

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 091589/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

BJ č. 1145/434 v BD čp. 1145 na pozemku p.č. 1798/299, s příslušenstvím a podílem na společných částech domu a pozemků p.č. 1798/299, 1798/323, 1798/326, 1798/327, 1798/328, 1798/330, 1798/332, 1798/334, 1798/336 a 1798/339 o velikosti 667/230232, vše v k.ú. Hlubočepy, obci Praha, zapsané na LV č. 6592 a 6443, vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88, 541 01 Trutnov
e-mail: m.danielis@pkcr.cz
IČ: 13531140

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 9, Mgr. Ondřej Svoboda
Beranových 130, 199 000 Praha 18

Číslo jednací: 184 EX 563/19-530

OBVYKLÁ CENA

9 320 000 Kč

Počet stran: 50

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 27.11.2025

Vyhotoveno: V Trutnově 11.12.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 27.11.2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 6592, 6443
2. Kopie KM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místní šetření dne 27.11.2025 Povinný Pavel Radoň byl vyzván dopisem s pozvánkou na místní šetření. Vlastník byl rádně obeslán, ale nedostavil se, ani neposkytl rádnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost, ale z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, informací ze stavebního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky
5. Fotodokumentace pořízená znalcem
6. Usnesení o ustanovení č.j. 184 EX 563/19-530
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
8. Povodňová zpráva www.cap.cz
9. Prohlášení vlastníka - část týkající se předmětné jednotky
10. Cenové údaje www.cuzk.cz -

Odborná literatura:

Bradáč, A. a kol.	Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
Chapness, P.	Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
Ort, P.	Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
Ort, P.	Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
Ort, P.	Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
Bradáč, A. a kol.	Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
Zazvonil Zbyněk	Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
Dušek David	Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006
Zazvonil Zbyněk	Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
Bradáč a kol.	Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
Hálek Vítězslav	Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
Zazvonil Zbyněk	Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
IOM VŠE Praha	Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.	

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tisně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo v oceňované stavbě zobchodováno 6 bytových jednotek s podílem na parkovacím stání. Tyto zobchodované jednotky byly použity v porovnávací metodě.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Hlubočepy

Adresa nemovité věci: Kovaříkova 1145/15, 110 00 Praha

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny na LV č. 6592, 6443 a nejsou předmětem samostatného zkoumání

Dokumentace a skutečnost

Stavba byla postavena v r. 2005, od té doby je užívána a je ve velmi dobrém technickém stavu.

Místopis

Praha je hlavní a současně největší město České republiky a 15. největší město Evropské unie. Leží mírně na sever od středu Čech na řece Vltavě, uvnitř Středočeského kraje, jehož je správním centrem, ale jako samostatný kraj není jeho součástí. Je sídlem velké části státních institucí a množství dalších organizací a firem. Sídlí zde prezident republiky, parlament, vláda, ústřední státní orgány a jeden ze dvou vrchních soudů. Mimoto je Praha sídlem řady dalších úřadů, jak ústředních, tak i územních samosprávných celků; sídlí zde též ústředí většiny politických stran a centrály téměř všech církví, náboženských a dalších sdružení s celorepublikovou působností registrovaných v ČR.

Hlubočepy jsou městská čtvrť a katastrální území na jihu pražské městské části Praha 5. Součástí historické obce a katastrálního území Hlubočepy je i širší okolí, do kterého patří čtvrti Barrandov (starý Barrandov a sídliště Barrandov), Klukovice, Zlíchov a Žvahov. Zástavba vlastní čtvrtě Hlubočepy se nachází v údolí Dalejského potoka. Podél hlavní ulice, Hlubočepské, zvedající se na západ na Barrandov a vedoucí na severovýchod na Zlíchov se nachází většina domů. Jsou to hlavně rodinné domky, přesto se v údolí nachází několik patrových staveb. Zlíchov je velmi malá čtvrť ležící v severovýchodní části katastrálního území. Je tvořena jen několika činžovními domy a párem rodinnými domy. Barrandov leží ve východní části katastrálního území, leží nad Vltavou na Barrandovských skalách. Je tvořen vilovou čtvrtí a filmovými studii a ateliéry, která byla z velké části za dob 1. republiky. Oblastí vedou hlavní dopravní tepny, a to jak železniční tak silniční. Oblastí vede ulice K Barrandovu, která vede dopravu od Barrandovského mostu na obchvat. Po dokončení Pražského okruhu nebude již ulicí K Barrandovu vedena tranzitní automobilová doprava. U řeky vede ulice Strakonická, která vede dopravu na Strakonice a Mníšek pod Brdy. Železnice vede podél Vltavy do Radotína a pak podél Berounky do Berouna, dále se jezdí na Plzeň. Tyto dopravní tepny mohou být zdrojem vibrací a hluku, hlavně z kamionové dopravy. Doprava je též hlavním ze zdrojů znečištění ovzduší. Mimo pozemní dopravu je zdrojem hluku i letecká doprava.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
 Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
 Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
 veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci: širší centrum - bytové domy zděné
 Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

- 1798/329 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
 1798/367 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
 1184/133 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc se nachází v jihozápadní okrajové části Prahy, část Hlubočepy, v okolní sídlištní zástavbě obdobných BD, v blízkosti občanské vybavenosti - pošta, obchody, ZŠ, MŠ, ZUŠ, restaurační zařízení, aquapark, tenisové kurty. V lokalitě s dobrou dopravní obslužností, ve vzdálenosti cca. 165 m se nachází tramvajová zastávka a cca. 400 m je autobusová. Nemovitá věc je situována ve vzdálenosti cca. 10 od historického centra Prahy. Oceňovaná nemovitost je přístupná z ulice Kovářkova.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
 NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

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

Komentář: *Vlastnické právo*

Radoň Pavel, Kovářkova 1145/15, Hlubočepy, 15200 Praha 5

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Věcné břemeno (podle listiny) dle čl.2 a čl.3 - právo umístění vedení sítě elektron. komunikací a elektron. komunikačního zařízení, právo vstupu a zásahu za účelem opravy a údržby zřízené ve prospěch - Vodafone Czech Republic a.s., - bez vlivu na OC

Věcné břemeno umístění zapínacího místa veřejného osvětlení a hlavního vypínače veřejného osvětlení umístěných na budově č.p.1145, práva přístupu k nim za účelem jejich provozu, oprav a údržby dle čl.III smlouvy - bez vlivu na OC

