



Znalecký posudek č. 038910/2026

O ceně obvyklé nemovitých věcí



statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek číslo: 038910/2026

Interní číslo Znalce: NM_0196_2026

Zadavatel: **GESTORE v.o.s.**
Čechyňská 419/14a Brno 602 00
IČ: 28820959

Na účet: VivoFox s.r.o., Zenklova 24/54, Libeň, 18000
Praha 8, IČ: 10831134

Předmět ocenění: Nemovitosti specifikované v bodě 1.1 tohoto znaleckého posudku

Obor/odvětví: Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

Účel posudku: Posudek je vypracován pro insolvenční řízení

Oceněno k datu: 07.05.2026

Podle stavu ke dni: 07.05.2026

Znalec: STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel: Ing. Pavel Pejchal, CSc.

Číslo vyhotovení: 1/3

Počet stran: 90 stran, z toho 52 stran příloh

V Brně dne 11.05.2026

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	6
1.1	Znalecký úkol	6
1.2	Účel posudku	6
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku.....	6
1.4	Místní šetření	7
1.5	Prohlášení Znalce o nezávislosti	7
1.6	Předpoklady a omezující podmínky	7
2	VÝČET PODKLADŮ	9
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	9
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	9
2.2.1	Podklady doložené Zadavatelem:	9
2.2.2	Podklady získané od veřejných institucí:.....	9
2.2.3	Podklady zajištěné Znalcem:	10
2.2.4	Použitá odborná literatura:	10
2.3	Věrohodnost zdroje dat	10
3	NÁLEZ	11
3.1	Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat	11
3.2	Popis postupu při zpracování dat.....	11
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	11
3.4		11
3.5	Popis lokality	11
3.5.1	Místopis	11
3.5.2	Lokalizace předmětu ocenění	13
3.5.3	Napojení na inženýrské sítě	13
3.5.4	Přístup a příjezd.....	13
3.5.5	Dopravní dostupnost.....	13
3.6	Popis předmětu ocenění	13
3.6.1	Pozemky	18
3.7	Výměry a plochy	18

3.8	Nájemní a pachtovní práva	18
3.9	Rizika.....	18
3.9.1	Rizika spojená s právním stavem nemovité věci.....	18
3.9.2	Rizika spojená s umístěním nemovité věci.....	18
3.9.3	Věcná břemena a obdobná zatížení.....	19
3.9.4	Ostatní rizika.....	19
4	POSUDEK.....	20
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat	20
4.1.1	Definice hodnot použitých v ocenění.....	20
4.1.2	Volba metody ocenění	21
4.2	Analýza dat – ocenění porovnávací metodou.....	22
4.2.1	Srovnávací objekty	22
4.2.2	Komparace	25
4.2.3	Ocenění garážového stání	27
4.2.4	Komparace	29
4.2.5	Výsledky analýzy dat – rekapitulace ocenění porovnávací metodou	31
5	ODŮVODNĚNÍ	33
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	33
5.2	Kontrola postupu.....	33
6	ZÁVĚR.....	34
6.1	Citace odborné zadané otázky	34
6.2	Odpověď.....	35
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	36
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA	37

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpisy z KN.....	6 listů
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy.....	2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace	7 listů
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů – prodej jednotek	12 listů
Příloha č. 6 – Plněné znění inzerátů – prodej GS	8 listů
Příloha č. 7 – Prohlášení vlastníka	15 listů

Seznam obrázků

Obrázek 1 - Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	6
Obrázek 2 - Situace (mapy.com)	13
Obrázek 3 - Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)	14
Obrázek 4 - Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)	19
Obrázek 5 - Porovnávací nemovitost č. 1 – BJ	22
Obrázek 6 - Porovnávací nemovitost č. 2 – BJ	23
Obrázek 7 - Porovnávací nemovitost č. 3 – BJ	24
Obrázek 8 - Porovnávací nemovitost č. 4 – BJ	25
Obrázek 9 - Porovnávací nemovitost č. 1 – GS.....	28
Obrázek 10 - Porovnávací nemovitost č. 2 – GS.....	28
Obrázek 11 - Porovnávací nemovitost č. 3 – GS.....	29
Obrázek 12 - Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	34

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Společné části nemovité věci	16
Tabulka 2 – Podíly vlastníků na společných částech nemovité věci	16
Tabulka 3 – Dispoziční řešení	16
Tabulka 4 – Přehled výměr předmětu ocenění.....	18
Tabulka 5 – Multikriteriální analýza	26
Tabulka 6 - ČSOB index bydlení – PRŮMĚR.....	30

Tabulka 7 - Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň (porovnávací metoda)	30
Tabulka 8 - Multikriteriální analýza – GS.....	30
Tabulka 9 – Rekapitulace ocenění.....	32
Tabulka 10 - Výsledky ocenění	33

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem zhotovitele je stanovit cenu obvyklou níže uvedených nemovitých věcí, resp. rozestavěných jednotek zapsaných na LV č. 11243, k. ú. Hlubočepy, přičemž tyto jednotky jsou vymezeny v ve stavbě s rozestavěnými jednotkami se souvisejícími pozemky evidovanými na LV č. 11247, k. ú. Hlubočepy:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.04.2026 12:15:02

Vlastnictví nemovitosti s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 7763 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres:Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728837 HlubočepyList vlastnictví: 11247

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

VivoFox s.r.o., Zenklova 24/54, Libeň, 18000 Praha 810831134

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

900/1

454 zahrada

zemědělský půdní fond

900/2

293 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: s roz.jed

Stavba stojí na pozemku p.č.: 900/2

Č.p./Č.jednotky

Způsob využití

na LV

Typ jednotky

Podíl na společných částech nemovitosti

Podíl na jednotce

1

rozestavěná jednotka

12443

obč.z.

1608/5106

Spoluvlastníci 10831134; VivoFox s.r.o.

2

rozestavěná jednotka

12443

obč.z.

1608/5106

Spoluvlastníci 10831134; VivoFox s.r.o.

3

rozestavěná jednotka

12443

obč.z.

1482/5106

Spoluvlastníci 10831134; VivoFox s.r.o.

4

rozestavěná jednotka

12443

obč.z.

408/5106

Spoluvlastníci 10831134; VivoFox s.r.o.

Obrázek 1 - Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Posudek je vypracován pro insolvenční řízení.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 07.05.2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovité věci.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.
12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.
14. Součástí příloh je částečná fotodokumentace nemovitých věcí vytvořená při místním šetření. Kompletní fotodokumentace se nachází v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Znalec získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém.
- Dodání podkladů Zadavatelem.
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí).
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi.
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí.

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- LV 11247, k.ú. Hlubočepy
- LV 12443, k.ú. Hlubočepy
- Prohlášení vlastníka o rozdělení vlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, ze dne 29.12.2022
- Odhad tržní hodnoty nemovité věci číslo 005/2023/CRE, vypracovaný VALUE, spol. s.r.o., ze dne 28.02.2023
- Zpráva č. 5 o stavu výstavby spojená s aktualizací hodnoty zajišťovacího prostředku v návaznosti na odhad č. 005/2023/CRE, ze dne 28.02.2023
- Posouzení zprávy o stavu výstavby pro účely Investown č. 62/2024, ze dne 22.04.2024

Komentář k těmto podkladům:

Znalci byly dodány výše uvedené podklady, přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí.
- Územní plán předmětné obce.
- Údaje z webových stránek www.mapy.com, www.dppcr.cz, www.inem.cz.

Komentář k těmto podkladům:

Znalec získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Znalcem:

- Fotodokumentace a informace z místního šetření
- Analýza ČSOB Index bydlení (dříve HB index), zpracovaná ČSOB.

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČSOB).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění.
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009.
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací (ČBA).

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČSOB). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Znalec čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci a oceňovanou nemovitost zaměřil.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných cen nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili cenu obvyklou nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr.
- Analýza stavu nemovitých věcí k datu ocenění.
- Analýza trhu realizovaných cen srovnatelných nemovitostí a odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí.

3.4

3.5 Popis lokality

3.5.1 Místopis

Praha je hlavním městem České republiky a tvoří samostatný správní celek – okres Hlavní město Praha. S počtem přibližně 1,4 mil. obyvatel je největším městem Česka a zároveň čtrnáctým největším městem Evropské unie. Leží mírně severně od středu Čech, na řece Vltavě, uvnitř Středočeského kraje, jehož je správním centrem, ačkoli není jeho součástí. Do své dnešní podoby se Praha vyvíjela více než jedenáct století. V průběhu historie byla hlavním městem Českého knížectví, Českého království a sídelním městem císařů Svaté říše římské. Sehrála klíčovou roli v české i evropské historii, zejména během české a protestantské reformace, třicetileté války a v dějinách 20. století jako hlavní město Československa – a to jak během obou světových válek, tak v poválečném komunistickém období. V Praze se nachází řada světoznámých kulturních památek, které přečkaly i nejbouřlivější období evropských dějin 20. století. K nejvýznamnějším dominantám města patří Pražský hrad, Karlův most, Staroměstské náměstí s Pražským orlojem, historická židovská čtvrť Josefov, Petřín

a Vyšehrad. Od roku 1992 je historické centrum Prahy zapsáno na seznam světového kulturního dědictví UNESCO.

Hlubočepy jsou městská čtvrť a katastrální území v jihozápadní části Prahy, situované převážně na území městské části Praha 5. Jedná se o stabilizovanou rezidenční lokalitu s různorodou strukturou zástavby, zahrnující původní zástavbu v údolní části Hlubočep, vilovou a bytovou zástavbu, novější bytové domy a navazující obytné soubory v oblasti Barrandova. Lokalita je doplněna občanskou vybaveností lokálního i městského významu, školskými zařízeními, službami a rozsáhlými plochami veřejné a krajinné zeleně, zejména v návaznosti na Prokopské a Dalejské údolí.

Hlubočepy představují významnou obytnou a rekreačně hodnotnou lokalitu v rámci jihozápadního okraje širšího centra hlavního města, s dobrou dostupností centra Prahy zejména prostřednictvím tramvajové dopravy ve směru na Smíchov a Barrandov, navazujících autobusových linek a silničního napojení na komunikace K Barrandovu, Radlickou, Strakonickou a Barrandovský most. Významnými orientačními body lokality jsou zejména Prokopské údolí, Hlubočepský viadukt, oblast Barrandova, Barrandovské terasy, filmové ateliéry Barrandov a širší okolí ulic Hlubočepská, K Barrandovu, Lamačova a Pod Žvahovem.

3.5.1.1 Doprava

Praha je hlavním dopravním uzlem v Česku a významnou křižovatkou ve střední Evropě. Má rozsáhlou dopravní infrastrukturu. Pražský železniční uzel je centrem dálkové i příměstské osobní dopravy. Velká pražská nákladová nádraží jsou v útlumu, avšak v Uhříněvsi vzniklo největší kontejnerové překladiště ve střední Evropě. Nachází se zde také mezinárodní Letiště Václava Havla.

Přímo centrem Prahy vede severojižní magistrála, která navazuje na dálnici D1. Postupně jsou dobudovávány vnější Pražský okruh a vnitřní Městský okruh, jehož součástí je i největší městský tunelový komplex v Evropě Blanka. Oba okruhy se staví od 80. let a jejich dostavba nabírá zpoždění. Hlavními dálkovými silničními tahy využívanými také k příměstské dopravě jsou dálnice D1 (Brno, Ostrava), D5 (Plzeň), D8 (Ústí nad Labem) a D11 (Hradec Králové). Automobilová doprava v centru a v přilehlých čtvrtích je regulována modrými zóny placeného stání a především u okrajových stanic metra jsou zřizována odstavná parkoviště P+R.

3.5.1.2 Občanská a technická vybavenost

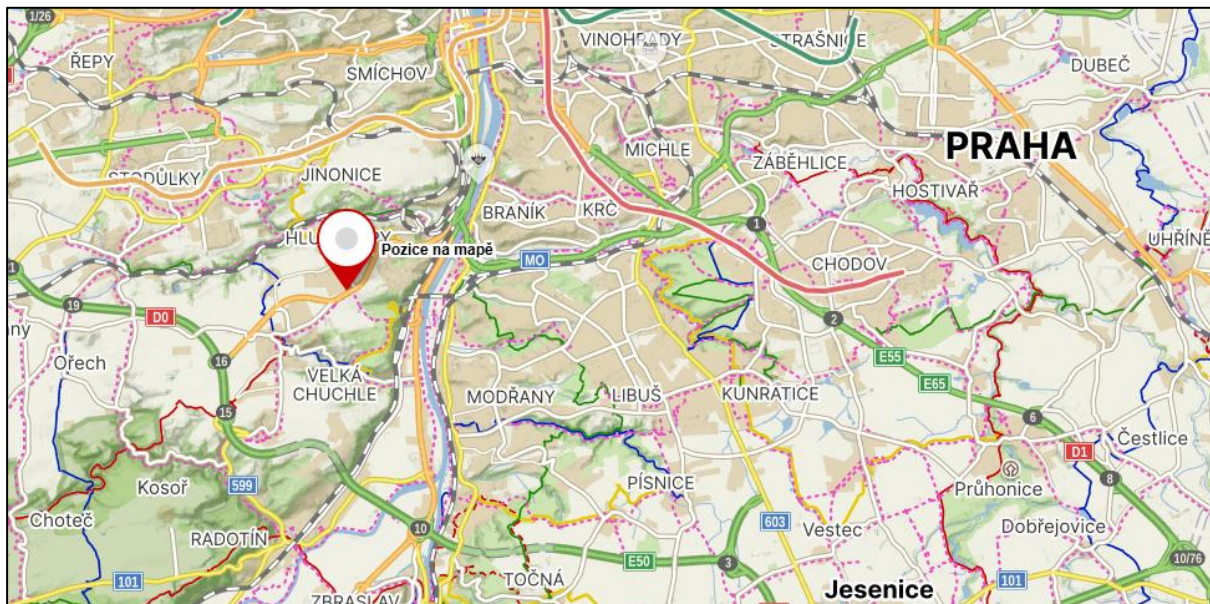
Praha je městem s veškerou občanskou vybaveností. Nachází se zde veškerá zdravotnická zařízení (nemocnice, samostatné ordinace lékařů, ambulantní zařízení, lékárny atd.), sportovní zařízení (koupaliště, bazény, stadiony), všechny stupně škol (mateřské, základní, vyšší odborné, vysoké, základní umělecké), provozovny, obchody a obchodní a nákupní centra.

Ve městě je kompletní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plynovod.

3.5.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňovaná nemovitost se nachází v okrajové části hl. města Prahy v městské části zvané Hlubočepy, a to v ulici Ke Smíchovu. V okolí se nachází převážně rezidenční zástavba.

Zobrazení je patrné na následujícím obrázku.



Obrázek 2 - Situace (mapy.com)

3.5.3 Napojení na inženýrské sítě

Oceňovaná nemovitá věc je napojena na všechny inženýrské sítě.

3.5.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je možný přímo z veřejné komunikace na ulici Ke Smíchovu. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

3.5.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 2 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 5 minut se nachází Pražský okruh (dálnice D0).

3.6 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou rozestavěné jednotky č. 1 až 4, které se nachází v rozestavěném domě, který je součástí pozemku parc.č. 900/2 a pozemek parc.č. 900/1, vše k.ú. Hlubočepy, obec Praha.



Obrázek 3 - Orto-foto mapa (sgj-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Předmětem ocenění jsou čtyři jednotky, které se nachází v rozestavěném domě. Dům je řešený jako samostatně stojící. Dům má tři nadzemní podlaží. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Vodorovné nosné konstrukce jsou keramické skládané. Schodiště je železobetonové monolitické. Dům je zastřešený plochou střechou. Střešní krytina je foliová. Vnitřní příčky jsou zděné keramické nebo pórobetonové. Vnější povrchy jsou zateplené. Vnitřní povrchy jsou omítkové. Okna jsou dřevěná s izolačním dvojsklem. Dveře dřevěné. Podlahy budou standardní.

Dům je napojený na kompletní inženýrské sítě. Vytápění bude řešeno etážově pomocí plynových kotlů.

V domě jsou vymezeny tři bytové jednotky a jedna nebytová jednotka - garáž pro dva automobily. V 1.NP je jednotka č. 1dispozice 4+kk. Součástí jednotky v 1.NP jsou dvě venkovní parkovací stání a předzahrádka o výměře 207 m². Ve 2.NP se nachází jednotka 4+kk. Součástí jednotky ve 2.NP jsou dvě venkovní parkovací stání. Ve 3.NP se nachází jednotka 4+kk. Součástí jednotky ve 3.NP jsou dvě venkovní parkovací stání a střešní terasa o výměře 93 m². Nebytová jednotka garáž bude nabízena k prodeji samostatně.

Rozestavěná jednotka č. 1 – zahrnuje byt umístěný v 1. nadzemním podlaží budovy (1. NP) o celkové podlahové ploše 160,8 m².

Součástí jednotky jsou veškeré vnitřní instalace, rozvody vody od poměrových měřidel pro byt, rozvody kanalizace a topení, kromě stoupacích či páteřních vedení, a rozvody elektrické energie od bytového jističe včetně. K vlastnictví jednotky dále patří vnitřní příčky, nejsou-li společnými částmi, vnitřní a vstupní dveře do jednotky. Součástí jednotky jsou podlahové krytiny a keramické obklady stěn.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří, vnitřní stranou oken a uzavíracími ventily plynu, vody a jističi umístěnými v jednotce.

S vlastnictvím jednotky č. 1 je spojeno právo výlučného užívání části zahrady vyznačené v půdorysném schématu 1. NP označené jako díl 2, o celkové výměře 207 m².

S vlastnictvím jednotky č. 1 je spojeno právo výlučného užívání parkovacích stání PS 1 a PS 2, na pozemku parc. č. 900/1 vyznačených v půdorysném schématu 1. NP

Rozestavěná jednotka č. 2 – zahrnuje byt umístěný v 2. nadzemním podlaží budovy (2. NP) o celkové podlahové ploše 160,8 m².

Součástí jednotky jsou veškeré vnitřní instalace, rozvody vody od poměrových měřidel pro byt, rozvody kanalizace a topení, kromě stoupacích či páteřních vedení, a rozvody elektrické energie od bytového jističe včetně. K vlastnictví jednotky dále patří vnitřní příčky, nejsou-li společnými částmi, vnitřní a vstupní dveře do jednotky. Součástí jednotky jsou podlahové krytiny a keramické obklady stěn.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří, vnitřní stranou oken a uzavíracími ventily plynu, vody a jističi umístěnými v jednotce.

S vlastnictvím jednotky č. 2 je spojeno právo výlučného užívání balkonu 2.12 o výměře 16,9 m², balkonu 2.14 o výměře 10 m², a terasy 2.13 o výměře 42,6 m² vyznačených v půdorysném schématu 2. NP.

S vlastnictvím jednotky č. 2 je spojeno právo výlučného užívání parkovacích stání PS 5 a PS 6, na pozemku parc. č. 900/1 vyznačených v půdorysném schématu 1. NP.

Rozestavěná jednotka č. 3 – zahrnuje byt umístěný ve 3. nadzemním podlaží budovy (3. NP) o celkové podlahové ploše 148,2 m².

Součástí jednotky jsou veškeré vnitřní instalace, rozvody vody od poměrových měřidel pro byt, rozvody kanalizace a topení, kromě stoupacích či páteřních vedení, a rozvody elektrické energie od bytového jističe včetně. K vlastnictví jednotky dále patří vnitřní příčky, nejsou-li společnými částmi, vnitřní a vstupní dveře do jednotky. Součástí jednotky jsou podlahové krytiny a keramické obklady stěn.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří, vnitřní stranou oken a uzavíracími ventily plynu, vody a jističi umístěnými v jednotce.

S vlastnictvím jednotky č. 3 je spojeno právo výlučného užívání balkonu 3.12 o výměře 28 m², balkonu 3.13 o výměře 4,1 m² vyznačených v půdorysném schématu 3. NP, a terasy o výměře 93 m² umístěné na střeše Budovy vyznačené v půdorysném schématu střechy.

