# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo položky: 048113/2026

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika - ceny a odhady nemovitostí

### Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Byt č. 11 v budově č.p. 1749 na pozemku p.č. 2639 včetně spoluvl. podílu 440/17118 na pozemku p.č. 2639 v k.ú. Vinohrady a obci Praha

**Znalec:** Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390, 252 41 Dolní Břežany

**Zadavatel:** David Stracený
U Jeřábu 139, 252 06 Davle

| | |
|---|---|
| **OBVYKLÁ CENA** | **7 100 000 Kč** |

**Počet stran:** 18 (7 stran příloh) **Počet vyhotovení:** 1

**Podle stavu ke dni:** 10.06.2026 **Vyhotoveno:** V Dolních Břežanech 13.06.2026

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny jako podklad pro exekuční řízení

## 1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.06.2026.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 12.6.2026
- kopie katastrální mapy z internetu
- data z internetových stránek
- údaje z aplikace Cenové mapy – Octopus Pro
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace účastníků prohlídky

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

| | |
|---|---|
| Katastrální údaje: | kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vinohrady |
| Adresa nemovité věci: | Čáslavská 1749/6, 130 00 Praha 3 - Vinohrady |

### Vlastnické a evidenční údaje

Viktoriya Stracená, Čáslavská 1749/6, 130 00 Praha 3, LV: 11649, podíl: 1 / 2
David Stracený, U Jeřábu 139, 252 06 Davle, LV: 11649, podíl: 1 / 2

### Dokumentace a skutečnost

Z předložené dokumentace je zřejmé, že právní stav se od stavu skutečného neliší.

### Místopis

Nemovitost se nachází v městské části Prahy 3 - Vinohrady, v ulici Čáslavská, 200 m od stanice metra Flóra, kde je i obchodní centrum Atrium Flora s multikinem. V okolí několik mateřských i základních škol.

### Situace

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Typ pozemku: | ☒ zast. plocha | | ☐ ostatní plocha | | ☐ orná půda |
| | ☐ trvalé travní porosty | | ☐ zahrada | | ☐ jiný |
| Využití pozemků: | ☐ RD | ☒ byty | ☐ rekr.objekt | ☐ garáže | ☐ jiné |
| Okolí: | ☒ bytová zóna | | ☐ průmyslová zóna | | ☐ nákupní zóna |
| | | ☐ ostatní | | | |
| Přípojky: | ☒ / ☐ voda | ☒ / ☐ kanalizace | | ☒ / ☐ plyn | |

veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - bytové domy zděné
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

### Přístup přes pozemky

4259 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o činžovní bytový dům, počet nadzemních podlaží 7, podzemních 1, s výtahem. Je zděný, střecha sedlová, krytina tašková, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, fasáda hladká se štukatérskými prvky. Dům je po částečné vnitřní rekonstrukci. Byt 1+1 je umístěn ve 3.NP bytového domu s výtahem. Je v původním stavu, probíhá celková rekonstrukce.

## Rizika

**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

| | |
|---|---|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

| | |
|---|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

| | |
|---|---|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |

## 3.2. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Byt č. 11
   1.1. Oceňovaný byt
   1.2. Pozemek

### Obsah ocenění na tržních principech

1. **Porovnávací hodnota**
   1.1. Byt

# 4. POSUDEK

## 4.1. Ocenění

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

| | |
|---|---|
| Název předmětu ocenění: | Byt č. 11 v budově č.p. 1749 na pozemku p.č. 2639 včetně spoluvl. podílu 440/17118 na pozemku p.č. 2639 v k.ú. Vinohrady a obci Praha |
| Adresa předmětu ocenění: | Čáslavská 1749/6<br>130 00 Praha 3 - Vinohrady |

| | |
|---|---|
| Kraj: | Hlavní město Praha |
| Okres: | Hlavní město Praha |
| Obec: | Praha |
| Katastrální území: | Vinohrady |
| Počet obyvatel: | 1 397 880 |

## 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:

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

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

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

**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 občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,02 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1{,}080}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **1,565**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **1,080**

