

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 057886/2026

O ceně obvyklé pozemku parc.č.St. 299 jehož součástí je stavba č.p. 223 s příslušenstvím, pozemku parc.č.St. 318 jehož součástí je stavba bez čp/če a pozemku parc.č. 219/6, ul. Ke Hřišti č.p. 223 v katastrálním území Čestlice, obec Čestlice, okres Praha-východ, uvedeno na LV č. 497 za účelem prodeje majetku.

Znalec: Pavel Miškovský
náměstí Bořislavka 2029/4, 160 00 Praha 6 - Dejvice

Zadavatel: Mgr. Jan Urban, IČ 71467092
sídlem Purkyňova 101, 563 01 Lanškroun
insolvenční správce dlužníka Residence Čestlice, s.r.o.
IČ 17489750, sídlem Ruská 315/2, 353 01 Mariánské Lázně

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se spec. nemovitostí.

Počet stran: 30 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 8.7.2026

Vyhotoveno: V Praze 13.07.2026



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Je možné stanovit obvyklou cenu pozemku parc.č.St. 299 jehož součástí je stavba č.p. 223 s příslušenstvím, pozemku parc.č.St. 318 jehož součástí je stavba bez čp/če a pozemku parc.č. 219/6, ul. Ke Hřišti č.p. 223 v katastrálním území Čestlice, obec Čestlice, okres Praha-východ, uvedeno na LV č. 497 za účelem prodeje majetku?

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny za účelem prodeje majetku.

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

Zadavatel nesdělil znalci skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Dle informací od objednatele posudku a místním šetřením dne 8.7.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že si z katastru nemovitostí přes placený portál vyžádal jednotlivé kupní smlouvy již realizovaných prodejů, vybíral porovnatelné vzorky z vlastní databáze, dále znalec při výběru dat ověřoval vhodnost porovnávaných vzorků v dané lokalitě a další skutečnosti rozhodné pro porovnávací metodu, výčet dat=kupní smlouvy/podklady/vlastní databáze porovnatelných nemovitostí, znalec vycházel také z místního šetření z hlavní komunikace a z okolí objektu a zejména z informací od objednatele.

Dále si znalec ověřoval výpis z KN z webového portálu <http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>, dále si vygeneroval katastrální mapu z webové adresy <http://www.sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/>, vybral veškeré zaslané podklady od objednatele odhadu obvyklé ceny, dále vybral definici obvyklé ceny ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Snímek z katastrální mapy.
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV 497.
- c) Skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku a místním šetřením dne 8.7.2026.
- d) Definice obvyklé ceny dle Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- e) Mapa oblasti
- f) Územně-plánovací informace (Úp obce Čestlice)
- g) Databáze porovnatelných nemovitostí znalce.
- h) Databáze porovnatelných nemovitostí (www.ikarus21.cz)
- i) publikace - Ing. David Dušek, Ph.D.: Základy oceňování nemovitostí (2006)

- j) publikace - Bradáč Albert a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (2016)
k) Fotodokumentace ze dne 8.7.2026.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, podklady byly zaslány přímo od objednatele posudku, skutečnost byla ověřována přímo na místě dne 8.7.2026 za účasti pana Ing. Daniela Bakaeva. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Základní pojmy a metody ocenění-výčet jednotlivých definic

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 523/2025 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Definice obvyklé ceny ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto ocenění rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Obvyklá cena není určena podle zákona č. 151/1997 Sb., ale pouze podle definice obvyklé ceny z tohoto zákona.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Tento znalecký posudek je určen dle definice obvyklé ceny viz výše.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při sběru dat postupoval tak, že si z katastru nemovitostí přes placený portál vyžádal jednotlivé kupní smlouvy již realizovaných prodejů, z vlastní databáze porovnatelných nemovitostí vybral vhodné vzorky do porovnání, dále znalec při sběru dat ověřoval vhodnost porovnávaných vzorků v dané lokalitě a další skutečnosti rozhodné pro porovnávací metodu, výčet dat=kupní smlouvy/podklady/vlastní databáze porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a vytvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalec při zpracování dat postupoval tak, že si ověřoval jednotlivé kupní smlouvy již realizovaných prodejů, dále znalec při zpracování dat ověřoval vhodnost porovnávaných vzorků v dané lokalitě a další skutečnosti rozhodné pro porovnávací metodu, výčet dat=kupní smlouvy/podklady/vlastní databáze porovnatelných nemovitostí, tato veškerá data analyzoval a zohlednil veškeré relevantní informace vedoucí k závěru v odhadu obvyklé ceny.

