

Znalecký posudek č. 055056/2026

v oboru ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí

O obvyklé ceně nemovité věci - jednotky č. 1130/274 v bytovém domě č.p. 1130 umístěném na pozemku parcelní číslo 1798/250 včetně podílu na společných částech bytového domu č.p. 1130 a na pozemku parcelní číslo 1798/250 v katastrálním území Hlubočepy, obci Praha, území Hlavního města Prahy

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Praha 4
JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M.
soudní exekutor
IČO: 888 87 537
Školská 695/38
110 00 Praha 1, Nové Město

Usnesení č.j. 189 EX 3631/25-34
ze dne 29. 06. 2026 (doručeno 02. 07. 2026)

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovité věci pro účely exekučního řízení

Posudek vypracoval:

Ing. Michal Hradil, znalec
IČO: 025 97 233
Botanická 59/65
602 00 Brno

Datum, ke kterému se ocenění provádí: 20. 07. 2026

Použitý oceňovací předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku
v platném znění

Tento znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulní strany a příloh a předává se objednateli v jednom vyhotovení v listinné podobě a v jednom vyhotovení v elektronické podobě.

V Brně dne 23. 07. 2026

Výtisk: el. verze

Obsah:

1.	ZADÁNÍ	3
1.1.	Zadání posudku	3
1.2.	Účel posudku	3
1.3.	Skutečnosti sdělené zadavatelem	3
2.	VÝČET PODKLADŮ	3
2.1.	Specifikace zdrojů podkladů	3
2.2.	Podklady dodané zadavatelem	3
2.3.	Podklady zjištěné znalcem	3
2.4.	Místní šetření	4
2.5.	Literatura	4
2.6.	Věrohodnost zdrojů dat	4
3.	NÁLEZ	4
3.1.	Postup pro sběr a zpracování dat	4
3.2.	Výčet sebraných dat a jejich popis	4
3.2.1.	Vlastnické a evidenční údaje	4
3.2.2.	Věcná břemena, právní zátěže, závazky a omezení	5
3.2.3.	Povodňové riziko, přírodní katastrofy a radonové riziko	5
3.2.4.	Kopie katastrální mapy	5
3.2.5.	Kopie cenové mapy	6
3.2.6.	Kopie územního plánu	6
3.3.	Popis oceňované nemovité věci	7
3.3.1.	Základní popis lokality	7
3.3.2.	Dopravní dostupnost a parkování	7
3.3.3.	Účel užití předmětu ocenění	7
3.3.4.	Stavební pozemky	7
3.3.5.	Bytová jednotka	8
4.	POSUDEK	9
4.1.	Základní pojmy a popis použitých metodik	9
4.2.	Určení obvyklé ceny nemovité věci ve smyslu § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.	10
4.2.1.	Popis	10
4.2.2.	Výměry pro ocenění	10
4.2.3.	Analýza trhu	10
4.2.4.	Databáze uskutečněných prodejů	11
4.2.5.	Odhad ceny obvyklé metodou porovnání	12
4.3.	Určení zjištěné ceny nemovité věci dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.	14
4.3.1.	Ocenění stavebního pozemku dle § 2	14
4.3.2.	Bytová jednotka dle § 38	14
4.3.3.	Určení zjištěné ceny	15
5.	ODŮVODNĚNÍ	16
5.1.	Rekapitulace cen	16
5.2.	Interpretace výsledků analýzy	16
5.3.	Kontrola postupu	16
5.4.	Podmínky správnosti závěru	16
6.	ZÁVĚR	17
7.	PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č. 055056/2026	18
7.1.	Mapové podklady	18
7.2.	Fotodokumentace	19
7.3.	Část výpisu z katastru nemovitostí	20

1. ZADÁNÍ

1. 1. Zadání posudku

Posudek je vypracován na základě usnesení vydaného Exekutorským úřadem Praha 4, JUDr. et PhDr. Jiřím Leskovjanem, LL.M., soudním exekutorem, č.j. 189 EX 3631/25-34 ze dne 29. 06. 2026:

Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ocenil níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti, určil a ocenil jejich příslušenství, zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi, a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé: Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na listech vlastnictví č. 5712 a č. 5243 tedy jednotka č. 1130/274 v bytovém domě č.p. 1130 umístěném na pozemku parcelní číslo 1798/250 včetně podílu na společných částech bytového domu č.p. 1130 a na pozemku parcelní číslo 1798/250 v katastrálním území Hlubočepy, obci Praha, území Hlavního města Prahy.

1. 2. Účel posudku

Posudek je vypracován za účelem stanovení obvyklé ceny nemovité věci jako podklad pro dražební konání v exekučním řízení č.j. 189 EX 3631/25.

1. 3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2. 1. Specifikace zdrojů podkladů

Veškeré podklady užité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní správy, případně elektronické, zjištěné z veřejných informačních databází orgánů státní správy.

2. 2. Podklady dodané zadavatelem

Výpisy z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 5712 pro katastrální území Hlubočepy ze dne 29. 06. 2026

Usnesení č.j. 189 EX 3631/25-34 ze dne 29. 06. 2026

2. 3. Podklady zjištěné znalcem

Prohlášení vlastníka budovy č.p. 1130

Informace z platného Územního plánu města Prahy

Informace z platné Cenové mapy stavebních pozemků města Prahy

Informace z portálu www.mapy.cz

Informace z portálu www.risy.cz

Informace z portálu www.cuzk.cz

Informace z Malého lexikonu obcí 2025

Místní šetření a fotodokumentace ze dne 20. 07. 2026

2. 4. Místní šetření

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 20. 07. 2026 za účasti znalce. Povinný nereagoval na písemnou výzvu o součinnost, v místě nebyl nikdo zastížen, vstup do objektu ani bytové jednotky nebyl znalci umožněn, ohledání stavby proběhlo pouze z exteriéru.

2. 5. Literatura

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění
Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb.
Bradáč A. a kol., Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1
Zazvonil Zbyněk, Odhad hodnoty nemovitostí. I. Vydání, Ekopress, s.r.o., Praha 2012, ISBN 978-80-86929-88-0
Ort Petr, Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. I. Vydání, Nakladatelství Leges, s.r.o., Praha 2013, ISBN 978-80-87212-77-9

2. 6. Věrohodnost zdrojů dat

Znalec provedl osobně místní šetření, kterým zjistil skutečný stav nemovité věci ke dni ocenění v omezeném rozsahu, pouze z exteriéru. Věrohodnost dalších podkladů nemohl znalec ověřit, protože se na jejich tvorbě nepodílel.

3. NÁLEZ

3. 1. Postup pro sběr a zpracování dat

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení orgánu veřejné moci. Úkolem znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou případně tržní cenou, ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.
Oceňovaná nemovitá věc je zapsána na listech vlastnictví č. 5712 a č. 5243 vedených pro katastrální území Hlubočepy.
Oceňovaná nemovitá věc byla fyzicky identifikována při prohlídce na místě samém. Předmětem ocenění je bytová jednotka, včetně všech jejích součástí a příslušenství. Výměry pozemku byly převzaty z veřejné evidence v katastru nemovitostí. Výměry jednotky byly převzaty z veřejné evidence a prohlášení vlastníka budovy.

3. 2. Výčet sebraných dat a jejich popis

3. 2. 1. Vlastnické a evidenční údaje

Dle předložených výpisů z katastru nemovitostí, listy vlastnictví č. 5712 a č. 5243 jsou

pan Ľuboš Uher, nar. dne 07. 09. 1987

a

paní Mgr. Erika Uherová, nar. dne 03. 10. 1986

oba trvale bytem 152 00 Praha 5, Hlubočepy, Voskovcova 1130/26

vlastníky (společné jmění) oceňované nemovité věci - jednotky č. 1130/274 - byt, včetně spoluvlastnického podílu velikostí id. 979/196024 na společných částech bytového domu č.p. 1130 a na pozemku parcelní číslo 1798/250 - zastavěná plocha a

nádvoří o celkové výměře 9.662,0 m² vše v katastrálním území Hlubočepy, obci Praha, území Hlavního města Prahy.

