.09.2019; uloženo na prac. Praha

Z-31756/2019-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2**

*Povinnost k*

Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200  
Praha 10, RČ/IČO:  
Jednotka: 1471/12

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-25114/2019 17 ze dne  
12.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2019 16:35:52. Zápis  
proveden dne 19.09.2019; uloženo na prac. Praha

Z-31755/2019-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vlastimil Porostlý, Stojanovo náměstí 873/7, Ostrava,  
709 00 Ostrava 9

*Povinnost k*

Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha  
10, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava,  
JUDr. Vlastimil Porostlý 069 Ex-3508/2019 -9 ze dne 25.09.2019. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 27.09.2019 14:31:26. Zápis proveden dne 01.10.2019; uloženo  
na prac. Ostrava

Z-8467/2019-807

---

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 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 22:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 732052 Hostivař List vlastnictví: 6063  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2**

*Povinnost k*

**Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200  
Praha 10, RČ/IČO:  
Jednotka: 1471/12**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 069 EX-3508/2019 -14 ze dne  
27.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2019 14:32:28. Zápis  
proveden dne 02.10.2019; uloženo na prac. Praha**

Z-33985/2019-101

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Dvořákova 222/32, 779 00 Olomouc**

*Povinnost k*

**Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha  
10, RČ/IČO:**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -  
Mgr. Jan Svoboda 164 EX-3636/2019 -9 ze dne 21.11.2019. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 25.11.2019 13:28:21. Zápis proveden dne 28.11.2019; uloženo na prac.  
Olomouc**

Z-9612/2019-805

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2**

*Povinnost k*

**Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200  
Praha 10, RČ/IČO  
Jednotka: 1471/12**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 164 EX 3636/19-20 ze dne  
25.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2019 13:28:22. Zápis  
proveden dne 28.11.2019; uloženo na prac. Praha**

Z-41616/2019-101

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5, 500 03 Hradec  
Králové**

*Povinnost k*

**Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha  
10, RČ/IČO:**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 713/20-12 ze dne  
02.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2020 23:18:27. Zápis proveden  
dne 09.03.2020; uloženo na prac. Hradec Králové**

Z-1737/2020-602

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2**

*Povinnost k*

**Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200  
Praha 10, RČ/IČO:**

---

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 4

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 22:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 732052 Hostivař List vlastnictví: 6063  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

Jednotka: 1471/12

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 202 EX 713/20- 13 ze dne 04.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2020 23:18:31. Zápis proveden dne 09.03.2020; uloženo na prac. Praha

Z-9962/2020-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 174,  
130 00 Praha 3

*Povinnost k*

Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha  
10, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 03331/20-005 k 54 EXE 2058/2020-21 (spojeno do řízení 091 EX 03331/20-005) ze dne 17.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2020 21:01:06. Zápis proveden dne 21.07.2020; uloženo na prac. Praha

Z-25335/2020-101

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2

*Povinnost k*

Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200  
Praha 10, RČ/IČO:  
Jednotka: 1471/12

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 091 EX-03331/2020 -007 ze dne 17.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2020 21:01:06. Zápis proveden dne 21.07.2020; uloženo na prac. Praha

Z-25334/2020-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38,  
750 02 Přerov

*Povinnost k*

Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha  
10, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex 24553/20-8 k 49 EXE-2499/2020 10 ze dne 07.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2020 08:02:49. Zápis proveden dne 10.09.2020; uloženo na prac. Praha

Z-30701/2020-101

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2

*Povinnost k*

Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200  
Praha 10, RČ/IČO:  
Jednotka: 1471/12

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-24553/2020 13 ze dne 08.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2020 08:02:49. Zápis

---

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 5

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 22:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 732052 Hostivař List vlastnictví: 6063  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

proveden dne 14.09.2020; uloženo na prac. Praha

Z-30700/2020-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 174,  
130 00 Praha 3

*Povinnost k*

Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha  
10, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX-07696/2020 005 ze dne  
12.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2020 21:01:39. Zápis proveden  
dne 14.10.2020; uloženo na prac. Praha

Z-35879/2020-101

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2

*Povinnost k*

Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200  
Praha 10, RČ/IČO:  
Jednotka: 1471/12

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 091 EX-07696/2020 -007 ze dne  
12.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2020 21:02:17. Zápis  
proveden dne 15.10.2020; uloženo na prac. Praha

Z-35874/2020-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33,  
412 01 Litoměřice

*Povinnost k*

Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha  
10, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX 6407/20-13 k 54 EXE-  
3947/2020 12 ze dne 03.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2020  
10:31:43. Zápis proveden dne 08.12.2020; uloženo na prac. Praha

Z-41728/2020-101

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2

*Povinnost k*

Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200  
Praha 10, RČ/IČO:  
Jednotka: 1471/12

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX-6407/2020 -21 ze dne  
04.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2020 10:31:34. Zápis  
proveden dne 08.12.2020; uloženo na prac. Praha

Z-41717/2020-101

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX-6407/2020  
-57 ze dne 27.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2021 12:00:40.

