ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 048188/2026

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňovaní nemovitých věcí.





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – bytové jednotky č. 3142/19 nacházející se v bytovém domě č.p. 3142 na pozemku parc.č. 3315/2 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1265/22864 na společných částech domu č.p. 3142 a na pozemku parc.č. 3315/2, ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 221/5083 na jednotce garáže č. 3142/6 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 221/5083 z podílu 5083/22864 na společných částech domu č.p. 3142 a na pozemku parc.č. 3315/2 a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 510/1000 na pozemcích parc.č. 3315/1, 3315/12, kde součástí pozemku parc.č. 3315/12 je jiná stavba bez čp/če, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Smíchov, obci Praha, okrese Hlavní město Praha, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 4333, 3178, 3592, 3180.

Znalec:	**Ing. Tomáš Chalupa**	
	Moravany u Brna, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	505/2026	

Zadavatel:	**Indra-Šebesta v.o.s., insolvenční správce, IČ: 26919877**
	Čechyňská 361/16, 602 00 Brno

Číslo jednací:	MSPH 95 INS 1163/2024

OBVYKLÁ CENA	**22 100 000 Kč**

Počet stran: 55 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 25.8.2026 **Vyhotoveno:** V Brně 21.11.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení zapsaných na LV č. 4333, 3178, 3592, 3180 pro k.ú. Smíchov ze dne 7.5.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 25.8.2026.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.6.2026 za přítomnosti znalce, paní Věry Petrové a dne 25.8.2026 za účasti paní Věry Petrové a správce objektu pana Petra Čermáka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/ a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

-Výpisy z Katastru nemovitostí, LV č. 4333, 3178, 3592, 3180, k.ú. Smíchov vyhotoveno dne 7.5.2026 dálkovým přístupem.
-Kopie z katastrálních map pro k.ú. Smíchov vyhotovená z nahlížení do KN.
-Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
-Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 23.6.2026 za účasti paní Věry Petrové a dne 25.8.2026 za účasti správce objektu pana Petra Čermáka.
-Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 23.6. a 25.8.2026.
-Mapa obce a okolí.
-Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
-Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
-Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
-Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
-Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
-Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
-Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
-Usnesení č.j.: MSPH 95 INS 1163/2024.
-Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.
-Prohlášení vlastníka budovy ze dne 19.5.1998.
-Částečná výkresová dokumentace z 12/1996 (půdorys 3. patra a suterénu).
-Průkaz energetické náročnosti budovy ze dne 24.6.2025

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeného ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 4333, 3178, 3592, 3180 ze dne 7.5.2026 pro k.ú. Smíchov vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracovaní ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby insolvenčního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno
KN – katastr nemovitostí
KP – katastrální pracoviště
KM - katastrální mapa
k.ú. – katastrální území
č.p. – číslo popisné
parc.č. – parcelní číslo
ÚP – územní plán
GP – geometrický plán
LV - list vlastnictví
ČR – Česká republika
NOZ – nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.
MČ – městská část
NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejích ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/ a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejích ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/ a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: U Nesypky 3142/6a, 150 00 Praha-Smíchov

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena objednatelem dokumentace: prohlášení vlastníka budovy ze dne 19.5.1998, částečná výkresová dokumentace z 12/1996 (půdorys 3. patra a suterénu) a průkaz energetické náročnosti budovy ze dne 24.6.2025.

Místopis

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 3142/19 situovaná v bytovém domě č.p. 3142 nacházející se na pozemku parc.č. 3315/2 v Praze, katastrálním území Smíchov při místní zpevněné komunikaci ul. U Nesypky č.p. 3142, č.or. 6a. Oceňovaná bytová jednotka č. 3142/19 o dispozici 3+kk s terasou je umístěna ve 4.NP cihlového bytového domu. Jedná se o samostatně stojící bytový dům, nepravidelného půdorysného tvaru s plochou střechou, podsklepený se 4.NP, kde v 1.PP jsou umístěny hromadná garážová stání, sklepní kóje k bytům a další příslušenství bytového domu, které tvoří sauna s posilovnou a v 1.NP až 4.NP jsou umístěny bytové jednotky. V okolí bytového domu se nacházejí obdobné bytové domy, residenční vilová zástavba, park, sportovní areál Strahov, nedaleko zastávka autobusu a v dojezdové vzdálenosti centrální část města.

Popis domu:

Nosná konstrukce bytového domu je cihlová, střecha je plochá s plechovou krytinou, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, okna jsou dřevěná EURO, vrata do hromadných garáží jsou na elektrický pohon, fasáda je zateplená se strukturovanou omítkou, sokl je upraven, objekt je vytápěn centrálně ze společné plynové kotelny v domě včetně ohřevu TUV pomocí boileru. Propojení jednotlivých podlaží je pomocí schodiště a výtahu, objekt je s napojením na veškeré inženýrské. Ostatní vybavení bytového domu tvoří: kamerový systém, služby domovníka, ovládací systém pomocí čipů (dveře, vrata), společné prostory (sauna, posilovna).

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 - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

4872/1 Hlavní město Praha

Celkový popis nemovité věci

Popis bytové jednotky č. 3142/19:

Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 3+kk s terasou je umístěna v 4.NP cihlového bytového domu. Vnitřní povrchy stěn jsou vápenné hladké, povrchy podlah jsou dlážděné, v sociálních zařízeních je umístěna vana, sprchový kout, umyvadla a WC, obklady jsou keramické. Okna jsou dřevěná EURO, vnitřní dveře jsou dřevěné, vstupní dveře jsou také dřevěné. Vytápění bytové jednotky je ústřední z centrální plynové kotelny v domě včetně ohřevu TUV je pomocí boileru, v kuchyni je instalována sklokeramická deska, elektroinstalace je 230/400 V, ostatní vybavení: sprcha na terase, sauna v bytě.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

Podlaží	Popis	Výměra v m2
4.NP	koupelna s WC (sprchový kout, umyvadlo)	2,93
	sauna (vestavěná v hale)	4,73

	hala	20,16
	chodba	4,21
	obývací pokoj	32,87
	šatna	1,98
	WC (samostatné)	1,47
	pokoj	18,73
	koupelna s WC (sprchový kout, vana, umyvadlo)	6,76
	kuchyňský kout s jídelnou	30,12
	terasa	75,44
	sklepní kóje v 1.PP	1,96
		201,36

Poznámka: podlahová plocha bytových jednotek pro výpočet srovnávací metody ocenění je převzata z prohlášení vlastníka budovy (ověřeno při místním šetření leaserovým měřidlem), v porovnávací metodě ocenění jsou pro výpočet použity vzorky (realizovaná cena spárovaná s inzercí ověřená dle Katastru nemovitostí) s výměry bytových jednotek také z prohlášení vlastníka budovy (dle prohlášení vlastníka budovy a podílu zapsaných v Katastru nemovitostí).
Celkem užitná plocha bytu pro výpočet srovnávací metody tedy činí 126,50 m^2.

Stáří a stavebně technický stav bytu a bytového domu:
Bytový dům byl dle získaných informací při místním šetření zkolaudován v roce 1997. Bytová jednotka je v průměrném stavebně technickém stavu se zanedbanější běžnou údržbou, bez zásadních modernizací a rekonstrukcí, k datu ocenění je cca 1 rok neužívána, odpojena od veškerých inženýrských sítí *(poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena).* Bytový dům je v dobrém stavebně technickém stavu s běžnou údržbou.

Příslušenství bytové jednotky
Příslušenství jednotky tvoří parkovací stání umístěné v 1.PP (ideální spoluvlastnický podíl ve výši 221/5083 na jednotce garáže č. 3142/6, označení parkovacího stání je č. 19), kde jsou navíc za parkovacím stáním umístěny plechové boxy sloužící ke skladovacím účelům (užíváno dle dohody se spoluvlastníky bytového domu) a dále sklepní kóje, také s označením č. 19.
Součástí bytové jednotky
Součástí jednotky je ideální spoluvlastnický podílu ve výši 510/1000 na pozemcích parc.č. 3315/1, 3315/12, kde součástí pozemku parc.č. 3315/12 je jiná stavba bez čp/če, která je umístěna při vjezdu do bytového komplexu a slouží z části pro uskladnění popelnic a z části jako kolárna.

Pozemky zapsané na LV č. 3178, 3180:
Jedná se o rovinaté pozemky a to o pozemek parc.č. 3315/2, který je zcela zastavěn bytovými domy, které jsou v podzemním podlaží vzájemně propojené, pozemek parc.č. 3315/1, který tvoří okolí bytových domů (zatravněná plocha s trvalými porosty), pozemek parc.č. 3315/2, který je zastavěn jinou stavbou bez čp/če (sklad popelnic a kolárna). Dle platného územního plánu města *(poznámka: od 1.9.2026 Metropolitního plánu, výřez v příloze je již z Metropolitního plánu, byť místní šetření bylo provedeno 25.8.2026)* se pozemky nachází: v zastavitelné ploše stavební, ve struktuře zahradního města, se způsobem využití obytném v ploše stabilizované. Pozemky jsou napojeny na veškeré dostupné inženýrské sítě *(poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena)*.
Příslušenství pozemků
Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.
Součástí pozemků
Součástí pozemků jsou:
Venkovní úpravy:
Jedná se zejména o zpevněné plochy, opěrné zídky, oplocení, venkovní schodiště a přípojky inženýrských sítí včetně všech součástí a příslušenství.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

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: Nemovité věci jsou umístěny v ochranném pásmu nem. kulturní památky (viz. LV č. 4333, 3592, 3180, 3178).

