

Znalecký posudek č. 027817/2026

stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 262/2 nacházející se v bytovém domě č. p. 262, který stojí a je součástí pozemku parc. č. 317, list vlastnictví č. 3017, vše evidované v k.ú. 729353 Veleslavín, obec 554782 Praha.

Objednatel posudku: JUDr. Milan Usnul, soudní exekutor

Exekutorský úřad Praha 9

se sídlem: Bryksova 763/46

198 00 Praha 9

Účel posudku: Určení obvyklé ceny pro dražební jednání – 098 EX 00775/25 - 039

Datum místního šetření: 09. 02. 2026

Datum vypracování: 01. 04. 2026

Ocenění provedeno k datu: **09. 02. 2026**

Vypracoval: Ing. Michal Spousta, Ph.D.

Polská 1395/22

120 00 Praha 2

mobil: 608 323 016

e-mail: michalspousta@email.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 16 stran textu a 14 stran příloh. Objednateli se posudek předává v 1 elektronickém vyhotovení v souladu §27 Zákona č. 254/2019 Sb.

V Praze dne 1. 4. 2026

Obsah

A. ÚVOD	- 3 -
A.1 DEFINICE ZNALECKÉHO ÚKOLU	- 3 -
A.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	- 3 -
A.3 PŘÍLOHY	- 3 -
A.4 ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	- 4 -
A.5 PRÁVNÍ PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM	- 4 -
B. NÁLEZ	- 5 -
B.1 POLOHA A POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	- 5 -
B.1.1 Popis Bytu	- 6 -
B.2 VĚCNÁ PRÁVA SLOUŽÍCÍ VE PROSPĚCH NEMOVITOSTÍ	- 7 -
B.3 VĚCNÁ PRÁVA ZATĚŽUJÍCÍ NEMOVITOSTI VČETNĚ SOUVISEJÍCÍCH ÚDAJŮ	- 7 -
B.4 POZNÁMKY A DALŠÍ OBDOBNÉ ÚDAJE	- 7 -
B.5 PLOMBY A UPOZORNĚNÍ	- 7 -
B.6 NABÝVACÍ TITULY A JINÉ PODKLADY ZÁPISU	- 7 -
B.7 VZTAH BONITOVANÝCH PŮDNĚ EKOLOGICKÝCH JEDNOTEK (BPEJ) K PARCELÁM	- 7 -
C. POSUDEK	- 8 -
C.1 VOLBA METODY OCENĚNÍ	- 8 -
C.2 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY BYTU POROVNÁVACÍ METODOU	- 8 -
C.2.1 Databáze srovnávacích nemovitostí	- 9 -
C.2.2 Stanovení jednotkového tržního ceny srovnávacích nemovitostí - JTCS	- 11 -
C.2.3 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny – SJTC	- 11 -
C.2.4 Stanovení jednotkové tržní ceny Nemovitostí	- 12 -
C.3 REKAPITULACE STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ POROVNÁVACÍ METODOU	- 13 -
D. ODŮVODNĚNÍ	- 14 -
D.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY	- 14 -
D.2 KONTROLA POSTUPU	- 14 -
D.3 ZÁVĚR A VÝROK ZNALCE	- 15 -
E. ZNALECKÁ DOLOŽKA	- 16 -

A. ÚVOD

A.1 Definice znaleckého úkolu

Znaleckým úkolem je vypracování znaleckého posudku pro účely ocenění nemovitých věcí včetně příslušenství pro dražební jednání v případě 098 EX 00775/25, přičemž nemovitými věcmi se rozumí nemovité věci evidované v k.ú. 729353 Veleslavín, obec 554782 Praha:

- bytová jednotka č. 262/2, nacházející se v bytovém domě č. p. 262, který stojí a je součástí pozemku parc. č. 317, spoluvlastnický podíl vyplývající z vlastnictví bytové jednotky ve výši id. 4540/54480 na pozemku parc. č. 317 a společných částech domu č. p. 262, list. vlastnictví č. 3017 (dále také „Byt“),

(vše dále také „Nemovitosti“ nebo „Předmět ocenění“)

A.2 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Informace z webového portálu nahlizenidokn.cuzk.cz Nemovitostí v obci 554782 Praha, katastrální území 729353 Veleslavín, list vlastnictví č. 670
- Výpis z katastru nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí v obci 554782 Praha, katastrální území 729353 Veleslavín, list vlastnictví č. 3017 ze dne 2. 2. 2026
- Usnesení o ustanovení soudního znalce č. j. 098 EX 00775/25 - 039 ze dne 02. 02. 2026
- Snímek katastrální mapy Nemovitostí evidované v katastru nemovitostí v obci 554782 Praha, katastrální území 729353 Veleslavín, list vlastnictví č. 670 vyhotovený z webového portálu <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- Prohlášení vlastníka § 4 zákona 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, evidováno pod č.j. V – 60318/2007-101.
- Fotodokumentace interiéru bytové jednotky poskytnutá Exekutorským úřadem Prahy 9.

