

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 065317/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Praha - západ Mgr. Jan Beneš, soudní exekutor Liborova 405/14, 169 00 Praha 6 - Břevnov
Číslo jednací:	191 EX 578/26-31
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Mezi vodami č.p. 2390/41, Praha, okres Hlavní město Praha
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	Bez prohlídky. Zpracovatel nebyl vpuštěn do bytové jednotky i přes předchozí výzvě k zpřístupnění.
Zpracováno ke dni:	14. 8. 2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 26 stran textu včetně titulního listu a 43 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.08.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 2390/134 (bytová jednotka), k níž náleží sklepní kója č. 3106, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 692/227640 na společných částech budovy č.p. 2390/41, spoluvlastnický podíl o velikosti 38887/9105600 na pozemku parc. č. 4817/5, 4818/2, 4818/3, 4823/16, 4825/3, 4825/9, 4825/10, a spoluvlastnický podíl o velikosti 1/80 na jednotce č. 2390/3 (garáž, s níž je spojen podíl 22414/227640 na společných částech budovy č.p. 2390/41), s níž je spojeno právo užívat parkovací stání č. 317 v garáži, vše v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Modřany na listu vlastnictví č. 17013 (bytová jednotka), 16697 (pozemky a bytové domy), 16741 (garáž).

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, cenová mapa stavebních pozemků

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 2390/134 (bytová jednotka), 2390/3 (garáž)
Adresa předmětu ocenění:	Mezi vodami č.p. 2390/41, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Mezi vodami
Katastrální území:	Modřany

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nebyla provedená. V době prohlídky byt nikdo nezpřístupnil, zpracovatel tak neměl možnost provést místní šetření. Z tohoto důvodu je stav srovnávaných nemovitostí hodnocen koeficientem $K_4 = 1,05$ a velikost lodžie a sklepu oceňované jednotky byla převzata z rozměrů vzorku č. 1, který se nachází rovněž v přízemí domu, neboť tyto údaje nejsou dohledatelné v prohlášení vlastníka pro jednotku č. 2390/134.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Patskun Ivan, U družstva Ideál 1134/21, Nusle, 14000 Praha 4

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 2390/134 (bytová jednotka), k níž náleží sklepní koje č. 3106, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 692/227640 na společných částech budovy č.p. 2390/41, spoluvlastnický podíl o velikosti 38887/9105600 na pozemku parc. č. 4817/5, 4818/2, 4818/3, 4823/16, 4825/3, 4825/9, 4825/10, a spoluvlastnický podíl o velikosti 1/80 na jednotce č. 2390/3 (garáž, s níž je spojen podíl 22414/227640 na společných částech budovy č.p. 2390/41), s nímž je spojeno právo užívat parkovací stání č. 317 v garáži, vše v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Modřany na listu vlastnictví č. 17013 (bytová jednotka), 16697 (pozemky a bytové domy), 16741 (garáž).

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Stavba má 16 nadzemních podlaží a 3 podzemní podlaží.

Objekt je skeletové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je rovná, krytinu tvoří PVC fólie a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou výtah.

Objekt byl postaven dle katastru nemovitostí v roce 2022.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako novostavba.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 1. podlaží. Dispozice jednotky je 3+kk.

1 NP		
Ostatní prostory	Předsíň	9,40 m ²
Pokoj	Ložnice	13,40 m ²
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	24,30 m ²
Pokoj	Pokoj	9,80 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	4,80 m ²
Koupelna, WC	WC	2,30 m ²
Ostatní prostory	Příčky	5,20 m ²
Příslušenství	Sklep (kóje č. 3106)	4,80 m ²
Příslušenství	Lodžie	17,10 m ²
Podlahová plocha		69,20 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		91,10 m ²

Podlahová plocha bytové jednotky použitá pro účely tržního porovnání (69,20 m²) je stanovena v souladu s § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. a zahrnuje i plochu vnitřních příček. Oceňovací vyhláška (viz D. POSUDEK níže) pracuje s tzv. započítanou podlahovou plochou bytu bez příček (zde 67,90 m² po připočtení redukováných ploch sklepa a lodžie), což je důvodem číselných rozdílů mezi oběma

metodami. Pro účely stanovení obvyklé ceny a v souladu s občanským zákoníkem (§ 1159 zákona č. 89/2012 Sb.) je rozhodná plocha bytu včetně příček.

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou vápenocementové a vnitřní omítky jsou štukové.

Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně z domovní kotelny

Vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako novostavba.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je mírně svažité.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
4824/4	ostatní plocha	Česká republika

Bytový objekt je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

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

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

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

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

Na oceňovaném majetku vážne věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	
	Počet nadzemních podlaží	16
	Počet podzemních podlaží	3
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	2022
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	skeletová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	pvc fólie
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové, štukové
	Vnitřní omítky	vápenocementové, štukové
	Společně užívané prostory	výtah
	Popis stavu bytového domu	novostavba
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+kk
	Podlaží bytové jednotky	1
	Bytové jádro	vyzděné
	Typ oken v jednotce	
	Orientace oken obytných místností	
	Koupelna(y)	
	Toaleta(y)	
	Vstupní dveře	
	Typ zárubní	

	Vnitřní dveře			
	Osvětlovací technika			
	Popis místností a rozměry v m ²	I NP		
		Ostatní prostory	Předsíň	9,40 m ²
		Pokoj	Ložnice	13,40 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	24,30 m ²
		Pokoj	Pokoj	9,80 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	4,80 m ²
		Koupelna, WC	WC	2,30 m ²
		Ostatní prostory	Příčky	5,20 m ²
		Příslušenství	Sklep (kóje č. 3106)	4,80 m ²
		Příslušenství	Lodžie	17,10 m ²
		Podlahová plocha		69,20 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		91,10 m ²
	Elektřina			
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v bytě	domovní kotelna		
	Topná tělesa			
	Řešení ohřevu vody v bytě			
	Podlahy v bytě			
	Popis stavu bytové jednotky	novostavba		
	Rekonstrukce			
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad		

Popis pozemku	Trvalé porosty	
	Sklon pozemku	mírně svažitý
	Oplocení	
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 24.08.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,449}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná	I	0,00

občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,150}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,666}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,150}$$

1. Bytová jednotka č. 2390/134

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 12
Stáří stavby:	4 roky
Základní cena ZC (příloha č. 27):	105 393,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Předsíní:	9,4 * 1,00 =	9,40 m ²
Ložnice:	13,4 * 1,00 =	13,40 m ²
Obývací pokoj s kuchyňským koutem:	24,3 * 1,00 =	24,30 m ²
Pokoj:	9,8 * 1,00 =	9,80 m ²
Koupelna:	4,8 * 1,00 =	4,80 m ²
WC:	2,3 * 1,00 =	2,30 m ²
Sklep:	4,8 * 0,10 =	0,48 m ²
Lodžie:	17,1 * 0,20 =	3,42 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>67,90 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Garážové stání	IV	0,10
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00

4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 4 roky:

$$s = 1 - 0,005 * 4 = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,980 = \mathbf{1,176}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,150}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 105\,393,- \text{ Kč/m}^2 * 1,176 = 123\,942,17 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 67,90 \text{ m}^2 * 123\,942,17 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,150 = 9\,678\,024,34 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 9 678 024,34 Kč

2. Nebytová jednotka č. 2390/3 - garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové) - garážová stání

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
garáž:	$2241,4 * 1,00 =$	$2\,241,40 \text{ m}^2$
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		$2\,241,40 \text{ m}^2$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací		S	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100

5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody		S	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	chybí	C	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		S	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,10	100	0,00	0,00
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30

25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					54,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5440

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	4 210,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5440
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1720
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	8 185,80
Plná cena: 2 241,40 m ² * 8 185,80 Kč/m ²	=	18 347 652,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 150 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 154 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 154 = 2,6 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 2,6 % / 100)	*	0,974
Nákladová cena C_{JN}	=	17 870 613,16 Kč
Koeficient pp	*	1,666
Cena C_J	=	29 772 441,52 Kč

Nebytová jednotka č. 2390/3 - garáž - cena zjištěná bez podílu na příslušenství	=	29 772 441,52 Kč
--	---	-------------------------

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku:	0,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:	22 414 / 227 640	
Hodnota spoluvlastnického podílu: 0,- Kč * 22 414 / 227 640	+	0,-
Nebytová jednotka č. 2390/3 - garáž - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	29 772 441,52 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 80
Nebytová jednotka č. 2390/3 - garáž - cena zjištěná	=	372 155,52 Kč

3. Pozemky parc. č. 4825/9, 4817/5, 4818/2, 4818/3, 4823/16, 4825/3, 4825/10

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	4825/9	1 006	14 810,00	14 898 860,-
zastavěná plocha a nádvoří	4817/5	862	14 810,00	12 766 220,-
ostatní plocha	4818/2	261	14 810,00	3 865 410,-
ostatní plocha	4818/3	53	14 810,00	784 930,-
ostatní plocha	4823/16	173	14 810,00	2 562 130,-
ostatní plocha	4825/3	140	14 810,00	2 073 400,-
ostatní plocha	4825/10	5 430	14 810,00	80 418 300,-
Cenová mapa - celkem		7 925		117 369 250,-
Pozemky parc. č. 4825/9, 4817/5, 4818/2, 4818/3, 4823/16, 4825/3, 4825/10 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	117 369 250,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	38 887 / 9 105 600

Pozemky parc. č. 4825/9, 4817/5, 4818/2, 4818/3, 4823/16, 4825/3, 4825/10 - cena zjištěná celkem = **501 245,17 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 2390/134	9 678 024,- Kč
2. Nebytová jednotka č. 2390/3 - garáž	372 156,- Kč
3. Pozemky parc. č. 4825/9, 4817/5, 4818/2, 4818/3, 4823/16, 4825/3, 4825/10	501 245,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **10 551 425,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **10 551 430,- Kč**

slovy: Deset milionů pět set padesát jedna tisíc čtyři sta třicet Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 2390/134 (bytová jednotka), 2390/3 (garáž)

Bytová jednotka č. 2390/134 (bytová jednotka), 2390/3 (garáž), Mezi vodami č.p. 2390/41, Praha, okres Hlavní město Praha					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Mezi vodami č.p. 2390/41, Praha, okres Hlavní město Praha	69 m ²	skeletová	novostavba	Výhody: parkovací stání (parkovací stání č. 317), lodžie (17,1 m ²), sklepní koje č. 3106 (4,8 m ²). Nevýhody: 1 NP / 13 NP
1	Mezi vodami č.p. 2390/41, Praha, okres Hlavní město Praha	68 m ²	smíšená	novostavba	Výhody: parkovací stání, 2 x lodžie (36,7 m ²), 2 x sklep (7,7 m ²). Nevýhody: 1 NP / 13 NP
2	Mezi vodami č.p. 2390/41, Praha, okres Hlavní město Praha	72 m ²	skeletová	novostavba	Výhody: 2 NP / 13 NP, parkovací stání, lodžie (16 m ²), sklep (3 m ²)
3	Šífařská č.p. 577/22, Praha, okres Hlavní město Praha	50 m ²	skeletová	novostavba	Výhody: 6 NP / 7 NP, parkovací stání, lodžie (5 m ²), sklep (2,5 m ²)
4	Mezi vodami č.p. 2390/41, Praha, okres Hlavní město Praha	58 m ²	smíšená	novostavba	Výhody: 8 NP / 13 NP, parkovací stání, lodžie (12 m ²), sklep (2,5 m ²) (odvozeno od vzorku č. 2)

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání	
1	208 823,53 Kč	1	208 823,53 Kč	1	0.98	1	1.05 ¹	1.12 ⁵	1.15248	181 194,93 Kč	
2	179 027,78 Kč	1	179 027,78 Kč	1	0.99	1	1.05 ²	1.05	1.091475	164 023,71 Kč	
3	164 000,00 Kč	1	164 000,00 Kč	1	1.06	1	1.05 ³	1	1.113	147 349,51 Kč	
4	180 862,07 Kč	1	180 862,07 Kč	1	1.04	1	1.05 ⁴	0.96 ⁶	1.04832	172 525,63 Kč	
Celkem průměr											166 273,45 Kč
Minimum											147 349,51 Kč
Maximum											181 194,93 Kč
Směrodatná odchylka - s											14 432,80 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											151 840,64 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											180 706,25 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K4; č.1] oceňovaný byt nebyl zpřístupněn - otázka stavu											
² [K4; č.2] oceňovaný byt nebyl zpřístupněn - otázka stavu											
³ [K4; č.3] oceňovaný byt nebyl zpřístupněn - otázka stavu											
⁴ [K4; č.4] oceňovaný byt nebyl zpřístupněn - otázka stavu											
⁵ [K5; č.1] Cena vzorku č.1 zohledňuje o 19,6 m ² větší lodžii a o 2,9 m ² větší sklep oproti oceňovanému bytu (2 x lodžie 36,7 m ² , 2 x sklep 7,7 m ² vs. lodžie 17,1 m ² , sklep 4,8 m ² ; plocha sklepa vzorku č.1 odpovídá samostatné jednotce č. 23900311 - jiný nebytový prostor v budově č.p. 2390, podíl na společných částech domu a pozemku 29/227640).											
⁶ [K5; č.4] Cena vzorku č.4 zohledňuje o 5,1 m ² menší terasu (12 m ² vs. lodžie 17,1 m ²) a o 2,3 m ² menší sklep (2,5 m ² vs. 4,8 m ²) oproti oceňovanému bytu.											

