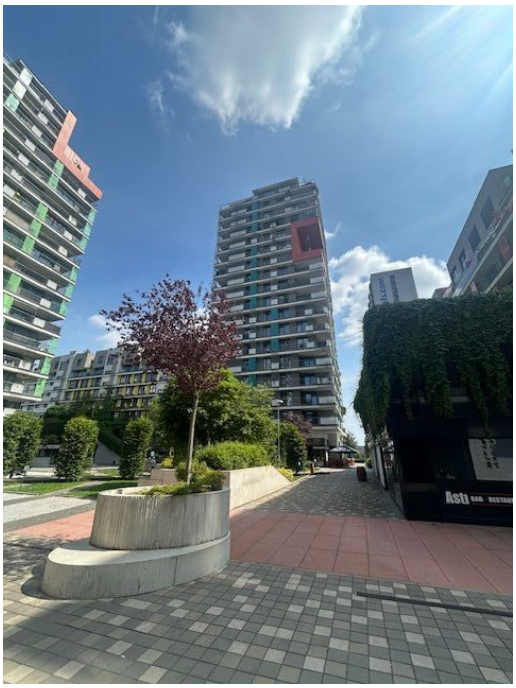
ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 049168/2025

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





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

BJ č. 708/30 v BD čp. 708 na pozemku p.č. 1145, 1146 a 1147, s příslušenstvím a spoluvl. podílem na společných částech domu a pozemku zastavěném stavbou a dále na pozemku p.č. 806/630, vše velikosti 748/216914, vše v k.ú. Malešice, obci Praha, zapsané na LV č. 4441 a 4283, vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88, 541 01 Trutnov

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

Číslo jednací: 184 EX 848/25-61

OBVYKLÁ CENA	**10 800 000 Kč**

Počet stran: 34 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 17.6.2025 **Vyhotoveno:** V Trutnově 1.7.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

Úkolem je stanovit obvyklou cenu
- nemovitostí povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedených nemovitostí
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel stanovení 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 17.6.2025 za přítomnosti znalce a manželky povinného.

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. 4441, 4283
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 17.6.2025. Povinný byl k místnímu šetření pozván doporučenou zásilkou. K místnímu šetření byla pozvána i manželka povinného, která umožnila prohlídku. Oceňovaná jednotka byla zpřístupněna, byla poskytnuta součinnost při ocenění a odpovězeno na otázky.
5. Cenová mapa pozemků v Praze
6. Cenové údaje www.cuzk.cz - V-31999/2024-101, V-54159/2024-101, V-25637/2024-101, V-35449/2025-101, V-9821/2025-101
7. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 184 EX 848/25-61
8. Částečné prohlášení vlastníka k oceňovanému bytu, vč. grafické přílohy
9. Územně plánovací dokumentace
10. Fotodokumentace pořízená znalcem
11. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
12. Povodňová zpráva www.cap.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 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 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 vystihujíc 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 nalezeno, že ve stejném BD se v posledních 18 měsících zrealizovalo 17 bytových jednotek různé velikosti. Do porovnávací metody bylo použito 5 vzorků, které nejvíce odpovídají zadaným parametrům.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Malešice
Adresa nemovité věci:	Nad Úžlabinou 708, 110 00 Praha

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny na LV č. 4441

Vlastnické právo
SJ Janckulík Ladislav a Janckulík Michaela
Janckulík Ladislav, Univerzitní 683/4, Malešice, 10800 Praha 10
Janckulík Michaela, Nad úžlabinou 708/7, Malešice, 10800 Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Stavby byla vybudována v r. 2015, do té doby je užívána jako stavba BD.

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.

Malešice jsou městská čtvrť a katastrální území ve východní části města Prahy. Z převážné části jsou součástí obvodu a městské části Praha 10, pouze zahrady na západním úbočí vrchu Tábora v areálu zahradnické školy a v okolí patří do městské části Praha 9.

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

806/783, 957, 961/1, HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - pozemky se stavbami BD čp. 708, se nachází ve východní okrajové části hlavního města Prahy, situované v části Malešice, v okolní smíšené zástavbě zděných BD a komerčních staveb a staveb občanské vybavenosti, v blízkosti občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti - restaurační zařízení, sportoviště, zdravotnictví, lékárny, dětské hřiště, ZŠ, MŠ, obchody, služby - jedná se o lokalitu, s velmi dobrou dopravní dostupností a obslužností, ve vzdálenosti cca. 200 m se nachází autobusová zastávka, cca. 500 m je zastávka tramvaje. Stanice metra linky a se nachází ve vzdálenosti cca. 1,4 km. Nemovitosti jsou situovány ve vzdálenosti cca. 8 km od historické části města. Oceňovaná nemovitost je přístupná z ulice Nad Úžlabinou, jedná se o veřejnou komunikaci. Území je plně zainvestované, budova je napojena na veškeré IS (VV, NN, VK, dálkové vytápění), v místě je veřejné osvětlení.

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

Komentář: *Způsob ochrany nemovitosti*
památkově chráněné území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

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

Komentář: Vlastnické právo
SJ Janckulík Ladislav a Janckulík Michaela
Janckulík Ladislav, Univerzitní 683/4, Malešice, 10800 Praha 10
Janckulík Michaela, Nad úžlabinou 708/7, Malešice, 10800 Praha 10

Způsob ochrany nemovitosti
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Věcné břemeno (podle listiny) - právo umístění, provozování, užívání, provádění kontroly, údržby a oprav rozvodného tepelného zařízení a právo přístupu k zařízení dle čl. II. smlouvy, povinnost pro oceňovanou jednotku - bez vlivu na hodnotu,
oprávnění pro ENGEN s.r.o., Prvního pluku 320/17, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 28373057

Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru - služebnost spočívající strpět umístění stavby vodního díla, strpět vstup a vjezd na pozemky za účelem provádění údržby, oprav a odstraňování havárií na vodním díle a neprovádět na vodním díle a v jeho ochranném pásmu stavby nebo činnosti které by omezily přístup k vodnímu dílu a nevysazovat trvalé porosty dle čl. II. smlouvy, povinnost pro oceňovanou jednotku - bez vlivu na hodnotu

Věcné břemeno - právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy, právo zřídit, mít a udržovat obslužné zařízení a právo provádět úpravy za účelem obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení výkonnosti včetně odstranění zařízení dle čl. III. smlouvy, povinnost pro oceňovanou jednotku, oprávnění pro PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516 - bez vlivu na hodnotu

Věcné břemeno - osobní služebnost podle §25 odst. 4 zák. č. 458/2000 Sb. - umístění součásti distribuční soustavy - transformační stanice, právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy, právo provádět její úpravy za účelem obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění dle sml. čl. III. - povinnost pro oceňovanou jednotku, oprávnění pro PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516 - bez vlivu na hodnotu

Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Janckulík Ladislav
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, jednotka je užívána vlastníkem*

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 m^2 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. 1145, 1146 a 1147 jsou zastavěné stavbou BD čp. 708, stavba s oceňovanou jednotkou se nachází na p.č. 1147. Pozemek p.č. 806/630 je okolním pozemkem se zpevněnou plochou přístupových chodníků a v části s travnatou plochou. Pozemky jsou kompletně zainvestovaný sítěmi, rovinatý, přístupné z veřejné zpevněné komunikace.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V místě je platná cenová mapa pozemků:
Mapový list: 20
Cena 14 530 Kč/m2
Skupina parcel: 4462

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1145	2 341	14 530,00	748 / 216 914	117 295
zastavěná plocha a nádvoří	1146	1 137	14 530,00	748 / 216 914	56 969
zastavěná plocha a nádvoří	1147	423	14 530,00	748 / 216 914	21 194
ostatní plocha	806/630	5 401	14 530,00	748 / 216 914	270 616
Celková výměra pozemků		**9 302**	**Hodnota pozemků celkem**		**466 074**

Výpočet věcné hodnoty stavby

BJ č. 708/30

Věcná hodnota dle THU

Bytová jednotka č. 708/30 o dispozici 3+kk, s balkonem, situovaná v BD č.p. 708. Stavba BD je rozdělena na 4 samostatně stojící stavby, se společnými suterény, ve kterých se nachází parkovací stání a sklepy. Oceňovaný byt se nachází v části p.č. 708/7, v jeho 7.NP. Budova je se 20.NP a se 2. PP, zastřešená plochou střechou. Celkem se ve všech částech nachází 346 jednotek (bytových a nebytových) a společné prostory a výtah, v podzemních patrech se nachází společné garáže a sklepy.