---

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 6

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 22:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 732052 Hostivař List vlastnictví: 6063  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Typ vztahu

---

Zápis proveden dne 29.01.2021; uloženo na prac. Praha

Z-2962/2021-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,  
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

*Povinnost k*

Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha  
10, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 26870/20-014 ze dne 14.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2020 16:39:45. Zápis proveden dne 15.12.2020; uloženo na prac. Šumperk

Z-9137/2020-809

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2**

*Povinnost k*

Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200  
Praha 10, RČ/IČO:  
Jednotka: 1471/12

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 139 EX-26870/2020 -023 ze dne 14.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2020 16:42:59. Zápis proveden dne 16.12.2020; uloženo na prac. Praha

Z-42665/2020-101

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139 EX-26870/2020 -030 ze dne 02.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2021 16:39:53. Zápis proveden dne 04.02.2021; uloženo na prac. Praha

Z-3737/2021-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38,  
750 02 Přerov

*Povinnost k*

Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha  
10, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex 08824/21-10 k 54 EXE-1083/2021 13 Spojeno se spisem 203 Ex 24553/20 ze dne 15.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2021 11:38:28. Zápis proveden dne 16.04.2021; uloženo na prac. Praha

Z-11996/2021-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2**

*Povinnost k*

Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200  
Praha 10, RČ/IČO:  
Jednotka: 1471/12

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-08824/2021 -15 ze dne

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 7

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 22:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 732052 Hostivař List vlastnictví: 6063  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

15.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2021 11:38:28. Zápis proveden dne 16.04.2021; uloženo na prac. Praha  
Z-11995/2021-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

*Povinnost k*

Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha  
10, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-6598/2021 -9 ze dne 09.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2021 23:05:31. Zápis proveden dne 13.12.2021; uloženo na prac. Znojmo  
Z-8264/2021-713

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
k podílu 1/2

*Povinnost k*

Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200  
Praha 10, RČ/IČO:  
Jednotka: 1471/12

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 193 EX-6598/2021 -13 ze dne 09.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2021 23:03:28. Zápis proveden dne 13.12.2021; uloženo na prac. Praha

Z-44417/2021-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav

*Povinnost k*

Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha  
10, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-4710/2023 -11 ze dne 23.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2023 13:05:18. Zápis proveden dne 31.10.2023; uloženo na prac. Břeclav

Z-5073/2023-704

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
k podílu 1/2

*Povinnost k*

Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200  
Praha 10, RČ/IČO:  
Jednotka: 1471/12

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 160 EX-4710/2023 -28 ze dne 26.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2023 13:06:34. Zápis proveden dne 31.10.2023; uloženo na prac. Praha

Z-48390/2023-101

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.  
strana 8

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 22:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 732052 Hostivař List vlastnictví: 6063  
**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

*Listina*

o Smlouva kupní ze dne 28.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.06.2006.  
V-30187/2006-101  
Pro: Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10 RČ/IČO:  
Ježková Božena, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10

---

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

---

**Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.**

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

Vyhotovil: Vyhotoveno: 13.06.2024 22:57:44  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

## LV 5064

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 22:55:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.  
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 67 EX 767319 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.  
soudní exekutor

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732052 Hostivař

List vlastnictví: 5064

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bartáková Jana, Jabloňová 2868/5, Záběhllice, 10600 Praha 10		1717/185900
SJM Bartoš Tomáš a Bartošová Lenka, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10		3/572
Bartůněk Tomáš Ing., Jahodová 2890/109, Záběhllice, 10600 Praha 10		5059/743600
Baxant Vlastimil, U Horoušánek 1006, 25082 Úvaly		2367/185900
Bednářová Alena Ing., Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10		29/2860
Bocková Lucia MUDr., Strašnická 870/16, Hostivař, 10200 Praha 10		371/185900
Böhm Robert Ing. MBA, Dieselova 191/38, Petrovice, 10900 Praha 10		5969/371800
Brzáková Yvona Ing., Na Fialce I 1512/25, Řepy, 16300 Praha 6		3/286
Bytové družstvo Jak bydlet doma VI, Smržová 112/1, Pitkovice, 10400 Praha 10		1/104
Cavallarová Tamara, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10		1847/185900
Cicák Jan, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10		3/572
Cincibusová Lenka Mgr. Ing., Hrubinova 835, 27711 Neratovice		5/1144
City Bridge, s.r.o., Vrážská 1418, Radotín, 15300 Praha 5		413/9295
Čacký Jan Dis., Malotická 1645, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9		1977/185900
Čápová Petra, Jasminová 2662/23, Záběhllice, 10600 Praha 10		371/46475
Červenková Markéta, Hornoměřolupská 946/70, Hostivař, 10200 Praha 10		17/2860
Čihulová Marcela, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10		3/572
Dastych Robert Mgr., Podle náhonu 3223/61, Záběhllice, 14100 Praha 10		3/572
SJM Dejnožka Petr a Dejnožková Zdeňka, Hrubinova 58, 25744 Netvořice		5/1144
Dittrich Jan Mgr., V přístavu 1586/6, Holešovice, 17000 Praha 7		19/2860
SJM Doleček Jaroslav Ing. a Dolečková Markéta, Paláskova 1108/3, Kobylisy, 18200 Praha 8		1717/185900
Drahošová Tereza, Průběžná 296/13, Strašnice, 10000 Praha 10		5059/743600
Dubovic Jakub, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10		843/33800
Duchoň Jana Ing., Nad Primaskou 2427/37, Strašnice, 10000 Praha 10		3/572
Đurkechová Nina, Drtikolova 504/8, Horní Měcholupy, 10900 Praha 10		4799/371800
Elbakyan Zaven, Lucemburská 1579/33, Žižkov, 13000 Praha 3		1717/92950
Faltys Richie, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10		3/1144