**1. Byt č. 11**

**<u>1.1. byt</u>**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Typ objektu: | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Praha – oblast 2 |
| Stáří stavby: | 65 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 142 048,- Kč/m$^2$ |

| **Podlahové plochy bytu** | **koeficient dle typu podlahové plochy** | | |
|---|---|---|---|
| předsíň: | 3,30 * | 1,00 = | 3,30 m$^2$ |
| kuchyň: | 4,10 * | 1,00 = | 4,10 m$^2$ |
| pokoj: | 14,00 * | 1,00 = | 14,00 m$^2$ |
| pokoj: | 19,70 * | 1,00 = | 19,70 m$^2$ |
| koupelna: | 1,00 * | 1,00 = | 1,00 m$^2$ |
| WC: | 1,90 * | 1,00 = | 1,90 m$^2$ |
| Započítaná podlahová plocha bytu: | | | 44,00 m$^2$ |

**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: Komerční plochy, sauna nebo tělocvična | III | 0,02 |

| | | |
|---|---|---|
| 3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu | II | 0,00 |
| 4. Umístění bytu v domě: 2. - 4.NP s výtahem | III | 0,05 |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem | III | 0,03 |
| 6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení | III | 0,00 |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor | I | -0,03 |
| 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 se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav | III | 0,85 |

Koeficient pro stáří 65 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 65 = \mathbf{0{,}675}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}675 = \mathbf{0{,}671}$

Nemovitá věc není součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1{,}080}$

**Ocenění**

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_V$ = 142 048,- Kč/$m^2$ * 0,671 = 95 314,21 Kč/$m^2$

$CB_P$ = PP * ZCU * $I_T$ * $I_P$ = 44,00 $m^2$ * 95 314,21 Kč/$m^2$ * 1,000 * 1,080= 4 529 331,26 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 4 529 331,26 Kč**

**<u>Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích</u>**

**<u>1.2. Pozemek</u>**

**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 | 2639 | 409 | 21 730,00 | 8 887 570,- |
| Cenová mapa - celkem | | 409 | | **8 887 570,-** |

**Pozemek - cena zjištěná celkem = 8 887 570,- Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemek = 8 887 570,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 8 887 570,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 4 529 331,26 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Cena zjištěná pozemku: 8 887 570,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 440 / 17 118
Hodnota spoluvlastnického podílu:
8 887 570,- Kč * 440 / 17 118 = 228 445,54 Kč

| | | |
|---|---|---|
| Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku | + | 228 445,54 Kč |
| **Byt č. 11 - cena zjištěná** | **=** | **4 757 776,80 Kč** |

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Byt

| **Oceňovaná nemovitá věc** | |
|---|---|
| **Užitná plocha:** | 44,00 m$^2$ |

**Srovnatelné nemovité věci:**

**1.** **Byt 2+kk**
**Lokalita:** Praha 3 - Vršovice, ul. Ruská
**Popis:** Bytová jednotka v činžovním domě v blízkosti oceňovaného bytu, uvažuji standardní stav. Vklad do KN: V-12689/2026-101 dne 24.2.2026
**Podlaží:** 1.NP
**Dispozice:** 2+kk
**Typ stavby:** zděná
**Užitná plocha:** 42,00 m$^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu - podobná | 1,00 |
| K3 Poloha - podobná | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - uvažuji podobné | 1,00 |
| K5 Celkový stav - uvažuji lepší | 0,90 |
| K6 Vliv pozemku - není | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné | 1,00 |

Zdroj: Octopus Pro

| **Cena [Kč]** | **Užitná plocha** [m$^2$] | **Jedn. cena** Kč/m$^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 7 490 000 | 42,00 | 178 333 | 0,90 | **160 500** |

**2.** **Byt 2+kk**
**Lokalita:** Praha 3 - Vršovice, ul. Finská
**Popis:** Bytová jednotka v činžovním domě v blízkosti oceňovaného bytu, uvažuji standardní stav. Vklad do KN: V-16382/2026-101 dne 10.3.2026
**Podlaží:** 4.NP
**Dispozice:** 2+kk
**Typ stavby:** zděná
**Užitná plocha:** 44,00 m$^2$

**Použité koeficienty:**

Zdroj: Octopus Pro

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu - podobná | 1,00 |
| K3 Poloha - podobná | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - uvažuji podobné | 1,00 |
| K5 Celkový stav - uvažuji lepší | 0,90 |
| K6 Vliv pozemku - není | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné | 1,00 |

| **Cena [Kč]** | **Užitná plocha** [m$^2$] | **Jedn. cena** Kč/m$^2$ | **Celkový koef.** **Kc** | **Upravená j. cena** [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 7 700 000 | 44,00 | 175 000 | 0,90 | **157 500** |