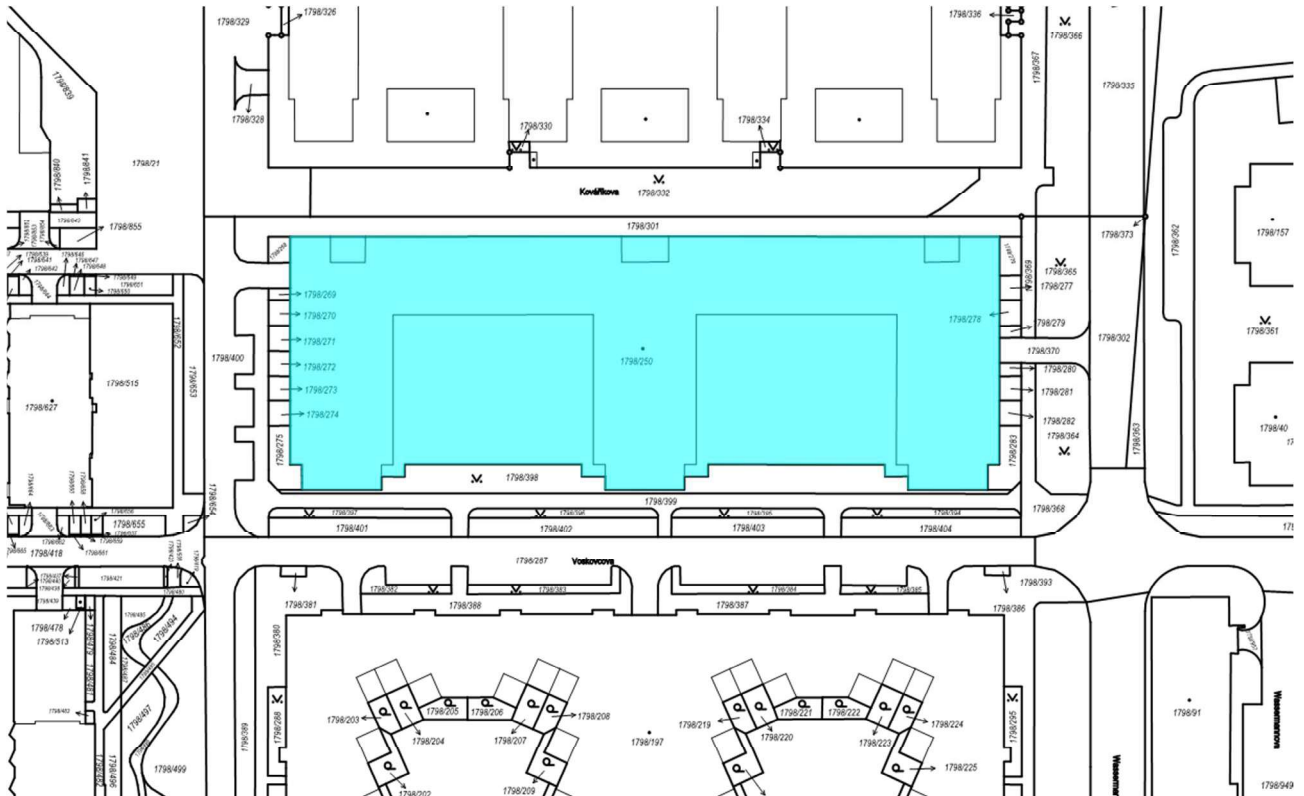
3.2.2. Věcná břemena, právní zátěže, závazky a omezení

Dle předloženého listu vlastnictví jsou k nemovité věci evidována věcná břemena vedení telekomunikačního vedení, přípojky elektrické energie a předávací stanice tepelné energie, tyto nemají negativní vliv na cenu nemovité věci. Nebyla zjištěna žádná další věcná břemena ani jiná omezení užívání nemovité věci. Finanční závazky evidované na listu vlastnictví ani případná nájemní práva nemají ve smyslu § 16c zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění vliv na cenu nemovité věci.

3.2.3. Povodňové riziko, přírodní katastrofy a radonové riziko

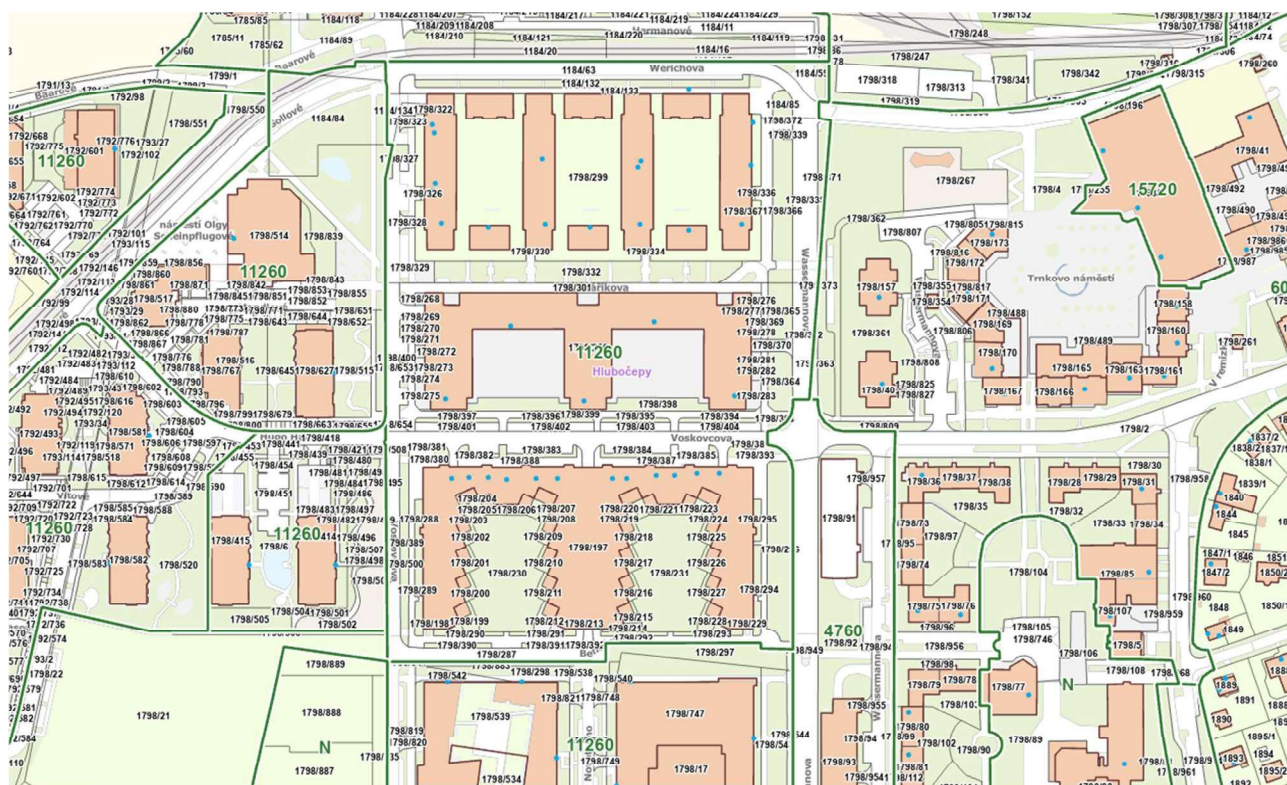
Dle mapy záplavových území je v dané lokalitě zanedbatelné riziko povodně. V místě nehrozí sesuvy půdy. Pozemek se nenachází v poddolovaném území. Jelikož nebylo předloženo měření koncentrace radonu v místě, bylo dle mapy Komplexí radonové informace určeno střední radonové riziko.