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.  
strana 1



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 22:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 732052 Hostivař List vlastnictví: 5064

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	Fiala Martin, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	19/2860
	Govoni Diana, Donatellova 2004/4, Strašnice, 10000 Praha 10	3109/371800
	Grohmannová Jana, Na Ročkově 310/18, Kolovraty, 10300 Praha 10	3/572
	Hauptová Elizabeth, Pod Strašínem č.ev. 56, Strašín, 25101 Říčany	5/572
SJM	Häusler Daniel Ing. a Häuslerová Marta Ing., Plavecká 402/10, Nové Město, 12800 Praha 2, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	23/2860
	Häusler Daniel Ing., Plavecká 402/10, Nové Město, 12800 Praha 2	371/92950
	Hendrichová Jitka, Bulharská 738/36, Vršovice, 10100 Praha 10	21/2860
	Hodač Daniel, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	3109/371800
SJM	Holas Petr a Holasová Kateřina Bc., Kounická 1403/53, Strašnice, 10000 Praha 10	3499/371800
SJM	Horák Tomáš Ing. a Horáková Radka Ing., K Rybníku 1063, 25242 Jesenice	4593/371800
	Horáková Veronika Mgr., Mášova 731/14, Veveří, 60200 Brno	3/572
	Hruška Jiří, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	3/572
	Inguort Martin, Vladivostocká 1293/19, Vršovice, 10000 Praha 10	371/46475
	Jansa Jakub Ing., Nepelova 951/5, Hloubětín, 19800 Praha 9	23/2860
	Jelínek Martin, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	1/110
	Jelínková Miluše, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	5/1144
	Ježková Božena, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	5/1144
	Kabát Martin, Na slupi 1483/14, Nové Město, 12800 Praha 2	3/572
	Kechner Jan, Krakovská 1436/3, Nové Město, 11000 Praha 1	2107/185900
	Kejmar Jan, Přetlucká 2212/21, Strašnice, 10000 Praha 10	1717/185900
	Kejmar Miroslav, Přetlucká 2212/21, Strašnice, 10000 Praha 10	371/92950
	Kejmar Miroslav, Starostrašnická 2377/32, Strašnice, 10000 Praha 10	3/572
	Klimpar Martin, U letenského sadu 374/5, Holešovice, 17000 Praha 7	3/572
	Koňáková Dana Ing. Ph.D., č.p. 115, 26601 Nenačovice	21/2860
	Konárková Lada, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	23/2860
	Krajičková Eva, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	2719/92950
	Král Luděk Ing., Úvalská 178, 28201 Příšimasy	51/5720
	Kutlák Martin, Nad obcí II 1767/20, Krč, 14000 Praha 4	3/572
	Lánský Jakub, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	3/520
	LC Investments Group s.r.o., Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	5319/185900
	Libich Vladimír, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	3/572
SJM	Macháček Pavel a Macháčková Jana, č.p. 63, 39815 Tálin	3/572

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 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 22:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
 Kat.území: 732052 Hostivař List vlastnictví: 5064

