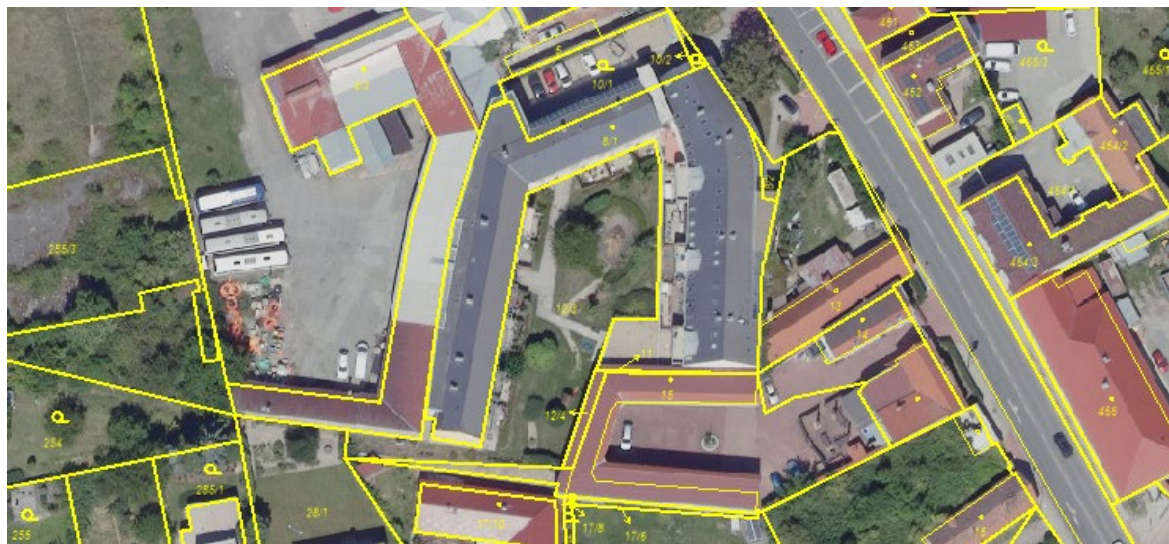


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 044935/2025

o ceně bytového domu čp. 7 na pozemku p.č. 8/1, k.ú. Libuš, obec Praha,
okres Hlavní město Praha



Zadavatel znaleckého posudku:

Městská Praha – Libuš
Úřad městské části Praha – Libuš
IČ: 00231142
Libušská 35, 142 00 Praha 4

Číslo objednávky zadavatele:

O-178/2025/OSMI

Obor / odvětví:

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Oceněno ke dni:

2. června 2025

Znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Fujáček
IČ: 49506030
Trojská 79/14, 182 00 Praha 8
ve spolupráci s B.I.R.T. GROUP, a.s.
Dlouhá 16, 110 00 Praha

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Znalecký posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních. Z toho 2 vyhotovení obdrží zadavatel znaleckého posudku, 1 vyhotovení bude uloženo v archivu spolupracující organizace a 1 vyhotovení v archivu znalce.

Číslo vyhotovení znaleckého posudku: č. 1 z celkem 4 vyhotovení

V Praze, dne 12.6.2025

A. Zadání

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek – určení obvyklé ceny – bytového domu čp. 7 na pozemku p.č. 8/1, k.ú. Libuš, obec Praha, okres Hlavní město Praha

2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny bytového domu pro smluvní účely.

3. Skutečnosti sdělené zástupcem zadavatele znaleckého posudku

Zástupcem zadavatele znaleckého posudku nebyla sdělena žádná skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 2.6.2025 za přítomnosti zástupce Bytového družstva Libuš.

B. Výčet podkladů

1. Postup při výběru zdrojů dat

Při výběru zdroje dat pro zpracování znaleckého posudku vycházel znalec z obecných zásad:

- Katastr nemovitostí
Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících (dle zák. č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí). Katastr nemovitostí dále eviduje cenové údaje u realizovaných prodejů, včetně sbírky listin (kupní a jiné smlouvy).
- Realitní trh a inzerce na realitních serverech, vlastní databáze znalce o prodejkách nemovitých věcí
- Stavebně technická dokumentace nemovité věci
Půdorysy, řezy, pohledy technické zprávy staveb, z nichž jsou zřejmé parametry stavby (zastavěná a podlahová plocha, obestavěný prostor, stavebně konstrukční charakteristika stavby apod.).
- Územní plán, dokumenty k územnímu, stavebnímu nebo kolaudačnímu řízení apod.
- Smlouvy o věcných břemenech, zástavní smlouvy, nájemní smlouvy apod.
- Místní šetření
Místní šetření, při kterém jsou sbírána data přímo na místě, a kdy znalec zjišťuje a ověřuje skutečný stav nemovité věci a její další specifika.