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

166 273,45 Kč/m²

* 69 m²

= 11 472 868 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

11 473 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 2390/134 (bytová jednotka), 2390/3 (garáž), Mezi vodami č.p. 2390/41, Praha, okres Hlavní město Praha					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Mezi vodami č.p. 2390/41, Praha, okres Hlavní město Praha	69 m ²	skeletová	novostavba	Výhody: parkovací stání (parkovací stání č. 317), lodžie (17,1 m ²), sklepní koje č. 3106 (4,8 m ²). Nevýhody: 1 NP / 13 NP
1	Mezi vodami č.p. 2390/41, Praha, okres Hlavní město Praha	68 m ²	smíšená	novostavba	Výhody: parkovací stání, 2 x lodžie (36,7 m ²), 2 x sklep (7,7 m ²). Nevýhody: 1 NP / 13 NP
2	Mezi vodami č.p. 2390/41, Praha, okres Hlavní město Praha	72 m ²	skeletová	novostavba	Výhody: 2 NP / 13 NP, parkovací stání, lodžie (16 m ²), sklep (3 m ²)
3	Šífařská č.p. 577/22, Praha, okres Hlavní město Praha	50 m ²	skeletová	novostavba	Výhody: 6 NP / 7 NP, parkovací stání, lodžie (5 m ²), sklep (2,5 m ²)
4	Mezi vodami č.p. 2390/41, Praha, okres Hlavní město Praha	58 m ²	smíšená	novostavba	Výhody: 8 NP / 13 NP, parkovací stání, lodžie (12 m ²), sklep (2,5 m ²) (odvozeno od vzorku č. 2)

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	208 823,53 Kč	1	208 823,53 Kč
2	179 027,78 Kč	1	179 027,78 Kč
3	164 000,00 Kč	1	164 000,00 Kč
4	180 862,07 Kč	1	180 862,07 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	164 000,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	208 823,53 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.27
Střední hodnota			183 178,35 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 2390/134 (bytová jednotka), 2390/3 (garáž), Mezi vodami č.p. 2390/41, Praha, okres Hlavní město Praha					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Mezi vodami č.p. 2390/41, Praha, okres Hlavní město Praha	69 m ²	skeletová	novostavba	Výhody: parkovací stání (parkovací stání č. 317), lodžie (17,1 m ²), sklepní koje č. 3106 (4,8 m ²). Nevýhody: 1 NP / 13 NP
1	Mezi vodami č.p. 2390/41, Praha, okres Hlavní město Praha	68 m ²	smíšená	novostavba	Výhody: parkovací stání, 2 x lodžie (36,7 m ²), 2 x sklep (7,7 m ²). Nevýhody: 1 NP / 13 NP
2	Mezi vodami č.p. 2390/41, Praha, okres Hlavní město Praha	72 m ²	skeletová	novostavba	Výhody: 2 NP / 13 NP, parkovací stání, lodžie (16 m ²), sklep (3 m ²)
3	Šífařská č.p. 577/22, Praha, okres Hlavní město Praha	50 m ²	skeletová	novostavba	Výhody: 6 NP / 7 NP, parkovací stání, lodžie (5 m ²), sklep (2,5 m ²)
4	Mezi vodami č.p. 2390/41, Praha, okres Hlavní město Praha	58 m ²	smíšená	novostavba	Výhody: 8 NP / 13 NP, parkovací stání, lodžie (12 m ²), sklep (2,5 m ²) (odvozeno od vzorku č. 2)

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

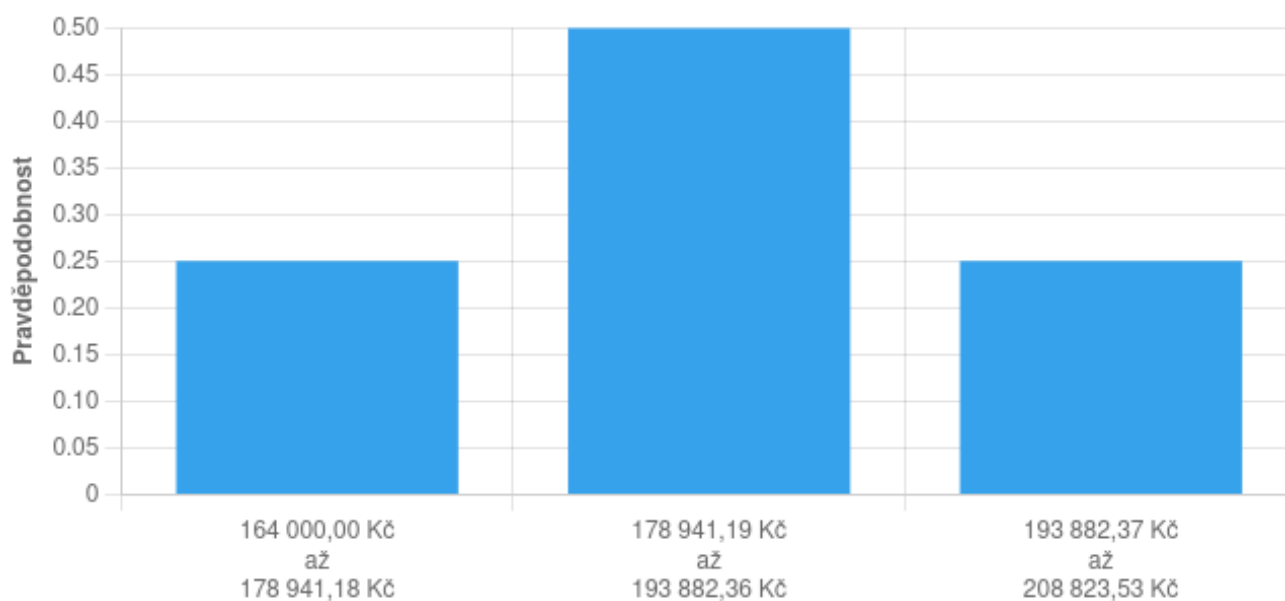
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	208 823,53 Kč	1	208 823,53 Kč
2	179 027,78 Kč	1	179 027,78 Kč
3	164 000,00 Kč	1	164 000,00 Kč
4	180 862,07 Kč	1	180 862,07 Kč

Minimální hodnota	(případ č.3)	164 000,00 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	208 823,53 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.27
Aritmetický průměr		183 178,35 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
164 000,00 Kč	až	178 941,18 Kč	1	0.25
178 941,19 Kč	až	193 882,36 Kč	2	0.5
193 882,37 Kč	až	208 823,53 Kč	1	0.25

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 178 941,19 Kč/m² do 193 882,36 Kč/m²

* 69 m²

od 12 346 942,00 Kč do 13 377 883,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 12 347 000 Kč do 13 378 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

10 551 430 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

11 473 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

12 639 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 12 347 000 Kč do 13 378 000 Kč

Nižší výsledek dle metody porovnání pomocí indexů oproti výsledkům dle metodiky ÚZSVM a MFČR je dán zejména aplikací koeficientu $K_4 = 1,05$ u všech srovnávaných vzorků, který zohledňuje, že oceňovaná jednotka nebyla při místním šetření zpřístupněna a její stav tak nebylo možné ověřit. Dále zohledněním vybavení vzorků oproti oceňované jednotce.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 2390/134 (bytová jednotka), k níž náleží sklepní kója č. 3106, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 692/227640 na společných částech budovy č.p. 2390/41, spoluvlastnický podíl o velikosti 38887/9105600 na pozemku parc. č. 4817/5, 4818/2, 4818/3, 4823/16, 4825/3, 4825/9, 4825/10, a spoluvlastnický podíl o velikosti 1/80 na jednotce č. 2390/3 (garáž, s níž je spojen podíl 22414/227640 na společných částech budovy č.p. 2390/41), s nímž je spojeno právo užívat parkovací stání č. 317 v garáži, vše v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Modřany na listu vlastnictví č. 17013 (bytová jednotka), 16697 (pozemky a bytové domy), 16741 (garáž).

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

11 473 000,- Kč

Slovy: Jedenáct miliónů čtyři sta sedmdesát tři tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Tomáš Bartek, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.08.2026

**XP invest,
s.r.o. -
znalecká
kancelář**

Digitálně podepsal
XP invest, s.r.o. -
znalecká kancelář
Datum: 2026.08.27
16:23:34 +02'00'

Ing. Tomáš
Bartek

Podepsal Ing. Tomáš Bartek
DN: cn=Ing. Tomáš Bartek, c=CZ,
o=Ing. Tomáš Bartek, ou=01,
email=bartek.t@post.cz
Datum: 2026.08.27 20:20:36
+02'00'

**Martin
Málek**

Digitálně
podepsal Martin
Málek
Datum:
2026.08.27
16:23:17 +02'00'

**František
k
Kořínek**

Digitálně
podepsal
František Kořínek
Datum:
2026.08.27
18:35:47 +02'00'

Ing. Tomáš Bartek

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle vyhlášky.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 065317/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z cenové mapy,
Výřez ze stavební dokumentace,
Katastrální mapa,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.07.2026 23:54:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku
Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 191EX 578/26 pro Soudní exekutor Beneš Jan, Mgr.

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728616 Modřany List vlastnictví: 17013

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Patskun Ivan, U družstva Ideál 1134/21, Nusle, 14000 Praha 4	840624/1943	

B Nemovitosti

Jednotky			Podíl na	
Č.p./	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ	společných částech
Č.jednotky			jednotky	nemovitosti
2390/134	byt		obč. z.	692/227640
Vymezeno v:				
Parcela	4825/9	zastavěná plocha a nádvoří		1006m2
Součástí je stavba: Modřany, č.p. 2390, byt.dům, LV 16697				
	4817/5	zastavěná plocha a nádvoří		862m2
	4818/2	ostatní plocha	jiná plocha	261m2
	4818/3	ostatní plocha	jiná plocha	53m2
	4823/16	ostatní plocha	manipulační plocha	173m2
	4825/3	ostatní plocha	manipulační plocha	140m2
	4825/10	ostatní plocha	manipulační plocha	5430m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

odvádění dešťové a povrchové vody do vsakovacího objektu, dle čl. 1. smlouvy

Oprávnění pro

Jednotka: 2390/134

Povinnost k

Parcela: 263/21, Parcela: 4821, Parcela: 4822/1, Parcela: 4822/4, Parcela: 4822/5, Parcela: 4822/6, Parcela: 4823/1, Parcela: 4823/10, Parcela: 4823/11, Parcela: 4823/13, Parcela: 4823/14, Parcela: 4823/19, Parcela: 4823/2, Parcela: 4823/20, Parcela: 4823/21, Parcela: 4823/3, Parcela: 4825/11, Parcela: 4825/12, Parcela: 4825/16, Parcela: 4825/2, Parcela: 4825/25, Parcela: 4825/26

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 22.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2022 13:26:39. Zápis proveden dne 03.11.2022.

V-56723/2022-101

Pořadí k 27.09.2022 13:26

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze

a jízdy, dle čl. 1. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 263/21, Parcela: 4821, Parcela: 4822/1, Parcela: 4822/4, Parcela:

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 16.07.2026 23:54:00

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728616 Modřany List vlastnictví: 17013
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Parcela: 4822/5, Parcela: 4822/6, Parcela: 4823/1, Parcela: 4823/10, Parcela: 4823/11, Parcela: 4823/13, Parcela: 4823/14, Parcela: 4823/19, Parcela: 4823/2, Parcela: 4823/20, Parcela: 4823/21, Parcela: 4823/3, Parcela: 4825/11, Parcela: 4825/12, Parcela: 4825/16, Parcela: 4825/2, Parcela: 4825/25, Parcela: 4825/26

Povinnost k

Jednotka: 2390/134

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 22.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2022 13:26:39. Zápis proveden dne 03.11.2022.
V-56721/2022-101

Pořadí k 27.09.2022 13:26

o Věcné břemeno vedení

systému elektrické požární signalizace (dle čl. 1. smlouvy)

Oprávnění pro

Parcela: 263/21, Parcela: 4821, Parcela: 4822/1, Parcela: 4822/4, Parcela: 4822/5, Parcela: 4822/6, Parcela: 4823/1, Parcela: 4823/10, Parcela: 4823/11, Parcela: 4823/13, Parcela: 4823/14, Parcela: 4823/19, Parcela: 4823/2, Parcela: 4823/20, Parcela: 4823/21, Parcela: 4823/3, Parcela: 4825/11, Parcela: 4825/12, Parcela: 4825/16, Parcela: 4825/2, Parcela: 4825/25, Parcela: 4825/26

Povinnost k

Jednotka: 2390/134

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 22.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2022 13:26:39. Zápis proveden dne 03.11.2022.
V-56729/2022-101

Pořadí k 27.09.2022 13:26

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo vstupu, vjezdu, chůze a jízdy za účelem domodelování terénu, dle čl. 1. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 263/21, Parcela: 4821, Parcela: 4822/1, Parcela: 4822/4, Parcela: 4822/5, Parcela: 4822/6, Parcela: 4823/1, Parcela: 4823/10, Parcela: 4823/11, Parcela: 4823/13, Parcela: 4823/14, Parcela: 4823/19, Parcela: 4823/2, Parcela: 4823/20, Parcela: 4823/21, Parcela: 4823/3, Parcela: 4825/11, Parcela: 4825/12, Parcela: 4825/16, Parcela: 4825/2, Parcela: 4825/25, Parcela: 4825/26

Povinnost k

Jednotka: 2390/134

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 22.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2022 13:26:39. Zápis proveden dne 07.11.2022.
V-56734/2022-101

Pořadí k 27.09.2022 13:26

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 5 200 000,00 Kč vyplývající ze Smlouvy o zápůjčce

Oprávnění pro

Frost Daniel, Hartigova 2416/157, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 740614/0291

Povinnost k

Jednotka: 2390/134

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2026 15:35:01. Zápis proveden dne 05.03.2026; uloženo na prac. Praha

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 16.07.2026 23:54:00

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728616 Modřany List vlastnictví: 17013
v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-7157/2026-101

Pořadí k 02.02.2026 15:35

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Oprávnění pro

Frost Daniel, Hartigova 2416/157, Žižkov, 13000
Praha 3, RČ/IČO: 740614/0291

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2026 15:35:01. Zápis proveden dne 05.03.2026; uloženo na prac. Praha

V-7157/2026-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

Frost Daniel, Hartigova 2416/157, Žižkov, 13000
Praha 3, RČ/IČO: 740614/0291

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2026 15:35:01. Zápis proveden dne 05.03.2026; uloženo na prac. Praha

V-7157/2026-101

o **Zákaz zcizení a zatížení**

dobu trvání: po dobu 10 let od uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva

Oprávnění pro

Frost Daniel, Hartigova 2416/157, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 740614/0291

Povinnost k

Jednotka: 2390/134

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2026 15:35:01. Zápis proveden dne 05.03.2026; uloženo na prac. Praha

V-7157/2026-101

Pořadí k 02.02.2026 15:35

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš, Liborova 405/14,
169 00 Praha 6**

Povinnost k

Patskun Ivan, U družstva Ideál 1134/21, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 840624/1943

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 191 EX 578/26-11 ze dne 07.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2026 09:27:40. Zápis proveden dne 11.05.2026; uloženo na prac. Praha

Z-21667/2026-101

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 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.07.2026 23:54:00

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728616 Modřany List vlastnictví: 17013
v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 2390/134

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 191 EX-578/2026 - 16 ze dne 07.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2026 09:27:40. Zápis proveden dne 18.05.2026; uloženo na prac. Praha

-

Z-21666/2026-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38,
750 02 Přerov

Povinnost k

Patskun Ivan, U družstva Ideál 1134/21, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 840624/1943

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex 03602/26-11 ze dne 07.07.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2026 07:25:50. Zápis proveden dne 08.07.2026; uloženo na prac. Praha

Z-31930/2026-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 2390/134

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 EX-03602/2026 -17 ze dne 08.07.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2026 07:25:50. Zápis proveden dne 15.07.2026; uloženo na prac. Praha

Z-31931/2026-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 23.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2026 11:05:42. Zápis proveden dne 27.02.2026.

