

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 033647/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Praha - západ Mgr. Jan Beneš, soudní exekutor Liborova 405/14 169 00 Praha 6 - Břevnov
Číslo jednací:	191 EX 748/25-77
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Radotín, Praha, okres Hlavní město Praha
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	11.05.2026
Zpracováno ke dni:	11.05.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 28.05.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu id. 1/2 pozemku parc. č. 1740/3, 1742 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Radotín na listu vlastnictví č. 1085.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1740/3, 1742
Adresa předmětu ocenění:	Radotín, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	
Katastrální území:	Radotín
Počet obyvatel:	1 397 880
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 18 199,00 Kč/m²	

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 11.05.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Lenka Brutovská.

Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Jedná se o volně přístupný pozemek.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Chval Jan, 5. května 625, 25229 Dobřichovice 1/2

Chval Vítězslav Ing., Seifertova 1840/2, Žižkov, 13000 Praha 3 1/2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1740/3, 1742 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Radotín na listu vlastnictví č. 1085.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 1740/3, 1742 o celkové výměře 1367 m².

Oceňovaný pozemek je užívaný jako zeleň. Dle územního plánu je pozemek regulován jako IZ - izolační zeleň, LR - lesní porosty. V KN je pozemek evidovaný jako zahrada a lesní pozemek.

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - náletové dřeviny bez hodnoty.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
2569	ostatní plocha	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce Podíl Městská část Praha 16, Václava Balého 23/3, Radotín, 15300 Praha 5

Pozemek leží v jižní části Prahy v městské části Radotín, charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
	Parcelní číslo	parc. č. 1740/3, 1742
	Celková výměra	1367 m ²
	Druh pozemku	zeleň
	Územní plán	IZ - izolační zeleň, LR - lesní porosty
	Trvalé porosty	náletové dřeviny bez hodnoty
	Sklon pozemku	rovinatý

Popis pozemku	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 11.05.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky parc. č. 1740/3, 1742

Ocenění

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 – jiné pozemky – ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	18 199,-	0,04				727,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	zahrada	1740/3	1 021	727,96	-50 %	371 623,58
§ 9 odst. 6	lesní pozemek	1742	346	727,96	-50 %	125 937,08
Jiné pozemky - celkem				1 367		497 560,66
Pozemky parc. č. 1740/3, 1742 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=	497 560,66 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					*	1 / 2

Pozemky parc. č. 1740/3, 1742 - cena zjištěná celkem = **248 780,33 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Pozemky parc. č. 1740/3, 1742 248 780,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **248 780,- Kč**

slovy: Dvě stě čtyřicet osm tisíc sedm set osmdesát Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 1740/3, 1742 v katastrálním území Radotín

Radotín, Praha, okres Hlavní město Praha							
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - Další okolnosti
Oceňovaný objekt	Radotín, Praha, okres Hlavní město Praha	1367 m ²	zeleň, užití dle ÚP - IZ - izolační zeleň, LR - lesní porosty	nehodnotí se	přístup z veřejné komunikace	v blízkosti zástavby	/
1	Třebotov, okres Praha-západ	178 m ²	zeleň	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky	v blízkosti zástavby	/
2	Šeberov, Praha, okres Hlavní město Praha	1383 m ²	zeleň, užití dle ÚP - S2 - sběrné komunikace městského významu, IZ - izolační zeleň	nehodnotí se	přístup z veřejné komunikace	mimo zástavbu	/
3	Karlická, Praha, okres Hlavní město Praha	3134 m ²	zeleň, užití dle ÚP - ZMK - zeleň městská a krajinná	nehodnotí se	přístup z veřejné komunikace	v blízkosti zástavby	/
4	Petrovice, Praha, okres Hlavní město Praha	35 m ²	zeleň, užití dle ÚP - NL - louky, pastviny	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky	mimo zástavbu	prodej podílu

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K7 Další okolnosti	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	358,72 Kč	1.05	376,66 Kč	0.9	1.05	1	1	0.9	1	1	0.8505	442,87 Kč
2	700,00 Kč	1.05	735,00 Kč	1	1	1.1	1	1	0.9	1	0.99	742,42 Kč
3	842,37 Kč	1.05	884,49 Kč	1	0.85	1.05	1	1	1	1	0.8925	991,03 Kč
4	428,57 Kč	1	428,57 Kč	1	1.1	1	1	0.9	0.9	0.9	0.8019	534,44 Kč
Celkem průměr												677,69 Kč
Minimum												442,87 Kč
Maximum												991,03 Kč
Směrodatná odchylka - s												243,60 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s												434,09 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s												921,30 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší												
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).												