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce/kupních smluv již realizovaných prodejů a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze historie realitní inzerce a zejména z databáze kupních smluv již realizovaných prodejů.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Čestlice, k.ú. Čestlice

Adresa nemovité věci: Ke Hřišti 223, 251 01 Čestlice

a) Snímek z katastrální mapy.

- b) Výpis z katastru nemovitostí LV 497.
- c) Skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku a místním šetřením dne 8.7.2026.
- d) Definice obvyklé ceny dle Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- e) Mapa oblasti
- f) Územně-plánovací informace (Úp obce Čestlice)
- g) Databáze porovnatelných nemovitostí znalce.
- h) Databáze porovnatelných nemovitostí (www.ikarus21.cz)
- i) publikace - Ing. David Dušek, Ph.D.: Základy oceňování nemovitostí (2006)
- j) publikace - Bradáč Albert a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (2016)
- k) Fotodokumentace ze dne 8.7.2026.

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 497.

Dokumentace a skutečnost

Ke zpracování znaleckého posudku byly shromážděny výše uvedené podklady. Předložené podklady jsou věrohodné a neshledal jsem v nich žádné zásadní vzájemné rozpory.

Místopis

Oceňovaná nemovitost leží v obci Čestlice, v k.ú. Čestlice, v ulici Ke Hřišti. Umístěním se jedná o okrajovou část obce. V Čestlicích se nachází rozšířená občanská vybavenost. Dopravní obslužnost je zajištěna v rámci MHD autobusovou dopravou.

Okolní zástavbu tvoří především rodinné domy, jedná se o starší původní zástavbu. Přístup a příjezd je z veřejné, zpevněné komunikace s možností parkování na pozemku. Jedná se o lokalitu pro rezidenční bydlení i pro komerční využití.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

218/13

Obec Čestlice, Pitkovická 290, 25101 Čestlice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o rodinný dům č.p. 223, který je osazen v rovinatém terénu a je samostatně stojící. Objekt obsahuje dve nadzemní podlaží a obytné podkroví. Obvodové konstrukce jsou zděné, krov standardní dřevěný, stropy s rovným podhledem, střecha stanová s břidlicovou taškovou a plochá s

PVC krytinou, klempířské konstrukce z měděného plechu, okna plastová s izolačními skly, dveře plné a prosklené do obložkových zárubní, schodiště betonové, podlahy dřevěné (parkety/prkna), keramická dlažba, úpravy vnitřních povrchů-standardní hladké omítky, vnější úpravy povrchů-standardní probarvená omítka, vytápění ústřední tepelným čerpadlem voda-voda/klimatizace v podkroví/lokální elektické podlahové (pouze chodba a koupelna v přízemí)/lokální krbovou vložkou na tuhá paliva, ohřev TUV TČ, standardní kuchyňská linka se dřezem, digestoř, indukční varná deska, vestavná elektrická a mikrovlnná trouba, běžné kuchyňské vestavné spotřebiče, 1x koupelna v přízemí (koupelna se sprchovým koutem, WC, bidetem, umyvadlem), 3x koupelna v patře (koupelna se sprchovým koutem, WC, umyvadlem, koupelna s vanou, WC, umyvadlem, koupelna se sprchovým koutem, vanou, 2x umyvadlem, WC, bidetem), umyvadlo v garáži, místnost s bazénem, sprchovým koutem, vířivkou, saunou, centrální vysavač, zabezpečení. Rodinný dům je řešen jako jedna bytová jednotka o dispozici 8+kk s příslušenstvím. RD je z roku 2010. Nyní je RD v průměrném stavu s běžnou údržbou, v přízemí je patrná vzlínající vlhkost v některých místnostech, v místnosti s bazénem zcela chybí vzduchotechnika. Na RD navazuje přízemní dvougaráž.