2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku a seznam příloh

Podklady předané zástupcem zadavatele znaleckého posudku

- Objednávka Městské části Praha – Libuš č: O-178/2025/OSMI
- Projekt pro provádění stavby – půdorys 1.NP, 2.NP, 3.NP (sekce A, B, C), technická zpráva

Podklady zajištěné zhotovitelem znaleckého posudku

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu LV č. 1609, k.ú. Libuš
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Informace o stavbě a pozemku z náhledu do KN
- Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy
- Metropolitní plán

- Údaje z KN o dosažených cenách nemovitostí
- Kupní smlouvy
- Nabídka realitních kanceláří
- Skutečnosti zjištěné na místě
- Informace sdělené zástupcem zadavatele znaleckého posudku a zástupcem Bytového družstva Libuš

Použitá literatura a jiné zdroje

- Zákon o cenách č. 526/1990 Sb., v platném znění
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., v platném znění
- Teorie oceňování nemovitostí, VII. přepracované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2008, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Brno 2016, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Soudní znalectví ve vybraných technických a ekonomických oborech po 1.1.2021 – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D., Ing. Albert Bradáč, Ph.D., Brno 2021, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o.
- Odhad hodnoty nemovitostí – Zbyněk Zazvonil, vydání I., 2012, nakladatelství Ekopress, s.r.o.
- Věcná břemena od A do Z, 4. aktualizované vydání – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., nakladatelství Linde Praha
- Znalec – časopis komory soudních znalců České republiky
- Český statistický úřad ČSÚ
- Česká národní banka ČNB
- Ministerstvo financí České republiky

Seznam příloh

- Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu LV č. 1609, k.ú. Libuš
- Kopie katastrální mapy
- Ortofotomapa
- Mapa okolí

C. Nález

1. Popis postupu při sběru a tvorbě dat

Na základě vybraných zdrojů dat bylo provedeno vyhodnocení jednotlivých informací. Relevantní data byla dále zpracována:

- Identifikace předmětu ocenění

Byla získána data o poloze nemovité věci a o obci. Data byla opatřena v rámci místního šetření, dále z údajů uvedených v katastru nemovitostí a z veřejně dostupných zdrojů.

- Právní stav nemovité věci

- Analýza trhu

Analýzou trhu nebyl získán vzorek cen porovnatelných staveb. Byl získán vzorek cen porovnatelných jednotek, které byly obchodované v lokalitě. Na základě stanovených kritérií byly vybrány jednotky, které svými vlastnostmi jsou nejvíce porovnatelné s jednotkami umístěnými v oceňované stavbě. Porovnatelné jednotky byly zjištěny z nahlížení do katastru nemovitostí a následně z databáze údajů katastru nemovitostí o dosažených cenách nemovitostí a ze sbírky listin katastru nemovitostí.

Dále byl získán vzorek nájmu porovnatelných jednotek, které jsou nabízené v lokalitě. Lze konstatovat, že se jedná o jednotky na trhu pronajmutelné. Získaná data jsou uvedena v posudkové části znaleckého posudku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytový dům na pozemku p.č. 8/1
Adresa předmětu ocenění:	ul. Libušská 7/185, Praha – Libuš
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Libuš
Počet obyvatel:	1 357 326

3. Základní pojmy

Způsoby oceňování majetku a služeb - § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů:

1. Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
2. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách

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

3. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služby tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
4. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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.
5. Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
6. Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
7. Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
8. Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
9. Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:
 - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, která vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, která vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) ocenění sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

§ 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění:

(6) Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

(7) Pro účely tohoto zákona se za

a) ekonomicky oprávněné náklady považují náklady pořízení odpovídajícího množství přímého materiálu, mzdové a ostatní osobní náklady, technologicky nezbytné ostatní přímé a nepřímé náklady a náklady oběhu; při posuzování ekonomicky oprávněných nákladů se vychází z dlouhodobě obvyklé úrovně těchto nákladů v obdobných ekonomických činnostech s přihlédnutím k zvláštnostem daného zboží,

b) přiměřený zisk považuje zisk spojený s výrobou a prodejem daného zboží odpovídající obvyklému zisku dlouhodobě dosahovanému při srovnatelných ekonomických činnostech, který zajišťuje přiměřenou návratnost použitého kapitálu v přiměřeném časovém období.

4. Vlastnické a evidenční údaje**List vlastnictví LV č. 1609, k.ú. Libuš, obec Praha, okres Hlavní město Praha****Část A LV – Vlastník, jiný oprávněný**

Vlastnické právo

Bytové družstvo Libuš, Libušská 7/185, Libuš, 142 00 Praha 4 podíl 49/100

Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 podíl 51/100

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha – Libuš, Libušská 35/200, Libuš, 142 00 Praha 4 podíl 51/100

Část B LV – Nemovitosti

Libuš, čp. 7 – byt. dům, na pozemku p.č. 8/1, LV 2525

Část B1 LV – Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Bez zápisu

Část C LV – Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Bez zápisu

Část D LV – Poznámky a další obdobné údaje

Bez zápisu

Plomby a upozornění

Bez zápisu

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Hlavní město Praha

Obec: Praha (554782)