3.2.4. Kopie katastrální mapy



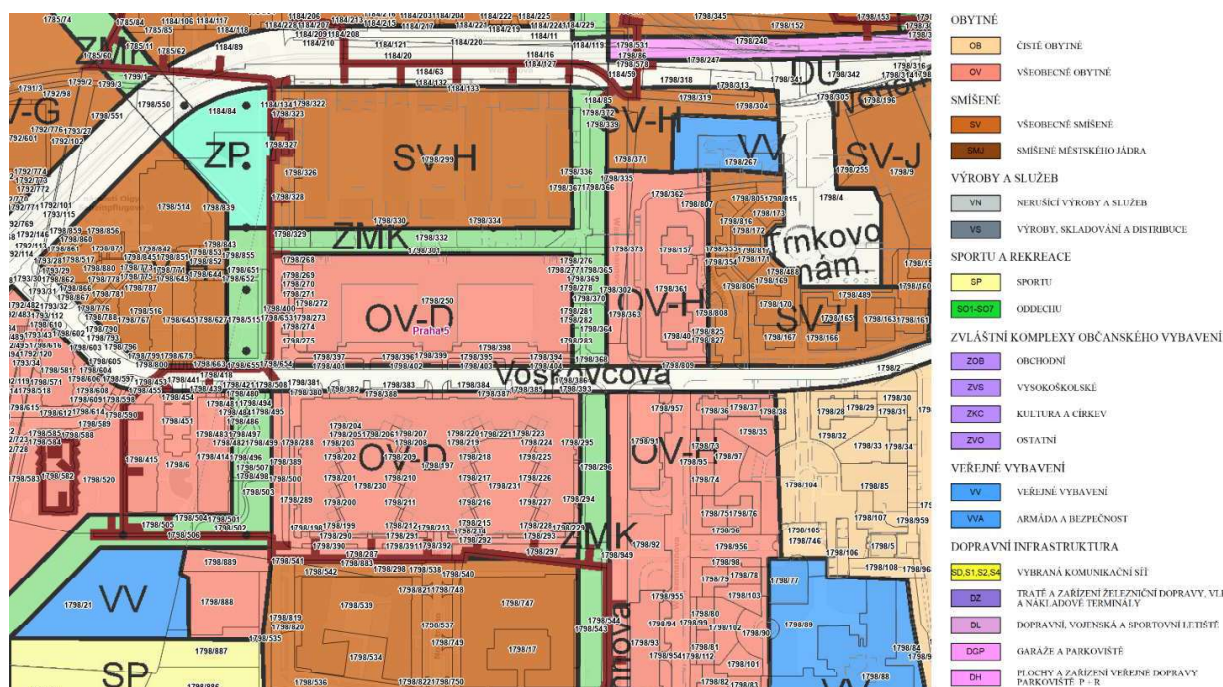
Kopie katastrální mapy dle www.cuzk.cz s pozemkem parcelní číslo 1798/250 v katastrálním území Hlubočepy, obci Praha, území Hlavního města Prahy.

3. 2. 5. Kopie cenové mapy



Kopie platné cenové mapy města Prahy, ve které je pozemek parcelní číslo 1798/250 v katastrálním území Hlubočepy zařazen v ceně 11.260,0 Kč/m².

3. 2. 6. Kopie územního plánu



Výřez platného územního plánu města Prahy s pozemkem parcelní číslo 1798/250 v katastrálním území Hlubočepy.

3. 3. Popis oceňované nemovité věci

3. 3. 1. Základní popis lokality

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v obci Praha, katastrálním území Hlubočepy. Hlavní město Praha je správním centrem České republiky. Na území tohoto města má dle platných údajů Českého statistického úřadu hlášeno trvalý pobyt 1 397 880 obyvatel.

Ve městě nalezneme kompletní občanskou vybavenost, školy na všech úrovních včetně vysokých škol, ve městě je vytvořena síť obchodů a služeb, jsou zde sportovní areály, koupaliště, zdravotnické zařízení od polikliniky, nemocnice až po specializovaná zdravotnická zařízení a s tím vším se pojící relativně široká možnost pracovního uplatnění obyvatel.

Z technické vybavenosti je v obci zřízen mimo elektrickou rozvodnou síť také obecní vodovod a kanalizace. Město je plynofikováno, dále je zde také rozvod tepla a telekomunikačních sítí.

Bytový dům, ve kterém se posuzovaná jednotka nachází, je přístupný z ulice Voskovcova, v místní části Hlubočepy, která se nachází jihozápadně od centra města. Správně tato čtvrt' spadá pod městskou část Praha 5, která má vlastní základní občanskou vybavenost a je správně i funkčně propojena s městem Prahou.

3. 3. 2. Dopravní dostupnost a parkování

Bytový dům, ve kterém se posuzovaná jednotka nachází, je přístupný po místní zpevněné komunikaci, ulici Voskovcova. Parkovací možnosti jsou v místě dostatečná, v lokalitě platí pravidla rezidentního parkování, v domě jsou navíc hromadné podzemní garáže.

Hlavní město Praha je napojeno na síť silnic, dálnic a železnic, město je významným dopravním uzlem pro všechny druhy dopravy.

Dopravu v obci zajišťuje městská hromadná doprava. Nejbližší zastávka je vzdálena přibližně 250 m od bytového domu, dostupnost centra města je dobrá. Ve městě je také několik vlakových nádraží i s mezinárodními spoji, autobusových nádraží včetně mezistátních linek a mezinárodní letiště.

3. 3. 3. Účel užití předmětu ocenění

Oceňovaná nemovitá věc je bytovou jednotkou velikosti 4+kk, včetně podílu na společných částech bytového domu a na pozemku zastavěné plochy. Příslušenství jednotky tvoří lodžie a parkovací stání v hromadné garáži. Jednotka je ke dni ocenění pravděpodobně užívána vlastníky k trvalému bydlení.

3. 3. 4. Stavební pozemky

Předmětem ocenění je podíl vlastníka jednotky k pozemku parcelní číslo 1798/250, evidovaném jako zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Hlubočepy, obci Praha, území Hlavního města Prahy.

Pozemek parcelní číslo 1798/250 je z převážné části zastavěn bytovým domem č.p. 1130. Dle platného územního plánu obce se pozemek nachází v zastavěném území obce, ve stabilizovaných plochách všeobecných obytných.

Všechny inženýrské sítě v obci jsou přivedeny do blízkosti pozemku. Pozemek je přístupný po pozemcích ve vlastnictví obce. Celková plocha oceňovaného pozemku je dostatečná, tvar nemá negativní vliv na jeho využití. Pozemek je rovinný. Občanská vybavenost v místě je dobře dostupná, obyvatelstvo v okolí je bezproblémové.

Ve městě Praze je zpracovaná platná cenová mapa stavebních pozemků, do které je pozemek zařazen.

3. 3. 5. Bytová jednotka

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1130/274, která je vymezená v bytovém domě č.p. 1130 v katastrálním území Hlubočepy, obci Praha, území Hlavního města Prahy. Objekt je atypickým moderním bytovým domem, okolní zástavbu tvoří obdobné moderní bytové domy. Bytový dům má šest nadzemních podlaží, je podsklepený a je zastřešen plochou střechou. Objekt má pět vchodů. Vstup do objektu je z ulice Voskovcova v úrovni prvního nadzemního podlaží. Vjezd do objektu v úrovni prvního podzemního podlaží. V prvním podzemním podlaží se nachází hromadné garáže, v prvním nadzemním podlaží se nachází sklepy, bytové jednotky a nebytové komerční jednotky, některé přístupné přímo z ulice. Ve druhém až šestém nadzemním podlaží se pak nachází bytové jednotky různého počtu na patře.

Stavba byla dle evidence dokončena v roce 2003, bytový dům nebyl renovován je na něm však prováděna pravidelná údržba.