**3.** **Byt 2+kk**

**Lokalita:** Praha 3 - Žižkov, ul. Radhošťská

**Popis:** Bytová jednotka v činžovním domě v blízkosti oceňovaného bytu, uvažuji standardní stav. Vklad do KN: V-27003/2026-101 dne 21.4.2026

**Podlaží:** 4.NP

**Dispozice:** 2+kk

**Typ stavby:** zděná

**Užitná plocha:** 48,00 m$^2$

**Použité koeficienty:**

Zdroj: Octopus Pro

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu - podobná | 1,00 |
| K3 Poloha - podobná | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - uvažuji podobné | 1,00 |
| K5 Celkový stav - uvažuji lepší | 0,90 |
| K6 Vliv pozemku - není | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné | 1,00 |

| **Cena [Kč]** | **Užitná plocha** [m$^2$] | **Jedn. cena** Kč/m$^2$ | **Celkový koef.** **Kc** | **Upravená j. cena** [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 8 500 000 | 48,00 | 177 083 | 0,90 | **159 375** |

**4.** **Byt 2+kk**

**Lokalita:** Praha 3 - Žižkov, ul. Lucemburská

**Popis:** Bytová jednotka v činžovním domě v blízkosti oceňovaného bytu, uvažuji standardní stav. Vklad do KN: V-26054/2026-101 dne 16.4.2026

**Podlaží:** 3.NP

**Dispozice:** 2+kk

**Typ stavby:** zděná

**Užitná plocha:** 43,00 m$^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu - podobná | 1,00 |
| K3 Poloha - podobná | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - uvažuji podobné | 1,00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| K5 Celkový stav - uvažuji lepší | | | 0,90 | Zdroj: Octopus Pro |
| K6 Vliv pozemku - není | | | 1,00 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné | | | 1,00 | |
| **Cena [Kč]** | **Užitná plocha** [m²] | **Jedn. cena** Kč/m² | **Celkový koef.** **Kc** | **Upravená j. cena** [Kč/m²] |
| 8 000 000 | 43,00 | 186 047 | 0,90 | **167 442** |

| **Srovnatelné nemovité věci** | | | | | | | | | | | **upr. jedn. cena** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **cena** [Kč] | **výměra** | **j. cena** | **K1** | **K2** | **K3** | **K4** | **K5** | **K6** | **K7** | **KC** | |
| 1. Byt 2+kk | | | | | | | | | | | 160 500,- |
| 7 490 000,- | 42 | 178 333,- | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | |
| 2. Byt 2+kk | | | | | | | | | | | 157 500,- |
| 7 700 000,- | 44 | 175 000,- | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | |
| 3. Byt 2+kk | | | | | | | | | | | 159 375,- |
| 8 500 000,- | 48 | 177 083,- | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | |
| 4. Byt 2+kk | | | | | | | | | | | 167 442,- |
| 8 000 000,- | 43 | 186 047,- | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | |

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 157 500 Kč/m² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 161 204 Kč/m² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 167 442 Kč/m² |

| | |
|---|---|
| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy** | |
| Průměrná jednotková cena | **161 204 Kč/m²** |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 44,00 m² |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | **7 092 976 Kč** |

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

| | | |
|---|---|---|
| 1. Byt č. 11 | | 4 757 777,- Kč |
| 1.1. Oceňovaný byt | 4 529 331,26 Kč | |
| 1.2. Pozemek | 228 445,54 Kč | |
| | = 4 757 777,- Kč | |

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 4 757 780,- Kč**

slovy: Čtyři miliony sedm set padesát sedm tisíc sedm set osmdesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu 4 757 780 Kč**

slovy: Čtyři miliony sedm set padesát sedm tisíc sedm set osmdesát Kč

### Rekapitulace ocenění na tržních principech

**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Byt 7 092 976,- Kč

**Porovnávací hodnota 7 092 976 Kč**

**Obvyklá cena 7 100 000 Kč**

slovy: Sedm milionů jedno sto tisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitost se nachází v městské části Prahy 3 - Vinohrady, v ulici Čáslavská, 200 m od stanice metra Flóra, kde je i obchodní centrum Atrium Flora s multikinem. V okolí několik mateřských i základních škol. Jedná se o činžovní bytový dům, počet nadzemních podlaží 7, podzemních 1, s výtahem. Je zděný, střecha sedlová, krytina tašková, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, fasáda hladká se štukatérskými prvky. Dům je po částečné vnitřní rekonstrukci. Byt 1+1 je umístěn ve 3.NP bytového domu s výtahem. Je v původním stavu, probíhá celková rekonstrukce.