Katastrální území: Libuš (728390)

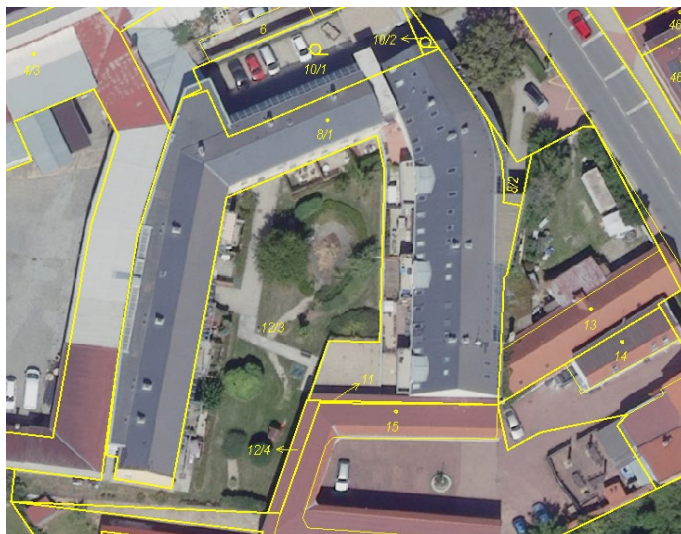
5. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o bytový dům čp. 7 na pozemku p.č. 8/1, k.ú. Libuš, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Bytový dům čp. 7 je přístupný z místní zpevněné komunikace – ulice Libušská. Dopravní obslužnost lokality je dobrá. V okolí je dostupná občanská vybavenost. Je zde možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Bytový dům čp. 7 stojí na pozemku p.č. 8/1. Bytový dům čp. 7 tvoří s pozemky p.č. 8/1, 10/1, 12/3 jednotný funkční celek. Pozemky p.č. 8/1, 10/1, 12/3 jsou ve vlastnictví Bytového družstva Libuš.

Ortofotomapa



Prohlídka byla provedena dne 5.11.2020 za přítomnosti zástupců objednatele znaleckého posudku a Bytového družstva Libuš a dne 2.6.2025 za přítomnosti zástupce Bytového družstva Libuš. Nebyl zajištěn vstup do vlastních jednotek. Byla provedena vnější obhlídka a prohlídka společných prostor objektu.

Bytový dům čp. 7 je postaven do tvaru „U“. Východní sekce A kopíruje ulici Libušskou. Sekce C na západní hranici přiléhá k sousednímu objektu, postaveného na hranici pozemků. Sekce B je spojnici mezi sekcemi A a B.

Sekce A má nepravidelný půdorys, daný tvarem pozemku. Ve sníženém přízemí jsou garáže s kapacitou 32 stání. Příjezd do garáží je rampou kruhového tvaru. Garáže mají ve fasádě otvory pro přímé větrání. Nad garážemi jsou dvě obytná podlaží. Strop garáží slouží jako pavlač se vstupy do jednotek. V 1.NP je šest bytových jednotek a ve 2.NP sedm bytových jednotek. Společná otevřená pavlač je přístupná zaskleným schodištěm. Z jednotek nad garážemi je vstup na terasu. Část jednotek ve 2.NP využívá střešní prostor pro galerii.

Sekce B navazuje schodištěm na sekci A. Jedná se o třípodlažní objekt. Má pavlačovou dispozici s obytnou částí orientovanou na jih do vnitřního prostoru, členěnou na čtyři bytové sekce. V 1.NP jsou dvě bytové jednotky a kancelář. V dalších dvou podlažích vždy čtyři bytové jednotky. Vstup do jednotek je z pavlače.

Sekce C je v přízemí oddělen od sekce B krytým průchodem, směřujícím do vnitřního dvora. Sekce C má nepravidelný půdorys, daný tvarem sousedního objektu, který je postaven na hranici pozemků. Obytná část je orientována na jihovýchod do vnitřního dvora. Na protilehlé straně, přilehlé k sousednímu objektu, je krytá chodba – pavlač s horním osvětlením. V 1.NP jsou skladové prostory

a sedm bytových jednotek (dvě bytové jednotky s bezbariérovou úpravou). V dalších dvou podlažích vždy devět bytových jednotek.

Sekce A

1.NP	Plocha [m²]
Podzemní garáže, kočárkárna, sklep, zahradní údržba	781,30

2.NP	Plocha [m²]
Bytové jednotky A201, A202, A203, A204, A205, A206	423,10

3.NP	Plocha [m²]
Bytové jednotky A301, A302, A303, A304, A305, A306, A307	438,60

Sekce B

1.NP	Plocha [m²]
Bytové jednotky B101, B102 (+ kancelář)	66,00

2.NP	Plocha [m²]
Bytové jednotky B201, B202, B203, B204	132,00

3.NP	Plocha [m²]
Bytové jednotky B301, B302, B303, B304	132,00

Sekce C

1.NP	Plocha [m²]
Bytové jednotky C101, C102, C103, C104, C105, C106, C107 (+ sklepy, sklad)	252,70