V-4862/2026-101

Pro: Patskun Ivan, U družstva Ideál 1134/21, Nusle, 14000 Praha 4 RČ/IČO: 840624/1943

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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.07.2026 23:54:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku
Vytvoreno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 191EX 578/26 pro Soudní exekutor Beneš Jan, Mgr.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728616 Modřany

List vlastnictví: 16741

v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Adámek Vojtěch, Mezi vodami 2390/43, Modřany, 14300 Praha 4	900321/0183	2/80
Aldana Iuit Javier Alejandro, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	840629/1256	1/160
Babets Vasyl, Mezi vodami 2390/43, Modřany, 14300 Praha 4	820307/9940	1/80
Churáček Svatopluk Ing., Platanová 1179, 25242 Jesenice	650225/2405	1/80
Chvojka Martin Mgr., Podolská 103/126, Podolí, 14700 Praha 4	800603/0010	1/80
Černichovská Olha Vasylivna, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	835605/1242	1/160
Đang Xuan Khanh, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	830916/3929	1/160
DASAR PR, s.r.o., Bulharská 996/20, Vršovice, 10100 Praha 10	08842035	2/80
Dragoun Petr, Mezi vodami 2390/43, Modřany, 14300 Praha 4	790402/0003	1/80
Dubnová Jindřiška, Na Vyhlídce 1903, 50901 Nová Paka	905615/3425	1/160
Dvořáček Tomáš, 5. května 1661/2, Nusle, 14000 Praha 4	960923/0136	1/80
Erber Aleš Ing., č.p. 71, 53401 Chvojenec	850907/3628	1/80
Fiamoli Nikola Mgr., Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	936220/4610	1/160
MCP Foley Dermot Gerard a Foley Anita, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4, Generála Šišky 2375/6, Modřany, 14300 Praha 4	800827/1678 815213/0195	1/80
Goli Ravinder Reddy, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	820416/1438	1/160
Golovko Olexsiy, K Zelené louce 1335/32, Kunratice, 14800 Praha 4	820812/1262	1/80
Gyulnazaryan Victor, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	820929/9912	1/80
Hloušek Michal, Šenácká 583/7, Hodkovičky, 14700 Praha 4	930501/3267	1/80
Hübnerová Květa, Týnská 1806, Těptín, 25168 Kamenice	635111/0920	1/80
Kaláb Dalibor Mgr., Mezi vodami 2390/43, Modřany, 14300 Praha 4	790605/3969	1/80
Kim Soo Hyun, Nad Prahou 1179, 25262 Horoměřice	746119/1309	2/80
Kirstenová Carly, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	985216/0296	2/80
Kryvošejeva Hanna, Mezi vodami 2349/45, Modřany, 14300 Praha 4	916010/1335	1/80
MCP Kulich Tomáš a Kulich Iveta Ing., 991/10 Štefana Pilárika, 96223 Očová, Slovenská republika, Orebitská 66/6, Žižkov, 13000 Praha 3	910530/ 906004/9944	1/80
SJ Kurtz David a Kurtz Hana Bc., Křišťanova 643/9, Žižkov, 13000 Praha 3	821213/0487 946006/0027	2/80
Lavrentjeva Oxana, Na Veselí 1671/30, Nusle, 14000 Praha 4	835405/9989	1/80
MCP Martinko Róbert a Martinko Michaela, Brusník 6, 05201 Spišská Nová Ves, Slovenská republika, Mezi vodami 2390/43, Modřany, 14300 Praha 4	900604/ 875813/4429	1/80

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 16.07.2026 23:54:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728616 Modřany

List vlastnictví: 16741

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

	Miková Leona, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	785408/4667	1/80
SJ	Musil Jan Ing. a Musilová Ludmila, U Rajské zahrady 1839/26, Žižkov, 13000 Praha 3, U Skály III 470, 26703 Hudlice	740910/0028 786211/1961	1/80
	Navrátilová Markéta, Mezi vodami 2390/43, Modřany, 14300 Praha 4	795410/5907	1/160
MCP	Nguyen Thanh Lâm a Nguyen Phuong Thao, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	880115/1568 886004/1377	1/80
	Nguyen Thi Lien, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	835825/2650	1/160
MCP	Nguyen Văn Thuyên a Nguyen Thi Thu Huyen, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	841108/9940 905104/1362	1/80
	Nguyen Vu Lenka, Paculova 1116/3, Černý Most, 19800 Praha 9	965224/1291	1/80
	Ostafičuk Juriј Bc., Mezi vodami 2349/45, Modřany, 14300 Praha 4	920922/1373	1/80
	Patskun Ivan, U družstva Ideál 1134/21, Nusle, 14000 Praha 4	840624/1943	1/80
	Paur Sandra, Mladenovova 3235/2, Modřany, 14300 Praha 4	865704/0007	1/80
	Pavelková Anna, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	945702/0166	1/80
	Pelikán Bohumil, č.p. 2, 38601 Libědice	910516/1681	1/80
	Pešadík Michal, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	811031/1220	1/160
	Piják Ota, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	810709/3786	1/80
	Podubský Jan, Mezi vodami 2390/43, Modřany, 14300 Praha 4	810930/0144	1/160
	Přeučil Michal, Levského 3201/12, Modřany, 14300 Praha 4	901018/0157	1/80
	Radostný dům, bytové družstvo, Jindřišská 889/17, Nové Město, 11000 Praha 1	14054736	1/80
	Rajagopal Sukanya, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	815818/1284	1/160
	Rejchrtová Martina Ing., Mezi vodami 2349/47, Modřany, 14300 Praha 4	685723/0380	1/80
	Rejholec Pavel Mgr., Ostrovní 2064/5, Nové Město, 11000 Praha 1	710218/0206	1/40
	Rubele Enrico, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	931001/1535	1/160
	Seibert Jan, Na Vyhlídce 126, 25206 Měchenice	891107/0168	1/80
	Senko Viktor, Krnkova 1587/6, Michle, 14000 Praha 4	801114/9993	1/80
	Shaldyrvan Darya, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	935621/3306	1/160
	Shukla Akhilesh, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	890731/1468	1/160
SJ	Skála Ivo Ing. a Skálová Tatána, Muškova 1429/2, Kunratice, 14800 Praha 4	631102/0067 745422/4932	1/80
	Skočovský Dominik JUDr., Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	950203/4234	1/160
	Sluka Tomáš, č.p. 62, 46343 Světlá pod Ještědem	850614/2821	1/80
	Spišiak Martin, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	920808/7790	1/80
	Stiskalová Zuzana, Mezi vodami 2390/43, Modřany, 14300 Praha 4	795620/5609	1/80
SJ	Strnad Petr MUDr. a Strnadová Jana, Chuchelská 704/49, Modřany, 14300 Praha 4, Nad Koupalištěm 217, 25163 Kunice	630607/1343 615906/0765	1/80

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 16.07.2026 23:54:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728616 Modřany

List vlastnictví: 16741

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

SJ	Stromšík Jakub JUDr. Ing. Ph.D. a Stromšíková Gabriela M.A., č.p. 561, 74274 Tichá, Na Kloubcích 481, 25229 Lety	880329/6315 916007/5837	1/80
	Sullivan Shaun, Mezi vodami 2390/43, Modřany, 14300 Praha 4	680524/7262	1/160
	Sůvová Kristýna, Mezi vodami 2390/43, Modřany, 14300 Praha 4	925802/0178	1/160
	Svobodová Marianna JUDr., Kremličkova 978/6, Krč, 14000 Praha 4	755911/8424	1/80
	Svozilová Iveta, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	865610/6129	1/160
	Szántó Jiří, Široká 25/6, Josefov, 11000 Praha 1	830325/0065	1/80
	Ševeleva Julie, K Zelené louce 1335/32, Kunratice, 14800 Praha 4	805226/1261	1/80
	Škrábková Dominika, Vackova 1540/2, Stodůlky, 15500 Praha 5	915918/1614	1/80
	Štěpánek Ladislav Ing., Panská zahrada 416/2, Koloděje, 19016 Praha 9	570325/0366	1/80
	Štolba Martin, Branická 574/13, Braník, 14700 Praha 4	720920/0427	1/80
	Študencová Mária, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	785223/8746	1/80
	Švabovský Filip, Astrova 6507/12, 97401 Banská Bystrica, Slovenská republika	970822/3910	1/160
	Tysovská Tereza, Mezi vodami 2390/43, Modřany, 14300 Praha 4	976201/0489	1/80
	Venclovská Lenka, Mezi vodami 2390/43, Modřany, 14300 Praha 4	895817/0848	1/80
	Vojtáš Ivan, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	840629/9341	1/160
	Vojtášová Jana, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	845507/8962	1/160
	Vu Thi Hong Minh, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	756004/2534	1/80
	Waisserová Klára Ing., Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	985408/0291	1/160
	Wendeling Gabriela Bc., Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	975806/0125	3/160
	Wendeling Jan Bc., Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	920502/0759	3/160
	Winkelhöfer Radek Lewis, Mezi vodami 2390/43, Modřany, 14300 Praha 4	900423/1940	1/160
	Wisniewska Paulina Maria, Mezi vodami 2390/43, Modřany, 14300 Praha 4	815831/1326	1/160
	Wojtyla Lukáš, Komenského 390, Lyžbice, 73961 Třinec	960211/5402	1/80
MCP	Yakobi Amir a Yakobi Mira, Ha'shaked 4, Yesud Ha'mahala, Stát Izrael	670222/ 700410	1/80
SJ	Younes Ramy a Younes Andrea, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	871121/3379 885507/4767	1/80
	Zachová Kamila, Mezi vodami 2390/41, Modřany, 14300 Praha 4	805504/2171	1/80
SJ	Zib Maroun a Zibová Eva, V Hodkovičkách 528/17a, Hodkovičky, 14700 Praha 4	790904/ 805301/4563	1/80

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./

Podíl na
společných částech

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 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.07.2026 23:54:00

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728616 Modřany List vlastnictví: 16741
v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Č.jednotky Způsob využití

		Způsob ochrany	Typ jednotky	nemovitosti
2390/3	garáž		obč. z.	22414/227640
Vymezeno v:				
Parcela	4825/9	zastavěná plocha a nádvoří		1006m2
Součástí je stavba: Modřany, č.p. 2390, byt.dům, LV 16697				
	4817/5	zastavěná plocha a nádvoří		862m2
	4818/2	ostatní plocha	jiná plocha	261m2
	4818/3	ostatní plocha	jiná plocha	53m2
	4823/16	ostatní plocha	manipulační plocha	173m2
	4825/3	ostatní plocha	manipulační plocha	140m2
	4825/10	ostatní plocha	manipulační plocha	5430m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

odvádění dešťové a povrchové vody do vsakovacího objektu, dle čl. 1. smlouvy

Oprávnění pro

Jednotka: 2390/3

Povinnost k

Parcela: 263/21, Parcela: 4821, Parcela: 4822/1, Parcela: 4822/4, Parcela: 4822/5, Parcela: 4822/6, Parcela: 4823/1, Parcela: 4823/10, Parcela: 4823/11, Parcela: 4823/13, Parcela: 4823/14, Parcela: 4823/19, Parcela: 4823/2, Parcela: 4823/20, Parcela: 4823/21, Parcela: 4823/3, Parcela: 4825/11, Parcela: 4825/12, Parcela: 4825/16, Parcela: 4825/2, Parcela: 4825/25, Parcela: 4825/26

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 22.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2022 13:26:39. Zápis proveden dne 03.11.2022.

V-56723/2022-101

Pořadí k 27.09.2022 13:26

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo vjezdu, průjezdu, vstupu a průchodu, dle čl. 1. smlouvy

Oprávnění pro

Jednotka: 2390/3

Povinnost k

Jednotka: 2390/2

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 22.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2022 13:26:39. Zápis proveden dne 07.11.2022.

V-56740/2022-101

Pořadí k 27.09.2022 13:26

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze

a jízdy, dle čl. 1. smlouvy

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 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.07.2026 23:54:00

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728616 Modřany List vlastnictví: 16741
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Parcela: 263/21, Parcela: 4821, Parcela: 4822/1, Parcela: 4822/4, Parcela: 4822/5, Parcela: 4822/6, Parcela: 4823/1, Parcela: 4823/10, Parcela: 4823/11, Parcela: 4823/13, Parcela: 4823/14, Parcela: 4823/19, Parcela: 4823/2, Parcela: 4823/20, Parcela: 4823/21, Parcela: 4823/3, Parcela: 4825/11, Parcela: 4825/12, Parcela: 4825/16, Parcela: 4825/2, Parcela: 4825/25, Parcela: 4825/26

Povinnost k

Jednotka: 2390/3

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 22.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2022 13:26:39. Zápis proveden dne 03.11.2022.
V-56721/2022-101

Pořadí k 27.09.2022 13:26

o Věcné břemeno vedení

systému elektrické požární signalizace (dle čl. 1. smlouvy)

Oprávnění pro

Parcela: 263/21, Parcela: 4821, Parcela: 4822/1, Parcela: 4822/4, Parcela: 4822/5, Parcela: 4822/6, Parcela: 4823/1, Parcela: 4823/10, Parcela: 4823/11, Parcela: 4823/13, Parcela: 4823/14, Parcela: 4823/19, Parcela: 4823/2, Parcela: 4823/20, Parcela: 4823/21, Parcela: 4823/3, Parcela: 4825/11, Parcela: 4825/12, Parcela: 4825/16, Parcela: 4825/2, Parcela: 4825/25, Parcela: 4825/26

Povinnost k

Jednotka: 2390/3

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 22.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2022 13:26:39. Zápis proveden dne 03.11.2022.
V-56729/2022-101

Pořadí k 27.09.2022 13:26

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo vstupu, vjezdu, chůze a jízdy za účelem domodelování terénu, dle čl. 1. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 263/21, Parcela: 4821, Parcela: 4822/1, Parcela: 4822/4, Parcela: 4822/5, Parcela: 4822/6, Parcela: 4823/1, Parcela: 4823/10, Parcela: 4823/11, Parcela: 4823/13, Parcela: 4823/14, Parcela: 4823/19, Parcela: 4823/2, Parcela: 4823/20, Parcela: 4823/21, Parcela: 4823/3, Parcela: 4825/11, Parcela: 4825/12, Parcela: 4825/16, Parcela: 4825/2, Parcela: 4825/25, Parcela: 4825/26

Povinnost k

Jednotka: 2390/3

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 22.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2022 13:26:39. Zápis proveden dne 07.11.2022.
V-56734/2022-101

Pořadí k 27.09.2022 13:26

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 3.500.000,- Kč s příslušenstvím, vzniklé do 01.06.2081
budoucí pohledávky do výše 4.200.000,- Kč, vzniklé do 01.06.2081
k podílu 1/80

