

Znalecký posudek č. 059046/2026

v oboru ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí

O obvyklé ceně nemovité věci - jednotky č. 2341/18 v bytovém domě č.p. 2341 umístěném na pozemku parcelní číslo 5736 včetně podílu na společných částech bytového domu č.p. 2341 a na pozemcích parcelní číslo 5736 a 5737/1 v katastrálním území Záběhlíce, obci Praha, území Hlavního města Prahy

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Praha 4

JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M.

soudní exekutor

IČO: 888 87 537

Školská 695/38

110 00 Praha 1, Nové Město

Usnesení č.j. 189 EX 5567/25-25

ze dne 15. 07. 2026 (doručeno 16. 07. 2026)

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovité věci pro účely exekučního řízení

Posudek vypracoval:

Ing. Michal Hradil, znalec

IČO: 025 97 233

Botanická 59/65

602 00 Brno

Datum, ke kterému se ocenění provádí: 07. 08. 2026

Použitý oceňovací předpis:

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

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

V Brně dne 10. 08. 2026

Výtisk: el. verze

Obsah:

1.	ZADÁNÍ	3
1.1.	Zadání posudku	3
1.2.	Účel posudku	3
1.3.	Skutečnosti sdělené zadavatelem	3
2.	VÝČET PODKLADŮ	3
2.1.	Specifikace zdrojů podkladů	3
2.2.	Podklady dodané zadavatelem	3
2.3.	Podklady zjištěné znalcem	3
2.4.	Místní šetření	4
2.5.	Literatura	4
2.6.	Věrohodnost zdrojů dat	4
3.	NÁLEZ	4
3.1.	Postup pro sběr a zpracování dat	4
3.2.	Výčet sebraných dat a jejich popis	4
3.2.1.	Vlastnické a evidenční údaje.....	4
3.2.2.	Věcná břemena, právní zátěže, závazky a omezení.....	5
3.2.3.	Povodňové riziko, přírodní katastrofy a radonové riziko.....	5
3.2.4.	Kopie katastrální mapy.....	5
3.2.5.	Kopie cenové mapy.....	6
3.2.6.	Kopie územního plánu.....	6
3.3.	Popis oceňované nemovité věci	7
3.3.1.	Základní popis lokality.....	7
3.3.2.	Dopravní dostupnost a parkování.....	7
3.3.3.	Účel užití předmětu ocenění.....	7
3.3.4.	Stavební pozemky.....	7
3.3.5.	Nebytová jednotka.....	8
4.	POSUDEK	9
4.1.	Základní pojmy a popis použitých metodik	9
4.2.	Určení obvyklé ceny nemovité věci ve smyslu § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.	10
4.2.1.	Popis.....	10
4.2.2.	Výměry pro ocenění.....	10
4.2.3.	Analýza trhu.....	10
4.2.4.	Databáze uskutečněných prodejů.....	11
4.2.5.	Odhad ceny obvyklé metodou porovnání.....	12
4.3.	Určení zjištěné ceny nemovité věci dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.	14
4.3.1.	Ocenění stavebních pozemků dle § 2.....	14
4.3.2.	Nebytová jednotka dle § 21.....	14
4.3.3.	Určení zjištěné ceny.....	15
5.	ODŮVODNĚNÍ	16
5.1.	Rekapitulace cen	16
5.2.	Interpretace výsledků analýzy	16
5.3.	Kontrola postupu	16
5.4.	Podmínky správnosti závěru	16
6.	ZÁVĚR	17
7.	PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č. 059046/2026	18
7.1.	Mapové podklady	18
7.2.	Fotodokumentace	19
7.3.	Výpisu z katastru nemovitostí	20

1. ZADÁNÍ

1. 1. Zadání posudku

Posudek je vypracován na základě usnesení vydaného Exekutorským úřadem Praha 4, JUDr. et PhDr. Jiřím Leskovjanem, LL.M., soudním exekutorem, č.j. 189 EX 5567/25-25 ze dne 15. 07. 2026:

Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ocenil níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti, určil a ocenil jejich příslušenství, zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi, a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění - zákon o oceňování majetku), vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé: Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na listech vlastnictví č. 14570 a č. 13945 tedy jednotka č. 2341/18 v bytovém domě č.p. 2341 umístěném na pozemku parcelní číslo 5736 včetně podílu na společných částech bytového domu č.p. 2341 a na pozemcích parcelní číslo 5736 a 5737/1 v katastrálním území Záběhlice, obci Praha, území Hlavního města Prahy.

1. 2. Účel posudku

Posudek je vypracován za účelem stanovení obvyklé ceny nemovité věci jako podklad pro dražební konání v exekučním řízení č.j. 189 EX 5567/25.

1. 3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2. 1. Specifikace zdrojů podkladů

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

2. 2. Podklady dodané zadavatelem

Výpisy z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 14570 pro katastrální území Záběhlice ze dne 15. 07. 2026

Usnesení č.j. 189 EX 5567/25-25 ze dne 15. 07. 2026

2. 3. Podklady zjištěné znalcem

Prohlášení vlastníka budovy č.p. 2341

Informace z platného Územního plánu města Prahy

Informace z platné Cenové mapy stavebních pozemků města Prahy

Informace z portálu www.mapy.cz

Informace z portálu www.risy.cz

Informace z portálu www.cuzk.cz

Informace z Malého lexikonu obcí 2025

Místní šetření a fotodokumentace ze dne 07. 08. 2026

2. 4. Místní šetření

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 07. 08. 2026 za účasti znalce a zástupce vlastníka, který byl v místě zastižen. Zástupce vlastníka umožnil vstup do jednotky a poskytl informace o její historii a technickém stavu.

2. 5. Literatura

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění
Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb.

Bradáč A. a kol., Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1

Zazvonil Zbyněk, Odhad hodnoty nemovitostí. I. Vydání, Ekopress, s.r.o., Praha 2012, ISBN 978-80-86929-88-0

Ort Petr, Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. I. Vydání, Nakladatelství Leges, s.r.o., Praha 2013, ISBN 978-80-87212-77-9

2. 6. Věrohodnost zdrojů dat

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

3. NÁLEZ

3. 1. Postup pro sběr a zpracování dat

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení orgánu veřejné moci. Úkolem znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou cenou, ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

Oceňovaná nemovitá věc je zapsána na listech vlastnictví č. 14570 a č. 13945 vedených pro katastrální území Záběhlíce.

Oceňovaná nemovitá věc byla fyzicky identifikována při prohlídce na místě samém. Předmětem ocenění je nebytová jednotka, včetně všech jejích součástí a příslušenství. Výměry pozemků byly převzaty z veřejné evidence v katastru nemovitostí. Výměry jednotky byly převzaty z veřejné evidence a prohlášení vlastníka budovy.