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář: V současné době na výpisech z Katastru nemovitostí LV č. 4333, 3592, 3180 ze dne 7.5.2026 pro k.ú. Smíchov v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní práva, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekucí, zajištění nemovitosti a rozhodnutí o úpadku (viz. LV č. 4333, 3592, 3180, příloha znaleckého posudku).
Na omezení uvedené na LV č. 4333, 3592, 3180, tj. na zástavní práva, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekucí, zajištění nemovitosti a rozhodnutí o úpadku není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 3142/19

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.
Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.
Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:
Poloha nemovitostí
vzdálenost od center měst či obcí
vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
přístup k silničním či železničním trasám
Využitelnost nemovitostí
stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)
Vlastnické vztahy a zátěžová břemena
stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)
Situace na realitním trhu
celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě
Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 3142/19

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, využití, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny přepočtené na 1 m^2 užitné plochy bytových jednotek a následně bylo provedeno porovnání jako celku. *Poznámka: srovnatelné jednotky jsou včetně parkovacího stání.*

Užitná plocha:	126,50 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:
Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientům
Koeficient redukce pramene ceny
Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.
Koeficient velikosti
U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.
Koeficient polohy
Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.
Koeficient stav a vybavení
V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení, např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení

srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorku provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

1.	**Byt**
Lokalita:	ul. Kačírkova 974/7, Praha-Jinonice
Popis:	podrobný popis - viz. příloha posudku.
Podlaží:	6.NP s výtahem
Dispozice:	4+kk, 2x terasa, sklep, 2x parkovací stání
Typ stavby:	cihla
Užitná plocha:	118,60 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (07/2025)	1,05
K2 Velikost - o něco menší byt	0,99
K3 Poloha - o něco horší poloha	1,01
K4 Provedení a vybavení - uvažuji o něco lepší provedení a vybavení (terasa, pozemek)	0,98
K5 Celkový stav - uvažuj o něco lepší celkový stav	0,98
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování (2x stání)	0,95



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz, KN, V-43326/2025-101

Cena [Kč] k 07/2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
21 850 000	118,60	184 233	0,96	**176 864**

2.	**Byt**
Lokalita:	ul. Kohoutových 696/8, Praha-Jinonice
Popis:	podrobný popis - viz. příloha posudku.
Podlaží:	1.NP s výtahem
Dispozice:	5+kk, lodžie, balkón, sklep,1x parkovací stání
Typ stavby:	cihla
Užitná plocha:	139,90 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (02/2026)	1,02
K2 Velikost - o něco větší byt	1,02
K3 Poloha - o něco horší poloha	1,01
K4 Provedení a vybavení - uvažuji o něco lepší provedení a vybavení (terasa, pozemek)	0,99
K5 Celkový stav - uvažuj o něco lepší celkový stav	0,99
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování, 1.NP omezený výhled	1,02



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz, KN, V-7587/2026-101

Cena [Kč] k 02/2026	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
17 500 000	139,90	125 089	1,05	**131 343**

3. Byt

Lokalita: ul. Švédská 1010/15, Praha-Smíchov
Popis: podrobný popis - viz. příloha posudku.
Podlaží: 2.NP s výtahem
Dispozice: 3+kk, balkón, sklep,1x parkovací stání
Typ stavby: cihla
Užitná plocha: 114,90 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2026)	1,00
K2 Velikost - menší byt	0,95
K3 Poloha - o něco horší poloha	1,01
K4 Provedení a vybavení - uvažuji o něco lepší provedení a vybavení	0,98
K5 Celkový stav - uvažuji o něco lepší celkový stav	0,98
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování, 2.NP omezený výhled	1,02



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz, KN, V-31525/2026-101

Cena [Kč] k 05/2026	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
20 500 000	114,90	178 416	0,94	**167 711**

4. Byt

Lokalita: ul. Kolejní 429/15, Praha-Dejvice
Popis: podrobný popis - viz. příloha posudku. Poznámka: z celkové kupní ceny 25.300.000 Kč je odečteno 1x parkovací stání v hodnotě 1.500.000 Kč (vyčísleno v popisu-viz. příloha).
Podlaží: 3.NP/4.NP (mezonet) s výtahem
Dispozice: 3+kk, terasy, sklep,1x parkovací stání (v kupní smlouvě jsou 2 stání)
Typ stavby: cihla
Užitná plocha: 107,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (12/2025)	1,02
K2 Velikost - menší byt	0,95
K3 Poloha - o něco horší poloha	1,01
K4 Provedení a vybavení - uvažuji o něco lepší provedení a vybavení	0,98



K5 Celkový stav - uvažuji o něco lepší celkový stav	0,98	Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz, KN, V-79762/2025-101
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00	

Cena [Kč] k 12/2025	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
23 800 000	107,50	221 395	0,94	**208 111**

5. Byt
Lokalita: ul. Na pěkné vyhlídce 688/3, Praha-Střešovice
Popis: podrobný popis - viz. příloha posudku.
Podlaží: 2.NP bez výtahu
Dispozice: 3+kk, sklep,1x parkovací stání (venkovní), zahrada
Typ stavby: cihla
Užitná plocha: 142,74 m²



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz, KN, V-10305/2026-101

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (02/2026)	1,02
K2 Velikost - obdobný byt	1,00
K3 Poloha - o něco horší poloha	1,01
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - uvažuji horší celkový stav (starší bytový dům, bez výtahu)	1,01
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování venkovní na pozemku, bez výtahu	1,02

Cena [Kč] k 02/2026	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
25 550 000	142,74	178 997	1,06	**189 737**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 131 343,- Kč/m² až 208 111,- Kč/m² užitné plochy bytové jednotky. Jednotková obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména lokalitu, stavebně technický stav, velikost a poptávku realitního trhu, právní vztahy pro zadanou bytovou jednotku navržena jako průměrná na 174 753,- Kč/m² užitné plochy bytové jednotky.

Minimální jednotková porovnávací cena	131 343 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	174 753 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	208 111 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**174 753 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	126,50 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**22 106 255 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 3142/19 22 106 255,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	**22 100 000 Kč**

Silné stránky

- žádaná a klidná lokalita k bydlení
- dobrá dostupnost centra města
- menší bytový projekt, větší soukromí uživatelů
- vlastní parkování a sklady v 1.PP bytového domu

Slabé stránky

- větší docházkové vzdálenosti

Obvyklá cena	**22 100 000 Kč**
	slovy: Dvacet dva milionů jedno sto tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání na 1 m^2 užitné plochy bytů. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o bytovou jednotku nacházející v klidné a žádané lokalitě k bydlení, s dobrým napojením na centrální část města, s menším počtem bytových jednotek v domě a s vlastním parkováním, nevýhodou jsou větší docházkové vzdálenosti. Obdobné bytové jednotky se v současné době v dané lokalitě a dané velikosti obchodují dobře.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:

a) vybere zdroj dat, provedeno,
b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
c) zpracuje data, provedeno,
d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
g) zformuluje závěr, provedeno

a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení zapsaných na LV č. 4333, 3178, 3592, 3180 pro k.ú. Smíchov ze dne 7.5.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 25.8.2026.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití bytové jednotky, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitým věcem, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - bytové jednotky č. 3142/19 nacházející se v bytovém domě č.p. 3142 na pozemku parc.č. 3315/2 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1265/22864 na společných částech domu č.p. 3142 a na pozemku parc.č. 3315/2, ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 221/5083 na jednotce garáže č. 3142/6 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 221/5083 z podílu 5083/22864 na společných částech domu č.p. 3142 a na pozemku parc.č. 3315/2 a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 510/1000 na pozemcích parc.č. 3315/1, 3315/12, kde součástí pozemku parc.č. 3315/12 je jiná stavba bez čp/če, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Smíchov, obci Praha, okrese Hlavní město Praha, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 4333, 3178, 3592, 3180, vedených u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, KP Praha podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřebu insolvenčního řízení k datu ocenění 25.8.2026 po zaokrouhlení na 22.100.000,- Kč (slovy: dvacet dva milionů sto tisíc korun českých).

Obvyklá cena	**22 100 000 Kč**
	slovy: Dvacet dva milionů jedno sto tisíc Kč

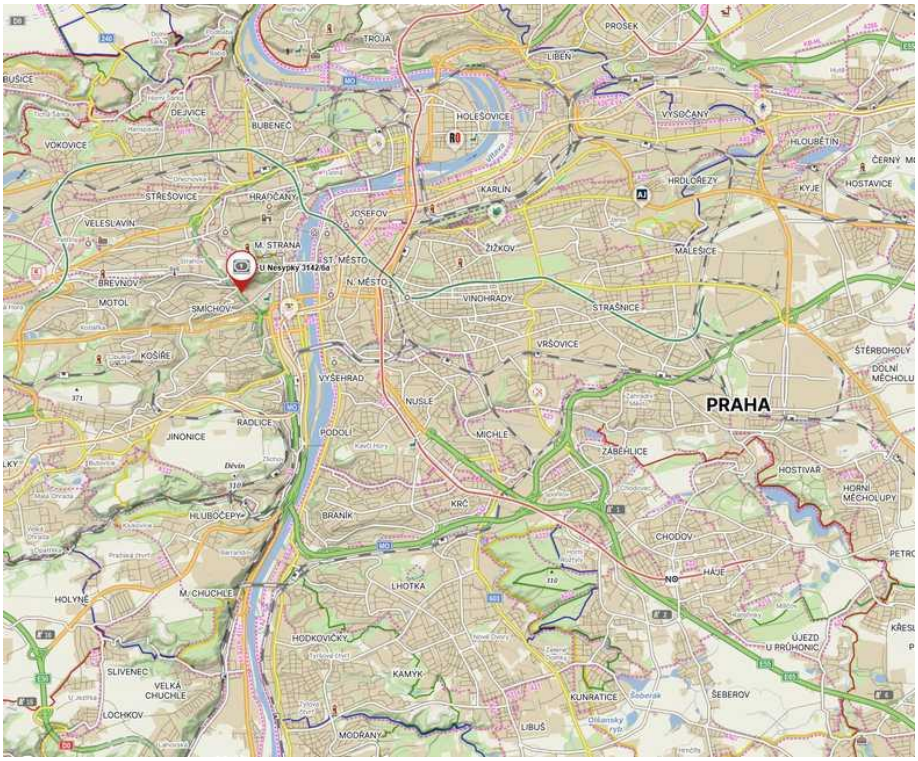
6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