Oprávnění pro

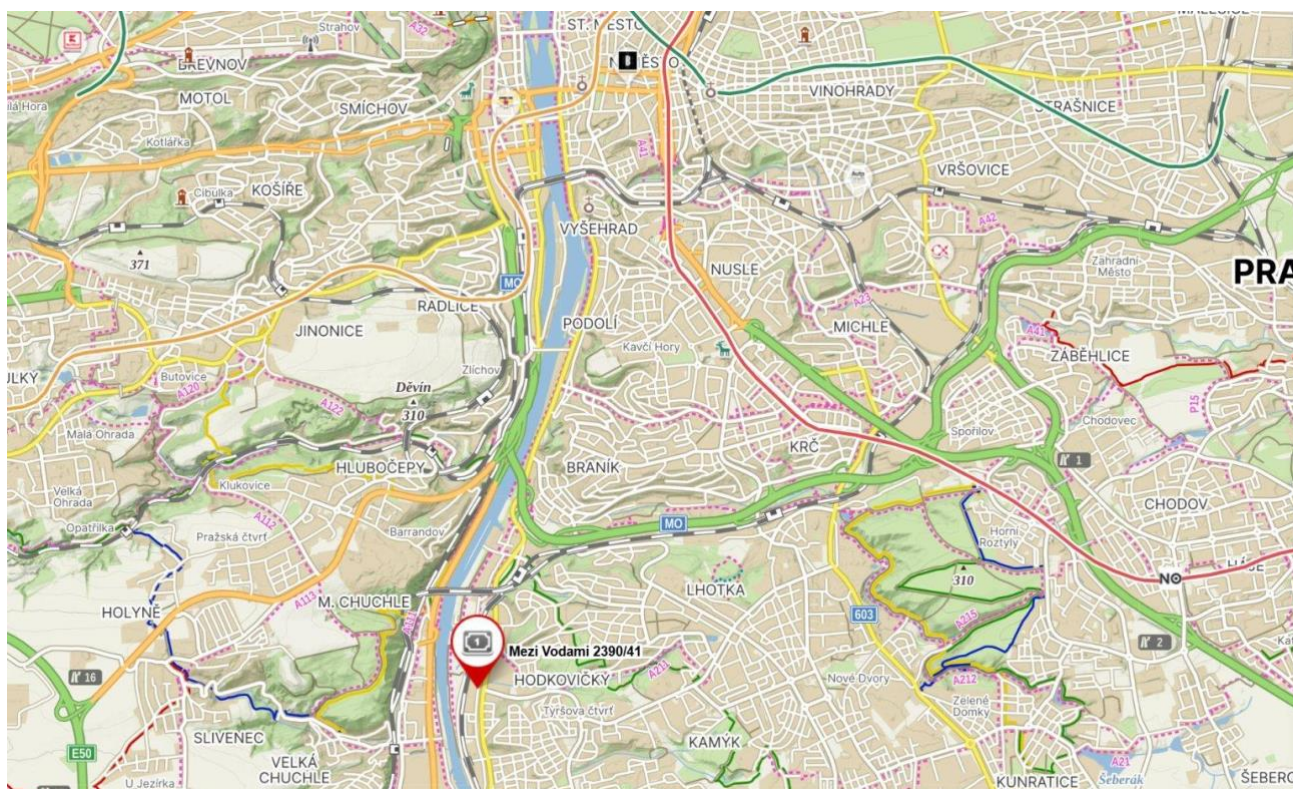
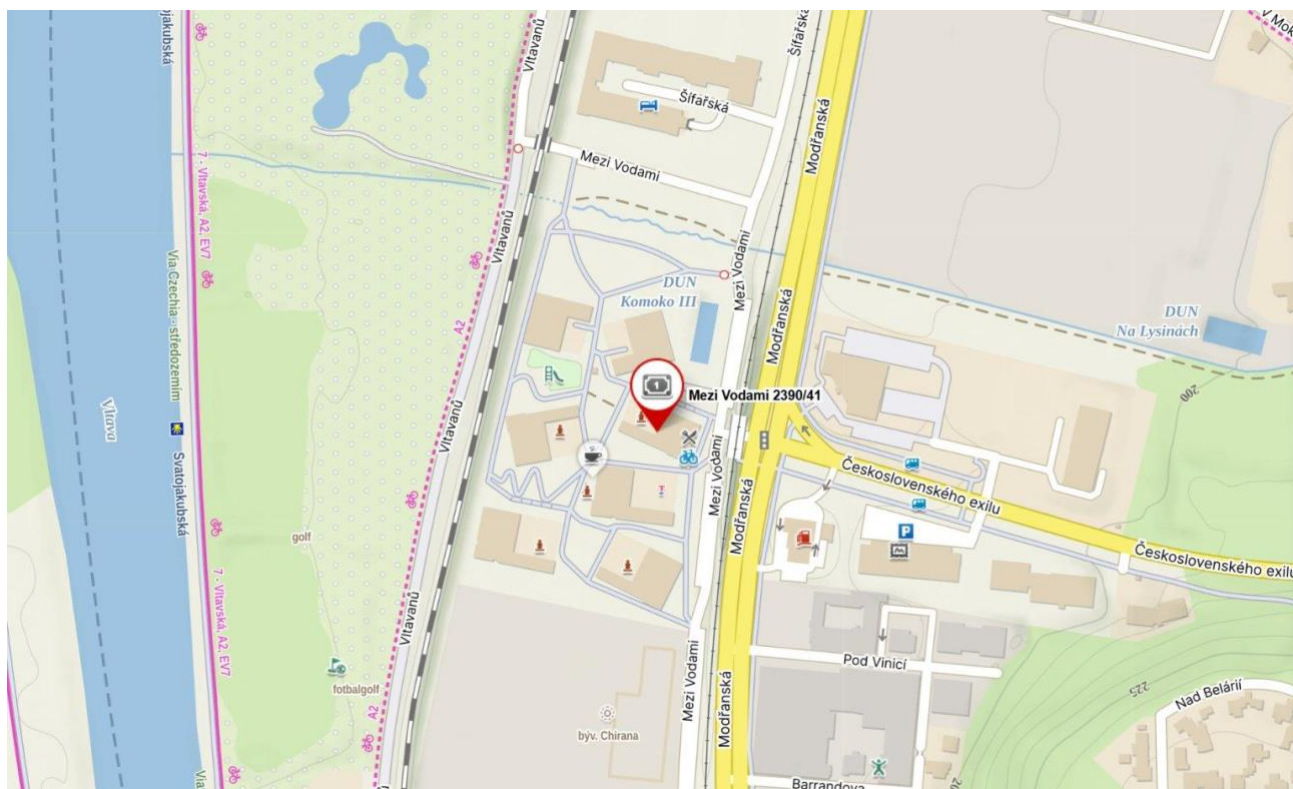
ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

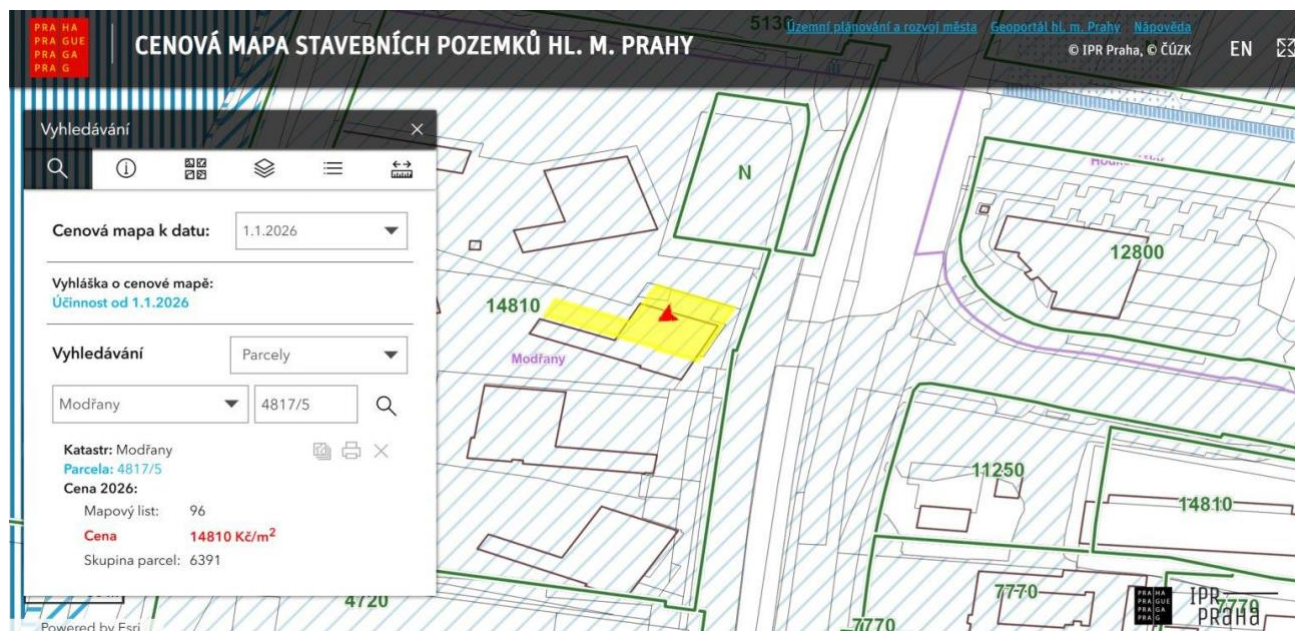
Dragoun Petr, Mezi vodami 2390/43, Modřany, 14300 Praha

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 5

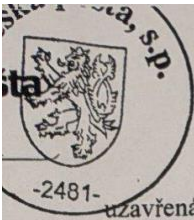
Ortofoto mapa



Výřez z cenové mapy



Výřez ze stavební dokumentace



-2481-

**V-4862/
2026-101-2**

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená ve smyslu § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění
(„smlouva“)

Dratostav stavební s.r.o.
IČ 07841116
Se sídlem Nebeského 272, Zbraslav, 156 00 Praha 5
Zastoupená Volodymyr Rosushchan, jednatel
(„strana prodávající“)

a

Ivan Patskun
nar. 24.06.1984
bytem U družstva ideál 1134/21, 140 00 Praha 4 Nusle
(„strana kupující“)

1. Definice, prohlášení strany prodávající

1.1. Definice pojmů:

Dům – domem se rozumí budova č.p. 2390 stojící na pozemcích parc. č. 4817/5 a parc.č. 4825/9;

Společnými částmi nemovitosti se rozumí Dům, pozemky pod Domem parc. č. 4817/5 a parc.č. 4825/9 a dále pozemky par. č. 4818/2, par. č. 4818/3, par. č. 4823/16, par. č. 4825/3 a par. č. 4825/10;

vše v katastrálním území Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, zapsáno na LV č. 16697 a LV 17013.

1.2. Strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- **bytová jednotka č. 2390/134** nacházející se v 1. NP v Domě č.p. 2390 postaveném na pozemcích parc. č. 4817/5 a parc.č. 4825/9. Součástí bytové jednotky č. 2390/134 je i **spoluvlastnický podíl** o velikosti **692/227640** na Společných částech nemovitosti, a dále právo užívání sklepní kóje č. 3106;
- **spoluvlastnický podíl** o velikosti **1/80** (dále jen „Podíl na garáži“) na jednotce 2390/3, která se skládá z garáže a podílu na Společných částech nemovitosti (dále jen „Garáž“), včetně vybavení, nacházející se ve 1. podzemním podlaží Domu, se kterým je prohlášení prvního vlastníka spojeno právo užívat parkovací stání č. 317 v Garáži; Součástí Garáže je i podíl o velikosti **22414/227640** na Společných částech nemovitosti, včetně veškerých součástí a příslušenství
vše v katastrálním území Modřany, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, zapsáno na LV č. 16697 a LV 17013 (dále jen „předmět převodu“).

2. Předmět smlouvy

2.1. Strana prodávající touto smlouvou prodává a zavazuje se odevzdat straně kupující předmět převodu s veškerým příslušenstvím a umožnit straně kupující nabýt k předmětu převodu

2390/243	jiný nebyt.prostor.	2.PP	104,9	1049/227640
2390/244	jiný nebyt.prostor.	2.PP	182,0	1820/227640
2390/1	garáž	1.PP	1797,4	17974/227640
2390/2	garáž	2.PP	2150,7	21507/227640
2390/3	garáž	3.PP	2241,4	22414/227640
2390/311	jiný nebyt.prostor.	1.NP	2,9	29/227640
2390/312	jiný nebyt.prostor.	1.NP	2,8	28/227640
2390/313	jiný nebyt.prostor.	1.NP	3,4	34/227640
2390/314	jiný nebyt.prostor.	1.NP	3,4	34/227640
2390/321	jiný nebyt.prostor.	2.NP	2,8	28/227640
2390/322	jiný nebyt.prostor.	2.NP	2,8	28/227640
2390/323	jiný nebyt.prostor.	2.NP	3,3	33/227640
2390/324	jiný nebyt.prostor.	2.NP	3,4	34/227640
2390/331	jiný nebyt.prostor.	3.NP	2,8	28/227640
2390/332	jiný nebyt.prostor.	3.NP	2,8	28/227640
2390/333	jiný nebyt.prostor.	3.NP	3,3	33/227640
2390/334	jiný nebyt.prostor.	3.NP	3,4	34/227640
2390/341	jiný nebyt.prostor.	4.NP	2,8	28/227640
2390/342	jiný nebyt.prostor.	4.NP	2,8	28/227640
2390/343	jiný nebyt.prostor.	4.NP	3,3	33/227640
2390/344	jiný nebyt.prostor.	4.NP	3,4	34/227640
2390/1107	jiný nebyt.prostor.	1.PP	7,4	74/227640
2390/1108	jiný nebyt.prostor.	1.PP	5,7	57/227640
2390/1109	jiný nebyt.prostor.	1.PP	6,8	68/227640
2390/1110	jiný nebyt.prostor.	1.PP	2,4	24/227640
2390/1111	jiný nebyt.prostor.	1.PP	4,9	49/227640
2390/2010	jiný nebyt.prostor.	2.PP	4,7	47/227640
2390/2011	jiný nebyt.prostor.	2.PP	5,3	53/227640
2390/2012	jiný nebyt.prostor.	2.PP	6,5	65/227640
2390/2016	jiný nebyt.prostor.	2.PP	5,5	55/227640
2390/2017	jiný nebyt.prostor.	2.PP	7,1	71/227640
2390/3131	jiný nebyt.prostor.	3.PP	5,3	53/227640
2390/3132	jiný nebyt.prostor.	3.PP	5,3	53/227640
2390/3133	jiný nebyt.prostor.	3.PP	7,0	70/227640
2390/3134	jiný nebyt.prostor.	3.PP	7,9	79/227640

V.

Práva a povinnosti Vlastníka přecházející na vlastníky jednotek

5.1 Na vlastníky jednotek přejdou zápisem vkladu vlastnického práva k jednotkám do katastru nemovitostí všechna práva a závazky týkající se Budovy, jejich společných částí a Pozemku, a to v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům ke společným částem Budovy, příslušejícím ke každé jednotce. Vlastník každé jednotky je oprávněn užívat společné části Budovy a nezastavěnou část Pozemku tak, aby tím nebránil v užívání vlastníků ostatních jednotek, s výjimkou částí, ke kterým mají výhradní právo a bezplatné užívání jen vlastníci některých jednotek. Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na Budově.