3. 2. Výčet sebraných dat a jejich popis

3. 2. 1. Vlastnické a evidenční údaje

Dle předložených výpisů z katastru nemovitostí, listy vlastnictví č. 14570 a č. 13945 je

**společnost Aston plus ochrana zboží, s.r.o., IČO: 273 78 934
se sídlem 141 00 Praha 4, Záběhlíce, Púchovská 2341/4**

vlastníkem oceňované nemovité věci - jednotky č. 2341/18 - jiný nebytový prostor, včetně spoluvlastnického podílu velikosti id. 295/7841 na společných částech bytového domu č.p. 2341 a na pozemcích parcelní číslo 5736 - zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 317,0 m² a parcelní číslo 5737/1 - zahrada o celkové výměře 367,0 m² vše v katastrálním území Záběhlíce, obci Praha, území Hlavního města Prahy.

3. 2. 2. Věcná břemena, právní zátěže, závazky a omezení

Dle předloženého listu vlastnictví nejsou k nemovité věci evidována žádná věcná břemena ani jiná omezení užívání nemovité věci. Finanční závazky evidované na listu vlastnictví ani případná nájemní práva nemají ve smyslu § 16c zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění vliv na cenu nemovité věci.

3. 2. 3. Povodňové riziko, přírodní katastrofy a radonové riziko

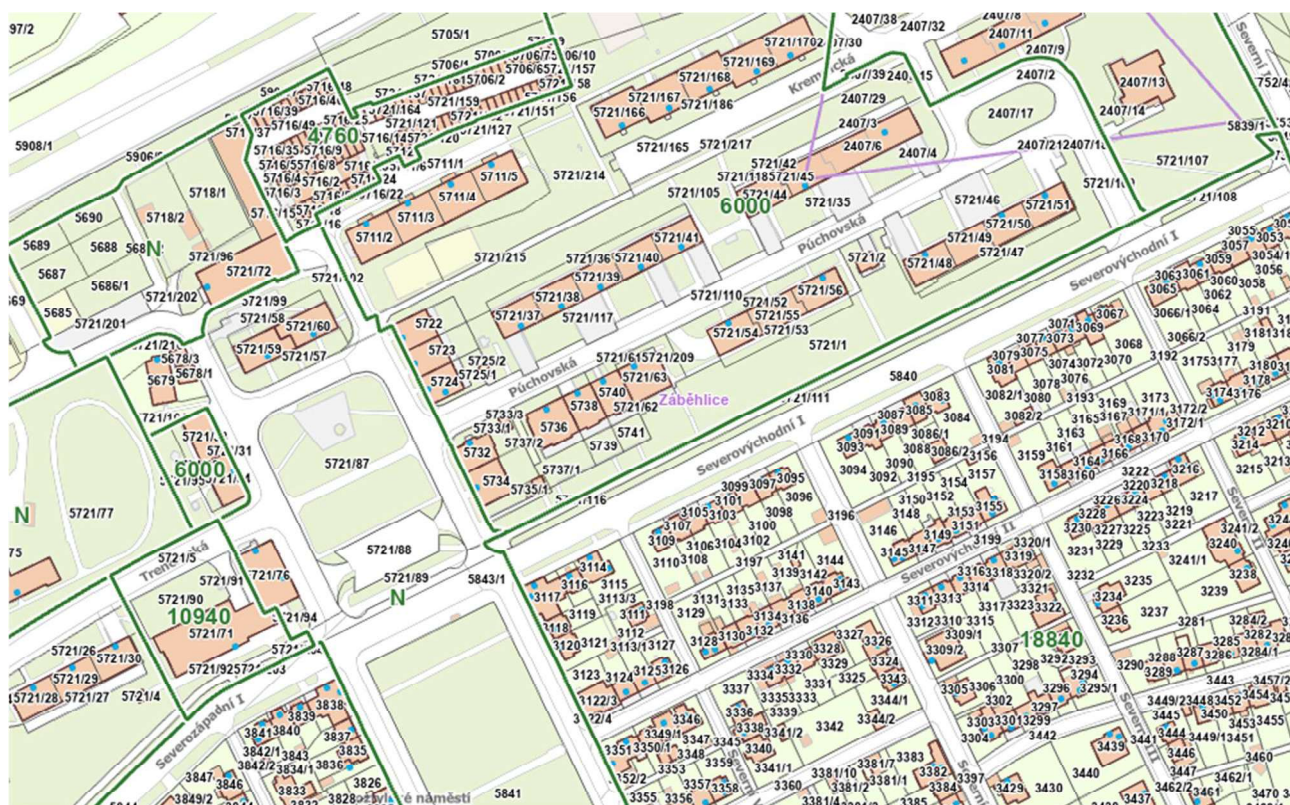
Dle mapy záplavových území je v dané lokalitě zanedbatelné riziko povodně. V místě nehrozí sesuvy půdy. Pozemky se nenachází v poddolovaném území. Jelikož nebylo předloženo měření koncentrace radonu v místě, bylo dle mapy Komplexí radonové informace určeno střední radonové riziko.

3. 2. 4. Kopie katastrální mapy



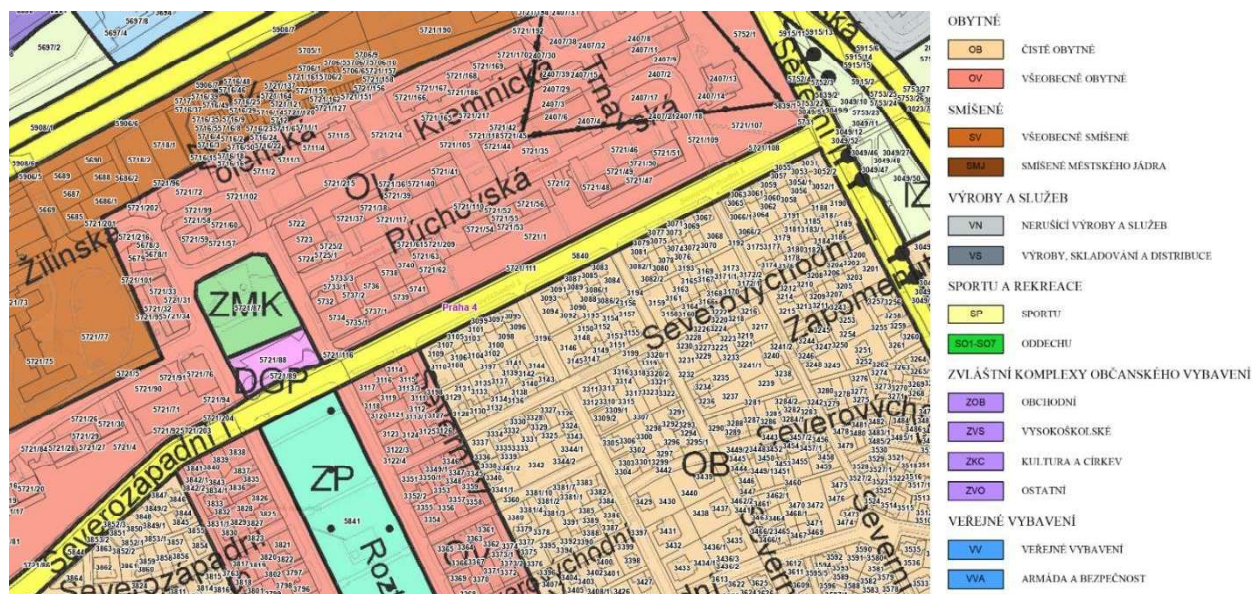
Kopie katastrální mapy dle www.cuzk.cz s pozemky parcelní číslo 5736 a 5737/1 v katastrálním území Záběhlice, obci Praha, území Hlavního města Prahy.