Věcné břemeno strpění umístění a provozování kabelového vedení s právem volného přístupu na pozemky parc.č. 1798/323, 1798/328, 1798/330, 1798/ 332, 1798/334 a 1798/336 dle geom.pl. č. 1508-279/2005, za účelem zajištění provozu, údržby a oprav, článek II. sml. - bez vlivu na OC

Věcné břemeno spočívající v právu umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav energetického zařízení - teplovodní přípojky - a v právu přístupu a příjezdu (pro parc. č. 1798/332 a 1798/335) - bez vlivu na OC

Věcné břemeno - umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav předávací stanice PS I včetně primérní teplovodní přípojky dle čl.II smlouvy - bez vlivu na OC

Věcné břemeno - spočívající v právu umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav energetického zařízení - teplovodní přípojky a v právu přístupu a příjezdu k ní (přiložen geom.pl. č.1283-105/2003) - bez vlivu na OC

Jiné zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Spojení exekuci ke společnému řízení

Zahájení exekuce - Radoň Pavel

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložená nájemní smlouva, předpokládá se, že byt užívá vlastník.*

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Pozemek p.č. 1798/299 je z části zastavěn stavbami bytových domů pod čp. 1145 a ve zbylé části je travnatou plochou s okrasnými trvalými porosty a zpevněnou plochou chodníků, pozemek je oplocený a stavby spolu tvoří uzavřený areál. Pozemky p.č. 1798/323, 1798/326, 1798/327, 1798/328, 1798/330, 1798/332, 1798/334, 1798/336 a 1798/339 jsou okolními pozemky přístupových komunikací a manipulačních ploch.

Pro obec je platná cenová mapa stavebních pozemků uvedených na mapovém listu č. 83, skupina 5714.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V místě je platná cenová mapa pozemků:

Mapový list: 83

Cena: 11260 Kč/m²

Skupina 5714

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluúvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1798/299	15 417	11 260,00	667 / 230 232	502 919
ostatní plocha	1798/323	52	11 260,00	667 / 230 232	1 696
ostatní plocha	1798/326	13	11 260,00	667 / 230 232	424
orná půda	1798/327	132	11 260,00	667 / 230 232	4 306
ostatní plocha	1798/328	54	11 260,00	667 / 230 232	1 762
ostatní plocha	1798/330	12	11 260,00	667 / 230 232	391
ostatní plocha	1798/332	1 814	11 260,00	667 / 230 232	59 175
ostatní plocha	1798/334	11	11 260,00	667 / 230 232	359
ostatní plocha	1798/336	21	11 260,00	667 / 230 232	685
ostatní plocha	1798/339	23	11 260,00	667 / 230 232	750
Celková výměra pozemků		17 549		Hodnota pozemků celkem	572 467

Výpočet věcné hodnoty stavby

BJ č. 1145/434

Věcná hodnota dle THU

Bytová jednotka č. 1145/434 o dispozici 3+kk, situovaná v BD č.p. 1145/15, jeho 4.NP. Komplex bytových domů pod čp. 1145 se skládá z celkem 10 staveb, které jsou se společnými 2 podsklepeními, kde se nachází společné garáže s vyhrazenými parkovacími místy pro některé jednotky. Stavby jsou s jedním čp. a se samostatnými vchody a obsahují celkem 394 BJ, 6 NBJ a dále komory, garáže a společné prostory - chodby, schodiště, výtah, sušárna, kočárkárna, úklidová místnost, místnost údržby PVK, výměníková a předávací stanice, místnosti údržby objektu umístěné v 1. a 2. PP domu.

Stavba BD je zděná, zastřešený plochou střechou, fasáda je zateplená, okna, balkonové dveře a vstupní dveře jsou plastová izolační. Byt se vzhledem k neumožnění prohlídky předpokládá ve standardním provedení - omítky vápenné štukové, podlahy plovoucí a s keramickou dlažbou, interiérové dveře hladké plné a náplňové obložkové, kuchyně se standardní kuchyňskou linkou, koupelna s vanou, umyvadlem, WC splachovací.

Příslušenstvím bytu je spoluвл. podíl na společných částech domu a pozemků p.č. 1798/299, 1798/323, 1798/326, 1798/327, 1798/328, 1798/330, 1798/332, 1798/334, 1798/336 a 1798/339 o velikosti 667/230232, dále balkon přístupný z jednotky a k bytu náleží parkovací stání ve společné garáži.

Stavba byla vybudovaná v r. 2005, od té doby je užívána pro bydlení. Stavba je ve velmi dobrém technickém stavu. Vzhledem k tomu, že nebyl umožněn přístup do BJ, nebylo možné ověřit její technický stav a provedení případné modernizace, předpokládá se, že jednotka je ve stavu odpovídajícímu stáří a pravidelné údržbě.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
hala	Obytné prostory	8,70 m ²	1,00	8,70 m ²
obývací pokoj s kk	Obytné prostory	28,50 m ²	1,00	28,50 m ²
ložnice	Obytné prostory	12,20 m ²	1,00	12,20 m ²
ložnice	Obytné prostory	12,30 m ²	1,00	12,30 m ²
koupelna	Obytné prostory	4,00 m ²	1,00	4,00 m ²
WC	Obytné prostory	1,00 m ²	1,00	1,00 m ²
balkon	Ostatní prostory	31,40 m ²	0,00	0,00 m ²
Celková podlahová plocha		98,10 m²		66,70 m²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	66,70
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	45 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 001 500
Stáří	roků	20
Další životnost	roků	80
Opotřebení	%	20,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 401 200

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná jednotka

– byt o velikosti 3+kk s podílem na rozsáhlých pozemcích tvořících oplocenou zahradu s trvalými porosty a zpevněnými plochami chodníků, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, situovaném v okrajové části Prahy s velmi dobrou dopravní dostupností a obslužností.