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita vzorků hodnocena jako shodná s výjimkou vzorku č. 1 – mimo Prahu. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na možnosti jejich využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 hodnotí přístup k inženýrským sítím. K5 vyjadřuje přístup k jednotlivým vzorkům. K6 hodnotí blízkost zástavby. K7 vyjadřuje případný prodej podílu.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

677,69 Kč/m²

* 1367 m²

= 926 403 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

926 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu – cena podílu id. 1/2

248 780 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

926 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

463 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 10 %. Odůvodnění: jiný - částečný podíl je hůře obchodovatelný na realitním trhu.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

417 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu id. 1/2 pozemku parc. č. 1740/3, 1742 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Radotín na listu vlastnictví č. 1085.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

417 000,- Kč

Slovy: čtyři sta sedmnáct tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Lenka Brutovská, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 28.05.2026

.....
Ing. Lenka Brutovská

.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 033647/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z územního plánu,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1740/3
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Radotín [738620]
Číslo LV:	1085
Výměra [m ²]:	1021
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Chval Jan, 5. května 625, 25229 Dobříchovice	1/2
Chval Vítězslav Ing., Seifertova 1840/2, Žižkov, 13000 Praha 3	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochranné pásmo přírodní rezervace
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22604	431
24068	590

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

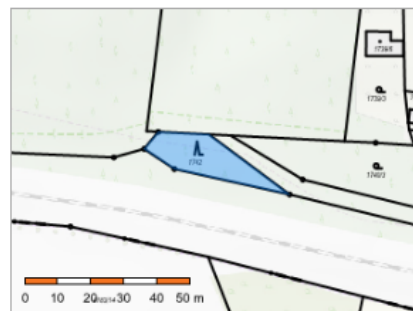
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Ing. Chval Vítězslav
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1742
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Radotín [738620]
Číslo LV:	1085
Výměra [m ²]:	346
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	lesní pozemek



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Chval Jan, 5. května 625, 25229 Dobřichovice	1/2
Chval Vítězslav Ing., Seifertova 1840/2, Žižkov, 13000 Praha 3	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochranné pásmo přírodní rezervace
pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

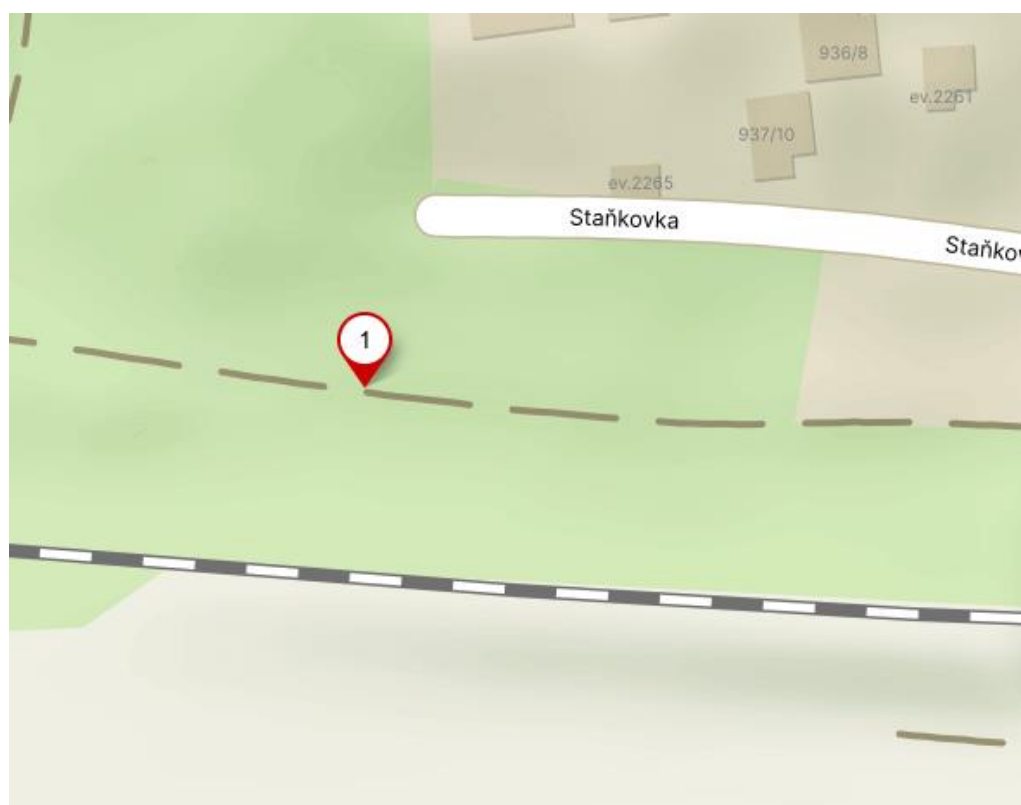
Nejsou evidována žádná omezení.