Dispoziční řešení:

-1.NP: předsíň, chodba, sklad, pokoj+kk, bazén, technická místnost, koupelna s WC, pokoj, UP = 192,70 m²

-2.NP: chodba, 4x pokoj, 3y koupelna s WC, 2x šatna, 3x balkon, UP = 148,20 m² + B 7,20 m²

-3.NP:pokoj, chodba se schodištěm, UP = 51,30 m²

-garáž navazující na RD UP = 44,00 m²

Celková užitná plocha = 443,40 m²

Započitatelná plocha = 395,80 m²

Objekt je napojen na IS elektro, kanalizace a vody. Přístup k nemovitosti je po místní zpevněné komunikaci s možností parkování přímo na pozemku nebo v garáži v objektu.

Pozemky:

-parc.č.St. 299 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 229 m²

-parc.č.St. 318 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 67 m²

-parc.č. 219/6 - zahrada o výměře 400 m²

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Nemovitost je zapsána na LV, byl předložen aktuální originál LV.

Nemovitost je užívána v souladu s právním stavem.

K nemovitosti je po právní stránce zajištěn bezproblémový přístup.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Nemovitost není situována v záplavovém území.

Věcná břemena a obdobná zatížení: ANO

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Dle LV 497:

Dražební vyhláška

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Residence Čestlice, s.r.o.

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Residence Čestlice, s.r.o.

Zahájení exekuce - Residence Čestlice, s.r.o.

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

(Uvedená omezení nebyla v ceně obvyklé zohledněna)

Ostatní rizika: nejsou/neuvažuje se

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: RD není pronajímán.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Znalec při analýze dat postupoval tak, že si ověřoval jednotlivé podklady, dále znalec při analýze dat ověřoval vhodnost umístění v dané lokalitě a další skutečnosti rozhodné pro danou metodu, výčet dat=kupní smlouvy/podklady, tato veškerá data analyzoval a zohlednil veškeré relevantní informace vedoucí k závěru v odhadu.

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno přímé porovnání. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet porovnávací hodnoty**Rodinný dům č.p. 223 s příslušenstvím a pozemky - porovnávací metoda**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	395,80 m ²
Zastavěná plocha:	296,00 m ²
Výměra pozemků:	696,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1.	RD Říčanská
Lokalita:	Říčanská 452, Průhonice
Popis:	Kupní cena: 36 000 000,- Kč

Užitná plocha: 308 m²
Plocha pozemků: 812 m²
Řízení (kup. listina): V-6051/2025-210
Datum transakce: 6/2025

Pozemek: 812,00 m²

Užitná plocha: 308,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena-neupravuje se	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	1,20
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,80
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00



Zdroj: KN

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - realizovaná cena-neupravuje se;
Velikosti objektu - menší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;

Cena k 6/2025

Celkový koeficient K_C

Upravená cena

36 000 000 Kč

0,77

27 720 000 Kč

2. RD Říčanská

Lokalita: Říčanská 455, Průhonice

Popis: Kupní cena: 24 000 000,- Kč

Užitná plocha: 550 m²

Plocha pozemků: 1219 m²

Řízení (kup. listina): V-1838/2026-210

Datum transakce: 2/2026

Popis:

Rodinný dům s vnitřním bazénem situovaný v nové rezidenční zóně Průhonice. Tento dvoupodlažní dům nabízí v přízemí otevřený prostor obývacího pokoje, jídelny a plně vybavené kuchyně. Z obývacího pokoje je přímý vstup do bazénu a dále na zahradu. Bazén může být propojen se zahradou skrze posuvná francouzská okna. Dále je zde pracovna, ložnice s privátní koupelnou, 2. ložnice a 2. koupelna s vanou. Horní patro zaujímá prostorná hala s kulečnickem a knihovnou, 3 ložnice, kuchyňka, prostorná koupelna s masážní sprchou a vanou, sauna pro 6 osob a terasa. V domě je bezpečnostní systém napojený na PCO. K domu přiléhá garáž pro 2 auta, další parkovací místa na pozemku. Interiér 550 m², zastavěná plocha 385 m², zahrada 834 m². Celková plocha pozemku je 1219 m².

