



Znalecký posudek č. 045742/2026

O ceně obvyklé nemovitých věcí



statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek číslo: 045742/2026

Interní číslo Znalce: NM_0234_2026

Zadavatel: **GESTORE v.o.s.**
Čechyňská 419/14a Brno 602 00
IČ: 28820959

Na účet: Jiří Novák, Bc., Ing., Hnězdenská 735/6, 18100
Praha 8

Předmět ocenění: Nemovitosti specifikované v bodě 1.1 tohoto znaleckého posudku

Obor/odvětví: Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

Účel posudku: Posudek je vypracován pro insolvenční řízení

Oceněno k datu: 22.05.2026

Podle stavu ke dni: 22.05.2026

Znalec: STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel: Ing. Pavel Pejchal, CSc.

Číslo vyhotovení: 1/3

Počet stran: 34

V Brně dne 04.06.2026

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.1	Znalecký úkol	5
1.2	Účel posudku	5
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku.....	5
1.4	Místní šetření	5
1.5	Prohlášení Znalce o nezávislosti	5
1.6	Předpoklady a omezující podmínky	6
2	VÝČET PODKLADŮ	8
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	8
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	8
2.2.1	Podklady doložené Zadavatelem:	8
2.2.2	Podklady získané od veřejných institucí:.....	8
2.2.3	Podklady zajištěné Znalcem:	8
2.2.4	Použitá odborná literatura:	9
2.3	Věrohodnost zdroje dat	9
3	NÁLEZ	10
3.1	Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat	10
3.2	Popis postupu při zpracování dat.....	10
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	10
3.4	Popis lokality	10
3.4.1	Místopis	10
3.4.2	Lokalizace předmětu ocenění	11
3.4.3	Napojení na inženýrské sítě	11
3.4.4	Přístup a příjezd.....	12
3.4.5	Dopravní dostupnost.....	12
3.5	Popis předmětu ocenění	12
3.6	Nájemní a pachtovní práva	13
3.7	Rizika.....	14
3.7.1	Rizika spojená s právním stavem nemovité věci.....	14

3.7.2	Rizika spojená s umístěním nemovité věci.....	14
3.7.3	Ostatní rizika.....	14
4	POSUDEK.....	15
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat	15
4.1.1	Definice hodnot použitých v ocenění.....	15
4.1.2	Volba metody ocenění	16
4.2	Analýza dat – ocenění porovnávací metodou.....	17
4.2.1	Srovnávací objekty	17
4.2.2	Komparace	20
4.2.3	Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění	22
5	ODŮVODNĚNÍ	23
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	23
5.2	Kontrola postupu.....	23
6	ZÁVĚR	24
6.1	Citace odborné zadané otázky	24
6.2	Odpověď.....	24
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	25
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA	26

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpisy z KN.....	4 listy
Příloha č. 2 – Fotodokumentace	3 listy

Seznam obrázků

Obrázek 1 - Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	5
Obrázek 2 - Situace (mapy.com)	11
Obrázek 3 - Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)	13
Obrázek 4 - Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)	14
Obrázek 5 - Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	24

Seznam tabulek

Tabulka 1 – Dispozice	13
-----------------------------	----

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem zhotovitele je stanovit cenu obvyklou níže uvedených nemovitých věcí, resp. bytové jednotky zapsané na LV č. 6530, k. ú. Troja:

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730190 Troja

List vlastnictví: 6530

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Novák Jiří Ing. Bc., Hnězdenská 735/6, Troja, 18100 Praha 8	830830/1452	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
735/47	byt		byt.z.	509/274635

Vymezeno v:

Budova	Troja, č.p. 735, byt.dům, LV 1300	
	na parcele	1160/93, LV 1300
Parcela	1160/93	zastavěná plocha a nádvoří
		5146m2

Obrázek 1 - Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Posudek je vypracován pro insolvenční řízení.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 22.05.2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovité věci.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.
14. Součástí příloh je částečná fotodokumentace nemovitých věcí vytvořená při místním šetření. Kompletní fotodokumentace se nachází v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Znalec získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém.
- Dodání podkladů Zadavatelem.
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí).
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi.
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí.

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- LV 6530, k.ú. Troja
- Odhad tržní hodnoty nemovité věci číslo 64/2024, vypracovaný Ing. Nikola Petrovicová, ze dne 23.04.2024

Komentář k těmto podkladům:

Znalci byly dodány výše uvedené podklady, přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí.
- Územní plán předmětné obce.
- Údaje z webových stránek www.mapy.com, www.dppcr.cz, www.inem.cz.