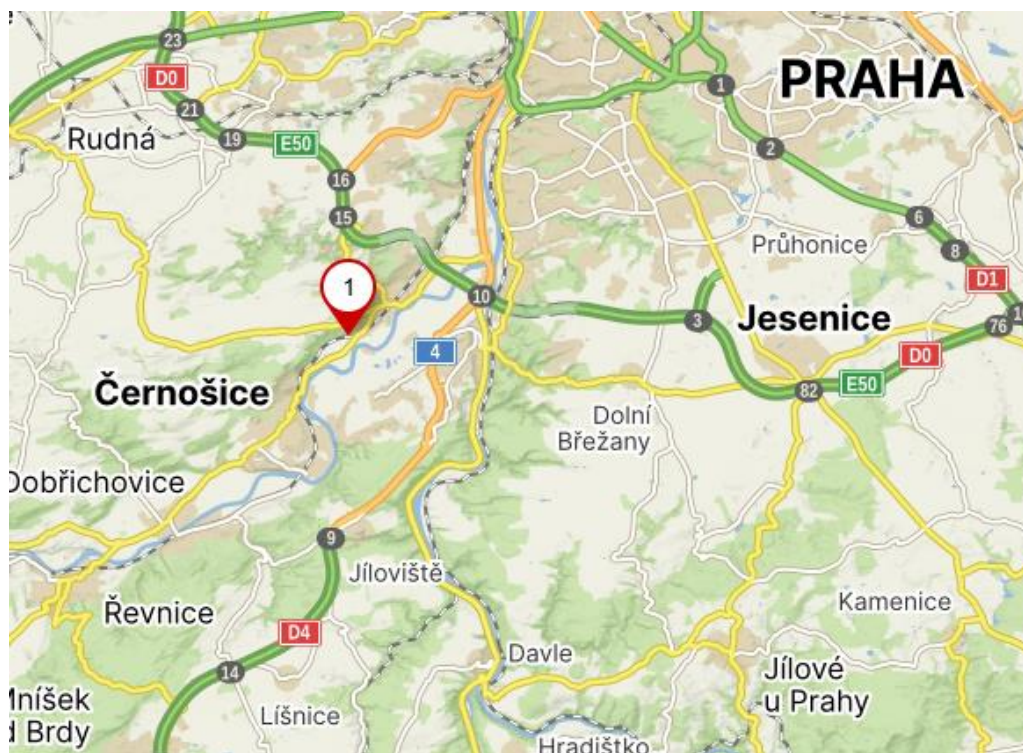
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Ing. Chval Vítězslav
Změna výměr obnovou operátu

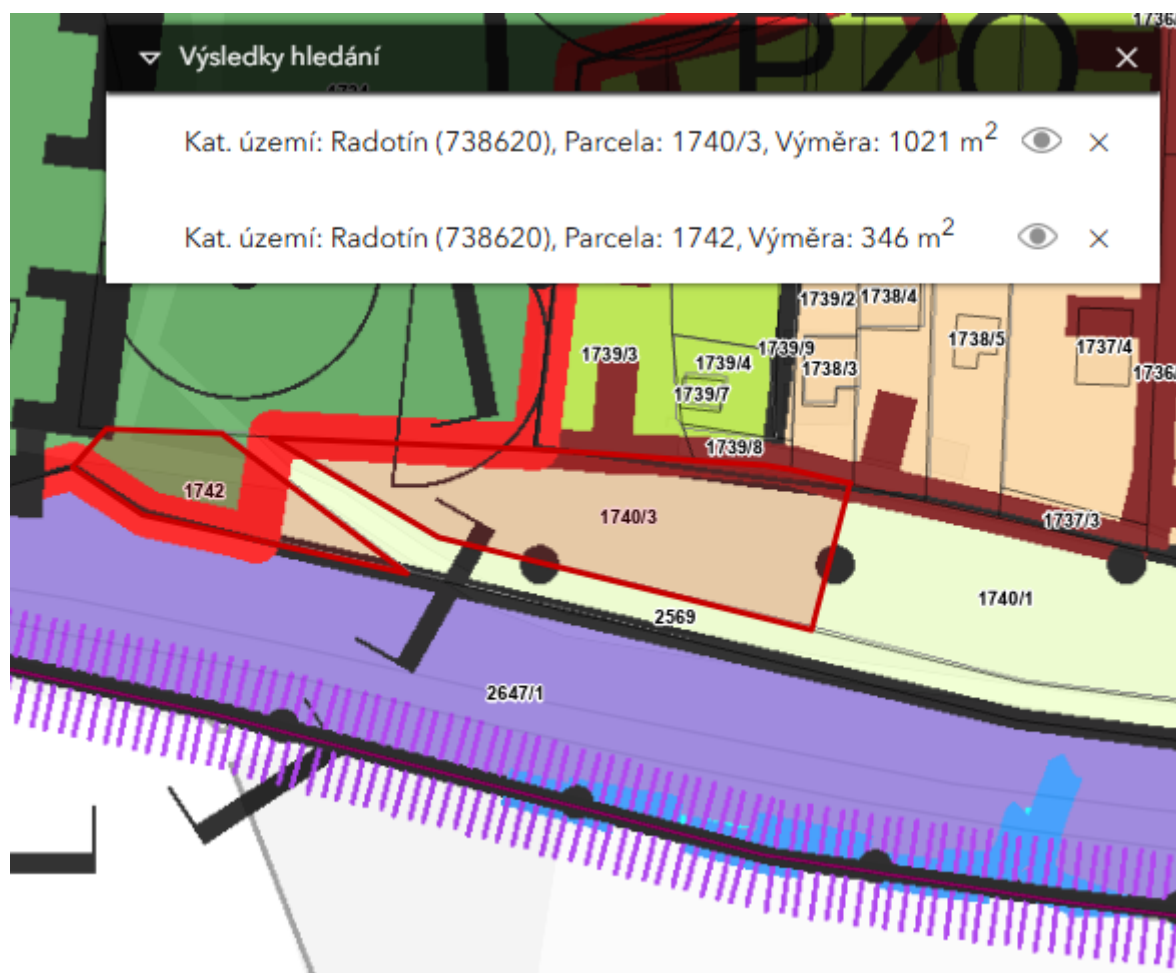
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Ortofoto mapa a situace v mapě





Výřez z územního plánu



Návrhový horizont	Vyměra: 49.303 ha
LR	

NÁVRHOVÝ HORIZONT

LR - lesní porosty

Hlavní využití:

Lesy určené k rekreaci na pozemcích určených k plnění funkce lesa⁷.