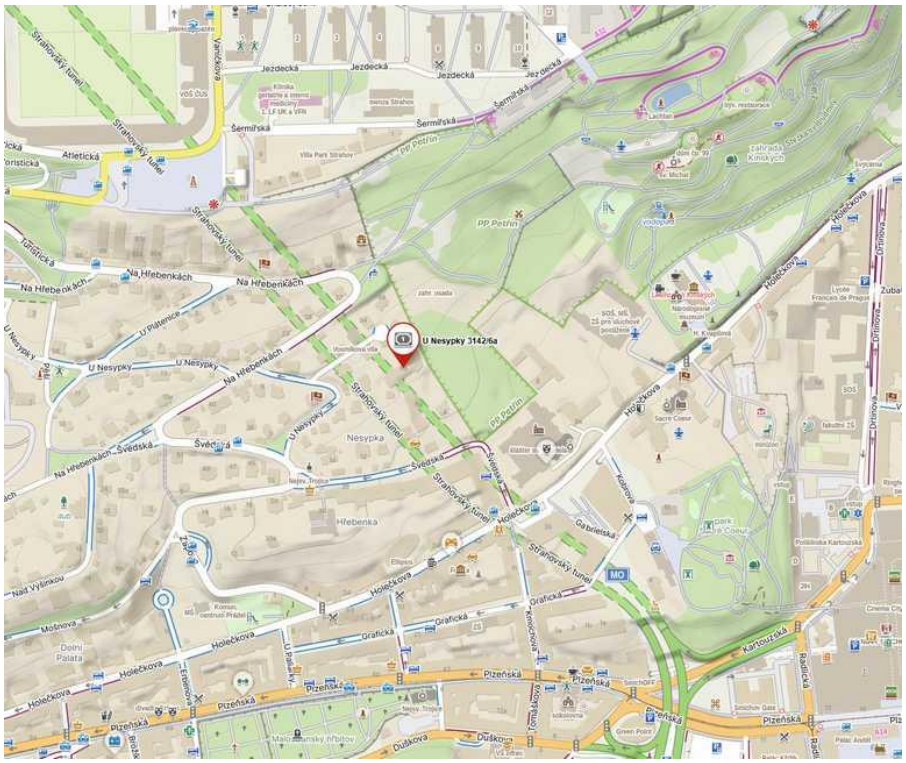
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sděluji, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	5
Část výpisů z katastru nemovitostí.	11
Kopie katastrální mapy.	2
Výřez z metropolitního plánu města.	1
Část prohlášení vlastníka budovy k bytové jednotce.	5
Plánek bytu.	1
Srovnatelné bytové jednotky.	14

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých





Letecký snímek



Fotodokumentace



Bytový dům č.p. 3142



Bytový dům č.p. 3142 (s vjezdem do garáže)



Vstup do bytu



Sauna s posilovnou



Sauna s posilovnou



Chodba



Kuchyňský kout



Jídelna



Obývací pokoj



Koupelna s WC



Koupelna s WC



Samostatné WC



Technický místnost



Koupelna s WC



Terasa



Terasa



Terasa



Terasa



Garážové stání



Označení garážového stání č. 19



Vstup ke sklepním kójím z garáže



Sklepní kóje



Jiná stavba bez čp/če na pozemku parc.č. 3315/12



Interiér jiné stavby (sklad na popelnice)



Interiér jiné stavby (kolárna)



Vstup do bytového komplexu



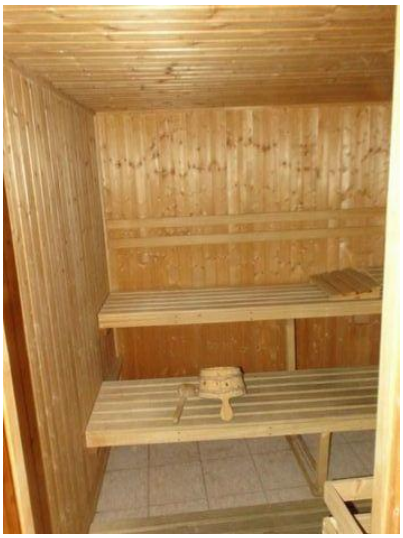
Okolní pozemky u bytového domu



Okolní pozemky u bytového domu



Příslušenství bytového domu (posilovna)



Příslušenství bytového domu (sauna)

LV č. 4333

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.05.2026 15:35:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: PhDr. Roman Petr pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **4333**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5 [redacted]

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
3142/19	**byt**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**	**byt.z.**	**1265/22864**

Vymezeno v:

Budova **Smíchov, č.p. 3142, byt.dům, LV 3178**

na parcele **3315/2, LV 3178**

Parcela **3315/2** **zastavěná plocha a nádvoří** **991m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávka ve výši 11 200 000,00 Kč a příslušenství

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 3142/19

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.03.2013.**

V-12923/2013-101

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, nám. Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno

Povinnost k

Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-2547/2023 -19 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 19:00:42. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Znojmo**

Z-6699/2023-713

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

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 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.05.2026 15:35:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **4333**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 670214/0313

Související zápisy
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
Povinnost k
Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: [redacted]

o Zajištění nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 3142/19

Listina **Usnesení Policie ČR nebo jiného policejního orgánu o zajištění věci NCOZ-5294-469/TČ-2024-412401-F ze dne 12.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2025 14:56:54. Zápis proveden dne 09.05.2025.**
Z-12378/2025-101

Listina **Usnesení Policie ČR nebo jiného policejního orgánu o zajištění věci NCOZ-5294-674/TČ-2024-412401-F opravné ze dne 28.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2025 14:56:54. Zápis proveden dne 09.05.2025.**
Z-12378/2025-101

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní NZ 201/2013 ze dne 28.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.03.2013.
V-13308/2013-101

Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *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: 07.05.2026 15:42:10*
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/.

LV č. 3178

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.05.2026 15:35:02*

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: PhDr. Roman Petr pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **3178**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJ Božek Ivan a Božková Ivanka, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	[redacted]	487/11432
Colombo Luca, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5		1387/22864
Gašperák Milan, 1. mája 207, 02302 Krásno nad Kysucou, Slovenská republika		195/2858
Gregush Eugene Ervin, Šermířská 2378/7a, Břevnov, 16900 Praha 6		1413/22864
Gryndlerová Kateřina Ing., Kardinála Trochty 514/3, Pokratice, 41201 Litoměřice		1403/45728
Hakr Tomáš Ing., Ludvíkov pod Smrkem 183, 46365 Nové Město pod Smrkem		1403/45728
SJ Kalášek Pavel RNDr. CSc. a Kalášková Jitka, Hošťálkova 1124/95, Břevnov, 16900 Praha 6		1129/22864
SJ Kneppo Pavel Dr. Ing. a Kneppová Christa MUDr., An der Ziegelhütte 18, D-69469 Weinheim, Německo		805/22864
Konečná Karolina, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5		48/1429
SJ Kotík Petr a Kotíková Kateřina, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5		170/1429
SJ Kotora Oldřich a Kotorová Helena, Zrušen trvalý pobyt na území ČR		221/22864
Kotorová Elena JUDr. MBA, U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5		221/22864
Kudrnáčová Štěpánka, Na Stárce 622/1, Košíře, 15000 Praha 5		663/114320
SJ Myšička Martin a Myšičková Martina, K Verneráku 511, Kunratice, 14800 Praha 4, 395 Arden Place, Waterloo, Ontario, Kanada		487/11432
Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5		1707/22864
Sakuma International, s.r.o., U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5		2087/22864
Seidlová Dagmar, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6		221/57160
SELECTA REALITY s.r.o., Česká 1108/11, Košíře, 15800 Praha 5		605/11432
Šibrava Richard Joseph, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5		1937/22864
Viktorová Kateřina Mgr. Ph.D., U lužického semináře 87/4, Malá Strana, 11800 Praha 1		99/2858
Vrána Petr, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5		1335/22864

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
3315/2	991	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Na pozemku stojí stavba: **Smíchov, č.p. 3142, byt.dům**

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 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.05.2026 15:35:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **3178**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Stavby

Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
Smíchov, č.p. 3142	**byt.dům**	**3315/2**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
3142/1	**byt**	**4317**	**byt.z.**	**571/22864**	
Spoluvlastníci	[redacted] **Kateřina Mgr. Ph.D.**				
3142/2	**byt**	**4318**	**byt.z.**	**547/22864**	
Spoluvlastníci	[redacted] **rolina**				
3142/3	**byt**	**4320**	**byt.z.**	**1136/22864**	
Spoluvlastníci	[redacted] **; Kotík Petr a Kotíková Kateřina**				
3142/4	**byt**	**4320**	**byt.z.**	**1142/22864**	
Spoluvlastníci	[redacted] **; Kotík Petr a Kotíková Kateřina**				
3142/5	**byt**	**4321**	**byt.z.**	**989/22864**	
Spoluvlastníci	[redacted] **TY s.r.o.**				
3142/6	**garáž**	**3592**	**byt.z.**	**5083/22864**	
Spoluvlastníci	[redacted]				**221/5083**
					221/5083
					1/23
					221/5083
					221/10166
					221/10166
					221/5083
					221/5083
					1/23
					442/5083
					221/5083
					221/5083
					3/115
					221/5083
	Petr Roman PhDr.				**442/5083**
	[redacted]				**442/5083**
					2/115
					221/5083
					2/23
					1/23
					221/5083
3142/7	**byt**	**4322**	**byt.z.**	**1645/22864**	
Spoluvlastníci	**25610791; Sakuma International, s.r.o.**				

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 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.05.2026 15:35:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **3178**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

POLVZ:687/1998 **Z-13300687/1998-101**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní NZ 201/2013 ze dne 28.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.03.2013.**

V-13308/2013-101

Pro: **Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* [redacted]

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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: 07.05.2026 15:49:20*

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/.