S vlastnictvím jednotky č. 3 je spojeno právo výlučného užívání parkovacích stání PS 3 a PS 4, na pozemku parc. č. 900/1 vyznačených v půdorysném schématu 1. NP

Rozestavěná jednotka č. 4 – zahrnuje rozestavěnou jednotku – garáž, umístěnou v 1. nadzemním podlaží budovy (1. NP) o celkové podlahové ploše 40,8 m².

Součástí jednotky jsou rozvody elektrické energie od jističe za elektroměrem a vjezdová vrata.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vrat, vnitřní stranou oken a jističem umístěným v jednotce.

Společnými částmi nemovité věci, které jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníků příslušných jednotek, jsou prostory uvedené v následující tabulce.

Tabulka 1 - Společné části nemovité věci

Číslo jednotky	Podlaží	Společná část	Výměra (m ²)
1	1. NP	zahrada	207,00
1	1. NP	Parkovací stání PS 1	11,50
1	1. NP	Parkovací stání PS 2	11,50
2	2. NP	balkon 2.12	16,90
2	2. NP	balkon 2.14	10,00
2	2. NP	terasa 2.13	42,60
2	1. NP	Parkovací stání PS 5	11,50
2	1. NP	Parkovací stání PS 6	11,50
3	3. NP	balkon 3.12	28,00
3	3. NP	balkon 3.13	4,10
3	střecha	terasa	93,00
3	1. NP	Parkovací stání PS 3	11,50
3	1. NP	Parkovací stání PS 4	11,50

Podíly vlastníků jednotek na společných částech nemovité věci jsou určeny v souladu s ustanovením § 1161 občanského zákoníku. Podíly vlastníků jednotek na společných částech jsou stanoveny na základě poměru velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek.

Tabulka 2 – Podíly vlastníků na společných částech nemovité věci

Číslo jednotky	Podlaží	Způsob využití	Výměra jednotky (m ²)	Podíl na společných částech
1	1. NP	rozestavěná jednotka	160,8	1608/5106
2	2. NP	rozestavěná jednotka	160,8	1608/5106
3	3. NP	rozestavěná jednotka	148,2	1482/5106
4	1. NP	rozestavěná jednotka (garáž)	40,8	408/5106

Předmět ocenění nebyl ke dni ocenění zcela dokončen. Na základě místního šetření a odborného odhadu znalce byla míra rozestavěnosti, resp. prostavěnosti stanovena k datu ocenění ve výši 90 %. Nedokončenost se týká zejména chybějících vnitřních dveří, chybějících nášlapných vrstev podlah v obytných místnostech, částečně nedoplněných zařizovacích předmětů v hygienických prostorách a chybějícího bezpečnostního zábradlí u vnitřního schodiště. Prostavěnost je patrná v dokumentaci přílohou.

Dispoziční řešení

Pro potřeby stanovení porovnávací hodnoty je stanovena započitatelná plocha jednotek podle bankovní metodiky.

Tabulka 3 – Dispoziční řešení

Nadzemní podlaží	Jednotka	Místnost	Užitná plocha (m ²)	Započitatelná užitná plocha (m ²)
1.NP	Společné prostory	Garáž	40,80	-
1.NP	Společné prostory	Zádveří, schodiště	14,50	-
	Celkem společné prostory		55,30	-

1.NP	Byt č. 1	Zádveří	17,50	17,50
1.NP	Byt č. 1	Chodba	11,40	11,40
1.NP	Byt č. 1	WC	1,80	1,80
1.NP	Byt č. 1	Technická místnost	5,10	5,10
1.NP	Byt č. 1	Obývací pokoj s kk	42,30	42,30
1.NP	Byt č. 1	Ložnice	19,70	19,70
1.NP	Byt č. 1	Koupelna	7,80	7,80
1.NP	Byt č. 1	Koupelna	10,30	10,30
1.NP	Byt č. 1	Pokoj	18,20	18,20
1.NP	Byt č. 1	Pokoj	18,20	18,20
Celkem podlahová plocha jednotky č. 1			152,30	
Celkem užitná plocha jednotky č. 1			166,80	
Celkem započitatelná plocha jednotky č. 1			152,30	
Nadzemní podlaží	Jednotka	Místnost	Užitná plocha (m²)	Započitatelná užitná plocha (m²)
2.NP	Společné prostory	Chodba, schodiště	14,50	-
	Celkem společné prostory		14,50	-
2.NP	Byt č. 2	Chodba	17,10	17,05
2.NP	Byt č. 2	Pokoj	18,20	17,72
2.NP	Byt č. 2	Pokoj	18,20	17,72
2.NP	Byt č. 2	Koupelna	10,30	10,49
2.NP	Byt č. 2	Ložnice	20,20	19,94
2.NP	Byt č. 2	Koupelna	6,50	7,08
2.NP	Byt č. 2	Šatna	6,50	6,63
2.NP	Byt č. 2	Obývací pokoj s kk	48,70	47,06
2.NP	Byt č. 2	Technická místnost	5,30	5,35
2.NP	Byt č. 2	WC	2,20	2,32
	Byt č. 2	Balkon	16,90	8,45
	Byt č. 2	Terasa	42,60	21,30
	Byt č. 2	Terasa	10,00	5,00
Celkem podlahová plocha jednotky č. 2			153,20	
Celkem užitná plocha jednotky č. 2			237,20	
Celkem započitatelná plocha jednotky č. 2			186,11	
Nadzemní podlaží	Jednotka	Místnost	Užitná plocha (m²)	Započitatelná užitná plocha (m²)
3.NP	Společné prostory	Chodba, schodiště	14,50	-
	Celkem společné prostory		14,50	-
3.NP	Byt č. 3	Chodba	17,10	17,05
3.NP	Byt č. 3	Pokoj	18,20	18,20
3.NP	Byt č. 3	Pokoj	18,20	18,20
3.NP	Byt č. 3	Koupelna	10,30	10,50
3.NP	Byt č. 3	Ložnice	16,70	16,60
3.NP	Byt č. 3	Koupelna	6,50	7,08
3.NP	Byt č. 3	Šatna	6,50	6,63
3.NP	Byt č. 3	Obývací pokoj + kk	39,80	39,09
3.NP	Byt č. 3	Technická místnost	5,30	4,80
3.NP	Byt č. 3	WC	2,20	2,32

3.NP	Byt č. 3	Balkon	28,00	14,00
3.NP	Byt č. 3	Balkon	4,10	2,05
Celkem podlahová plocha jednotky č. 3			140,80	
Celkem užitná plocha jednotky č. 3			187,40	
Celkem započitatelná plocha jednotky č. 3			156,52	

3.6.1 Pozemky

Pozemek parc. č. 900/1 o výměře 454 m² je v katastru nemovitostí veden jako zahrada. Na pozemku se nachází zahrada. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 900/2 o výměře 293 m² je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází rozestavěný dům. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Výše uvedené pozemky jsou jako celek lichoběžníkového tvaru, rovinaté a jsou společně oploceny, tvoří tak jednotný funkční celek o celkové výměře 747 m².

3.7 Výměry a plochy

Tabulka 4 – Přehled výměr předmětu ocenění

Rozestavěný BD, k.ú. Hlubočepy		
Zastavěná plocha hlavní stavby	303,00	m ²
Užitná plocha hlavní stavby	632,20	m ²
Započitatelná plocha hlavní stavby	494,93	m ²
Obestavěný prostor hlavní stavby	2 431,16	m ³
Pozemky	747,00	m ²

3.8 Nájemní a pachtovní práva

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňované nemovitosti.

3.9 Rizika

3.9.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Ke dni místního šetření je stavba rodinného domu rozestavěná.

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.9.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek 4 - Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.9.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Žádná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.9.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 12443 (viz přílohy) vázne na oceňovaných jednotkách č. 1 až 4 Zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti Investown Technologies s.r.o., Inovační 122, Hodkovice, 25241 Zlatníky-Hodkovice, RČ/IČO: 08667144. Dále související zápis Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva, Závazek nezajistit zást.pr.ve výhodnějším pořadí nový dluh, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého. Vzhledem k účelu vypracování tohoto Posudku, **není k těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Žádná jiná ostatní rizika nebyla zjištěna.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Znalec postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

„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.“

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

„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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami. Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí:

- vzdálenost od center měst či obcí,
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů,
- přístup k silničním či železničním trasám.

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost,
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití,
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy,
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí,
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma).

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena:

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost,
- předkupní práva, věcná břemena,
- zástavní práva,
- soudní spory (např. restituční spory).

Situace na realitním trhu:

- celkové trendy v prodeji nemovitostí,
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě.

4.2 Analýza dat – ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

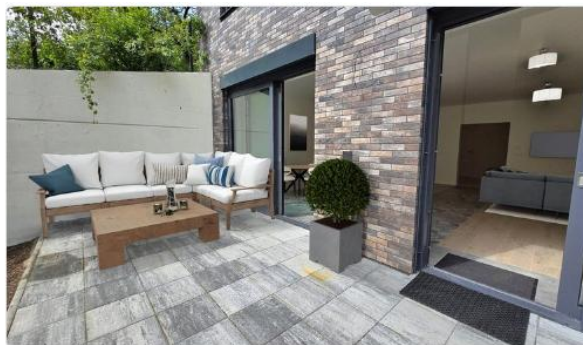
Pro porovnání je objekt oceněn po jednotkách.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti a realizované ceně byl katastr nemovitostí. V ocenění je počítáno se započitatelnou plochou jednotek.

1. BJ 4+kk, ul. Ve svahu č.p. 1211/22, Praha, započitatelná plocha 163 m²

Exkluzivně nabízíme k prodeji mezonetový byt v novostavbě z roku 2018 o podlahové ploše 148 m² s dispozicí 4+kk, terasou 30 m² a zahradou 72 m². Součástí kupní ceny jsou dvě garážová stání, sklepní koje. kuchyně dle vlastního výběru v hodnotě 400.000 Kč u společnosti ProCeram či jiný nábytek. Rekultivace zahrady a úprava bytu pro rychlé nastěhování je v ceně nemovitosti do výše 300.000 Kč. Byt disponuje prostorným obývacím pokojem s přípravou na kuchyňskou linku (49 m²). Dvě masivní hliníková francouzská okna vedoucí na terasu a přilehlou zahradu umožňují obývací pokoj rozdělit a vytvořit tak změnu dispozice na 4+kk. Jednotka se dvěma koupelnami, 2x WC. Jedna z koupelen disponuje místem na saunu o rozměru 2,5 m². U obývacího pokoje se nachází místnost pro případnou pracovnu nebo úložný prostor o velikosti 5 m². V horní části bytu jsou umístěny dvě ložnice, které díky svým rozměrům umožňují vytvořit oddělenou šatnu. Byt je vybaven elektrickými roletami a bezpečnostním systémem. Rekultivace zahrady a úprava bytu pro rychlé nastěhování je v ceně nemovitosti. Plynový kondenzační kotel pro podlahové vytápění a teplou vodu. Vytápění je provedeno jako podlahové, mediové (voda) s podlahovými rozdělovači, které jsou umístěny v místnostech s topnými zdroji (kondenzační kotel Buderus). V koupelnách je podlahové vytápění doplněno o topné koupelňové radiátory (žebříky). Byt se nachází v klidné lokalitě Praha 4 na rozhraní Podolí a Vyšehradu, která nabízí širokou škálu služeb a vyžití. V blízkosti najdete parky, jako např. Park Na Topolce nebo samotné okolí Vyšehradu. Samozřejmostí jsou restaurace, obchody a veškerá občanská vybavenost nezbytná pro každodenní život. Veřejná doprava metro Vyšehrad jen 5 min chůzí.



Obrázek 5 - Porovnávací nemovitost č. 1 – BJ

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-31180/2025-101

DATUM PRODEJE: 25.04.2025

KUPNÍ CENA: 17 790 000 Kč

2. BJ 4+kk, ul. Dolnokrčská č.p. 2035/17, Praha, započitatelná plocha 106 m²

Nabízíme k prodeji moderní a prostorný byt o dispozici 4+KK v žádané lokalitě Praha-Krč, ulice Dolnokrčská. Byt má užitnou plochu 98 m² a k tomu nádherný balkón o velikosti 14 m², který nabízí úchvatný výhled na okolí. V bytě jsou dvě koupelny, což poskytuje maximální komfort pro rodinu nebo vícečlennou domácnost. Tři samostatné pokoje jsou ideální pro ložnice, dětské pokoje nebo pracovny, zatímco prostorný obývací pokoj je propojený s kuchyňským a jídelním koutem, což vytváří příjemnou atmosféru pro společné chvíle. Byt je ve velmi dobrém stavu a nevyžaduje žádné větší rekonstrukce, takže se můžete ihned nastěhovat. Součástí prodeje je také parkovací stání v podzemní garáži přímo v domě, což je v této oblasti velmi ceněné. Lokalita a občanská vybavenost Městská část Krč je klidná a vyhledávaná lokalita s vynikající občanskou vybaveností. V blízkosti bytu se nacházejí školy, školky, obchody, restaurace, zdravotnická zařízení a sportovní areály. Pro milovníky přírody jsou v dosahu Krčský lesopark nebo Modřanská rokle, ideální pro procházky a relaxaci v přírodě. Z hlediska dopravní dostupnosti je lokalita velmi výhodná. Na dálnici D1 se dostanete za pouhých 10 minut jízdy autem, což je ideální pro ty, kdo často cestují mimo Prahu. Zastávky MHD jsou v blízkém dosahu, a díky nedaleké stanici metra C – Kačerov, je centrum města rychle dostupné. Tento byt je ideální volbou pro ty, kdo hledají klidné bydlení v zeleni, a přitom s výbornou dostupností do centra Prahy.

*Obrázek 6 - Porovnávací nemovitost č. 2 – BJ*

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-19459/2025-101

DATUM PRODEJE: 14.03.2025

KUPNÍ CENA: 12 400 000 Kč

3. BJ 4+kk, ul. Hanusova č.p. 1537/1a, Praha, započitatelná plocha 156 m²

Exkluzivně nabízíme k prodeji světlý byt s krásným výhledem na Prahu. Byt je dispozičně řešen jako 4+kk se dvěma terasami, balkonem a dvěma garážovými místy. Celková podlahová plocha bytu je 182,5 m² (podlahová plocha bytu 137,26 m² a teras 45,72 m²) a nachází se v 7.NP velmi dobře spravovaného domu s výtahem v ulici Hanusova, Praha 4 - Michle. Byt: Interiér

bytu tvoří obývací pokoj s plně vybaveným kuchyňským koutem (49 m²) a vstupem na velkou terasu (31 m²), 3 neprůchozí pokoje (27, 18 a 12 m²) – každý se vstupem na terasu nebo balkon (11 m² a 4 m²), 2x koupelna - jedna s vanou a jedna se sprchovým koutem a toaletou (5 a 3 m²), oddělená toaleta (1 m²) a chodba (19 m²). Jeden z pokojů je en suite. Na podlahách je plovoucí podlaha a dlažba. V celém bytě jsou dřevěná okna, nové venkovní žaluzie a pokoje na východ jsou vybaveny klimatizací. K bytu náleží prostorný sklep o ploše 4,48 m² a dvě parkovací stání v podzemní garáži, vše pohodlně dostupné výtahem. Byt je možné koupit jen s jedním parkovacím stáním. V takovém případě bude z kupní ceny odečtena částka 790 000 Kč. Měsíční poplatky za byt 6 608,-Kč + elektřina (z toho 1328 Kč fond oprav), za garážové stání 604 Kč. Dům: Rezidence byla dokončena v r. 2011, dům je zděný a vybavený výtahem. Lokalita a občanská vybavenost: Bydlení s výbornou dopravní dostupností a plnou občanskou vybaveností. V blízkosti se nachází obchodní a kancelářské centrum Pankrác či Brumlovka, mateřská škola, základní škola, jazyková škola, gymnázium, OC DBK, Bauhaus, mnoho kaváren a restaurací. Nakoupit lze v nedalekém supermarketu Lidl, Albert, Billa či Penny Market. V okolí domu naleznete řadu sportovních a wellness center. Dopravní dostupnost: Výborná dopravní dostupnost, kousek od domu je zastávka metra C Budějovická či Pankrác. Autem se velmi rychle napojíte na okruh. Byt je v osobním vlastnictví. V případě financování hypotečním úvěrem vám ráda zdarma vše vyřídím u vámi preferované banky a k tomu za nejvýhodnějších podmínek na trhu. Ukazatel energetické náročnosti: C.



Obrázek 7 - Porovnávací nemovitost č. 3 – BJ

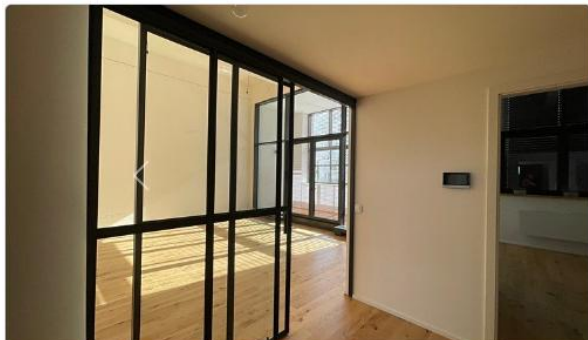
ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-26243/2024-101

DATUM PRODEJE: 02.05.2024

KUPNÍ CENA: 17 610 000 Kč

4. BJ 1+kk, ul. Naskové č.p. 1189/1, Praha, započitatelná plocha 96 m²

Uvedený byt je ihned k nastěhování! Jedinečný mezonetový byt o celkové rozloze 81,6 m² je situován ve 2.NP projektu Parvi Cibulka. Byt disponuje 2 galeriemi s rozlohou 10,2 m² a 8,9 m² a zasklenou lodžii s rozlohou 10 m². Cena zahrnuje bytovou jednotku včetně DPH. Podmínkou koupě bytu je koupě parkovacího stání. Chcete bydlet jako nikdo jiný? Jste milovníkem netradičního bydlení s industriálním charakterem? Pak právě pro vás je projekt Parvi Cibulka to pravé bydlení, které nabízí výhledy na Prahu, lesopark Cibulka hned za domem, bezpečí soukromého vnitrobloku a vlastní recepci.



Obrázek 8 - Porovnávací nemovitost č. 4 – BJ

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-20406/2024-101

DATUM PRODEJE: 06.04.2024

KUPNÍ CENA: 10 481 204 Kč

4.2.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení (dříve HB index) z cen bytů publikovaného ČSOB, resp. Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti ČSOB a Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. ČSOB index bydlení je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB a Hypoteční banky. Poslední hodnota ČSOB indexu bydlení je publikována pro cenovou úroveň 4. čtvrtletí roku 2025.

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{ČSOB index bydlení současné CÚ}}{\text{ČSOB index bydlení platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 1 – ČSOB index bydlení – Byty

Čtvrtletí	2/2024	1/2025	2/2025	4/2025
ČSOB index bydlení - byty	214,80	236,30	244,50	259,10

Tabulka č. 2 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň (porovnávací metoda)

Č.	Číslo řízení	Datum podpisu kupní smlouvy	Kupní cena (Kč)	ČSOB index bydlení k datu kupní smlouvy	ČSOB index bydlení k datu ocenění	Koeficient	Kupní cena přepočtená (Kč)
1	V-31180/2025-101	17 790 000	25.04.2025	244,50	259,10	1,06	18 852 307
2	V-19459/2025-101	12 400 000	14.03.2025	236,30	259,10	1,10	13 596 445

Č.	Číslo řízení	Datum podpisu kupní smlouvy	Kupní cena (Kč)	ČSOB index bydlení k datu kupní smlouvy	ČSOB index bydlení k datu ocenění	Koeficient	Kupní cena přepočtená (Kč)
3	V-26243/2024-101	17 610 000	02.05.2024	214,80	259,10	1,21	21 241 858
4	V-20406/2024-101	10 481 204	06.04.2024	214,80	259,10	1,21	12 642 830

4.2.2.1 Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita průměrná započitatelná plocha jednotek 165 m².