Přípustné využití:

Lesní porosty a porosty lesního charakteru, lesní školky, sady a zahrady, trvalé travní porosty.
Drobné vodní plochy, nekrytá dětská a kondiční hřiště s přírodním povrchem, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu.
Dále lze umístit: stavby sloužící péči o les, zejména k plnění funkce lesa, jeho ochraně a revitalizaci, provozu a údržbě.
Komunikace vozidlové při hranici plochy, za podmínky prokázání proč a jakým způsobem zájem vyjádřený potřebou dopravního spojení převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.
Liniová vedení technické infrastruktury při hranici plochy určené k plnění funkce lesa nebo ve stávajících komunikacích.
Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.
Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

Návrhový horizont	Vyměra: 0.4879 ha
Iz	

NÁVRHOVÝ HORIZONT

Iz - izolační zeleň

Hlavní využití:

Zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných ploch.

Přípustné využití:

Výsadby dřevin a travní porosty.
Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

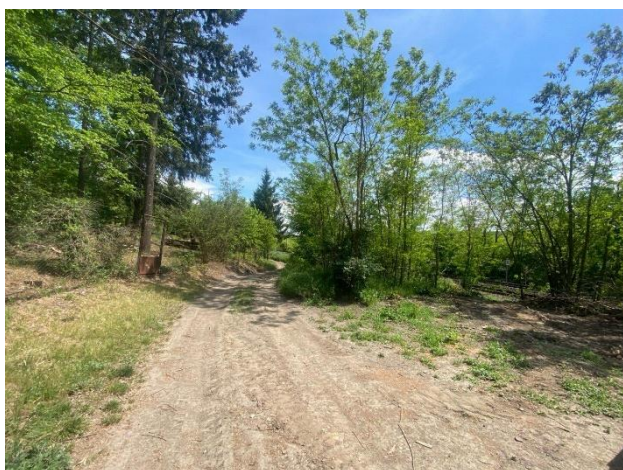
Podmíněně přípustné využití:

Komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, plošná zařízení technické infrastruktury, při zachování dominantního plošného podílu zeleně.
Stavby pro provoz a údržbu, související s hlavním a přípustným využitím.
Podmíněně přípustné je využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice za podmínky, že s nimi posuzovaná plocha bezprostředně sousedí.
Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

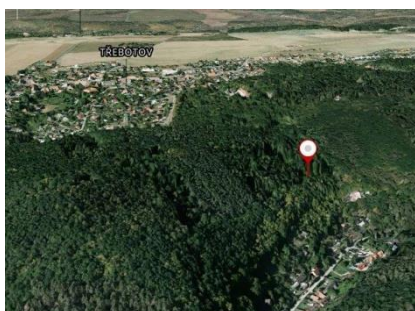
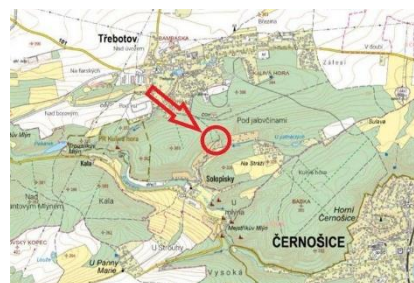
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

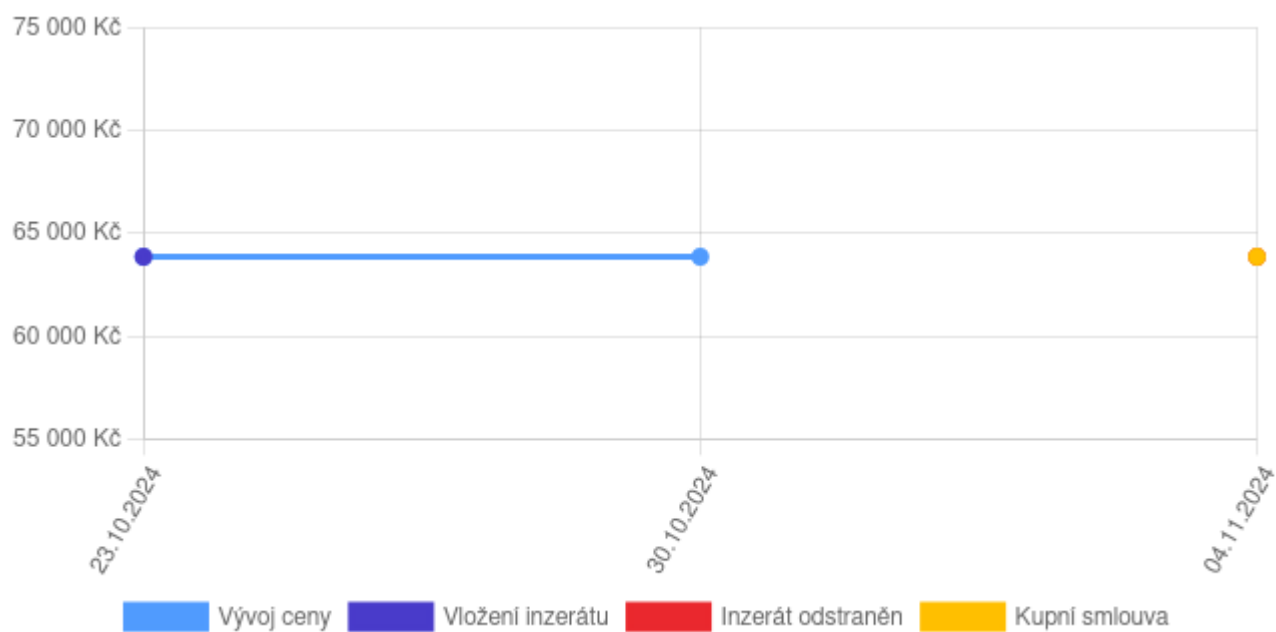
Lokalita	Třebotov, okres Praha-západ	Cena dle KS	63 853 Kč
Právní účinky ke dni	04.11.2024	Číslo řízení	V-11281/2024-210
Druh pozemku	Zahrada	Plocha pozemku	178 m ²