LV č. 3180

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.05.2026 15:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: PhDr. Roman Petr pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **3180**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJ Božek Ivan a Božková Ivanka, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	[redacted]	301/10000
SJ Brandalík Jakub a Brandalíková Michaela Mgr., Na Hřebenkách 3340/122, Smíchov, 15000 Praha 5		41/1000
Colombo Luca, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5		469/10000
Gašperák Milan, 1. mája 207, 02302 Krásno nad Kysucou, Slovenská republika		539/10000
Gregush Eugene Ervin, Šermířská 2378/7a, Břevnov, 16900 Praha 6		480/10000
Gryndlerová Kateřina Ing., Kardinála Trochty 514/3, Pokratice, 41201 Litoměřice		475/20000
Hakr Tomáš Ing., Ludvíkov pod Smrkem 183, 46365 Nové Město pod Smrkem		475/20000
SJ Kalášek Pavel RNDr. CSc. a Kalášková Jitka, Hošťálkova 1124/95, Břevnov, 16900 Praha 6		364/10000
SJ Kneppo Pavel Dr. Ing. a Kneppová Christa MUDr., An der Ziegelhütte 18, D-69469 Weinheim, Německo		233/10000
Konečná Karolina, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5		217/10000
SJ Kotík Petr a Kotíková Kateřina, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5		915/10000
SJ Kotora Oldřich a Kotorová Helena, Zrušen trvalý pobyt na území ČR		395/10000
Kotorová Elena JUDr. MBA, U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5		298/10000
Kudrnáčová Štěpánka, Na Stárce 622/1, Košíře, 15000 Praha 5		1077/50000
SJ Myšička Martin a Myšičková Martina, K Verneráku 511, Kunratice, 14800 Praha 4, 395 Arden Place, Waterloo, Ontario, Kanada		301/10000
Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5		1321/10000
Sakuma International, s.r.o., U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5		664/10000
Seidlová Dagmar, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6		359/25000
SELECTA REALITY s.r.o., Česká 1108/11, Košíře, 15800 Praha 5		397/10000
Šibrava Richard Joseph, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5		599/10000
SJ Šimek Radomír Ing. a Šimková Jana Ing., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5		588/10000
Viktorová Kateřina Mgr. Ph.D., U lužického semináře 87/4, Malá Strana, 11800 Praha 1		227/10000
Vrána Petr, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5		448/10000

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
3315/1	1645	zahrada		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, pam. zóna

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 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.05.2026 15:35:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **3180**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

		- budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond
3315/12	**32 zastavěná plocha a nádvoří**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**

Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **3315/12**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**
pohledávka ve výši 1 500 000,- Kč s příslušenstvím
k podílu 664/10000
Oprávnění pro
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242
Povinnost k
Sakuma International, s.r.o., U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 25610791
Parcela: 3315/1, Parcela: 3315/12

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.12.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.12.2006.**
V-58148/2006-101

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

o **Zástavní právo smluvní**
pro pohledávku ve výši 7 390 000.-Kč s příslušenstvím
na podíl 301/10 000
Oprávnění pro
ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324
[redacted]

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.04.2007.**
V-21412/2007-101

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

o **Zástavní právo smluvní**
pohledávka ve výši 11 200 000,00 Kč a příslušenství
k podílu 510/10000

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 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.05.2026 15:35:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **3180**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 07.05.2026 15:50:25*

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/.

LV č. 3592

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.05.2026 15:35:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: PhDr. Roman Petr pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **3592**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJ Božek Ivan a Božková Ivanka, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5	[redacted]	221/5083
Colombo Luca, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5		221/5083
Gašperák Milan, 1. mája 207, 02302 Krásno nad Kysucou, Slovenská republika		1/23
Gregush Eugene Ervin, Šermířská 2378/7a, Břevnov, 16900 Praha 6		221/5083
Gryndlerová Kateřina Ing., Kardinála Trochty 514/3, Pokratice, 41201 Litoměřice		221/10166
Hakr Tomáš Ing., Ludvíkov pod Smrkem 183, 46365 Nové Město pod Smrkem		221/10166
SJ Kalášek Pavel RNDr. CSc. a Kalášková Jitka, Hošťálkova 1124/95, Břevnov, 16900 Praha 6		221/5083
SJ Kneppo Pavel Dr. Ing. a Kneppová Christa MUDr., An der Ziegelhütte 18, D-69469 Weinheim, Německo		221/5083
Konečná Karolina, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5		1/23
SJ Kotík Petr a Kotíková Kateřina, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5		442/5083
SJ Kotora Oldřich a Kotorová Helena, Zrušen trvalý pobyt na území ČR		221/5083
Kotorová Elena JUDr. MBA, U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5		221/5083
Kudrnáčová Štěpánka, Na Stárce 622/1, Košíře, 15000 Praha 5		3/115
SJ Myšička Martin a Myšičková Martina, K Verneráku 511, Kunratice, 14800 Praha 4, 395 Arden Place, Waterloo, Ontario, Kanada		221/5083
Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5		442/5083
Sakuma International, s.r.o., U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5		442/5083
Seidlová Dagmar, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6		2/115
SELECTA REALITY s.r.o., Česká 1108/11, Košíře, 15800 Praha 5		221/5083
Šibrava Richard Joseph, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5		2/23
Viktorová Kateřina Mgr. Ph.D., U lužického semináře 87/4, Malá Strana, 11800 Praha 1		1/23
Vrána Petr, U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5		221/5083

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
3142/6	garáž	ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam	byt.z.	5083/22864

Vymezeno v:

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 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.05.2026 15:35:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **3592**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Budova **Smíchov, č.p. 3142, byt.dům, LV 3178**

na parcele **3315/2, LV 3178**

Parcela **3315/2** **zastavěná plocha a nádvoří** **991m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**
pohledávka ve výši 1 500 000,- Kč s příslušenstvím
k podílu 442/5083
Oprávnění pro
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242
Povinnost k
Sakuma International, s.r.o., U Nesypky 3142/6a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 25610791
Jednotka: 3142/6

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.12.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.12.2006.**
V-58148/2006-101

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

o **Zástavní právo smluvní**
pro pohledávku ve výši 7 390 000.-Kč s příslušenstvím
na podíl 221/5083
Oprávnění pro
ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324
Povinnost k
[redacted]

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.04.2007.**
V-21412/2007-101

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

o **Zástavní právo smluvní**
pohledávka ve výši 11 200 000,00 Kč a příslušenství
k podílu 221/5083
Oprávnění pro
ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324
Povinnost k
Petr Roman PhDr., U Nesypky 1178/6, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: [redacted]
Jednotka: 3142/6

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 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.05.2026 15:35:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **3592**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Gregush Eugene Ervin, Šermířská 2378/7a, Břevnov, 16900 Praha *RČ/IČO:* [redacted]
6

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

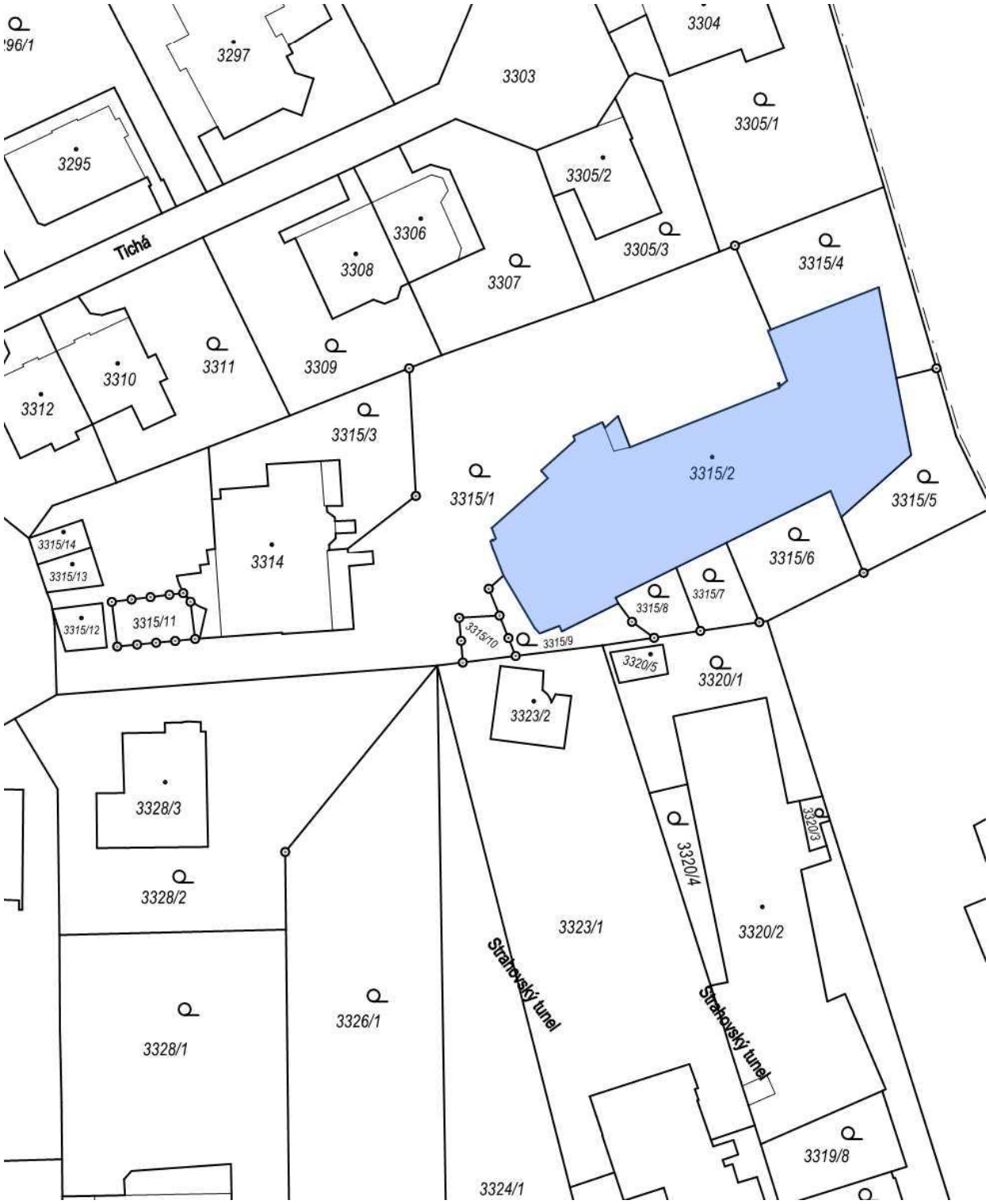
Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