Tabulka 5 – Multikriteriální analýza

Č.	Popis	Započitatelná plocha [m ²]	Zdroj řízení	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{RPC})	Cena po redukcí (K _{RPC}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (úvaha znalce)	IO	Jednotková cena oceň. nemovitost [Kč/m ²]
1	BJ 4+kk, Ve svahu č.p. 1211/22, Praha	163	V-31180/2025-101	18 852 307	115 658	1,00	115 658	0,97	1,00	1,05	0,90	1,10	1,01	116 815
2	BJ 4+kk, Dolnokrčská č.p. 2035/17, Praha	106	V-19459/2025-101	13 596 445	128 499	1,00	128 499	1,00	0,96	1,12	0,98	1,10	1,16	149 058
3	BJ 4+kk, Hanusova č.p. 1537/1a, Praha	156	V-26243/2024-101	21 241 858	136 481	1,00	136 481	0,97	1,00	1,10	0,96	1,10	1,13	154 223
4	BJ 4+kk, Naskové č.p. 1189/1, Praha	96	V-20406/2024-101	12 642 830	131 491	1,00	131 491	1,00	0,96	1,03	0,95	1,10	1,03	135 435
Střední hodnota														138 883
Minimum														116 815
Maximum														154 223
Směrodatná odchylka														14 472
Průměr - směrodatná odchylka														124 411
Průměr + směrodatná odchylka														153 355
Variační koeficient														10,42%
Odhadovaná jednotková cena														Kč/m ² 139 000

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost.

K_{RPC} – koeficient zohledňuje, zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 až 4 – Realizovaná cena.

K1 – Koeficient polohy (doprava, dostupnost, občanská vybavenost).

- Vzorek č. 1 a 3 – Lepší poloha.
- Vzorek č. 2 a 4 – Obdobná poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost. Menší jednotka má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Oceňované jednotky jsou pro ocenění uvažovány jako dokončené, stav výborný (pozn. Aktuální prostavěnost jednotek bude zohledněna dále v tomto posudku).

- Vzorek č. 1 – Mírně horší, jednotka se nachází v novostavbě z roku 2018.
- Vzorek č. 2 – Horší, jednotka se nachází v novostavbě z roku 2007.
- Vzorek č. 3 - Horší, jednotka se nachází v novostavbě z roku 2011.
- Vzorek č. 4 – Velmi mírně horší, jednotka se nachází v novostavbě z roku 2022.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství jednotek. Dvě venkovní parkovací stání, hygienické zařízení, klimatizace.

- Vzorek č. 1 – Se zahradou 72 m², součástí kupní ceny jsou dvě garážová stání, sklepní koje, kuchyně dle vlastního výběru v hodnotě 400.000 Kč u společnosti ProCeram či jiný nábytek. Rekultivace zahrady a úprava bytu pro rychlé nastěhování je v ceně nemovitosti do výše 300.000 Kč, Vytápění je provedeno jako podlahové, mediové (voda) s podlahovými rozdělovači, které jsou umístěny v místnostech s topnými zdroji (kondenzační kotel Buderus). V koupelnách je podlahové vytápění doplněno o topné koupelňové radiátory (žebříky).
- Vzorek č. 2 - Součástí prodeje je také parkovací stání v podzemní garáži přímo v domě, kuchyňský kout, vybavení nábytkem.
- Vzorek č. 3 - K bytu náleží prostorný sklep o ploše 4,48 m² a dvě parkovací stání v podzemní garáži, vše pohodlně dostupné výtahem, kuchyňský kout, vybavení nábytkem.
- Vzorek č. 4 – Dvě sklepní koje, 1 garážové stání, kuchyňský kout, vybavení nábytkem.

K5 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech. Oceňované jednotky jsou situovány v domě pouze se třemi bytovými jednotkami, zatímco srovnávací vzorky se nacházejí ve standardních bytových domech s vyšším počtem bytových jednotek. Tato odlišnost je zohledněna s ohledem na rozdílný charakter užívání, míru soukromí, intenzitu provozu společných částí a celkové tržní vnímání nemovitosti.

Odhadovaná jednotková cena rozestavěných jednotek stanovená odborným odhadem činí 139 000 Kč/m², bez DPH.

Rozestavěná jednotka č. 1 se od rozestavěných jednotek č. 2 a 3 odlišuje zejména existencí navazující zahrady o výměře 207 m², která tvoří významný užitný a kvalitativní benefit této jednotky. Tato odlišnost byla promítnuta do ocenění formou úpravy jednotkové ceny koeficientem ve výši +10 %, **tedy jednotková cena rozestavěné jednotky č. 1 činí 152 900 Kč/m².**

4.2.3 Ocenění garážového stání

Ocenění je provedeno porovnávací metodou. Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.2.3.1 Srovnávací objekty – garážového stání

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti a realizované ceně byl katastr nemovitostí. Zdrojem informací o nemovitostech je realitní portál inem.cz

1. Garážové stání, ul. Michelská, Praha

Hledáte parkování, sklad anebo zajímavou investici v blízkosti metra C – Kačerov? Nabízíme Vám zděnou garáž o velikosti 17 m² na Praze 4 – Michle. Tato garáž je umístěna ve dvoře obytného domu se zabezpečeným vjezdem z ulice Michelská a samostatným vstupem do ulice Na návrší. Do garáže je zavedena elektřina pro osvětlení a el. Zásuvku. Tato garáž je vhodná pro osobní automobil, dodávku nebo SUV.



Obrázek 9 - Porovnávací nemovitost č. 1 – GS

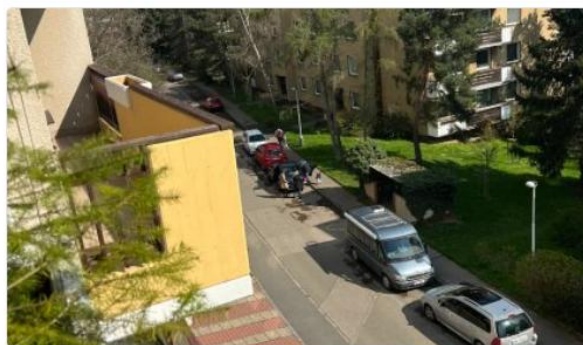
ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-9784/2024-101

DATUM PRODEJE: 15.02.2024

KUPNÍ CENA: 1 200 000 Kč

2. Garážové stání, Lukášova č.p. 188/2, Praha

Samostatná garáž v domě, el. ovládání vrat, navíc možnost venkovního stání před garáží.



Obrázek 10 - Porovnávací nemovitost č. 2 – GS

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-33310/2025-101

DATUM PRODEJE: 27.05.2025

KUPNÍ CENA: 1 250 000 Kč

3. Garážové stání, ul. Podolská č.p. 913/46, Praha

Nabízím k prodeji zděnou garáž v žádané lokalitě Prahy 4, Podolí a blízko oblíbených Žlutých lázní. Garážové stání se nachází v přízemí obytného domu. Bezpečí zaručuje vjezd skrz elektricky ovládanou bránu do objektu. Komfort zajišťuje především elektřina, osvětlení a vytápění, díky kterému je garáž absolutně suchá. Garáž nabízí i spoustu úložného prostoru. Díky své poloze na začátku domu nabízí garáž pohodlný vjezd. Garáž je zkolaudována a zapsána v katastru nemovitostí.



Obrázek 11 - Porovnávací nemovitost č. 3 – GS

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-25270/2024-101

DATUM PRODEJE: 29.04.2024

KUPNÍ CENA: 820 000 Kč

4.2.4 Komparace

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení (dříve HB index) z cen bytů, RD a pozemků (PRŮMĚR) publikovaného ČSOB, resp. Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti ČSOB a Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. ČSOB index bydlení je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB a Hypoteční banky. Poslední hodnota ČSOB indexu bydlení je publikována pro cenovou úroveň 4. čtvrtletí roku 2025.

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{ČSOB index bydlení současné CÚ}}{\text{ČSOB index bydlení platný k datu prodeje}}$$

Tabulka 6 - ČSOB index bydlení – PRŮMĚR

Čtvrtletí	1/2024	2/2024	2/2025	4/2025
ČSOB index bydlení - PRŮMĚR	241,43	243,50	266,87	278,87

Tabulka 7 - Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň (porovnávací metoda)

Č.	Číslo řízení	Datum podpisu kupní smlouvy	Kupní cena (Kč)	ČSOB index bydlení k datu kupní smlouvy	ČSOB index bydlení k datu ocenění	Koeficient	Kupní cena přepočtená (Kč)
1	V-9784/2024-101	15.02.2024	1 200 000	241,43	278,87	1,16	1 386 056
2	V-33310/2025-101	27.05.2025	1 250 000	266,87	278,87	1,04	1 306 208
3	V-25270/2024-101	29.04.2024	820 000	243,50	278,87	1,15	939 099

4.2.4.1 Porovnání, GS

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použito 1 ks garážového stání.

Tabulka 8 - Multikriteriální analýza – GS

Č.	Popis	Plocha [m ²]	Kupní cena přepočtená [Kč]	Cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{pc})	Cena po redukcí (K _{rpc}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. nemovitosti [Kč/m ²]
1	Michelská, Praha	17	1 386 056	1 386 056	1,00	1 386 056	1,00	0,96	1,05	1,00	0,90	0,91	1 261 311
2	Na vrstevnici č.p. 1759/2, Praha	14	1 306 208	1 306 208	1,00	1 306 208	1,00	0,93	1,05	1,00	0,90	0,88	1 149 463
3	Podolská č.p. 913/46, Praha	16	939 099	939 099	1,00	939 099	1,00	0,95	1,10	1,10	0,90	1,03	967 272
Střední hodnota													1 126 015
Minimum													967 272
Maximum													1 261 311
Směrodatná odchylka													121 181
Průměr - směrodatná odchylka													1 004 834
Průměr + směrodatná odchylka													1 247 196
Variační koeficient													10,76%
Odhadovaná jednotková cena													Kč/m ² 1 130 000

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient $> 1,0$ znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient $< 1,0$ znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost.

K_{RPC} – koeficient zohledňuje, zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované ceny.

K1 – Koeficient polohy – zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru obce apod.

- Vzorek č. 1 až 3 – obdobná poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost jednotky, menší jednotky mají obvykle vyšší jednotkovou cenu.

K3 – Stavebně-technického stavu – zohledňuje stavebně technický stav nemovitosti, stáří, provedené rekonstrukce a opravy, standart provedení jednotky apod.

- Vzorek č. 1 a 2 – Mírně horší.
- Vzorek č. 3 – Horší stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství – zohledňuje další vybavení a příslušenství, kterým nebytová jednotka disponuje.

- Vzorek č. 1 a 2 – Obdobné.
- Vzorek č. 3 – Horší, bez elektra.

K5 – Koeficient dle úvahy znalce – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Oceňované garážové stání je umístěno v rodinném domě, resp. v objektu se 3 bytovými jednotkami, nikoliv ve standardním bytovém domě nebo hromadném garážovém objektu. Z tohoto důvodu je jeho samostatná tržní uplatnitelnost oproti srovnávacím vzorkům omezenější, neboť okruh potenciálních nabyvatelů je zpravidla užší a vázaný zejména na uživatele či vlastníky jednotek v daném objektu nebo jeho bezprostředním okolí. Tento aspekt se promítá do nižší likvidity oceňovaného garážového stání.

Porovnávací hodnota nemovitosti (jednoho garážového stání) stanovená odborným odhadem činí 1 130 000 Kč, bez DPH.

4.2.5 Výsledky analýzy dat – rekapitulace ocenění porovnávací metodou

Předmět ocenění nebyl ke dni ocenění zcela dokončen. Na základě místního šetření a odborného odhadu znalce byla míra rozestavěnosti, resp. prostavěnosti stanovena k datu ocenění ve výši 90 %.

Tabulka 9 – Rekapitulace ocenění

Název	Dispozice	Započitatelná plocha [m ²]	JC [Kč/m ²] [Kč/ks]	Cena obvyklá [Kč]
Rozestavěná jednotka č. 1	4+kk	152,30	152 900	23 286 670
Rozestavěná jednotka č. 2	4+kk	186,11	139 000	25 869 290
Rozestavěná jednotka č. 3	4+kk	156,52	139 000	21 756 280
Rozest.jedn. č. 4 - Garáž	2 ks		1 130 000	2 260 000
			Celkem	73 172 240
			Prostavěnost	90%
			Výsledná hodnota	65 855 016

Odhadovaná porovnávací hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem činí 65 855 016 Kč, po zaokrouhlení 65 860 000 Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Znalec vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6).

Tabulka 10 - Výsledky ocenění

Název	Dispozice	Započitatelná plocha [m ²]	JC [Kč/m ²] [Kč/ks]	Cena obvyklá [Kč]
Rozestavěná jednotka č. 1	4+kk	152,30	152 900	23 286 670
Rozestavěná jednotka č. 2	4+kk	186,11	139 000	25 869 290
Rozestavěná jednotka č. 3	4+kk	156,52	139 000	21 756 280
Rozestavěná jednotka č. 4 - garáž	2 ks		1 130 000	2 260 000
			Celkem	73 172 240
			Prostavěnost	90%
			Výsledná hodnota	65 855 016

Na základě odborné znalosti Znalec a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázky nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Znalec opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem zhotovitele je stanovit cenu obvyklou níže uvedených nemovitých věcí, resp. rozestavěných jednotek zapsaných na LV č. 12443, k. ú. Hlubočepy, přičemž tyto jednotky jsou vymezeny v ve stavbě s rozestavěnými jednotkami se souvisejícími pozemky evidovanými na LV č. 11247, k. ú. Hlubočepy:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.04.2026 12:15:02

Vlastnictví nemovitosti s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 7763 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728837 Hlubočepy

List vlastnictví: 11247

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
VivoFox s.r.o., Zenklova 24/54, Libeň, 18000 Praha 8		10831134	

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
900/1	454	zahrada		zemědělský půdní fond	
900/2	293	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: s roz.jed					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 900/2					
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce
1	rozestavěná jednotka	12443	obč.z.	1608/5106	
Spoluvlastníci 10831134; VivoFox s.r.o.					
2	rozestavěná jednotka	12443	obč.z.	1608/5106	
Spoluvlastníci 10831134; VivoFox s.r.o.					
3	rozestavěná jednotka	12443	obč.z.	1482/5106	
Spoluvlastníci 10831134; VivoFox s.r.o.					
4	rozestavěná jednotka	12443	obč.z.	408/5106	
Spoluvlastníci 10831134; VivoFox s.r.o.					

Obrázek 12 - Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak cena obvyklá nemovitých věcí činí dle odborného odhadu:

65 860 000 Kč

Cena slovy: šedesátpětmilionůosmsetšedesáttisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.5 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné ceny obvyklé (tržní hodnoty). Interval ceny obvyklé (tržní hodnoty) obecně považujeme v rozmezí $\pm 10 \%$ od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant.
- Na posudku se dále podílela Ing. Christine Zapletalová, což je zaměstnankyně znalecké kanceláře.
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek.
- Odměna byla stanovena smluvně.
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČO: 15545881.
- Zadavatelem posudku je GESTORE v.o.s., Čechyňská 419/14a Brno 602 00.
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář (ústav) zapsaná rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.10.1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.07.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: technický stav konstrukcí pozemního stavitelství, staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti, betonových, Y91 ocelových a dřevěných konstrukcí
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí - strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů

Znalecký posudek je veden pod číslem 038910/2026, interní číslo Znalce NM_0196_2026.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti



Datum a podpis

V Brně dne 11.05.2026


.....
Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec
.....
STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Výpisy z KN.....	6 listů
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy.....	2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace	7 listů
Příloha č. 5 – Plněné znění inzerátů – prodej jednotek	12 listů
Příloha č. 6 – Plněné znění inzerátů – prodej GS	8 listů
Příloha č. 7 – Prohlášení vlastníka	15 listů

Příloha č. 1

Výpisy z KN

Počet listů: 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.04.2026 12:15:02

Vlastnictví nemovitosti s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 7763 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728837 Hlubočepy

List vlastnictví: 11247

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
VivoFox s.r.o., Zenklova 24/54, Libeň, 18000 Praha 8	10831134	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

900/1

454 zahrada

zemědělský půdní
fond

900/2

293 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: s roz.jed

Stavba stojí na pozemku p.č.: 900/2

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce
1	rozestavěná jednotka	12443	obč.z.	1608/5106	
Spoluvlastníci 10831134; VivoFox s.r.o.					
2	rozestavěná jednotka	12443	obč.z.	1608/5106	
Spoluvlastníci 10831134; VivoFox s.r.o.					
3	rozestavěná jednotka	12443	obč.z.	1482/5106	
Spoluvlastníci 10831134; VivoFox s.r.o.					
4	rozestavěná jednotka	12443	obč.z.	408/5106	
Spoluvlastníci 10831134; VivoFox s.r.o.					

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

Parcela: 900/2

Listina Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 29.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2023 09:48:09. Zápis proveden dne 06.03.2023.

V-5118/2023-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
900/1	21400	454

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.04.2026 12:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728837 Hlubočepy

List vlastnictví: 11247

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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:

Vyhotoveno: 27.04.2026 12:30:03

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.04.2026 12:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 5646 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728837 Hlubočepy

List vlastnictví: 12443

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
VivoFox s.r.o., Zenklova 24/54, Libeň, 18000 Praha 8	10831134	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
1	rozestavěná jednotka		obč.z.	1608/5106
Vymezeno v:				
Parcela	900/2	zastavěná plocha a nádvoří		293m2
Součástí je stavba: s roz.jed, LV 11247				
	900/1	zahrad		454m2
2	rozestavěná jednotka		obč.z.	1608/5106
Vymezeno v:				
Parcela	900/2	zastavěná plocha a nádvoří		293m2
Součástí je stavba: s roz.jed, LV 11247				
	900/1	zahrad		454m2
3	rozestavěná jednotka		obč.z.	1482/5106
Vymezeno v:				
Parcela	900/2	zastavěná plocha a nádvoří		293m2
Součástí je stavba: s roz.jed, LV 11247				
	900/1	zahrad		454m2
4	rozestavěná jednotka		obč.z.	408/5106
Vymezeno v:				
Parcela	900/2	zastavěná plocha a nádvoří		293m2
Součástí je stavba: s roz.jed, LV 11247				
	900/1	zahrad		454m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávky podle smlouvy o poskytnutí úvěru ve výši 61 600 000 Kč s
příslušenstvím
budoucí pohledávky na základě smlouvy o úvěru a smlouvy o zřízení
zástavního práva a na vydání bezdůvodného obohacení do výše 123 200 000 Kč,
vzniklé nejpozději do 35 let od uzavření zástavní smlouvy

Oprávnění pro

Investown Technologies s.r.o., Inovační 122, Hodkovice,
25241 Zlatníky-Hodkovice, RČ/IČO: 08667144

Povinnost k

Jednotka: 1, Jednotka: 2, Jednotka: 3, Jednotka: 4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.05.2024. Právní
účinky zápisu k okamžiku 19.05.2024 15:45:57. Zápis proveden dne 13.06.2024;

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.04.2026 12:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728837 Hlubočepy

List vlastnictví: 12443

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

uloženo na prac. Praha

V-28663/2024-101

Pořadí k 19.05.2024 15:45

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Oprávnění pro

Investown Technologies s.r.o., Inovační 122,
Hodkovice, 25241 Zlatníky-Hodkovice, RČ/IČO:
08667144

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2024 15:45:57. Zápis proveden dne 13.06.2024; uloženo na prac. Praha

V-28663/2024-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

Investown Technologies s.r.o., Inovační 122,
Hodkovice, 25241 Zlatníky-Hodkovice, RČ/IČO:
08667144

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2024 15:45:57. Zápis proveden dne 13.06.2024; uloženo na prac. Praha

V-28663/2024-101

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák ze dne 23.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2024 15:37:19. Zápis proveden dne 12.11.2024; uloženo na prac. Praha

Z-51046/2024-101

o Zákaz zcizení a zatížení

Po dobu trvání zástavního práva V-28663/2024-101
nejpozději do 35 let od uzavření smlouvy

Oprávnění pro

Investown Technologies s.r.o., Inovační 122, Hodkovice,
25241 Zlatníky-Hodkovice, RČ/IČO: 08667144

Povinnost k

Jednotka: 1, Jednotka: 2, Jednotka: 3, Jednotka: 4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2024 15:45:57. Zápis proveden dne 13.06.2024; uloženo na prac. Praha

V-28663/2024-101

Pořadí k 19.05.2024 15:45

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- 43 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.04.2026 12:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728837 Hlubočepy

List vlastnictví: 12443

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

**VivoFox s.r.o., Zenklova 24/54, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 10831134**

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

**VivoFox s.r.o., Zenklova 24/54, Libeň, 18000 Praha
8, RČ/IČO: 10831134**

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 29.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2023 09:48:09. Zápis proveden dne 06.03.2023.