3. 2. 5. Kopie cenové mapy



Kopie platné cenové mapy města Prahy, ve které jsou pozemky parcelní číslo 5736 a 5737/1 v katastrálním území Záběhlice zařazeny v ceně 6.000,0 Kč/m².

3. 2. 6. Kopie územního plánu



Výřez platného územního plánu města Prahy s pozemky parcelní číslo 5736 a 5737/1 v katastrálním území Záběhlice.

3. 3. Popis oceňované nemovité věci

3. 3. 1. Základní popis lokality

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

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

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

Bytový dům, ve kterém se posuzovaná jednotka nachází, je přístupný z ulice Púchovská, v místní části Spořilov, která se nachází jihovýchodně od centra města. Správně tato čtvrť spadá pod městskou část Praha 4, která má vlastní základní občanskou vybavenost a je správně i funkčně propojena s městem Prahou.

3. 3. 2. Dopravní dostupnost a parkování

Bytový dům, ve kterém se posuzovaná jednotka nachází, je přístupný po místní zpevněné komunikaci, ulici Púchovská. Parkovací možnosti jsou v místě dostatečné. Hlavní město Praha je napojeno na síť silnic, dálnic a železnic, město je významným dopravním uzlem pro všechny druhy dopravy.

Dopravu v obci zajišťuje městská hromadná doprava. Nejbližší zastávka je vzdálena přibližně 150 m od bytového domu, dostupnost centra města je špatná. Ve městě je také několik vlakových nádraží i s mezinárodními spoji, autobusových nádraží včetně mezistátních linek a mezinárodní letiště.

3. 3. 3. Účel užití předmětu ocenění

Oceňovaná nemovitá věc je nebytovou jednotkou, kanceláří, včetně podílu na společných částech bytového domu a na pozemcích užívaných v jednotném funkčním celku s bytovým domem. Jednotka je bez dalšího příslušenství mimo podílu na pozemcích. Jednotka je ke dni ocenění užívána vlastníkem jako sídlo společnosti.

3. 3. 4. Stavební pozemky

Předmětem ocenění je podíl vlastníka jednotky k pozemkům parcelní číslo 5736 a 5737/1, evidovaným jako zastavěná plocha a nádvoří a zahrada v katastrálním území Záběhlice, obci Praha, území Hlavního města Prahy.

Pozemek parcelní číslo 5736 je z převážné části zastavěn bytovým domem č.p. 2341, pozemek parcelní číslo 5737/1 tvoří zahradu u bytového domu. Dle platného územního plánu obce se pozemky nachází v zastavěném území obce, ve stabilizovaných plochách všeobecných obytných.

Všechny základní inženýrské sítě v obci jsou přivedeny do blízkosti pozemků. Pozemky jsou přístupné po pozemcích ve vlastnictví obce. Celková plocha oceňovaných pozemků je dostatečná, tvar nemá negativní vliv na jejich využití. Pozemky jsou rovinné. Občanská vybavenost v místě je dobře dostupná, obyvatelstvo v okolí je bezproblémové.

Ve městě Praze je zpracovaná platná cenová mapa stavebních pozemků, do které jsou pozemky zařazeny.

3. 3. 5. Nebytová jednotka

Předmětem ocenění je nebytová jednotka č. 2341/18, která je vymezená v bytovém domě č.p. 2341 v katastrálním území Záběhlíce, obci Praha, území Hlavního města Prahy.

Objekt je typizovaným bytovým domem, okolní zástavbu tvoří obdobné bytové domy a rodinné domy. Bytový dům má čtyři nadzemních podlaží, jedno podzemní podlaží a je zastřešen plochou střechou. Objekt má jeden vchod. Vstup do objektu je z ulice Púchovská v úrovni mezipodestý prvního podzemního a prvního nadzemního podlaží. V prvním podzemním podlaží se nachází nebytové jednotky a společné prostory, v prvním až čtvrtém nadzemním podlaží se nachází bytové jednotky.

Stavba byla dle evidence dokončena v roce 1945, bytový dům nebyl komplexně renovován je na něm však prováděna pravidelná údržba.

Stavba je založena na betonových základových pásech, s izolací proti zemní vlhkosti. Konstruktivní systém je zděný z cihelného zdiva, vodorovné konstrukce jsou železobetonové monolitické. Jednotlivá podlaží jsou propojena železobetonovým schodištěm. Střecha plochá, krytina povlaková. Klempířské konstrukce kompletní z plechu, střecha opatřena oplechováním atiky, žlaby a svody, okna opatřena parapety. Na stavbě je instalován bleskosvod. Výplně otvorů tvoří dřevěná okna jednoduše zasklená a plastová okna zasklená izolačním dvojsklem, vstupní dveře do objektu dřevěné, částečně prosklené. Vnitřní stěny a příčky jsou zděné z cihelného zdiva. Vnitřní dveře v kovových zárubních na bázi dřevních hmot. Povrchové úpravy stěn tvoří v interiéru štukové omítky včetně stropů. Povrchovou úpravou fasády je cementová omítka, sokl proveden z keramického obkladu. Nášlapné vrstvy podlah společných částí tvořeny teraco dlažbou případně cementovým potěrem.

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

Oceňovaná nebytová jednotka je situována v prvním podzemním podlaží bytového domu a je přístupná samostatným vchodem. Jednotka je bez dalšího příslušenství. Jednotka je ke dni ocenění ve špatném technickém stavu v průběhu částečné rekonstrukce. Vnitřní omítky štukové, částečně chybí, keramické obklady v běžném rozsahu v sociálním zázemí. Vstupní dveře do jednotky v kovových zárubních na bázi dřevních hmot, částečně prosklené. Vnitřní dveře na bázi dřevních hmot v kovových zárubních. Nášlapné vrstvy podlah tvoří v sociálním zázemí keramická dlažba, v ostatních prostorách cementový potěr. Okna v jednotce dřevěná, jednoduše zasklená.

Vstup do jednotky je přímo z pozemku u bytového domu po venkovním schodišti. Jednotka je tvořena hlavním prostorem, na který navazuje vedlejší místnost a sociální zázemí, toaleta vybavená splachovacím WC se zásobníkem a umyvadlem.