Pozemek: 1 219,00 m²

Užitná plocha: 550,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena-neupravuje se	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	0,90
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00



K5 Celkový stav - lepší	0,95	Zdroj: KN
K6 Vliv pozemku - větší	0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná cena-neupravuje se; Velikosti objektu - větší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;		
Cena k 2/2026	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
24 000 000 Kč	0,81	19 440 000 Kč

3.	RD Kozáková	
Lokalita:	Kozáková 128, Pitkovice	
Popis:	Kupní cena: 27 690 000,- Kč Užitná plocha: 326 m ² Plocha pozemků: 855 m ² Řízení (kup. listina): V-44668/2025-101 Datum transakce: 7/2025	
Pozemek:	855,00 m ²	
Užitná plocha:	326,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena-neupravuje se	1,00	
K2 Velikosti objektu - menší	1,20	
K3 Poloha - srovnatelná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90	
K5 Celkový stav - lepší	0,90	
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná cena-neupravuje se; Velikosti objektu - menší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;		
Cena k 7/2025	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
27 690 000 Kč	0,97	26 859 300 Kč



Zdroj: KN

4.	RD Zlenická	
Lokalita:	Zlenická 1077/56, Uhřetěves	
Popis:	Kupní cena: 28 000 000,- Kč Užitná plocha: 341 m ² Plocha pozemků: 1 123 m ² Řízení (kup. listina): V-45221/2025-101 Datum transakce: 7/2025	
Pozemek:	1 123,00 m ²	
Užitná plocha:	341,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena-neupravuje se	1,00	
K2 Velikosti objektu - menší	1,20	
K3 Poloha - srovnatelná	1,00	



K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90	Zdroj: KN
K5 Celkový stav - lepší	0,90	
K6 Vliv pozemku - větší	0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - realizovaná cena-neupravuje se; Velikosti objektu - menší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;		
Cena k 7/2025	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
28 000 000 Kč	0,87	24 360 000 Kč

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K _C	
1. RD Říčanská 36 000 000,-	1	36 000 000,-	1,00	1,20	1,00	0,80	0,80	1,00	1,00	0,77	27 720 000,-
2. RD Říčanská 24 000 000,-	1	24 000 000,-	1,00	0,90	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	0,81	19 440 000,-
3. RD Kozáková 27 690 000,-	1	27 690 000,-	1,00	1,20	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,97	26 859 300,-
4. RD Zlenická 28 000 000,-	1	28 000 000,-	1,00	1,20	1,00	0,90	0,90	0,90	1,00	0,87	24 360 000,-

Minimální jednotková porovnávací cena	19 440 000 Kč/nem.
Průměrná jednotková porovnávací cena	24 594 825 Kč/nem.
Maximální jednotková porovnávací cena	27 720 000 Kč/nem.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	24 594 825 Kč/nem.
Výsledná porovnávací hodnota	24 594 825 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	24 594 825,- Kč
----------------------------	------------------------

Obvyklá cena cca	24 600 000,- Kč
slovy: Dvacet čtyři milionů šest set tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy a vlivy sociálně-demografické naopak politiku sociální, vzdělání, vývoj populace a velikost rodin, životní

styl a standard bydlení. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Výsledná obvyklá cena nemovitosti byla odhadnuta na základě výsledků porovnávacího přístupu, který považují vzhledem k charakteru nemovitosti za nejvíce vypovídající. Porovnávané vzorky byly vybírány ve stejné nebo obdobné lokalitě a poté upraveny korekčními koeficienty dle stavebně-technického stavu, polohy, provedení a vybavení nemovitostí, velikosti, vlivu pozemku a redukce pramene ceny. Všechny odlišnosti i v dalších cenotvorných faktorech a dalších aspektech souvisejících s posuzovanými nemovitostmi jsou v celkové obvyklé ceně zohledněny. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledkem analýzy je skutečnost, že kupní smlouvy k porovnávaným nemovitostem jsou věrohodné, vhodnost porovnávaných vzorků je dostatečná a lze vycházet s veškerých dodaných podkladů. Jelikož se tedy podařilo najít tyto podklady, lze použít v odhadu obvyklé ceny porovnávací metodu. Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob-přímé porovnání, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění. Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení.

5.2. Kontrola postupu

V odhadu obvyklé ceny byla vybrána zdrojová data, která byla následně zpracována. Dále byla provedena analýza dat a zformulován a interpretován výsledek, následně byl postup zkontrolován dle:

A) Definice obvyklé ceny ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto ocenění rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Obvyklá cena není určena podle zákona č. 151/1997 Sb., ale pouze podle definice obvyklé ceny z tohoto zákona.

B) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří a zejména z databáze znalce.

C) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze

D) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v přehledných bodech

E) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující

cenotvorné faktory, koeficienty byly také zdůvodněny

F) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

Na základě této kontroly postupu byl také následně zformulován závěr.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Je možné stanovit obvyklou cenu pozemku parc.č.St. 299 jehož součástí je stavba č.p. 223 s příslušenstvím, pozemku parc.č.St. 318 jehož součástí je stavba bez čp/če a pozemku parc.č. 219/6, ul. Ke Hřišti č.p. 223 v katastrálním území Čestlice, obec Čestlice, okres Praha-východ, uvedeno na LV č. 497 za účelem prodeje majetku?

Ano, cenu obvyklou je možné pro daný účel stanovit.

Celková obvyklá cena pozemku parc.č.St. 299 jehož součástí je stavba č.p. 223 s příslušenstvím, pozemku parc.č.St. 318 jehož součástí je stavba bez čp/če a pozemku parc.č. 219/6, ul. Ke Hřišti č.p. 223 v katastrálním území Čestlice, obec Čestlice, okres Praha-východ, uvedeno na LV č. 497 za účelem prodeje majetku je na základě těchto kritérií a s přihlédnutím k uvedeným metodám a skutečnostíem uvažována v celkové částce cca 24 600 000,- Kč.

slovy: Dvacetčtyřimilionůšestsettisíc Kč.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 497	9
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 8.7.2026	5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2026 09:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 20 INS 22415/2025 pro Jan Urban, Mgr.

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538141 Čestlice

Kat.území: 623440 Čestlice

List vlastnictví: 497

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Residence Čestlice, s.r.o., Ruská 315/2, 35301 Mariánské Lázně 17489750

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 299	229	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Čestlice, č.p. 223, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 299				
St. 318	67	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 318				
219/6	400	zahrada		zemědělský půdní fond

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 Věcné břemeno (podle listiny)

věcné břemeno užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné komunikační sítě dle geom. pl. 588-127/2005

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 219/6

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.09.2005.

V-7096/2005-209

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2015 12:40:54. Zápis proveden dne 10.07.2015.

V-11404/2015-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

věcné břemeno užívání části budovy za účelem zřízení a umístění, provozu, údržby a oprav komunikačního zařízení (koncového bodu) veřejné komunikační sítě

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: St. 318

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.09.2005.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2026 09:35:02

Obec: 538141 Čestlice

List vlastnictví: 497

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2015 12:40:54. Zápis proveden dne 10.07.2015.

V-11404/2015-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- dluh ve výši 12.000.000,- Kč s příslušenstvím
- budoucí dluhy, které budou vznikat ode dne uzavření smlouvy do 31.7.2033, až do celkové výše 24.000.000,- Kč

Investcrown s.r.o., Siemsenova 2717/4, Stodůlky, 15500
Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Parcela: St. 299. Parcela: St. 318. Parcela: 219/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení Č.
NBK-RCES-ZSN/1 ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022
09:32:29. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-12448/2022-209

Pořadí k 16.09.2022 09:32

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o záznam zřízení a zatížení
Č. NBNK-RCES-ZSN/1 ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
16.09.2022 09:32:29. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha-
východ

V-12448/2022-209

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákaz zřízení a zatížení
Č. NBNK-RCES-ZSN/1 ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
16.09.2022 09:32:29. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha-
východ

V-12448/2022-209

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zakázku zřízení a zatížení
Č. NBNK-RCES-ZSN/1 ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
16.09.2022 09:32:29. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha-
východ

V-12448/2022-209

- bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele
- po dobu trvání zástavního práva

Investcrown s.r.o., Siemensova 2717/4, Stodůlky, 15500
Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2026 09:35:02

Obec: 538141 Čestlice

List vlastnictví: 497

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 299, Parcela: St. 318, Parcela: 219/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení Č.
NBKN-RCES-ZSN/1 ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022
09:32:29. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ
V-12448/2022-209

Pořadí k 16.09.2022 09:32

- o Zástavní právo smluvní

- dluh ve výši 113.230.000,- Kč s příslušenstvím
- budoucí dluhy, které budou vznikat ode dne uzavření smlouvy do 1.2.2033, až do celkové výše 226.460.000,- Kč

Oprávnění pro

C.C. leasing s.r.o., Staré náměstí 13/7, Ruzyně, 16100
Praha 6, RČ/IČO: 24132446

Povinnost k

Parcela: St. 299, Parcela: St. 318, Parcela: 219/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení Č.
CC1-RO-ZSN/2 ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022
09:35:10. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ
V-12449/2022-209