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

SJM	Malínek Jiří Mgr. a Malínková Kateřina, Nad Cihelnou 345, 25721 Poříčí nad Sázavou	3/572
	Mareš Miloš Ing., Sokolovská 1252/230, Libeň, 19000 Praha 9	371/92950
SJM	Mareš Zdeněk a Marešová Alena Ing., Záveská 872/4, Hostivař, 10200 Praha 10	371/92950
	Marešová Lucie, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	9533/371800
	Maštaliř Marcel Mgr., Škarvadova 798/45, Letňany, 19900 Praha 9	3/572
	Maštaliř Radim Ing., Škarvadova 798/45, Letňany, 19900 Praha 9	3/572
SJM	Mišák Marek Ing. a Mišáková Jana Ing., Kostelní 1445, 46851 Smržovka, Na hroudě 3317/22, Strašnice, 10000 Praha 10	742/46475
	Muster Olga, Churáňovská 2695/3, Smíchov, 15000 Praha 5	49/5720
	Nikodémová Iva, V bytovkách 1655/21a, Uhřetěves, 10400 Praha 10	3/572
	Nobst Petr, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	3/572
SJM	Novotný Pavel Ing. a Novotná Hana Ing., Mattioliho 3274/7, Záběhlice, 10600 Praha 10	29/2860
SJM	Papaj Vladimír Ing. a Papajová Jana Ing., Ke Kapličce 469, 25241 Dolní Břežany	1717/185900
	Pechová Alena, Brandlova 3399/141, 69501 Hodonín	3/572
	Pleskot Aleš Ing., Bílý Újezd 19, 41131 Velemin	3/1144
	Pleskotová Jana, Bílý Újezd 19, 41131 Velemin	3/1144
	Podhorná Simona, Parmská 364, Horní Měcholupy, 10900 Praha 10	19/5720
	Podhorný Marek, V olšínách 2272/118, Strašnice, 10000 Praha 10	19/5720
	Pohořálek Jiří, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	3/572
	Pokorná Kateřina DiS., Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	4669/371800
	Pokorná Markéta Mgr. Ing., Na Krocínce 731/52, Vysočany, 19000 Praha 9	1717/185900
	Polma Roman Ing., č.p. 78, 47301 Okrouhlá	3/572
SJM	Řehák Martin a Řeháková Tereza Ing., Rybníční 342, 25164 Mnichovice	3/572
SJM	Řezanka Tomáš RNDr. CSc., DSc. a Řezanková Hana prof. Ing. CSc., Vejvanovského 1617/10, Chodov, 14900 Praha 4, Klouzková 75, Pitkovice, 10400 Praha 10	3/572
	Sedláček Luděk, U Vápenice 58, Beroun-Zavadička, 26601 Beroun	3/572
	Skramoušská Zuzana, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	1717/185900
	Skřivánek Jan Mgr., Jezdecká 291, 25265 Tursko	21/2860
	SMARTLAP Holding a.s., Revoluční 1082/8, Nové Město, 11000 Praha 1	2237/185900
	Sojka Jaroslav, Brandlova 1558/5, Chodov, 14900 Praha 4	3/572
SJM	Stankoven Petr a Stankovenová Zuzana Ing., Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	371/92950
	Stankovenová Zuzana Ing., Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	7399/371800
	Svatoň Tomáš, Skaláků 1407/6, Braník, 14700 Praha 4	51/11440

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.  
 strana 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 22:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 732052 Hostivař List vlastnictví: 5064

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Svatoňová Markéta DiS., Skaláků 1407/6, Braník, 14700 Praha 4	51/11440
Svoboda Milan, Ke Školce 233, 25163 Strančice	2237/185900
Šafránková Petra Ing., Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	2367/185900
Šíma Zdeněk, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	3109/371800
Šimek Ondřej, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	3/1144
Šimonová Marie Ing. M.B.A., V Remízkách 273, Přemýšlení, 25066 Zdiby	3/572
Šimrová Jaroslava, Záveská 838/10, Hostivař, 10200 Praha 10	2367/185900
Šmídová Kateřina Ing., Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	843/33800
Šoltysová Markéta, V zahradách 2407/41, Libeň, 18000 Praha 8	3/715
Štajerová Simona, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	3/572
Trošková Michaela, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	1717/185900
Vacínová Valentina, I. P. Pavlova 56/34, 36001 Karlovy Vary	19/2860
Valenta Jan Mgr., Jasmínová 2690/39, Záběhllice, 10600 Praha 10	371/92950
Vejmelka Tomáš Ing., Strašnická 870/16, Hostivař, 10200 Praha 10	371/185900
Veselá Jana, Mrkosova 515/7, Velká Chuchle, 15900 Praha 5	17/2860
Vilímek Martin, Želivecká 2811/6, Záběhllice, 10600 Praha 10	16347/371800
Vinkler Radek, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	2107/185900
Višek Miroslav, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	5/1144
Vlčková Petra, Gutova 71/22, Strašnice, 10000 Praha 10	2627/185900
Vondraš Jan, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	3/572
Yengibaryan Margarita, Lucemburská 1579/33, Žižkov, 13000 Praha 3	3/572
Zach Marek, Švehlova 1471/27, Hostivař, 10200 Praha 10	3/572
Záhoříková Naděžda, Pod Pekařkou 1085/25, Podolí, 14700 Praha 4	7/572
Zeman Tomáš, Krátká 1786/19, Strašnice, 10000 Praha 10	21/5720
Zemanová Ivana, Krátká 1786/19, Strašnice, 10000 Praha 10	21/5720