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Třebotov v okrese Praha-západ vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 623 s parcelním číslem 468/30 o celkové výměře 178 m². GPS: 49°58'00.52"N, 14°17'44.76"E Pozemek se nachází v přímé blízkosti rodinných domů a je přístupný cestou, která vede kolem. Svoji polohou a přístupností je parcela vhodná pro založení zahrady nebo sadu. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailem. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

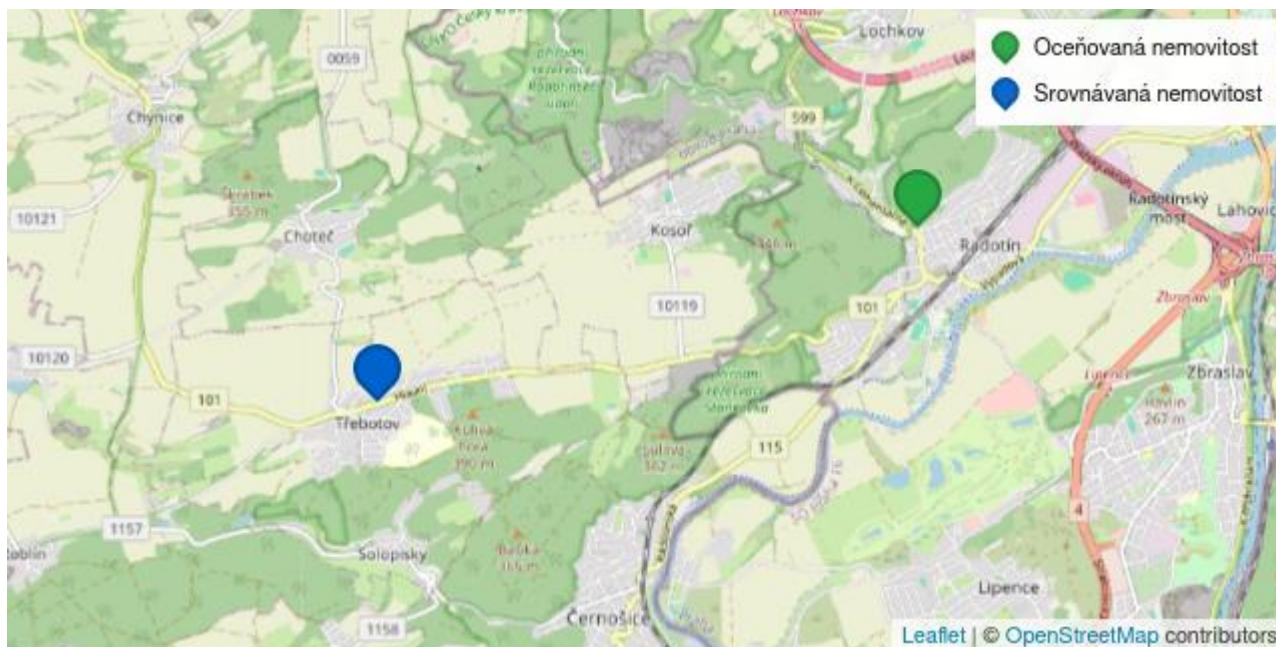
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



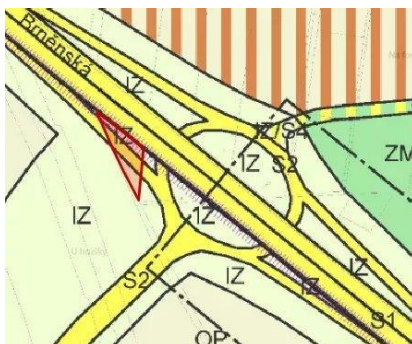
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