Pro: VivoFox s.r.o., Zenklova 24/54, Libeň, 18000 Praha 8

V-5118/2023-101

RČ/IČO: 10831134

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: 27.04.2026 12:32:23

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://cuzk.gov.cz/>.

Příloha č. 2

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2



V zálesí

0 5 10 15 20 25 m

K Barrandovu

- 46

1977/2

896/2

2042/4

2043/81

2043/194

916/1

916/2

901/1

901/2

900/2

900/1

915/1

915/2

914/2

914/1

899/2

899/1

899/3

898

Příloha č. 3

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 2



V zálesí

1977/2

0 5 10 15 20 25 m

- 48 -

K Barrandovu

Příloha č. 4

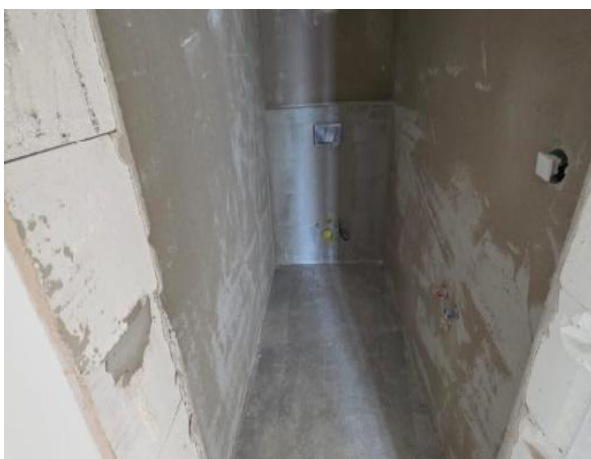
Fotodokumentace

Počet listů: 7













Příloha č. 5

Plné znění inzerátů – prodej jednotek

Počet listů: 12

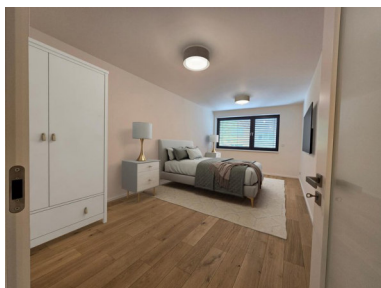
Prodej, Byt, 148 m², Ve svahu č.p. 1211/22, Praha, okres Hlavní město Praha

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Ve svahu č.p. 1211/22, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	18 490 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	3	Elektřina	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	Plyn	Plynovod
Stav	Novostavba	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	148 m ²	Podlahová plocha	148 m ²
Plocha zahrady	72 m ²	Dispozice	4+kk
Vytápění	Plynový kotel	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Autobus

Exkluzivně nabízíme k prodeji mezonetový byt v novostavbě z roku 2018 o podlahové ploše 148 m² s dispozicí 4+kk, terasou 30 m² a zahradou 72 m². Součástí kupní ceny jsou dvě garážová stání, sklepní koje, kuchyně dle vlastního výběru v hodnotě 400.000 Kč u společnosti ProCeram či jiný nábytek. Rekultivace zahrady a úprava bytu pro rychlé nastěhování je v ceně nemovitosti do výše 300.000 Kč. Byt disponuje prostorným obývacím pokojem s přípravou na kuchyňskou linku (49 m²). Dvě masivní hliníková francouzská okna vedoucí na terasu a přilehlou zahradu umožňují obývací pokoj rozdělit a vytvořit tak změnu dispozice na 4+kk. Jednotka se dvěma koupelnami, 2x WC. Jedna z koupelen disponuje místem na saunu o rozměru 2,5 m². U obývacího pokoje se nachází místnost pro případnou pracovnu nebo úložný prostor o velikosti 5 m². V horní části bytu jsou umístěny dvě ložnice, které díky svým rozměrům umožňují vytvořit oddělenou šatnu. Byt je vybaven elektrickými roletami a bezpečnostním systémem. Rekultivace zahrady a úprava bytu pro rychlé nastěhování je v ceně nemovitosti. Plynový kondenzační kotel pro podlahové vytápění a teplou vodu. Vytápění je provedeno jako podlahové, mediové (voda) s podlahovými rozdělovači, které jsou umístěny v místnostech s topnými zdroji (kondenzační kotel Buderus). V koupelnách je podlahové vytápění doplněno o topné koupelnové radiátory (žebříky). Byt se nachází v klidné lokalitě Praha 4 na rozhraní Podolí a Vyšehradu, která nabízí širokou škálu služeb a vyžití. V blízkosti najdete parky, jako např. Park Na Topolce nebo samotné okolí Vyšehradu. Samozřejmostí jsou restaurace, obchody a veškerá občanská vybavenost nezbytná pro každodenní život. Veřejná doprava metro Vyšehrad jen 5 min chůzí. Nenechte si ujít tuto jedinečnou příležitost. Prohlídka nemovitosti je k dispozici po domluvě. Pro více informací neváhejte kontaktovat naše realitní makléře.

Fotodokumentace



Přířazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-31180/2025-101 Datum podání: 20.05.2025 Datum zplnění: 10.06.2025 Cena: -

Nemovitosti v transakci

Byt, Ve svahu č.p. 1211/22, Praha, okres Hlavní město Praha

Konstrukce: smíšená, **Velikost:** 148 m², **Plocha pozemku:** 174 m²

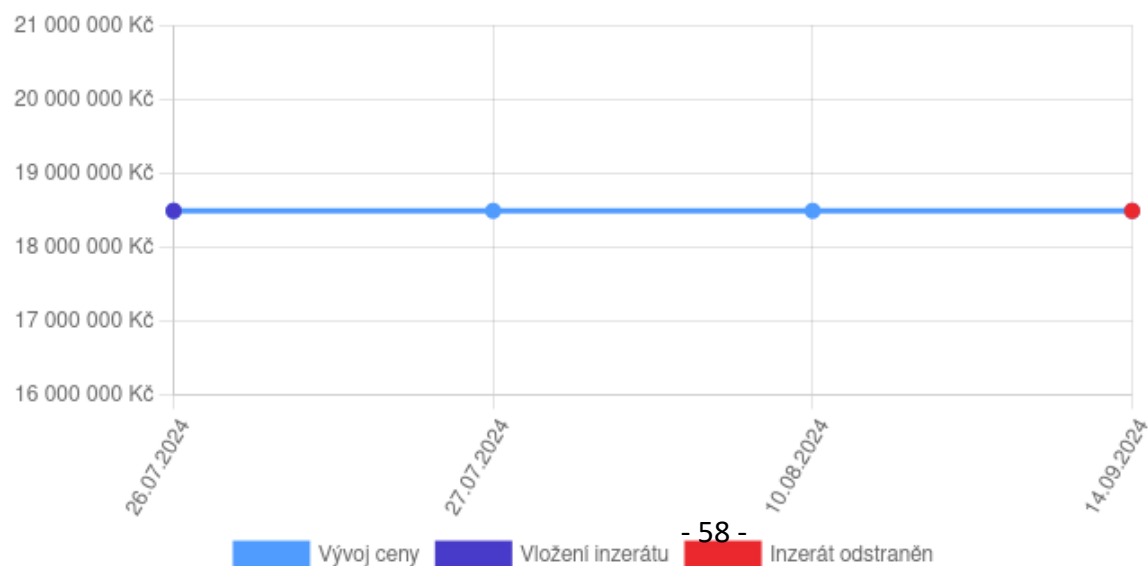
jednotka č. 12110001, byt v budově č.p. 1211, část obce Podolí, na parcele 150 Podolí (součástí je stavba č.p. 1211, část obce Podolí), podíl na společných částech domu a pozemku 1483/3126

Pozemek, Podolí, Praha, okres Hlavní město Praha

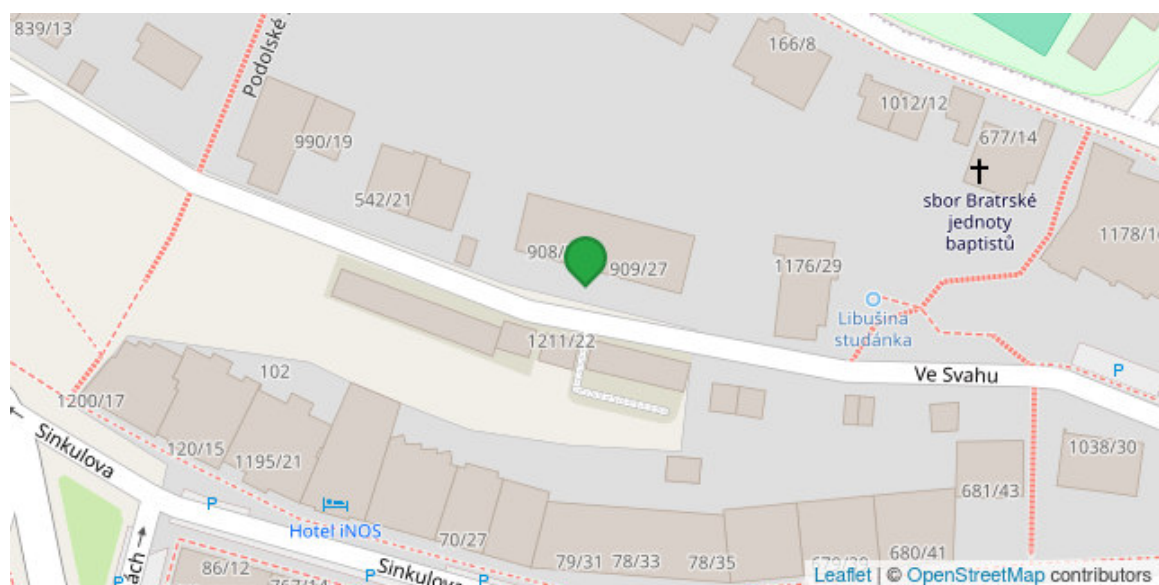
Plocha pozemku: 89 m² **Typ pozemku:** zahrada

č. 151 Podolí

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



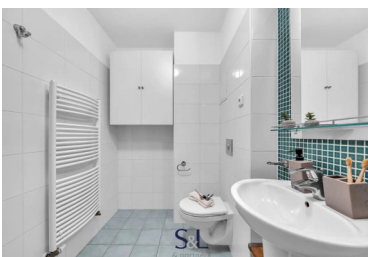
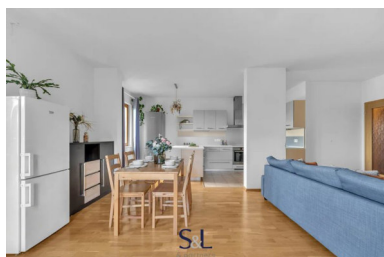
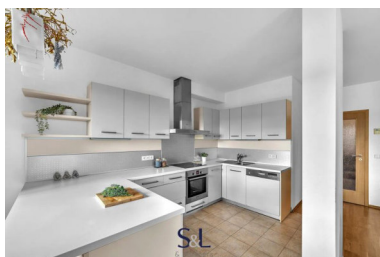
Prodej, Byt, 98 m², Dolnokrčská č.p. 2035/17, Praha, okres Hlavní město Praha

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Dolnokrčská č.p. 2035/17, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	12 950 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	6
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	98 m ²	Dispozice	4+kk
Vytápění	Plynový kotel	Podlaží bytu	2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Dálnice, Autobus, Silnice, Vlák		

Nabízíme k prodeji moderní a prostorný byt o dispozici 4+KK v žádané lokalitě Praha-Krč, ulice Dolnokrčská. Byt má užitnou plochu 98 m² a k tomu nádherný balkón o velikosti 14 m², který nabízí úchvatný výhled na okolí. V bytě jsou dvě koupelny, což poskytuje maximální komfort pro rodinu nebo vícečlennou domácnost. Tři samostatné pokoje jsou ideální pro ložnice, dětské pokoje nebo pracovny, zatímco prostorný obývací pokoj je propojený s kuchyňským a jídelním koutem, což vytváří příjemnou atmosféru pro společné chvíle. Byt je ve velmi dobrém stavu a nevyžaduje žádné větší rekonstrukce, takže se můžete ihned nastěhovat. Součástí prodeje je také parkovací stání v podzemní garáži přímo v domě, což je v této oblasti velmi ceněné. Lokalita a občanská vybavenost Městská část Krč je klidná a vyhledávaná lokalita s vynikající občanskou vybaveností. V blízkosti bytu se nacházejí školy, školky, obchody, restaurace, zdravotnická zařízení a sportovní areály. Pro milovníky přírody jsou v dosahu Krčský lesopark nebo Modřanská rokle, ideální pro procházky a relaxaci v přírodě. Z hlediska dopravní dostupnosti je lokalita velmi výhodná. Na dálnici D1 se dostanete za pouhých 10 minut jízdy autem, což je ideální pro ty, kdo často cestují mimo Prahu. Zastávky MHD jsou v blízkém dosahu, a díky nedaleké stanici metra C – KačeroV, je centrum města rychle dostupné. Tento byt je ideální volbou pro ty, kdo hledají klidné bydlení v zeleni, a přitom s výbornou dostupností do centra Prahy.

Fotodokumentace



Přířazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-19459/2025-101 Datum podání: 28.03.2025 Datum zplatnění: 23.04.2025 Cena: -

Nemovitosti v transakci

Byt, Dolnokrčská č.p. 2035/17, Praha, okres Hlavní město Praha

Konstrukce: smíšená, **Velikost:** 98 m², **Plocha pozemku:** 493 m²

jednotka č. 20350004, byt v budově č.p. 2035, část obce Krč, na parcele 229/3 Krč, podíl na společných částech domu a pozemku 9881/219650

Garáž, Dolnokrčská č.p. 2035/17, Praha, okres Hlavní město Praha

Konstrukce: smíšená, **Velikost:** 98 m², **Plocha pozemku:** 493 m²

jednotka č. 20350023, garáž v budově č.p. 2035, část obce Krč, na parcele 229/3 Krč, podíl na společných částech domu a pozemku 54043/219650

Pozemek, Krč, Praha, okres Hlavní město Praha

Plocha pozemku: 226 m² **Typ pozemku:** zahrada

č. 229/2 Krč

Pozemek, Krč, Praha, okres Hlavní město Praha

Plocha pozemku: 18 m² **Typ pozemku:** zahrada

č. 229/8 Krč

Pozemek, Krč, Praha, okres Hlavní město Praha

Plocha pozemku: 12 m² **Typ pozemku:** zahrada

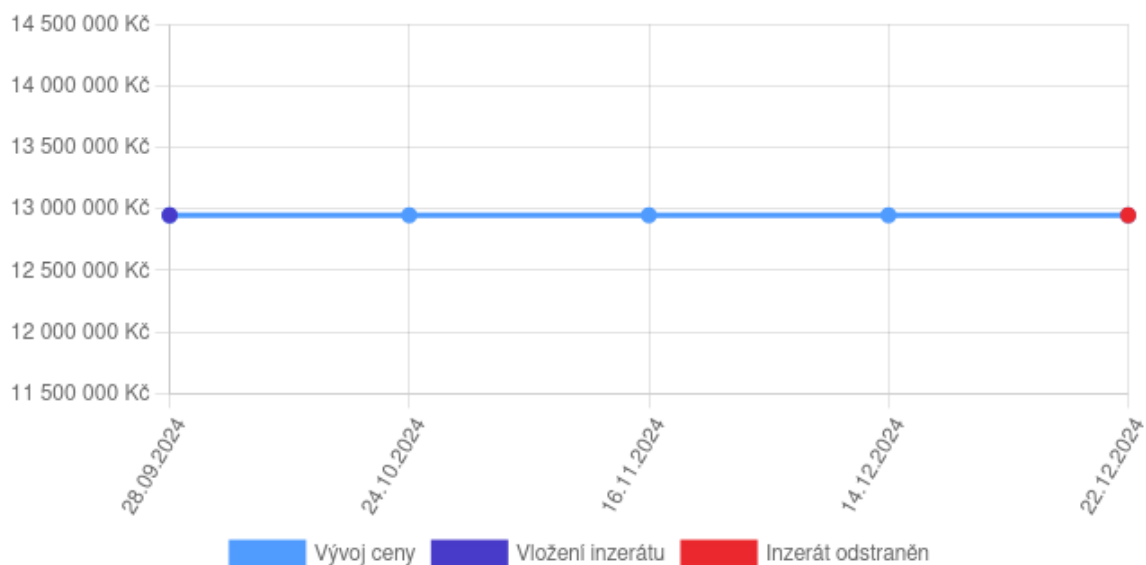
č. 229/9 Krč

Pozemek, Krč, Praha, okres Hlavní město Praha

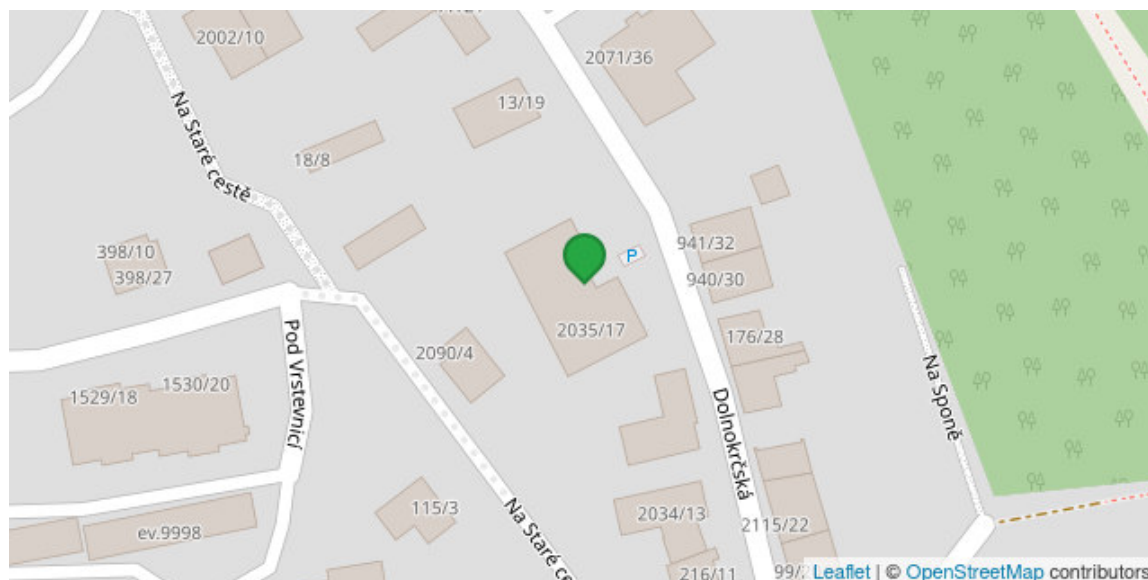
Plocha pozemku: 148 m² **Typ pozemku:** ostatní

č. 230/4 Krč

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Prodej, Byt, 137 m², Hanusova č.p. 1537/1a, Praha, okres Hlavní město Praha

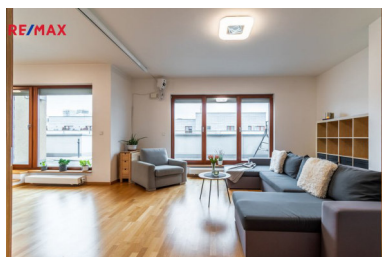
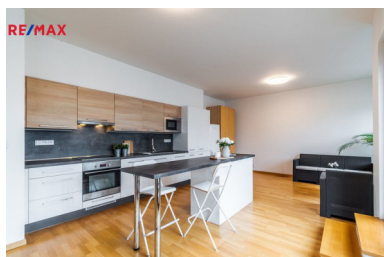
Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Hanusova č.p. 1537/1a, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	17 490 000 Kč
Poznámka k ceně	Včetně provize RK.	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	7	Výtah	Ano
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	137 m ²
Podlahová plocha	182 m ²	Dispozice	4+kk
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	7
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Dálnice, Vlák, Autobus		

Exkluzivně nabízíme k prodeji světlý byt s krásným výhledem na Prahu. Byt je dispozičně řešen jako 4+kk se dvěma terasami, balkonem a dvěma garážovými místy. Celková podlahová plocha bytu je 182,5 m² (podlahová plocha bytu 137,26 m² a teras 45,72 m²) a nachází se v 7.NP velmi dobře spravovaného domu s výtahem v ulici Hanusova, Praha 4 - Michle. Byt: Interiér bytu tvoří obývací pokoj s plně vybaveným kuchyňským koutem (49 m²) a vstupem na velkou terasu (31 m²), 3 neprůchozí pokoje (27, 18 a 12 m²) – každý se vstupem na terasu nebo balkon (11 m² a 4 m²), 2x koupelna - jedna s vanou a jedna se sprchovým koutem a toaletou (5 a 3 m²), oddělená toaleta (1 m²) a chodba (19 m²). Jeden z pokojů je en suite. Na podlahách je plovoucí podlaha a dlažba. V celém bytě jsou dřevěná okna, nové venkovní žaluzie a pokoje na východ jsou vybaveny klimatizací. K bytu náleží prostorný sklep o ploše 4,48 m² a dvě parkovací stání v podzemní garáži, vše pohodlně dostupné výtahem. Byt je možné koupit jen s jedním parkovacím stáním. V takovém případě bude z kupní ceny odečtena částka 790 000 Kč. Měsíční poplatky za byt 6 608,-Kč + elektřina (z toho 1328 Kč fond oprav), za garážové stání 604 Kč.