Lokalita:	Praha, Hlubočepy
Popis:	BJ ve velmi dobrém technickém stavu
Dispozice:	3+kk
Typ stavby:	BD ve velmi dobrém technickém stavu
Podlaží:	4. NP
Užitná plocha:	66,70 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	BJ 3+kk - stejný BD			
Lokalita:	Hlubočepy			
Popis:	BJ č. 1145/139 o velikosti 3+kk v 1. NP BD s terasou (33 m ²) a dvěmi balkony (5+5 m ²), s podílem na společných částech stavby a okolním pozemcích, s parkovacím stáním ve společné garáži, zobchodovalá smlouvou kupní v řízení V-8935/2024-101			
Užitná plocha:	80,50 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikosti objektu	1,02			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - terasa/balkon	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
8 900 000	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
	80,50	110 559	1,02	112 770



Zdroj: www.cuzk.cz

Název:	BJ 3+kk - stejný BD
Lokalita:	Hlubočepy
Popis:	BJ č. 1145/157 o velikosti 3+kk v 1. NP BD s terasou (139 m ²), s podílem na společných částech stavby a okolním pozemcích, s parkovacím stáním ve společné garáži, zobchodovalá smlouvou kupní v řízení V-77195/2024-101
Užitná plocha:	71,50 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00



K6 Vliv pozemku		1,00	Zdroj: www.cuzk.cz	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - terasa/balkon		0,80		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	
12 990 000	[m ²] 71,50	Kč/m ² 181 678	K _c 0,80	Upravená j. cena [Kč/m ²] 145 342

Název:	BJ 2+kk - stejný BD			
Lokalita:	Hlubočepy			
Popis:	BJ č. 1145/338 o velikosti 2+kk ve 3. NP BD s terasou (56 m ²), s podílem na společných částech stavby a okolním pozemcích, s parkovacím stáním ve společné garáži, zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-55531/2024-101			
Užitná plocha:	56,70 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikosti objektu	0,98			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku	1,00	Zdroj: www.cuzk.cz		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - terasa/balkon	0,97			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
6 800 000	[m ²] 56,70	Kč/m ² 119 929	K _c 0,95	[Kč/m ²] 113 933



Název:	BJ 2+kk - stejný BD			
Lokalita:	Hlubočepy			
Popis:	BJ č. 1145/447 o velikosti 2+kk ve 4. NP BD s balkonem (5 m ²), s podílem na společných částech stavby a okolním pozemcích, s parkovacím stáním ve společné garáži, zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-34549/2025-101			
Užitná plocha:	47,50 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikosti objektu	0,95			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku	1,00	Zdroj: www.cuzk.cz		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - terasa/balkon	1,06			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
7 500 000	[m ²] 47,50	Kč/m ² 157 895	K _c 1,01	[Kč/m ²] 159 474



Název:	BJ 2+kk - stejný BD	
Lokalita:	Hlubočepy	
Popis:	BJ č. 1145/367 o velikosti 2+kk ve 3. NP BD s podílem na společných částech stavby a okolním pozemcích, s parkovacím stáním ve společné garáži,	

zobchodovaná smlouvou kupní v řízení **V-6798/2025-101**

Užitná plocha: 47,20 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - terasa/balkon	1,15



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
6 900 000	47,20	146 186	1,09	159 343

Název: **BJ 3+kk - stejný BD**

Lokalita: Hlubočepy

Popis: BJ č. 1145/560 o velikosti 3+kk 5. NP BD s terasou (30 m²) a podílem na společných částech stavby a okolním pozemcích, s parkovacím stáním ve společné garáži, zobchodovaná smlouvou kupní v řízení **V-32221/2025-101**

Užitná plocha: 85,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - terasa/balkon	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
12 200 000	85,00	143 529	1,03	147 835

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty, tato hodnota přímou metodou se pohybuje v intervalu od 112 000,-Kč do 159 000,-Kč/m² - indikovaná hodnota při střední úrovni intervalu

Minimální jednotková porovnávací cena	112 770 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	139 783 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	159 474 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	9 323 526 Kč
Jednotková cena	139 783 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	9 323 526 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	9 323 526 Kč
Reprodukční hodnota	3 001 500 Kč
Věcná hodnota	2 973 667 Kč
z toho hodnota pozemku	572 467 Kč

Obvyklá cena	9 320 000 Kč
slovy: Devět milionů tři sta dvacet tisíc Kč	

Silné stránky

Dobrý technický stav BD
Okolní pozemek zahrady
Balkon přístupný z bytu
Klidná lokalita v okrajové části Prahy

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

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

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **byt o velikosti 3+kk, v předpokládaném dobrém technickém stavu v průměrně udržovaném (v době šetření nefukční výtahy, zanedbaný úklid), zděném BD užívaném od r. 2005 s garážovým stáním, s podílem na zastavěném pozemku a BD a podílem na okolních pozemcích tvořících přístupové plochy a zahradu, situovaném v okrajové části Prahy, části Hlubočepy, v blízkosti občanské vybavenosti, s velmi dopravní dostupností a obslužností, je v dané lokalitě je poptávka výrazně vyšší než nabídka.**

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota	9 323 526,-Kč
zaokrouhleno	9 320 000,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 6592 a 6443

- nemovité věci povinného a jejich přísl.	9 320 000,-Kč
- příslušenství uvedené nemovité věci - spoluvel. podíl na společných částech domu a pozemků p.č. 1798/299, 1798/323, 1798/326, 1798/327, 1798/328, 1798/330, 1798/332, 1798/334, 1798/336 a 1798/339 o velikosti 667/230232, dále balkon přístupný z jednotky a parkovací stání ve společné garáži- zahrnuto v ceně	0,-
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená - nezjištěna	0,-
- výhody a nájemné právo – nezjištěno	0,-

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhoji obvyklou cenu nemovité věci** - BJ č. 1145/434 v BD čp. 1145 na pozemku p.č. 1798/299, s příslušenstvím a podílem na společných částech domu a pozemků p.č. 1798/299, 1798/323, 1798/326, 1798/327, 1798/328, 1798/330, 1798/332, 1798/334, 1798/336 a 1798/339 o velikosti 667/230232, vše v k.ú. Hlubočepy, obci Praha, zapsané na LV č. 6592 a 6443, vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha ; se zohledněním práv a závad:

Obvyklá cena

9 320 000 Kč

slovy: Devět milionů tři sta dvacet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