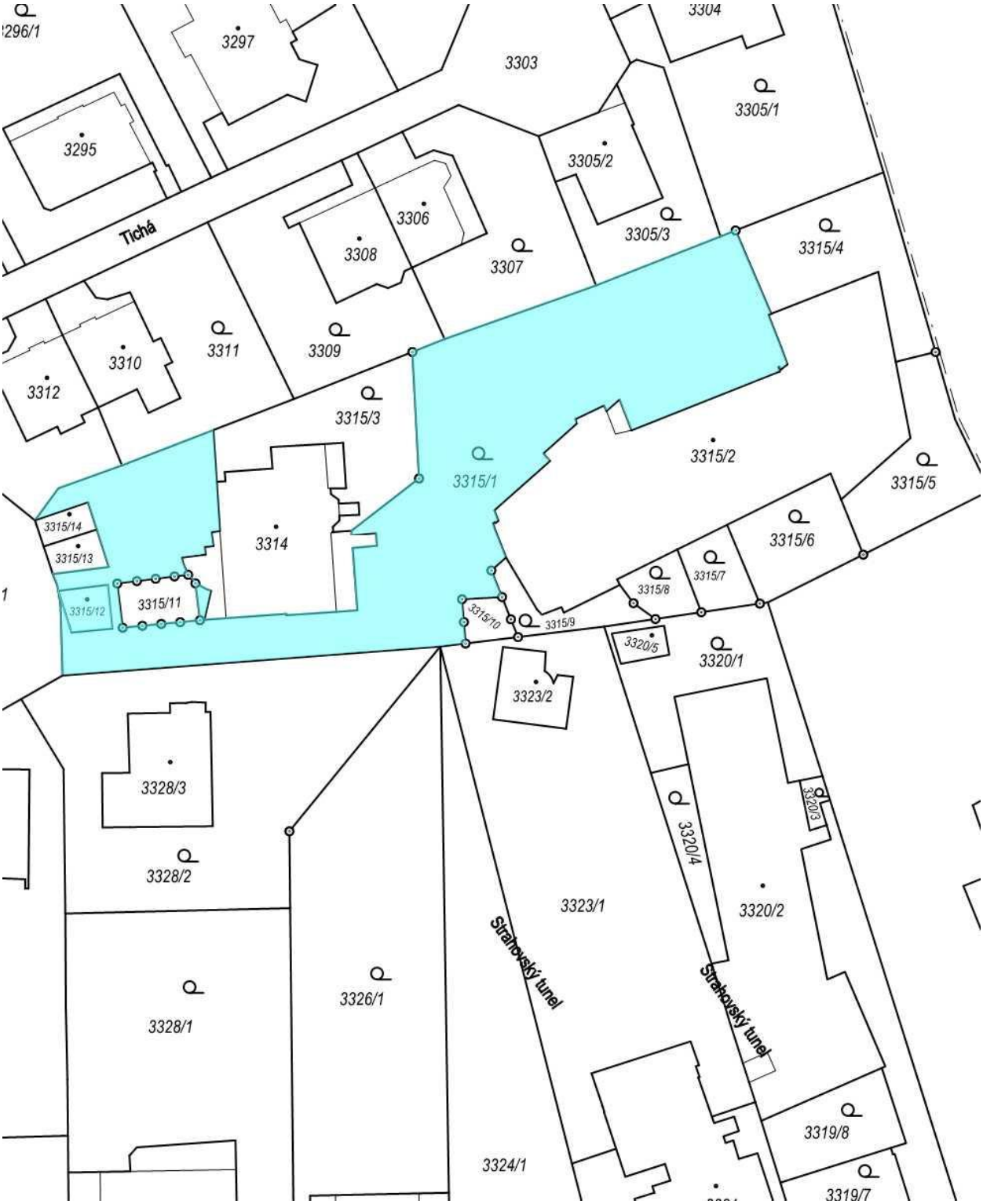
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 07.05.2026 15:51:31*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/.

Kopie katastrální mapy

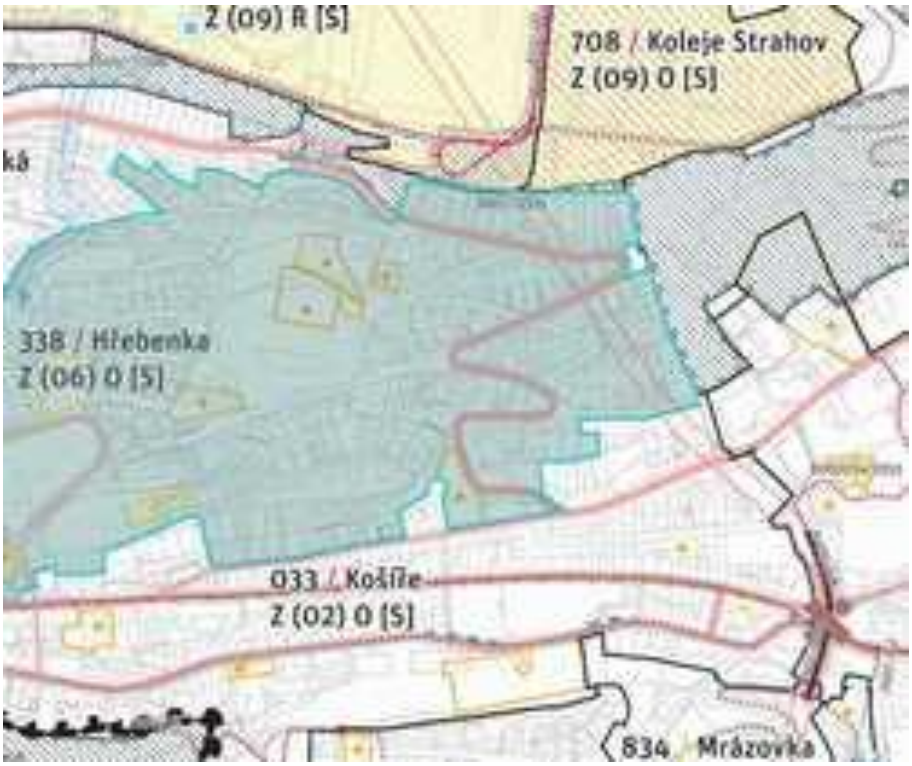


LV č. 3178


3296/1
3297
3303
3304
3305/1
3295
3305/2
Tichá
3306
3308
3307
3305/3
3315/4
3310
3311
3309
3312
3315/3
3315/1
3315/2
3315/5
3315/14
3315/13
3314
3315/6
3315/7
3315/8
3315/12
3315/11
3315/10
3315/9
3320/5
3320/1
3323/2
3328/3
3320/3
3320/4
3328/2
3323/1
3320/2
Strahovský tunel
Strahovský tunel
3326/1
3328/1
3319/8
3324/1
3319/7

LV č. 3180

Výřez z metropolitního plánu města





Část prohlášení vlastníka budovy k bytové jednotce.

Obec: Smíchov | Pol. výk. změn 687/98
Poř číslo V9-9651/98 | Došlo dne
LO 3178

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA BUDOVY O VYMEZENÍ JEDNOTEK

v novostavbě č.p. 3142, Praha 5, Smíchov

podle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

OBSAH

Toto prohlášení obsahuje následující části:

A) popis budovy
B) vymezení jednotek v budově
C) určení společných částí budovy
D) stanovení spoluvlastnických podílů
E) úprava práv k pozemku
F) práva a závazky týkající se budovy a pozemku
G) hospodaření domu
H) pravidla pro správu společných částí domu a určení správce
I) závěrečná ustanovení

A.
Popis budovy

Obchodní společnost KUD development k.s.,

se sídlem Praha 7, Jankovcova 2,

IČO: 64 57 21 88,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským obchodním soudem v Praze v oddíle A, vložka 16884, zastoupená jednatelem komplementáře panem ing.Vladimírem Kloudou (dále jen vlastník)

je podle vlastního prohlášení a podle stávajícího výpisu z katastru nemovitostí vlastníkem domu č.p. 1178 (dále jen budova) se stavební parcelou č. parc. 3314 o výměře 389 m^2 zapsaných u Katastrálního úřadu Praha - město na listu vlastnictví č. 846 pro obec Praha, katastrální území Smíchov.

Vlastnictví domu nabyl vlastník kupními smlouvami ze dne 6. a 15. 8.1996, na jejímž základě byl povolen vklad práva do katastru nemovitostí pod položkami V11 10950/96 a V11 10951/96 s účinky vkladu u obou dnem 23.8.1996.

Vlastník na pozemku č. 3315 provedl další stavbu se samostatným číslem popisným č.p. 3142 umístěnou nyní na pozemku č. 3315/2 o výměře 991 m2.

K vlastnictví jednotky dále patří podlahové krytiny, nenosné příčky, vnitřní dveře, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl 1339/22864 k pozemku č. parc. 3315/2 o výměře 991 m2 zast. plocha.

19/ Jednotka č. 19

je byt 3+1 s kuchyňským koutem umístěný ve III. patře t.j.čtvrtém nadzemním podlaží.

Celková plocha s příslušenstvím činí : 126,5 m2

Jednotka č.19 se skládá z :

kuchyně o výměře	15,3 m2
jídelny o výměře	14,3 m2
1. pokoje o výměře	33,5 m2
2. pokoje o výměře	18,0 m2
3. pokoje o výměře	20,9 m2
předsíně o výměře	4,5 m2
koupelny s vanou, WC a sprch. koutem o výměře	7,0 m2
WC o výměře	1,6 m2
šatny o výměře	2,0 m2
kuchyňského koutu o výměře	4,9 m2
koupelny se sprchovým koutem a WC	3,3 m2
sklepu o výměře	1,2 m2
a terasy o výměře	74,1 m2.

Celková plocha jednotky s příslušenstvím činí 126,5 m2 bez plochy terasy, která se do celkové plochy jednotky nezapočítává.