SJM = společné jmění manželů

**B Nemovitosti**

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
370/38	2799	ostatní plocha	manipulační plocha	
370/83	1753	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Hostivař, č.p. 1471, byt.dům				
370/127	73	ostatní plocha	manipulační plocha	
370/128	73	ostatní plocha	manipulační	

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 4

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 22:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 732052 Hostivař List vlastnictví: 5064

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
370/130	156 ostatní plocha				
370/131	14 ostatní plocha				
370/132	118 ostatní plocha				
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy					
Způsob využití Na parcele					
Způsob ochrany					
<b>Hostivař, č.p. 1471 byt.dům 370/83</b>					
1471/1	jiný nebytový prostor	5065	byt.z.	140/5720	
Spoluvlastníci 47051400; City Bridge, s.r.o.					
1471/2	jiný nebytový prostor	6155	byt.z.	118/5720	
Spoluvlastníci 04240596; LC Investments Group s.r.o.					
1471/3	byt	5811	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci ; Libich Vladimír					
1471/4	byt	5514	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci ; Pohořálek Jiří					
1471/5	byt	5949	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci ; Dastych Robert Mgr.					
1471/6	byt	5500	byt.z.	30/5720	1/2
Spoluvlastníci ; Pleskot Aleš Ing.					
; Pleskotová Jana					
1471/7	byt	5527	byt.z.	30/5720	1/2
Spoluvlastníci ; Kabát Martin					
1471/8	byt	5484	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci ; Nobst Petr					
1471/9	byt	5720	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci ; Hruška Jiří ; Lánský Jakub ;					
1471/10	byt	11180	byt.z.	33/5720	
Spoluvlastníci Hendrichová Jitka					
1471/11	byt	5539	byt.z.	42/5720	
Spoluvlastníci ; Ježková Božena					
1471/12	byt ; Višek Miroslav ; Jelínek Martin	5069	byt.z.	50/5720	1/2
Spoluvlastníci					
1471/13	byt	5663	byt.z.	52/5720	1/2
Spoluvlastníci					
1471/14	byt	5545	byt.z.	25/5720	

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 5

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 22:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 732052 Hostivař List vlastnictví: 5064  
**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
Spoluvlastníci ; Horák Tomáš Ing. a Horáková Radka Ing.					
1471/15	byt	5498	byt.z.	24/5720	
Spoluvlastníci ; Šoltysová Markéta					
1471/16	byt	5529	byt.z.	51/5720	
Spoluvlastníci ; Král Luděk Ing.					
1471/17	byt	5719	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci ; Vilímek Martin					
1471/18	byt	5492	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci ; Brzáková Yvona Ing.					
1471/19	byt	5534	byt.z.	38/5720	
Spoluvlastníci ; Podhorná Simona					
; Podhorný Marek					
1471/20	byt	6395	byt.z.	30/5720	1/2
Spoluvlastníci ; Bartáková Jana ; Bartoš Tomáš a Bartošová Lenka ;					
1471/21	byt	5531	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci Malínek Jiří Mgr. a Malínková Kateřina					
1471/22	byt	5473	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci 760404/0048; Fiala Martin					
1471/23	byt	5543	byt.z.	38/5720	
Spoluvlastníci ; Kejmar Miroslav					
1471/24	byt	5724	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci ; Pechová Alena					
1471/25	byt	5471	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci ; Yengibaryan Margarita					
1471/26	byt	5544	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci ; Zach Marek					
1471/27	byt	5556	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci ; Řehák Martin a Řeháková Tereza					
1471/28	byt	5491	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci ; Papaj Vladimír Ing. a Papajová Jana Ing.					
1471/29	byt	5557	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci ; Veselá Jana					
1471/30	byt	5488	byt.z.	34/5720	
Spoluvlastníci					
1471/31	byt	5711	byt.z.	46/5720	