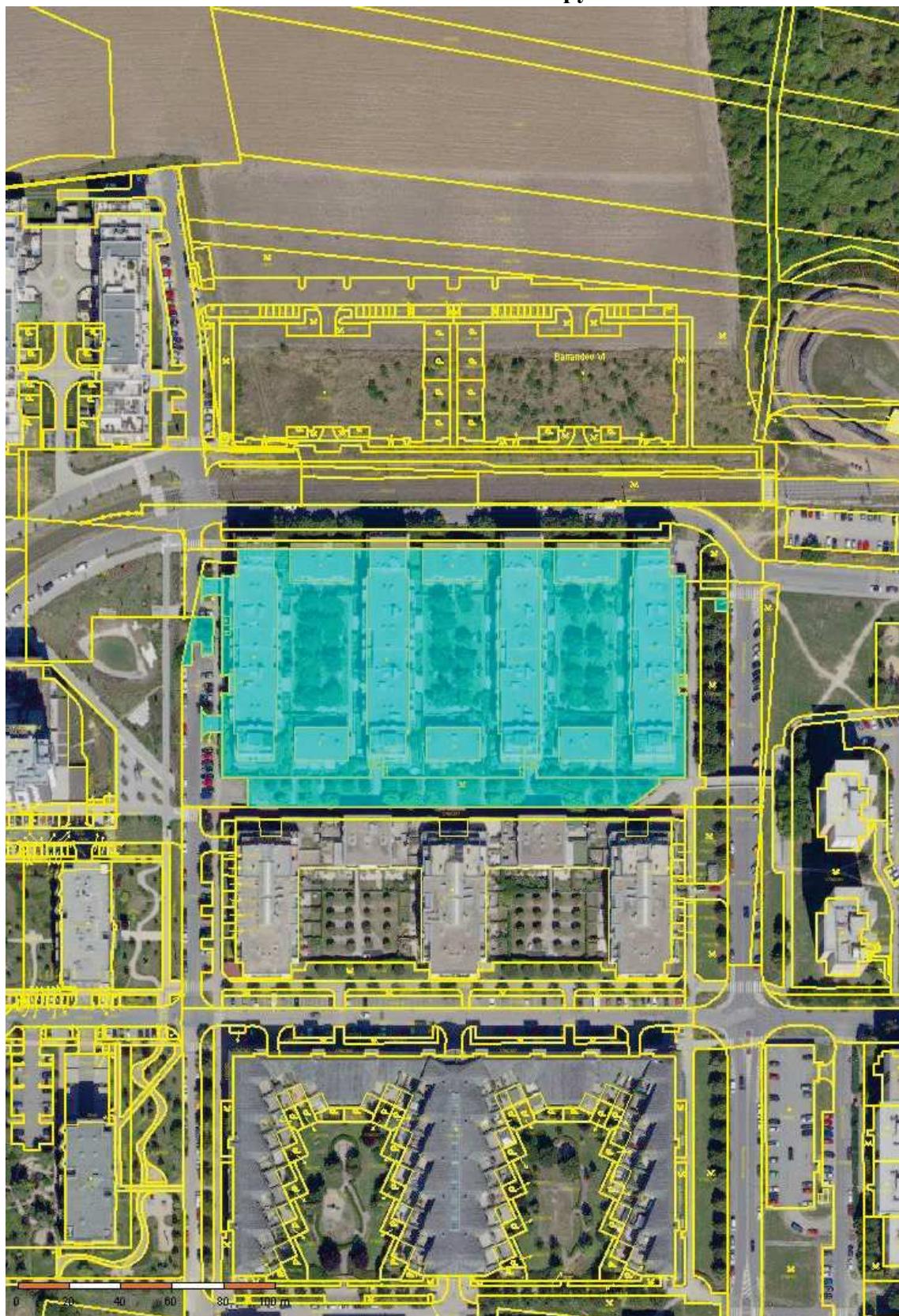
Závěr je vysoce pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV	15
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Cenová mapa	1
Grafická část prohlášení	11
Usnesení o ustanovení	1
Pozvánka	1
Povodňová mapa ze serveru Intermap	1