Komentář k těmto podkladům:

Znalec získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Znalcem:

- Fotodokumentace a informace z místního šetření
- Analýza ČSOB Index bydlení (dříve HB index), zpracovaná ČSOB.

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČSOB).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění.
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009.
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací (ČBA).

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČSOB). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Znalec čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci a oceňovanou nemovitost zaměřil.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných cen nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili cenu obvyklou nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr.
- Analýza stavu nemovitých věcí k datu ocenění.
- Analýza trhu realizovaných cen srovnatelných nemovitostí a odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí.

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Troja je městská část hlavního města Prahy ležící na pravém břehu řeky Vltavy v severní části města. Území se rozprostírá v údolí mezi Holešovicemi, Bohnicemi a Kobylisí a vyznačuje se členitým reliéfem, rozsáhlými plochami zeleně, vinicemi a nízkopodlažní zástavbou. Troja je známá především díky Trojskému zámku, Zoologické zahradě hl. m. Prahy a Botanické zahradě hl. m. Prahy, které patří mezi významné turistické cíle metropole. Historicky šlo o samostatnou obec připojenou k Praze v roce 1922. V současnosti má Troja převážně rezidenční a rekreační charakter a představuje jednu z nejatraktivnějších a ekologicky nejceněnějších částí Prahy, která spojuje historické památky, přírodní lokality a kvalitní obytné prostředí.

3.4.1.1 Doprava

Dopravní obslužnost městské části Troja je zajištěna především silniční a městskou hromadnou dopravou. Hlavní dopravní osou území je Trojská ulice, která propojuje Troju s centrem Prahy a navazuje na městský okruh prostřednictvím Trojského mostu a tunelového komplexu Blanka.

Veřejnou dopravu zajišťují zejména autobusové a tramvajové linky s návazností na stanice metra linky C Nádraží Holešovice a Kobylisy. Pro pěší a cyklisty je významná síť stezek vedených podél Vltavy, včetně lávek spojujících Troju s Císařským ostrovem a Holešovicemi. Díky své poloze a dopravnímu napojení je městská část dobře dostupná jak individuální automobilovou dopravou, tak veřejnou dopravou a nemotorovými způsoby přepravy.

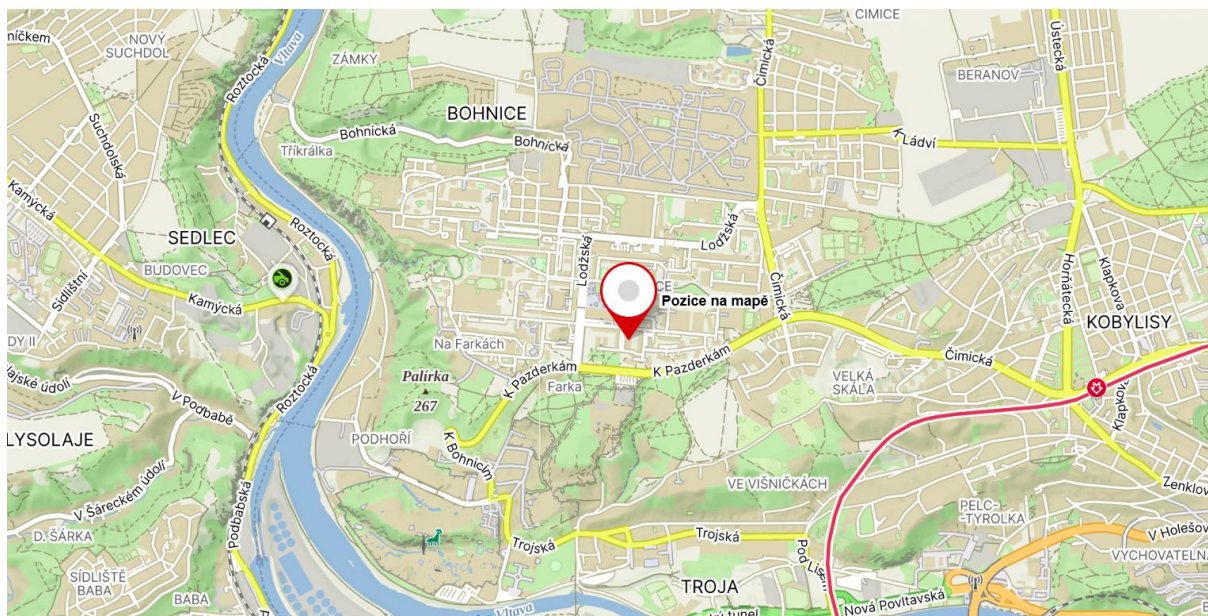
3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