**Hodnota stanovená cenou zjištěnou neodpovídá hodnotě, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku.** Po provedeném podrobném porovnání všech realizovaných prodejů s oceňovanou nemovitostí, za použití korekčních koeficientů, na základě vlastních zkušeností se situací na trhu s nemovitostmi obdobných typů, stanovuji obvyklou cenu na 7,10 mil. Kč.

# 5. ZÁVĚR

**Obvyklá cena 7 100 000 Kč**

slovy: Sedm milionů jedno sto tisíc Kč

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1708-81/26.

# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 6.12.2006, pod č.j. Spr. 4131/2005, pro základní obor: ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 048113/2026.

V Dolních Břežanech 13.06.2026

Ing. Kamila Štěpánková

Digitálně podepsal Ing. Kamila Štěpánková
Datum: 2026.06.15 12:43:04 +02'00'

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 048113/2026

| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 11649 | 3 |
| Kopie katastrální mapy | 1 |
| Fotodokumentace ze dne 10.6.2026 | 2 |
| Mapa oblasti | 1 |

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu** *12.06.2026 12:35:02*

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

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **727164 Vinohrady** List vlastnictví: **11649**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

| A *Vlastník, jiný oprávněný* | *Identifikátor* | *Podíl* |
|---|---|---|
| *Vlastnické právo* | | |
| **Stracená Viktoriya, Čáslavská 1749/6, Vinohrady, 13000 Praha 3** | **945107/1344** | **1/2** |
| **Stracený David, U Jeřábu 139, 25206 Davle** | **920705/0072** | **1/2** |

B *Nemovitosti*

*Jednotky*

| *Č.p./ Č.jednotky* | *Způsob využití* | *Způsob ochrany* | *Typ jednotky* | *Podíl na společných částech domu a pozemku* |
|---|---|---|---|---|
| **1749/11** | **byt** | **památkově chráněné území** | **byt.z.** | **440/17118** |
| ***Vymezeno v:*** | | | | |
| | *Budova* | **Vinohrady, č.p. 1749, byt.dům, LV 11431** | | |
| | *na parcele* | **2639, LV 11431** | | |
| | *Parcela* | **2639** | **zastavěná plocha a nádvoří** | **409m2** |

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**

**pohledávky ze smlouvy o zápůjčce ve výši 5 000 000,00 Kč s příslušenstvím**
**budoucí pohledávky ze smluvních pokut dle smlouvy o zápůjčce do výše 1 000 000,00 Kč vzniklé do 31.12.2029**
**budoucí pohledávky ze smluvních pokut dle zástavní smlouvy do výše 1 000 000,00 Kč vzniklé do 31.12.2029**

*Oprávnění pro*

**Klimeš Karel Ing., Na Zvoničce 1042/12, Podolí, 14700 Praha 4, RČ/IČO: 630807/0967**

*Povinnost k*

**Jednotka: 1749/11**

*Listina* **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2024 09:31:54. Zápis proveden dne 10.12.2024. V-67353/2024-101**

*Pořadí k* **14.11.2024 09:31**

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o **Exekuce na část majetku**

**k podílu 1/2**

*Povinnost k*

**Stracený David, U Jeřábu 139, 25206 Davle, RČ/IČO: 920705/0072**
**Jednotka: 1749/11**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX 1635/26-10 ze dne 04.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2026 15:32:27. Zápis proveden dne 19.05.2026; 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 1

*Typ vztahu*

**Z-20998/2026-101**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX 1635/26-16 - opravné ze dne 14.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2026 15:32:27. Zápis proveden dne 19.05.2026.**

**Z-20998/2026-101**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
**k podílu 1/2**
**(exekuce prodejem zástavy)**

*Povinnost k*

**Stracený David, U Jeřábu 139, 25206 Davle, RČ/IČO: 920705/0072**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 099 EX-1635/2026 -14 ze dne 04.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2026 14:50:03. Zápis proveden dne 25.05.2026; uloženo na prac. Praha**