Bytový dům je celkově v dobrém technickém stavu odpovídajícímu jeho stáří. Bytová jednotka je ve špatném technickém stavu, ke dni ocenění značně poškozená vlivem probíhající nedokončené rekonstrukce. Jednotka není ke dni ocenění zcela užitelná, vnitřní vybavení částečně chybí. Na jednotce jsou vyžadovány nutné investice pro dokončení rekonstrukce interiéru.

4. POSUDEK

4.1. Základní pojmy a popis použitých metodik

Cena zjištěná

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

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

Obvyklá cena

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

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

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

Porovnávací metoda

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

Metoda přímého porovnání

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

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

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

4. 2. 1. Popis

Předmětem ocenění je nebytová jednotka v bytovém domě na ulici Púchovská ve městě Praze, místní části Záběhlice. Jedná se o prostor v prvním podzemním podlaží bytového domu přístupný přímo z pozemku u bytového domu. Bytový dům, ve kterém se jednotka nachází je typickým bytovým domem dokončeným v roce 1945. Samotná nebytová jednotka byla užívána jako kancelářské prostory a sídlo společnosti, ke dni ocenění je na jednotce prováděna rekonstrukce. Vybavením jednotky je pouze základní sociální zázemí. Jednotka nemá další příslušenství mimo podílu na pozemcích v jednotném funkčním celku a společných částech bytového domu.

4. 2. 2. Výměry pro ocenění

Celková výměra jednotky dle evidence činí 29,5 m².

4. 2. 3. Analýza trhu

Prodeje obdobných nebytových jednotek jsou v místě obvyklé, ne však příliš časté. Praha je jako hlavní město vyhledávanou lokalitou pro obdobné prostory. Jednotka je podstandardního rozsahu se standardním příslušenstvím a podstandardním vybavením. Odpovídajícím segmentem trhu jsou tedy nebytové jednotky ve stejné lokalitě obce, v různých stavbách, v jejichž blízkosti se nachází kompletní základní občanská vybavenost a zároveň jsou dostupné městskou hromadnou dopravou. Ke dni ocenění v místě poptávka po nebytových jednotkách přibližně odpovídá nabídce.

Využití jednotky jako nebytových prostor pro účely administrativy je ke dni ocenění v souladu s jejím nejvyšším a nejlepším využitím.

4. 2. 4. Databáze uskutečněných prodejů

Označení	Prodej č. 1	Zdroj	KN - V - 3975/2025 - 101	Datum	21/01/2025
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle lokality	Nebytová jednotka v bytovém domě ve stejném katastrálním území, ulice Záběhlická			
K ₂	Úprava dle velikosti jednotky	Nebytová jednotka velikost 23,0 m ²			
K ₃	Úprava dle polohy jednotky	Jednotka v 1.NP přístupná společným vchodem			
K ₄	Úprava dle technického stavu	Starší zděný bytový dům ve zhoršeném technickém stavu			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Jednotka se sociálním zázemím bez dalšího příslušenství			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Starší prodej, jednotka pro administrativu			
Celková sjednaná cena			2 600 000,00 Kč		

Označení	Prodej č. 2	Zdroj	KN - V - 8642/2025 - 101	Datum	11/02/2025
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle lokality	Nebytová jednotka v bytovém domě ve stejném katastrálním území, ulice Hledíková			
K ₂	Úprava dle velikosti jednotky	Nebytová jednotka velikost 118,1 m ²			
K ₃	Úprava dle polohy jednotky	Jednotka v 1.PP přístupná společným vchodem			
K ₄	Úprava dle technického stavu	Starší panelový bytový dům po revitalizaci			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Jednotka se sociálním zázemím a kuchyňkou, podíl na pozemcích veřejné zeleně			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Starší prodej, jednotka pro administrativu			
Celková sjednaná cena			4 970 000,00 Kč		

Označení	Prodej č. 3	Zdroj	KN - V - 31559/2025 - 101	Datum	20/05/2025
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle lokality	Nebytová jednotka v bytovém domě ve stejném katastrálním území, ulice Trenčínská			
K ₂	Úprava dle velikosti jednotky	Nebytová jednotka velikost 25,14 m ²			
K ₃	Úprava dle polohy jednotky	Jednotka v 1.PP přístupná společným vchodem			
K ₄	Úprava dle technického stavu	Starší zděný bytový dům po revitalizaci			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Jednotka se sociálním zázemím bez dalšího příslušenství			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Starší prodej, jednotka pro administrativu			
Celková sjednaná cena			2 400 000,00 Kč		

Označení	Prodej č. 4	Zdroj	KN - V - 31923/2026 - 101	Datum	11/05/2026
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle lokality	Nebytová jednotka v bytovém domě ve stejném katastrálním území, ulice Záběhlická			
K ₂	Úprava dle velikosti jednotky	Nebytová jednotka velikost 38,6 m ²			
K ₃	Úprava dle polohy jednotky	Jednotka v 1.NP přístupná společným vchodem			
K ₄	Úprava dle technického stavu	Starší zděný bytový dům po revitalizaci			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Jednotka se sociálním zázemím bez dalšího příslušenství			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Aktuální prodej, jednotka pro administrativu			
Celková sjednaná cena			3 300 000,00 Kč		

Označení	Prodej č. 5	Zdroj	KN - V - 34007/2026 - 101	Datum	18/05/2026
K ₀	Redukce dle pramene ceny	Uskutečněný prodej			
K ₁	Úprava dle lokality	Nebytová jednotka v bytovém domě ve stejném katastrálním území, ulice Jetelová			
K ₂	Úprava dle velikosti jednotky	Nebytová jednotka velikost 233,5 m ²			
K ₃	Úprava dle polohy jednotky	Jednotka v 1.NP přístupná vlastním vchodem			
K ₄	Úprava dle technického stavu	Moderní bytový dům			
K ₅	Úprava dle příslušenství	Jednotka se sociálním zázemím bez dalšího příslušenství			
K ₆	Úprava dle úvahy znalce	Aktuální prodej, jednotka komerční plochy			
Celková sjednaná cena			19 877 855,00 Kč		

4. 2. 5. Odhad ceny obvyklé metodou porovnání

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

Pro oceňovanou nemovitou věc byly určeny následující koeficienty úpravy:

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

K₂ - koeficient úpravy dle velikosti jednotky - koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, samotná velikost je již zohledněná v přepočtu celkové ceny na jednotkovou cenu. Na trhu obecně platí, že se zvětšujícím se rozsahem jednotek klesá jednotková cena, koeficient zdánlivě tedy působí obráceně. Předmětná jednotka je podstandardního rozsahu, uvedené příklady jsou různé velikosti.