A.3 Přílohy

- Výpis z katastru nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí v obci 554782 Praha, katastrální území 729353 Veleslavín, list vlastnictví č. 3017 ze dne 2. 2. 2026
- Snímek katastrální mapy Nemovitostí evidované v katastru nemovitostí v obci 554782 Praha, katastrální území 729353 Veleslavín, list vlastnictví č. 670 vyhotovený z webového portálu <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření
- Výpočet ceny zjištěné k datu ocenění

A.4 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Informace a podklady poskytnuté pro potřeby ocenění některým ze zúčastněných považuji za věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Ačkoli mám za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsem nashromáždil ze spolehlivých zdrojů, nepřebírám žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděl jsem žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsem ve znaleckém posudku vycházel.

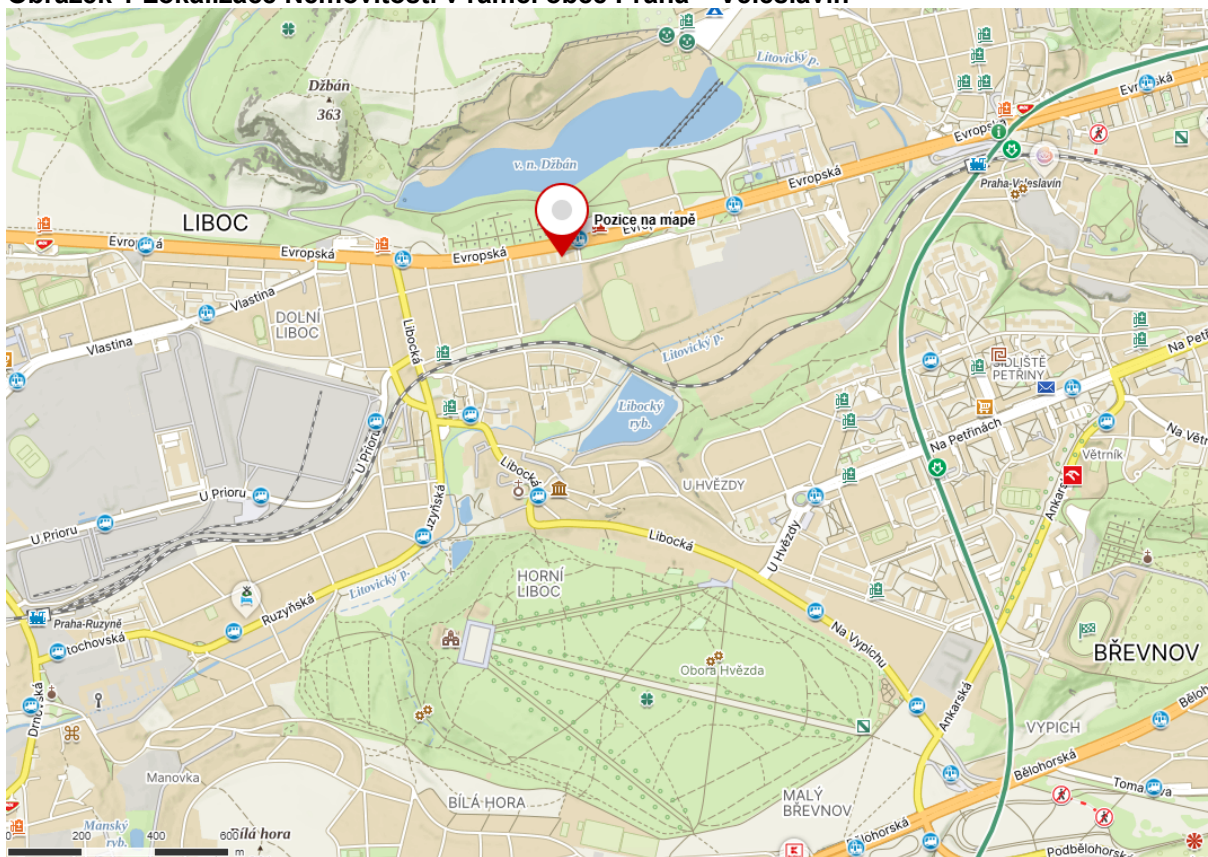
A.5 Právní předpisy související s oceňováním

V rámci stanovení obvyklé ceny Předmětu ocenění bylo postupováno dle platných právních předpisů České republiky vždy k datu ocenění.