K jednotce náleží oprávnění výlučně užívat parkovací stání č. 348 a balkon přístupný přímo z jednotky (není započítán do započitatelné plochy jednotky).

Stavba BD je ze stěnových panelů, okna a vstupní dveře jsou plastová izolační, moderní zvonkový panel s kamerovým systémem. Jednotka je provedená v nadstandardním provedení, koupelna

vybavená vanou a umyvadlem, WC je samostatné splachovací, oboje s keramickými obklady a dlažbou, kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou na míru s vestavěnými spotřebiči, sporák se sklokeramickou nebo indukční deskou. Vytápění je ústřední.

Stavba BD i BJ je ve velmi dobrém technickém stavu, užívaná od r. 2015.

Příslušenstvím bytu je balkon, parkovací stání ve společné garáži, sklep a spoluvl. podíl id. 748/216914 na společných částech BD, pozemku p.č. 1145 zastavěném stavbou BD a pozemcích okolních p.č. 806/630, 1146 a 1147.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
byt o velikosti 3+kk	Obytné prostory	74,80 m^2	1,00	74,80 m^2
Celková podlahová plocha		**74,80 m^2**		**74,80 m^2**

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m^2]	74,80
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^2]	60 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 488 000
Stáří	roků	10
Další životnost	roků	90
Opotřebení	%	10,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**4 039 200**

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná jednotka

– byt o velikosti 3+kk v nadstandardním provedení, s balkonem, se sklepní kójí a s parkovacím místem ve společné garáži, vše ve velmi dobrém technickém stavu, situovaném v okrajové části Prahy s velmi dobrou dopravní dostupností a obslužností.

Lokalita:	Praha, Malešice
Popis:	BJ ve velmi dobrém technickém stavu
Dispozice:	3+kk
Typ stavby:	BD ve velmi dobrém technickém stavu
Podlaží:	7. NP
Užitná plocha:	74,80 m^2

Srovnatelné jednotky:

Název: **BJ - stejný BD**
Lokalita: Malešice
Popis: BJ č. 708/11 s balkonem, sklepem a parkovacím stáním, zobchodovaná smlouvou kupní v řízení **V-31999/2024-101**
Užitná plocha: 73,50 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: www.cuzk.cz

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
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
10 000 000	73,50	136 054	1,00	**136 054**

Název: **BJ - stejný BD**
Lokalita: Malešice
Popis: BJ č. 708/246 s balkonem, sklepem a parkovacím stáním, zobchodovaná smlouvou kupní v řízení **V-54159/2024-101**
Užitná plocha: 62,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: www.cuzk.cz

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
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
7 000 000	62,00	112 903	0,98	**110 645**

Název: **BJ - stejný BD**
Lokalita: Malešice
Popis: BJ č. 708/272 s balkonem, sklepem a parkovacím stáním, zobchodovaná smlouvou kupní v řízení **V-25637/2024-101**
Užitná plocha: 83,90 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: www.cuzk.cz

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	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
11 990 000	83,90	142 908	1,02	**145 766**

Název: **BJ - stejný BD**
Lokalita: Malešice
Popis: BJ č. 708/282 s balkonem, sklepem a parkovacím stáním, zobchodovaná smlouvou kupní v řízení **V-35449/2025-101**
Užitná plocha: 77,90 m^2



Zdroj: www.cuzk.cz

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
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
13 680 000	77,90	175 610	1,00	**175 610**

Název: **BJ - stejný BD**
Lokalita: Malešice
Popis: BJ č. 708/70 s balkonem, sklepem a parkovacím stáním, zobchodovaná smlouvou kupní v řízení **V-9821/2025-101**
Užitná plocha: 94,30 m^2



Zdroj: www.cuzk.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,04
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
14 200 000	94,30	150 583	1,04	**156 606**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Všechny skutečnost jsou promítnuty do srovnávací hodnoty, tato hodnota přímou metodou se pohybuje v intervalu od 110 000,-Kč do 170 000,-Kč/m^2 - indikovaná hodnota při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	110 645 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	144 936 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	175 610 Kč/m^2

Stanovená porovnávací hodnota	**10 800 000 Kč**
Jednotková cena	144 385 Kč/m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**10 800 000 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	**10 800 000 Kč**
Reprodukční hodnota	**4 488 000 Kč**
Věcná hodnota	**4 505 274 Kč**
z toho hodnota pozemku	466 074 Kč

Obvyklá cena	**10 800 000 Kč**

slovy: Deset milionů osm set tisíc Kč

Silné stránky

Vyhledávaná klidná lokalita s dostupnou občanskou vybaveností
Velmi dobrý technický stav, stavba z r. 2015
Parkovací stání ve společné garáži

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 parametrům 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 nadstandardním provedení, ve velmi dobrém technickém stavu, s terasou, sklepem a parkovacím stáním ve společné garáži, v panelovém BD vybudovaném v r. 2015, situovaném ve okrajové části Prahy - Malešice, s výhledem, v lokalitě 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.

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 4441, 4283

- nemovité věci povinného a jejich přísl. 10 800 000,-Kč

- příslušenství uvedené nemovité věci - balkon, parkovací stání ve společné garáži, sklep a spoluvl. podíl id. 748/216914 na společných částech BD, pozemku p.č. 1145, 1146 a 1147 zastavěném stavbou BD a pozemku okolním p.č. 806/630 - zahrnuto v ceně **0,-**

- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená:

Věcné břemeno (podle listiny) - právo umístění, provozování, užívání, provádění kontroly, údržby a oprav rozvodného tepelného zařízení a právo přístupu k zařízení dle čl. II. smlouvy, povinnost pro oceňovanou jednotku - bez vlivu na hodnotu, oprávnění pro ENGEN s.r.o., Prvního pluku 320/17, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 28373057

Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru - služebnost spočívající strpět umístění stavby vodního díla, strpět vstup a vjezd na pozemky za účelem provádění údržby, oprav a odstraňování havárií na vodním díle a neprovádět na vodním díle a v jeho ochranném pásmu stavby nebo činnosti které by omezily přístup k vodnímu dílu a nevysazovat trvalé porosty dle čl. II. smlouvy, povinnost pro oceňovanou jednotku - bez vlivu na hodnotu

Věcné břemeno - právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy, právo zřídit, mít a udržovat obslužné zařízení a právo provádět úpravy za účelem obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení výkonnosti včetně odstranění zařízení dle čl. III. smlouvy, povinnost pro oceňovanou jednotku, oprávnění pro PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516 - bez vlivu na hodnotu

Věcné břemeno - osobní služebnost podle §25 odst. 4 zák. č. 458/2000 Sb. - umístění součásti distribuční soustavy - transformační stanice, právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy, právo provádět její úpravy za účelem obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění dle sml. čl. III. - povinnost pro oceňovanou jednotku, oprávnění pro PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516 - bez vlivu na hodnotu **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

Indikace obvyklé ceny (tržní hodnoty) 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).