Pořadí k 16.09.2022 09:35

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o záznamu zřízení a zatížení
Č. CCL-RO-ZSN/2 ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
16.09.2022 09:35:10. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha-
východ

V-12449/2022-209

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
Č. CCL-RO-ZSN/2 ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
16.09.2022 09:35:10. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha-
východ

V-12449/2022-209

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o záznam zřízení a zatížení
Č. CCL-RO-ZSN/2 ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
16.09.2022 09:35:10. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha-
východ

V-12449/2022-209

o Zákaz zcizení a zatížení

- bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele
- po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

C.C. leasing s.r.o., Staré náměstí 13/7, Ruzyně, 16100

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2026 09:35:02

Obec: 538141 Čestlice

List vlastnictví: 497

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Siemensova 2717/4, Stodůlky, 15500
Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Parcela: St. 299, Parcela: St. 318, Parcela: 219/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení Č.
NBKN-RIPP-ZSN/2 ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022
09:38:04. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ
V-12450/2022-209

Pořadí k 16.09.2022 09:38

- o Zástavní právo smluvní

- dluh ve výši 16.602.000,- Kč s příslušenstvím
- budoucí dluhy, které budou vznikat ode dne uzavření smlouvy do 31.8.2033, až do celkové výše 55.340.000,- Kč

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Siemensova 2717/4, Stodůlky, 15500
Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Parcela: St. 299, Parcela: St. 318, Parcela: 219/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 07.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2022 10:08:25. Zápis
proveden dne 31.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-13335/2022-209

Pořadí k 07.10.2022 10:08

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 07.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2022 10:08:25. Zápis
proveden dne 31.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-13335/2022-209

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 07.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2022 10:08:25. Zápis proveden dne 31.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-13335/2022-209

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 07.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2022 10:08:25. Zápis proveden dne 31.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-13335/2022-209

- o Zákaz zcizení a zatížení

- bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele
- po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Siemsenova 2717/4, Stodůlky, 15500

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

strana 5

prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2026 09:35:02

Obec: 538141 Čestlice

List vlastnictví: 497

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Parcela: St. 299, Parcela: St. 318, Parcela: 219/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 07.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2022 10:08:25. Zápis proveden dne 31.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-13335/2022-209

Pořadí k 07.10.2022 10:08

o Zástavní právo smluvní

- dluh ve výši 7.000.000,- Kč s příslušenstvím
- budoucí dluhy, které budou vznikat ode dne uzavření smlouvy do 31.8.2033, až do celkové výše 14.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Siemsenova 2717/4, Stodůlky, 15500

Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Parcela: St. 299, Parcela: St. 318, Parcela: 219/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák. č. NBNK-RCES-ZSN/3 ze dne 12.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2022 08:37:39. Zápis proveden dne 23.11.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-14386/2022-209

Pořadí k 02.11.2022 08:37

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Seznam: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák. č. NBNK-RCES-ZSN/3 ze dne 12.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2022 08:37:39. Zápis proveden dne 23.11.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-14386/2022-209

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák. č. NBNK-RCES-ZSN/3 ze dne 12.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2022 08:37:39. Zápis proveden dne 23.11.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-14386/2022-209

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák. č. NBNK-RCES-ZSN/3 ze dne 12.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2022 08:37:39. Zápis proveden dne 23.11.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-14386/2022-209

- o Zákaz zcizení a zatížení

- bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

strana 6

prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2026 09:35:02

Obec: 538141 Čestlice

List vlastnictví: 497

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
č. NBNK-RALEJ-ZSN/3 ze dne 02.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
03.02.2023 11:20:04. Zápis proveden dne 28.02.2023; uloženo na prac. Praha-
východ

V-1322/2023-209

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivan Erben, Staré náměstí 13/7,
161 00 Praha 6

Residence Čestlice, s.r.o., Ruská 315/2, 35301
Mariánské Lázně. RČ/IČO: 17489750

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 021 EX 15872/24-10 ze dne 14.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2024 11:39:54. Zápis proveden dne 19.02.2024; uloženo na prac. Praha

Z-7401/2024-101

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 299, Parcela: St. 318, Parcela: 219/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8 č.j. 021 EX-15872/2024 - 13 ze dne 15.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2024 11:39:40. Zápis proveden dne 20.02.2024; uloženo na prac. Praha-východ