Městská část Troja disponuje základní občanskou vybaveností odpovídající jejímu převážně rezidenčnímu charakteru. Nachází se zde mateřská a základní škola, místní úřad, zdravotnická zařízení, sportovní a rekreační areály, drobné obchodní provozovny a restaurační zařízení. Významnou součástí občanské vybavenosti tvoří také Zoologická zahrada hl. m. Prahy, Botanická zahrada hl. m. Prahy a Trojský zámek s přilehlými zahradami. Technická infrastruktura je na území městské části standardně rozvinutá a zahrnuje napojení na veřejný vodovod, kanalizaci, rozvod elektrické energie, zemního plynu, telekomunikační sítě a veřejné osvětlení. Území je rovněž obsluhováno systémem svozu komunálního odpadu a dalšími městskými službami.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňovaná nemovitost se nachází v okrajové části hl. města Prahy v městské části zvané Troja, a to v ulici Hnězdenská. V okolí se nachází převážně rezidenční zástavba.

Zobrazení je patrné na následujícím obrázku.



Obrázek 2 - Situace (mapy.com)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Oceňovaná nemovitá věc je napojena na všechny inženýrské sítě.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je možný přímo z veřejné komunikace na ulici Hnězdenská. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 2 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 15 minut se nachází Pražský okruh (dálnice D8).

3.5 Popis předmětu ocenění

Oceňovaná bytová jednotka je dle původní indikace o dispozici 2+kk, nachází se v 3.NP skeletového bytového domu.

Bytový dům sestává z celkového počtu 14.NP a 1.PP.

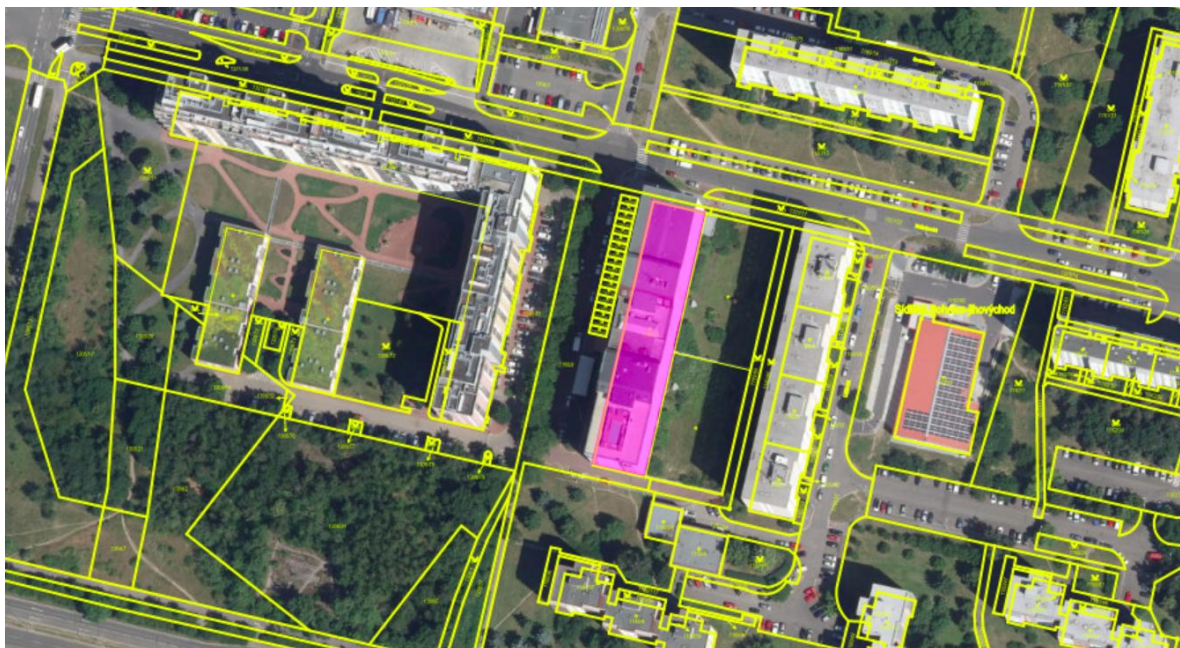
Bytová jednotka se nachází v udržovaném stavu a disponuje praktickým dispozičním řešením. Obytné místnosti jsou orientovány s dostatečným přístupem denního světla prostřednictvím plastových oken vybavených interiérovými žaluziemi. Podlahy v obytných místnostech jsou opatřeny laminátovou plovoucí podlahou, stěny a stropy mají hladkou omítku s malbou.