Stavba je založena na železobetonových základových pásech, s izolací proti zemní vlhkosti. Konstruktivní systém je kombinovaný vyzdívaný železobetonový skelet a zděná konstrukce, vodorovné konstrukce jsou železobetonové monolitické, obvodový plášť opatřen kontaktním zateplovacím systémem. Jednotlivá podlaží jsou propojena železobetonovým schodištěm, v budově jsou také instalovány osobní výtahy. Střecha plochá s vnitřními svody, krytina povlaková. Klempířské konstrukce kompletní z poplastovaného plechu, střecha opatřena oplechováním atiky, okna opatřena parapety. Na stavbě je instalován bleskosvod. Výplně otvorů tvoří plastová okna zasklená izolačním dvojsklem, vstupní dveře do objektu hliníkové, částečně prosklené. Vnitřní stěny a příčky jsou zděné z plynosilikátových tvárníc. Vnitřní dveře v kovových zárubních na bázi dřevních hmot, v místě požárních uzávěr protipožární. Povrchové úpravy stěn tvoří v interiéru štukové omítky včetně stropů. Povrchovou úpravou fasády je strukturovaná probarvená omítka, sokl a části fasády jsou provedeny z keramického obkladu. Nášlapné vrstvy podlah společných částí tvořeny keramickou dlažbou případně cementovým potěrem.

Stavba je napojena na elektrickou energii, světelnou i motorovou, zdrojem pitné vody je obecní vodovod, splaškové vody svedeny do obecní kanalizace. Stavba je napojena také na plyn a telekomunikační síť. Objekt je vytápěn centrálně, zdroj tepla je dálkový, v jednotkách instalovány radiátory. Ohřev teplé užitkové vody zajištěn také centrálně zásobníkem, rozvody po objektu včetně cirkulace.

Oceňovaná bytová jednotka je velikosti 4+kk, situovaná ve druhém nadzemním podlaží bytového domu, jejíž příslušenství tvoří lodžie a parkovací stání v hromadné garáži v prvním podzemním podlaží. Okna jednotky jsou orientovaná převážně na východ a sever s částečným výhledem. Vstup do jednotky nebyl znalci umožněn. Jednotka je pravděpodobně v původním stavu. Vnitřní omítky štukové, keramické obklady v běžném rozsahu v kuchyni, WC a v koupelně. Vstupní dveře do bytu protipožární v kovových zárubních. Vnitřní dveře pravděpodobně na bázi dřevních hmot v obložkových zárubních, plně i částečně prosklené. Nášlapné vrstvy podlah tvoří v sociálním zázemí keramická dlažba, v ostatních prostorách laminátové vlysy. Kuchyňská linka pravděpodobně moderní s vestavnými spotřebiči.

Vstup do jednotky je z chodby bytového domu do vnitřní chodby. V jednotce jsou tři obytné pokoje, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna, samostatné WC a komora.

Bytový dům je celkově v dobrém technickém stavu odpovídajícímu jeho stáří. Bytová jednotka je pravděpodobně také v dobrém stavu odpovídajícímu jejímu stáří. Jednotka je ke dni ocenění užívána, vnitřní vybavení je předpokládáno jako kompletní a funkční. Do budoucna nejsou předpokládány nutné investice do rekonstrukce interiéru bytové jednotky.

4. POSUDEK

4.1. Základní pojmy a popis použitých metodik

Cena zjištěná

Cena zjištěná, nebo také cena administrativní, je určena podle cenového předpisu platného ke dni ocenění. Tedy dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a dle vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2019, vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č. 523/2025 Sb. s účinností ke dni 01. 01. 2026.

Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Obvyklá cena

Úkolem znalce je provést ocenění nemovitých věcí cenou obvyklou. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena v § 2 definována následujícím způsobem:

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

Obvyklá cena je určena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovité věci s nemovitými věcmi porovnatelných parametrů, které byly prodány za porovnatelných podmínek. Předpokladem pro užití metody je existence databáze prodejkch porovnatelných nemovitých věcí. Z takovéto databáze následně proběhne výběr vhodných vzorků, tedy vzorků odpovídajících stejnému segmentu trhu. Následně je užitá metoda přímého, či nepřímého porovnání vzorků dle vhodných parametrů, aby mohl být proveden odhad výsledné porovnávací hodnoty.

Metoda přímého porovnání

Metoda spočívá v přímém porovnání s vytvořenou databází. Pro výpočet upravených cen je užita multikriteriální metoda, jejíž princip spočívá v přepočtu jednotkových cen z databáze pomocí koeficientů úpravy, odpovídajícím různým vlastnostem porovnávaných nemovitých věcí. Koeficienty úpravy respektují rozdíly mezi porovnávanými nemovitými věcmi a oceňovanou nemovitou věcí, a upravují jejich cenu tak, aby co nejvíce odpovídala vlastnostem věci oceňované. Je-li posuzovaná věc v určitém kritériu lepší než uvedený příklad, hodnota koeficientu je vyšší než 1,0, je-li naopak posuzovaná věc v kritériu horší, hodnota koeficientu je menší než 1,0. Různé koeficienty mají různý vliv na cenu nemovitých věcí. Samotné stanovení koeficientů úpravy a jejich hodnoty je na odborné úvaze znalce. Z takto získaných cen je statistickým vyhodnocením odhadnuta cena metodou porovnání.

Dle vyhlášky musí být pro metodu porovnávací užity údaje pouze z uskutečněných prodejů, jediným vhodným zdrojem jsou tedy cenové údaje uveřejněné v katastru nemovitostí, které vychází z informací uvedených v kupních smlouvách. I zde se mohou nacházet zkreslené nebo nepravdivé údaje, není však v silách znalce toto posoudit. Při sběru dat je pouze možné vyloučit informace, které se výrazně odlišují od ostatních, jelikož na ně velmi pravděpodobně měli vliv mimořádné okolnosti trhu.

4. 2. Určení obvyklé ceny nemovité věci ve smyslu § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.

4. 2. 1. Popis

Předmětem ocenění je bytová jednotka v bytovém domě na ulici Voskovcova ve městě Praze, místní části Hlubočepy. Jedná se o byt velikosti 4+kk ve druhém nadzemním podlaží bytového domu s výtahem. Bytový dům, ve kterém se jednotka nachází je moderním atypickým domem dokončeným v roce 2003. Samotná bytová jednotka je v původním stavu. Příslušenství jednotky tvoří lodžie a parkovací stání v hromadné garáži.

4. 2. 2. Výměry pro ocenění

Celková výměra jednotky dle evidence činí 97,9 m². Příslušenství tvoří lodžie velikosti 5,1 m².

4. 2. 3. Analýza trhu

Prodeje obdobných bytových jednotek v bytových domech jsou v místě obvyklé. Praha je jako hlavní město vyhledávanou lokalitou pro bydlení, díky velkému množství pracovních příležitostí nebo možností vzdělání. Bytová jednotka je nadstandardního rozsahu s nadstandardním příslušenstvím. Odpovídajícím segmentem trhu jsou tedy bytové jednotky ve stejné lokalitě obce, v moderních bytových domech různých typů, v jejichž blízkosti se nachází kompletní základní občanská vybavenost a zároveň je městskou hromadnou dopravou dobře dostupné centrum obce. Ke dni ocenění v místě nabídka bytových jednotek převyšuje poptávku.

Využití jednotky včetně příslušenství pro bydlení je ke dni ocenění v souladu s jejím nejvyšším a nejlepším využitím.