2.NP	Plocha [m²]
Bytové jednotky C201, C202, C203, C204, C205, C206, C207, C208, C209	377,50

3.NP	Plocha [m²]
Bytové jednotky C301, C302, C303, C304, C305, C306, C307, C308, C309	377,50

Bytový dům čp. 7	Plocha [m²]
Bytové jednotky – celkem	2199,40

Bytový dům čp. 7 je zděný objekt. V garážích jsou železobetonové sloupy s podélnými železobetonovými průvlaky. Stropy podlaží jsou monolitické železobetonové, uloženy na obvodových a vnitřních nosných zdech. Strop 3.NP sekce A je dřevěný. Střešní konstrukci tvoří klasická sedlová vazba uložena na obvodových pozednicích. Střešní krytina u sedlových střech je ze skládané krytiny CEMBRIT. Plochá střecha v sekci C je z asfaltových pásů. Schodiště je v sekci A, B ocelové, zastřešené. V sekci C železobetonové deskové monolitické, uložené do podestových průvlaků. Okna, francouzská okna a balkonové dveře jsou plastová. Dveře jsou dle účelu a charakteru jednotlivých prostor – plastové, dřevěné, ocelové. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě.

(Zdroj – Projekt pro provádění stavby – půdorys 1.NP, 2.NP, 3.NP (sekce A, B, C), technická zpráva)

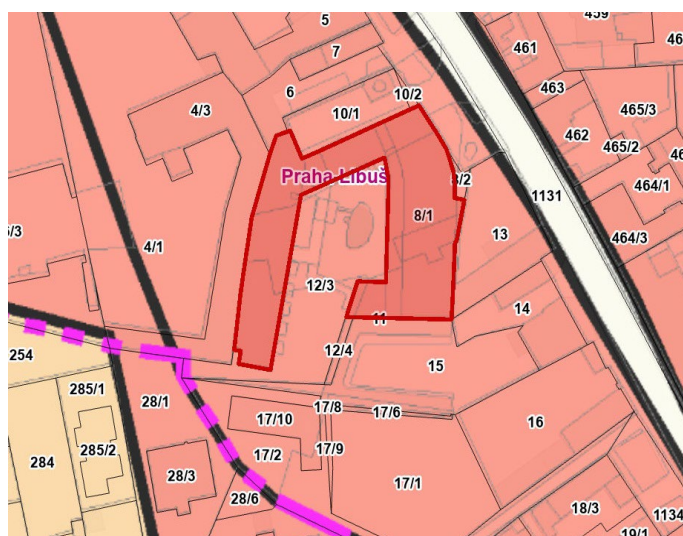
Podle veřejně dostupných informací je bytový dům užíván na základě Kolaudačního rozhodnutí VYST-3303/2005 K1 ze dne 23.5.2005. Nabytí právní moci ke dni 28.6.2005.

Při místním šetření a dle sdělených informací bylo zjištěno, že dochází ke vzniku trhlin na konstrukcích, zatékání do objektu, opadávání omítky, vztlínání zemní vlhkosti apod. V průběhu užívání byly dodělány některé konstrukce, které zakrývají původně otevřené pavlače. Na konci roku 2024 proběhla oprava uliční fasády sekce A vč. opravy části pavlače.

Podle geoportálu IPR Praha je bytový dům umístěný v zastavěném území, v historickém jádru obce – Libuš a v ochranném pásmu leteckých radionavigačních zařízení letiště Praha / Ruzyně.

Podle územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy je bytový dům v ploše pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel (OV – všeobecně obytné).

Územní plán



Územní plán**OV – všeobecně obytné***Hlavní využití:*

Plochy pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

D. Posudek

Bytový dům čp. 7 na pozemku p.č. 8/1, k.ú. Libuš, obec Praha, okres Hlavní město Praha

Obvyklá cena

§ 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo věci a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

§ 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění:

(6) Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

V zásadě lze konstatovat, že podle definice obvyklé ceny v zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách a v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklá cena určuje porovnáním realizovaných prodejů.

Porovnávací metoda

Tato metoda je založena na porovnání s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Cena porovnatelných nemovitých věcí se upraví

o charakteristiky, ve kterých se od oceňované nemovité věci liší (např. lokalita, typ, využití apod.). Na základě tohoto porovnání se získá odhad ceny porovnávací metodou.

V rámci provedení analýzy trhu a z nahlížení do katastru nemovitostí nebyl získán dostatečný vzorek cen porovnatelných staveb, které byly v poslední době obchodované v lokalitě. Z tohoto důvodu nelze určit obvyklou cenu.

Tržní hodnota

§ 2 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů:

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny 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.

Pro určení tržní hodnoty nemovité věci ve znaleckém posudku vycházeno z obecně užívaných metod, tj. metody výnosové a porovnávací. Tržní hodnota je určena na základě výsledků jednotlivých metod. Analýzou trhu nebyl získán vzorek cen porovnatelných staveb. Byl získán vzorek cen porovnatelných jednotek, které byly obchodované v lokalitě. Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání realizovaných prodejů jednotlivých bytových jednotek se zohledněním celku.