Součástí jednotky je prostorný obývací pokoj obdélníkového půdorysu a samostatný pokoj vhodný jako ložnice či dětský pokoj. Vytápění je zajištěno deskovými radiátory umístěnými pod okny.

Koupelna je vybavena smaltovanou vanou, umyvadlem, přípojkou pro pračku a otopným žebříkem. Povrchy stěn a podlah jsou provedeny z keramických obkladů a dlažby. WC je samostatné, rovněž s keramickými obklady a dlažbou.

Jednotka dále disponuje samostatnou šatnou vybavenou vestavěným úložným systémem s policemi, výsuvnými koši a prostorem pro zavěšení oděvů.

Vnitřní dveře jsou osazeny do obložkových zárubní, okna jsou plastová s izolačním zasklením. Celkový technický stav jednotky odpovídá běžnému opotřebení způsobenému standardním užíváním a nevyžaduje bezprostřední stavební zásahy.



Obrázek 3 - Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)

Tabulka 1 – Dispozice

Název místnosti	Plocha (m ²)	Koef. zap. pl.	Započ. pl. (m ²)
chodba	5,20	1,0	5,20
Koupelna	3,80	1,0	3,80
WC	1,20	1,0	1,20
šatna	4,10	1,0	4,10
kuchyňský kout	4,30	1,0	4,30
pokoj	21,40	1,0	21,40
pokoj	10,90	1,0	10,90
Celková podlahová	50,9		50,9

3.6 Nájemní a pachtovní práva

Dle dostupných informací od vlastníka, jednotka není pronajata .

3.7 Rizika

3.7.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Na nemovitosti vážne následující VB:

Věcné břemeno užívání

V rozsahu daném smlouvou:

- a) umístění ležatých rozvodů kab. televize
- b) umístění ležatých rozvodů internetu
- c) umístění stoupacího vedení kab. televize
- d) umístění přívodu internetu
- e) umístění anténního systému

Oprávnění pro

M-MEDIA spol. s r.o., v likvidaci, Ostrov 2289, 43801
Žatec, RČ/IČO: 26710315

3.7.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek 4 - Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.7.3 Ostatní rizika

Dle LV č. 6530 (viz přílohy) vážne na oceňované jednotce Zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti Investown Technologies s.r.o., Inovační 122, Hodkovice, 25241 Zlatníky-Hodkovice, RČ/IČO: 08667144. Dále související zápis Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání výše uvedeného zástavního práva, Závazek nezajistit zást.pr.ve výhodnějším pořadí nový dluh, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého. Vzhledem k účelu vypracování tohoto Posudku, **není k těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Žádná jiná ostatní rizika nebyla zjištěna.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Znalec postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami. Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí:

- vzdálenost od center měst či obcí,
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů,
- přístup k silničním či železničním trasám.

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost,
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití,
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy,
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí,
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma).

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena:

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost,
- předkupní práva, věcná břemena,
- zástavní práva,
- soudní spory (např. restituční spory).

Situace na realitním trhu:

- celkové trendy v prodeji nemovitostí,
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě.

4.2 Analýza dat – ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

Pro porovnání je objekt oceněn po jednotkách.