4. 2. 4. Databáze uskutečněných prodejů

Označení	Prodej č. 1	Zdroj	KN - V - 37399/2025 - 101	Datum	12/06/2025
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle lokality	Byt ve stejném bytovém domě			
K ₂	Úprava dle velikosti jednotky	Byt 3+kk, velikost 124,4 m ²			
K ₃	Úprava dle polohy jednotky	Byt v 1.NP s výtahem			
K ₄	Úprava dle technického stavu	Moderní bytový dům dokončený v roce 2003, bytová jednotka v obdobném technickém stavu			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Terasa/zahrada, násobné sociální zázemí			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Starší prodej			
Celková sjednaná cena			13 250 000,00 Kč		

Označení	Prodej č. 2	Zdroj	KN - V - 43013/2025 - 101	Datum	07/07/2025
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle lokality	Byt ve stejném bytovém domě			
K ₂	Úprava dle velikosti jednotky	Byt 3+kk, velikost 74,2 m ²			
K ₃	Úprava dle polohy jednotky	Byt ve 4.NP s výtahem			
K ₄	Úprava dle technického stavu	Moderní bytový dům dokončený v roce 2003, bytová jednotka v obdobném technickém stavu			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Sklep, lodžie, parkovací stání v hromadné garáži			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Starší prodej			
Celková sjednaná cena			11 800 000,00 Kč		

Označení	Prodej č. 3	Zdroj	KN - V - 75584/2025 - 101	Datum	24/11/2025
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle lokality	Byt ve stejném bytovém domě			
K ₂	Úprava dle velikosti jednotky	Byt 4+kk, velikost 114,6 m ²			
K ₃	Úprava dle polohy jednotky	Byt v 5.NP s výtahem			
K ₄	Úprava dle technického stavu	Moderní bytový dům dokončený v roce 2003, bytová jednotka v obdobném technickém stavu			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Lodžie, terasa, parkovací stání v hromadné garáži			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Starší prodej			
Celková sjednaná cena			14 900 000,00 Kč		

Označení	Prodej č. 4	Zdroj	KN - V - 77438/2025 - 101	Datum	01/12/2025
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle lokality	Byt ve stejném bytovém domě			
K ₂	Úprava dle velikosti jednotky	Byt 3+kk, velikost 109,7 m ²			
K ₃	Úprava dle polohy jednotky	Byt ve 2.NP s výtahem			
K ₄	Úprava dle technického stavu	Moderní bytový dům dokončený v roce 2003, bytová jednotka v obdobném technickém stavu			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Lodžie, násobné sociální zázemí, parkovací stání v hromadné garáži			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Starší prodej			
Celková sjednaná cena			13 050 000,00 Kč		

Označení	Prodej č. 5	Zdroj	KN - V - 2849/2026 - 101	Datum	15/01/2026
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle lokality	Byt v sousedním bytovém domě			
K ₂	Úprava dle velikosti jednotky	Byt 3+kk, velikost 81,0 m ²			
K ₃	Úprava dle polohy jednotky	Byt v 1.NP s výtahem			
K ₄	Úprava dle technického stavu	Moderní bytový dům dokončený v roce 2003, bytová jednotka v obdobném technickém stavu			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Komora, dva balkony a terasa, parkovací stání v hromadné garáži			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Starší prodej			
Celková sjednaná cena			11 900 000,00 Kč		

Označení	Prodej č. 6	Zdroj	KN - V - 39798/2026 - 101	Datum	09/06/2026
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle lokality	Byt v sousedním bytovém domě			
K ₂	Úprava dle velikosti jednotky	Byt 3+kk velikost 71,8 m ²			
K ₃	Úprava dle polohy jednotky	Byt v 1.NP s výtahem			
K ₄	Úprava dle technického stavu	Moderní bytový dům dokončený v roce 2003, bytová jednotka v obdobném technickém stavu			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Rozsáhlá terasa/zahrada, parkovací stání v hromadné garáži			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Aktuální prodej			
Celková sjednaná cena			11 950 000,00 Kč		

4. 2. 5. Odhad ceny obvyklé metodou porovnání

Ocenění nemovité věci je provedeno metodou přímého porovnání s databází obdobných bytových jednotek ve stejné lokalitě obce. Jako jednotka porovnání bude určena cena za m² plochy jednotky dle evidence. Pro porovnání byly použity příklady uskutečněných prodejů obdobných jednotek ve stejné obci získané z katastru nemovitostí.

Pro oceňovanou nemovitou věc byly určeny následující koeficienty úpravy:

K₁ - koeficient úpravy dle polohy - koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, uvedené příklady se nachází ve stejné místní části, ve stejném případně sousedním bytovém domě ve stejné vzdálenosti od centra obce s obdobnou dostupností městské hromadné dopravy a občanského vybavení.

K₂ - koeficient úpravy dle velikosti jednotky - koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, samotná velikost je již zohledněná v přepočtu celkové ceny na jednotkovou cenu. Na trhu obecně platí, že se zvětšujícím se rozsahem jednotek klesá jednotková cena, koeficient zdánlivě tedy působí obráceně, zároveň u bytových prostor platí, že s klesající plochou jednotková cena roste rychleji než lineárně.

K₃ - koeficient úpravy dle polohy jednotky - koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, poloha samotné jednotky v budově má částečný vliv na její využití, například jednotky v 1.NP mohou být atraktivní bezbariérovým přístupem, naopak umístění jednotky ve vyšších patrech bez výtahu je na trhu vnímáno jako omezující vliv. Oceňovaná jednotka je situovaná ve druhém nadzemním podlaží, v objektu je výtah, který zajišťuje dobrý přístup všech podlaží, vstup do objektu je bezbariérový. Uvedené příklady reprezentují byty v různých podlažích, všechny bezbariérově přístupné výtahem. S podlažím také souvisí případný výhled z jednotek.

K₄ - koeficient úpravy dle technického stavu objektu - koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, uvedené příklady jsou jednotky ve stavbách obdobného stáří v moderních bytových domech. Technický stav jednotek je obdobný.

K_5 - koeficient úpravy dle příslušenství a vybavení jednotek - koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, příslušenstvím jednotek se pro byty rozumí prostory mimo bytovou jednotku, nebo společné prostory, ke kterým jednotce náleží výhradní užívání, typickým příkladem jsou balkóny, lodžie, terasy, sklepní kóje nebo parkovací stání. U oceňované jednotky je nadstandardní příslušenství, tedy lodžie a parkovací stání v hromadné garáži. Jednotka je vybavena standardně, součástí jednotky je vybavení kuchyně a sociálního zázemí. Vybavení jednotek v příkladech je obdobné. Příslušenství jednotek je různé, většina má terasu nebo lodžii a parkovací stání.

K_6 - koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce - koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, v tomto koeficientu je možno navýšit ceny u prodejů staršího data vlivem inflace a celkového dlouhodobého zvyšování cen nemovitých věcí.

Výpočet

Určení ceny bytové jednotky č. 1130/274 v bytovém domě č.p. 1130 včetně příslušenství v k.ú. Hlubočepy metodou porovnání											
Označení	Cena Kč	Plocha m ²	K_0	JC_R Kč/m ²	K_1	K_2	K_3	K_4	K_5	K_6	JC_U Kč/m ²
Prodej č. 1	13 250 000,00	124,4	1,00	106 511,25	1,00	1,05	1,01	1,00	1,05	1,05	124 533,09
Prodej č. 2	11 800 000,00	74,2	1,00	159 029,65	1,00	0,95	0,97	1,00	0,98	1,05	150 795,65
Prodej č. 3	14 900 000,00	114,6	1,00	130 017,45	1,00	1,03	0,97	1,00	0,96	1,02	127 198,51
Prodej č. 4	13 050 000,00	109,7	1,00	118 960,80	1,00	1,02	0,99	1,00	0,97	1,02	118 853,28
Prodej č. 5	11 900 000,00	81,0	1,00	146 913,58	1,00	0,97	0,98	1,00	0,95	1,01	133 999,98
Prodej č. 6	11 950 000,00	71,8	1,00	166 434,54	1,00	0,95	0,98	1,00	0,90	1,00	139 455,50
Průměr základních upravených jednotkových cen											Kč/m ² 132 472,67
Výběrová směrodatná odchylka jednotkové ceny											Kč/m ² 10 513,21
Grubbsův test pro nulovou hypotézu na hladině významnosti 0,05											Vyhovuje
Užitná plocha bytové jednotky dle evidence											m ² 97,90
Spodní hranice odhadu ceny oceňované nemovité věci metodou porovnání											Kč 11 940 000,00
Horní hranice odhadu ceny oceňované nemovité věci metodou porovnání											Kč 13 998 000,00
Průměrná odhadovaná cena oceňované nemovité věci metodou porovnání											Kč 12 969 000,00
Cena	Sjednaná cena prodeje, popřípadě požadovaná cena pokud se jedná o nabídku										
Plocha	Plocha bytové jednotky dle evidence										
K_0	Objektivizační koeficient na pramen ceny, uskutečněné prodeje $K_0 = 1,00$; nabídkové ceny redukovány dle typu nabídky										
JC_R	Jednotková cena po redukcí objektivizačním koeficientem na pramen ceny										
JC_U	Jednotková cena upravená na cenu oceňované nemovité věci; $JC_U = JC_R * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6$										
K_1	Koeficient úpravy dle polohy stavby										
K_2	Koeficient úpravy dle velikosti jednotky										
K_3	Koeficient úpravy dle polohy jednotky										
K_4	Koeficient úpravy dle technického stavu										
K_5	Koeficient úpravy dle příslušenství										
K_6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce										