PŘEDMĚT KOUPE

1 Prodávající je, mimo jiné, výlučným vlastníkem dále uvedeného předmětu koupě, tedy vlastníkem:

- (i) jednotky č. **2390/134** (dle Budoucí smlouvy se jedná o jednotku č. 50110), která se skládá z bytu a podílu na společných částech Nemovitosti, včetně vybavení, o celkové podlahové ploše 69,2 m² (včetně příslušenství), nacházející se v(e) 1. nadzemním podlaží Budovy. Vše v k.ú. Modřany, obec Praha, část obce Modřany (dále jen „Jednotka“),

Jednotka se skládá z:

místnost	plocha/m ²
Předsíň	9,4
Ložnice	13,4
Obývací pokoj + kk	24,3
Pokoj	9,8
Koupelna	4,8
WC	2,3

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

plocha celkem 64,0

Spol.části ve výlučném užívání jednotky:

balkon

sklepní kóje 3106

Podlahová plocha

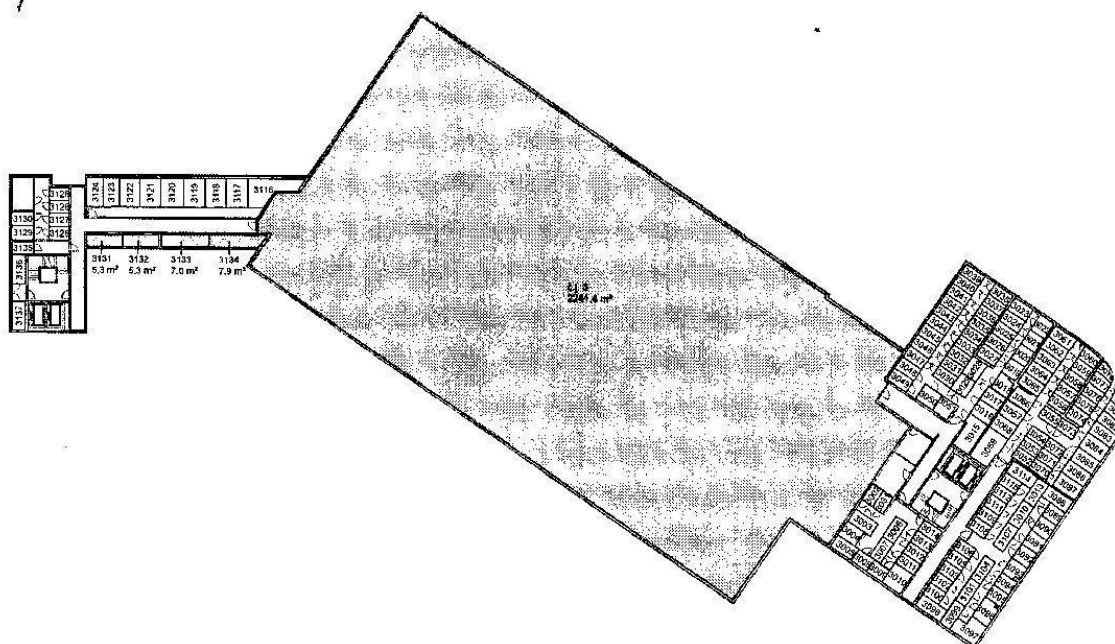
69,2

- (ii) spoluvlastnického podílu o velikosti **1/80** (dále jen „Podíl na garáži“) na jednotce č. **2390/3**, která se skládá z garáže a podílu na společných částech Nemovitosti, (dále jen „Garáž“), včetně vybavení, nacházející se v 1. podzemním podlaží Budovy, vše v k.ú. Modřany, obec Praha, část obce Modřany, se kterým je dle rozhodnutí Prodávajícího spojeno právo užívat parkovací stání č. **317** v Garáži,

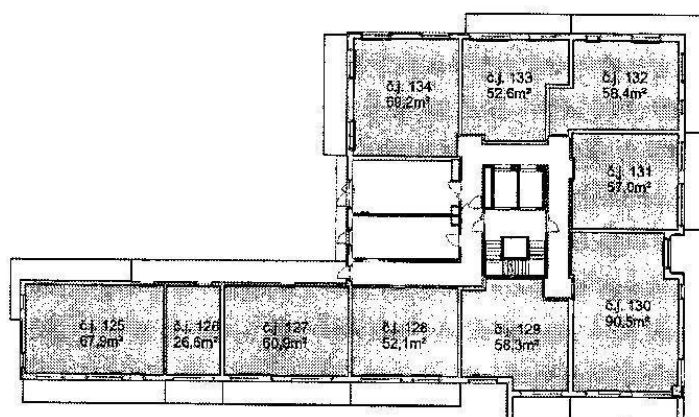
Garáž se skládá z:

místnost	plocha/m ²	bez vybavení
garáž	2241,4 m ²	
plocha celkem	2241,4 m ²	
Podlahová plocha	2241,4 m²	

(Jednotka a Podíl na garáži dále společně označovány jako „Předmět koupě“)



☐ jednotka ☐ společná část nemovité věci ☐ spol. části ve výlučném užívání jednotky
 Podzemní podlaží - 3. PP



☐ jednotka ☐ společná část nemovité věci ☐ spol. části ve výlučném užívání jednotky

Schéma polohy jednotek 1. NP - Budova E



Prodejní kancelář | Sales Office
Mezi Vodami 34
143 00 Praha 12
prodej@mojezahalka.cz
+420 724 772 248
www.mojezahalka.cz

Developer



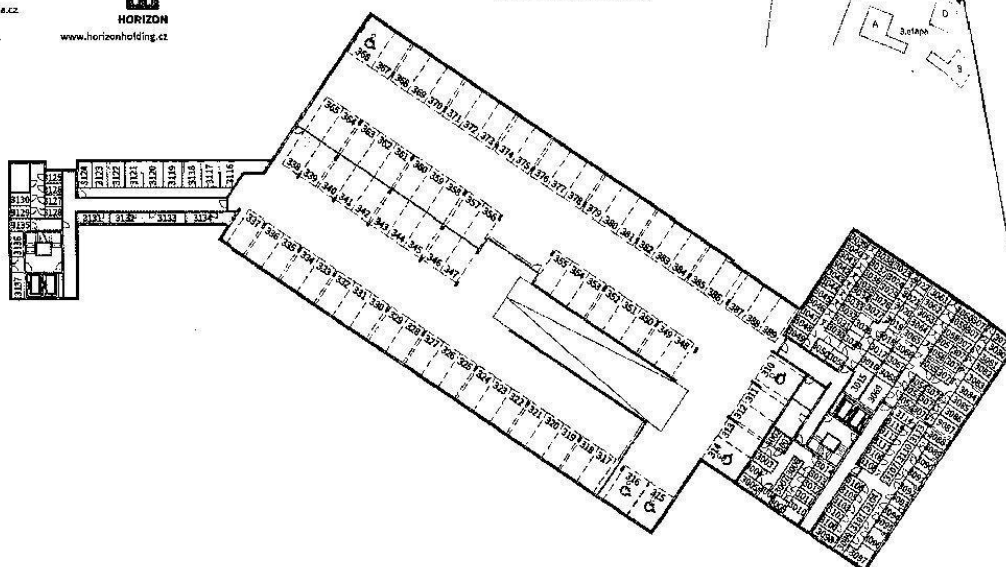
www.horizonholding.cz

3.PP

3. Podzemní podlaží | 3. Underground Floor

Garážové stání - standardní | Parking Lots - Standard
Garážové stání - nadvýška | Parking Lots - Vislt
Sklepy - příslušenství | Cellars - Outbuildings
Sklepy - nebytové jednotky | Cellars - Non-residential Units
Komerční prostory | Commercial unit
Společné prostory | Common areas

Celková situace | Site Plan

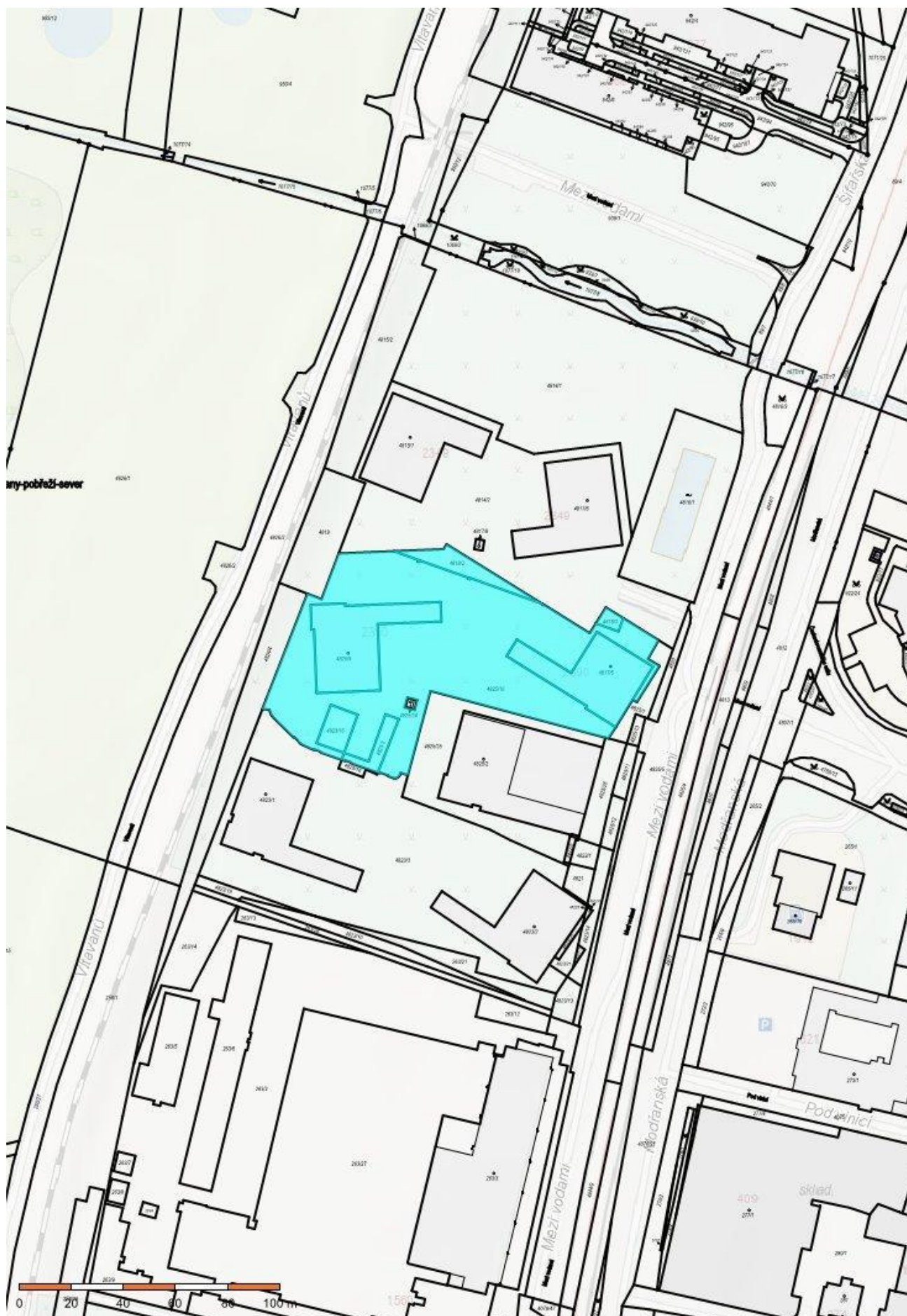


Uvážte: Plachy jednotky měříte jako pouze orientaci. Rozsah dobavy je specifikován ve standardu. Investor si vyhrazuje právo na drobné úpravy. | Note: This drawing is for illustration only. The scope of delivery is specified in the standard. The investor reserves the right to implement minor changes. [1:4:2020]

1. Prohlášení
č. 4823/16
domovní
požární
elektr
včetně

2. Pro
4







Výřez z povodňové mapy

Záplavové území (Q50)

Open Data
Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

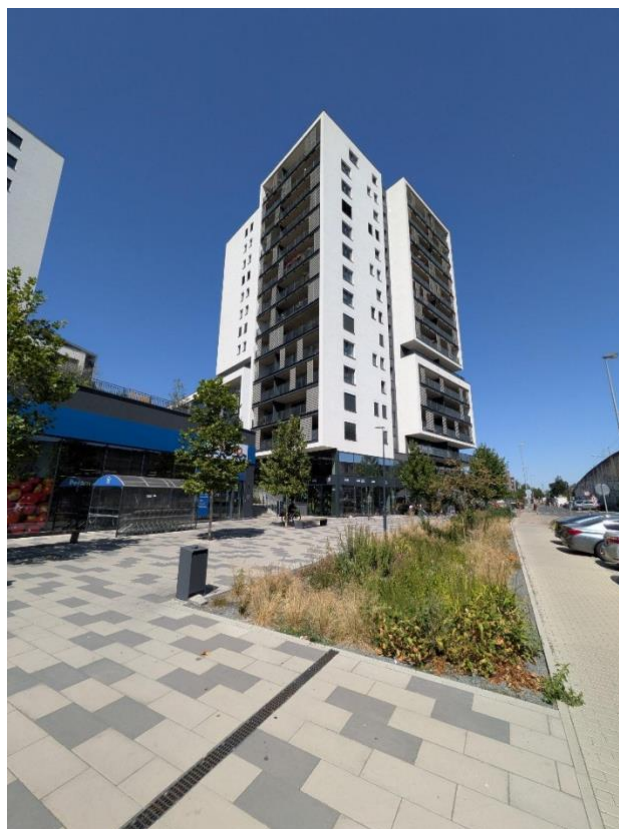
Zobrazit všechny podrobnosti

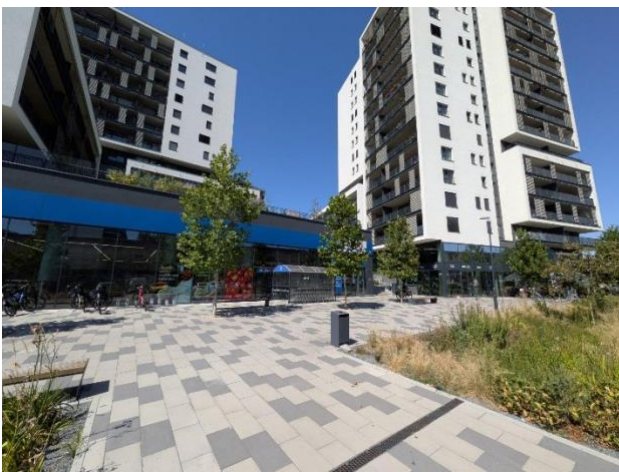
Stahování

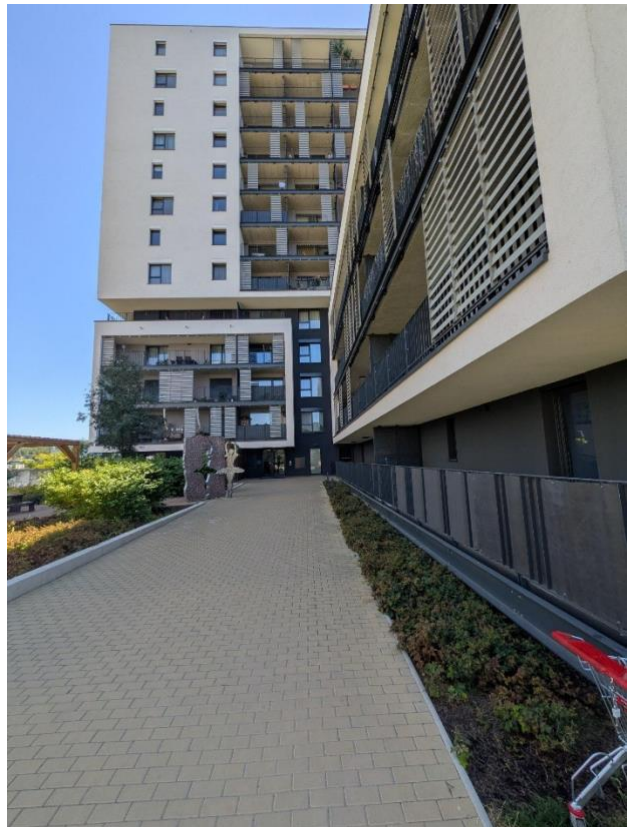
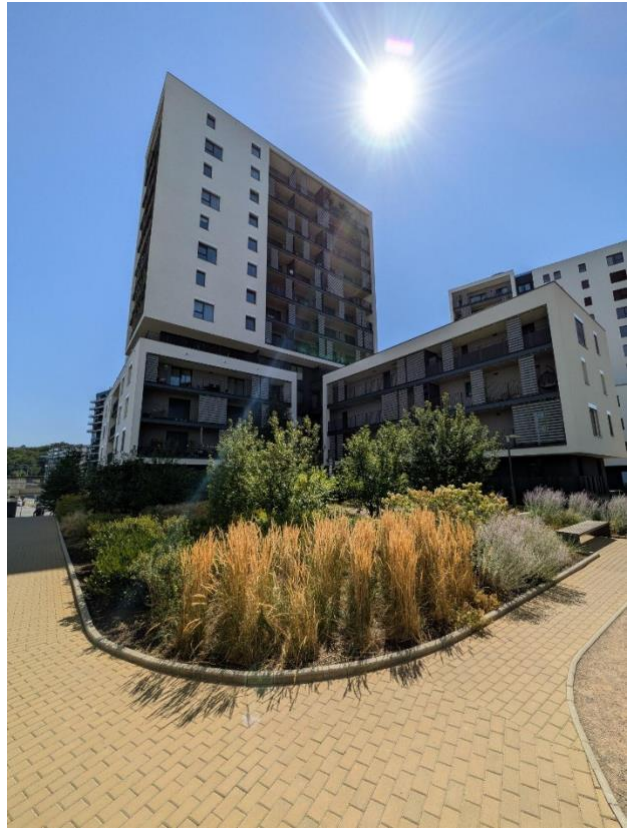
Podrobnosti