Snímek katastrální mapy



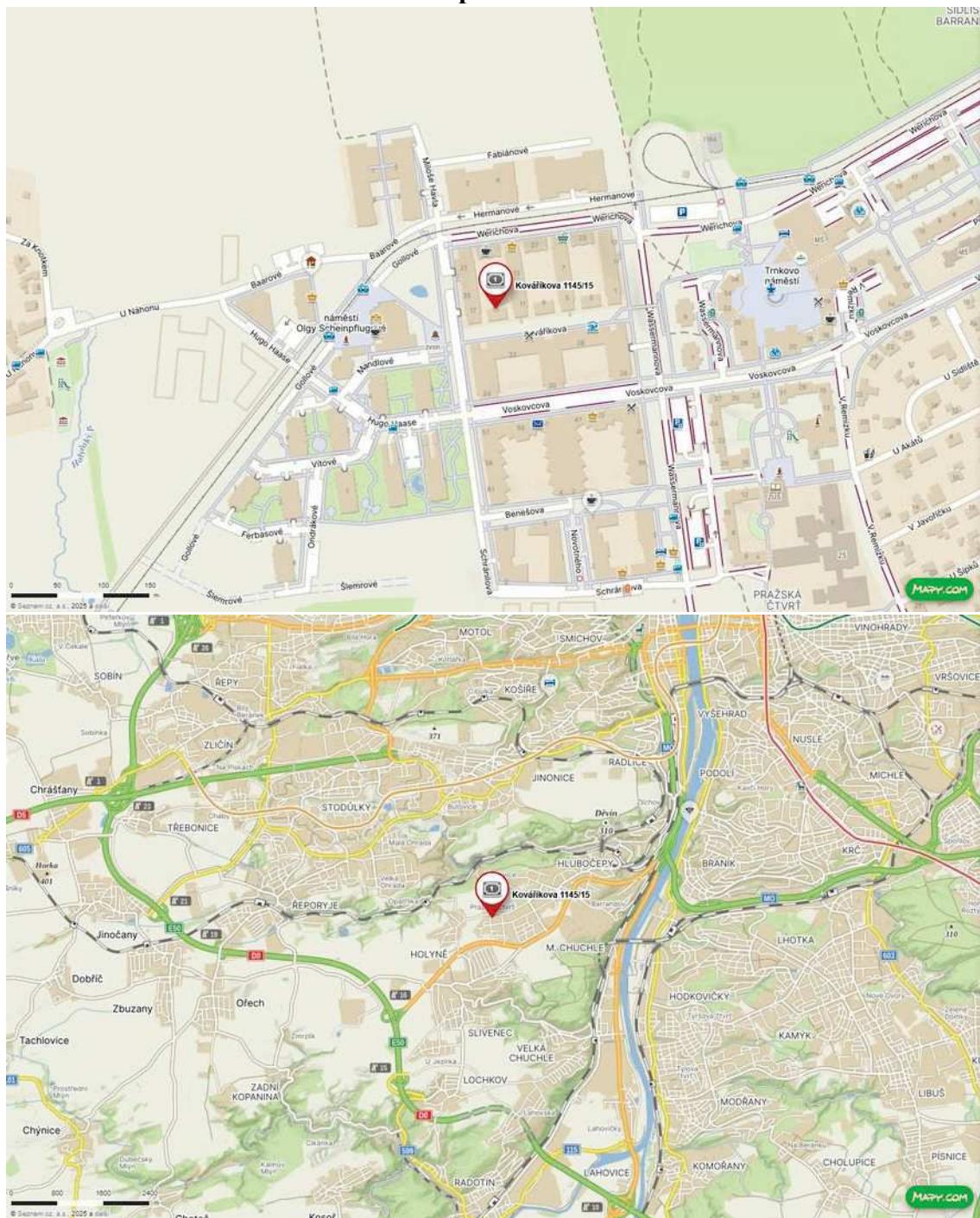
LV č. 9586

Fotodokumentace nemovitosti





Mapa oblasti



Cenová mapa



Hlavní město Praha Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2025



Katastrální území	
Název:	Hlubočepy
Parcela	
Číslo parcely:	1798/299
Cena 2025	
Mapový list:	83
Cena:	11260 Kč/m ²
Skupina:	5714

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

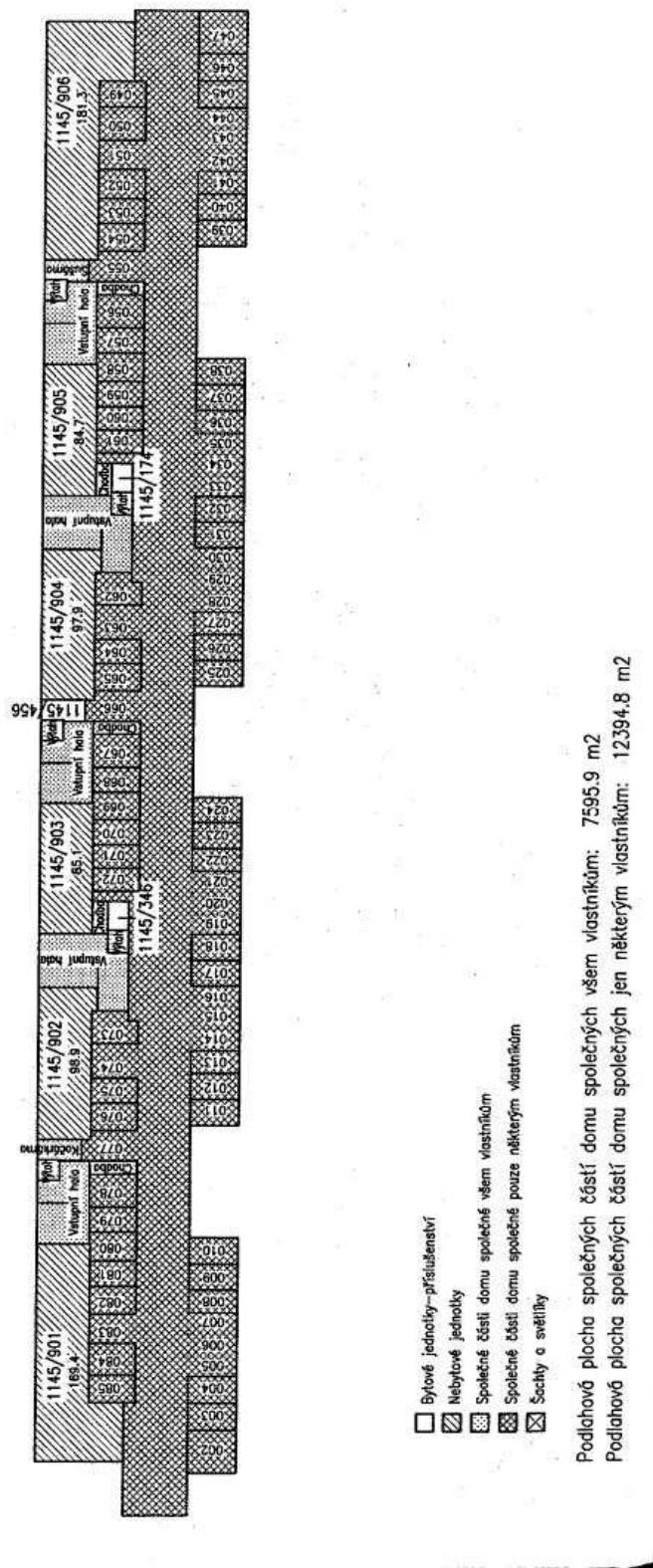
1.1.2025

Vytisknuto dne: 09.12.2025

Grafická část prohlášení

KASKÁDY BARRANDOV III SCHEMA 2.PP – VYMEZENÍ JEDNOTEK

Katastrální území : Hlubočepy
 Číslo popisné : 1145
 Číslo parcelní : 1798/299,1798/324,1798/325,1798/331,1798/333,1798/337,1798/338,1184/61
 Adresa : Praha 5 – Barrandov
 Vyhodovatel : 3G Praha s.r.o., Ke Stírce 5, Praha 8
 Vypracoval : Ing. Sobíšková
 Dne : 28.6.2005



KASKÁDY BARRANDOV III
 SCHEMA 1.NP – VYMEZENÍ JEDNOTEK
 DETAIL: KOMORY – BUDOVA M1, M2, K1 A K2

Katastrální území : Hlubočepy

Číslo popisné : 1145

Číslo parcelní : 1798/299,1798/324,1798/325,1798/331,1798/333,1798/337,1798/338,1184/61

Adresa : Praha 5 – Barrandov

Vyhovitelský : 3G Praha s.r.o., Ke Stírce 5, Praha 8

Vypracoval : Ing. Sobíšková

Dne : 28.6.2005

	1145/103		1145/206
	1145/424		1145/310
	1145/309		1145/410
1145/205			
1145/439			
1145/504			
1145/405			
1145/408			

M1

	1145/418		1145/415
	1145/211		1145/471
	1145/105		1145/216
1145/315			
1145/147			
1145/316			
1145/317			
1145/319			