Obvyklá cena posuzované nemovité věci, tedy bytové jednotky včetně příslušenství se dle metody porovnání ke dni ocenění pohybuje v rozmezí 11.940.000,00 Kč až 13.998.000,00 Kč, obvyklá cena je tedy určena jako statisticky nejpravděpodobnější hodnota 12.969.000,00 Kč.

4.3. Určení zjištěné ceny nemovité věci dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.

Dle § 1c výše uvedené vyhlášky je při určení ceny obvyklé nebo tržní hodnoty nemovité věci také nutno určit cenu zjištěnou.

4.3.1. Ocenění stavebního pozemku dle § 2

Údaje pro ocenění

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Celková výměra pozemku: 9.662,0 m²

Ocenění dle § 2 vyhlášky

Pozemek parcelní číslo 1798/250				
Obec			Praha	
Katastrální území			Hlubočepy	
Kraj			území Hlavního města Prahy	
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí 2025		1 397 880
Parcelní číslo	Podíl	Výměra (m ²)	Jednotková cena dle platné cenové mapy (Kč/m ²)	Cena pozemku (Kč)
1798/250	979/196024	9 662,0	11 260,00	543 349,00
Cena podílu na pozemku		CP = ZC * P * podíl		CP (Kč)
				543 349,00

4.3.2. Bytová jednotka dle § 38

Údaje pro ocenění

Druh stavby: bytová jednotka v budově více bytové netypové
Výpočet podlahové plochy jednotky: 97,9 m² byt + 5,1 m² lodžie
97,9 + 5,1 * 0,2 = 98,92 m²

Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1				
P ₁	Situace na dílčím trhu	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,04
P ₂	Vlastnické vztahy	V.	Podíl na pozemku k jednotce	0,00
P ₃	Změny v okolí	II.	Stabilizované území	0,00
P ₄	Vliv právních vztahů	II.	Bez vlivu	0,00
P ₅	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
P ₆	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zandbatelný rizikem povodně	1,00
P ₇	Význam obce	-	Nevyhodnocuje se	1,00
P ₈	Poloha obce	-	Nevyhodnocuje se	1,00
P ₉	Občanská vybavenost obce	-	Nevyhodnocuje se	1,00
Index trhu		$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1+\Sigma P_i)$		I_T 0,9600
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 3				
P ₁	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční stavby v obcích nad 2000 obyvatel	1,00
P ₂	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
P ₃	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajová část obce	-0,05
P ₄	Možnost nap. na inž. sítě v obci	I.	Lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
P ₅	Občanská vybavenost v okolí	I.	Občanská vybavenost obce je dostupná	0,00
P ₆	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Zpevněný příjezd, dobré parkování	0,00
P ₇	Osobní hromadná doprava	III.	MHD - Dobrá dostupnost centra	0,01
P ₈	Komerční využitelnost	III.	Možnost pronájmu jednotky	0,04
P ₉	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
P ₁₀	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
P ₁₁	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy		$I_P = P_1 * (1+\Sigma P_i)$		I_P 1,0400

Ocenění dle § 38 vyhlášky

Jednotka č. 1130/274, byt v budově č.p. 1130				
Obec				Praha
Katastrální území				Hlubočepy
Kraj				územní Hlavního města Prahy
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2025		1 397 880
Základní cena		příloha č. 27, tab. 1 ZC Kč/m ²		122 643,00
Podlahová plocha bytu		PP (m ²)		98,92
Konstrukce a vybavení bytů, tab. č. 2, příloha č. 27 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
V ₁	Typ stavby	IV.	Budova zděná, nebo monolitická vyzdívaná	0,10
V ₂	Společné části	IV.	Garážové stání	0,10
V ₃	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
V ₄	Umístění bytu	III.	2. - 4. NP s výtahem	0,05
V ₅	Orientace místností	II.	Ostatní světové strany s částečným výhledem	0,00
V ₆	Základní příslušenství bytu	III.	Úplné standardního provedení	0,00
V ₇	Další vybavení	II.	Balkon/lodžie/komora/sklepní kóje	-0,01
V ₈	Vytápění	III.	Dálkové/ústřední/etážové	0,00
V ₉	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
V ₁₀	Stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00
s	Koeficient úpravy na stáří	s = 1 - 0,005 * stáří stavby v rocích		23
		I _v = (1+ΣV _i) * (V ₁₀ * s)		I _v
				1,0974
Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1				
Index trhu dle pozemku			I _T = P ₆ * P ₇ * P ₈ * P ₉ * (1+ΣP _i)	I _T
				0,9600
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 3				
Index polohy dle pozemku			I _P = P ₁ * (1+ΣP _i)	I _P
				1,0400
Cena bytové jednotky			CP = ZC * I _v * PP * I _T * I _P	CB _p (Kč)
				13 292 185,74

4.3.3. Určení zjištěné ceny

Rekapitulace ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.			
Objekt	Katastrální území	Podíl	Cena zjištěná (Kč)
§ 2 Stavební pozemek	Hlubočepy	979/196024	543 349,00
§ 38 Jednotka - byt	Hlubočepy	1	13 292 185,74
Zjištěná cena nemovité věci celkem (zaokrouhleno)			13 835 530,00

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Rekapitulace cen

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na listech vlastnictví č. 5712 a č. 5243 tedy bytová jednotka č. 1130/274 v bytovém domě č.p. 1130 umístěném na pozemku parcelní číslo 1798/250 včetně podílu na společných částech bytového domu č.p. 1130 a na pozemku parcelní číslo 1798/250 vše v katastrálním území Hlubočepy, obci Praha, území Hlavního města Prahy.

Obvyklá cena nemovité věci ke dni ocenění činí 12.969.000,00 Kč.

Cena zjištěná nemovité věci ke dni ocenění činí 13.835.530,00 Kč.

5.2. Interpretace výsledků analýzy

Databáze uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitých věcí, bytových jednotek, byla sestavena z uskutečněných prodejů s uvedenými cenovými údaji v katastru nemovitostí v místě v posledních dvanácti měsících. Při sestavování databáze byly vyřazeny ceny, které dle dostupných údajů nasvědčovali působení mimořádných okolností nebo zvláštní obliby při prodeji. Sjednané ceny byly přepočteny na jednotkové ceny v souladu s rozsahem jednotek dle evidence. Tyto jednotkové ceny byly upraveny dle zjištěných skutečností tak, aby co nejvíce odpovídali oceňované nemovité věci v rámci metody přímého porovnání. Následně byl statisticky vyhodnocen interval, ve kterém se obvyklá cena nemovité věci nachází a také nejpravděpodobnější hodnota ve středu tohoto intervalu (aritmetický průměr). Jednotlivé výsledky byly zaokrouhleny.