B. NÁLEZ

B.1 Poloha a popis Předmětu ocenění

Obrázek 1 Lokalizace Nemovitostí v rámci obce Praha – Veleslavín



Zdroj: www.mapy.cz

Bytový dům č. p. 262 se nachází v hlavním městě Praha, v městské části Praha 6, při ulici Evropská v katastrálním území Veleslavín. Hlavní město Praha má podle Malého lexikonu obcí 1 397 880 obyvatel. Nemovitost je situována v severozápadní části města v území s převážně rezidenční a smíšenou zástavbou doplněnou občanskou vybaveností a administrativními či komerčními objekty. Bezprostřední okolí tvoří zástavba bytových a rodinných domů, lokální služby a dopravní infrastruktura významné městské komunikace Evropská, která představuje hlavní dopravní osu spojující centrum města s letištěm a severozápadním sektorem Prahy. V širším okolí se nacházejí významné rekreační a krajinné plochy, zejména přírodní areál Obora Hvězda a vodní plocha Vodní nádrž Džbán, které zvyšují rekreační potenciál lokality.

Občanská vybavenost v dané části města je na velmi dobré úrovni a odpovídá charakteru velkoměstského prostředí. V docházkové nebo krátké dojezdové vzdálenosti se nacházejí zařízení maloobchodu a služeb, školská zařízení všech stupňů, zdravotnická zařízení, sportovní a rekreační areály, administrativní objekty i další veřejná vybavenost. Lokalita je rovněž dobře napojena na širší městskou infrastrukturu včetně obchodních center, kulturních zařízení a dalších služeb dostupných v rámci městské části Praha 6 a centrální části města.

Dopravní obslužnost je velmi dobrá jak z hlediska individuální automobilové dopravy, tak z hlediska veřejné dopravy. Ulice Evropská představuje významnou městskou komunikaci zajišťující přímé spojení směrem do centra města i směrem k mezinárodnímu letišti. Veřejná doprava je zajištěna zejména tramvajovými a autobusovými linkami integrovaného systému PID s návazností na stanici metra Pražské metro na trase A, která umožňuje spojení s centrem města i ostatními městskými částmi. V docházkové vzdálenosti od nemovitosti se nacházejí zastávky tramvajové a autobusové dopravy.

Správu území vykonává statutární město Praha prostřednictvím městské části Praha 6, která zajišťuje výkon samosprávy a část přenesené státní správy. Lokalita je stabilizovaným městským územím s dobrou dostupností veřejných služeb, dopravní infrastruktury a rekreačních ploch, což vytváří příznivé podmínky pro bydlení i další funkční využití nemovitostí.

B.1.1 Popis Bytu

Byt se nachází v bytovém domě č. p. 262 a č.o. 157 v prvním nadzemním podlaží (dále také „NP“). Dispoziční uspořádání bytu je 1+1:

Místnost	Plocha (m ²)
Pokoj	16,00
Kuchyň	23,00
Předsíň	3,00
Koupelna	2,50
WC	0,90
Celkem	45,40
Sklepní kóje	2,80

Zdroj: prohlášení vlastníka

Sklepní kóje náležící k výlučnému užívání k Bytu se nachází v prvním podzemním podlaží. Budova má 3 nadzemní a jedno podzemní podlaží, v budově není realizován výtah. V bytovém domě je celkem 12 jednotek, v podzemním podlaží jsou sklepní kóje, prádelna a společné prostory.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné bez zateplení. Střeška je plochá se standardní krytinou. Okna jsou plastová. Klempířské konstrukce jsou kompletního provedení.

Vzhledem k tomu, že prostory bytu nebyly znalci zpřístupněny, jsou vnitřní konstrukce a vybavení určeny na základě Prohlášení vlastníka, veřejně dostupných informací a na základě fotodokumentace poskytnutých Exekutorským úřadem Prahy 9.