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím nákladové a srovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji obvyklou cenu nemovité věci - BJ č. 708/30 v BD čp. 708 na pozemku p.č. 1145, 1146 a 1147, s příslušenstvím a spoluvl. podílem na společných částech domu a pozemku zastavěném stavbou a dále na pozemku p.č. 806/630, vše velikosti 748/216914, vše v k.ú. Malešice, obci Praha, zapsané na LV č. 4441 a 4283, vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha** ; se zohledněním práv a závad:

Obvyklá cena	**10 800 000 Kč**
slovy: Deset milionů osm set 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	6
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	3
Mapa oblasti	1
Pozvánka k místnímu šetření	1
Prohlášení vlastníka k BJ	4
Cenová mapa pozemků	2
Povodňová mapa	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *10.06.2025 06:55:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku
Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 848/25 pro Mgr. Ondřej Svoboda Exekutorský úřad Praha 9

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **732451 Malešice** List vlastnictví: **4441**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJ Janckulík Ladislav a Janckulík Michaela, Univerzitní 683/4, Malešice, 10800 Praha 10, Nad úžlabinou 708/7, Malešice, 10800 Praha 10	[redacted]	

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
P 708/30	**byt**	**památkově chráněné území**	**obč.z.**	**748/216914**
Vymezeno v:				
Parcela	**1145**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**2341m2**
Součástí je stavba:	***Malešice, č.p. 708, byt.dům, LV 4283***			
	806/630	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**5401m2**
	1146	**zastavěná plocha a nádvoří**		**1137m2**
	1147	**zastavěná plocha a nádvoří**		**423m2**

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy
Oprávnění pro
Jednotka: 708/30
Povinnost k
Jednotka: 699/1, Jednotka: 699/10, Jednotka: 699/100, Jednotka: 699/101, Jednotka: 699/102, Jednotka: 699/103, Jednotka: 699/104, Jednotka: 699/105, Jednotka: 699/106, Jednotka: 699/107, Jednotka: 699/108, Jednotka: 699/109, Jednotka: 699/11, Jednotka: 699/110, Jednotka: 699/111, Jednotka: 699/112, Jednotka: 699/113, Jednotka: 699/114, Jednotka: 699/115, Jednotka: 699/116, Jednotka: 699/117, Jednotka: 699/118, Jednotka: 699/119, Jednotka: 699/12, Jednotka: 699/120, Jednotka: 699/121, Jednotka: 699/122, Jednotka: 699/123, Jednotka: 699/124, Jednotka: 699/125, Jednotka: 699/126, Jednotka: 699/127, Jednotka: 699/128, Jednotka: 699/129, Jednotka: 699/13, Jednotka: 699/130, Jednotka: 699/131, Jednotka: 699/132, Jednotka: 699/133, Jednotka: 699/134, Jednotka: 699/135, Jednotka: 699/136, Jednotka: 699/137, Jednotka: 699/138, Jednotka: 699/139, Jednotka: 699/14, Jednotka: 699/140, Jednotka: 699/141, Jednotka: 699/142, Jednotka: 699/143, Jednotka: 699/144, Jednotka: 699/145, Jednotka: 699/146, Jednotka: 699/147, Jednotka: 699/148, Jednotka: 699/149, Jednotka: 699/15, Jednotka: 699/150, Jednotka: 699/151, Jednotka: 699/152, Jednotka: 699/153, Jednotka: 699/154, Jednotka: 699/155, Jednotka: 699/156, Jednotka: 699/157, Jednotka: 699/158, Jednotka: 699/159, Jednotka: 699/16, Jednotka: 699/160, Jednotka: 699/161, Jednotka: 699/162, Jednotka: 699/163, Jednotka: 699/164, Jednotka: 699/165, Jednotka: 699/166, Jednotka: 699/167, Jednotka: 699/168, Jednotka: 699/169, Jednotka: 699/17, Jednotka: 699/170, Jednotka: 699/171, Jednotka: 699/172, Jednotka: 699/173, Jednotka: 699/174, Jednotka: 699/175, Jednotka: 699/176, Jednotka: 699/177, Jednotka: 699/178, Jednotka: 699/179, Jednotka: 699/18, Jednotka: 699/180, Jednotka: 699/181,

Typ vztahu

Povinnost k

Jednotka: 699/182, Jednotka: 699/183, Jednotka: 699/184, Jednotka: 699/185, Jednotka: 699/186, Jednotka: 699/187, Jednotka: 699/188, Jednotka: 699/189, Jednotka: 699/19, Jednotka: 699/190, Jednotka: 699/191, Jednotka: 699/192, Jednotka: 699/193, Jednotka: 699/194, Jednotka: 699/195, Jednotka: 699/196, Jednotka: 699/197, Jednotka: 699/198, Jednotka: 699/199, Jednotka: 699/2, Jednotka: 699/20, Jednotka: 699/200, Jednotka: 699/201, Jednotka: 699/202, Jednotka: 699/203, Jednotka: 699/204, Jednotka: 699/205, Jednotka: 699/206, Jednotka: 699/207, Jednotka: 699/208, Jednotka: 699/209, Jednotka: 699/21, Jednotka: 699/210, Jednotka: 699/211, Jednotka: 699/212, Jednotka: 699/213, Jednotka: 699/214, Jednotka: 699/215, Jednotka: 699/216, Jednotka: 699/217, Jednotka: 699/218, Jednotka: 699/219, Jednotka: 699/22, Jednotka: 699/220, Jednotka: 699/221, Jednotka: 699/222, Jednotka: 699/223, Jednotka: 699/224, Jednotka: 699/225, Jednotka: 699/226, Jednotka: 699/227, Jednotka: 699/228, Jednotka: 699/229, Jednotka: 699/23, Jednotka: 699/230, Jednotka: 699/231, Jednotka: 699/232, Jednotka: 699/233, Jednotka: 699/234, Jednotka: 699/235, Jednotka: 699/236, Jednotka: 699/237, Jednotka: 699/238, Jednotka: 699/239, Jednotka: 699/24, Jednotka: 699/240, Jednotka: 699/241, Jednotka: 699/242, Jednotka: 699/243, Jednotka: 699/244, Jednotka: 699/245, Jednotka: 699/246, Jednotka: 699/247, Jednotka: 699/248, Jednotka: 699/249, Jednotka: 699/25, Jednotka: 699/250, Jednotka: 699/251, Jednotka: 699/252, Jednotka: 699/253, Jednotka: 699/254, Jednotka: 699/255, Jednotka: 699/256, Jednotka: 699/257, Jednotka: 699/258, Jednotka: 699/259, Jednotka: 699/26, Jednotka: 699/260, Jednotka: 699/261, Jednotka: 699/262, Jednotka: 699/263, Jednotka: 699/264, Jednotka: 699/265, Jednotka: 699/266, Jednotka: 699/267, Jednotka: 699/268, Jednotka: 699/269, Jednotka: 699/27, Jednotka: 699/270, Jednotka: 699/271, Jednotka: 699/272, Jednotka: 699/274, Jednotka: 699/275, Jednotka: 699/276, Jednotka: 699/277, Jednotka: 699/278, Jednotka: 699/279, Jednotka: 699/28, Jednotka: 699/280, Jednotka: 699/281, Jednotka: 699/282, Jednotka: 699/283, Jednotka: 699/29, Jednotka: 699/3, Jednotka: 699/30, Jednotka: 699/31, Jednotka: 699/32, Jednotka: 699/33, Jednotka: 699/34, Jednotka: 699/35, Jednotka: 699/36, Jednotka: 699/37, Jednotka: 699/38, Jednotka: 699/39, Jednotka: 699/4, Jednotka: 699/40, Jednotka: 699/41, Jednotka: 699/42, Jednotka: 699/43, Jednotka: 699/44, Jednotka: 699/45, Jednotka: 699/46, Jednotka: 699/47, Jednotka: 699/48, Jednotka: 699/49, Jednotka: 699/5, Jednotka: 699/50, Jednotka: 699/500, Jednotka: 699/501, Jednotka: 699/502, Jednotka: 699/503, Jednotka: 699/504, Jednotka: 699/505, Jednotka: 699/506, Jednotka: 699/507, Jednotka: 699/508, Jednotka: 699/509, Jednotka: 699/51, Jednotka: 699/510, Jednotka: 699/511, Jednotka: 699/512, Jednotka: 699/513, Jednotka: 699/514, Jednotka: 699/515, Jednotka: 699/516, Jednotka: 699/517, Jednotka: 699/518, Jednotka: 699/519, Jednotka: 699/52, Jednotka: 699/521, Jednotka: 699/522, Jednotka: 699/524, Jednotka: 699/525, Jednotka: 699/53, Jednotka: 699/531, Jednotka: 699/532, Jednotka: 699/54, Jednotka: 699/540, Jednotka: 699/545, Jednotka: 699/546, Jednotka: 699/547, Jednotka: 699/55, Jednotka: 699/550, Jednotka: 699/551, Jednotka: 699/552, Jednotka: 699/553, Jednotka: 699/554, Jednotka: 699/555, Jednotka: 699/556, Jednotka: 699/557, Jednotka: 699/558, Jednotka: 699/559, Jednotka: 699/56, Jednotka: 699/560, Jednotka: 699/561, Jednotka: 699/57, Jednotka: 699/58, Jednotka: 699/59, Jednotka: 699/6, Jednotka: 699/60, Jednotka: 699/61, Jednotka: 699/62, Jednotka: 699/63, Jednotka: 699/64, Jednotka: 699/65, Jednotka: 699/66, Jednotka: 699/67, Jednotka: 699/68, Jednotka: 699/69, Jednotka: 699/7, Jednotka: 699/70, Jednotka: 699/71, Jednotka: 699/72, Jednotka: 699/73, Jednotka: 699/74, Jednotka: 699/75, Jednotka: 699/76, Jednotka: 699/77, Jednotka: 699/78, Jednotka: 699/79, Jednotka: 699/8, Jednotka: 699/80, Jednotka: 699/81, Jednotka: 699/82, Jednotka: 699/83, Jednotka: 699/84, Jednotka: 699/85, Jednotka: 699/86, Jednotka: 699/87, Jednotka: 699/88, Jednotka: 699/89, Jednotka: 699/9, Jednotka: 699/90, Jednotka: 699/91, Jednotka: 699/92, Jednotka:

Typ vztahu

Povinnost k
699/93, Jednotka: 699/94, Jednotka: 699/95, Jednotka: 699/96, Jednotka: 699/97, Jednotka: 699/98, Jednotka: 699/99

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 24.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.05.2013.**
V-23570/2013-101

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru**
služebnost spočívající strpět umístění stavby vodního díla, strpět vstup a vjezd na pozemky za účelem provádění údržby, oprav a odstraňování havárií na vodním díle a neprovádět na vodním díle a v jeho ochranném pásmu stavby nebo činnosti které by omezily přístup k vodnímu dílu a nevysazovat trvalé porosty
dle čl. II. smlouvy

Povinnost k
Jednotka: 708/30

Listina **Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 27.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2015 13:32:27. Zápis proveden dne 24.11.2015.**
V-81005/2015-101

Pořadí k **27.10.2015 13:32**

o **Věcné břemeno (podle listiny)**
právo umístění, provozování, užívání, provádění kontroly, údržby a oprav rozvodného tepelného zařízení a právo přístupu k zařízení
dle čl. II. smlouvy

Oprávnění pro
ENGEN s.r.o., Prvního pluku 320/17, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 28373057

Povinnost k
Jednotka: 708/30

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2015 14:22:48. Zápis proveden dne 24.11.2015.**
V-81063/2015-101

Pořadí k **27.10.2015 14:22**

o **Věcné břemeno (podle listiny)**
právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy, právo zřídit, mít a udržovat obslužné zařízení a právo provádět úpravy za účelem obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení výkonnosti včetně odstranění zařízení
dle čl. III. smlouvy

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

Povinnost k
Jednotka: 708/30

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. VV/G33/10861/1530794 ze dne 22.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2015 08:41:27. Zápis**

Typ vztahu

proveden dne 27.11.2015.

V-81192/2015-101

Pořadí k **29.10.2015 08:41**

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

osobní služebnost podle §25 odst. 4 zák. č. 458/2000 Sb. - umístění součásti distribuční soustavy - transformační stanice, právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy, právo provádět její úpravy za účelem obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění dle sml. čl. III.

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 708/30

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. VV/G33/10966/1530794 ze dne 22.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2015 08:42:53. Zápis proveden dne 24.11.2015.**

V-81194/2015-101

Pořadí k **29.10.2015 08:42**

o **Zástavní právo smluvní**

A) pohledávky ve výši 8 262 000,- Kč a příslušenství, vzniklé do 25.12.2082
B) budoucí pohledávky do výše 9 914 400,- Kč, vzniklé do 25.12.2082

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 708/30

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/792874-01/21/01-002/00/R ze dne 05.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2022 14:28:20. Zápis proveden dne 04.02.2022; uloženo na prac. Praha**

V-2389/2022-101

Pořadí k **12.01.2022 14:28**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/792874-01/21/01-002/00/R ze dne 05.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2022 14:28:20. Zápis proveden dne 04.02.2022; uloženo na prac. Praha**

V-2389/2022-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/792874-01/21/01-002/00/R ze dne 05.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2022 14:28:20. Zápis proveden dne 04.02.2022; uloženo na prac. Praha**

V-2389/2022-101

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávka do výše 10 000 000 Kč, včetně příslušenství dle čl. 1.2. zástavní smlouvy

Oprávnění pro

Typ vztahu

Oprávnění pro
Intesys s.r.o., Hájecká 1303/6, Černovice, 61800 Brno, RČ/IČO: 29379091
Povinnost k
Jednotka: 708/30

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2024 12:56:27. Zápis proveden dne 03.10.2024. V-52704/2024-101**

Pořadí k **11.09.2024 12:56**

o **Zákaz zcizení a zatížení**
po dobu trvání zástavního práva V-52704/2024-101
Oprávnění pro
Intesys s.r.o., Hájecká 1303/6, Černovice, 61800 Brno, RČ/IČO: 29379091
Povinnost k
Jednotka: 708/30

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2024 12:56:27. Zápis proveden dne 03.10.2024. V-52704/2024-101**

Pořadí k **11.09.2024 12:56**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Ondřej Svoboda, Beranových 130, 199 00 Praha 18
Povinnost k
Janckulík Ladislav, Univerzitní 683/4, Malešice, 10800 Praha 10, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 184 EX 848/25-21 ze dne 17.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2025 09:43:19. Zápis proveden dne 23.04.2025; uloženo na prac. Praha Z-19814/2025-101**

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Janckulík Ladislav, nar.: 09.01.1990
Povinnost k
Jednotka: 708/30

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 184 EX-848/2025 - 22 ze dne 17.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2025 09:43:19. Zápis proveden dne 14.05.2025; uloženo na prac. Praha - Z-19813/2025-101**

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 180, 130 00 Praha 3

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.06.2025 06:55:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **732451 Malešice** List vlastnictví: **4441**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Janckulík Ladislav, Univerzitní 683/4, Malešice, 10800 Praha 10, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 01687/25-004 ze dne 02.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2025 10:05:36. Zápis proveden dne 04.06.2025; uloženo na prac. Praha**

Z-28494/2025-101

Plomby a upozornění

Číslo řízení *Vztah k*

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-28624/2025-101

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 05.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2022 16:32:46. Zápis proveden dne 25.02.2022.