Předmětem ocenění je bytová jednotka ve městě Praze, v místní části Hlubočepy. Bytové jednotky jsou v celém městě vyhledávaným artiklem, ke dni ocenění však nabídka převyšuje, hlavně cenově, možnosti poptávky. Oceňovaná bytová jednotka je moderní dispozice v dobrém technickém stavu, kompletně vybavená. Jednotka lze bez omezení užívat a není zde předpoklad nutných okamžitých investic. Jednotka má nadstandardní příslušenství v podobě lodžie a parkovacího stání v hromadné garáži. Bytový dům, ve kterém se jednotka nachází je moderní v dobrém technickém stavu, nadstandardního rozsahu.

5.3. Kontrola postupu

Znalec při zjištění ceny sebral všechna dostupná data o nemovité věci z veřejně dostupných databází a sebral data o prodejích relevantních obdobných nemovitých věcí v lokalitě v daném časovém intervalu. Z těchto dat byla metodou porovnání vyhodnocena obvyklá cena posuzované nemovité věci. V souladu s § 1a odstavcem 2) písmene a) vyhlášky bylo užito minimálně tří příkladů uskutečněných prodejů. Následně byla dle metodiky vyhlášky k provádění zákona o oceňování majetku vypočtena také cena zjištěná ke dni ocenění.

5.4. Podmínky správnosti závěru

Uvedené závěry platí za předpokladu, že podklady a informace dodané zadavatelem a informace evidované v katastru nemovitostí jsou úplné a správné.

Vlastník nemovité věci neumožnil řádné provedení místního šetření, tedy neumožnil vstup do bytové jednotky. Znalec předpokládá, že vybavení jednotky je kompletní a funkční, odpovídající stavu bytového domu. Vliv na cenu by měl pouze extrémní stav interiéru, který nebylo možno předvídat, ať už nadstandardní vybavení nebo nadměrné opotřebení nebo poškození vnitřního vybavení.

6. ZÁVĚR

Obvyklou cenu posuzované nemovité věci zapsané na listech vlastnictví č. 5712 a č. 5243, tj. jednotky č. 1130/274 v bytovém domě č.p. 1130 umístěném na pozemku parcelní číslo 1798/250 včetně podílu na společných částech bytového domu č.p. 1130 a na pozemku parcelní číslo 1798/250 v katastrálním území Hlubočepy, obci Praha, území Hlavního města Prahy, vyjádřenou ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění ke dni ocenění určuji ve výši:

12.969.000,00 Kč

Slovy: dvanáctmilionůdevětsetšedesátdevět tisíc korun českých

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

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjatý s ohledem na poměr k věci ani vůči osobám zúčastněným v řízení.

Odměna znalce byla stanovena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném v platném znění.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 055056/2026.

V Brně dne 23. 07. 2026

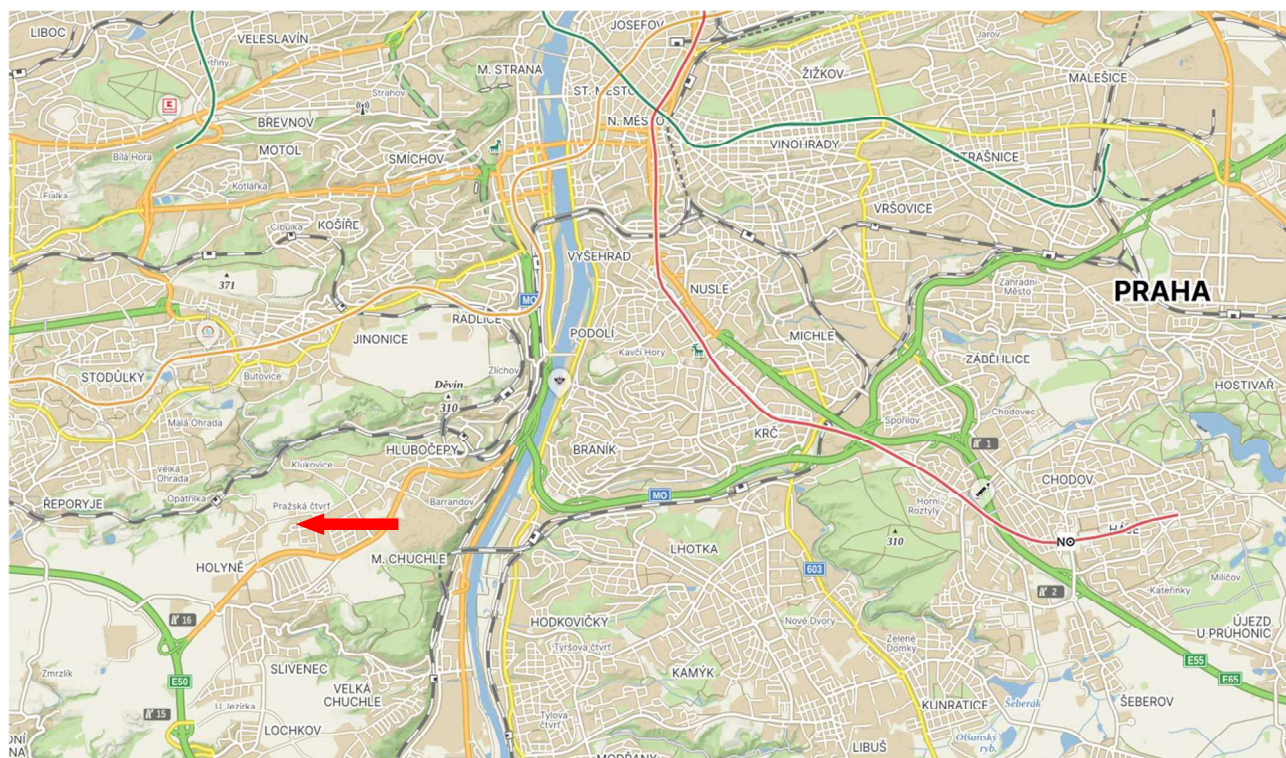
Ing. Michal
Hradil

Digitálně podepsal
Ing. Michal Hradil
Datum: 2026.07.23
10:21:41 +02'00'