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 6

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 22:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
 Kat.území: 732052 Hostivař List vlastnictví: 5064  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
Spoluvlastníci ; Jansa Jakub Ing.					
1471/32	byt	5865	byt.z.	51/5720	
Spoluvlastníci ; Ďurkechová Nina					
1471/33	byt	5862	byt.z.	42/5720	
Spoluvlastníci ; Koňáková Dana Ing. Ph.D.					
1471/34	byt	5926	byt.z.	50/5720	
Spoluvlastníci ; Hauptová Elizabeth					
1471/35	byt	5764	byt.z.	25/5720	
Spoluvlastníci Dejnožka Petr a Dejnožková Zdeňka					
1471/36	byt	5712	byt.z.	58/5720	
Spoluvlastníci ; Novotný Pavel Ing. a Novotná Hana Ing.					
1471/37	byt	5547	byt.z.	25/5720	
Spoluvlastníci ; Cincibusová Lenka Mgr. Ing.					
1471/38	byt	5493	byt.z.	51/5720	
Spoluvlastníci ; Svatoň Tomáš <span style="float: right;">1/2</span> ; Svatoňová Markéta DiS. <span style="float: right;">1/2</span>					
1471/39	byt	5719	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci ; Vilímek Martin					
1471/40	byt	5474	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci ; Štajerová Simona					
1471/41	byt	5880	byt.z.	38/5720	
Spoluvlastníci ; Vacínová Valentina					
1471/42	byt	5515	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci ; Trošková Michaela ; Elbakyan Zaven ; Vondraš Jan ;					
1471/43	byt	11194	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci Čacký Jan Dis.					
1471/44	byt	5558	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci ; Skramoušská Zuzana					
1471/45	byt	5765	byt.z.	38/5720	
Spoluvlastníci ; Horáková Veronika Mgr.					
1471/46	byt	5457	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci ; Pokorná Markéta Mgr. Ing.					
1471/47	byt	5496	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci					
1471/48	byt	5455	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci					

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 7

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 22:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
 Kat.území: 732052 Hostivař List vlastnictví: 5064  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
1471/49	byt	5460	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci ; Nikodémová Iva ; Vilímek Martin ; Řezanka Tomáš RNDr.					
1471/50	byt	5719	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci CSc., DSc. a Řezanková Hana prof. Ing. CSc.					
1471/51	byt	5554	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci ; Červenková Markéta ; Konárková Lada ; Baxant Vlastimil					
1471/52	byt	5709	byt.z.	34/5720	
Spoluvlastníci ; Vinkler Radek ; Pokorná Kateřina DiS.					
1471/53	byt	5501	byt.z.	46/5720	
Spoluvlastníci ; Šíma Zdeněk ; Bednářová Alena Ing.					
1471/54	byt	5541	byt.z.	50/5720	
Spoluvlastníci ; Stankovenová Zuzana Ing.					
1471/55	byt	5553	byt.z.	42/5720	
Spoluvlastníci ; Duchoň Jana Ing.					
1471/56	byt	5714	byt.z.	49/5720	
Spoluvlastníci ; Polma Roman Ing.					
1471/57	byt	5502	byt.z.	25/5720	
Spoluvlastníci Vilímek Martin ; Šimonová Marie Ing. M.B.A.					
1471/58	byt	5476	byt.z.	58/5720	
Spoluvlastníci ; Cicák Jan ; Čihulová Marcela ; Dittrich Jan Mgr.					
1471/59	byt	5542	byt.z.	91/5720	
Spoluvlastníci					
1471/60	byt	5456	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci					
1471/61	byt	5475	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci					
1471/62	byt	5719	byt.z.	38/5720	
Spoluvlastníci					
1471/63	byt	5513	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci					
1471/64	byt	5490	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci					
1471/65	byt	5938	byt.z.	30/5720	
Spoluvlastníci					
1471/66	byt	5546	byt.z.	38/5720	
Spoluvlastníci					

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 8

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 22:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 732052 Hostivař List vlastnictví: 5064  
**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

Typ stavby		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
1471/67	byt	5661	byt.z.	30/5720	
	Spoluvlastníci ; Klimpar Martin				
1471/68	byt	5530	byt.z.	30/5720	
	Spoluvlastníci ; Kutlák Martin				
1471/69	byt	5902	byt.z.	69/5720	
	Spoluvlastníci ; Böhms Robert Ing. MBA				
1471/70	byt	5495	byt.z.	30/5720	
	Spoluvlastníci ; Sedláček Luděk				
1471/71	byt	5540	byt.z.	30/5720	
	Spoluvlastníci ; Sojka Jaroslav ; Cavallarová Tamara ; Häusler				
1471/72	byt	5721	byt.z.	34/5720	
	Spoluvlastníci Daniel Ing. a Häuslerová				
1471/73	byt	5710	byt.z.	46/5720	
	Spoluvlastníci Marta Ing.				
	; Šimrová Jaroslava				
1471/74	byt	5559	byt.z.	50/5720	
	Spoluvlastníci ; Zeman Tomáš				
1471/75	byt	5486	byt.z.	42/5720	
	Spoluvlastníci ; Zemanová Ivana				
	; Muster Olga				
1471/76	byt	5489	byt.z.	49/5720	1/2
	Spoluvlastníci ; Vilímek Martin				
1471/77	byt	5719	byt.z.	25/5720	1/2
	Spoluvlastníci ; Vlčková Petra				
1471/78	byt	5533	byt.z.	58/5720	
	Spoluvlastníci ; Govoni Diana				
1471/79	byt	5538	byt.z.	25/5720	
	Spoluvlastníci ; Marešová Lucie				
1471/80	byt	5746	byt.z.	101/5720	
	Spoluvlastníci ; Dubovic Jakub				
1471/81	byt	5745	byt.z.	97/5720	
	Spoluvlastníci ; Bytové družstvo Jak bydlet doma VI				
1471/82	byt	5552	byt.z.	55/5720	
	Spoluvlastníci ; Grohmannová Jana				
1471/83	byt	5526	byt.z.	30/5720	
	Spoluvlastníci				
1471/84	byt	5532	byt.z.	30/5720	