V-7494/2022-101

Pro: **Janckulík Ladislav a Janckulík Michaela, Univerzitní 683/4, Malešice, 10800 Praha 10, Nad úžlabinou 708/7, Malešice, 10800 Praha 10; společné jmění** *RČ/IČO:* [redacted]

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

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

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

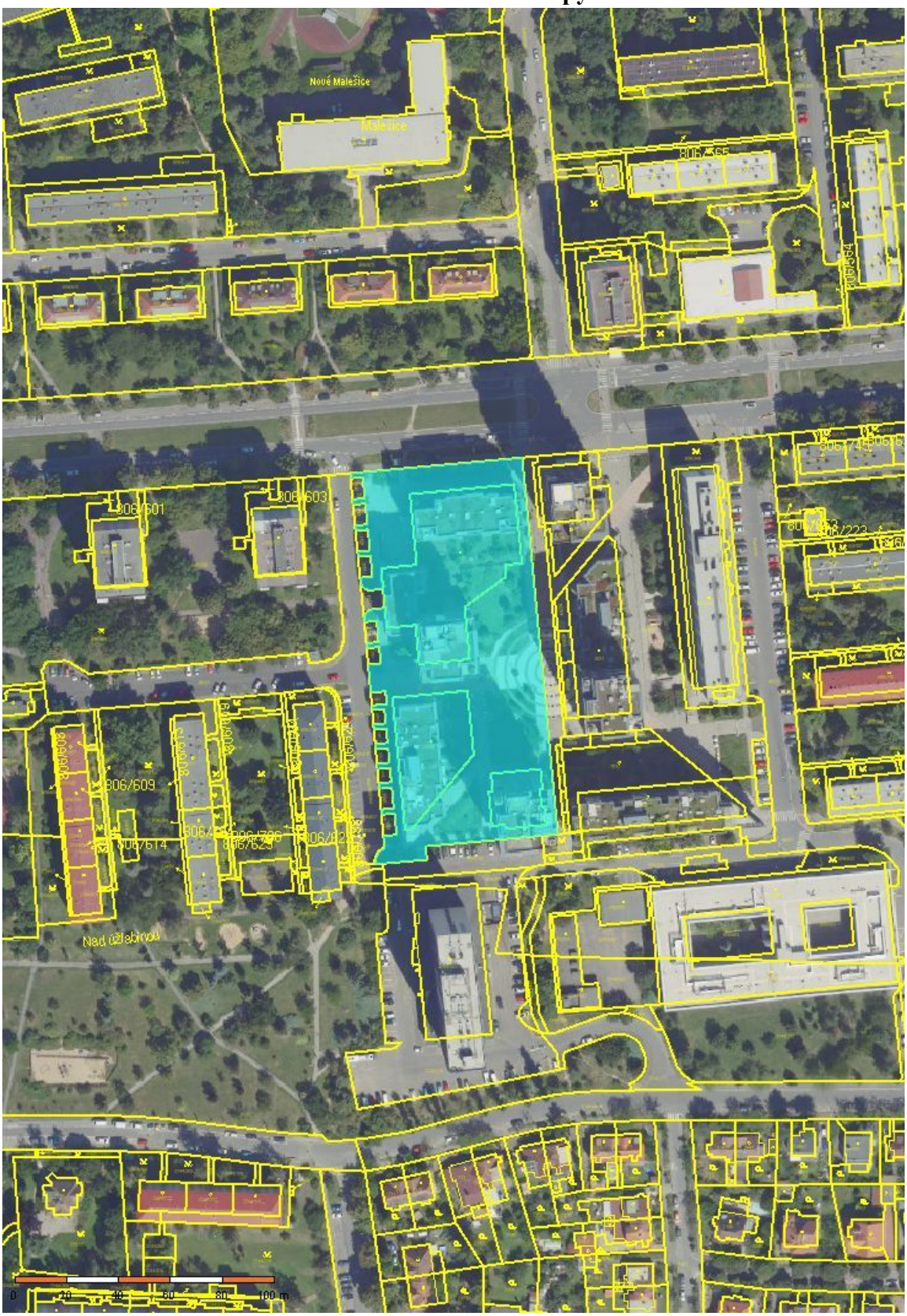
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 10.06.2025 07:10:06*