Výnosová hodnota

Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovité věci jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, že by přinášela nemovitá věc.

Můžeme tedy konstatovat, že výnosová hodnota nemovité věci je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.

Vstupní parametry

Podlahové plochy jsou převzaty z předaných podkladů.

Stavba	Plocha [m ²]
Bytový dům čp. 7	2199,40

Stanovení tržního nájemného pronajmutelných ploch

V rámci provedení analýzy trhu byl získán vzorek nabídkových nájmů porovnatelných bytových jednotek. Pro porovnání byly vybrány jednotky, které svými vlastnostmi jsou nejvíce porovnatelné s jednotkami v oceňovaném bytovém domě. Základní jednotkou pro porovnání je zvolen metr čtvereční plochy jednotky. Výše nájemného bude z těchto nájmů odvozena.

Kritéria hodnocení pro výběr srovnatelných nemovitých věcí byla stanovena následovně:

Typ jednotky:	bytová jednotka
Výměra jednotky:	cca 28 až 73 m ²
Lokalita:	Libuš / Písnice / Kunratice
Období realizace pronájmu:	nabídka na trhu

Porovnatelné nemovité věci – bytové jednotky**1. Bytová jednotka – ul. Na Domovině, Praha 4 – Libuš**

Bytová jednotka 2+kk – užitná plocha 39,00 m², 8.NP panelového bytového domu.

Charakteristika jednotky

Lokalita:	ul. Na Domovině
Funkční využití:	bytová jednotka
Výměra:	39,00 m ²
Nájemné:	436,- Kč/m²/měs.

2. Bytová jednotka – ul. Švihovská, Praha 4 – Písnice

Bytová jednotka 1+kk/balkon – užitná plocha 27,90 m², 5.NP zděného bytového domu. K bytové jednotce náleží sklep 4,30 m². Možnost pronájmu venkovního parkovacího stání.

Charakteristika jednotky

Lokalita:	ul. Švihovská
Funkční využití:	bytová jednotka
Výměra:	27,90 m ²
Nájemné:	538,- Kč/m²/měs.

3. Bytová jednotka – ul. Za Valem, Praha 4 – Kunratice

Bytová jednotka 1+kk – užitná plocha 55,00 m², 1.NP zděného bytového domu. K bytové jednotce náleží garážové stání.

Charakteristika jednotky

Lokalita:	ul. Za Valem
Funkční využití:	bytová jednotka
Výměra:	55,00 m ²
Nájemné:	318,- Kč/m²/měs.

4. Bytová jednotka – ul. V Zeleném údolí, Praha 4 – Kunratice

Bytová jednotka 3+kk – užitná plocha 73,00 m², 6.NP zděného bytového domu. K bytové jednotce náleží garážové stání.

Charakteristika jednotky

Lokalita:	ul. V Zeleném údolí
Funkční využití:	bytová jednotka
Výměra:	73,00 m ²
Nájemné:	341,- Kč/m²/měs.

5. Bytová jednotka – ul. Merhoutova, Praha 4 – Kunratice

Bytová jednotka 1+kk – užitná plocha 30 m², 7.NP zděného bytového domu. K bytové jednotce náleží garážové stání.

Charakteristika jednotky

Lokalita:	ul. Merhoutova
Funkční využití:	bytová jednotka
Výměra:	30,00 m ²
Nájemné:	467,- Kč/m²/měs.

Na základě koeficientů $k_1 - k_6$ bude pro každou jednotku vypočten koeficient k_c , který zohledňuje odlišnosti od oceňovaných jednotek. Z tohoto koeficientu budou vypočteny upravené jednotkové ceny nájemného.

Použité koeficienty:

- k_1 -- koeficient pramene ceny
- k_2 -- koeficient lokality
- k_3 -- koeficient využití
- k_4 -- koeficient plochy
- k_5 -- koeficient technického stavu, příslušenství
- k_6 -- koeficient dalších vlivů

Stanovení upravené jednotkové ceny

i	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ² /měs.]	k ₁	k ₂	k ₃	k ₄	k ₅	k ₆	k _c	Upravená jednotková cena [Kč/m ² /měs.]
1	39,00	436	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	436
2	27,90	538	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	538
3	55,00	318	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	302
4	73,00	341	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	324
5	30,00	467	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	444

Výpočet porovnávací hodnoty

Minimální jednotková cena [Kč/m²/měs.] 302

Průměrná jednotková cena [Kč/m²/měs.] 409

Maximální jednotková cena [Kč/m²/měs.] 538

Stanovená jednotková cena [Kč/m²/měs.] 409

Porovnávací hodnota 409,- Kč/m²/měs.