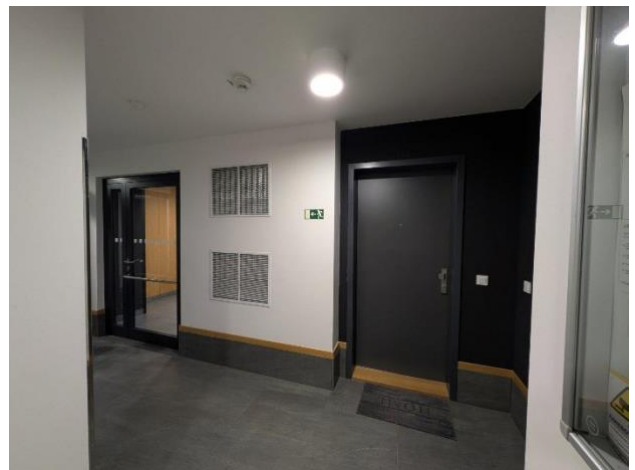
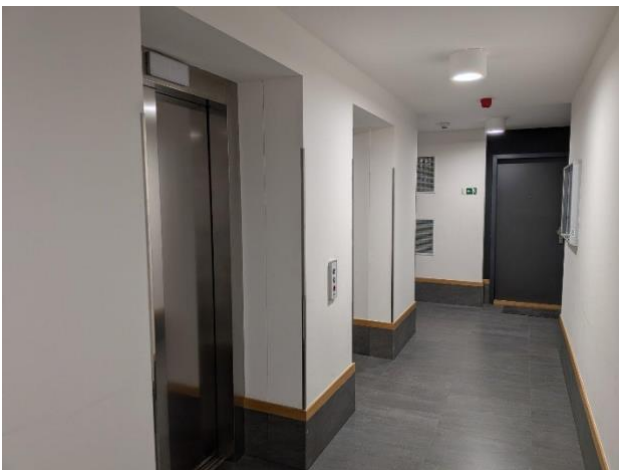
- Datové sady**
Feature Layer
- 1. června 2026 v 10:55:46 SELČ**
Informace aktualizovány
- Podle potřeby**
Data aktualizována: 16. prosince 2021 v 0:00:00 SEČ
- 13. listopadu 2014 v 0:00:00 SEČ**
Datum vydání
- Věřejné**
Každý uvidí tento obsah
- Licence CC BY 4.0**
[Zobrazit podrobnosti licence](#)

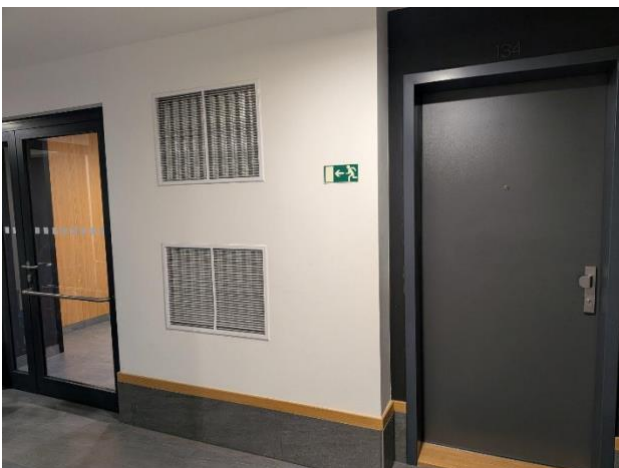
Fotodokumentace předmětu ocenění













SPRÁVA BUDOVY / PROPERTY MANAGEMENT

Správce:	Zdeněk Ungř
Property Manager:	mobíl: +420 771 171 843 email: zung@tvoeurope.com
Administrativa / Účetnictví:	Jan Vošahlík
Administration / Accounting:	mobíl: +420 778 066 943 email: jvo@tvoeurope.com
Administrativa / Ostatní:	Mgr. Lukáš Brandejs
Administration / Other:	mobíl: +420 739 328 656 email: brandej@tvoeurope.com

TVO Europe Holding s.r.o.

Aplikace PARKUJ – NEW 2025
rezervace návštěvnických parkovacích míst
pro rezidenci Zahájka (budovy C a E)

P PARKUJ

Stažení aplikace

Důležité informace a kontaktní údaje

Prostředí problemů Návště: 24h
Vizitka: zung@tvoeurope.com & kung@tvoeurope.com

- Jediná fyzická jediná osoba může mít přístup pouze k jedné aplikaci (mobilnímu telefonu).
- Při prvním nastavení aplikace je nutné, aby uživatel přidal svůj e-mailový adresář, nebo si rovněž přidal svou e-mailovou adresu, nebo si rovněž přidal svou e-mailovou adresu, nebo si rovněž přidal svou e-mailovou adresu.
- Uživatel může aplikaci používat pouze na 12 měsíců od data stažení aplikace.
- Aplikace je dostupná pouze pro Android a iOS.

Primární kontakt pro udělení přístupové aplikace:

Zdeněk Ungř
Property Manager
Mobíl: +420 771 171 843
zung@tvoeurope.com

Stažení aplikace

Důležité informace a kontaktní údaje

Prostředí problemů Návště: 24h
Vizitka: zung@tvoeurope.com & kung@tvoeurope.com

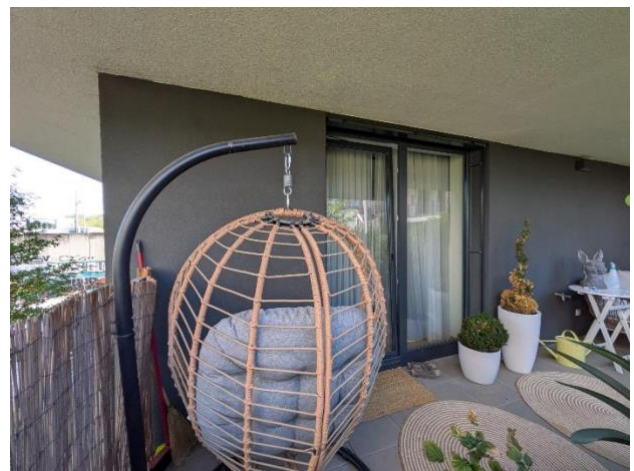
- Jediná fyzická jediná osoba může mít přístup pouze k jedné aplikaci (mobilnímu telefonu).
- Při prvním nastavení aplikace je nutné, aby uživatel přidal svůj e-mailový adresář, nebo si rovněž přidal svou e-mailovou adresu, nebo si rovněž přidal svou e-mailovou adresu, nebo si rovněž přidal svou e-mailovou adresu.
- Uživatel může aplikaci používat pouze na 12 měsíců od data stažení aplikace.
- Aplikace je dostupná pouze pro Android a iOS.

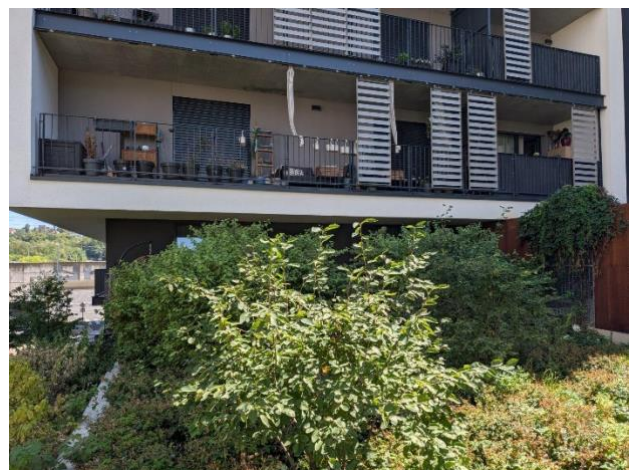
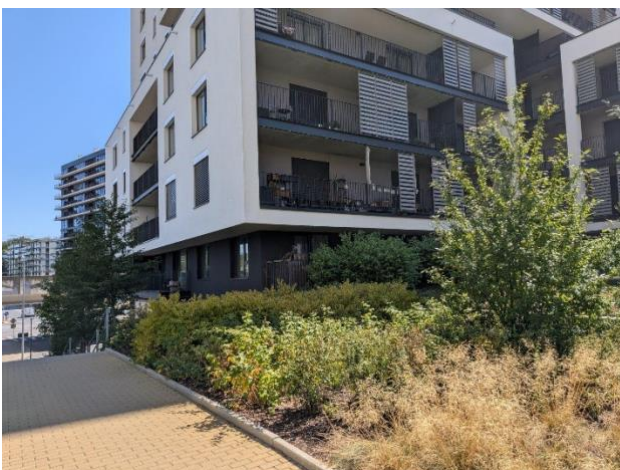
Primární kontakt pro udělení přístupové aplikace:

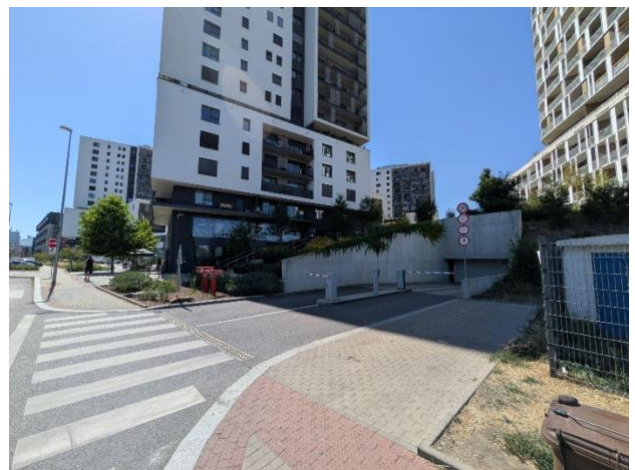
Zdeněk Ungř
Property Manager
Mobíl: +420 771 171 843
zung@tvoeurope.com

UDINOVY MANŽEL IVO
775 650 400
ivostek@seznam.cz

POZOR !
TENTO PROSTOR MONITORUJE
KAMEROVÝ SYSTÉM SE ZÁZNAMEM
www.furukaweb.cz







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

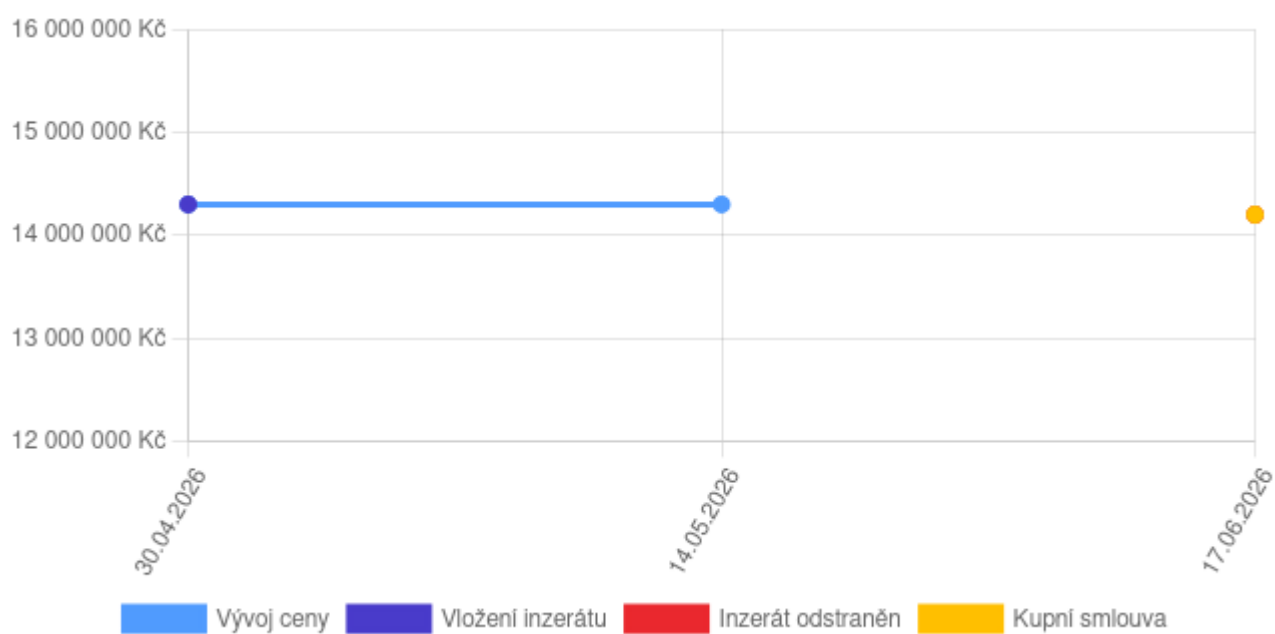
Lokalita	Mezi vodami č.p. 2390/41, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	14 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.06.2026	Číslo řízení	V-42050/2026-101
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Plocha sklepa	8 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	13	Lodžie	Ano
Plocha lodžie	37 m ²	Výtah	Ano
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná
Plyn	Plynovod	Stav	Novostavba
Konstrukce	Smíšená	Rok výstavby	2022
Užitná plocha	68 m ²	Podlahová plocha	68 m ²
Dispozice	3+kk	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Silnice

Moderní 3+kk v projektu Zahálka se 2 lodžemi, 2 sklepy a parkovacím stáním Nabízíme k prodeji prakticky řešený byt o dispozici 3+kk a podlahové ploše 67,9 m², který se nachází v 1. nadzemním podlaží moderního bytového domu v projektu Zahálka od developera Horizon v Praze – Modřanech. Byt je bezbariérový, má samostatný vstup a je situován přímo u dětského hřiště, což z něj činí ideální volbu pro mladé rodiny. Dispozici tvoří obývací pokoj s kuchyňským koutem a přímým vstupem na lodžii, ložnice orientovaná na sever a dětský pokoj orientovaný na jih s vlastním vstupem na druhou lodžii. Dále je zde koupelna s vanou a prostorem pro pračku a sušičku, samostatná toaleta a vstupní hala. Velkým benefitem bytu jsou dvě prostorné lodžie o velikosti 17,1 m² a 19,6 m², které výrazně rozšiřují obytný prostor a poskytují dostatek místa pro každodenní život – od odpočinku po hraní dětí. Interiér je proveden v kvalitním a nadčasovém designu – dřevěné třívrstvé podlahy z olejovaného dubu, velkoformátová dlažba ve vstupní hale a koupelně a kuchyňská linka na míru vyrobená truhlářem, osazená spotřebiči Samsung (lednice, trouba) a Whirlpool (varná deska, myčka). Komfort bydlení doplňuje rekuperační systém zajišťující zdravé vnitřní prostředí, kamerový zabezpečovací systém a optický internet s rychlostí až 2 Gb/s. Na jižní straně jsou instalovány elektronicky ovládané předokenní rolety. V domě je k dispozici výtah a rodiny ocení praktickou kočárkárnu. Přimo u domu se nachází udržované dětské hřiště a park s houpacími sítěmi, který nabízí příjemné zázemí pro trávení volného času. Lokalita disponuje kompletní občanskou vybaveností – v docházkové vzdálenosti najdete potraviny, kavárny, restaurace i fitness centra. Výbornou dopravní dostupnost zajišťují tramvajové a autobusové spoje, v blízkosti je také vlakové nádraží. Projekt se nachází v těsné blízkosti vyhlášené cyklostezky podél Vltavy. Okolí Modřanské mariny nabízí pestré sportovní i volnočasové využití – od golfu a minigolfu přes beachvolejbal a fotbalgolf až po možnost pronájmu lodí. Podlahová plocha 67,9 m², lodžie 17,1 m² a 19,6 m², sklepy 2,9 m² a 4,8 m², 1 parkovací stání. Celková plocha 104 m².