Dům: Rezidence byla dokončena v r. 2011, dům je zděný a vybavený výtahem. Lokalita a občanská vybavenost: Bydlení s výbornou dopravní dostupností a plnou občanskou vybaveností. V blízkosti se nachází obchodní a kancelářské centrum Pankrác či Brumlovka, mateřská škola, základní škola, jazyková škola, gymnázium, OC DBK, Bauhaus, mnoho kaváren a restaurací. Nakoupit lze v nedalekém supermarketu Lidl, Albert, Billa či Penny Market. V okolí domu naleznete řadu sportovních a wellness center. Dopravní dostupnost: Výborná dopravní dostupnost, kousek od domu je zastávka metra C Budějovická či Pankrác. Autem se velmi rychle napojíte na okruh. Byt je v osobním vlastnictví. V případě financování hypotečním úvěrem vám ráda zdarma vše vyřídím u vámi preferované banky a k tomu za nejvýhodnějších podmínek na trhu. Ukazatel energetické náročnosti: C V případě více zájemců bude nemovitost prodána nejlepší nabídce. Byt je volný IHNE.

Fotodokumentace



Přířazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-26243/2024-101

Datum podání: 07.05.2024

Datum zplnění: 31.05.2024

Cena: -

Nemovitosti v transakci

Byt, Hanusova č.p. 1537/1a, Praha, okres Hlavní město Praha

Konstrukce: smíšená, **Velikost:** 137 m², **Plocha pozemku:** 3119 m²

jednotka č. 15370174, byt v budově č.p. 1537, část obce Michle, na parcele 582/21 Michle, podíl na společných částech domu a pozemku 13278/1661249

Garáž, Hanusova č.p. 1537/1a, Praha, okres Hlavní město Praha

Konstrukce: smíšená, **Velikost:** 137 m², **Plocha pozemku:** 3119 m²

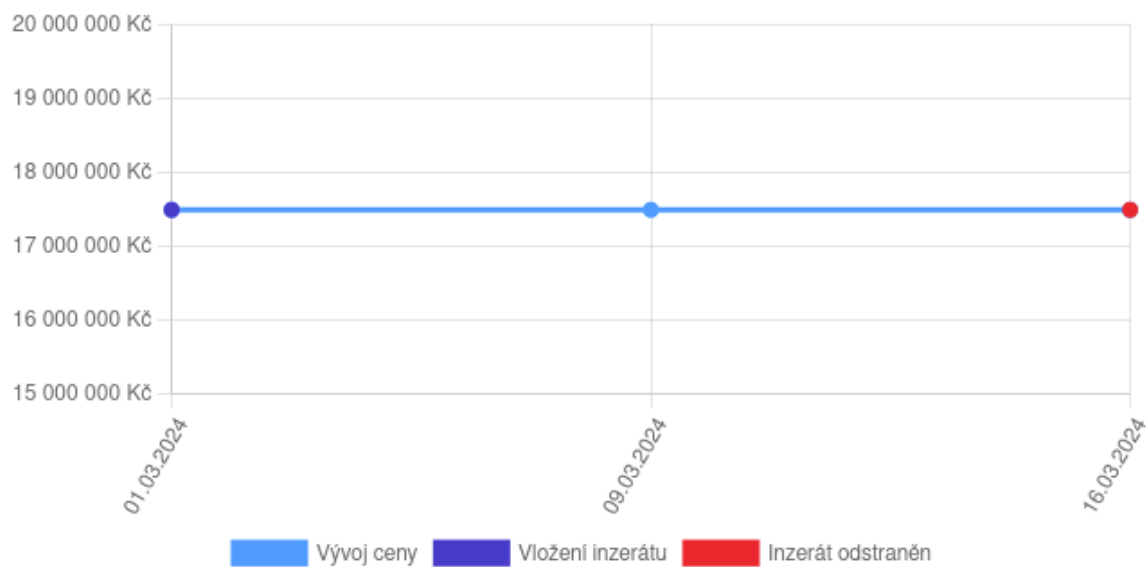
jednotka č. 15370301, garáž v budově č.p. 1537, část obce Michle, na parcele 582/21 Michle, podíl na společných částech domu a pozemku 478490/1661249

Komerční nemovitost, Hanusova č.p. 1537/1a, Praha, okres Hlavní město Praha

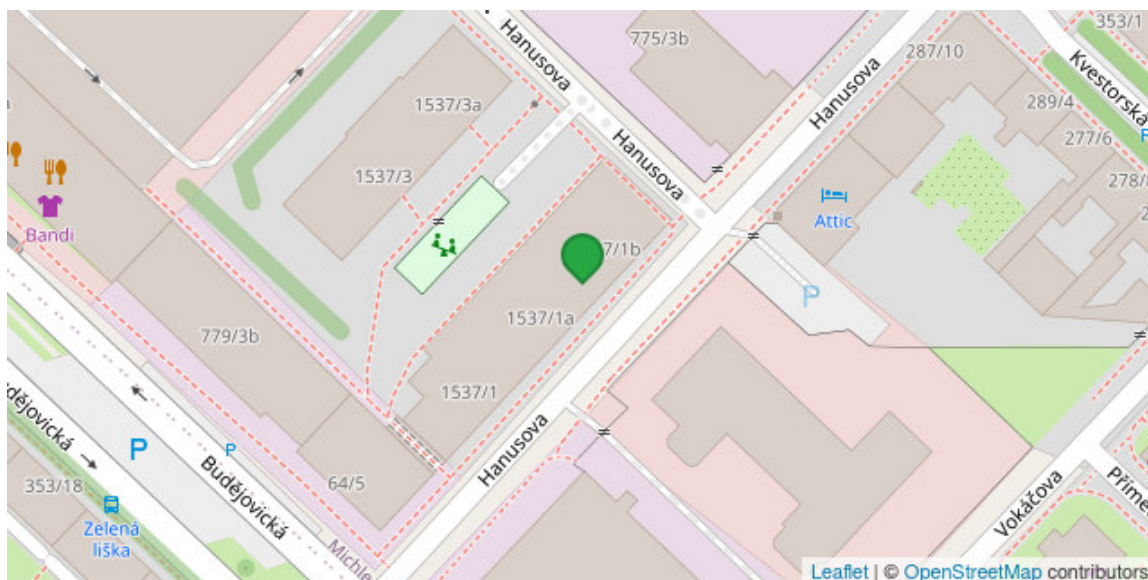
Konstrukce: smíšená, **Velikost:** 137 m², **Plocha pozemku:** 3119 m²

jednotka č. 15370309, jiný nebytový prostor v budově č.p. 1537, část obce Michle, na parcele 582/21 Michle, podíl na společných částech domu a pozemku 448/1661249

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



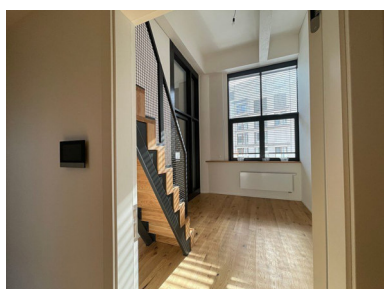
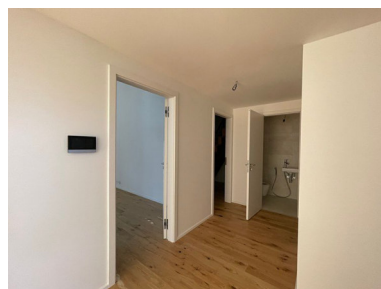
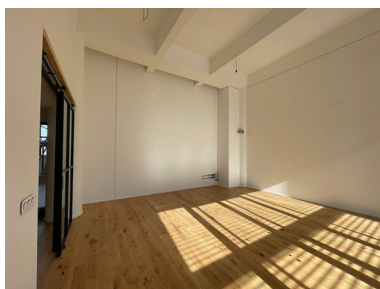
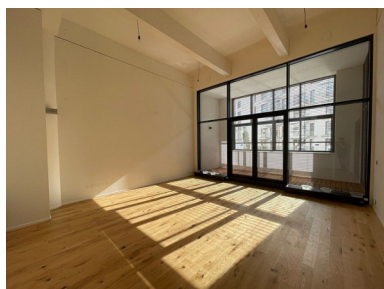
Prodej, Byt, 82 m², Naskové č.p. 1189/1, Praha, okres Hlavní město Praha

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Naskové č.p. 1189/1, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	11 984 949 Kč
Vlastnictví	Osobní	Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná
Stav	Novostavba	Stav objektu	Novostavba
Konstrukce	Smíšená	Užitná plocha	96 m ²
Podlahová plocha	82 m ²	Dispozice	4+kk

Uvedený byt je ihned k nastěhování! Jedinečný mezonetový byt o celkové rozloze 81,6 m² je situován ve 2.NP projektu Parvi Cibulka. Byt disponuje 2 galeriemi s rozlohou 10,2 m² a 8,9 m² a zasklenou lodžii s rozlohou 10 m². Cena zahrnuje bytovou jednotku včetně DPH. Podmínkou koupě bytu je koupě parkovacího stání. Chcete bydlet jako nikdo jiný? Jste milovníkem netradičního bydlení s industriálním charakterem? Pak právě pro vás je projekt Parvi Cibulka to pravé bydlení, které nabízí výhledy na Prahu, lesopark Cibulka hned za domem, bezpečí soukromého vnitrobloku a vlastní recepci.

Fotodokumentace



Přířazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-20406/2024-101 Datum podání: 10.04.2024 Datum zplacení: 03.05.2024 Cena: -

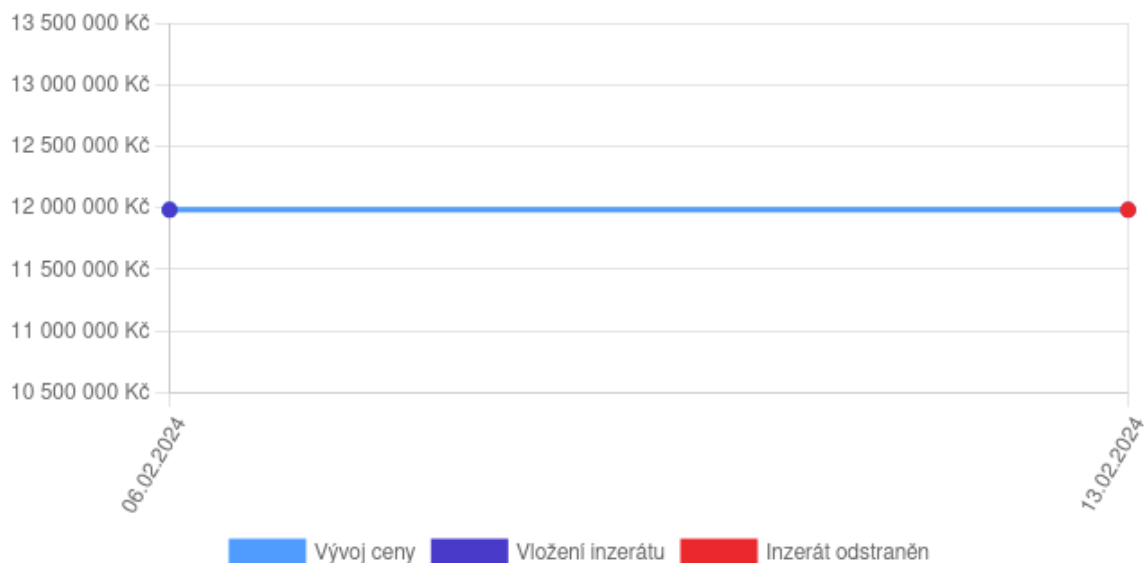
Nemovitosti v transakci

Byt, Naskové č.p. 1189/1, Praha, okres Hlavní město Praha

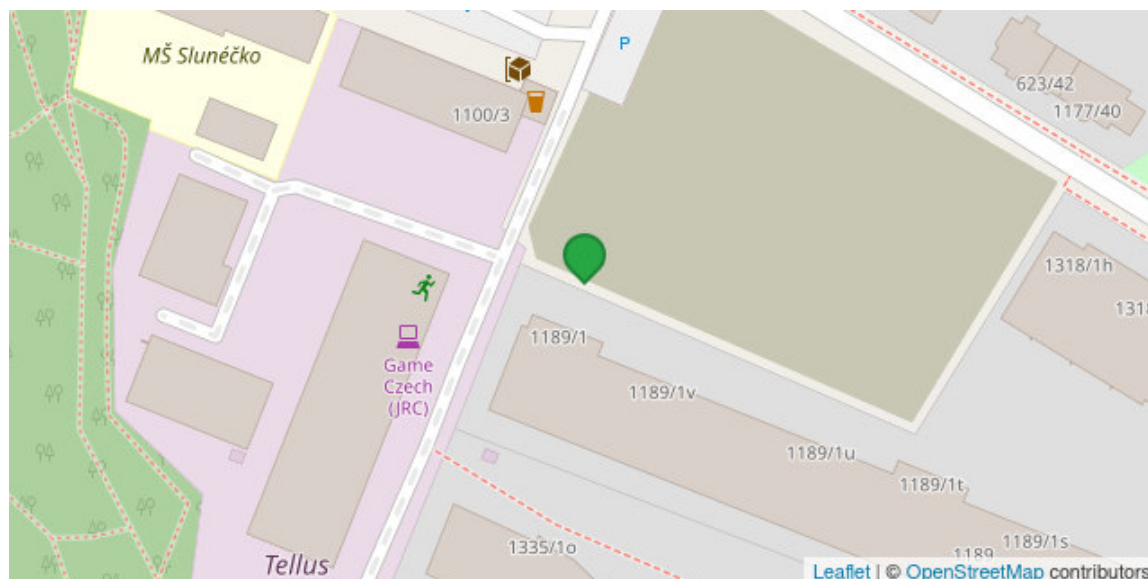
Konstrukce: skeletová, Velikost: 82 m², Plocha pozemku: 3718 m²

jednotka č. 11896203, byt v budově č.p. 1189, část obce Košíře, na parcele 1838/8 Košíře (součástí je stavba č.p. 1189, část obce Košíře), podíl na společných částech domu a pozemku 816/125599

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Příloha č. 6

Plné znění inzerátů – prodej GS

Počet listů: 8

Prodej, Garáž, 17 m², Michelská, Praha, okres Hlavní město Praha

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Michelská, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	1 200 000 Kč
Typ objektu	Přízemní	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	17 m ²	Typ objektu	Přízemní

Hledáte parkování, sklad anebo zajímavou investici v blízkosti metra C – Kačerov? Nabízíme Vám zděnou garáž o velikosti 17 m² na Praze 4 – Michle. Tato garáž je umístěna ve dvoře obytného domu se zabezpečeným vjezdem z ulice Michelská a samostatným vstupem do ulice Na návrší. Do garáže je zavedena elektřina pro osvětlení a el. Zásuvku. Tato garáž je vhodná pro osobní automobil, dodávku nebo SUV. Pro domluvení osobní prohlídky kontaktujte makléře.

Fotodokumentace



Přířazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-9784/2024-101 Datum podání: 19.02.2024 Datum zplnění: 12.03.2024 Cena: -

Nemovitosti v transakci

Garáž, Michle, Praha, okres Hlavní město Praha

Plocha pozemku: 19 m² **Typ pozemku:** stavební pozemek

jednotka č. 501, garáž v budově budova bez čp/če, garáž, na parcele 1848/12 Michle, 1848/13 Michle, 1848/14 Michle, 1848/15 Michle, 1848/16 Michle, 1848/17 Michle, 1848/18 Michle, 1848/19 Michle, 1848/20 Michle, podíl na společných částech domu a pozemku 146/1314

Pozemek, Michle, Praha, okres Hlavní město Praha

Plocha pozemku: 366 m² **Typ pozemku:** ostatní

č. 1833/36 Michle

Pozemek, Michle, Praha, okres Hlavní město Praha

Plocha pozemku: 19 m² **Typ pozemku:** stavební pozemek

č. 1848/12 Michle

Pozemek, Michle, Praha, okres Hlavní město Praha

Plocha pozemku: 18 m² **Typ pozemku:** stavební pozemek

č. 1848/13 Michle

Pozemek, Michle, Praha, okres Hlavní město Praha

Plocha pozemku: 18 m² **Typ pozemku:** stavební pozemek

č. 1848/14 Michle

Pozemek, Michle, Praha, okres Hlavní město Praha

Plocha pozemku: 18 m² **Typ pozemku:** stavební pozemek

č. 1848/15 Michle

Pozemek, Michle, Praha, okres Hlavní město Praha

Plocha pozemku: 18 m² **Typ pozemku:** stavební pozemek

č. 1848/16 Michle

Pozemek, Michle, Praha, okres Hlavní město Praha

Plocha pozemku: 18 m² **Typ pozemku:** stavební pozemek

č. 1848/17 Michle

Pozemek, Michle, Praha, okres Hlavní město Praha

Plocha pozemku: 18 m² **Typ pozemku:** stavební pozemek

č. 1848/18 Michle

Pozemek, Michle, Praha, okres Hlavní město Praha

Plocha pozemku: 18 m² **Typ pozemku:** stavební pozemek

č. 1848/19 Michle

Pozemek, Michle, Praha, okres Hlavní město Praha

Plocha pozemku: 19 m² **Typ pozemku:** stavební pozemek

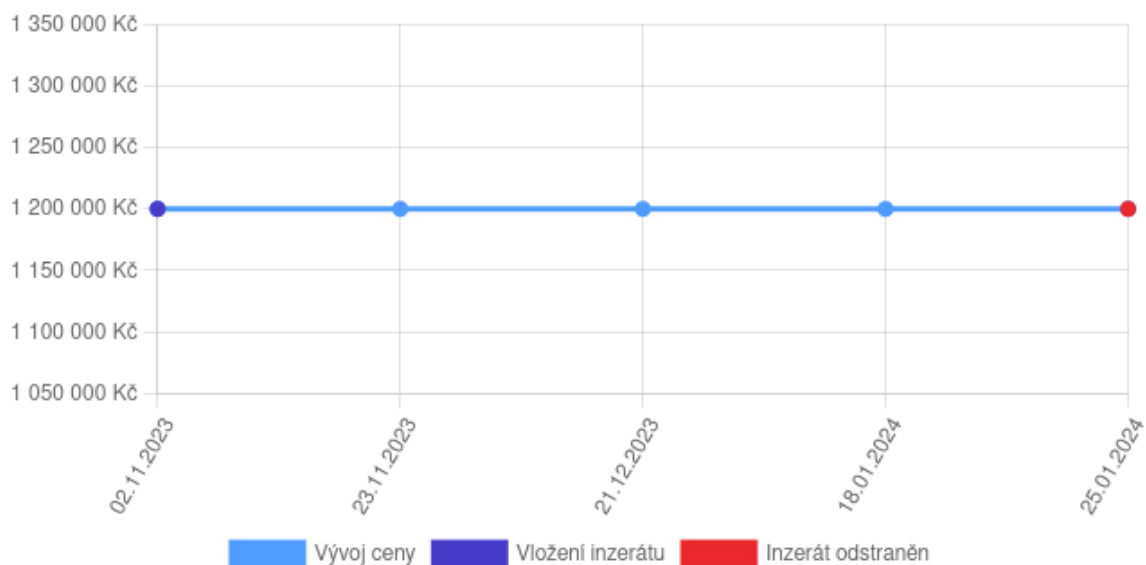
č. 1848/20 Michle

Pozemek, Michle, Praha, okres Hlavní město Praha

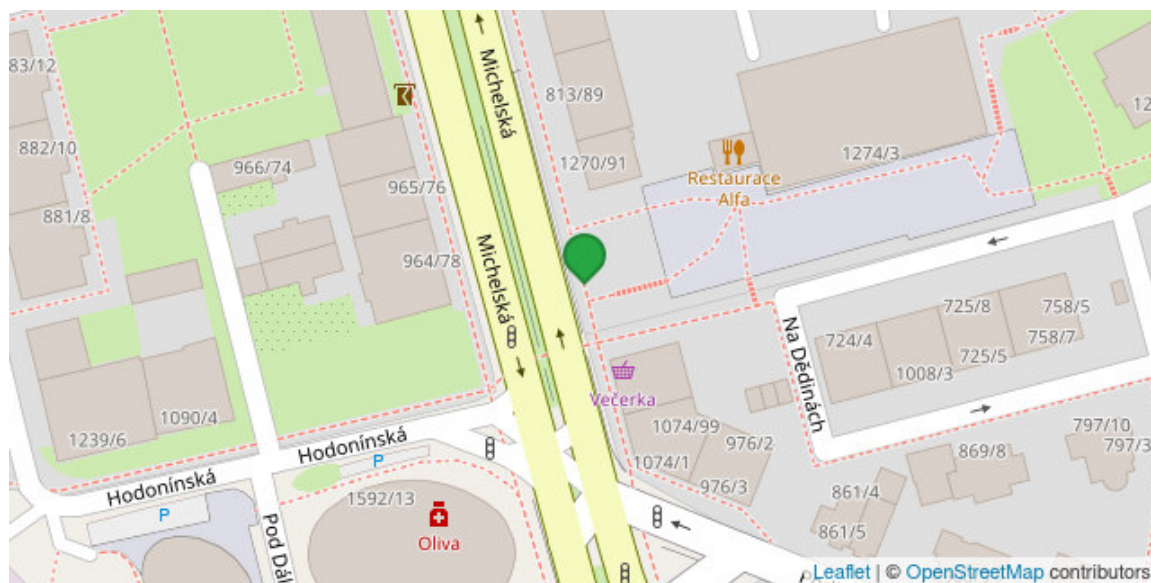
Plocha pozemku: 10 m² **Typ pozemku:** stavební pozemek