4 908,- Kč/m²/rok

Roční náklady na provoz (daň z nemovitých věcí, pojištění stavby, opravy a údržba, náklady na správu)

Výnosy z nájemného jsou uvažovány bez nákladů na spotřebovaná média. Tyto náklady jsou nájemci rovněž přeučtovány na základě jejich skutečné spotřeby.

Náklady spojené s vlastnictvím jednotek a provozní náklady byly stanoveny odhadem ve výši 10 % z dosažitelného ročního nájemného.

Bytový dům čp. 7 stojí na pozemku p.č. 8/1. Bytový dům čp. 7 tvoří s pozemky p.č. 8/1, 10/1, 12/3 jednotný funkční celek. Pozemky p.č. 8/1, 10/1, 12/3 jsou ve vlastnictví Bytového družstva Libuš.

S ohledem na tuto skutečnost je uvažováno s ročním nájemným podílu 51/100 pozemku p.č. 8/1, 10/1, 12/3 ve výši 5 % z ceny dle cenové mapy stavebních pozemků pro rok 2025 (CM 2025 – 10 080,- Kč/m²).

Míra kapitalizace

Míra kapitalizace je závislá na typu pronajímaných prostor, kvalitě pronajímaných prostor a na pokrytí ploch nájemními smlouvami dle délky nájmu, se zohledněním výpadků nájemného při častější obměně nájemníků. V případě stanovení výnosové hodnoty byla míra kapitalizace stanovena ve výši 4,5 % (dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění).

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha – bytové jednotky	PP	m ²	2199,40
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/m ² /rok	4 908
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	10 794 655
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95
Upravené výnosy – celkem	Nh	Kč/rok	10 254 922
Náklady (za rok)			
Náklady stanoveny ve výši 10 % nájemného		Kč/rok	1 025 492
Nájemné podílu 51/100 pozemku p.č. 8/1, 10/1, 12/3		Kč/rok	814 560
Náklady – celkem	V	Kč/rok	1 840 052
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	8 414 870
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu – věčná renta		Vh = N / i	
Výnosová hodnota	Vh	Kč	186 997 111
Výnosová hodnota			186 997 110,- Kč

Výnosová hodnota**186 997 110,- Kč****Porovnávací metoda**

Tato metoda je založena na porovnání s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno určit hodnotu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Cena porovnatelných nemovitých věcí se upraví o charakteristiky, ve kterých se od oceňované nemovité věci liší (např. lokalita, typ, využití apod.). Na základě tohoto porovnání se získá odhad ceny porovnávací metodou.

Ocenění – porovnávací hodnota

V rámci provedení analýzy trhu byl získán vzorek cen porovnatelných jednotek, které byly obchodovány na v lokalitě. Pro porovnání byly vybrány jednotky, které svými vlastnostmi jsou nejvíce porovnatelné s jednotkami v oceňovaném bytovém domě. Základní jednotkou pro porovnání je zvolen metr čtvereční užitné plochy jednotek.

Porovnatelné jednotky byly zjištěny z nahlížení do katastru nemovitostí a následně z databáze údajů katastru nemovitostí o dosažených cenách nemovitostí a ze sbírky listin katastru nemovitostí.

Porovnání je provedeno pomocí koeficientů, které zohledňují některé podstatné faktory mající vliv na možnou úroveň realizovatelné ceny oceňované nemovité věci. V případě, že v daném kritériu

oceňované jednotky se jeví lepší, než se kterými jsou porovnávány, je koeficient větší než 1,0. Jeví-li se horší, je menší než 1,0.

Korekční koeficienty jsou použity na základě analýzy dostupných informací a názoru znalce.

Trh s nemovitými věcmi přinesl v posledních letech nárůst cen všech typů nemovitých věcí. Tento nárůst cen se však v roce 2023 zpomalil, případně u některých typů nemovitých věcí došlo dokonce k poklesu cen.

V průběhu loňského roku se ceny nemovitých věcí opět začínají zvyšovat. Vývoj na trhu navíc ovlivňují i zlepšující se podmínky financování.

ČSOB Index bydlení – bytové jednotky										
Časové období	Q 4 2022	Q 1 2023	Q 2 2023	Q 3 2023	Q 4 2023	Q 1 2024	Q 2 2024	Q 3 2024	Q 4 2024	Q 1 2025
Index cen bytů (2010 = 100)	225,9	220,3	215,7	213,3	212,9	213,5	214,8	220,4	227,9	236,3

Zdroj: ČSOB Hypoteční banka

Kritéria hodnocení pro výběr srovnatelných nemovitých věcí byla stanovena následovně:

Typ jednotky:	bytová jednotka
Výměra jednotky:	cca 38 až 95 m ²
Lokalita:	Libuš / Kunratice
Období realizace prodeje:	od 4/2024 do 10/2024

Bytové jednotky (realizované prodeje)

1. Bytová jednotka č. 641/6 – ul. K Lukám, Praha 4 – Libuš

Bytová jednotka v panelovém bytovém domě. Bez příslušenství.