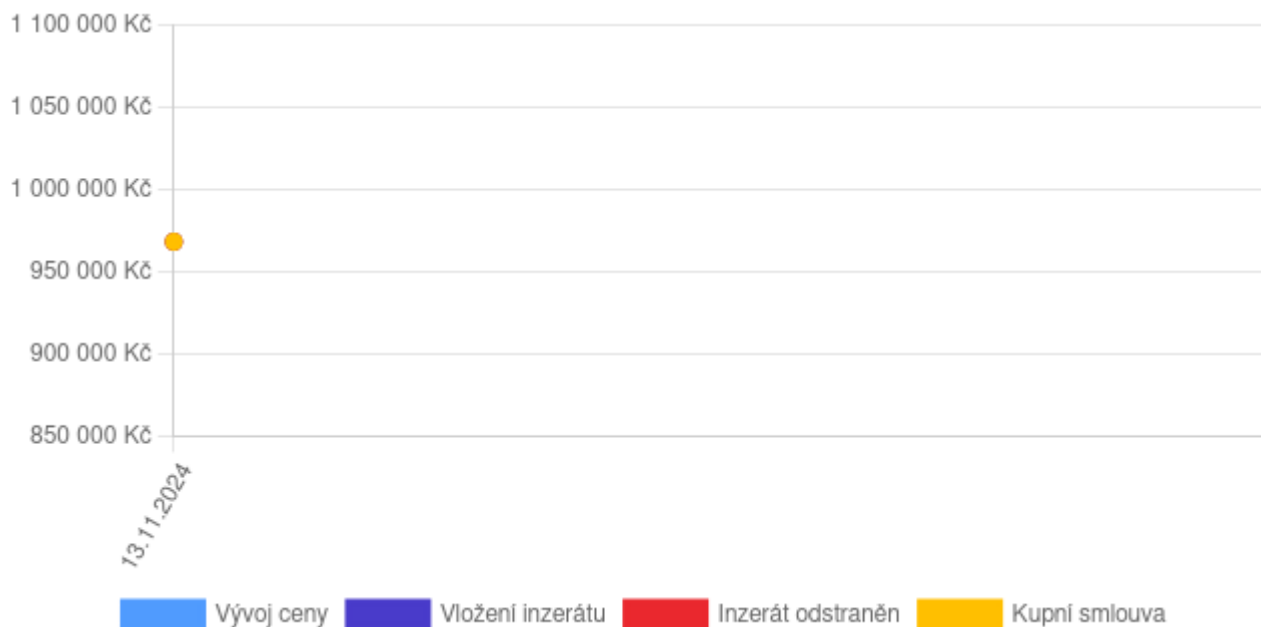
Lokalita	Šeberov, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	968 100 Kč
Právní účinky ke dni	13.11.2024	Číslo řízení	V-66988/2024-101
Druh pozemku	Ostatní	Plocha pozemku	1 383 m ²

č. 537/14 Šeberov

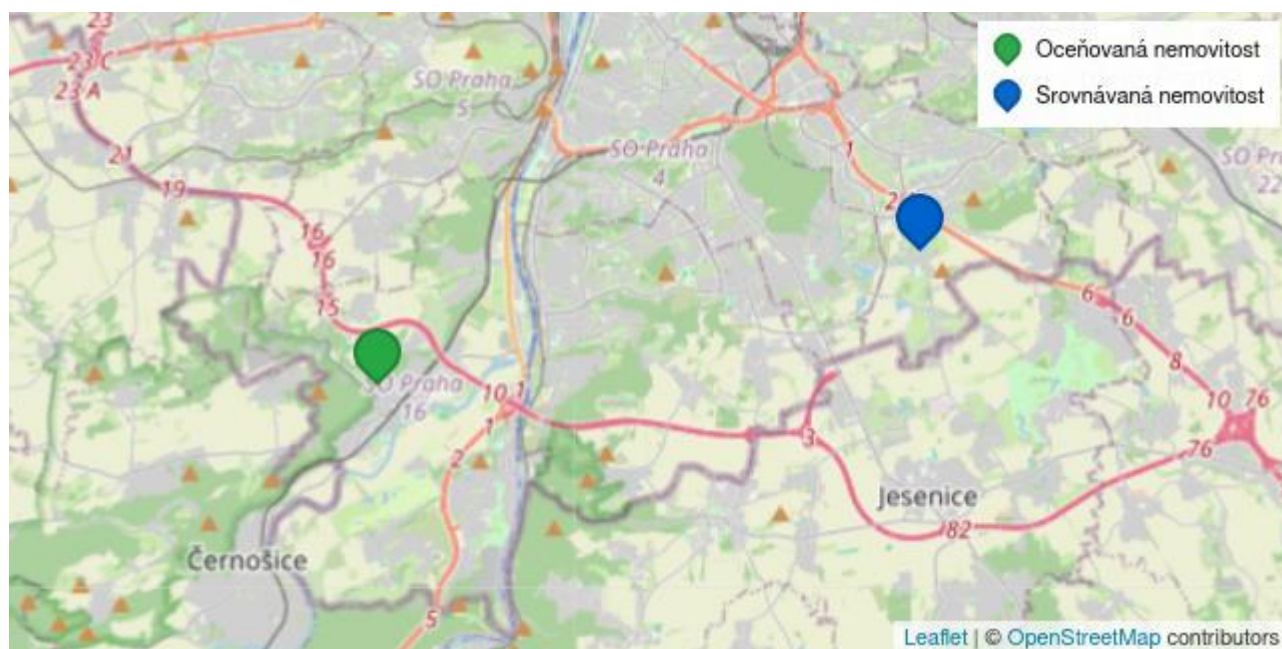
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