Z-1866/2024-209

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petra Pravdová, Staré náměstí 13/7,
161 00 Praha 6

Residence Čestlice, s.r.o., Ruská 315/2, 35301
Mariánské Lázně. RČ/IČO: 17489750

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 021 EX 15871/24-15 ze dne 10.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2024 21:09:24. Zápis proveden dne 12.01.2024; uloženo na prac. Praha

Z-1738/2024-101

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 299, Parcela: St. 318, Parcela: 219/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8 021 EX-15871/2024 -17 ze dne 10.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2024 21:11:55. Zápis proveden dne 17.01.2024; uloženo na prac. Praha-východ

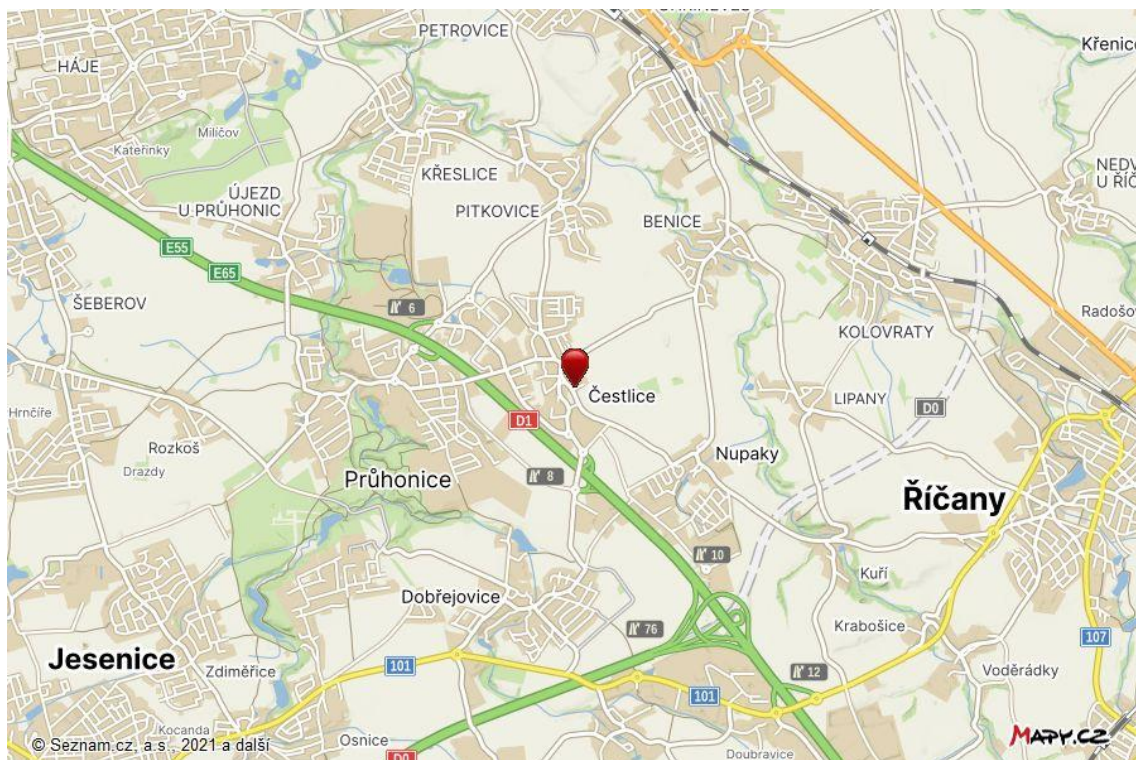
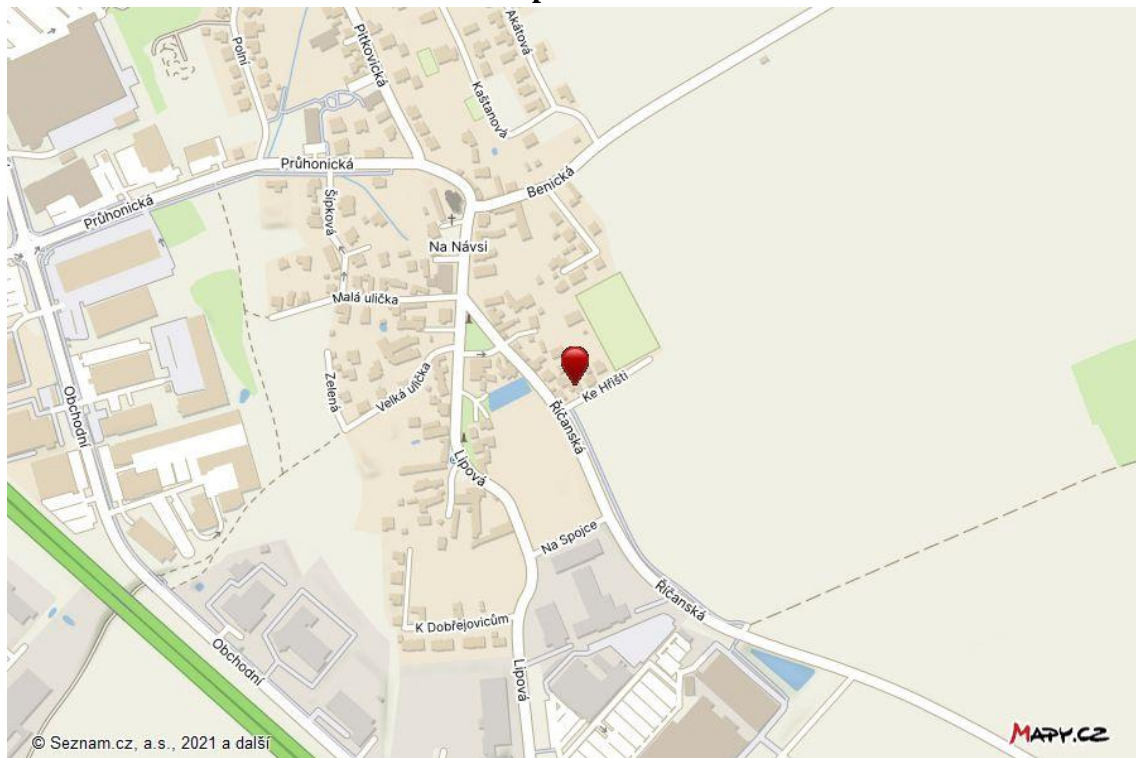
Z-377/2024-209