č. 1848/21 Michle

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Prodej, Garáž, 14 m², Na vrstevnici č.p. 1759/2, Praha, okres Hlavní město Praha

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Na vrstevnici č.p. 1759/2, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	1 250 000 Kč
Vybaveno	Ano	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	14 m ²
Typ objektu	Patrový		

Samostatná garáž v domě, el. ovládání vrat, navíc možnost venkovního stání před garáží

Fotodokumentace



Přířazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-33310/2025-101 Datum podání: 28.05.2025 Datum zplatnění: 25.06.2025 Cena: -

Nemovitosti v transakci

Garáž, Na vrstevnici č.p. 1759/2, Praha, okres Hlavní město Praha

Konstrukce: smíšená, **Velikost:** 14 m², **Plocha pozemku:** 271 m²

jednotka č. 17590302, garáž v budově č.p. 1759, část obce Krč, na parcele 327/3 Krč, podíl na společných částech domu a pozemku 140/7222

Pozemek, Krč, Praha, okres Hlavní město Praha

Plocha pozemku: 585 m² **Typ pozemku:** ostatní
č. 327/1 Krč

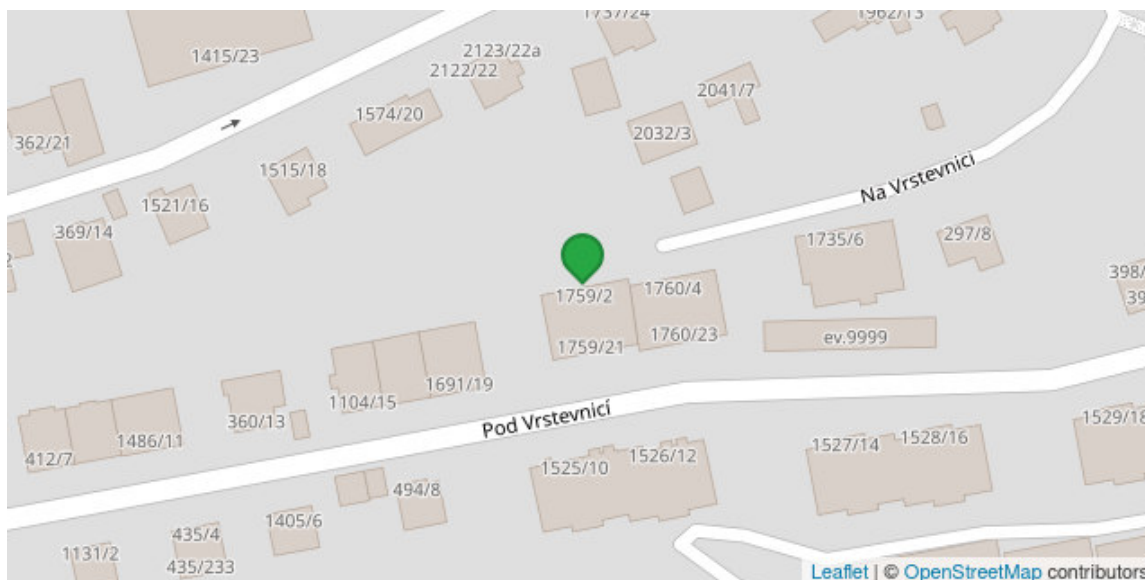
Bytový dům, Na vrstevnici č.p. 1759/2, Praha, okres Hlavní město Praha

Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 271 m²
č. 327/3 Krč

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



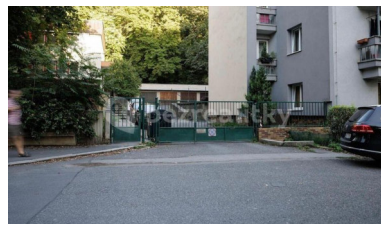
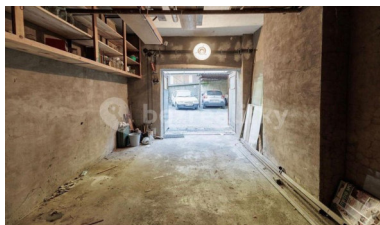
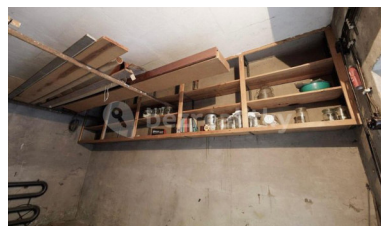
Prodej, Garáž, 16 m², Podolská č.p. 913/46, Praha, okres Hlavní město Praha

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Podolská č.p. 913/46, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	1 290 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ne
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Podlahová plocha	16 m ²

Nabízím k prodeji zděnou garáž v žádané lokalitě Prahy 4, Podolí a blízko oblíbených Žlutých lázní. Garážové stání se nachází v přízemí obytného domu. Bezpečí zaručuje vjezd skrz elektricky ovládanou bránu do objektu. Komfort zajišťuje především elektřina, osvětlení a vytápění, díky kterému je garáž absolutně suchá. Garáž nabízí i spoustu úložného prostoru. Díky své poloze na začátku domu nabízí garáž pohodlný vjezd. Garáž je zkolaudována a zapsána v katastru nemovitostí.

Fotodokumentace



Přířazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-25270/2024-101 Datum podání: 02.05.2024 Datum zplatnění: 24.05.2024 Cena: -

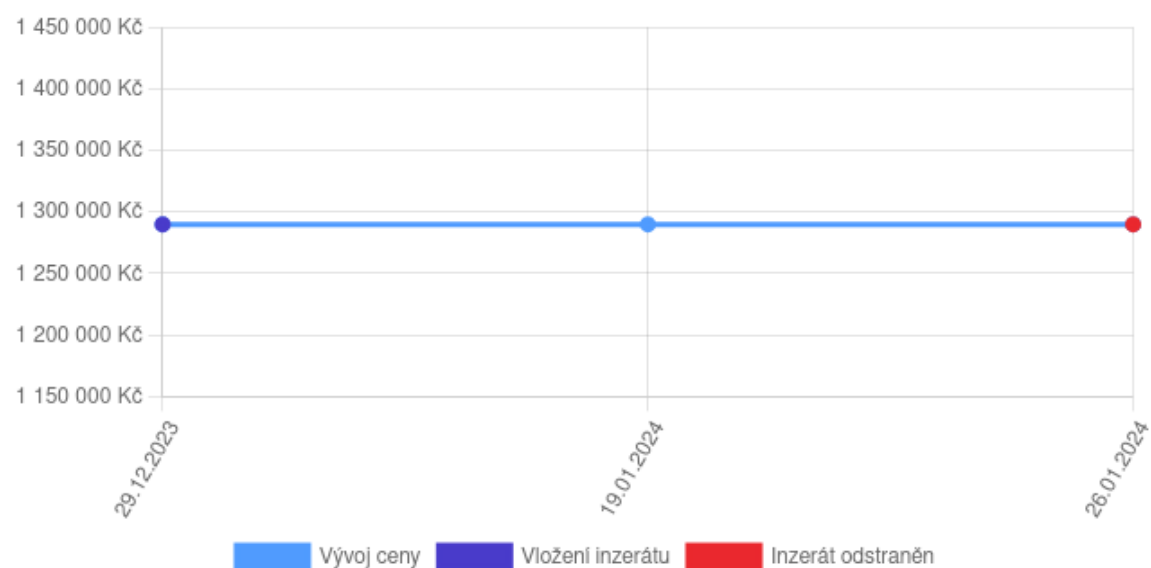
Nemovitosti v transakci

Garáž, Podolská č.p. 913/46, Praha, okres Hlavní město Praha

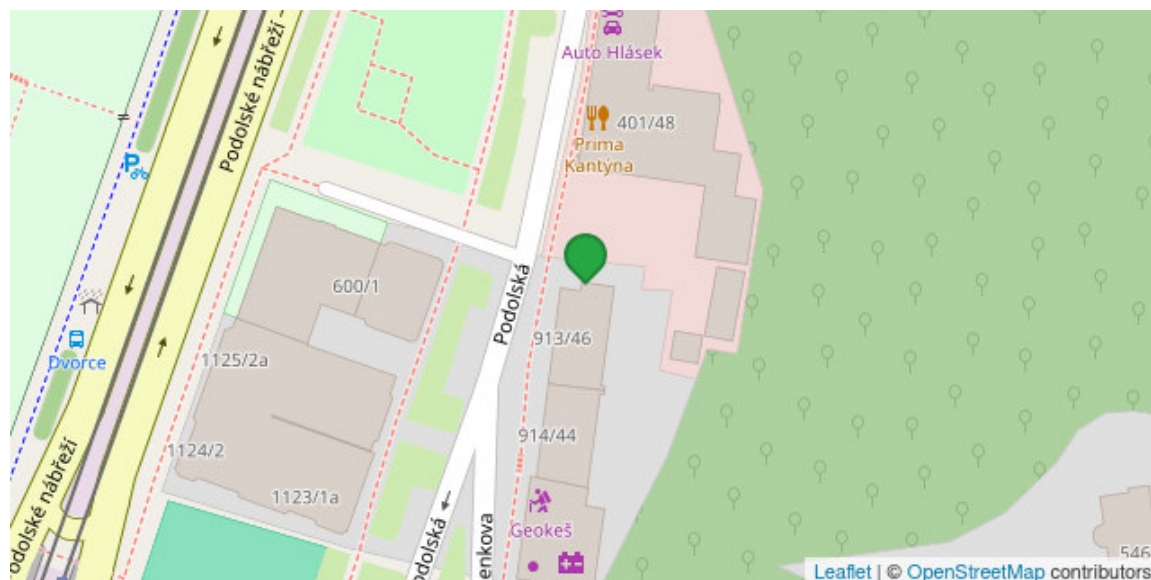
Velikost: 16 m², Plocha pozemku: 543 m²

jednotka č. 9130505, garáž v budově č.p. 914, 913, část obce Podolí, na parcele 1118/2 Podolí, podíl na společných částech domu a pozemku 167/21066

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Příloha č. 6

Prohlášení vlastníka

Počet listů: 15



V - 5118 / 2023-101 - S



VivoFox s.r.o.

IČO: 10831134

se sídlem Libčická 328/43, Čimice, 181 00 Praha 8

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 349144

zastoupená:

Jiřím Novákem, jednatelem

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

o rozdělení vlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám

podle ustanovení § 1164 a 1166 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „občanský zákoník“)

OBSAH:

- A. Označení a popis nemovité věci (str. 2)
- B. Vymezení a popis jednotek (str. 3)
- C. Určení společných částí (str. 5)
- D. Velikost podílů na společných částech (str. 7)
- E. Věcná a jiná práva a závady přecházející na vlastníky jednotek (str. 7)
- F. Založení společenství vlastníků jednotek a pravidla pro správu, společných částí (str. 7)
- G. Přílohy (str. 8)
- H. Závěrečná ustanovení (str. 8)

Přílohy:

- půdorysná schémata všech podlaží, určující polohu jednotek a společných částí, s údaji o podlahových plochách jednotek (příloha č. 1)
- Geometrický plán (příloha č. 2)



A.
Označení a popis nemovité věci

Vlastník
"prohlá
za n
n

VivoFox s.r.o., IČO: 10831134, se sídlem Libčická 328/43, Čimice, 181 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 349144 (dále jen „**Vlastník**“), je výlučným vlastníkem následujících pozemků, které vznikly na základě geometrického plánu (dále jen „**Geometrický plán**“) č. 2951-63/2022, vyhotoveného Ing. Milanem Přikrylem, Fingerova 2185/1, 158 00, Praha 5 - Stodůlky, ověřeného Ing. Jaroslavem Pletichou dne 3.10.2022 pod číslem 332/2022 a potvrzeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrálním pracovištěm Praha, pod č. PGP 4358/2022-101, rozdělením pozemku p.č. 900 o výměře 747 m², v katastrálním území Hlubočepy, obec Praha, zapsaného na LV č. 11247 pro k.ú. Hlubočepy u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha:

parcelní číslo :	900/2
o výměře :	293 m ²
druh :	zastavěná plocha a nádvoří
okres :	Hlavní město Praha, obec : Praha
katastrální území :	Hlubočepy

Součástí pozemku je rozestavěný bytový dům (dále jen „Bytový dům“), který dosud není zapsán v katastru nemovitostí, a který byl postaven na základě Stavebního povolení č.j. MC 05 216109/2020, spis. zn. MC 05/OSU/18651/2020/Kad/Hl.p.900 ze dne 23.11.2020, které nabylo právní moci dne 29.12.2020.

(dále jen „**Zastavěný pozemek**“)

a dále pozemku

parcelní číslo :	900/1
o výměře :	454 m ²
druh :	zahrada
okres :	Hlavní město Praha obec : Praha
katastrální území :	Hlubočepy

(dále jen „**Související pozemek**“)

(Zastavěný pozemek, jehož součástí je Bytový dům, a Související pozemek dále dohromady také jen „**nemovitá věc**“).

B.

Vymezení a popis jednotek

Vlastník nemovité věci popsané v části A. tohoto dokumentu svým prohlášením (dále jen „**prohlášení**“) rozděluje své vlastnické právo k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, za podmínek stanovených občanským zákoníkem a v souladu se stavebním určením, a to následovně :

Rozestavěná jednotka č. 1 – zahrnuje byt umístěný v 1. nadzemním podlaží budovy (**1. NP**) o celkové podlahové ploše **160,8 m²**.

Součástí jednotky jsou veškeré vnitřní instalace, rozvody vody od poměrových měřidel pro byt, rozvody kanalizace a topení, kromě stoupacích či páteřních vedení, a rozvody elektrické energie od bytového jističe včetně. K vlastnictví jednotky dále patří vnitřní příčky, nejsou-li společnými částmi, vnitřní a vstupní dveře do jednotky. Součástí jednotky jsou podlahové krytiny a keramické obklady stěn.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří, vnitřní stranou oken a uzavíracími ventily plynu, vody a jističi umístěnými v jednotce.

S vlastnictvím jednotky č. 1 je spojeno právo výlučného užívání části zahrady vyznačené v půdorysném schématu 1. NP označené jako díl 2, o celkové výměře **207 m²**.

S vlastnictvím jednotky č. 1 je spojeno právo výlučného užívání parkovacích stání PS 1 a PS 2, na pozemku parc. č. 900/1 vyznačených v půdorysném schématu 1. NP.

Jednotka dále zahrnuje podíl na společných částech nemovité věci o velikosti uvedené v části D. tohoto prohlášení.

Rozestavěná jednotka č. 2 – zahrnuje byt umístěný v 2. nadzemním podlaží budovy (**2. NP**) o celkové podlahové ploše **160,8 m²**.

Součástí jednotky jsou veškeré vnitřní instalace, rozvody vody od poměrových měřidel pro byt, rozvody kanalizace a topení, kromě stoupacích či páteřních vedení, a rozvody elektrické energie od bytového jističe včetně. K vlastnictví jednotky dále patří vnitřní příčky, nejsou-li společnými částmi, vnitřní a vstupní dveře do jednotky. Součástí jednotky jsou podlahové krytiny a keramické obklady stěn.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří, vnitřní stranou oken a uzavíracími ventily plynu, vody a jističi umístěnými v jednotce.

S vlastnictvím jednotky č. 2 je spojeno právo výlučného užívání balkonu 2.12 o výměře **16,9 m²**, balkonu 2.14 o výměře **10 m²**, a terasy 2.13 o výměře **42,6 m²** vyznačených v půdorysném schématu 2. NP.

S vlastnictvím jednotky č. 2 je spojeno právo výlučného užívání parkovacích stání PS 5 a PS 6, na pozemku parc. č. 900/1 vyznačených v půdorysném schématu 1. NP.

Jednotka dále zahrnuje podíl na společných částech nemovité věci o velikosti uvedené v části D. tohoto prohlášení.

Rozestavěná jednotka č. 3 – zahrnuje byt umístěný ve 3. nadzemním podlaží budovy (3. NP) o celkové podlahové ploše **148,2 m²**.

Součástí jednotky jsou veškeré vnitřní instalace, rozvody vody od poměrových měřidel pro byt, rozvody kanalizace a topení, kromě stoupacích či páteřních vedení, a rozvody elektrické energie od bytového jističe včetně. K vlastnictví jednotky dále patří vnitřní příčky, nejsou-li společnými částmi, vnitřní a vstupní dveře do jednotky. Součástí jednotky jsou podlahové krytiny a keramické obklady stěn.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří, vnitřní stranou oken a uzavíracími ventily plynu, vody a jističi umístěnými v jednotce.

S vlastnictvím jednotky č. 3 je spojeno právo výlučného užívání balkonu 3.12 o výměře **28 m²**, balkonu 3.13 o výměře **4,1 m²** vyznačených v půdorysném schématu 3. NP, a terasy o výměře **93 m²** umístěné na střeše Budovy vyznačené v půdorysném schématu střechy.

S vlastnictvím jednotky č. 3 je spojeno právo výlučného užívání parkovacích stání PS 3 a PS 4, na pozemku parc. č. 900/1, vyznačených v půdorysném schématu 1. NP.

Jednotka dále zahrnuje podíl na společných částech nemovité věci o velikosti uvedené v části D. tohoto prohlášení.

Rozestavěná jednotka č. 4 – zahrnuje rozestavěnou jednotku - garáž, umístěnou v 1. nadzemním podlaží budovy (1. NP) o celkové podlahové ploše **40,8 m²**.

Součástí jednotky jsou rozvody elektrické energie od jističe za elektroměrem a vjezdová vrata.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vrat, vnitřní stranou oken a jističem umístěným v jednotce.

Jednotka dále zahrnuje podíl na společných částech nemovité věci o velikosti uvedené v části D. tohoto prohlášení.