Vybavení jednotky je následující:

a/ vana 1x

b/ umývadlo 2x

c/ WC mísa s nádrží 3x

d/ ústřední topení-tělesa v počtu 8 kusů

e/ listovní schránka

f/ domácí audiovideotelefon se zvonkem

g/ vestavěná skříň 1x

h/ sprchový kout 2x

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří podlahové krytiny, nenosné příčky, vnitřní dveře, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl 1265/22864 k pozemku č. parc. 3315/2 o výměře 991 m2 zast. plocha.

společnému užívání a všechny části domu a pozemku, pokud neslouží či vlastnicky nepatří pouze některým vlastníkům.

4) Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení. Každá změna takto stanoveného účelu vyžaduje souhlas dvoutřetinové většiny ze všech vlastníků. V případě rozhodnutí o změně účelu užívání stavby se vyžaduje jednomyslný souhlas všech vlastníků.

5) Fitness se používá za podmínek, o kterých rozhodnou spoluvlastníci podle smlouvy o správě domu.

6) Správcem budovy je společnost

Klouda Ullsperger Drygalsky & Partner s.r.o.
se sídlem Praha 7, Jankovcova 2.
identifikační číslo: 614 59 127
s adresou správce v Praze 5, Smíchově, U Nesypky 6/čp. 1178.

I.

Závěrečná ustanovení

1/ Vkladem do katastru nemovitostí se společnost KUD development k.s. stane vlastníkem každé jednotky, vytvořené tímto prohlášením, a souvisejícího spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a stavebních parcelách, s výjimkou jednotky, jejíž převod bude v katastru nemovitostí proveden současně s tímto prohlášením.

2) Společnost KUD development žádá, aby podle tohoto prohlášení a na základě jejího návrhu provedl Katastrální úřad Praha - město zápis vkladu jejího vlastnického práva k jednotkám tímto prohlášením vytvořeným a s nimi souvisejícím spoluvlastnickým podílům na společných částech budovy a stavebních parcelách, jak jsou vymezeny shora, s výjimkou jednotek, jejíž převod bude v katastru nemovitostí proveden současně s tímto prohlášením.

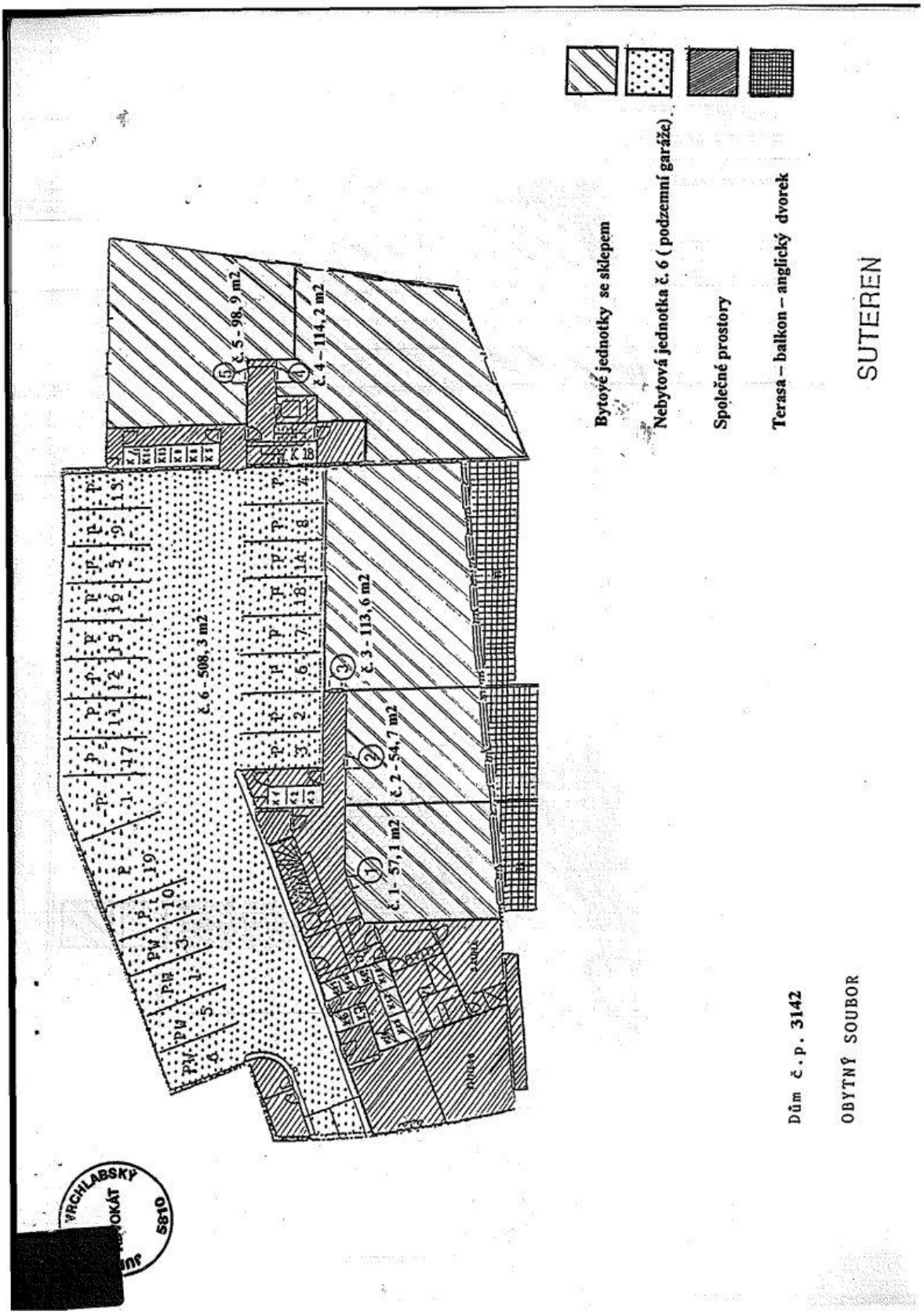
3/ Společnost KUD development k.s. podpisem svého statutárního zástupce stvrzuje toto rozhodnutí o prohlášení vlastníka a znění tohoto prohlášení.

V Praze dne 19. května 1998

kud development k.s.
komplementář:
klouda ullsperger drygalsky & partner s.r.o.
zast. svým jednatelem ing. v. kloudou

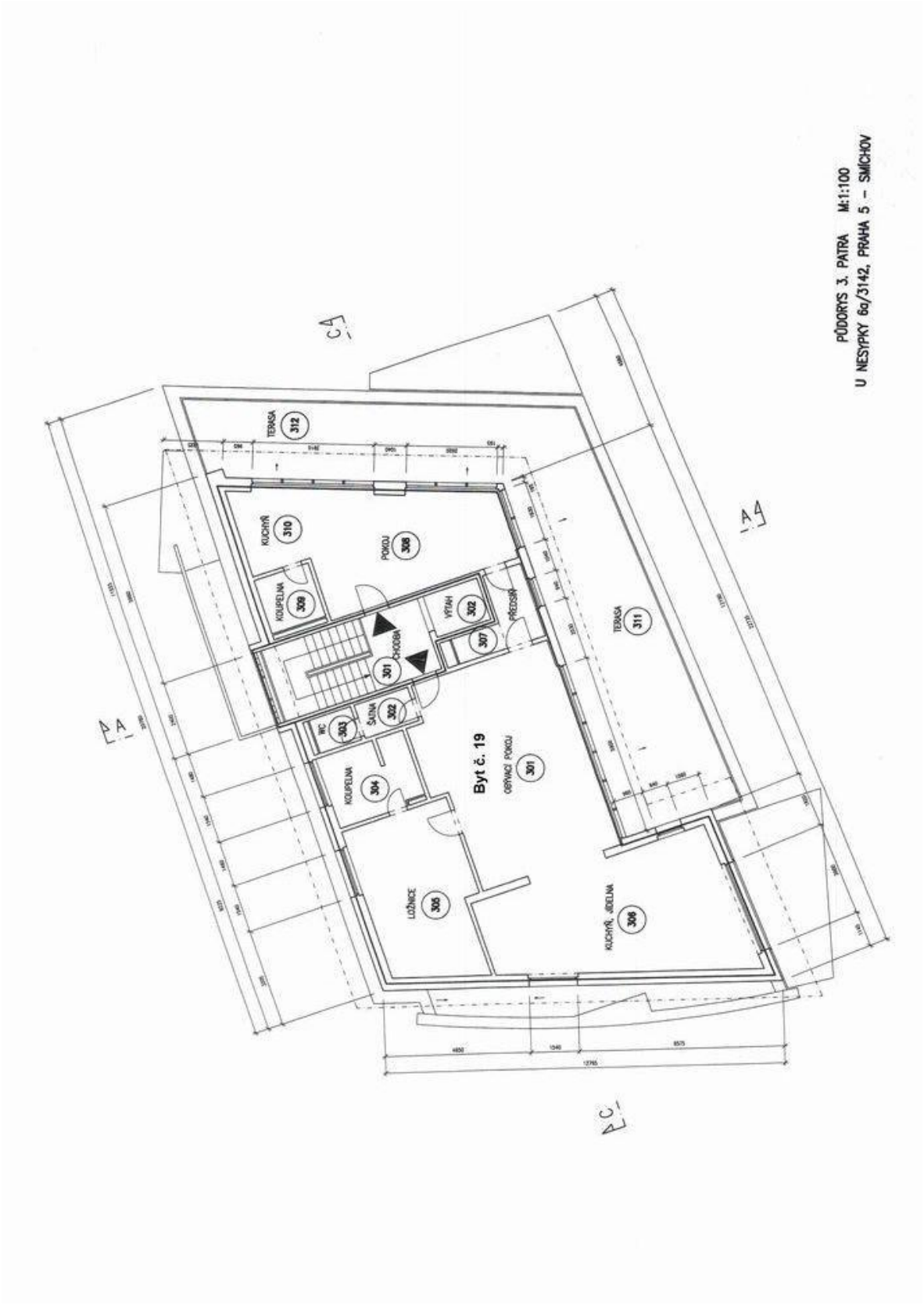
KUD development k.s.
ing. Vladimír Klouda, jednatel komplementáře

přílohy: kolaudační rozhodnutí
plány jednotlivých podlaží s vymezovanými jednotkami
výpis z obch.rejstříku na správce budovy
výpis z obch. rejstříku vlastníka budovy
geometrický plán