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Snímek katastrální mapy



Fotodokumentace nemovitosti























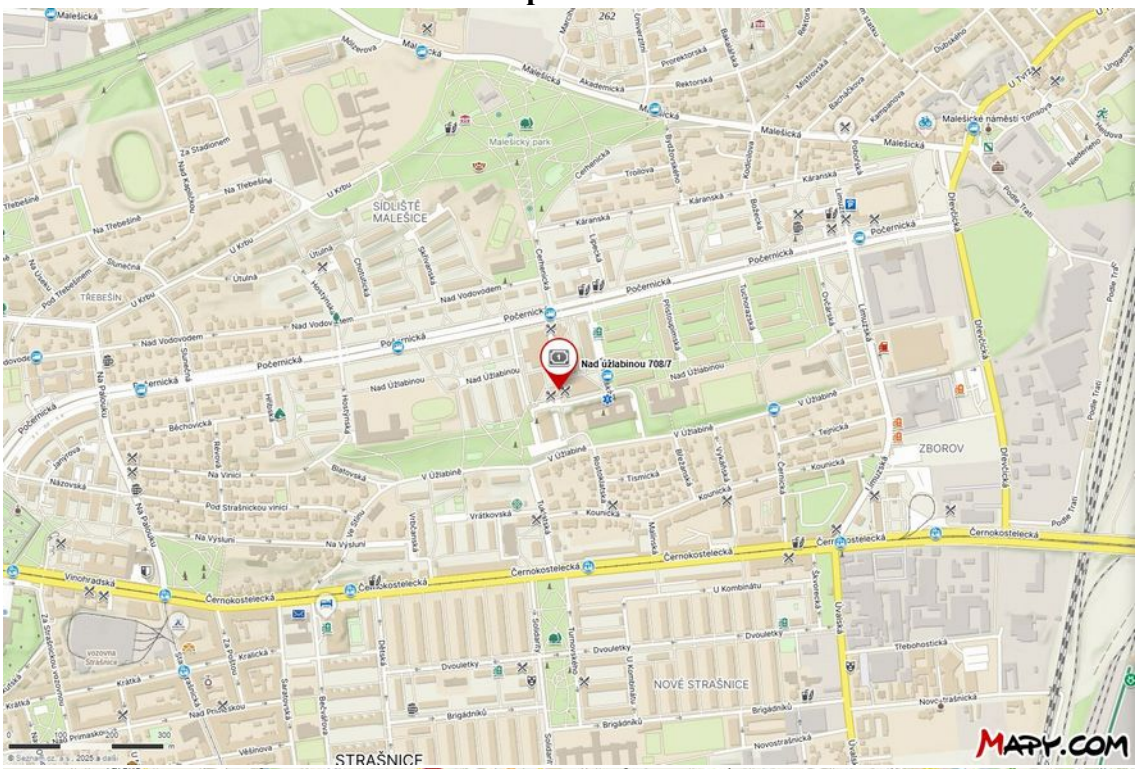


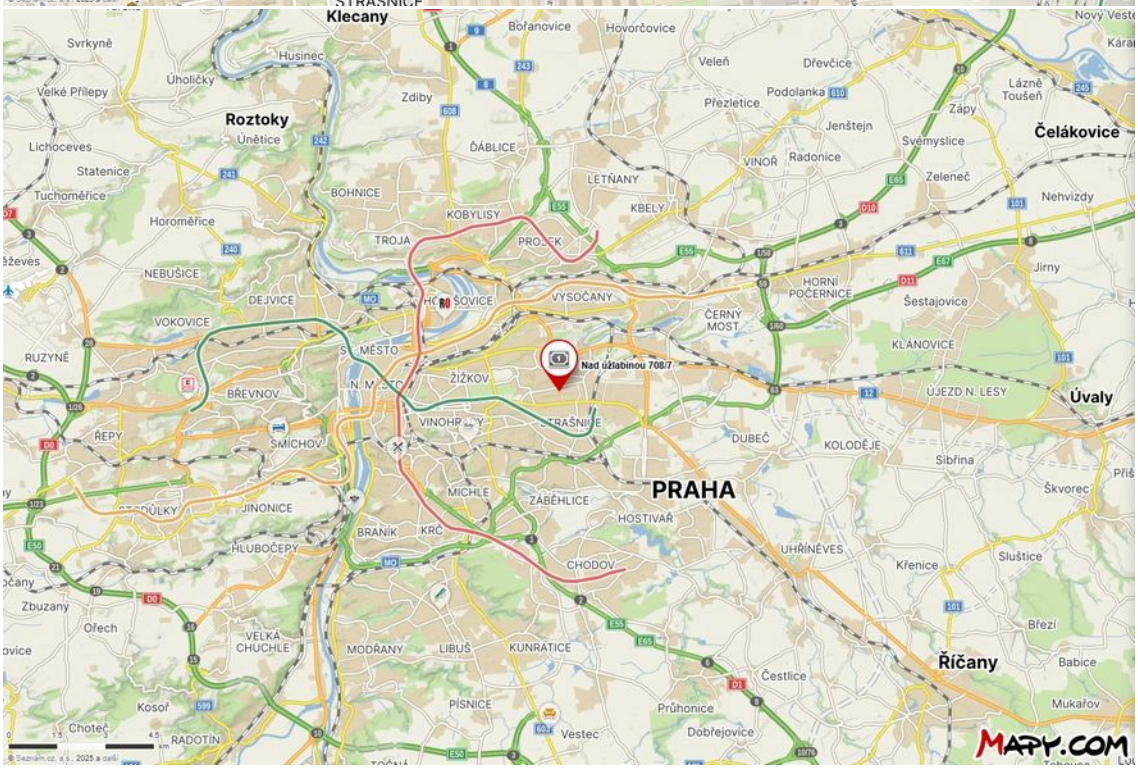






Mapa oblasti





Pozvánka k místnímu šetření

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:
LADISLAV JANCKULÍK, Univerzitní 683/4, 10800, Praha, nar.09.01.1990,

za účasti manžela povinné:
Michaela Janckulík, Nad úžlabinou 708/7, 10800 Praha 10, RČ: [redacted]

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)
JAKUB KŘIVOHLAVÝ, Ing., Heroutova 1315/14, 47001, Česká Lípa, r.č [redacted] **zast. Martin Křivohlavý, Mgr., Paní Zdislavy 418/8, 47001, Česká Lípa**

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 ř 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 848/25-61 ze dne 9.6.2025** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:
a) ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti
b) určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
c) zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
d) vyjádřit se, zda považuji výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

Nemovitostí zapsaných na LV:

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732451 Malešice List vlastnictví: 4441
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
708/30	byt	památkově chráněné území	obč.z.	748/216914
Vymezeno v:				
Parcela	1145	zastavěná plocha a nádvoří		2341m2
Součástí je stavba: Malešice, č.p. 708, byt.dům, LV 4283				
	806/630	ostatní plocha	jiná plocha	5401m2
	1146	zastavěná plocha a nádvoří		1137m2
	1147	zastavěná plocha a nádvoří		423m2

Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne: **17.6.2025 od 15:00 hod**
Sraz účastníků k prohlídce: **u stavby RD čp. 256**

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 nemovitostí a práv a závad s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva).

V Trutnově dne 10.6.2025

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

Prohlášení vlastníka k BJ

ČÁSTEČNÁ KOPIE
Z-62764/2015-901

Jednotka číslo: 29 je atelier, s příslušenstvím a obsahuje:

místnost
chodba
zázemí
pracovna
pracovna
sklep č. 667

vybavení
vana (případně sprchový kout)
WC mísa s nádrží
umyvadlo
míchací baterie

Prostory ve výlučném užívání jednotky:
balkon
parking č. 95

Podlahová plocha **58,0**

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace silno i slaboproudá), kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti: **580/216914**

Jednotka číslo: 30 je byt, s příslušenstvím a obsahuje:

místnost
předsíň
obývací pokoj+kk
pokoj
pokoj
wc
koupelna
sklep č. 552

vybavení
vana (případně sprchový kout)
WC mísa s nádrží
umyvadlo
míchací baterie

Prostory ve výlučném užívání jednotky:
balkon
parking č. 348

Podlahová plocha **74,8**

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace silno i slaboproudá), kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti: **748/216914**