4.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období i aktuální nabídky z realitní inzerce. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti je databáze INEM, realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

1. BJ, Lešenská č.p. 546/1, Praha, okres Hlavní město Praha

Velmi pěkný byt o dispozici 1+kk a výměře 34 m², s balkónem a sklepem. Byt se nachází v 5. patře kompletně revitalizovaného panelového domu v ulici Lešenská, na rozhraní městských částí Troja a Bohnice. Byt po rekonstrukci je ve velmi pěkném stavu a nabízí se vybavený dle fotodokumentace. Je tedy vhodný jak k bydlení, tak jako investiční příležitost – ráda s vámi proberu možné výnosy z pronájmu. Ze vstupní předsíně je přístup do obytného pokoje a koupelny. Pokoj o výměře 16 m² nabízí dostatek prostoru pro odpočinkovou zónu i kuchyňský kout. Z pokoje je vstup na prostorný balkón (8 m²) s krásnými výhledy do Trojského údolí. Koupelna je vybavena rohovou vanou a toaletou. K bytu náleží sklepní kóje umístěná v suterénu domu. Vytápění a ohřev vody jsou řešeny centrálně. Společenství vlastníků je dobře fungující, s výborným hospodařením a nízkými náklady na provoz. Dům a stav budovy: Bezbariérový dům prošel kompletní revitalizací – zateplená fasáda, nová střecha, stoupačky, plastová okna, vchodové dveře aj. Chodby jsou široké, čisté a dobře udržované, výtah pro šest osob. Lokalita a okolí: Byt se nachází v klidné části sídliště Bohnice, obklopené zelení, s výbornou možností volnočasového vyžití. V těsné blízkosti je park Čimický háj, botanická zahrada, ZOO Praha i přírodní rezervace Havráňka. Parkování je možné přímo před domem na parkovacích místech se zámkovou dlažbou. Občanská vybavenost: Přímo naproti domu se nachází Penny Market, několik minut chůze je to do obchodního centra Krakov, které nabízí supermarket, lékárnu, kavárny, restaurace, drogerii, poštu a další služby. V docházkové vzdálenosti je také mateřská a základní škola, zdravotní středisko či knihovna. Dopravní dostupnost: Zastávka autobusu „Sídliště Bohnice“ je vzdálena 3 minuty chůze, odkud se pohodlně dostanete na metro linky C (Kobylisy) během cca 7 minut. Autem je snadné napojení na Městský okruh, Trojský most i dálnici D8..

VÝMĚRY:

Započitatelná plocha jednotky34 m²



Obrázek č. 1 – Srovnávací nemovitost č. 1

REALIZOVANÁ CENA: 4 999 000 Kč (datum prodeje 10.06.2025)

Č.J: V-36630/2025-101

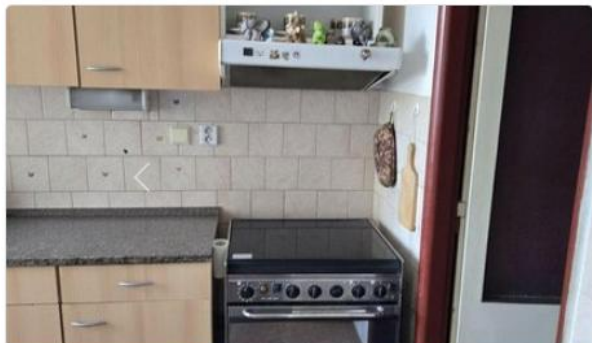
2. BJ, Krosenská č.p. 531/4, Praha, okres Hlavní město Praha