Charakteristika jednotky

Lokalita:	ul. K Lukám
Technický stav objektu:	dobrý
Výměra jednotky:	70,50 m ²
Kupní smlouva:	V-22317/2024-101 – právní účinky zápisu k 17.4.2024
Kupní cena:	99 149,- Kč/m² (6 990 000,- Kč)

2. Bytová jednotka č. 651/404 – ul. Na Domovině, Praha 4 – Libuš

Bytová jednotka v panelovém bytovém domě. Bez příslušenství.

Charakteristika jednotky

Lokalita:	ul. Na Domovině
-----------	-----------------

Technický stav objektu:	dobrý
Výměra jednotky:	38,30 m ²
Kupní smlouva:	V-31904/2024-101 – právní účinky zápisu k 3.6.2024
Kupní cena:	111 227,- Kč/m² (4 260 000,- Kč)

3. Bytová jednotka č. 692/34 – ul. Na Domovině, Praha 4 – Libuš

Bytová jednotka v panelovém bytovém domě. Bez příslušenství.

Charakteristika jednotky

Lokalita:	ul. Na Domovině
Technický stav objektu:	dobrý
Výměra jednotky:	46,10 m ²
Kupní smlouva:	V-37684/2024-101 – právní účinky zápisu k 27.6.2024
Kupní cena:	99 349,- Kč/m² (4 580 000,- Kč)

4. Bytová jednotka č. 1386/11 – ul. Merhoutova, Praha 4 – Kunratice

Bytová jednotka ve zděném bytovém domě. Příslušenství – jednotka č. 1386/108 – jiný nebytový prostor o výměře 1,51 m² a podíl 1/10 na jednotce č. 1386/110 – garáž o výměře 233,30 m².

Charakteristika jednotky

Lokalita:	ul. Merhoutova
Technický stav objektu:	dobrý
Výměra jednotky:	70,67 m ²
Kupní smlouva:	V-31361/2024-101 – právní účinky zápisu k 30.5.2024
Kupní cena:	116 032,- Kč/m² (8 200 000,- Kč)

5. Bytová jednotka č. 1387/2 – ul. Merhoutova, Praha 4 – Kunratice

Bytová jednotka ve zděném bytovém domě. Příslušenství – terasa o výměře 10,83 m² přístupná přímo z bytové jednotky (plocha terasy nezapočítaná do podlahové plochy bytové jednotky).

Charakteristika jednotky

Lokalita:	ul. Merhoutova
Technický stav objektu:	dobrý
Výměra jednotky:	94,44 m ²
Kupní smlouva:	V-59876/2024-101 – právní účinky zápisu k 14.10.2024
Kupní cena:	101 652,- Kč/m² (9 600 000,- Kč)

Na základě koeficientů $k_1 - k_6$ bude pro každou bytovou jednotku vypočten koeficient k_c , který zohledňuje odlišnosti od bytových jednotek v oceňovaném bytovém domě. Z tohoto koeficientu budou vypočteny upravené jednotkové ceny.

Analýzou trhu nebyl získán vzorek cen porovnatelných staveb. Byl získán vzorek cen porovnatelných jednotek, které byly obchodované v lokalitě. Tato skutečnost je zohledněna v koeficientu dalších vlivů.

Použité koeficienty:

k_1 -- koeficient pramene ceny

k_2 -- koeficient lokality, dostupnosti

k_3 -- koeficient časový

k_4 -- koeficient technického stavu, příslušenství

k_5 -- koeficient vlivu pozemku

k_6 -- koeficient dalších vlivů

Stanovení upravené jednotkové ceny

i	Jednotková cena dle KS [Kč/m ²]	k_1	k_2	k_3	k_4	k_5	k_6	k_c	Upravená jednotková cena [Kč/m ²]
1	99 149	1,00	1,00	1,10	1,00	0,95	0,90	0,94	93 200
2	111 227	1,00	1,00	1,10	1,00	0,95	0,90	0,94	104 553
3	99 349	1,00	1,00	1,10	1,00	0,95	0,90	0,94	93 388
4	116 032	1,00	1,00	1,10	0,90	0,95	0,90	0,85	98 627
5	101 652	1,00	1,00	1,05	0,95	0,95	0,90	0,85	86 404

Výpočet porovnávací hodnoty

Minimální jednotková cena [Kč/m²] 86 404

Průměrná jednotková cena [Kč/m²] 95 234

Maximální jednotková cena [Kč/m²] 104 553

Stanovená jednotková cena [Kč/m²] 95 234

Bytové jednotky – celkem [m²] 2199,40

Výsledná porovnávací hodnota [Kč] 209 457 660

Porovnávací hodnota 209 457 660,- Kč

Rekapitulace hodnot

Název	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
Bytový dům čp. 7 na pozemku p.č. 8/1, k.ú. Libuš, obec Praha, okres Hlavní město Praha	-	186 997 110	209 457 660

Shrnutí výsledků

Tržní hodnotou je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Tržní hodnota stavby je určena z výnosové a porovnávací hodnoty. Tržní hodnota je určena na základě výsledků jednotlivých metod. Výnosová hodnota nemovité věci byla stanovena z předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu. Porovnávací hodnota pro účely určení tržní hodnoty byla stanovena, s ohledem na skutečnost, že nebyl analýzou trhu získán vzorek cen porovnatelných staveb, na základě porovnání realizovaných prodejů jednotlivých bytových jednotek se zohledněním celku. Z tohoto důvodu je tržní hodnota učena jako střední hodnota z těchto hodnot.