K₃ - koeficient úpravy dle polohy jednotky - koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, poloha jednotky v budově má vliv na její využití, například jednotky v 1.NP mohou být atraktivní bezbariérovým přístupem a možností přístupu klientů přímo z chodníku pro obchodní prostory, u administrativních prostor umístění v budově není vnímáno jako omezující vliv. Oceňovaná jednotka je situovaná v prvním podzemním podlaží a je přístupná přímo z pozemků u bytového domu. Uvedené příklady reprezentují prostory užívaných převážně jako administrativní a obchodní prostory.

K₄ - koeficient úpravy dle technického stavu objektu - koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, uvedené příklady jsou ve stavbách obdobného stáří, případně v moderních nebo revitalizovaných stavbách. Technický stav jednotek je lepší než v případě oceňované jednotky.

K₅ - koeficient úpravy dle příslušenství a vybavení jednotek - koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, příslušenstvím jednotek se rozumí prostory mimo jednotky, nebo společné prostory, ke kterým jednotce náleží výhradní užívání, typickým příkladem jsou balkóny, lodžie, terasy, sklepní kóje, parkovací stání nebo pozemky, které lze s jednotkou přímo užívat. U oceňované jednotky je standardní příslušenství nebytových jednotek, tedy žádné příslušenství. Oceňovaná jednotka je vybavena podstandardně, pouze sociálním zázemím, ke dni ocenění navíc není funkční systém vytápění z důvodu probíhající rekonstrukce. Vybavení jednotek v příkladech a jejich příslušenství je různé.

K₆ - koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce - koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, v tomto koeficientu je možno navýšit ceny u prodejů staršího data vlivem inflace a celkového dlouhodobého zvyšování cen nemovitých věcí.

Výpočet

Určení ceny jednotky č. 2341/18 v bytovém domě č.p. 2341 včetně příslušenství v k.ú. Záběhllice metodou porovnání											
Označení	Cena Kč	Plocha m ²	K ₀	JC _R Kč/m ²	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	JC _U Kč/m ²
Prodej č. 1	2 600 000,00	23,0	1,00	113 043,48	0,97	0,99	0,97	1,00	0,98	1,05	108 352,65
Prodej č. 2	4 970 000,00	118,1	1,00	42 082,98	0,99	1,08	1,02	0,95	0,93	1,05	42 575,67
Prodej č. 3	2 400 000,00	25,1	1,00	95 465,39	1,00	1,00	1,02	0,95	0,98	1,04	94 282,08
Prodej č. 4	3 300 000,00	38,6	1,00	85 492,23	0,97	1,01	0,97	0,95	0,98	1,00	75 638,20
Prodej č. 5	19 877 855,00	233,5	1,00	85 130,00	0,97	1,10	0,95	0,85	0,98	1,00	71 881,26
Průměr základních upravených jednotkových cen										Kč/m ²	78 545,97
Výběrová směrodatná odchylka jednotkové ceny										Kč/m ²	22 283,63
Grubbsův test pro nulovou hypotézu na hladině významnosti 0,05										Vyhovuje	
Užitná plocha jednotky dle evidence										m ²	29,50
Spodní hranice odhadu ceny oceňované nemovité věci metodou porovnání										Kč	1 660 000,00
Horní hranice odhadu ceny oceňované nemovité věci metodou porovnání										Kč	2 974 000,00
Průměrná odhadovaná cena oceňované nemovité věci metodou porovnání										Kč	2 317 000,00
Cena	Sjednaná cena prodeje, popřípadě požadovaná cena pokud se jedná o nabídku										
Plocha	Plocha jednotky dle evidence										
K ₀	Objektivizační koeficient na pramen ceny, uskutečněné prodeje K ₀ = 1,00; nabídkové ceny redukovány dle typu nabídky										
JC _R	Jednotková cena po redukcí objektivizačním koeficientem na pramen ceny										
JC _U	Jednotková cena upravená na cenu oceňované nemovité věci; $JC_U = JC_R * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6$										
K ₁	Koeficient úpravy dle polohy stavby										
K ₂	Koeficient úpravy dle velikosti jednotky										
K ₃	Koeficient úpravy dle polohy jednoty										
K ₄	Koeficient úpravy dle technického stavu										
K ₅	Koeficient úpravy dle příslušenství a vybavení										
K ₆	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce										

Obvyklá cena posuzované nemovité věci, tedy nebytové jednotky včetně příslušenství se dle metody porovnání ke dni ocenění pohybuje v rozmezí 1.660.000,00 Kč až 2.974.000,00 Kč, obvyklá cena je tedy určena jako statisticky nejpravděpodobnější hodnota 2.317.000,00 Kč.

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

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

4.3.1. Ocenění stavebních pozemků dle § 2

Údaje pro ocenění

Druh pozemků: zastavěná plocha a nádvoří, zahrada
Celková výměra pozemků: 684,0 m²

Ocenění dle § 2 vyhlášky

Pozemek parcelní číslo 5736 a 5737/1				
Obec			Praha	
Katastrální území			Záběhlíce	
Kraj			území Hlavního města Prahy	
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí 2025		1 397 880
Parcelní číslo	Podíl	Výměra (m ²)	Jednotková cena dle platné cenové mapy (Kč/m ²)	Cena pozemku (Kč)
5736	295/7841	317,0	6 000,00	71 558,47
5737/1	295/7841	367,0	6 000,00	82 845,30
Cena podílu na pozemcích		CP = ZC * P * podíl		CP (Kč)
				154 403,78

4.3.2. Nebytová jednotka dle § 21

Údaje pro ocenění

Druh stavby: nebytová jednotka v budově více bytové typové
Výpočet podlahové plochy jednotky: 29,5 m²

Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1				
P ₁	Situace na dílčím trhu	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
P ₂	Vlastnické vztahy	V.	Podíl na pozemku k jednotce	0,00
P ₃	Změny v okolí	II.	Stabilizované území	0,00
P ₄	Vliv právních vztahů	II.	Bez vlivu	0,00
P ₅	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
P ₆	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zandbatelný rizikem povodně	1,00
P ₇	Význam obce	-	Nevyhodnocuje se	1,00
P ₈	Poloha obce	-	Nevyhodnocuje se	1,00
P ₉	Občanská vybavenost obce	-	Nevyhodnocuje se	1,00
Index trhu		$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1+EP_1)$		I_T 1,0000
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 3				
P ₁	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční stavby v obcích nad 2000 obyvatel	1,00
P ₂	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
P ₃	Poloha pozemku v obci	II.	Navazuje na střed obce	0,02
P ₄	Možnost nap. na inž. sítě v obci	I.	Lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
P ₅	Občanská vybavenost v okolí	I.	Občanská vybavenost obce je dostupná	0,00
P ₆	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Zpevněný příjezd, dobré parkování	0,00
P ₇	Osobní hromadná doprava	II.	MHD - špatná dostupnost centra	-0,01
P ₈	Komerční využitelnost	III.	Možnost pronájmu jednotky	0,04
P ₉	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
P ₁₀	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
P ₁₁	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy		$I_P = P_1 * (1+EP_1)$		I_P 1,0900