M2

1145/225		1145/516	1145/232		1145/230		1145/153
1145/118		1145/516	1145/421		1145/244		1145/233
1145/120		1145/421			1145/128		1145/141
1145/422				1145/522			
1145/321		1145/322	1145/125	1145/425			
1145/322		1145/421	1145/423	1145/427			
1145/123				1145/323			
1145/423				1145/529			

K1

1145/524		1145/477		1145/236
1145/335		1145/511		1145/477
1145/530		1145/132		1145/477
1145/327		1145/333		
1145/336		1145/132		
1145/433		1145/238		
		1145/146		
		1145/146		

K2

KASKÁDY BARRANDOV III
 SCHEMA 1.NP – VYMEZENÍ JEDNOTEK
 DETAIL: KOMORY – BUDOVA I1, I2, G1 A G2

Katastrální území : Hlubočepy

Číslo popisné : 1145

Číslo parcelní : 1798/299,1798/324,1798/325,1798/331,1798/333,1798/337,1798/338,1184/61

Adresa : Praha 5 – Barrandov

Vyhodovatel : 3G Praha s.r.o., Ke Stírce 5, Praha 8

Vypracoval : Ing. Sobíšková

Dne : 28.6.2005

1145/148	1145/345	1145/345	1145/446	1145/253
1145/533	1145/251		1145/442	1145/342
1145/254	1145/441	1145/346	1145/536	1145/440
1145/341				
1145/252	1145/250	1145/445		
		1145/443		

11

1145/538	1145/453	1145/265	1145/556	1145/559
1145/255	1145/260	1145/357	1145/353	1145/352
			1145/259	1145/469

12

1145/361	1145/464	X
1145/361	1145/256	
1145/363	1145/279	
1145/177		
1145/282		
1145/365		
1145/362		
1145/173		

G1

1145/288	1145/182	X
1145/375	1145/291	
1145/555	1145/558	
1145/554		
1145/288		
1145/472		
1145/377		
1145/287		

G2

KASKÁDY BARRANDOV III
SCHEMA 2.NP – VYMEZENÍ JEDNOTEK

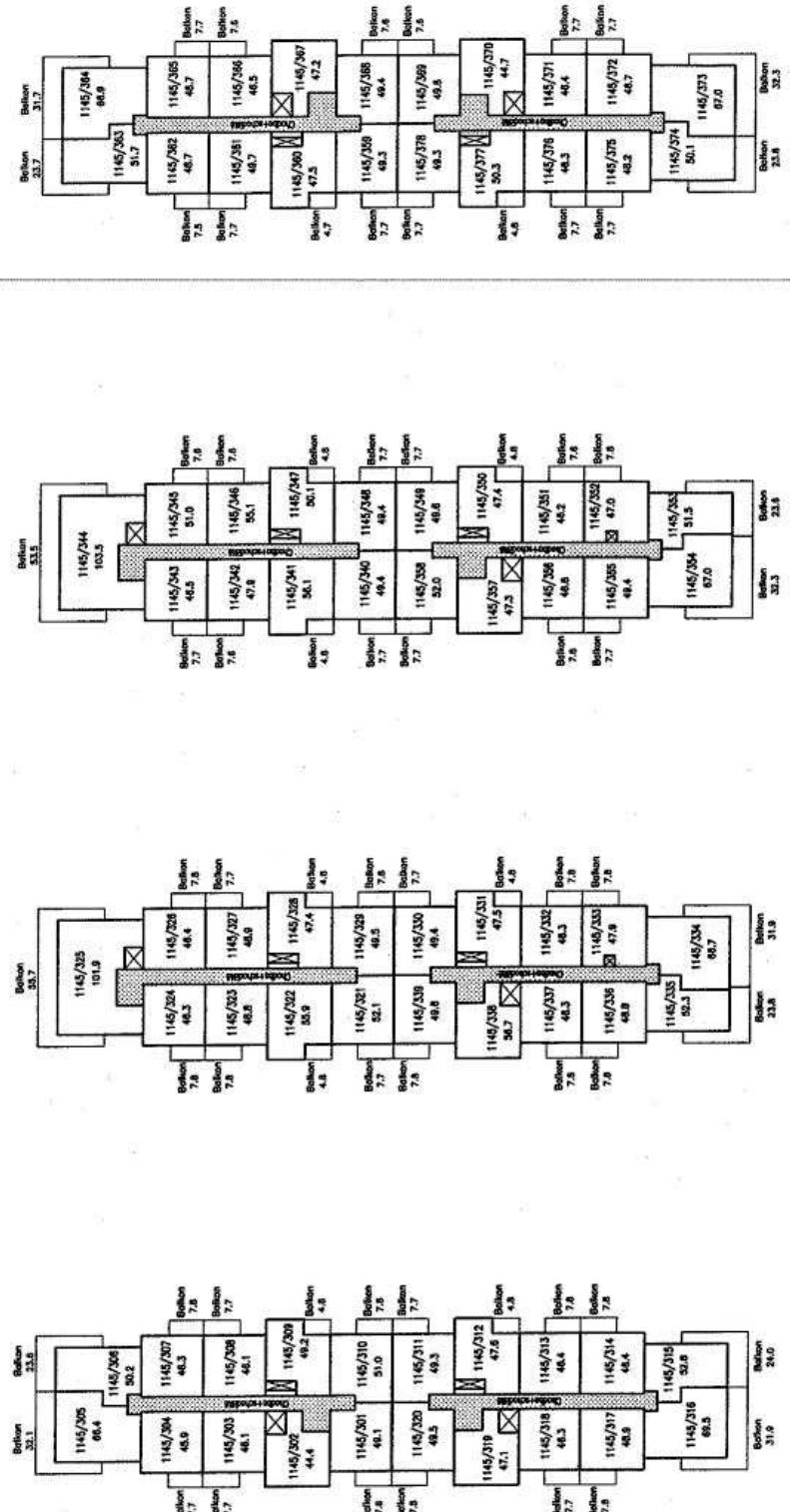
Katastrální území : Hlubočepy
Číslo popisné : 1145
Číslo parcele : 1798/299,1798/324,1798/325,1798/331,1798/333,1798/337,1798/338,1184/61
Adresa : Praha 5 - Barrandov
Ufotoviteli : 3G Praha s.r.o., Ke Stírce 5, Praha 8
Výpracoval : Ing. Sobíšková
Dne : 28.6.2005