Bytové jednotky se sklepem
Nebytová jednotka č. 6 (podzemní garáže)
Společné prostory
Terasa – balkon – anglický dvorek
SUTERÉN
Dům č.p. 3142
OBYTNÝ SOUBOR
č. 1 - 57,1 m2
č. 2 - 54,7 m2
č. 3 - 113,6 m2
č. 4 – 114,2 m2
č. 5 - 98,9 m2
č. 6 - 508,3 m2

STŘECHA
Bytové jednotky se sklepem
Nebytová jednotka č. 6 (podzemní garáže)
Společné prostory
Terasa – balkon – anglický dvorek
Dům č.p. 3142
č.19 – 176,5 m2
19
3. PATRO
OBYTNÝ SOUBOR

Plánek bytu


PŮDORYS 3. PATRA M:1:100
U NESYPKY 6a/3142, PRAHA 5 – SMÍCHOV
Byt č. 19
OBÝVACÍ POKOJ
KUCHYŇ
POKOJ
KOUPELNA
CHODBA
VÝTAH
PŘEDSÍŇ
TERASA
WC
ŠATNA
LOŽNICE
KUCHYŇ, JÍDELNA

Srovnatelné bytové jednotky

Prodej bytu

4+kk, 118 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
Kačírkova 974/7, Jinonice, 15800 Praha 5

Detail nabídky
#1739964











Typ nemovitosti:	byt	**Plocha terasy:**	30 m²
Podlahová plocha:	118 m²	**Plocha sklepa:**	4 m²
Dispozice:	4+kk	**Stav:**	velmi dobrý
Vlastnictví:	osobní	**GPS:**	50.056947326877, 14.375402259875
Podlaží:	6	**Zadáno v:**	07.07.2025
Celkem podlaží:		**Číslo vkladu:**	V-43326/2025-101
Příslušenství:	terasa, sklep		

Popis nemovitosti

Prostorný, slunný a nadstandardně vybavený byt se 2 terasami, 2 parkovacími místy a sklepem tvoří součást rezidenčního projektu Waltrovka, který byl v roce 2018 oceněn jako Realitní projekt roku. Je umístěný v 6., nejvyšším podlaží domu s výtahem a nabízí krásný výhled do zeleně sousedního městského parku. Rychle se rozvíjející čtvrť oplývá širokou nabídkou služeb a skvělou dopravní dostupností díky blízké stanici metra Jinonice. Bytová jednotka se skládá z rohového obývacího pokoje s kuchyní a vstupem na terasu, hlavní ložnice s en-suite koupelnou a walk-in šatnou, dětského pokoje, pracovny, sdílené koupelny s vanou, komory a chodby. Druhá terasa je přístupná z hlavní ložnice a dětského pokoje. Byt se prodává včetně 2 parkovacích stání a sklepu. Minimalisticky pojatý interiér vznikl dle projektu architektonického studia. Vybavení vysoké kvality zahrnuje dřevěné třívrstvé podlahy značky Planet Parket Bianco v dekoru bělený dub, dřevěná eurookna s trojskly a bezpečnostními foliemi, 2,5 metru vysoké interiérové dveře, kuchyňskou linku na míru se spotřebiči Siemens (myčka, trouba, vestavný kávovar, ohřívač talířů) a digestoří Airforce, koupelnovou sanitu Villeroy & Boch, vestavěné skříně na míru, zabudovaný audiosystém KEF a přípravu na klimatizaci. V domě je centrální vytápění. V areálu Waltrovky funguje supermarket, drogerie, kavárny, restaurace, čistírna, zdravotnická zařízení, lékárna a pošta. Za ním navazuje park s dětskými hřišti a venkovní posilovnou. V okolí se nacházejí také školy všech stupňů a budovy Fakulty sociálních věd UK. Velmi snadné spojení s centrem

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 03.11.2026

valuo

Prodej bytu

4+kk, 118 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
Kačírkova 974/7, Jinonice, 15800 Praha 5

Detail nabídky
#1739964

zajišťuje metro z blízké stanice Jinonice, 2 minuty vzdálená autobusová zastávka nebo vlak s přímým spojem na Hlavní nádraží. Lokalita nabízí též skvělé možnosti pro sport i relaxaci, a to zejména v nedalekém parku Vidoule, v Prokopském údolí nebo na 4 km vzdáleném golfovém hřišti v Motole. Podlahová plocha 118,6 m2, terasy 16,73 m2 a 12,93 m2, sklep 3,6 m2

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 03.11.2026

valuo

Prodej bytu

4+kk, 118 m^2

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
Kačírkova 974/7, Jinonice, 15800 Praha 5

Detail nabídky
#1739964

Cenová historie 23.04.2025 - 10.05.2025 (16 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti *(zdroj: katastr)*	07.07.2025	od 21 do 22 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	10.05.2025 (po 17 d.)	21 850 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	23.04.2025	21 850 000 Kč za nemovitost	

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 03.11.2026

valuo

Prodej bytu

5+kk, 130 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
Kohoutových 696/8, Jinonice, 15800 Praha 5

Detail nabídky
#1840780












Typ nemovitosti:	byt
Podlahová plocha:	130 m²
Dispozice:	5+kk
Vlastnictví:	osobní
Podlaží:	1
Celkem podlaží:	5
Příslušenství:	balkón, lodžie, sklep

Plocha balkónu:	3 m²
Plocha lodžie:	13 m²
Plocha sklepa:	2 m²
Stav:	velmi dobrý
GPS:	50.053592829464, 14.365420845503
Zadáno v:	03.02.2026
Číslo vkladu:	V-7587/2026-101

Popis nemovitosti

Prostorný byt 5+kk (149 m²) s lodžií, balkonem a garáží, Praha 5 – Jinonice. Nabízíme k prodeji výjimečný byt 5+kk o celkové ploše 149 m² (130 m2 byt+ lodžie + balkon + sklep) , který se nachází v oblíbené rezidenční čtvrti Prahy 5- Jinonicích. Byt se nachází v klidném, komorním rezidenčním projektu v ulici Kohoutových, jen několik minut chůze od stanice metra Jinonice. Díky své velikosti, dispozici a umístění nabízí jedinečný kompromis mezi komfortem rodinného domu a pohodlím moderního bytu. Byt je situován v 1. nadzemním podlaží, avšak zvýšeném, což zajišťuje pocit soukromí i bezpečí. Orientace na jihozápad přináší dostatek denního světla po celý den. Dominantou bytu je obývací pokoj s kuchyní o výměře 44,7 m², na který navazuje pracovna/ložnice (16 m²) – oba prostory lze propojit a otevřít v jeden velkorysý celek. Z obývacího pokoje je vstup na prostornou lodžii o výměře 13, 4 m2, která nabízí výhled do klidného udržovaného parčíku s vzrostlými stromy. Byt dále nabízí tři neprůchozí ložnice, z nichž jedna má vstup na balkon (3,1 m2) , druhá má vlastní en - suite koupelnu. Další koupelna v bytě je vybavena vanou, prostorem pro pračku a sušičku, samostatná toaleta. Prostorná centrální vstupní chodba, samostatná velkorysá šatna s dostatkem úložných prostor. K dispozici je rovněž sklepní kóje v suterénu domu

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 03.11.2026

valuo

Prodej bytu

5+kk, 130 m²

Adresa
Kohoutových 696/8, Jinonice, 15800 Praha 5

Detail nabídky
#1840780

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

(2,8 m²) a garážové stání. V domě je kolárna/kočárkárna i plošina pro bezbariérový přístup. Dům je velice dobře udržován, je zde celkem 18 bytů a příjemné společné prostory. Lokalita Jinonice patří mezi vyhledávané rezidenční čtvrti Prahy. Je to místo ideální pro rodiny s dětmi – v blízkosti je několik mateřských a základních škol, dětská hřiště a dostatek zeleně. Zároveň nabízí kompletní občanskou vybavenost a výbornou dopravní dostupnost – metro B Jinonice je 5 minut pěšky , autem jste za pár minut v centru města i na dálničním okruhu. V okolí nechybí sportovní areály, cyklostezky ani přírodní parky pro aktivní odpočinek. Tento byt představuje ideální kombinaci prostorného, moderního bydlení v klidném prostředí se snadným přístupem do centra Prahy. Pro více informací či sjednání prohlídky mě neváhejte kontaktovat.

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 03.11.2026

valuo

Prodej bytu

5+kk, 130 m^2

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
Kohoutových 696/8, Jinonice, 15800 Praha 5

Detail nabídky
#1840780

Cenová historie 29.09.2025 - 08.11.2025 (40 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti *(zdroj: katastr)*	03.02.2026	od 17 do 18 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	08.11.2025 (po 40 d.)	17 500 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	29.09.2025	17 500 000 Kč za nemovitost	

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 03.11.2026

valuo

Prodej bytu

3+kk, 96 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
Švédská 1010/15, Smíchov, 15000 Praha 5

Detail nabídky
#2117804











Typ nemovitosti:	byt	**Příslušenství:**	Nic
Podlahová plocha:	96 m²	**Stav:**	novostavba
Dispozice:	3+kk	**GPS:**	50.074720387325, 14.394954540698
Vlastnictví:	osobní	**Zadáno v:**	07.05.2026
Podlaží:	2	**Číslo vkladu:**	V-31525/2026-101
Celkem podlaží:			