Ocenění dle § 21 vyhlášky

Nebytová jednotka č. 2341/18 v budově č.p. 2341 v katastrálním území Záběhllice					
Jednotka podle § 21 a přílohy č. 8 vyhlášky			typ budovy	K	
Základní cena dle typu budovy z přílohy č. 8 vyhlášky		ZC	Kč/m ²	7 095,00	
Koeficient přepočtu základní ceny z přílohy č. 10 vyhlášky		K ₁	-	0,939	
Podlahová plocha jednotky		PP	m ²	29,50	
Koeficient polohový		(příloha č.20 vyhl.)	K ₅	-	1,250
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K ₁	-	3,172
Koeficient vybavení stavby		výpočet (S = standardní provedení, C = chybi, P = podstandardní provedení, N = nadstandardní provedení, B = konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	-	Cenový podíl	n _i
1	Základy	Betonové pásy, izolované	S	0,06000	0,00000
2	Svislé konstrukce	Zděné	S	0,18800	0,00000
3	Stropy	Železobetonové monolitické	S	0,08200	0,00000
4	Zastřešení	Plochá dvojvrstvá střecha	S	0,05300	0,00000
5	Krytiny střech	Povlaková svařovaná vícevrstvá	S	0,02400	0,00000
6	Klempířské konstrukce	Z plechu, kompletní	S	0,00700	0,00000
7	Úprava vnitřních povrchů	Štukové omítky - částečně chybi	P	0,06900	-0,06900
8	Úpravy venkovních povrchů	Cementová omítka, obklad soklu	S	0,03100	0,00000
9	Vnitřní obklady keramické	V sociální zázemí	S	0,02100	0,00000
10	Schody	Železobetonové	S	0,03000	0,00000
11	Dveře	Na bázi dřevních hmot, kovové zárubně	S	0,03200	0,00000
12	Vrata	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
13	Okna	Dřevěná jednoduše zasklená	S	0,05400	0,00000
14	Povrchy podlah	Keramická dlažba, cementový potěr	S	0,03100	0,00000
15	Vytápění	Centrální, demontované radiátory	P	0,04700	-0,04700
16	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,05200	0,00000
17	Bleskosvod	Ano	S	0,00400	0,00000
18	Vnitřní vodovod	V sociálním zázemí	S	0,03300	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	V sociálním zázemí	S	0,03200	0,00000
20	Vnitřní plynovod	Chybi	C	0,00400	-0,00741
21	Ohřev teplé vody	Centrální	S	0,02100	0,00000
22	Vybavení kuchyni	Chybi	C	0,01800	-0,03334
23	Vnitřní hygienické zařízení	Toaleta	P	0,03800	-0,03800
24	Výtahy	Chybi	C	0,01300	-0,02408
25	Ostatní	Domovní telefon, mříže	S	0,05600	0,00000
26	Instalační prefabriková jádra	Neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
Celkem				1,00000	-0,21883
Koeficient vybavení stavby		K ₄	1+(0,54*Σn _i)	0,88183	
Základní jednotková cena upravená		ZC * K ₁ * K ₄ * K ₅ * K ₁	ZCU	Kč/m ²	23 294,15
Koeficient úpravy ceny stavby		I _T * I _P (dle pozemku)	pp	-	1,0900
Opotřebení stavby			o	-	80,00%
Cena nebytové jednotky		PP * ZCU * pp * (1-(o/100))	CB	Kč	149 804,70

4. 3. 3. Určení zjištěné ceny

Rekapitulace ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.			
Objekt	Katastrální území	Podíl	Cena zjištěná (Kč)
§ 2 Stavební pozemek	Záběhllice	295/7841	154 403,78
§ 21 Nebytová jednotka	Záběhllice	1	149 804,70
Zjištěná cena nemovité věci celkem (zaokrouhleno)			304 210,00

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Rekapitulace cen

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na listech vlastnictví č. 14570 a č. 13945 tedy nebytová jednotka č. 2341/18 v bytovém domě č.p. 2341 umístěném na pozemku parcelní číslo 5736 včetně podílu na společných částech bytového domu č.p. 2341 a na pozemcích parcelní číslo 5736 a 5737/1 vše v katastrálním území Záběhllice, obci Praha, území Hlavního města Prahy.

Obvyklá cena nemovité věci ke dni ocenění činí 2.317.000,00 Kč.

Cena zjištěná nemovité věci ke dni ocenění činí 304.210,00 Kč.

5.2. Interpretace výsledků analýzy

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

Předmětem ocenění je nebytová jednotka ve městě Praze, v místní části Záběhllice. Nebytové jednotky jsou v celém městě vyhledávaným artiklem, ke dni ocenění nabídka v místě přibližně odpovídá poptávce. Oceňovaná nebytová jednotka je ve zhoršeném technickém stavu s částečně chybějícím vybavením. Jednotka je ke dni ocenění renovována a je nutno dokončit její rekonstrukci. Jednotka nemá další příslušenství mimo podílu na pozemcích u bytového domu. Bytový dům, ve kterém se jednotka nachází je starší zděná stavba v dobrém technickém stavu, odpovídajícímu jejímu stáří.

5.3. Kontrola postupu

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

5.4. Podmínky správnosti závěru

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

6. ZÁVĚR

Obvyklou cenu posuzované nemovité věci zapsané na listech vlastnictví č. 14570 a č. 13945, tj. jednotky č. 2341/18 v bytovém domě č.p. 2341 umístěném na pozemku parcelní číslo 5736 včetně podílu na společných částech bytového domu č.p. 2341 a na pozemcích parcelní číslo 5736 a 5737/1 v katastrálním území Záběhlíce, obci Praha, území Hlavního města Prahy, vyjádřenou ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění ke dni ocenění určuji ve výši:

2.317.000,00 Kč

Slovy: dvamilionytřístasedmnácttisíc korun českých

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

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

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

Znalecká doložka

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

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 059046/2026.