**Z-21097/2026-101**

- **Exekuce na část majetku**
  **k podílu 1/2**

*Povinnost k*

**Stracená Viktoriya, Čáslavská 1749/6, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 945107/1344**
**Jednotka: 1749/11**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX 1635/26-10 ze dne 04.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2026 15:32:27. Zápis proveden dne 19.05.2026; uloženo na prac. Praha**

**Z-20998/2026-101**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX 1635/26-16 - opravné ze dne 14.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2026 15:32:27. Zápis proveden dne 19.05.2026.**

**Z-20998/2026-101**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
**k podílu 1/2**
**(exekuce prodejem zástavy)**

*Povinnost k*

**Stracená Viktoriya, Čáslavská 1749/6, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 945107/1344**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 099 EX-1635/2026 -14 ze dne 04.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2026 14:50:03. Zápis proveden dne 25.05.2026; uloženo na prac. Praha**

**Z-21097/2026-101**

- **Zahájení exekuce**
  **pověřený soudní exekutor Mgr.Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín**

*Povinnost k*

**Stracený David, U Jeřábu 139, 25206 Davle, RČ/IČO: 920705/0072**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín 219 EX-**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**
**prokazující stav evidovaný k datu** *12.06.2026 12:35:02*

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **727164 Vinohrady** List vlastnictví: **11649**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

*Typ vztahu*

**04028/2026 -037 ze dne 28.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2026 17:12:52. Zápis proveden dne 29.05.2026; uloženo na prac. Kolín**
**Z-4324/2026-204**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
**povinní:**
**1) InvesTerra Group, s.r.o., IČO: 05816823**
**2) David Stracený, nar. 05.07.1992**
**k podílu 1/2**

*Povinnost k*

**Stracený David, U Jeřábu 139, 25206 Davle, RČ/IČO: 920705/0072**
**Jednotka: 1749/11**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 219 EX-04028/2026 -041 ze dne 28.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2026 17:13:31. Zápis proveden dne 03.06.2026; uloženo na prac. Praha**
**Z-26255/2026-101**

*Plomby a upozornění* - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o **Smlouva o změně zákonného rozsahu SJ č. N 288/2025, NZ 211/2025 ze dne 23.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2025 16:27:26. Zápis proveden dne 15.08.2025.**
**V-47201/2025-101**

*Pro:* **Stracená Viktoriya, Čáslavská 1749/6, Vinohrady, 13000 Praha 3** *RČ/IČO:* **945107/1344**
**Stracený David, U Jeřábu 139, 25206 Davle** **920705/0072**