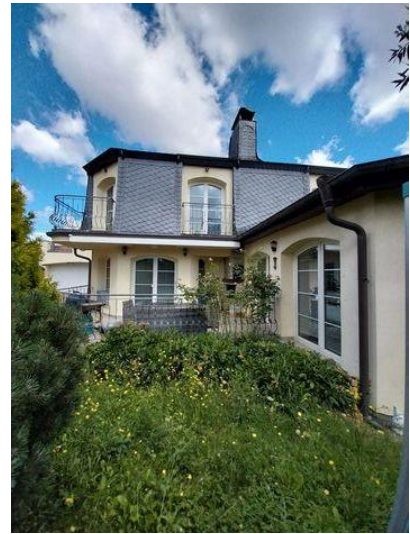
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

Kopie katastrální mapy ze dne 10.7.2026



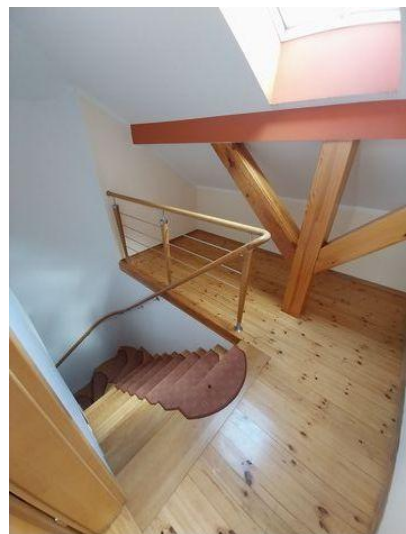
Mapa oblasti













Při zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Označení osoby: Pavel Miškovský - soudní znalec

Za zpracování znaleckého posudku byla písemně sjednána smluvní odměna před započítáním výkonu znalecké činnosti.

POUČENÍ ZNALCE

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 4. 12. 1989 pod č.j. 1189/89 pro základní obor EKONOMIKA - odvětví - ceny a odhady se specializací - Nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 057886/2026.

V Praze 13.07.2026

Pavel Miškovský
náměstí Bořislavka 2029/4
160 00 Praha 6 - Dejvice