V Brně dne 10. 08. 2026

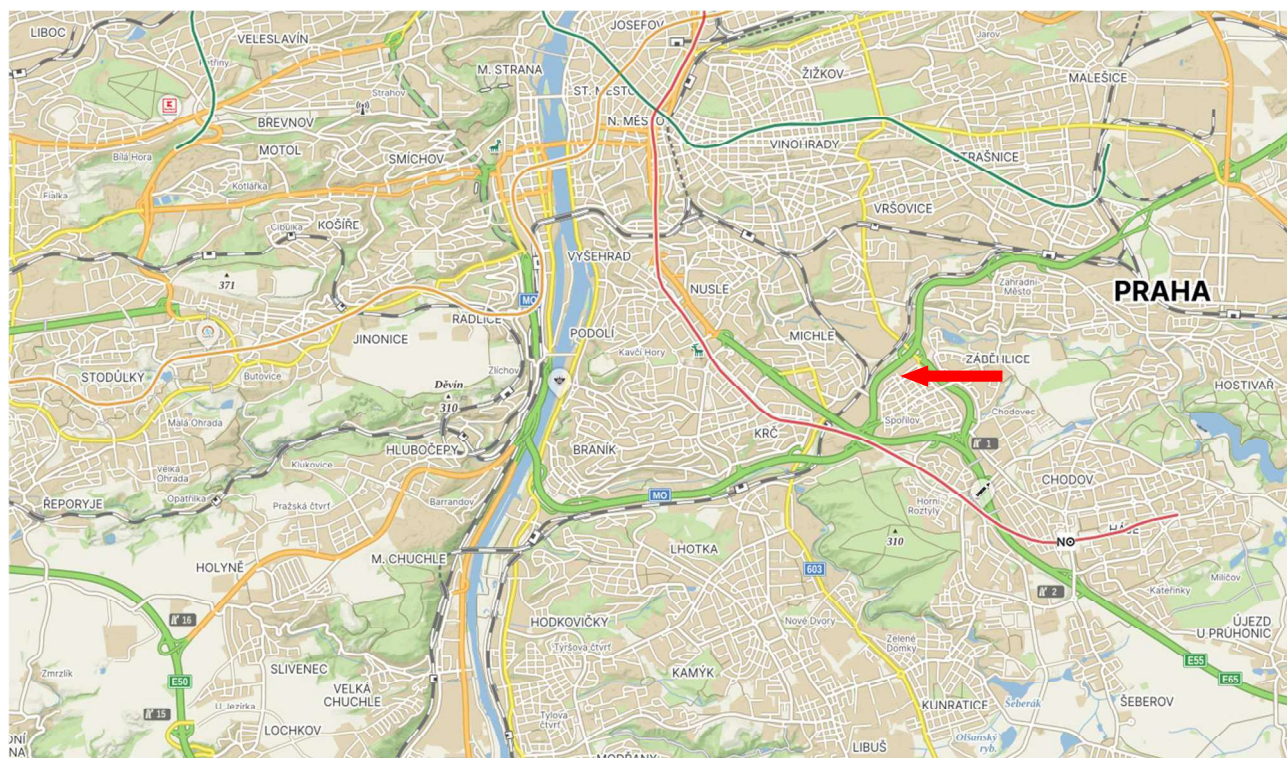
Ing. Michal
Hradil

Digitálně podepsal
Ing. Michal Hradil
Datum: 2026.08.10
11:53:49 +02'00'

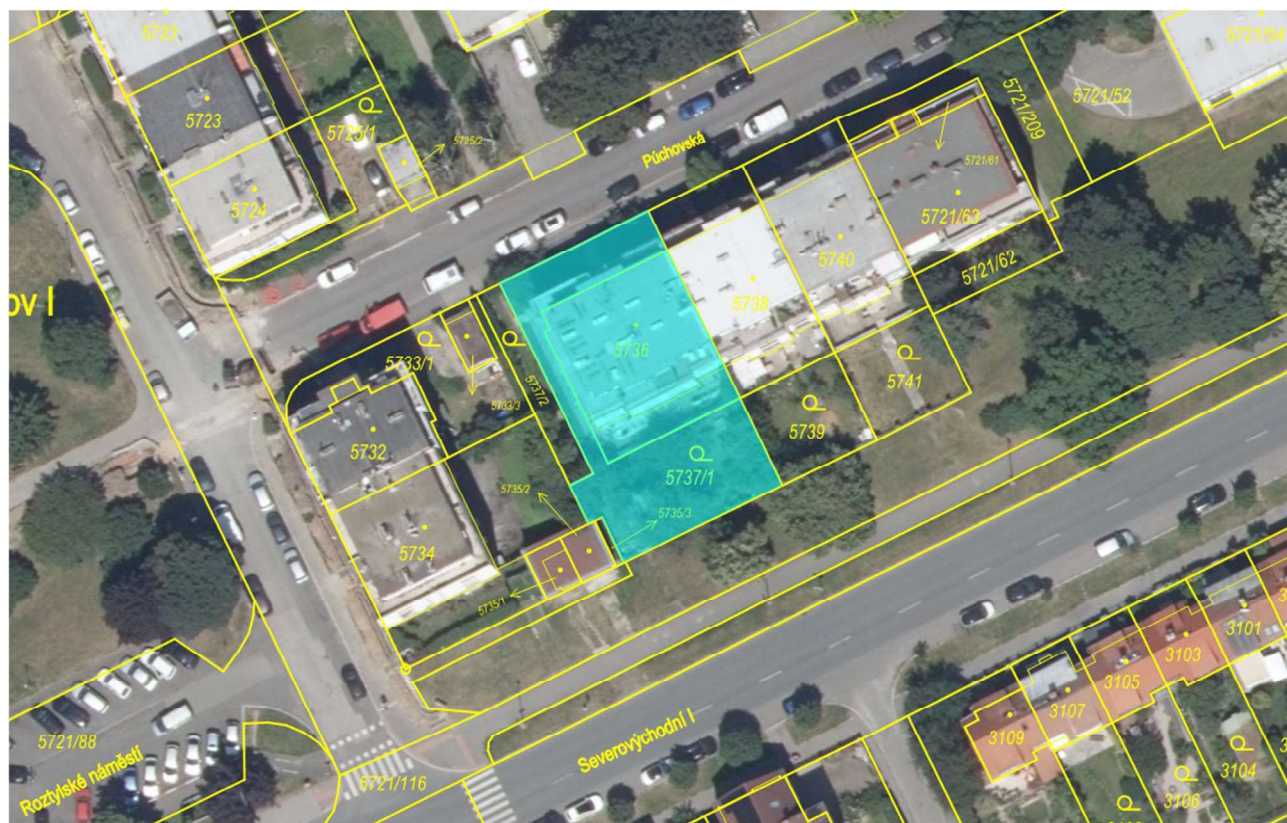
Vypracoval: Ing. Michal Hradil

7. Přílohy znaleckého posudku č. 059046/2026

7.1. Mapové podklady



Umístění oceňované nemovité věci v mapě obce.

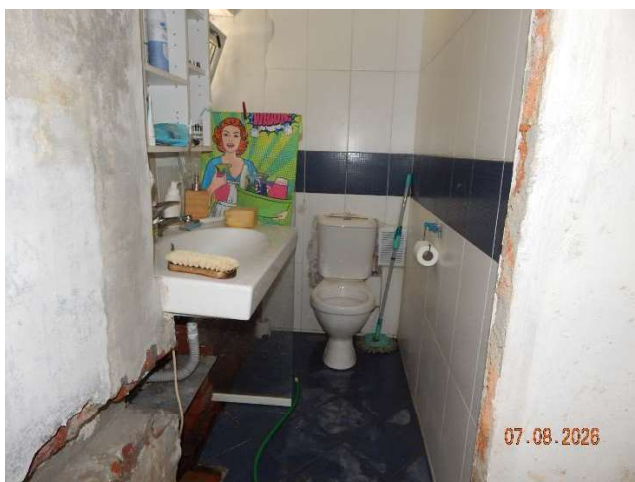


Kopie katastrální mapy dle www.cuzk.cz podložená ortofotem s pozemky parcelní číslo 5736 a 5737/1 v katastrálním území Záběhlice, obci Praha, území Hlavního města Prahy.