C.

Určení společných částí

1. Vlastník určuje společné části nemovité věci, které budou společné vlastníkům všech jednotek, a to tak, že takovými společnými částmi jsou Zastavěný pozemek, Související pozemek a ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společné části nemovité věci, které jsou společné vlastníkům všech jednotek, jsou zejména:
 - Zastavěný pozemek, tj. pozemek parc. č. 900/2, k.ú. Hlubočepy, obec Praha, na němž je dům postaven
 - Související pozemek, tj. pozemek parc. č. 900/1, k.ú. Hlubočepy, obec Praha
 - základové konstrukce včetně izolací;
 - obvodové stěny včetně fasád a další svislé nosné konstrukce;
 - vodorovné nosné konstrukce;
 - mezi-bytové příčky;
 - konstrukce podlah mimo nášlapných vrstev (podlahových krytin) uvnitř jednotek a vším co je spojeno s instalací nášlapných vrstev včetně kročejové nebo tepelné izolace, pokud je standardně součástí příslušné nášlapné vrstvy;
 - střešní konstrukce včetně střešní krytiny, výplní výstupních otvorů, lávek, dešťových žlabů a svodů (venkovních i vedených uvnitř budovy) a hromosvodů;
 - instalační šachty;
 - svislé a vodorovné izolace proti vodě;
 - vchod do domu včetně vstupních dveří a konstrukce schodišť včetně zábradlí;
 - otvorové prvky (okna a jejich rámy a dveře a jejich zárubně) společných prostorů a místností,
 - okna a balkonové dveře a jejich rámy výše vymezených jednotek, která jsou vestavěna do stavebních otvorů obvodových zdí či obvodových konstrukcí budovy (obvodový plášť);
 - klempířské a zámečnické prvky shora uvedených konstrukcí;
 - malby a nátěry shora uvedených konstrukcí a vstupních dveří a vnější nátěry všech oken a balkonových dveří;
 - veškeré rozvody vody, splaškové kanalizace a dešťové kanalizace (mimo prostory uvnitř jednotek) včetně částí nacházejících se vně budovy;
 - vnitřní rozvody elektrické energie v prostorách mimo jednotky až po bytový rozvaděč;
 - rozvody vody, kanalizace, elektro ve všech společných prostorách a místnostech;
 - přípojky vody, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, zemního plynu a elektrické energie;
 - rozvody vzduchotechniky až po hranici příslušné jednotky (stěnu vymezující příslušnou jednotku);
 - chodby a schodiště včetně povrchů stěn a osvětlení a dalších prvků;
 - balkony, lodžie, terasy a sklepy, a to i v případě, že jsou přístupné pouze z konkrétní jednotky a jsou ve výlučném užívání vlastníka této jednotky;
 - veškerá společná technická zařízení;
 - vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných prostor;
 - slaboproudé rozvody, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, domácí vrátný (telefon) včetně zvonku;
 - oplocení včetně vjezdové brány a vstupní branky;
 - akumulční jímka a vsakovací těleso.

2. Společnými částmi nemovité věci, které jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníkům příslušných jednotek, jsou prostory uvedené v následující tabulce:

číslo jednotky	podlaží	společná část	výměra (m ²)
1	1. NP	zahrada	207
1	1. NP	Parkovací stání PS 1	11,5
1	1. NP	Parkovací stání PS 2	11,5
2	2. NP	balkon 2.12	16,9
2	2. NP	balkon 2.14	10,0
2	2. NP	terasa 2.13	42,6
2	1. NP	Parkovací stání PS 5	11,5
2	1. NP	Parkovací stání PS 6	11,5
3	3. NP	balkon 3.12	28,0
3	3. NP	balkon 3.13	4,1
3	střecha	terasa	93,0
3	1. NP	Parkovací stání PS 3	11,5
3	1. NP	Parkovací stání PS 4	11,5

3. Vymezená část zahrady, parkovací stání a terasy a balkony přístupné pouze z jednotek mají právo užívat pouze vlastníci příslušných jednotek. Oprávnění k výlučnému užívání vymezené části zahrady, parkovacích stání, teras a balkonů je jedním ze způsobů, kterým vlastníci jednotlivých jednotek vykonávají svá spoluvlastnická práva na společných částech Nemovité věci. Náklady na běžnou údržbu těchto částí nesou vlastníci jednotek, ke kterým je tímto prohlášením přiřazeno právo jejich výlučného užívání. Na případných nákladech nad rámec běžné údržby se podílejí vlastníci všech jednotek v Bytovém domě v souladu se stanovami společenství vlastníků jednotek.
4. Všechny ostatní společné části mají právo užívat všichni vlastníci jednotek z titulu svého spoluvlastnického práva. Výlučná práva užívání spojená se spoluvlastnickým podílem jednotlivých vlastníků na společných částech se vůči ostatním vlastníkům jednotek, resp. společenství vlastníků jednotek, stanovují jako bezúplatná, neboť jsou jedním ze způsobů, jakým jednotliví vlastníci jednotek v bytovém domě vykonávají svá spoluvlastnická práva na společných částech. Povinnost podílet se na opravách a údržbě společných částí mají všichni vlastníci jednotek v bytovém domě z titulu svého spoluvlastnického práva ke společným částem.

D. Velikost podílů na společných částech

Podíly vlastníků jednotek na společných částech nemovité věci jsou určeny v souladu s ustanovením § 1161 občanského zákoníku. Podíly vlastníků jednotek na společných částech jsou stanoveny na základě poměru velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek.

číslo jednotky	podlaží	Způsob využití	výměra jednotky (m ²)	podíl na společných částech
1	1. NP	rozestavěná jednotka	160,8	1608/5106
2	2. NP	rozestavěná jednotka	160,8	1608/5106
3	3. NP	rozestavěná jednotka	148,2	1482/5106
4	1. NP	rozestavěná jednotka	40,8	408/5106

E. Věcná a jiná práva a závady přecházející na vlastníky jednotek

1. Na vlastníky jednotek přejdou zápisem vkladu vlastnického práva k jednotkám do katastru nemovitostí všechna práva a povinnosti (včetně závazků a závad) týkající se nemovité věci, a to v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům ke společným částem, příslušejícím ke každé jednotce. Z právních jednání týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech.
2. Na vlastníky jednotek přecházejí práva a povinnosti vyplývající ze smluv týkajících se budovy a jejích společných částí, zejména:
 - a) ze smluv a přihlášek týkajících se dodávek médií a služeb pro budovu a její vlastníky, a to zejména ze smluv o dodávkách elektřiny, plynu, vody a odvodu srážkových vod, zajištění komunikačních sítí, které budou uzavřeny;
 - b) ze smlouvy o zajištění výkonu správy nemovitosti;
 - c) ze smlouvy o odvozu a likvidaci odpadu;
 - d) ze servisních smluv uzavřených za účelem zajištění řádného chodu budovy;
 - e) zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek **NEY spořitelního družstva**, IČO 26137755, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 18600 Praha 8, a to pohledávek a budoucích pohledávek do výše 60.000.000,- Kč, vzniklých do 1.1.2023, na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 19.1.2022 č. 1694000025/ZSN/01, zapsané v katastru nemovitostí pod č.j. V-5407/2022-101 s právními účinky vkladu ke dni 26.1.2022, včetně souvisejících poznámek o závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého a závazku nezajistit nový dluh zástavním právem ve výhodnějším pořadí, a včetně zákazu zatížení a zcizení.

F. Založení společenství vlastníků jednotek a pravidla pro správu společných částí

1. Společně s pořízením tohoto prohlášení o rozdělení vlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám zakládá Vlastník v souladu s ustanovením § 1200 občanského zákoníku společenství vlastníků jakožto právnickou osobu založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci. Název společenství vlastníků je: Společenství vlastníků pro dům na pozemku p.č. 900/2, katastrální území Hlubočepy, obec Praha. Společenství vlastníků vzniká dnem jeho zápisu do veřejného rejstříku.
2. Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou uvedena ve stanovách společenství vlastníků.

**G.
Přílohy**

1. Nedílnou přílohu tohoto prohlášení tvoří půdorysná schémata všech podlaží určující polohu jednotek v domě a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek a Geometrický plán.

**H.
Závěrečná ustanovení**

Toto prohlášení je sepsáno ve třech (3) stejnopisech, jeden (1) je určen pro katastrální úřad, jeden (1) pro rejstříkový soud a jeden (1) pro Vlastníka.

V Praze dne 29. 12. 2022

Novák

za VivoFox s.r.o.

Jiří Novák,
jednatel

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 6
Vlastnoručně podepsal: JIŘÍ NOVÁK

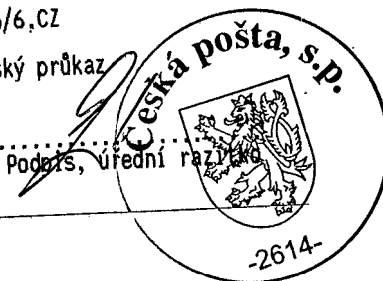
Poř.č.: 16000-1059-0035

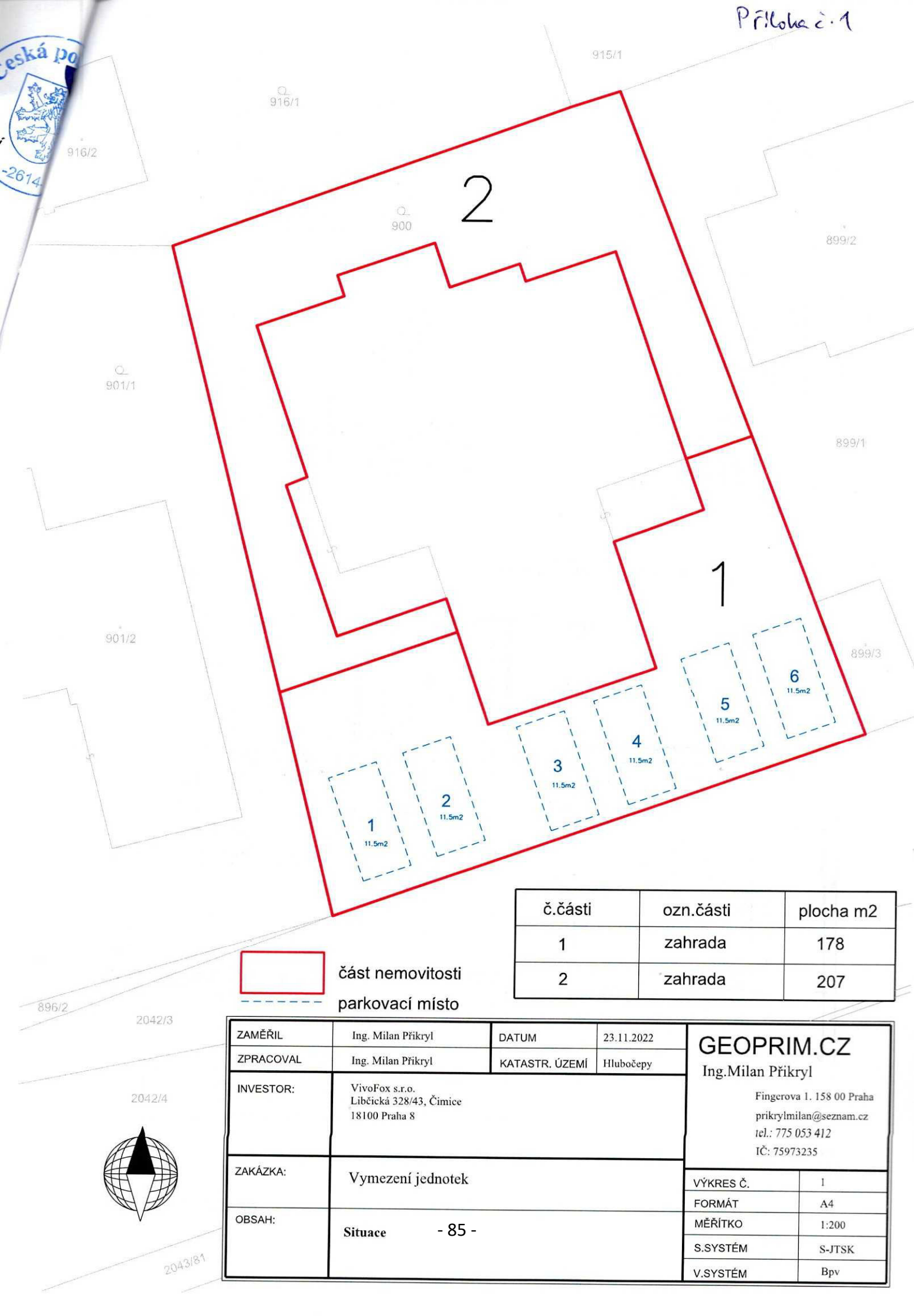
Datum a místo narození: 30.08.1983, DAČICE, CZ

Adresa pobytu: PRAHA TROJA, HNĚZDENSKÁ 735/6, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz
212818490

Praha 6 dne 29.12.2022
Gromanová Vladimíra





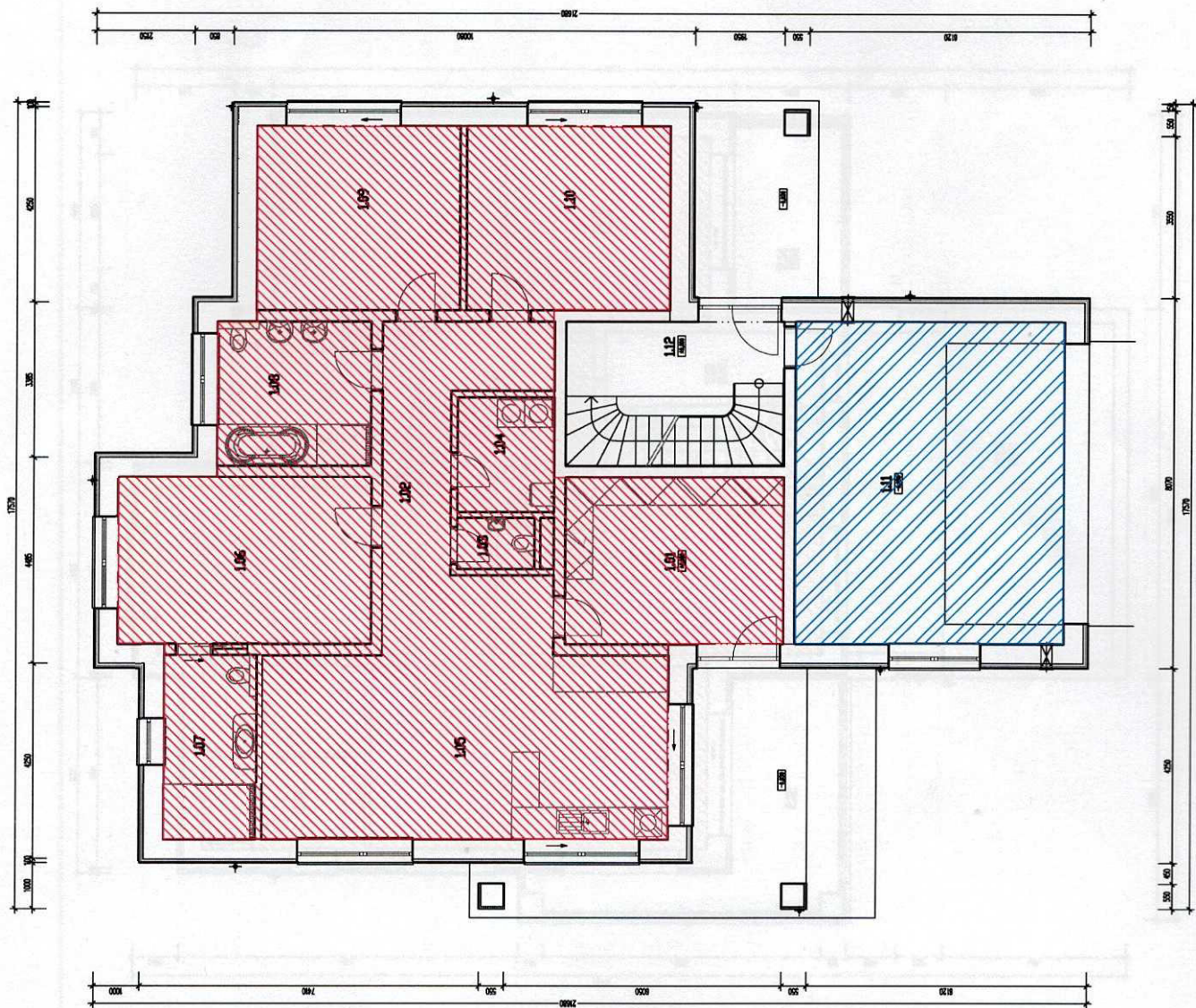
Příloha č. 1



část nemovitosti
parkovací místo

č.části	ozn.části	plocha m2
1	zahrada	178
2	zahrada	207

ZAMĚŘIL	Ing. Milan Přikryl	DATUM	23.11.2022	GEOPRIM.CZ Ing.Milan Přikryl Fingerova 1. 158 00 Praha prikrylmilan@seznam.cz tel.: 775 053 412 IČ: 75973235	
ZPRACOVAL	Ing. Milan Přikryl	KATASTR. ÚZEMÍ	Hlubočepy		
INVESTOR:	VivoFox s.r.o. Libčická 328/43, Čimice 18100 Praha 8				
ZAKÁZKA:	Vymezení jednotek				
OBSAH:	Situace - 85 -			VÝKRES Č.	I
				FORMÁT	A4
				MĚŘÍTKO	1:200
				S.SYSTÉM	S-JTSK
				V.SYSTÉM	Bpv



UŽITNÁ PLOCHA

Tabulka místností - společné prostory		
Číslo	Jméno	Plocha [m ²]
1.12	ZÁDVEŘÍ, SCHODIŠTĚ	14,5

Celková plocha [m²]: 14,5

PODLAHOVÁ PLOCHA

Podlahová plocha [m²]: 14,5

UŽITNÁ PLOCHA

Tabulka místností - GARÁŽ		
Číslo	Jméno	Plocha [m ²]
1.11	GARÁŽ	40,8

Celková plocha [m²]: 40,8

PODLAHOVÁ PLOCHA

Podlahová plocha [m²]: 40,8

UŽITNÁ PLOCHA

Tabulka místností - byt č.1		
Číslo	Jméno	Plocha [m ²]
1.01	ZÁDVEŘÍ	17,5
1.02	CHODBA	11,4
1.03	WC	1,8
1.04	TECHNICKÁ MÍSTNOST	5,1
1.05	OBÝVACÍ POKOJ + KK	42,3
1.06	LOŽNICE	19,7
1.07	KOUPELNA	7,8
1.08	KOUPELNA	10,3
1.09	POKOJ	18,2
1.10	POKOJ	18,2

Celková plocha [m²]: 152,3

PODLAHOVÁ PLOCHA - byt č.1

Podlahová plocha [m²]: 180,8

Název:

STAVBA PRO BYDLENÍ

Parc.č. 900, k.ú. Hlubočepy

Stavebník:

VivoFox s.r.o.
Libečická 328/43
181 00 Praha

Odpovědný projektant:

Jan Kůla

Vypracoval:

Jan Kůla

Datum:

Březen 2022

Mřítko:

1:100

Stupeň PD:

DSP

Část PD: D.1.1 ARCHITEKTONICKO STAVEBNÍ ŘEŠENÍ

Obsah:

PŮDORYS 1.NP

Průloha:

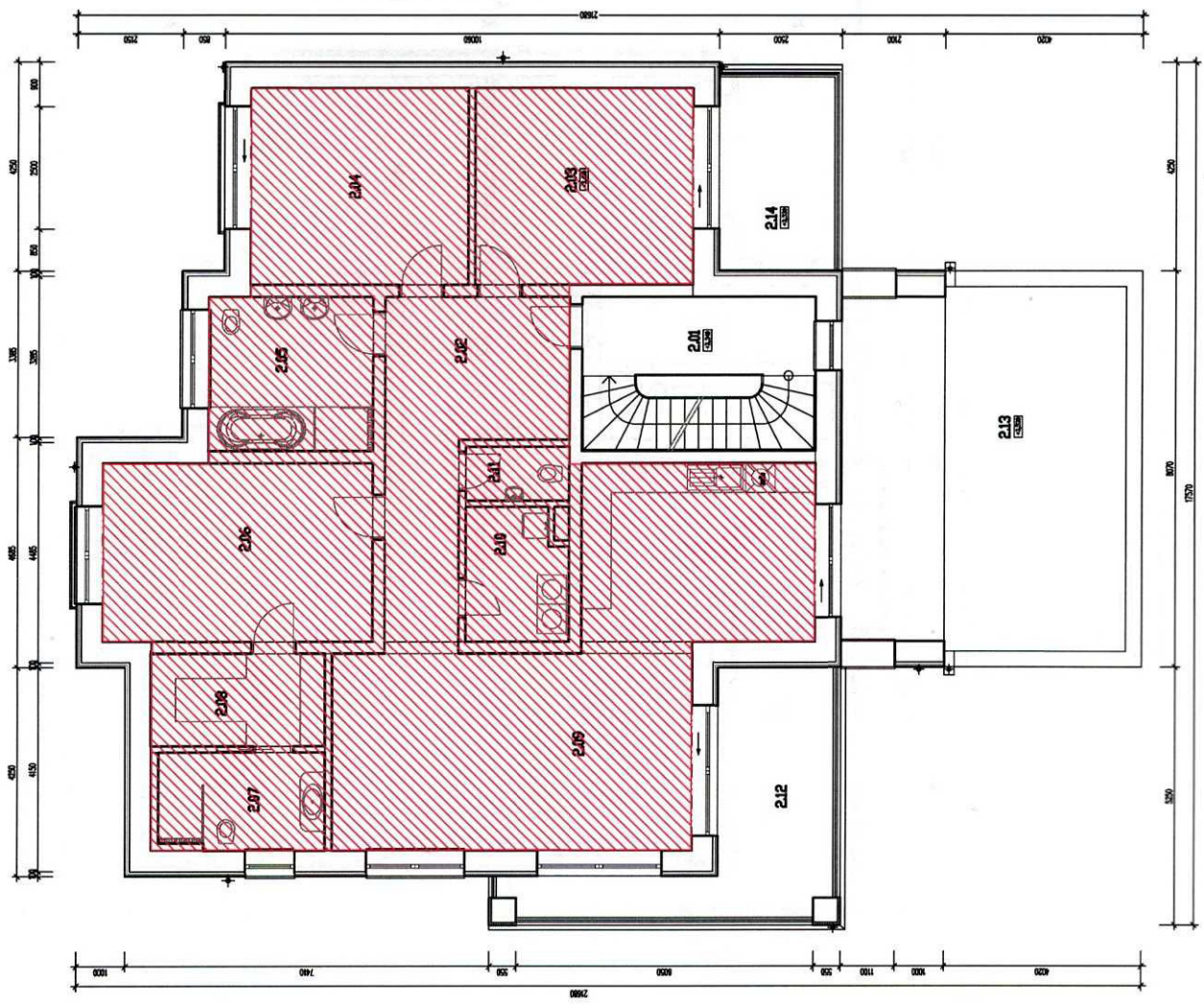
D.1.1.4

Číslo paré:

Projektová kancelář
Jan Kůla

U Remízku 894
277 13 Kostelec nad Labem

Tel.: 603 974 619
E-mail: projekt@kulaeszen.cz
http: www.projektykulaeszen.cz



UŽITNÁ PLOCHA

Tabulka místností- společné prostory	
Číslo	Jméno
2.01	CHODBA, SCHODIŠTĚ
Celková plocha [m²]: 14,5	

PODLAHOVÁ PLOCHA

Podlahová plocha [m²]: 14,5

UŽITNÁ PLOCHA

Tabulka místností – byt č.2	
Číslo	Jméno
2.02	CHODBA
2.03	POKOJ
2.04	POKOJ
2.05	KOUPELNA
2.06	LOŽNICE
2.07	KOUPELNA
2.08	ŠATNA
2.09	OBÝVACÍ POKOJ + KK
2.10	TECHNICKÁ MÍSTNOST
2.11	WC
Celková plocha [m²]: 153,2	

2.12	BALKON
2.13	TERASA
2.14	BALKON
Celková plocha [m²]: 69,5	

PODLAHOVÁ PLOCHA – byt č.2

Podlahová plocha [m²]: 160,8

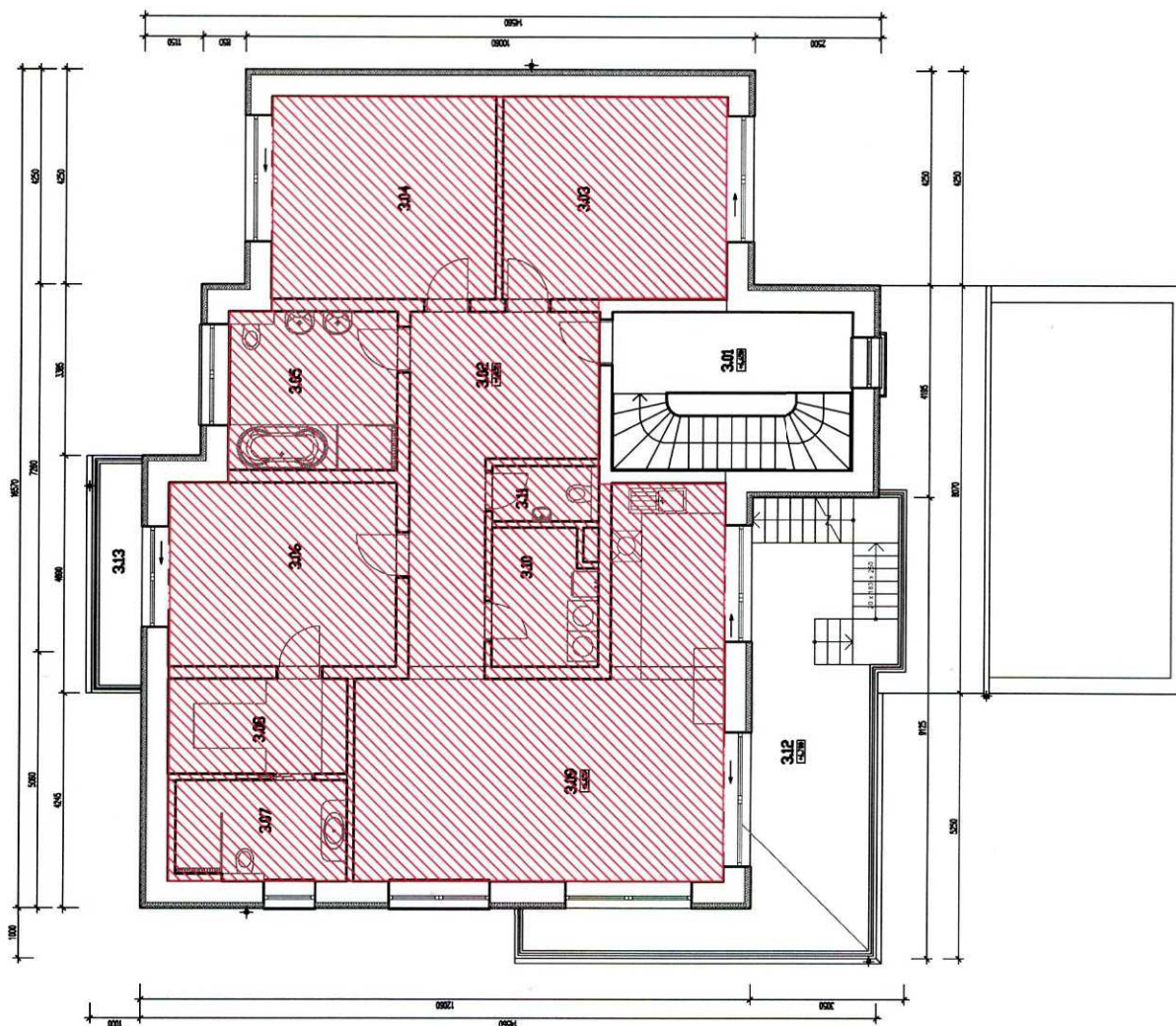
Název: STAVBA PRO BYDLENÍ
Parc.č. 900, k.ú. Hlubočepy

Stavebník: VivoFox s.r.o. Libčická 328/43 181 00 Praha	Odpovědný projektant:	Jan Kůla
	Vypracoval:	Jan Kůla
	Datum:	Březen 2022
	Mřítko:	1:100
Stupeň PD:		DSP

Část PD: D.1.1	ARCHITEKTONICKO STAVEBNÍ ŘEŠENÍ
Obsah:	
PŮDORYS 2.NP	

Projektová kancelář
Jan Kůla
U Remízku 894
277 13 Kostelec nad Labem
Tel.: 803 974 619
E-mail: projektykula@seznam.cz
http: www.projektykula@seznam.cz

Příloha:	Číslo paré:
D.1.1.5	



UŽITNÁ PLOCHA

Tabuľka miestností - spoločné priestory		
Číslo	Název	Plocha [m ²]
3.01	CHODBA, SCHODIŠŤE	14,5

Celková plocha [m²] 14,5

PODLAHOVÁ PLOCHA

Podlahová plocha [m²]: 14,5

UŽITNÁ PLOCHA

Číslo	Uvěro	Plocha [m ²]
3.02	CHODBA	17,1
3.03	POKJ	18,2
3.04	POKJ	18,2
3.05	KUPELNA	10,3
3.06	LOŽNICE	16,7
3.07	KUPELNA	6,5
3.08	ŠATNA	6,5
3.09	OBÝVAČI POKJ + KK	39,8
3.10	TECHNICKÁ MÍSTNOST	5,3
3.11	WC	2,2

celková plocha [m²] 140,8

3.12	BALKON	28,0
3.13	BALKON	4,1

celková plocha [m²] 32,1

PODLAHOVÁ PLOCHA – byt. č.3

odlahová plocha [m²] 148,2

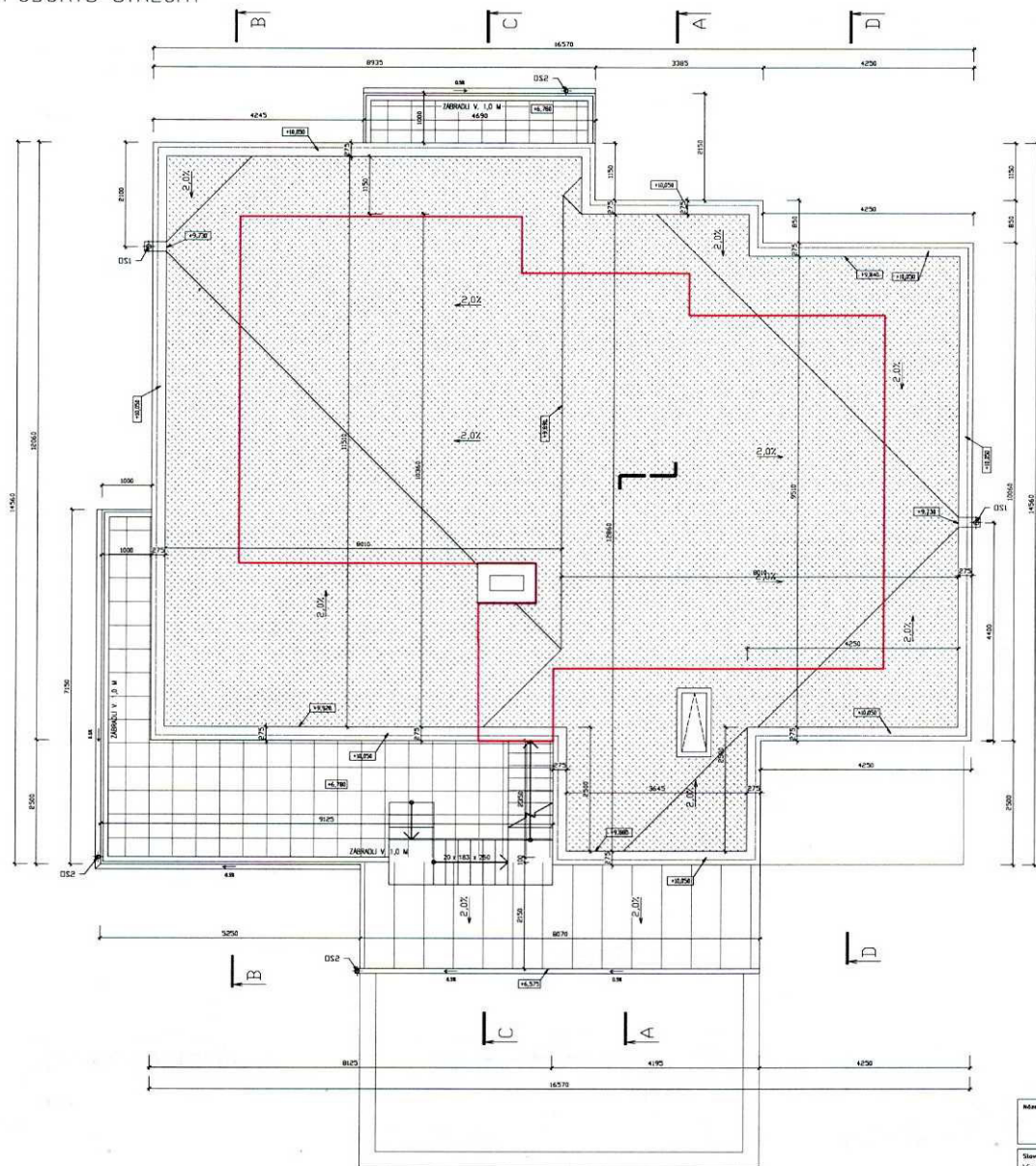
Název: STAVBA PRO BYDLENÍ
Parc.č. 900, k.ú. Hlubočepy

Služebník:	Jan Kála
VývořFox s.r.o.	Jan Kála
Libeřická 328/43	Březen 2022
181 00 Praha	1:100
	DSP

Projektová kancelář
Jan Kůla
J. Remízku 894
277 13 Kostelec nad Labem
tel.: 603 974 619
e-mail: projektykula@seznam.cz
http: www.projektykula@seznam.cz

Číslo PD: D.1.1	ARCHITEKTONICKO STAVEBNÝ REŠENÍ	Príloha:	Číslo paré:
Obach:	PŮDORYS 3.NP	D.1.1.6	

PŮDORYS STŘECHY



LEGENDA

- FOLIE PVC-P, DEKPLIN 76, 1.5 MM
CELKOVÁ PLOCHA : 170 M²
- PLECHOVÁ FALCOVANÁ KRYTINA, LAKOVANÝ POZINK, PLECH
CELKOVÁ PLOCHA : 18 M²

Název: STAVBA PRO BYDLENÍ Parc.č. 900, k.ú. Hlubočepy			
Stavatel: Vividax s.r.o. Libešská 328/43 181 00 Praha	Odpovědný projektant: Jan Kůla	Vypracoval: Jan Kůla	Projektová kancelář: Jan Kůla 271 01 Říčany nad Labem Tel. 863 874 818 E-mail: projekt@jan-kula.cz Web: www.jan-kula.cz
Číslo PD: D.1.1 ARCHITECTONICKÝ STAVEBNÍ ŘEŠENÍ Obsah:	Stupeň PD: 1.00 Datum: Listopad 2021 Měřítko: 1:50	Stupeň PD: 0.01	Průběh: D.1.1.8
PŮDORYS STŘECHY		Číslo par.:	

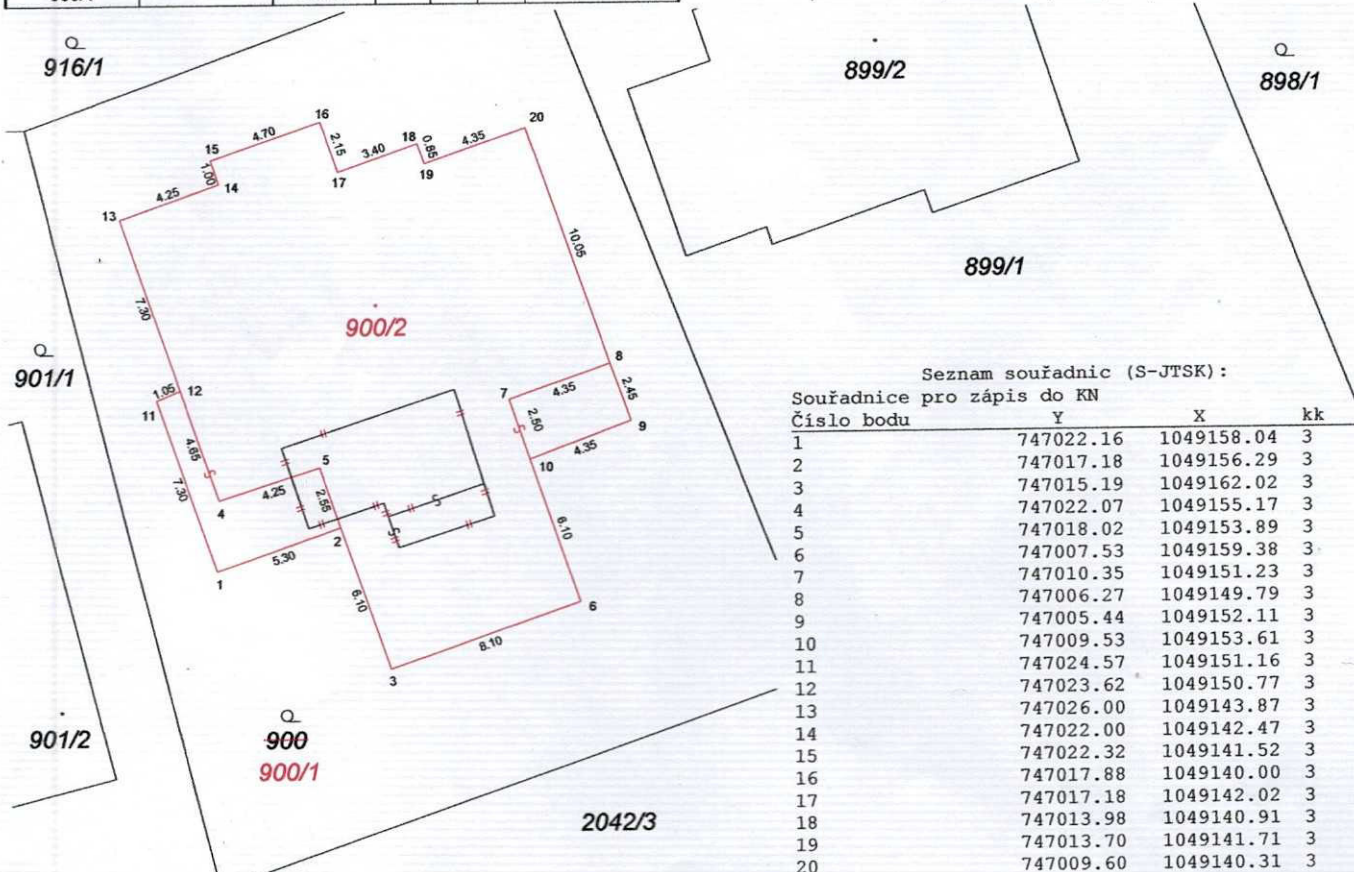
Priloha č. 2

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
	ha	m ²			ha	m ²					Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
											katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci			ha		m ²
900		7	47	zahrada	900/1	4	54	zahrada		2	900		11247		4	54	
										2	900		11247		2	93	
		7	47			7	47										

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²	
900/1		21000		4 54							



GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení budovy

Vyhotovitel:

Ing. Milan Příkryl
Geoprím.cz, 775 053 412
Fingerova 1, 158 00 Praha

Číslo plánu: 2951-63/2022

Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha

Kat. území: Hlubočepy

Mapový list: Praha 8-4/31

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.

zdmi

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr

Jméno, příjmení: Ing. Jaroslav Pleticha

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 2581/2012

Dne: 3.10.2022 Číslo: 332/2022

Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

Ing. Magda Müllerová
KÚ pro Hlavní město Prahu
KP Praha
PGP 4358/2022-101
2022.10.11 13:42:33 +02'00'

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Jaroslav Pleticha

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 2581/2012

Dne: 12.10.2022 Číslo: k332/2022

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