Popis nemovitosti

Prostorný byt 3+kk, 96 m² s balkonem a garážovým stáním – Rezidence Sacre Coeur, Smíchov Nabízíme k prodeji prostorný byt o dispozici 3+kk s balkonem a parkovacím stáním v moderním rezidenčním projektu Rezidence Sacre Coeur v ulici Švédská, Praha 5 – Smíchov. Základní informace o bytě: - dispozice 3+kk - podlahová plocha bytu 96 m² - balkon - 2. nadzemní podlaží - orientace jihovýchod - sklepní kóje - parkovací stání v podzemní garáži (v ceně) Dispozice bytu: - prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem - dvě samostatné ložnice - koupelna s vanou a dvěma umyvadly - samostatná toaleta - vstupní chodba - praktická technická / skladová místnost s místem pro pračku a sušičku - balkon přístupný z ložnice Standard bytu: - velkoformátová okna - klimatizace - plně vybavená kuchyňská linka - moderní koupelna s velkoformátovou dlažbou Dům a lokalita: - moderní rezidenční projekt Rezidence Sacre Coeur - podzemní garáže - výborná dostupnost do centra - v blízkosti OC Nový Smíchov, restaurace, kavárny a služby - pěší dostupnost Petřínských sadů a parku Kinských Další informace: - byt je aktuálně pronajatý - nájemní smlouva platná do 31. 1. 2027 - vhodné také jako investiční příležitost Kupní cena: 16.490.000 Kč včetně parkovacího stání

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 03.11.2026

valuo

Prodej bytu

3+kk, 96 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
Švédská 1010/15, Smíchov, 15000 Praha 5

Detail nabídky
#2117804

Cenová historie 04.03.2026 - 22.06.2026 (109 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti *(zdroj: katastr)*	07.05.2026	od 20 do 21 mil. Kč	
Prodej nemovitosti *(zdroj: katastr)*	07.05.2026 (po 46 d.)	20 500 000 Kč Číslo řízení: V-31525/2026-101	+4 010 000 Kč (24%)
+ Stažení inzerátu	22.06.2026 (po 80 d.)	16 490 000 Kč	
Zlevněno	03.04.2026 (po 30 d.)	16 490 000 Kč za nemovitost	-410 000 Kč (-2%)
+ Vytvoření inzerátu	04.03.2026	16 900 000 Kč za nemovitost	

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 03.11.2026

valuo

Prodej bytu

3+kk, 108 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
Kolejní 429/5, Dejvice, 16000 Praha 6

Detail nabídky
#1847899











Typ nemovitosti:	byt	**Plocha terasy:**	51 m²
Podlahová plocha:	108 m²	**Plocha sklepa:**	6 m²
Dispozice:	3+kk	**Stav:**	novostavba
Vlastnictví:	osobní	**GPS:**	50.102851965898, 14.386173029869
Podlaží:	4	**Zadáno v:**	10.12.2025
Celkem podlaží:	5	**Číslo vkladu:**	V-79762/2025-101
Příslušenství:	terasa, sklep		

Popis nemovitosti

Mezonetový byt 3 + kk s prostornými terasami a dvěma garážemi – Praha 6, Dejvice, ulice Kolejní Hledáte moderní a klidné bydlení v jedné z nejžádanějších lokalit Prahy? Tento mezonetový byt v novostavbě na ulici Kolejní nabízí komfort, kvalitu i výjimečnou atmosféru Dejvic. Hlavní parametry: - dispozice 3+kk - 107,5 m2 + 51,4 m2 terasy - 2 koupelny s WC - samostatné WC 1 - 3.a 4 NP (poslední patro budovy) - 2 garážová stání / cena 1.500.000 Kč za místo - sklep 5,5 m2 - kolaudace v roce 2008 Dispozice 3 + kk rozložená do dvou podlaží – skvělé řešení pro rodinu nebo pár, který ocení prostor a soukromí. Dvě velké terasy v každém patře – ideální místo pro posezení, grilování i relax s výhledem na okolní zeleň. Dvě garážová stání v domě – jedno z nich je rozšířené (označené jako invalidní), díky čemuž poskytuje více prostoru pro pohodlné parkování. Kvalitní dubové podlahy, moderní interiér, nadstandardní materiály a precizní provedení. Velká okna a dostatek denního světla – byt je vzdušný a působí velmi příjemně. Výborná lokalita – pár minut chůze od metra Dejvická, zastávek tramvají a všech služeb. Kousek do přírody – jen pár minut do Divoké Šárky, ideální místo pro sport a odpočinek. Novostavba s výtahem a vysokým standardem zaručuje klidné a bezpečné bydlení s nízkými provozními náklady. Byt kombinuje výhody městského života s klidem rezidenční čtvrti. Díky promyšlené dispozici, dvěma terasám a skvělému umístění nabízí ideální domov pro ty, kteří chtějí žít pohodlně, kvalitně a v jedné z nejlepších pražských lokalit. Vynikající dopravní dostupnost, špičková občanská vybavenost

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 03.11.2026

valuo

Prodej bytu

3+kk, 108 m^2

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
Kolejní 429/5, Dejvice, 16000 Praha 6

Detail nabídky
#1847899

a prestižní adresa — to vše dělá z této nabídky výjimečnou příležitost. Pro více informací a sjednání prohlídky mě kontaktujte. Přijďte na prohlídku a rádi Vám byt představíme.

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 03.11.2026

valuo

Prodej bytu

3+kk, 108 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
Kolejní 429/5, Dejvice, 16000 Praha 6

Detail nabídky
#1847899

Cenová historie 10.10.2025 - 13.10.2025 (3 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti *(zdroj: katastr)*	10.12.2025	od 25 do 26 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	13.10.2025 (po 3 d.)	22 500 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	10.10.2025	22 500 000 Kč za nemovitost, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu; včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 03.11.2026

valuo

Prodej bytu

3+kk, 135 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
Na pěkné vyhlídce 688/3, Střešovice, 16200
Praha 6

Detail nabídky
#1651780











Typ nemovitosti:	byt
Podlahová plocha:	135 m²
Dispozice:	3+kk
Vlastnictví:	osobní
Podlaží:	2
Celkem podlaží:	4
Příslušenství:	zahrada, sklep

Plocha zahrady:	68 m²
Plocha sklepa:	7 m²
Stav:	velmi dobrý
GPS:	50.093465414292, 14.375827542582
Zadáno v:	13.02.2026
Číslo vkladu:	V-10305/2026-101

Popis nemovitosti

Moderní bydlení v prestižní lokalitě s odkazem historie a originálním interiérem. Poutavých 135 m2 ve druhém podlaží prvorepublikové vily prošlo kompletní re konstrukcí a aktuálně nabízí funkční dispozici 3kk rozšířenou o zimní zahradu, která vás lehce přenese do zahrady plné zeleně. Příjemným benefitem je i venkovní chill-out zóna 68 m2 se západní orientací. Klid, soukromí a každodenní pohoda, takové pocity jsou v této nemovitosti na denním pořádku. Možná vás potěší vysoké stropy, kterým konkuruji oblé rohy stěn. Mnozí ocení moderní provedení kuchyně propojené s hlavní částí bytu a někdo se nadchne z volně stojící vany. Důvodů, proč si vybrat právě tento byt, je nespočet, ale tím nejzásadnějším faktem je pocit originality a jedinečnosti vlastnit bydlení, které máte jen vy. Dispozice nabízí kompaktní celek, který tvoří tři hlavní zóny. Samostatný pokoj s koupelnou aktuálně využitý jako herna (20 m2), dále privátní část ložnice s koupelnou a šatnou 38 m2 s případnou možností vizuálního propojení s hlavní částí bytu s obývacím pokojem, kuchyní a navazující zimní zahradou 61 m2. Samozřejmostí je příslušenství a vstupní hala. Dispoziční uspořádání ve formě půdorysu je na webu nemovitosti. Prémiový charakter nemovitosti podtrhuje luxusní kuchyně se spotřebiči Gaggenau, mramorová pracovní deska, podlahové vytápění koupelnových zón a také prémiové armatury, masivní parketová podlaha, lineární osvětlení interiéru a samozřejmostí je i vysoká míra zabezpečení, včetně dostatečných úložných prostor. Ceněným faktem je zachování původních prvků interiéru v podobě radiátorů,

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 03.11.2026

valuo

Prodej bytu

3+kk, 135 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
Na pěkné vyhlídce 688/3, Střešovice, 16200
Praha 6

Detail nabídky
#16651780

xylolitové podlahy v zimní zahradě s anglickými okny a také původní dřevěné dveře s dobovou výplní. Původní prvky prošly repasemi a jsou plně funkční. Vila je umístěna v klidné ulici s minimálním průjezdem, její umístění je strategickou polohou, jak pro případné cestování mimo republiku, tak pro každodenní přesun do centra města. Byt disponuje 1 parkovacím místem na pozemku a sklepem cca 9 m2 v suterénu budovy. Veškeré podrobnosti o této nabídce jsou k dispozici na webu nemovitosti.

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 03.11.2026

valuo

Prodej bytu

3+kk, 135 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
Na pěkné vyhlídce 688/3, Střešovice, 16200
Praha 6

Detail nabídky
#16517780

Cenová historie 17.08.2024 - 27.02.2026 (558 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti *(zdroj: katastr)*	13.02.2026	od 25 do 26 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	27.02.2026 (po 14 d.)	25 550 000 Kč	
Zlevněno	13.02.2026 (po 245 d.)	25 550 000 Kč Číslo řízení: V-10305/2026-101	-346 000 Kč (-1%)
Zlevněno	13.06.2025 (po 44 d.)	25 896 000 Kč za nemovitost	-2 000 000 Kč (-7%)
Zlevněno	30.01.2025 (po 62 d.)	27 896 000 Kč za nemovitost	-890 000 Kč (-3%)
Zdraženo	29.11.2024 (po 104 d.)	28 786 000 Kč za nemovitost	+28 786 000 Kč (100%)
+ Vytvoření inzerátu	17.08.2024	0 Kč	

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 03.11.2026

valuo

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 048188/2026.

V Brně 21.11.2026

Ing. Tomáš Chalupa

Digitálně podepsal Ing. Tomáš Chalupa
DN: c=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-44906935, o=Ing. Tomáš Chalupa, ou=Ing. Tomáš Chalupa - znalec, ou=1, cn=Ing. Tomáš Chalupa, sn=Chalupa, givenName=Tomáš, serialNumber=P31589
Datum: 2026.11.21 09:22:03 +01'00'

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Moravany u Brna
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.15.1.