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.**

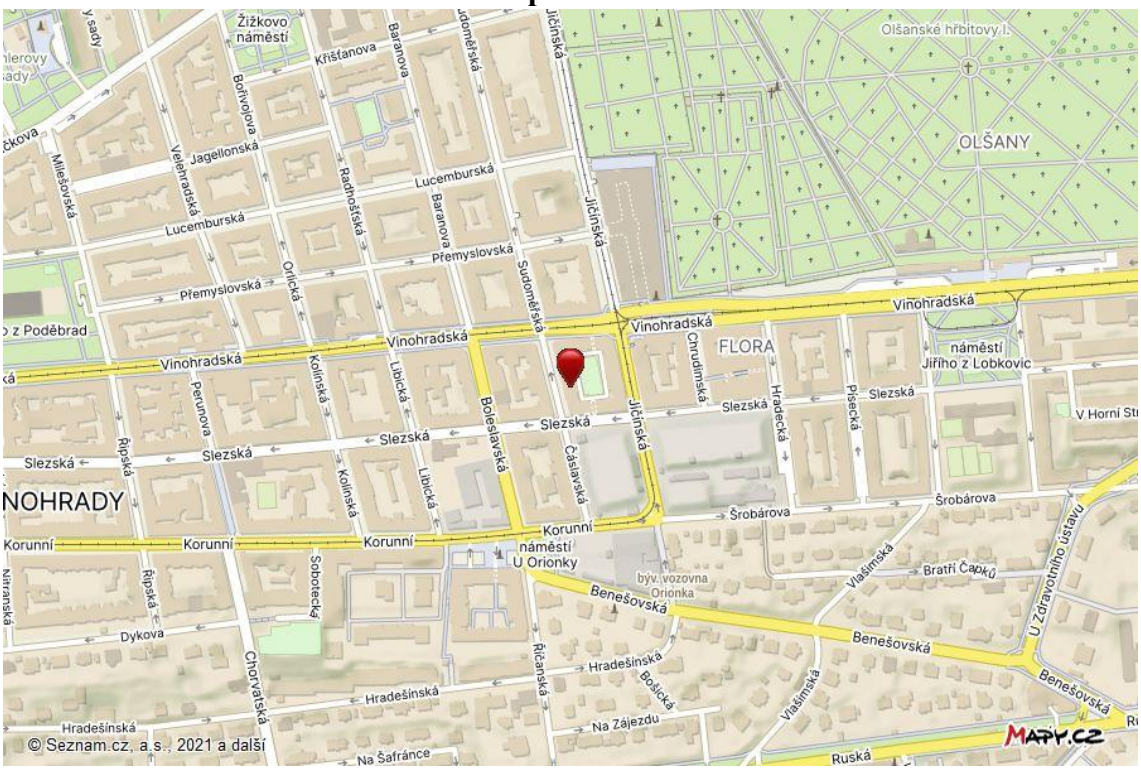
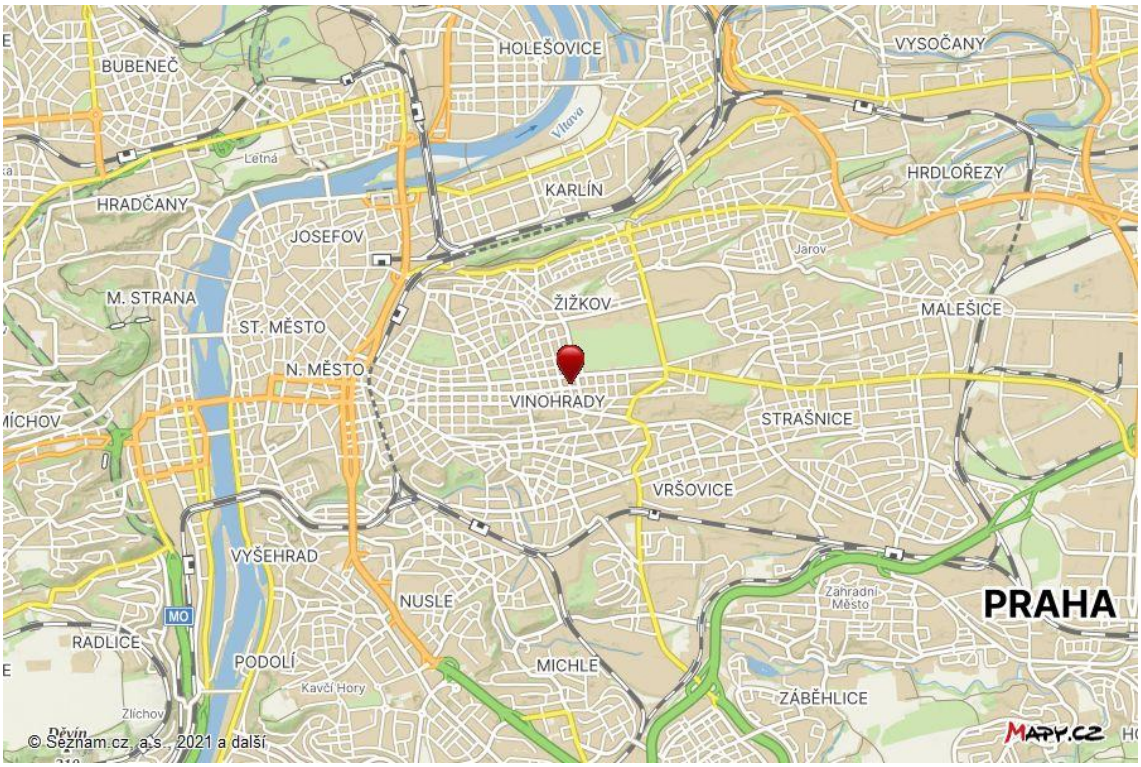
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*
***Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.***

*Vyhotovil:* *Vyhotoveno: 12.06.2026 12:55:55*
*Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD*
*Vyhotoveno dálkovým přístupem*

*Podpis, razítko:* *Řízení PÚ: .....*

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 ze dne 12.6.2026**

Pozemek p.č. 2639 v k.ú. č. 727164

## Mapa oblasti