Bytové jednotky
 Společné části domu společně všem vlastníkům

KASKÁDY BARRANDOV III
SCHEMÁ 3.NP – VYMEZENÍ JEDNOTEK

Katastrální území : Hlubočepy
 Číslo popisné : 1145
 Číslo parcíní : 1798/299,1799
 Adresa : Praha 5 - Barrandov
 Vynotoval : 3G Praha 5, S.R.O., K.
 Výpracoval : Ing. Sobíšková
 Dne : 28.6.2005

3.1 184/61	<input type="checkbox"/> Bytové jednotky <input checked="" type="checkbox"/> Společná části domu společné všem vlastníkům <input checked="" type="checkbox"/> Šachty a světlíky	Podlahová plocha společných částí domu společných všem vlastníkům: 7595,9
------------	---	---



KASKÁDY BARRANDOV III
SCHEMA 4.NP - VYMEZENÍ JEDNOTEK

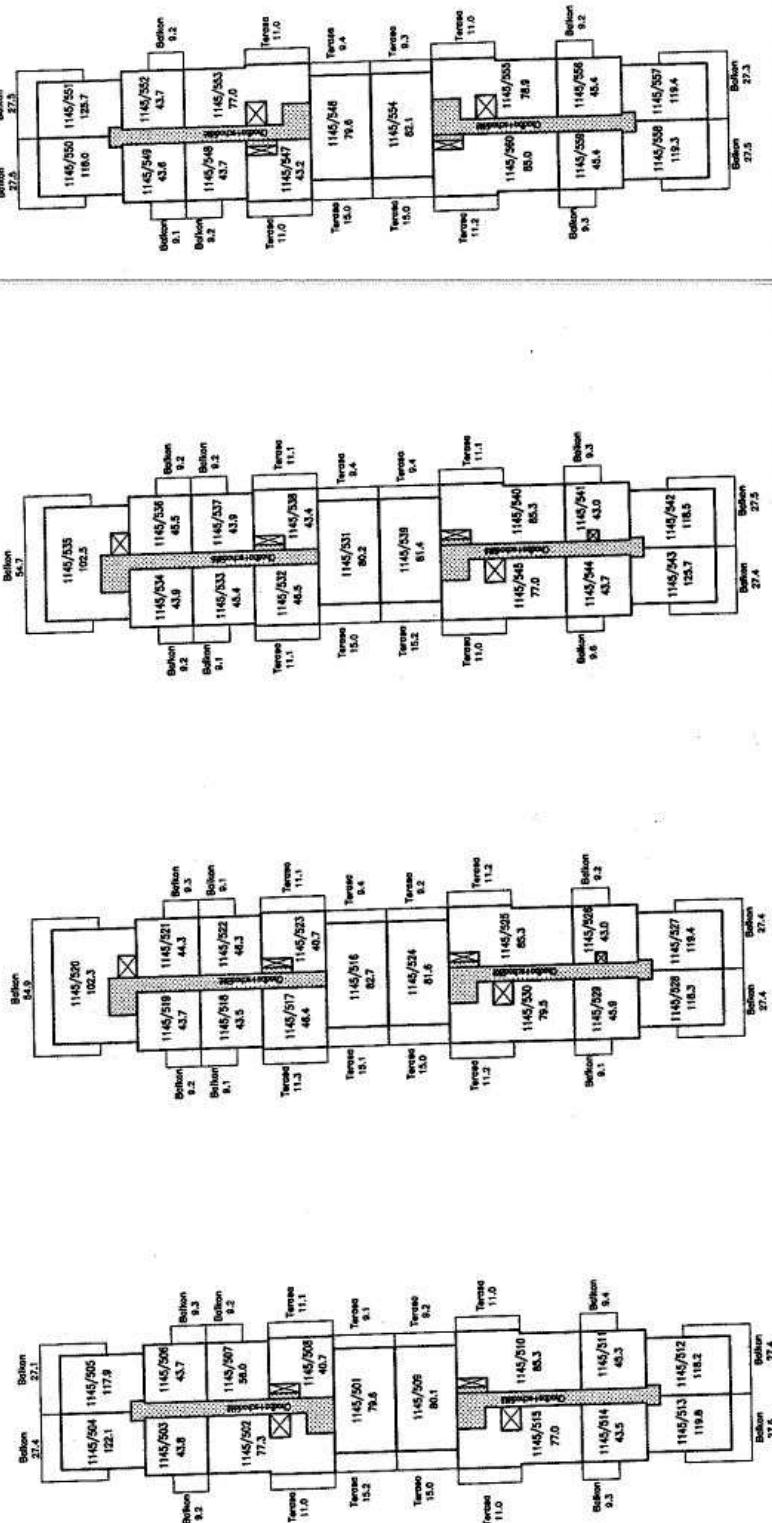
Katastrální území : Hlubočepy
 Číslo popisné : 1145
 Číslo parcele : 178/299,179/299,179/299
 Adresa : Praha 5 – Barrandov
 Vyhodnocitel : JG Praha s.r.o.,
 Vypracoval : Ing. Sobíšková
 Dne : 28.6.2005

Podlahová plocha společných částí domu společných všem vlastníkům: 7595.9 m²

Bytové jednotky Společné části domu společně všem vlastníkům Šachty a světly

KASKÁDY BARRANDOV III
SCHEMA 5.NP - VYMEZENÍ JEDNOTEK

Katastrální území : Hlubočepy
Číslo popisné : 1145
Číslo parcele : 179/299,1799
Adresa : Praha 5 – Barrandov
Vyhodnocitel : 3G Praha s.r.o., K
Využíval : Ing. Sobíšková
Dne : 28.6.2005



Podlahová plocha společných částí domu společných všem vlastníkům: 535,9 m²

- Bytové jednotky
- Společnictví části domu společné všem vlastníkům
- Sáňky a světelný

- 44 -

KASKÁDY BARRANDOV III SCHEMÁ 6.NP — VYMEZENÍ JEDNOTEK

Katastrální území : Hlubočepy
 Číslo popisné : 1145
 Číslo parcelní : 1798/299,1798/324,1798/325,1798/331,1798/333,1798/337,1798/338,1184/61
 Adresa : Praha 5 – Barrandov
 Vyhodnotitel : 3G Praha s.r.o., Ke Stírce 5, Praha 8
 Výpracoval : Ing. Sobíšková
 Dne : 28.6.2005