Byt 3+1 o užitné ploše 68 m v žádané lokalitě Praha 8 - Troja. Jedná se o ideální příležitost pro rodiny s dětmi, páry plánující budoucnost nebo jako výhodnou investici s potenciálem zhodnocení. Parametry bytu: - Dispozice: 3+1 - Užitná plocha: 68 m - Podlaží: 2. patro s výtahem - Balkon: Ano 7m2 - Sklep: Ano Stav: Původní stav - prostor pro realizaci vašich představ Dostupnost: Volný ihned Proč právě tento byt? Perfektní poloha na Praze 8 - Troja s krásným výhledem na Prahu. Nachází se zde ideální kombinace městského života a přírodního prostředí. V okolí najdete nádherné procházkové trasy lesoparkem, Botanickou zahradu, ZOO Praha, Trojský zámek a spoustu dalších možností pro aktivní odpočinek i kulturní vyžití. Komfortní bydlení v panelovém domě Dům prošel kompletním zateplením, což výrazně snižuje náklady na vytápění a zvyšuje celkový komfort bydlení. Plastová okna zajišťují výbornou tepelně-zvukovou izolaci. Výtah umožňuje pohodlný přístup do bytu i s kočárkem nebo nákupem. Prostor pro vaši kreativitu Byt se nachází v původním stavu s umakartovým jádrem, což vám dává jedinečnou příležitost vytvořit si domov přesně podle vašich představ a potřeb. Můžete si zvolit moderní materiály, barvy i dispozici interiéru tak, aby perfektně odpovídaly vašemu životnímu stylu v případě Vašeho zájmu Vám s rekonstrukcí pomůžeme prostřednictvím naší stavební společnosti. Praktické využití K bytu náleží balkon, kde si můžete užít ranní kávu nebo večerní relaxaci, a sklep pro uložení věcí (cca 4m2), které nepotřebujete mít denně po ruce. Dispozice 3+1 nabízí dostatek prostoru pro celou rodinu - ložnici rodičů, dětské pokoje nebo pracovnu a příjemný obývací pokoj. K dispozici je i malá otevřená komůrka navazující na ložnici se dvěma vestavěnými skříněmi. V bezprostřední blízkosti najdete: Mateřské a základní školy Obchody, supermarkety a služby Zdravotní střediska a lékárny Restaurace a kavárny Sportovní areály a dětská hřiště Cyklostezky a běžecké trasy Výborná dopravní dostupnost: Autobusové zastávky v docházkové vzdálenosti Rychlé spojení do centra Prahy Snadný přístup k hlavním dopravním tepnám Možnost parkování v okolí domu (přímo před domem parkoviště) Investice do budoucnosti: Za cenu 7 400 000 Kč získáváte nejen kvalitní bydlení v atraktivní lokalitě, ale také výbornou investici. Troja je oblíbená čtvrť s neustále rostoucí poptávkou po bydlení, což zaručuje dlouhodobé zhodnocení vaší nemovitosti. Proč neváhat? Okamžitá dostupnost - byt je volný ihned Nízké náklady na provoz díky zateplení - z důvodu, že zatím nebyl dodán PENB uvádíme pouze energetickou třídu G.

Klidná a bezpečná lokalita Výborná občanská vybavenost Potenciál pro vlastní úpravy Stablní hodnota nemovitosti Nenechte si ujít tuto příležitost! Tento byt je ideální volbou pro ty, kteří hledají kombinaci příjemného bydlení v zeleni s výhodami městského života. Ať už plánujete bydlení pro svou rodinu, nebo hledáte výhodnou investici, tento byt v Troji splní všechna vaší očekávání..

VÝMĚRY:

Započitatelná plocha jednotky68 m²



Obrázek č. 2 – Srovnávací nemovitost č. 2

REALIZOVANÁ CENA: 7 400 000 Kč (datum prodeje 14.01.2026)

Č.J: V-5845/2026-101

3. BJ, Hnězdenská č.p. 586/16, Praha, okres Hlavní město Praha

Byt v atraktivní lokalitě Prahy pro svou rodinu, nebo jako investici? Představujeme vám jedinečnou příležitost - byt 3+1 s lodžii o velikosti 75 m² nacházející se v ulici Hnězdenská v prvotřídní lokalitě Prahy 8. Tento byt v osobním vlastnictví je strategicky umístěn ve 12patrovém panelovém domě s výtahem, který je ideální pro rodiny, mladé lidi i k investici Byt se nachází v těsné blízkosti veškeré občanské vybavenosti. Naproti domu najdete mateřskou školu a nedaleko Základní školu Glowackého. V okolí je dostupný obchodní dům Krakov s kompletním sortimentem služeb. Pro váš volný čas jsou zde naučné stezky Velká Skála a také populární Botanická zahrada. Pešky to máte k autobusové zastávce Dunajská pouze 4 minuty, metro Kobylisy je vzdáleno 3 minuty autobusem, což zajišťuje snadnou dostupnost do centra města. Byt je určen ke kompletní rekonstrukci, což vám umožní přetvořit interiér dle svých představ. Umístění v 8. patře nabízí dechberoucí výhled na Prahu jako takovou. V budově se plánuje rekonstrukce fasády, oken a lodžii v letošním srpnu, což výrazně zvýší hodnotu nemovitosti a přinese úspory na energiích. Součástí nemovitosti je také sklep, který se nachází na patře blízko bytu, což nabízí praktické úložné prostory..

VÝMĚRY:

Započitatelná plocha jednotky75 m²



Obrázek č. 3 – Srovnávací nemovitost č. 3

REALIZOVANÁ CENA: 7 800 000 Kč (datum prodeje 03.10.2025)

Č.J: V-63382/2025-101

4.2.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení (dříve HB index) z cen bytů publikovaného ČSOB, resp. Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti ČSOB a Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. ČSOB index bydlení je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB a Hypoteční banky. Poslední hodnota ČSOB indexu bydlení je publikována pro cenovou úroveň 1. čtvrtletí roku 2026.