Bytový dům čp. 7, k.ú. Libuš, obec Praha

Název	[Kč]
Výnosová hodnota	186 997 110
Porovnávací hodnota	209 457 660
Tržní hodnota	198 227 390

Tržní hodnota**198 227 000,- Kč**

slovy: Jednostodevadesátosmmilionůdvěstědvacetsedmtisíc Kč

Poznámka: Matematicky zaokrouhleno na tisíce korun českých

E. Odůvodnění

1. Rekapitulace a interpretace výsledků

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu – bytového domu čp. 7 na pozemku p.č. 8/1, k.ú. Libuš, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Obvyklá cena, s ohledem na definici uvedenou v § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a § 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění, nebyla určena. V rámci provedení analýzy trhu a z nahlížení do katastru nemovitostí nebyl získán vzorek cen porovnatelných staveb, které byly v poslední době obchodované v lokalitě a okolí.

S ohledem na nemožnost určení obvyklé ceny byla určena tržní hodnota. Tržní hodnota je určena z věcné a porovnávací hodnoty. Při určení tržní hodnoty bylo přihlíženo ke všem kladným a záporným aspektům.

Název	Tržní hodnota [Kč]
Bytový dům čp. 7 na pozemku p.č. 8/1, k.ú. Libuš, obec Praha, okres Hlavní město Praha	198 227 000

2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu postupu dle § 52 písm. a) až e) vyhl. č. 503/2020 Sb.

- Výběr zdrojů dat – zdrojem dat byly informace z veřejně dostupných zdrojů a místní šetření
- Sběr nebo tvorba dat – data o nemovitých věcech jsou k jejich vhodnosti a zdroji dostačující
- Zpracování dat – zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- Provedení analýzy dat a jejích výsledků – na základě analýzy jednotlivých vstupních parametrů byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro učení výsledné hodnoty
- Interpretace výsledků analýzy dat – na základě interpretace výsledků analýzy byla určena výsledná hodnota nemovité věci
- Formulace závěru

F. Závěr

Úkolem zpracování posudku bylo určit obvyklou cenu – bytového domu čp. 7 na pozemku p.č. 8/1, k.ú. Libuš, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

S ohledem na nemožnost určení obvyklé ceny byla určena tržní hodnota.

Tržní hodnota

198 227 000,- Kč

slovy: Jednostodevadesátosmmilionůdvěstědvacetsedmtisíc Kč

Vypracoval: Ing. Jan Fujáček
Trojská 79/14, 182 00 Praha 8

Při zpracování znaleckého posudku, v souladu s § 23 zákona č. 254/2019 Sb., byl přibrán konzultant (spol. B.I.R.T. GROUP, a.s., IČ: 25781006) k posuzování zvláštních dílčích otázek, kterými bylo v tomto případě prověření vlastností porovnatelných nemovitostí, které byly zvoleny jako referenční.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna před započítáním výkonu znalecké činnosti.

Znalecký posudek č. 044935/2025 je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec Ing. Jan Fujáček prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

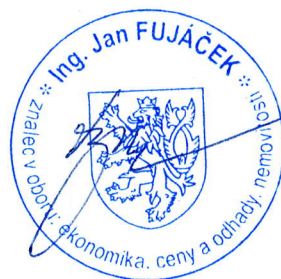
Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod pořadovým číslem 044935/2025.

V Praze, dne 12.6.2025

Ing. Jan Fujáček



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.05.2025 09:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728390 Libuš

List vlastnictví: 1609

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bytové družstvo Libuš, Libušská 7/185, Libuš, 14200 Praha 4	26452677	49/100
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	51/100
<i>Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce</i>		
Městská část Praha-Libuš, Libušská 35/200, Libuš, 14200 Praha 4	00231142	51/100

B Nemovitosti			
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Libuš, č.p. 7	byt.dům	8/1, LV 2525	

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 - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Kolaudační rozhodnutí VYST-3303/2005 K1 (a souhlasné prohlášení ze dne 7.9.2005) ze dne 23.05.2005. Právní moc ke dni 28.06.2005.

Z-62660/2005-101

Pro: Městská část Praha-Libuš, Libušská 35/200, Libuš, 14200 Praha 4 RČ/IČO: 00231142
Bytové družstvo Libuš, Libušská 7/185, Libuš, 14200 Praha 4 26452677
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 00064581
Praha 1

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.05.2025 09:15:02

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **728390 Libuš**

List vlastnictví: **1609**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

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

Vyhotoveno: 29.05.2025 09:26:18

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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