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 9



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 22:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
 Kat.území: 732052 Hostivař List vlastnictví: 5064  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby		Způsob využití		Na parcele		Způsob ochrany	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce		
Spoluvlastníci ; Faltys Richie						1/2	
; Šimek Ondřej						1/2	
1471/85	byt	5485	byt.z.	31/5720			
Spoluvlastníci ; Holas Petr a Holasová Kateřina							
Bc.							
1471/86	byt	5719	byt.z.	30/5720			
Spoluvlastníci ; Vilímek Martin							
1471/87	byt	5708	byt.z.	35/5720			
Spoluvlastníci ; Záhoříková Naděžda							
1471/88	byt	5494	byt.z.	46/5720			
Spoluvlastníci ; Svoboda Milan							
1471/89	byt	5864	byt.z.	50/5720			
Spoluvlastníci ; Šafránková Petra Ing.							
1471/90	byt	5523	byt.z.	42/5720			
Spoluvlastníci ; Kechner Jan							
1471/91	byt	5774	byt.z.	97/5720			
Spoluvlastníci ; Šmídová Kateřina Ing.							
1471/92	byt	5743	byt.z.	55/5720			
Spoluvlastníci ; Bartůněk Tomáš Ing.						1/2	
; Drahošová Tereza						1/2	
1471/93	byt	5561	byt.z.	30/5720			
Spoluvlastníci ; Maštaliř Marcel Mgr.							
1471/94	byt	5492	byt.z.	30/5720			
Spoluvlastníci ; Brzáková Yvona Ing.							
1471/95	byt	5528	byt.z.	30/5720			
Spoluvlastníci ; Macháček Pavel a Macháčková Jana							
1471/96	byt	5550	byt.z.	30/5720			
Spoluvlastníci ; Maštaliř Radim Ing.							
1471/97	byt	5708	byt.z.	35/5720			
Spoluvlastníci ; Záhoříková Naděžda							
1471/98	byt	5459	byt.z.	46/5720			
Spoluvlastníci ; SMARTLAP Holding a.s.							
1471/99	byt	5713	byt.z.	50/5720			
Spoluvlastníci ; Hodač Daniel						1/2	
; Jelínková Miluše						1/2	
1471/100	byt	5766	byt.z.	42/5720			
Spoluvlastníci ; Skřivánek Jan Mgr.							

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 10

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 22:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
 Kat.území: 732052 Hostivař List vlastnictví: 5064  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
1471/101	byt	11194	byt.z.	30/5720	
	Spoluvlastníci ; Elbakyan Zaven				
1471/102	byt	6150	byt.z.	30/5720	
	Spoluvlastníci ; Kejmar Jan				
1471/103	byt	5487	byt.z.	30/5720	
	Spoluvlastníci ; Doleček Jaroslav Ing. a Dolečková Markéta				
1471/104	byt	5472	byt.z.	30/5720	
	Spoluvlastníci ; Krajičková Eva				
1471/105	byt	5472	byt.z.	46/5720	
	Spoluvlastníci ; Krajičková Eva Bartáková Jana ; Bartůněk				
1471/106	garáž	5499	byt.z.	1484/5720	
	Spoluvlastníci Tomáš Ing.				
					1/65
					1/130
					1/65
					1/130
					1/65
					1/65
					5/65
					1/65
					2/65
					1/65
					1/130
					2/65
					1/65
					2/65
					1/65
					1/65
					1/65
					1/65
					2/65
					2/65
					1/65
					1/65
					2/65
					1/65
					4/65
					2/65

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 11

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 22:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
 Kat.území: 732052 Hostivař List vlastnictví: 5064  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany		
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
	; Mareš Miloš Ing.				1/65
	; Mareš Zdeněk a Marešová Alena Ing.				1/65
	; Marešová Lucie				2/65
	; Mišák Marek Ing. a Mišáková Jana Ing.				4/65
	; Papaj Vladimír Ing. a Papajová Jana Ing.				1/65
	; Pokorná Kateřina DiS.				1/65
	; Pokorná Markéta Mgr. Ing.				1/65
	; Skramoušská Zuzana				1/65
	; SMARTLAP Holding a.s.				1/65
	; Stankoven Petr a Stankovenová Zuzana Ing.				1/65
	; Stankovenová Zuzana Ing.				1/65
	; Svoboda Milan				1/65
	; Šafránková Petra Ing.				1/65
	; Šima Zdeněk				1/65
	; Šimrová Jaroslava				1/65
	; Šmidová Kateřina Ing.				2/65
	; Trošková Michaela				1/65
	; Valenta Jan Mgr.				1/65
	; Vejmelka Tomáš Ing.				1/130
	; Vilímek Martin				3/65
	; Vinkler Radek				1/65
	; Vlčková Petra				1/65

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

**o Vlastnictví jednotek**

Povinnost k

Stavba: Hostivař, č.p. 1471

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 26.08.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.08.2004.