Na základě předložené fotodokumentace a prohlášení vlastníka lze bytovou jednotku popsat následovně:

Vstupní prostor má podlahu z keramické dlažby v tmavém dekoru. Stěny jsou opatřeny omítkou s malbou, spodní část stěn je v některých místech opatřena odlišnou povrchovou úpravou. Z

předsíně je přístup do dalších místností bytu. Dveře v bytě jsou plné, hladké, osazené v ocelových zárubních s tmavým nátěrem.

Obývací pokoj má povrchovou podlahovou úpravu z celoplošné textilní krytiny (kobercem). Stěny a strop jsou opatřeny omítkou s malbou. V místnosti je instalováno stropní svítidlo.

Jednotka dále obsahuje hygienické zázemí. Samostatná místnost WC je přístupná z předsíně. Podlaha je z keramické dlažby s drobně skládaným dekorem, stěny jsou částečně opatřeny keramickým obkladem a částečně omítkou s malbou. WC je vybaveno závěsnou klozetovou mísou s podomítkovým splachovacím systémem. V místnosti je instalován deskový radiátor.

Okna v jednotce jsou plastová. Vytápění místností je zajištěno deskovými otopnými tělesy. Osvětlení je řešeno stropními svítilny.

Celkově jsou v jednotce patrné standardní povrchové úpravy odpovídající běžnému bytovému standardu staršího provedení, bez zjevných luxusních nebo nadstandardních prvků. Dispoziční řešení tvoří předsíň s přístupem do obytných místností, hygienického zázemí a další menší místnosti využívané jako technické či skladovací zázemí.

Technický stav je původní – špatný, který k dosažení současných standardů bydlení vyžaduje celkovou rekonstrukci jednotky.

B.2 Věcná práva sloužící ve prospěch Nemovitostí

Bez zápisu

B.3 Věcná práva zatěžující Nemovitosti včetně souvisejících údajů

Zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu daňové pohledávky, zástavní právo exekutorské – viz. Výpis z katastru nemovitostí (Příloha č. 1).

B.4 Poznámky a další obdobné údaje

Nařízení předběžného opatření, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – viz. Výpis z katastru nemovitostí (Příloha č. 1).

B.5 Plomby a upozornění

Bez zápisu.

B.6 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Viz výpis z katastru nemovitostí (Příloha č. 1).

B.7 Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Bez zápisu.

C. POSUDEK

C.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí, kdy se jedná o bytovou jednotku, bude provedeno ocenění porovnávacím způsobem, které dle názoru zpracovatele tohoto znaleckého posudku, nejlépe vystihuje obvyklou cenu Předmětu ocenění.

Předmětem ocenění je Byt. K datu ocenění lze na místním trhu nalézt dostatečný počet srovnávacích objektů, proto bude pro ocenění použita metoda porovnávací, která je jednou z nejběžněji užívaných metod v oceňovatelské praxi. Porovnávací nemovitosti musí mít srovnatelné parametry s oceňovanými nemovitostmi, případné odlišnosti nemovitostí jsou vyřešeny vhodnou aplikací koeficientů porovnávací metody. Porovnání bude provedeno pro Byt.

Pro stanovení obvyklé ceny Nemovitostí bude použita indexová porovnávací metoda s použitím standardní jednotkové tržní ceny, která je podrobně popsána v odborné literatuře a je transparentní metodou určení obvyklé ceny nemovitostí. Tato metoda vzhledem ke své podstatě umožňuje do ocenění promítnout cenový vývoj, a tedy aktuální situaci na trhu k datu ocenění.

Jedná se o multikriteriální metodu nepřímého porovnání. Oceňované nemovitosti jsou porovnávány se standardními nemovitostmi přesně definovaných vlastností a jejich cenou. Základním předpokladem aplikace této metody je existence dostatečného množství porovnávacích nemovitostí. Tyto nemovitosti by měly mít obdobné charakteristiky jako nemovitost oceňovaná a měly by se nacházet v porovnatelné lokalitě.

Cena standardní nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi. Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardní a srovnávací nemovitosti je užito tzv. indexu srovnávací nemovitosti (I_s), pomocí kterého je stanovena jednotková tržní cena srovnávací nemovitosti (JTC_s). Obdobně je pro zohlednění odlišností standardní a oceňované nemovitosti, a stanovení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC_o), použit tzv. index oceňované nemovitosti (I_o).