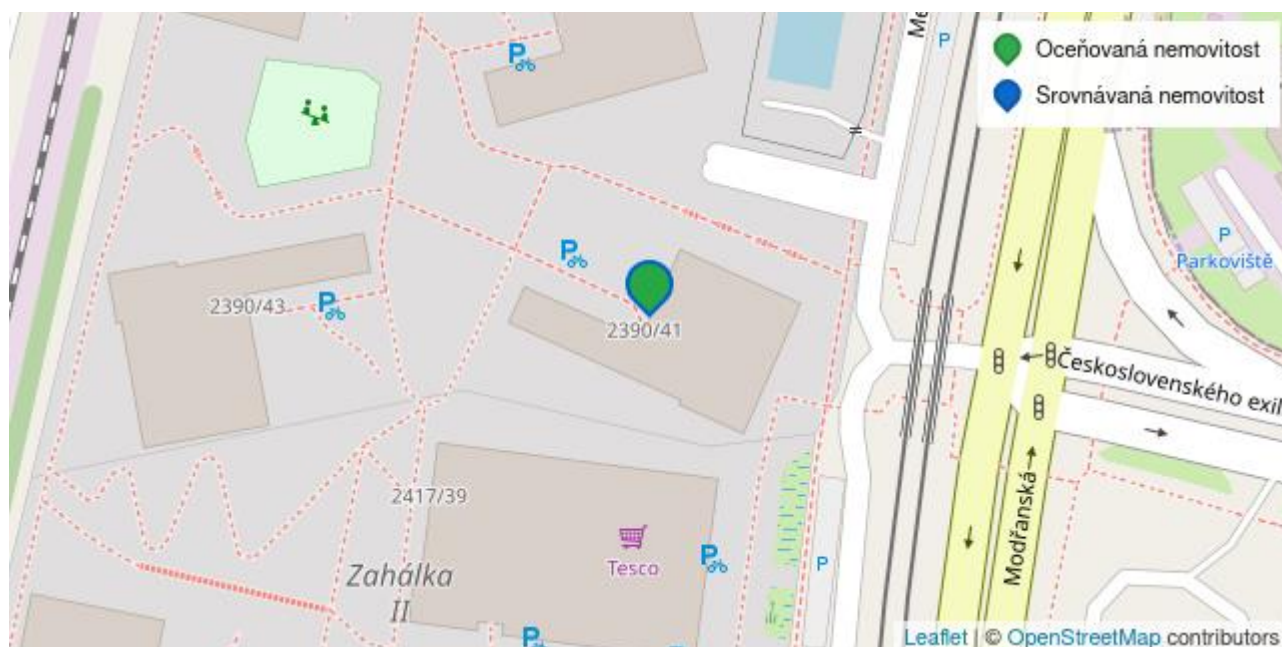
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



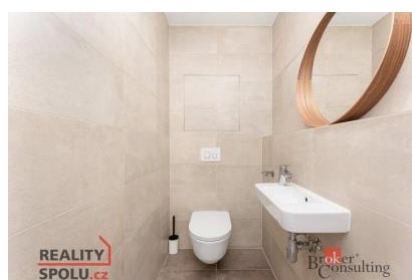
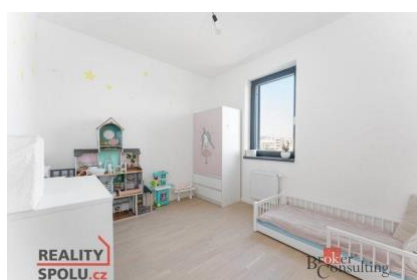
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

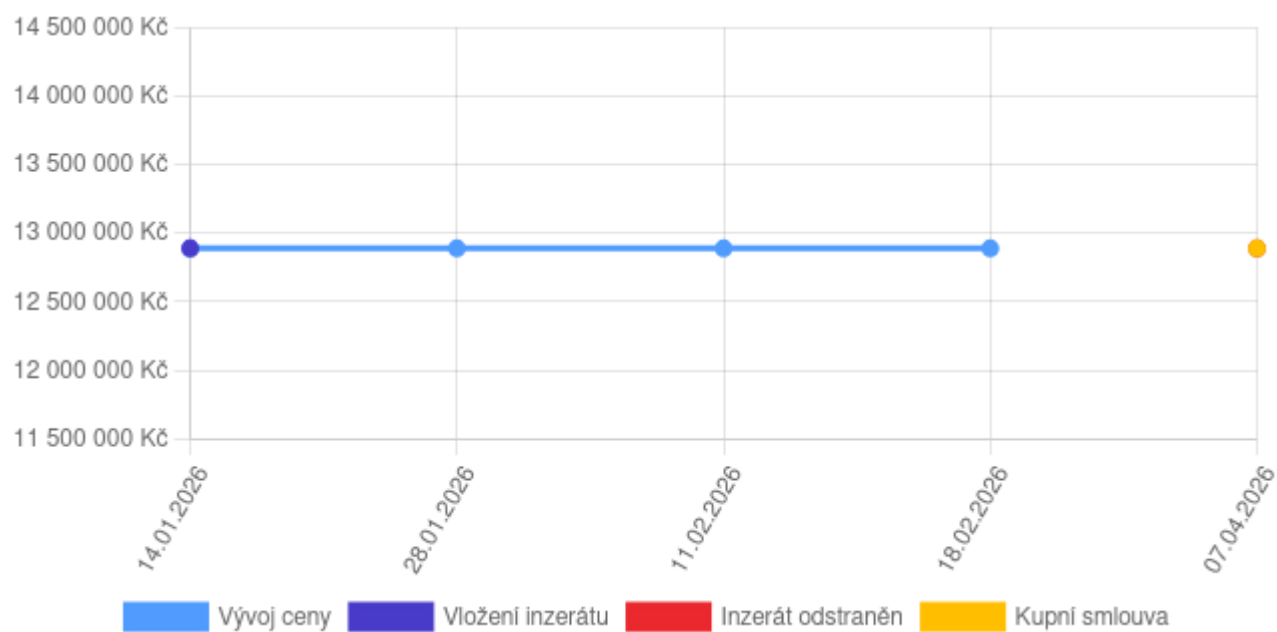
Lokalita	Mezi vodami č.p. 2390/41, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	12 890 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.04.2026	Číslo řízení	V-23070/2026-101
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ano
Sklep	Ano	Plocha sklepa	3 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	13	Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná
Stav	Novostavba	Konstrukce	Skeletová
Užitná plocha	91 m ²	Podlahová plocha	72 m ²
Dispozice	3+kk	Podlaží bytu	2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Nabízíme ke koupi stylový byt umístěný přímo u vyhledávaného golfového areálu v Praze, v moderním projektu Zahálka Residence. Byt má dispozici 3+kk a celkovou plochu 91 m², do které je započtena lodžie, komora a sklep. K bytu náleží vlastní parkovací stání v podzemních garážích. Dominantou bytu je prostorný obývací pokoj s pohovkou a jídelní částí, plynule navazující na plně vybavenou moderní kuchyň se spotřebiči. K dispozici jsou dvě samostatné ložnice – hlavní ložnice s manželskou postelí, skříněmi na míru a pracovním koutem a druhý pokoj využívaný jako dětský. O vysoký standard bydlení se starají bezpečnostní vstupní dveře, kvalitní dřevěné podlahy s dobrými tepelnými vlastnostmi a rekuperační systém. Dům spadá do energetické třídy B, což se pozitivně odráží na velmi nízkých provozních nákladech. Koupelna je provedena ve vyšším standardu a disponuje vanou i topným žebříkem. Toaleta s malým umyvadlem je samostatná. V předsíni se nachází vestavěné skříně a praktická komora s pračkou a sušičkou. Velkým benefitem je lodžie o velikosti 16 m², přístupná z obývacího pokoje i ložnice, vybavená pojízdnými roletami, ideální pro odpočinek i posezení s přáteli. Součástí bytu je také sklep s vlastní zásuvkou, vhodnou například pro nabíjení elektrokola či golfového vozíku, a komfortní parkovací stání v garážích. Rezidenční projekt se nachází ve velmi atraktivní a klidné lokalitě s výbornou dostupností a kompletní občanskou vybaveností. Přímá poloha u golfového hřiště potěší nejen golfové nadšence, v okolí je navíc navazující stezka ideální pro běh, cyklistiku či inline brusle. Tato nemovitost představuje ideální kombinaci kvalitního bydlení, klidu a prestižní adresy. Zajímavou výhodou je možnost převzetí stávajícího úvěru ve výši 3,2 mil. Kč s úrokovou sazbou 2,04 %. Kompletní zajištění financování je samozřejmostí. Pro více informací nebo sjednání prohlídky nás neváhejte kontaktovat. více

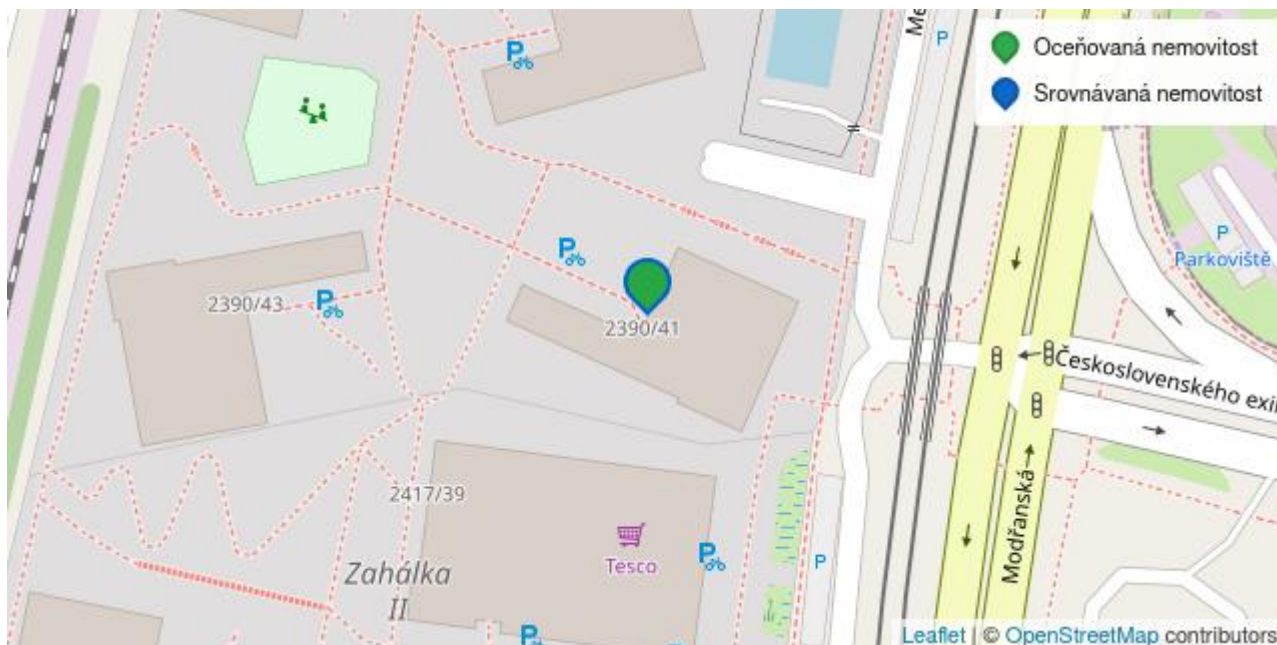
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



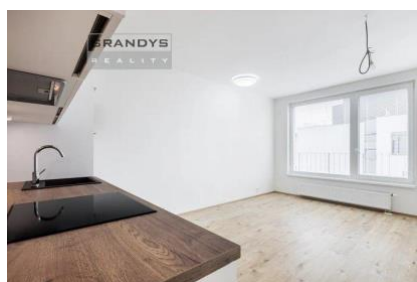
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

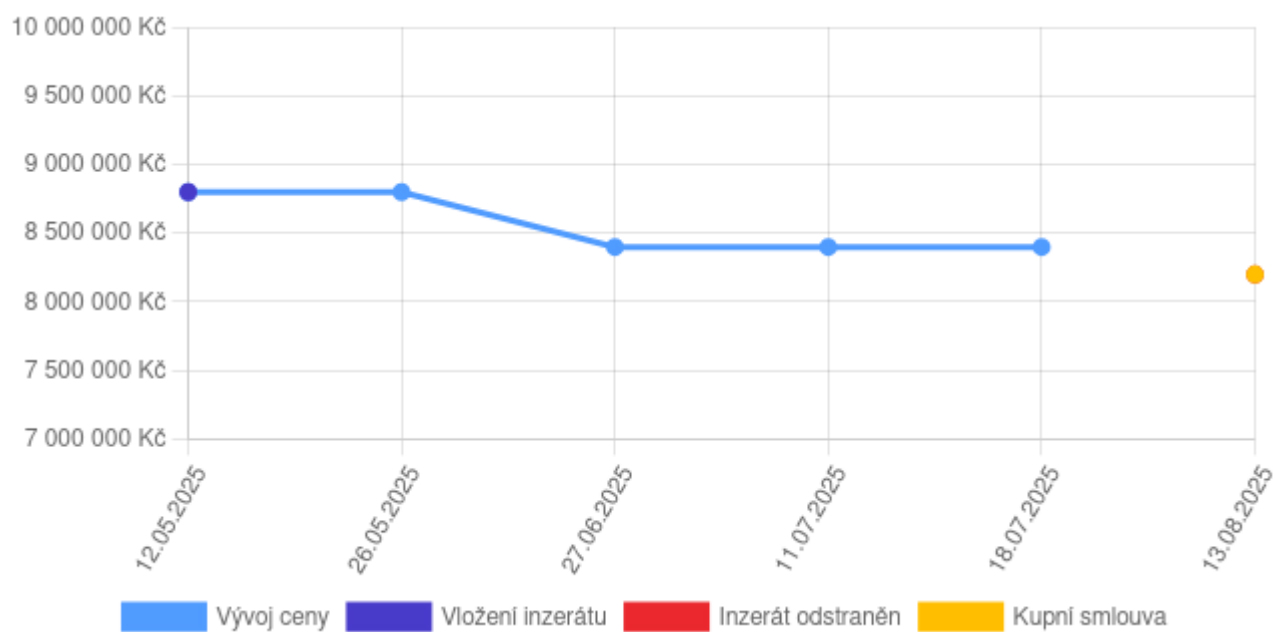
Lokalita	Šífařská č.p. 577/22, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	8 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.08.2025	Číslo řízení	V-51610/2025-101
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ano
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	5 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	7	Lodžie	Ano
Plocha lodžie	3 m ²	Výtah	Ano
Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná	Stav	Novostavba
Konstrukce	Skeletová	Užitná plocha	52 m ²
Podlahová plocha	50 m ²	Dispozice	2+kk
Podlaží bytu	6		

Nabízíme ke koupi světlé 2kk o velikosti 52 m² v novém projektu Hodkovičky Green. Byt se nachází v pátém patře s výtahem a bezbariérovým přístupem do ulice i garáží. K bytu náleží 2,5 m² zděná sklepní kóje a prostorné parkovací stání v bezpečných garážích. Byt se skládá z obývacího pokoje s vybaveným kuchyňským koutem, ložnice, lodžie, velké komory, předsíně a prostorné koupelny s vanou a WC. Vchod do lodžie je možný z obývacího pokoje i z ložnice. V domě je k dispozici společná kolárna, hned před domem lze nasednout na pražské cyklotrasy. Pro více informací a domluvení prohlídky nemovitosti mě neváhejte kontaktovat.