V-34699/2004-101

**o Změna výměr obnovou operátu**

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 12

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2024 22:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 732052 Hostivař List vlastnictví: 5064  
**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Typ vztahu

Povinnost k  
Parcela: 370/38

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

---

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

---

**Upozornění:** Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

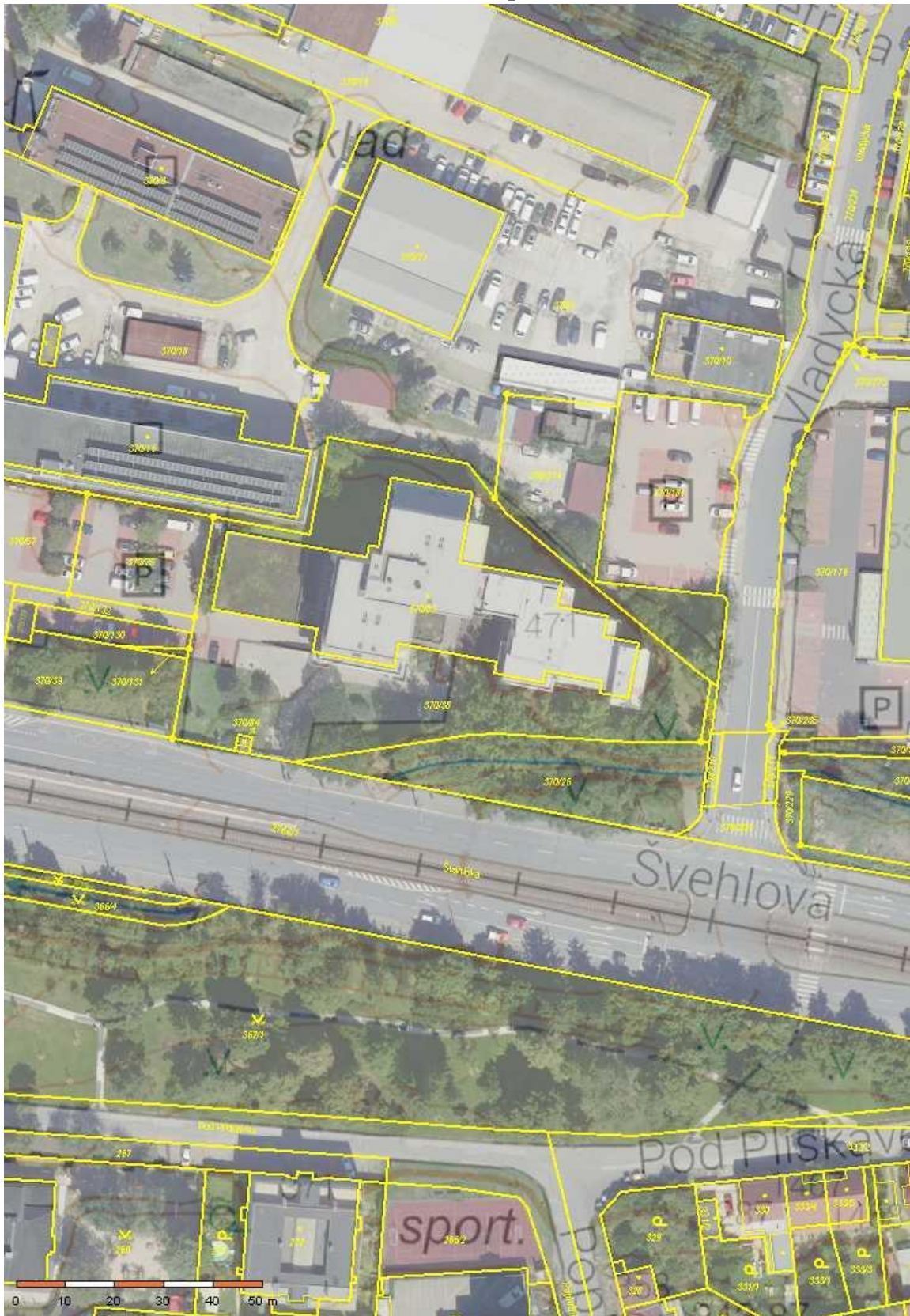
Vyhotoveno: 13.06.2024 22:57:44

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

Kopie katastrální mapy ze dne 24.9.2024



# Ortofotomapa









## Mapa oblasti