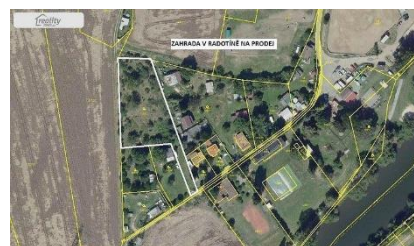
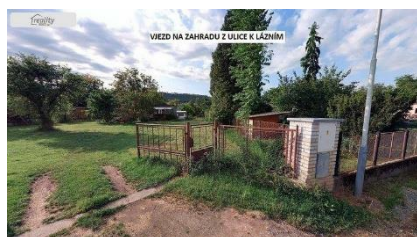
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

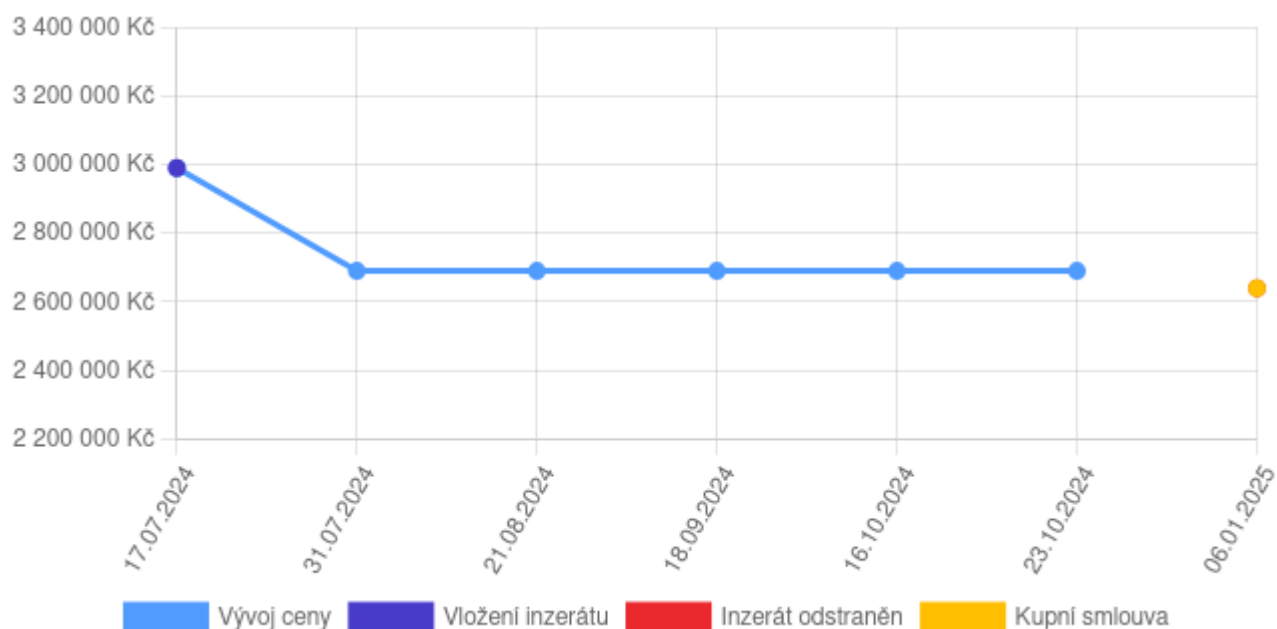
Lokalita	Karlická, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	2 640 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.01.2025	Číslo řízení	V-641/2025-101
Poznámka k ceně	za nemovitost	Druh pozemku	Zahrada
Plocha pozemku	3 134 m ²		

V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme zahradu na prodej. Jedná se o pozemek v rekreační zóně na břehu řeky Berounky a Praze Radotíně v ulici K lázním. V blízkosti se nalézá Biotop Radotín, mnohá občerstvení, cyklostezka a také městská část Radotín. V platném územním plánu je pozemek vedený jako městská zeleň. Možné využití pozemku je rozepsáno v obrazové dokumentaci inzerátu. Zahrada plynule navazuje na stávající zastavěnou oblast s přístupem po veřejné účelové asfaltové komunikaci. Na pozemku lze nyní umístit například parkovací plochu pro karavany nebo drobnou zahradní architekturu: Jako drobná architektura se označují menší stavby jako jsou například altány, pergoly, venkovní posezení, kůlny nebo venkovní krby, zahradní domky a podobně. Pozemek je oplocený a lze jej ihned užívat v souladu s přípustným využitím podle platného územního plánu a regulativů Povodí Vltavy (záplavová oblast - pozemek se nalézá v blízkosti řeky). Pozemek je sice roky neobhospodařovaný, ale přesto krásný a nalézá se na nádherném romantickém místě. Při dostatečné péči se dá například proměnit na malý soukromý park a zahradu. Studna je na pozemku. Elektrina je ve sloupku u vjezdu na pozemek. GPS pozemku: 49°58'25.72"N, 14°21'23.06"E Pozemek je k prohlídkám volně přístupný. Na požádání Vám rád sdělím další informace o možnostech využití pozemku. Veškeré údaje uvedené v inzerci mají pouze informativní charakter a mohou se v průběhu inzerce měnit. Děkuji a těším se na kontakt s Vámi.