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{ČSOB index bydlení současné CÚ}}{\text{ČSOB index bydlení platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 1 – ČSOB index bydlení – BJ

Čtvrtletí	1/2026
ČSOB index bydlení – BJ	265,8

Tabulka č. 2 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň

Č.	Číslo řízení	Datum podpisu kupní smlouvy	Kupní cena (Kč)	ČSOB index k datu kupní smlouvy	ČSOB index k datu ocenění	Koeficient	Kupní cena přepočtená (Kč)
1	V-36630/2025-101	10.06.2025	4 999 000	244,5	265,8	1,09	5 434 496

2	V-5845/2026-101	14.01.2026	7 400 000	265,8	265,8	1,00	7 400 000
3	V-63382/2025-101	03.10.2025	7 800 000	259,1	265,8	1,03	8 001 698

4.2.2.1 Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha.

Tabulka č. 3 – Multikriteriální analýza

č.	Poloha objektu	Realizovaná cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{RPC})	Cena po redukcii (K _{RPC}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (podlaží)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	Lešenská č.p. 546/1, Praha	159 838	1,00	159 838	1,00	0,98	0,90	1,00	1,00	1,00	0,88	140 658
2	Krosenská č.p. 531/4, Praha	108 824	1,00	108 824	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	109 912
3	Hnězdenská č.p. 586/16, Praha,	106 689	1,00	106 689	1,00	1,02	1,10	1,00	1,00	1,00	1,12	119 492
Střední hodnota												123 354
Minimum												109 912
Maximum												140 658
Směrodatná odchylka												15 733
Průměr - směrodatná odchylka												107 621
Průměr + směrodatná odchylka												139 087
Variační koeficient												12,75%
Výměra oceňovaného objektu											m ²	51
Cena objektu											Kč	6 278 719
Cena po zaokrouhlení											Kč	6 280 000
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost) K2 koeficient velikosti K3 koeficient stavebně - technického stavu K4 koeficient vybavení a příslušenství bytové jednotky K5 koeficient podlaží, ve kterém se bytová jednotka nachází K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatele IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6) Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti IO												

Zdůvodnění koeficientů:

K_{RPC} – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 až 3 – realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 až 3 – obdobná poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost jednotky. Menší jednotka má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 – lepší stav.
- Vzorek č. 2 – obdobný stav.
- Vzorek č. 3 – mírně horší stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství.

- Vzorek č. 1 až 3 – obdobné vybavení a příslušenství.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužit.

4.2.3 Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 6 280 000 Kč..

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Znalec vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6).

Na základě odborné znalosti Znalec a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Znalec opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem zhotovitele je stanovit cenu obvyklou níže uvedených nemovitých věcí, resp. bytové jednotky zapsané na LV č. 6530, k. ú. Troja:

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730190 Troja

List vlastnictví: 6530

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Novák Jiří Ing. Bc., Hnězdenská 735/6, Troja, 18100 Praha 8	830830/1452	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
735/47	byt		byt.z.	509/274635

Vymezeno v:

Budova	Troja, č.p. 735, byt.dům, LV 1300	
	na parcele	1160/93, LV 1300
Parcela	1160/93	zastavěná plocha a nádvoří
		5146m2

Obrázek 5 - Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak cena obvyklá nemovitých věcí činí dle odborného odhadu:

6 280 000 Kč

Cena slovy: šestmilionůdvěstěosmdesát tisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.5 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné ceny obvyklé (tržní hodnoty). Interval ceny obvyklé (tržní hodnoty) obecně považujeme v rozmezí $\pm 10\%$ od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant.
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek.
- Odměna byla stanovena smluvně.
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČO: 15545881.
- Zadavatelem posudku je GESTORE v.o.s., Čechyňská 419/14a Brno 602 00.
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář (ústav) zapsaná rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.10.1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.07.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: technický stav konstrukcí pozemního stavitelství, staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti, betonových, Y91 ocelových a dřevěných konstrukcí
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí - strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů

Znalecký posudek je veden pod číslem 045742/2026, interní číslo Znalce NM_0234_2026.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti



Datum a podpis

V Brně dne 04.06.2026


Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec
STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Výpisy z KN.....4 listy