Bytové jednotky
 Společné části domu společné všem vlastníkům
 Šachty a světly

Podlahová plocha společných částí domu společných všem vlastníkům: 7595.9 m²



**KASKÁDY BARRANDOV III
SCHEMA 7.NP — VÝMEZENÍ JEDNOTEK**

Katastrální území : Hlubočepy
 Číslo popisné : 1145
 Číslo parcelní : 1798/299,1798/324,1798/325,1798/331,1798/333,1798/337,1798/338,1184/61
 Adresa : Praha 5 – Barrandov
 Vyhodnotitel : 3G Praha s.r.o., Ke Stírce 5, Praha 8
 Ing. Sobščková
 Vypracoval :
 Dne : 28.6.2005

Bytové jednotky

Podlahová plocha společných částí domu společných všem vlastníkům: 7595,9 m²

Terasa	Terasa
192,0911	192,0911
052,0911	052,0911

Terasa	Terasa
21,7	32,1
21,7	32,1

Terasa	Terasa
1146,252	1146,252
1146,252	1146,252

Terasa	Terasa
32,2	32,2
32,2	32,2

Terasa	Terasa
32,4	32,4
32,4	32,4

Usnesení o ustanovení

Ing. Michal DANIELIS, Pražská 13, 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:
PAVEL RADOŇ, Kovářkova 1145/15, 15200, Praha, nar.01.04.1972

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)
Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, 15057, Praha, IČ 00001350,
zast. Mgr. Jiří Žák, Tříška & Žák, advokátní kancelář, s.r.o., Národní 28, 11000, Praha 1

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany
S o u d n í e x e k u t o r M g r . O n d r e j S v o b o d a
e-mail: urad@eupraha9.cz, ID DS: hhwv2xp; http://www.eupraha9.cz

Usnesením číslo jednací: **184 EX 563/19-530 ze dne 11.11.2025** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:
a) ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti
b) určit a ocenit příslušenství nemovitosti povinného
c) zjistit včenná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
d) vyjádřit se, zda považuji výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

Nemovité věci zapsané na LV č.:

Okres:	Obec: 554782 Praha		
Kat. území:	728837 Hlubočepy	List vlastnictví:	6592
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
1145/434	byt	byt.z.	667/230232
Vymezeno v:			
Budova	Hlubočepy, č.p. 1145, byt.dům, LV 6443		
na parcele	1798/299, LV 6443		
Parcela	1798/299 zastavěná plocha a nádvoří	15417m ²	
	1798/323 ostatní plocha	52m ²	
	1798/326 ostatní plocha	ostatní komunikace	13m ²
	1798/327 orná půda		132m ²
	1798/328 ostatní plocha	ostatní komunikace	54m ²
	1798/330 ostatní plocha	zelení	12m ²
	1798/332 ostatní plocha	zelení	1814m ²
	1798/334 ostatní plocha	zelení	11m ²
	1798/336 ostatní plocha	ostatní komunikace	21m ²
	1798/339 ostatní plocha	jiná plocha	23m ²

Prohlídka

nemovitosti se uskuteční dne: 27.11.2025 od 15 hod
Sraz účastníků k prohlídce: u stavby BD čp. 1145

Žádám o doložení stavební dokumentace týkající se oceňované nemovité věci. V souladu s § 125 stavebního zákona je vlastník stavby povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci (zjednodušenou dokumentaci – pasport) odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdává dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkovi stavby. Dále k jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitosti a práv a závad s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující včenná břemena, předkupní a jiná věcná práva).

V Trutnově dne 12.11.2025

S pozdravem
Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k oceňování majetku pro věci movitě, věci nemovitě, nemotorný majetek, finanční majetek, podnik

mdanielis@volny.cz

Mob: +420 777 300 093,

DS: pq9s2ez

Pozvánka

Ing.Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:
PAVEL RADOŇ, Kovářkova 1145/15, 15200, Praha, nar.01.04.1972

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)
Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, 15057, Praha, IČ 00001350,
zast. Mgr. Jiří Žák, Tříška & Žák, advokátní kancelář, s.r.o., Národní 28, 11000, Praha 1

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany
S o u d n í e x e k u t o r M g r . O n d r e j S v o b o d a
e-mail: urad@eupraha9.cz, ID DS: hhwv2xp; http://www.eupraha9.cz

Usnesením číslo jednací: **184 EX 563/19-530 ze dne 11.11.2025** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:
a) ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti

- b) určit a ocenit příslušenství nemovitosti povinného
- c) zjistit včenná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- d) vyjádřit se, zda považuji výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

Nemovité věci zapsané na LV č.:

Okres:	Obec: 554782 Praha		
Kat.území:	728837 Hlubočepy	List: vlastnictví:	6592
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
1145/434	byt	byt.z.	667/230232
Vymezeno v:			
Budova Hlubočepy, č.p. 1145, byt.dům, LV 6443			
na parcele 1798/299, LV 6443			
Parcela	1798/299 zastavěná plocha a nádvoří	15417m ²	
	1798/323 ostatní plocha	52m ²	
1798/326	ostatní plocha	ostatní komunikace	13m ²
1798/327	orná půda		132m ²
1798/328	ostatní plocha	ostatní komunikace	54m ²
1798/330	ostatní plocha	zeleň	12m ²
1798/332	ostatní plocha	zeleň	1814m ²
1798/334	ostatní plocha	zeleň	11m ²
1798/336	ostatní plocha	ostatní komunikace	21m ²
1798/339	ostatní plocha	jiná plocha	23m ²

Prohlídka

nemovitosti se uskuteční dne: 27.11.2025 od 15 hod
Sraz účastníků k prohlídce: u stavby BD čp. 1145

Žádám o doložení stavební dokumentace týkající se oceňované nemovité věci. V souladu s § 125 stavebního zákona je vlastník stavby povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci (zjednodušenou dokumentaci – pasport) odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdává dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkovi stavby. Dále k jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitosti a práv a závad s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva).

V Trutnově dne 12.11.2025

S pozdravem
Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podnik

mdanielis@volny.cz

Mob: +420 777 300 093,

DS: pq9s2ez

Povodňová mapa ze serveru Intermap

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj: Hlavní město Praha Katastrální území: Hlubočepy [728837]
Okres: Hlavní město Praha Parcelní číslo: 1798/299
Obec: Praha

Riziková zóna

Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní

- Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhodoveno dne: 8.12.2025

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz

Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz

Vyhodoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s.r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným třímem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodňové-mapy/licencni-podminky-nemo-report/>.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250101.

Prohlášení znalce

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhadů se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 091589/2025.

V Trutnově 11.12.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.16.6.