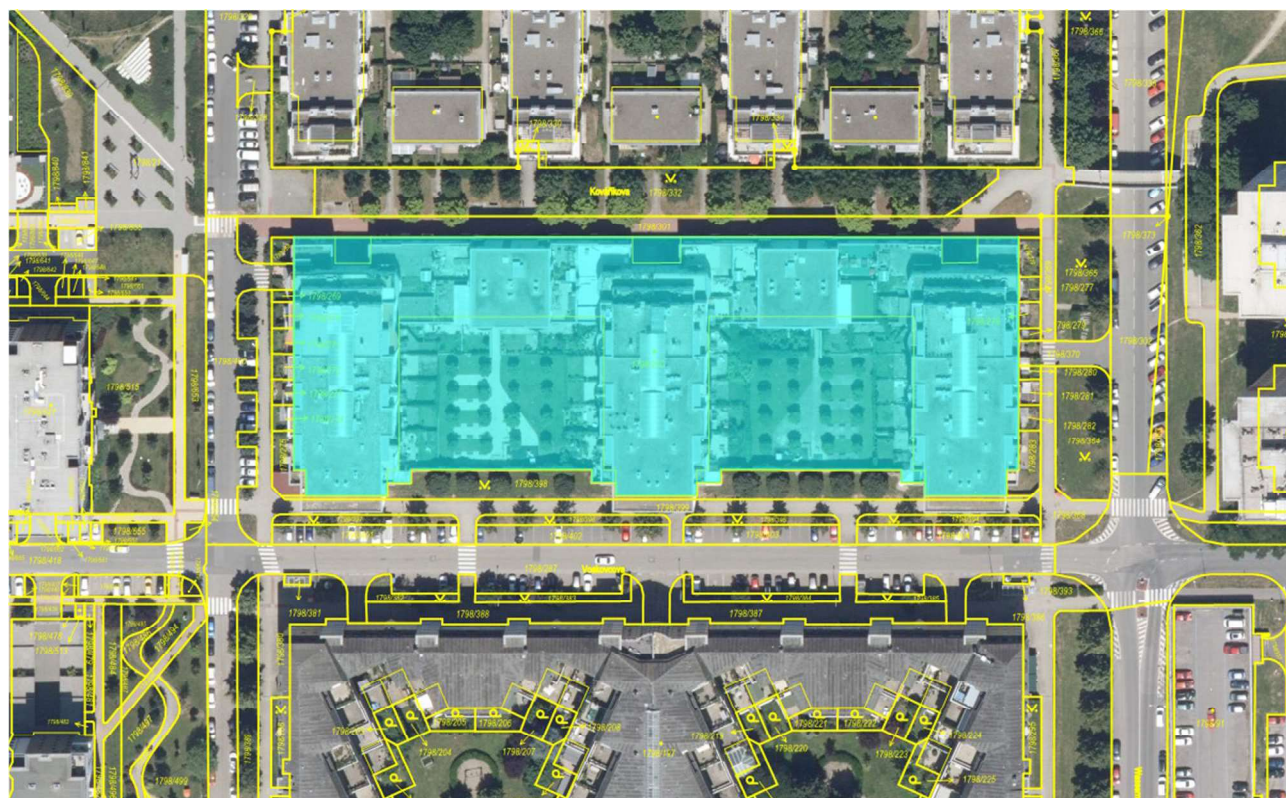
Vypracoval: Ing. Michal Hradil

7. Přílohy znaleckého posudku č. 055056/2026

7.1. Mapové podklady



Umístění oceňované nemovité věci v mapě obce.



Kopie katastrální mapy dle www.cuzk.cz podložená ortofotem s pozemkem parcelní číslo 1798/250 v katastrálním území Hlubočepy, obci Praha, území Hlavního města Prahy.

7. 2. Fotodokumentace



Celkové pohledy na rozsáhlý bytový dům č.p. 1130 na ulici Voskovcova, v místní části Hlubočepy, obec Praha.



Pohled na vstup do bytového domu č.p. 1130, č.o. 26; pohled na okna jednotky č. 1130/274 ve druhém nadzemním podlaží bytového domu.

Vstup do bytového domu a jednotky nebyl znalci umožněn.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2026 13:55:02	
Kat.území: 729837 Hlubočepy	Obec: 554782 Praha
Typ vztahu	List vlastnictví: 5712
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
právo umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav předávací stanice <i>Oprávnění pro</i> Veolia Energie Praha, a.s., Na Florenci 2116/15, Nová Másto, 11000 Praha 1, IČ/ICO: 03669564 <i>Povinnost k</i> Jednotka: 1130/274	V-42181/2003-101 ze dne 27.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2015 09:21:41. Zápis proveden dne 30.07.2015.
<i>Listina</i> Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.10.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.10.2003.	V-51549/2015-101
<i>Listina</i> Rozhodnutí valné hromady o rozdělení obchodní společnosti č.sml. NZ 157/2015 ze dne 27.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2015 09:21:41. Zápis proveden dne 30.07.2015.	
<i>Požadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva</i>	
o Zástavní právo smluvní Pohledávky A a) pohledávky ve výši 5 062 016,92 Kč s příslušenstvím b) budoucí pohledávky do výše 5 515 118,- Kč, vzniklé do 15.2.2050 Pohledávky B budoucí pohledávky do výše 658 062,- Kč, vzniklé do 15.2.2050	
<i>Oprávnění pro</i> Komerční banka, a.s., Na Příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, IČ/ICO: 45317054 <i>Povinnost k</i> Jednotka: 1130/274	
<i>Listina</i> Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000835428 ze dne 26.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2021 08:16:55. Zápis proveden dne 21.12.2021; uloženo na prac. Praha	V-89285/2021-101
<i>Požadí k 29.11.2021 08:16</i>	
<i>Související zápis</i> Závazek nezajišťující zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh	
<i>Listina</i> Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000835428 ze dne 26.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2021 08:16:55. Zápis proveden dne 21.12.2021; uloženo na prac. Praha	V-89285/2021-101
<i>Související zápis</i> Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého	
<i>Listina</i> Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000835428 ze dne 26.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2021 08:16:55. Zápis proveden dne 21.12.2021; uloženo na prac. Praha	V-89285/2021-101
<i>Související zápis</i> Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva	
<i>Listina</i> Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000835428 ze dne 26.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2021 08:16:55. Zápis proveden dne 21.12.2021; uloženo na prac. Praha	V-89285/2021-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2026 13:55:02 Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb. Vyhoveno bezplatně dálkovým přístupem pro úsek: Provádění evokace, ř.j.: 3631/25 pro Soudní evokaci Leskovan Jirí, JUDr. et Gr.			
Okres:	Obec: 554782 Praha		
Kat.území: 728837 Hlubočepy	List vlastnictví: 5712		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo			
SJ Uher Luboš a Uherová Erika Mgr., Voskovcova 1130/26, Hlubočepy, 15200 Praha 5			
SJ = společné ježení manželů nebo partnerů			
B Nemovitosti			
Jednotky	Typ	Podíl na společných částech jednotky domu a pozemku	
Č.p./Č.jednotky	Spisob. využití	Způsob ochrany	
1130/274 byt	byt. z.	979/196024	
Vymezeno v:			
Budova	Hlubočepy, č.p. 1130, byt.dům, LV 5243		
	na parcele	1798/250, LV 5243	
Parcela	1798/250	zastavěná plocha a nádvoří	
		9662m2	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu			
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů			
Typ vztahu			
o Věcné břemenné vedení			
právo zřizování a provozování telekomunikačního vedení a zařízení telekomunikační sítě			
Oprávněný pro			
M-MEDIA spol. s r.o., v likvidaci, Ostrov 2289, 43801			
Zátec, RC/ICO: 26710315			
Povinnost k			
Jednotka: 1130/274			
Listina Smlouva ořízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.10.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.11.2003.			
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva			
V-42982/2003-101			
o Věcné břemenné (podle listiny)			
strpět vedení a provoz přípojky 22 kV a rozvodů 1 kV po dobu 30 let			
Oprávněný pro			
PŘEDSTŘIBUCE, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000			
Praha 5, RC/ICO: 27376516			
Povinnost k			
Jednotka: 1130/274			
Listina Smlouva o věcném břemenné V3 19526/1998.			
Listina Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) 01340/052/08/2010 ze dne 06.08.2010.			
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva			
Z-13200024/1999-101			
Z-65964/2010-101			

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2026 13:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728837 Hlubočepy List vlastnictví: 5712
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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: 29.06.2026 14:14:05
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2026 13:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728837 Hlubočepy List vlastnictví: 5712
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Luboš Uher, nar. [REDAKCE]
Povinnost k

Jednotka: 1130/274

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 139 EX-02775/2026 - 030 ze dne
23.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2026 16:44:30. Zápis
proveden dne 27.03.2026; uloženo na prac. Praha

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o nabytí právní moci unesení 139 EX-02775/2026
- 070 ze dne 13.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2026 16:40:58.
Zápis proveden dne 21.05.2026; uloženo na prac. Praha

Z-22853/2026-101

o Zahájení exekuce
Pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38,
110 00 Praha 1

Povinnost k

Uher Luboš, Voskovcova 1130/26, Hlubočepy, 15200 Praha
5, RC/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 3149/26-8 ze dne
10.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2026 17:04:54. Zápis proveden
dne 15.04.2026; uloženo na prac. Praha

Z-17845/2026-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Luboš Uher, nar. [REDAKCE]
Povinnost k

Jednotka: 1130/274

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 189 EX-3149/2026 - 14 ze dne
14.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2026 17:04:57. Zápis
proveden dne 28.04.2026; uloženo na prac. Praha

Z-17946/2026-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 23.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2021 08:55:28.
Zápis proveden dne 11.06.2021.

V-37847/2021-101

Pro: Uher Luboš a Uherová Erika Mgr., Voskovcova 1130/26,
Hlubočepy, 15200 Praha 5; společně jméni
RC/IČO: [REDAKCE]

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 6

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 9