PU-881/2025-610

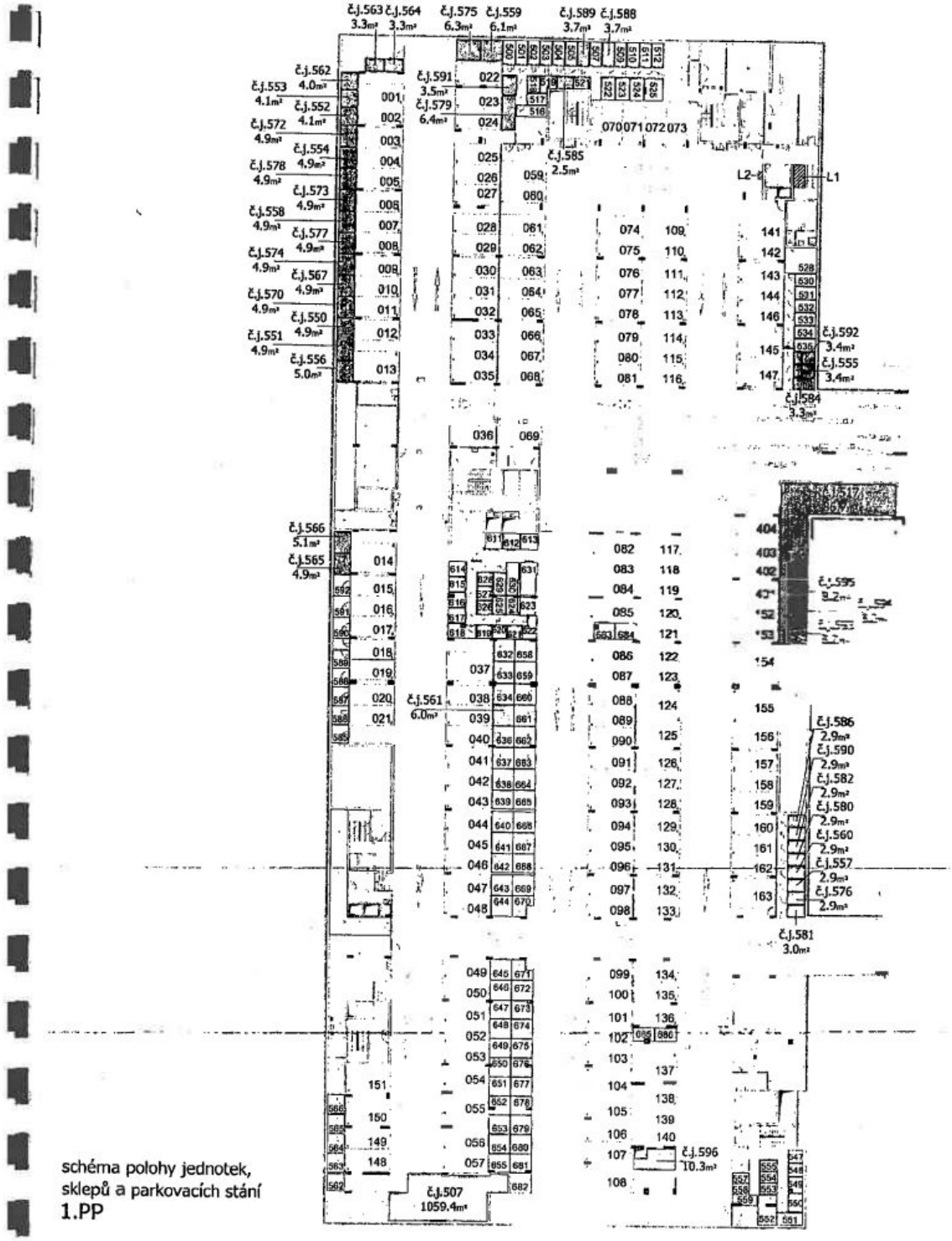
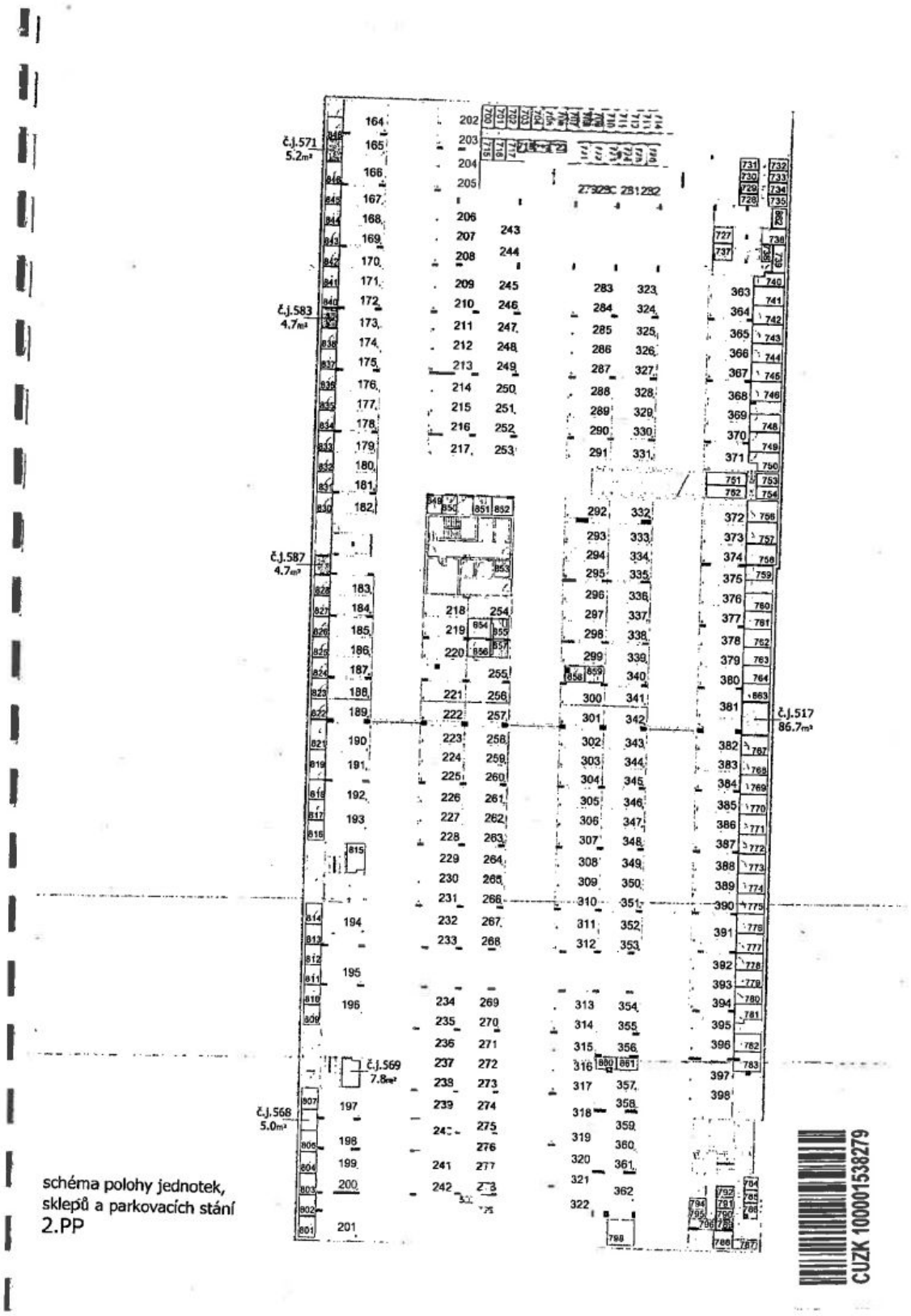
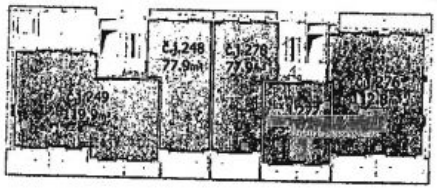
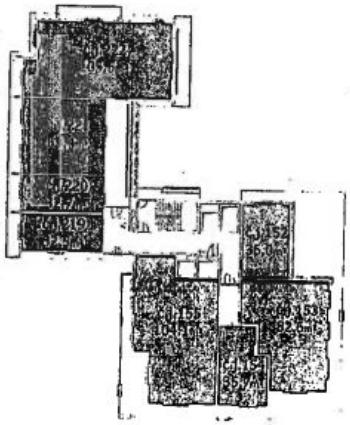


schéma polohy jednotek, sklepů a parkovacích stání
1.PP


č.j.571
5.2m²
č.j.583
4.7m²
č.j.587
4.7m²
č.j.517
86.7m²
č.j.569
7.8m²
č.j.568
5.0m²
schéma polohy jednotek,
sklepů a parkovacích stání
2.PP
CUZK 1000015382 79