Příloha č. 2 – Fotodokumentace3 listy

Příloha č. 1

Výpis z KN

Počet listů: 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.04.2026 11:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 646 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730190 Troja

List vlastnictví: 6530

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Novák Jiří Ing. Bc., Hnězdenská 735/6, Troja, 18100 Praha 8	830830/1452	

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./			Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	domu a pozemku
735/47	byt		byt.z.	509/274635
Vymezeno v:				
	Budova	Troja, č.p. 735, byt.dům, LV 1300 na parcele 1160/93, LV 1300		
	Parcela	1160/93 zastavěná plocha a nádvoří		5146m2
735/89	byt		byt.z.	400/274635
Vymezeno v:				
	Budova	Troja, č.p. 735, byt.dům, LV 1300 na parcele 1160/93, LV 1300		
	Parcela	1160/93 zastavěná plocha a nádvoří		5146m2

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 užívání

V rozsahu daném smlouvou:

- a) umístění ležatých rozvodů kab.televize
- b) umístění ležatých rozvodů internetu
- c) umístění stoupacího vedení kab.televize
- d) umístění přívodu internetu
- e) umístění anténního systému

Oprávnění pro

M-MEDIA spol. s r.o., v likvidaci, Ostrov 2289, 43801
Žatec, RČ/IČO: 26710315

Povinnost k

Jednotka: 735/47, Jednotka: 735/89

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.10.2003. Právní účinky
vkladu práva ke dni 21.10.2003.

V-40953/2003-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávky podle smlouvy o poskytnutí úvěru ve výši 61 600 000 Kč s příslušenstvím
budoucí pohledávky na základě smlouvy o úvěru a smlouvy o zřízení zástavního práva a na
vydání bezdůvodného obohacení do výše 123 200 000 Kč, vzniklé nejpozději do 35 let od
uzavření zástavní smlouvy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.04.2026 11:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730190 Troja

List vlastnictví: 6530

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Investown Technologies s.r.o., Inovační 122, Hodkovice,
25241 Zlatníky-Hodkovice, RČ/IČO: 08667144

Povinnost k

Jednotka: 735/47, Jednotka: 735/89

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2024 15:49:27. Zápis proveden dne 13.06.2024; uloženo na prac. Praha

V-28666/2024-101

Pořadí k 19.05.2024 15:49

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Oprávnění pro

Investown Technologies s.r.o., Inovační 122,
Hodkovice, 25241 Zlatníky-Hodkovice, RČ/IČO:
08667144

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2024 15:49:27. Zápis proveden dne 13.06.2024; uloženo na prac. Praha

V-28666/2024-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

Investown Technologies s.r.o., Inovační 122,
Hodkovice, 25241 Zlatníky-Hodkovice, RČ/IČO:
08667144

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2024 15:49:27. Zápis proveden dne 13.06.2024; uloženo na prac. Praha

V-28666/2024-101

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák ze dne 23.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2024 15:37:19. Zápis proveden dne 12.11.2024; uloženo na prac. Praha

Z-51046/2024-101

o Zákaz zcizení a zatížení

Po dobu trvání zástavního práva V-28666/2024-101

Oprávnění pro

Investown Technologies s.r.o., Inovační 122, Hodkovice,
25241 Zlatníky-Hodkovice, RČ/IČO: 08667144

Povinnost k

Jednotka: 735/47, Jednotka: 735/89

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2024 15:49:27. Zápis proveden dne 13.06.2024; uloženo na prac. Praha

V-28666/2024-101

Pořadí k 19.05.2024 15:49

- 30 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.04.2026 11:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730190 Troja

List vlastnictví: 6530

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

Novák Jiří Ing. Bc., Hnězdenská 735/6, Troja, 18100
Praha 8, RČ/IČO: 830830/1452

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) (§ 23 zák. č. 72/1994 Sb.) ze dne 08.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.12.2009.

V-64059/2009-101

Pro: Novák Jiří Ing. Bc., Hnězdenská 735/6, Troja, 18100 Praha 8

RČ/IČO: 830830/1452

o Smlouva kupní ze dne 14.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2016 15:09:51. Zápis proveden dne 27.05.2016.

V-31277/2016-101

Pro: Novák Jiří Ing. Bc., Hnězdenská 735/6, Troja, 18100 Praha 8

RČ/IČO: 830830/1452

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

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 27.04.2026 12:15:51

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Příloha č. 2

Fotodokumentace

Počet listů: 3