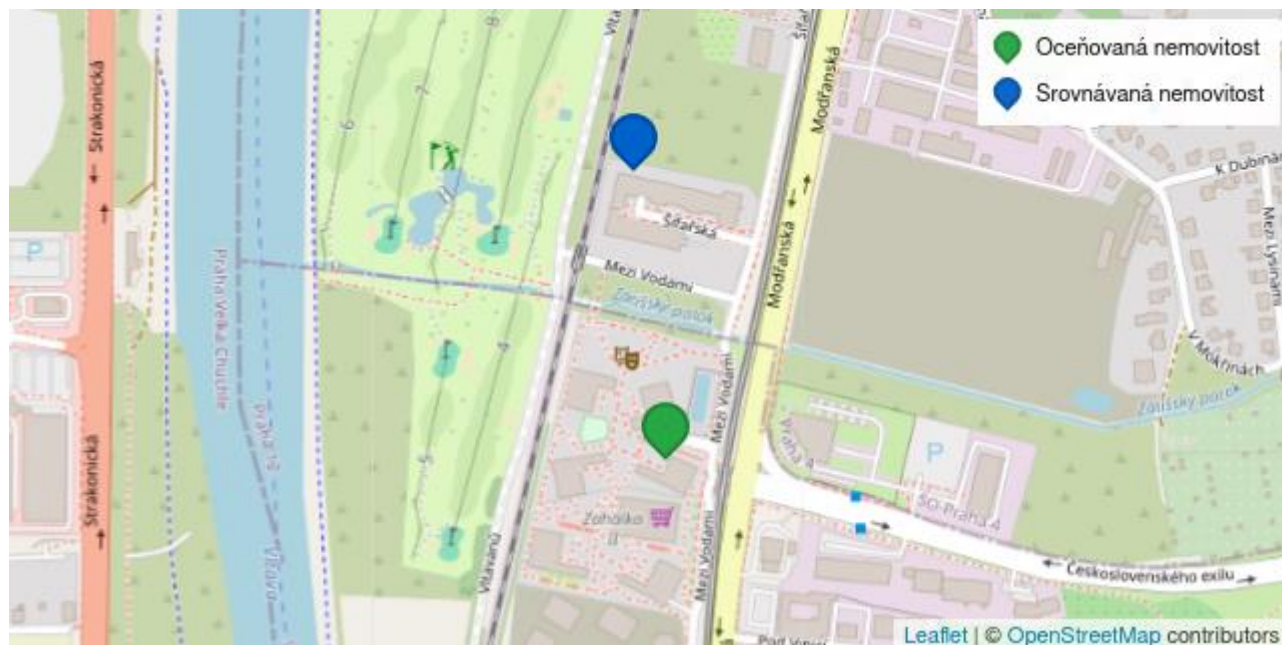
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



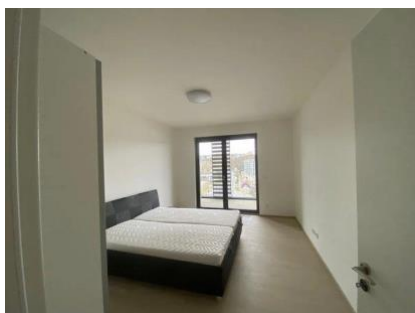
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

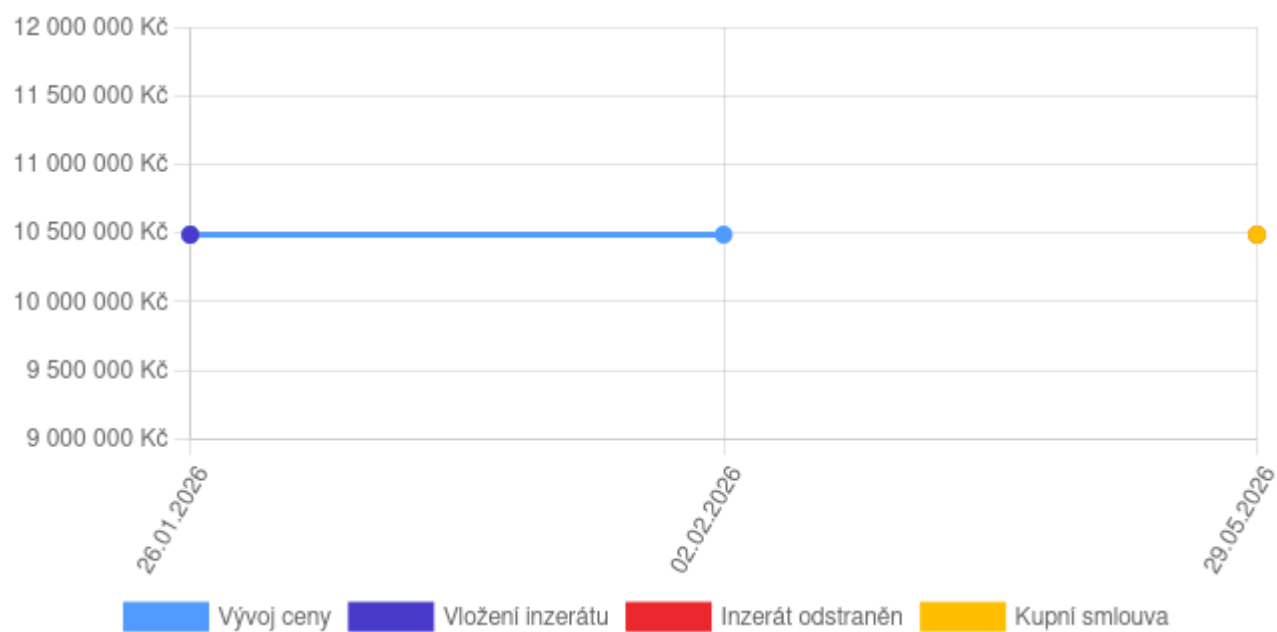
Lokalita	Mezi vodami č.p. 2390/41, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	10 490 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.05.2026	Číslo řízení	V-36998/2026-101
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Terasa	Ano
Plocha terasy	12 m ²	Stav	Novostavba
Konstrukce	Smíšená	Užitná plocha	72 m ²
Podlahová plocha	58 m ²	Dispozice	2+kk
Podlaží bytu	8		

Ve vyhradnim zastaupeni nabizim k prodeji krasny slunny byt o celkove plose 66 m, ktery se nachazi v prestiznim rezidencnim komplexu Zahalka v ulici Mezi Vodami, v bezprostredni blizkosti oblíbene cyklostezky a golfoveho hrste. Byt je vybaven kvalitni kuchynskou linkou vyrobenou na miru z designoveho studia s veskerymi kuchynskymi spotrebici-lednice s mrazakem, mycka, trouba a dale se byt prodava i s veskerym nove zakoupenym nabytkem. K bytu dale nalezi sklep a garazove stani, ktere je nutno dokoupit za cenu 500 000 Kc. Celkova cena bytu i s vybavenim, sklepem a garazovym stanim cini 10 990 000 Kc. Veskery pravni servis prodeje a prevodu nemovitosti je zajisten a je v cene.

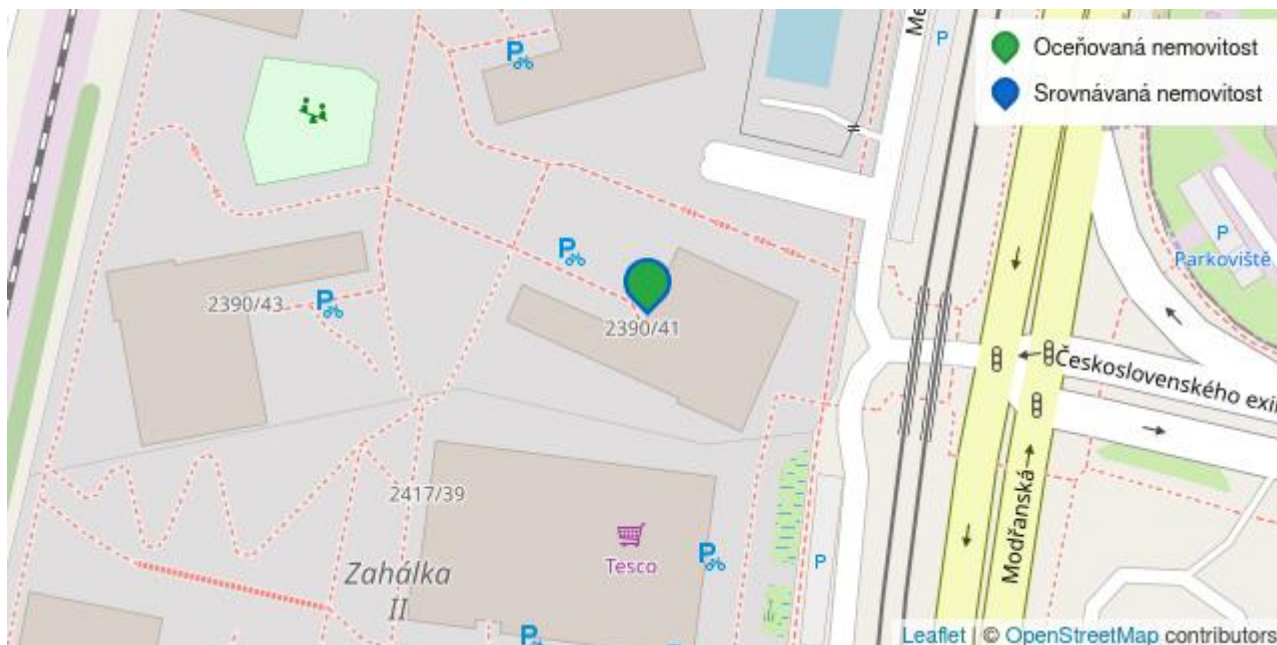
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Příloha – rozměry z prohlášení vlastníka srovnávaných jednotek

Pro zachování jednotného postupu ocenění jsou níže uvedeny rozměry místností a spoluvlastnické podíly srovnávaných jednotek 2390/197, 2390/4 a 2390/142 (Mezi vodami č.p. 2390/41) tak, jak jsou zapsány v prohlášení vlastníka budovy.

Jednotky č. 2390/197

Jednotka číslo: 2390/196 zahrnuje byt a podíl na společné části nemovité věci:

místnost	plocha/m ²	vybavení
Předsíň/chodba	16,5	vana (případně sprchový kout)
Koupelna	3,3	WC mísa s nádrží
Obývací pokoj + kk	30,1	umyvadlo
Pokoj	10,9	míchací baterie
Pokoj	19,3	
Ložnice	17,8	
Koupelna	6,4	
Komora	2,5	
plocha celkem 106,8		
Spol.části ve vylučném užívání jednotky:		
balkon		
sklepní kóje 3082		

Podlahová plocha 113,7

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

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci:

1137/227640

Jednotka číslo: 2390/197 zahrnuje byt a podíl na společné části nemovité věci:

místnost	plocha/m ²	vybavení
Předsíň/chodba	4,8	vana (případně sprchový kout)
Obývací pokoj + kk	27,4	WC mísa s nádrží
Ložnice	17,0	umyvadlo
Koupelna	4,9	míchací baterie
plocha celkem 54,1		
Spol.části ve vylučném užívání jednotky:		
balkon		
sklepní kóje 3104		

Podlahová plocha 57,8

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

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci:

578/227640

Jednotky č. 2390/4

Jednotka číslo: 2390/4 zahrnuje byt a podíl na společné části nemovité věci:

místnost	plocha/m ²	vybavení
Předsíň	3,9	vana (případně sprchový kout)
WC	2,5	WC mísa s nádrží
Obývací pokoj + kk	26,3	umyvadlo
Koupelna s WC	6,6	míchací baterie
Ložnice	12,9	
Pokoj	11,0	
plocha celkem	63,2	
Spol.části ve výlučném užívání jednotky:		
balkon		
balkon		
sklepní kóje 3005		

Podlahová plocha 67,9

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

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci:

679/227640

Jednotka číslo: 2390/5 zahrnuje byt a podíl na společné části nemovité věci:

místnost	plocha/m ²	vybavení
Předsíň	3,4	vana (případně sprchový kout)
Koupelna s WC	3,3	WC mísa s nádrží
Obývací pokoj + kk	17,3	umyvadlo
		míchací baterie
plocha celkem	24,0	
Spol.části ve výlučném užívání jednotky:		
balkon		
sklepní kóje 1116		

Podlahová plocha 26,6

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

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci:

266/227640

Jednotky č. 2390/142

Jednotka číslo: 2390/142 zahrnuje byt a podíl na společné části nemovité věci:

místnost	plocha/m ²	vybavení
Předsíň	13,1	vana (případně sprchový kout)
Pokoj	9,9	WC mísa s nádrží
Obývací pokoj + kk	20,5	umyvadlo
Ložnice	13,1	míchací baterie
Koupelna	3,3	
WC	1,9	
Komora	3,0	
plocha celkem	64,8	
Spol.části ve výlučném užívání jednotky:		
balkon		
sklepní kóje 3030		

Podlahová plocha 71,5

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

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci: **715/227640**

Jednotka číslo: 2390/143 zahrnuje byt a podíl na společné části nemovité věci:

místnost	plocha/m ²	vybavení
Předsíň	5,6	vana (případně sprchový kout)
Obývací pokoj + kk	24,8	WC mísa s nádrží
Ložnice	18,1	umyvadlo
Koupelna s WC	5,2	míchací baterie
WC	2,5	
plocha celkem	56,2	
Spol.části ve výlučném užívání jednotky:		
balkon		
sklepní kóje 3093		

Podlahová plocha 60,3

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

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci: **603/227640**