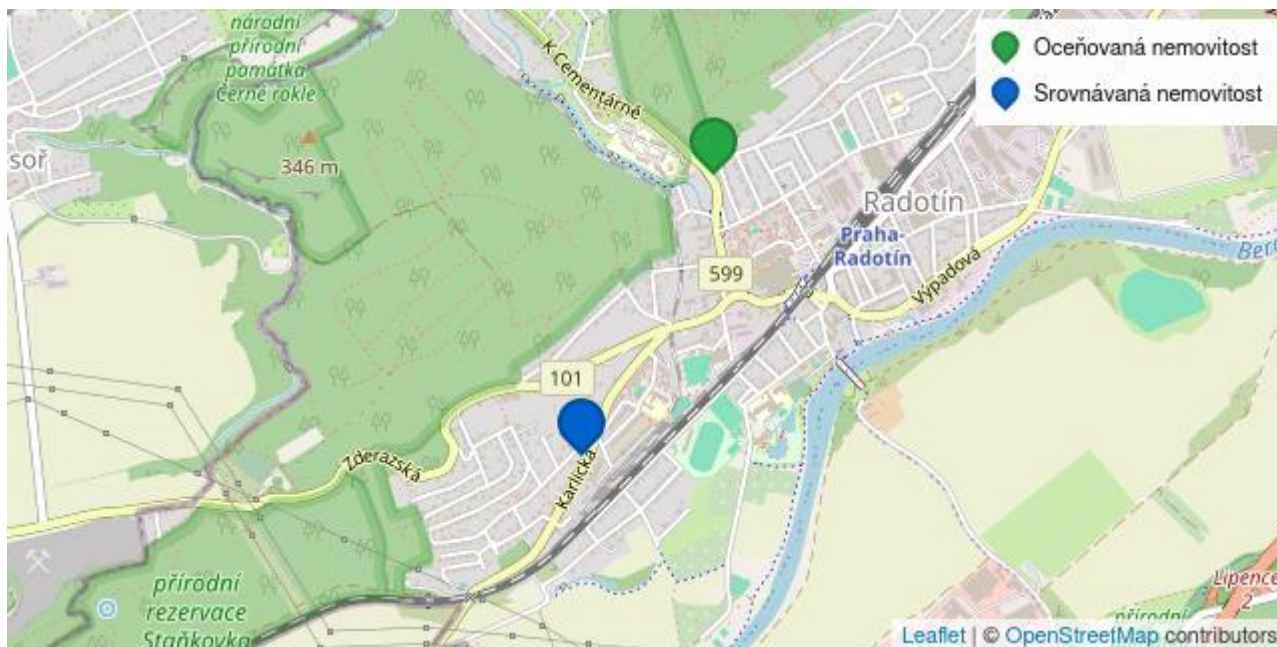
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

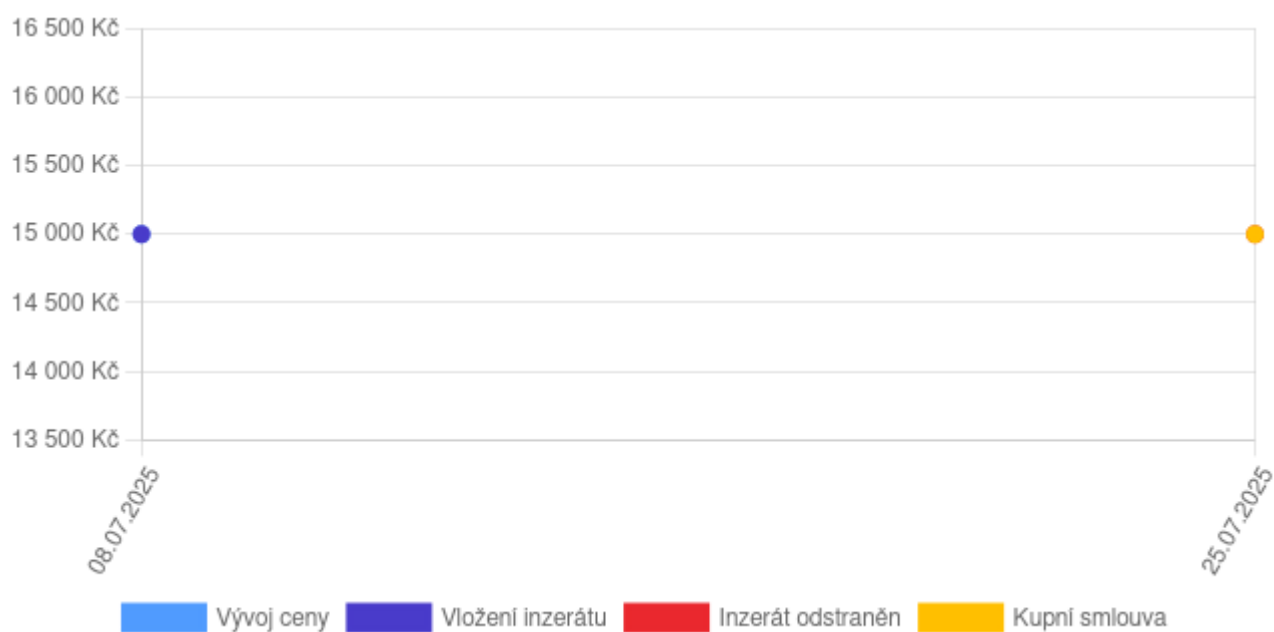
Lokalita	Petrovice, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	15 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.07.2025	Číslo řízení	V-47508/2025-101
Druh pozemku	Ostatní	Plocha pozemku	35 m ²

prodej podílu id. 1/2 uvedených pozemků 430/54 Petrovice 430/53 Petrovice

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