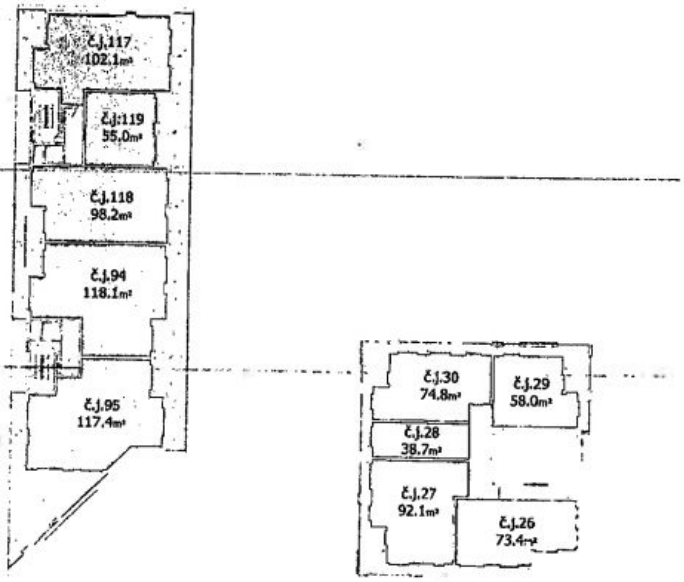
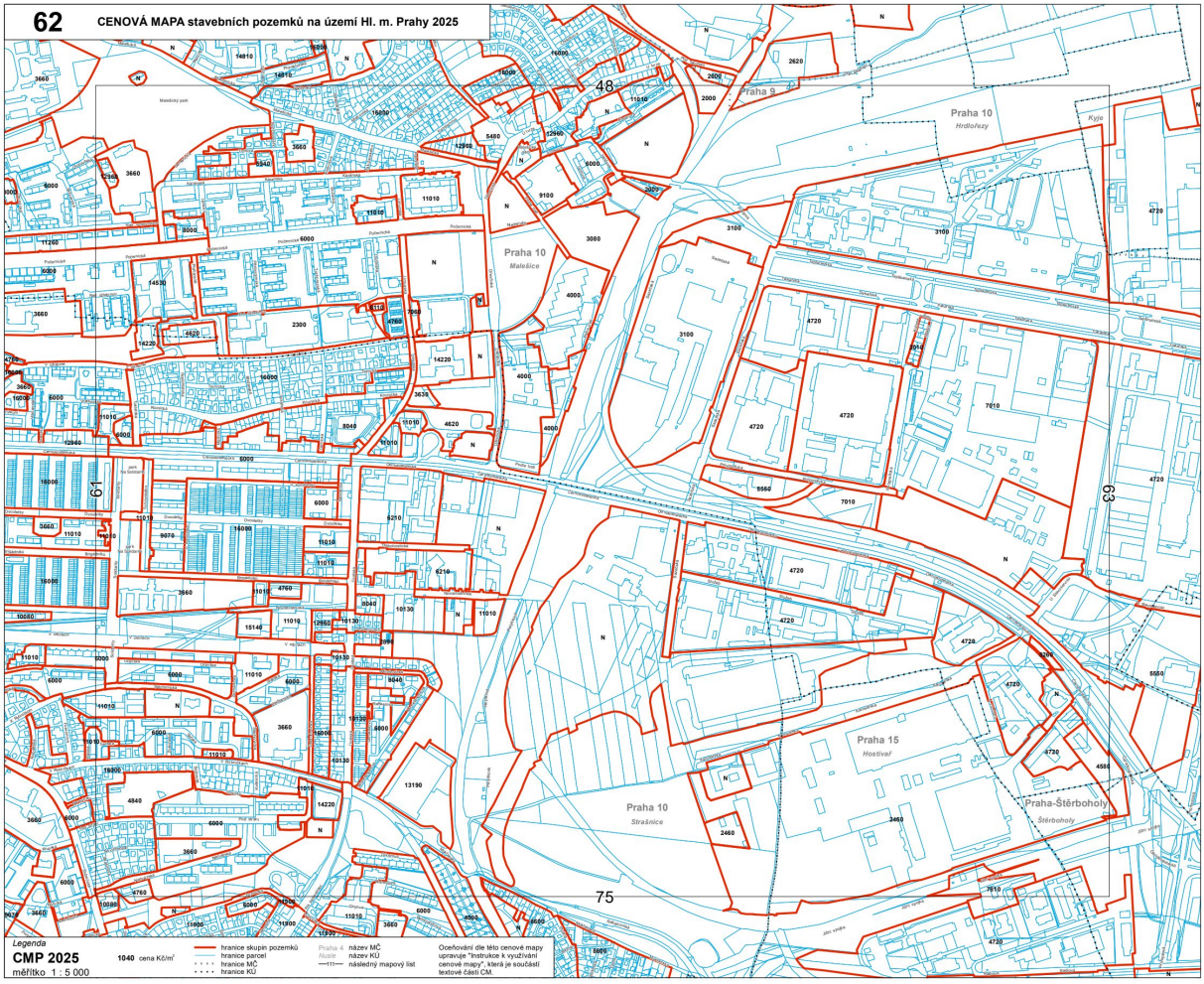
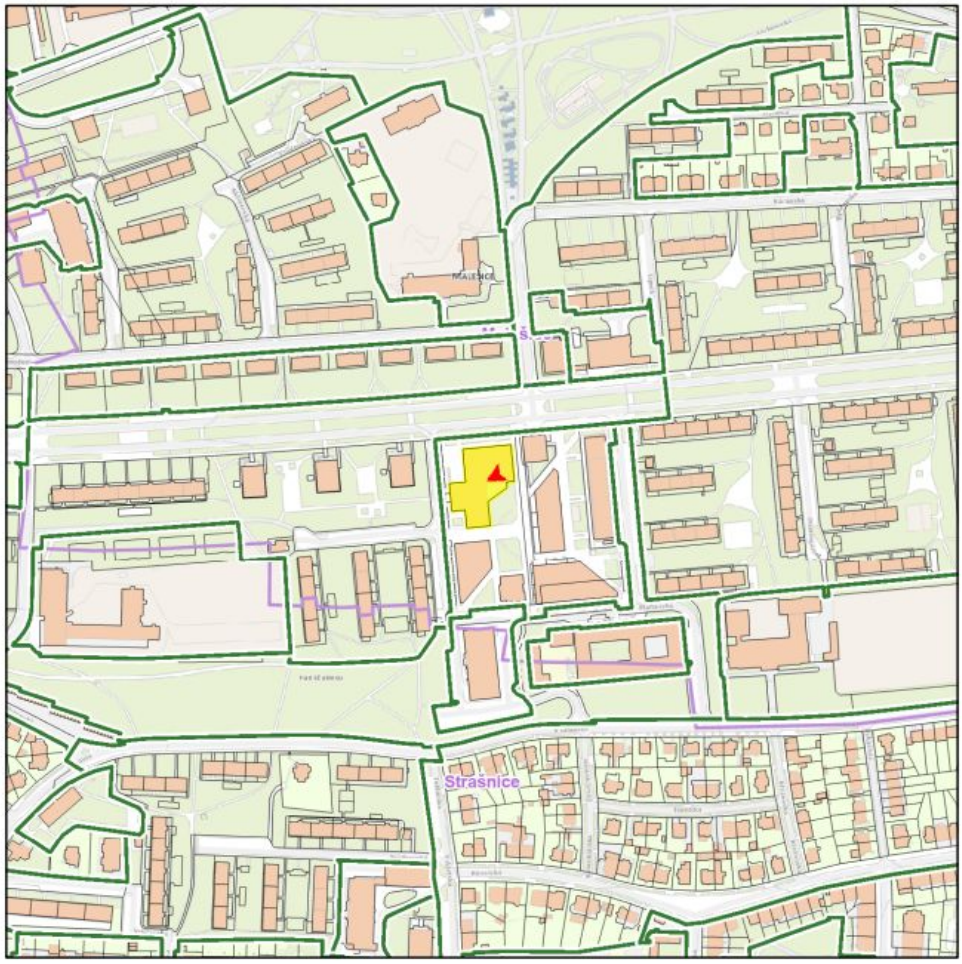


schéma polohy jednotek
7.NP

Cenová mapa pozemků



Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2025



Katastrální území

Název: Malešice

Parcela

Číslo parcely: 1145

Cena 2025

Mapový list: 62

Cena: 14530 Kč/m^2

Skupina: 4462

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

Vytištěno dne: 01.07.2025

Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o.

Zpráva o nebezpečí povodně

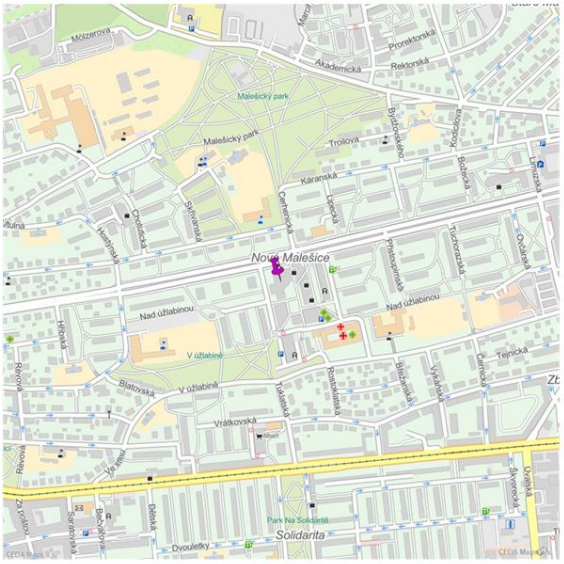
Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj:	Hlavní město Praha	**Katastrální území:**	Malešice [732451]
Okres:	Hlavní město Praha	**Parcelní číslo:**	1145
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.

Vyhotoveno dne: 1.7.2025

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno 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 trhem 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/povodnove-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. Z20250075.

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 odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 049168/2025.

V Trutnově 1.7.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.3.