7. 2. Fotodokumentace



Celkový pohled na bytový dům č.p. 2341 na ulici Púchovská, v místní části Záběhllice, obec Praha; samostatný vstup do jednotky č. 2341/18.



Pohled na sociální zázemí a část jednotky, na které probíhá rekonstrukce.



Pohledy na prostory v jednotce č. 2341/18.

Zbytek fotodokumentace uložen v archivu znalce.

7. 3. Výpisu z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2026 13:55:02		VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2026 13:55:02	
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb. Whotovoeno bezúplatně dárkovým přisupem pro účel: Provedení exekuce č.j.: 189EX 5567/25 pro Soudní exekubr Leskovjan Jiří, JUDr. et Mgr.		Obec: 554782 Praha List vlastnictví: 14570	
Okres: Kat.území: 732117 Záběhllice		Obec: 554782 Praha List vlastnictví: 14570	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě		V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu		Typ vztahu	
Související zápisy		Související zápisy	
Závazek nemožnit zápis nového zást. práva namísto starého Listina Salouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2024 14:29:15. Zápis proveden dne 20.01.2025; uloženo na prac. Praha		Závazek nemožnit zápis nového zást. práva namísto starého Listina Salouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2024 14:29:15. Zápis proveden dne 20.01.2025; uloženo na prac. Praha	
o Zákaz zatížení po dobu trvání zástavního práva V-77283/2024-101		o Zákaz zatížení po dobu trvání zástavního práva V-77283/2024-101	
Oprávnění pro CREDIT holding s.r.o., náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, RC/ICO: 05912385 LEXIM point s.r.o., náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, RC/ICO: 10975632		Oprávnění pro CREDIT holding s.r.o., náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, RC/ICO: 05912385 LEXIM point s.r.o., náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, RC/ICO: 10975632	
Povinnost k Jednotka: 2341/18		Povinnost k Jednotka: 2341/18	
Listina Salouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2024 14:29:15. Zápis proveden dne 20.01.2025; uloženo na prac. Praha		Listina Salouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2024 14:29:15. Zápis proveden dne 20.01.2025; uloženo na prac. Praha	
Pořadí k 19.12.2024 14:29		Pořadí k 19.12.2024 14:29	
Typ vztahu		Typ vztahu	
o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 36, 110 00 Praha 1		o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 36, 110 00 Praha 1	
Povinnost k Astón plus ochrana zboží, s.r.o., Púchovská 2341/4, Záběhllice, 14100 Praha 4, RC/ICO: 27378934		Povinnost k Astón plus ochrana zboží, s.r.o., Púchovská 2341/4, Záběhllice, 14100 Praha 4, RC/ICO: 27378934	
Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 5567/25-8 ze dne 31.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2025 17:11:14. Zápis proveden dne 09.09.2025; uloženo na prac. Praha		Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 5567/25-8 ze dne 31.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2025 17:11:14. Zápis proveden dne 09.09.2025; uloženo na prac. Praha	
Související zápisy		Související zápisy	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Povinnost k Jednotka: 2341/18		Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Povinnost k Jednotka: 2341/18	
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 189 EX-5567/2025 - 14 ze dne 05.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2025 17:11:15. Zápis proveden dne 12.09.2025; uloženo na prac. Praha		Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 189 EX-5567/2025 - 14 ze dne 05.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2025 17:11:15. Zápis proveden dne 12.09.2025; uloženo na prac. Praha	
Listina Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 189 EX-5567/2025 - 18 ze dne 29.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2025 23:06:33. Zápis proveden dne 10.10.2025; uloženo na prac. Praha		Listina Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 189 EX-5567/2025 - 18 ze dne 29.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2025 23:06:33. Zápis proveden dne 10.10.2025; uloženo na prac. Praha	
o Zahájení exekuce		o Zahájení exekuce	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101. strana 2		Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101. strana 2	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2026 13:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732117 Záběhllice List vlastnictví: 14570
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec
Povinnost k
Aston plus ochrana zboží, s.r.o., Púchovská 2341/4,
Záběhllice, 14100 Praha 4, RČ/ICO: 27378934
Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec -
Mgr. Petr Polanský 131 EX-4688/2025 - 8 ze dne 22.08.2025. Právní účinky zápisu
k okamžiku 09.10.2025 18:26:44. Zápis proveden dne 13.10.2025; uloženo na prac.
Liberec

Z-7687/2025-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 2341/18

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 131 EX-4688/2025 -20 ze dne
09.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2025 18:26:48. Zápis
proveden dne 21.10.2025; uloženo na prac. Praha

Z-51307/2025-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 38,
750 02 Píseň

Povinnost k

Aston plus ochrana zboží, s.r.o., Púchovská 2341/4,
Záběhllice, 14100 Praha 4, RČ/ICO: 27378934

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 EX-24483/25-7 ze dne
13.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2025 12:31:24. Zápis proveden
dne 18.11.2025; uloženo na prac. Praha

Z-58080/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 2341/18

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 EX-24483/2025 -12 ze dne
13.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2025 12:31:24. Zápis
proveden dne 19.11.2025; uloženo na prac. Praha

Z-57938/2025-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Škarpa Jan, Štálská 469/1,
142 00 Praha 4

Povinnost k

Aston plus ochrana zboží, s.r.o., Púchovská 2341/4,
Záběhllice, 14100 Praha 4, RČ/ICO: 27378934

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 206 EX 713/26-9 ze dne
13.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2026 23:25:03. Zápis proveden
dne 16.03.2026; uloženo na prac. Praha

Z-12604/2026-101

Související zápisy

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 15.07.2026 13:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732117 Záběhllice List vlastnictví: 14570
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 2341/18
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 206 EX-713/2026 -14 ze dne
13.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2026 23:25:03. Zápis
proveden dne 19.03.2026; uloženo na prac. Praha

Z-12603/2026-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 180,
130 00 Praha 3

Povinnost k

Aston plus ochrana zboží, s.r.o., Púchovská 2341/4,
Záběhllice, 14100 Praha 4, RČ/ICO: 27378934

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 02760/26-004 ze dne
10.07.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2026 21:00:37. Zápis proveden
dne 14.07.2026; uloženo na prac. Praha

Z-32757/2026-101

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-32849/2026-101

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 12.05.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.05.2009.

V-25482/2009-101

Pro: Aston plus ochrana zboží, s.r.o., Púchovská 2341/4, Záběhllice, RČ/ICO: 27378934
14100 Praha 4

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BFEJ) 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: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.

Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

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