C.2 Stanovení obvyklé ceny Bytu porovnávací metodou

Oceňovaná nemovitost – byt, je porovnávána se standardní nemovitostí přesně definovaných vlastností. Standardní nemovitostí se rozumí bytová jednotka v ulici Evropská, obec Praha a obdobné lokalitě, v dobrém technickém stavu bytu a objektu, s panelovým typem konstrukce, standardně vybavená, o velikosti 40 – 60 m² (vč. lodžie, bez sklepu/kóje), v cenové úrovni 4Q/2025 a dále a bez přítomnosti dalších vlivů. Cena standardní nemovitosti je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí (jejich vlastností a cen). Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy objektu.

C.2.1 Databáze srovnávacích nemovitostí

Srovnávací objekty byly částečně převzaty z databáze Znalce.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu a další parametry. Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných Nemovitostí včetně příslušenství byly srovnávány obdobné nemovitosti v obdobných lokalitách.

Informace o všech srovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 5 objektů, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Potřebnými parametry byly tyto (nejsou řazeny podle velikosti vlivu na výslednou hodnotu): lokalita, technický stav objektu, technický stav bytu, typ konstrukce, vybavení, plocha bytu, vývoj cen a přítomnost dalších vlivů.

Tabulka C-1 Databáze srovnávacích nemovitostí

i	Vklad č.	Realizovaná cena [Kč]	KRC	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Lokalita	Technický stav objektu	Technický stav bytu	Typ konstrukce	Výtah/podlaží	Vybavení	Plocha bytu	Vývoj cen	Další vlivy
1	V-63527/2025-101	5 500 000	1,00	5 500 000	46,00	Bj č. 261/6, Veleslavín	dobrý	špatný	cihlová	2.NP bez výtahu	standardní	40 - 60	4Q2025	sklepní kóje
2	V-69693/2024-101	5 990 000	1,00	5 990 000	45,00	Bj č. 264/12, Veleslavín	dobrý	velmi dobrý	cihlová	3.NP bez výtahu	standardní	40 - 60	4Q2024	sklepní kóje
3	V-61656/2025-101	6 100 000	1,00	6 100 000	46,00	Bj č. 267/1, Veleslavín	dobrý	velmi dobrý	cihlová	3.NP bez výtahu	standardní	40 - 60	3Q2025	sklepní kóje
4	V-47418/2025-101	5 600 000	1,00	5 600 000	46,00	Bj č. 267/11	dobrý	velmi dobrý	cihlová	3.NP bez výtahu	standardní	40 - 60	3Q2025	sklepní kóje
5	V-35910/2024-101	6 400 000	1,00	6 400 000	46,00	Bj č. 267/3	dobrý	po rekonstrukci	cihlová	2.NP bez výtahu	standardní	40 - 60	2Q2024	sklepní kóje

Zdroj: vlastní výpočet

Pozn.: KRC - koeficient redukce na pramen ceny zohledňuje skutečnost, že se jedná o poslední inzerovanou cenu (inzerovaná cena nebyla snížena) v případě KRC = 1, v případě KRC = 0,90, se jedná o inzerici stále inzerovanou, nabízená cena nemusí být konečná, z toho důvodu 10 % korekce ceny.

**) Vývoj cen byl stanoven na základě veřejně dostupného indexu vývoje cen nemovitostí – ČSOB index bydlení, zdroj: www.csobhypotecni.cz*

C.2.2 Stanovení jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí - JTCs

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_9$ byl pro každou srovnávací nemovitost vypočten index odlišnosti srovnávací nemovitosti od nemovitosti standardní I_s . Z něj byla poté vypočtena tržní cena srovnávacích nemovitostí – JTCs.

k_1	...	koeficient lokality
k_2	...	koeficient technického stavu objektu
k_3	...	koeficient technického stavu bytu
k_4	...	koeficient typu konstrukce
k_5	...	koeficient podlažnosti/výtahu
k_6	...	koeficient vybavení
k_7	...	koeficient plochy bytu
k_8	...	koeficient vývoje cen
k_9	...	koeficient dalších vlivů

Rozmezí jednotlivých koeficientů bylo stanoveno na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity odborné publikace.

Tabulka C-2 Stanovení jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí – JTCs

i	Cena po redukci na pramen ceny [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k_1	k_2	k_3	k_4	k_5	k_6	k_7	k_8	k_9	I_s	JTC _s [Kč/m ²]
1	5 500 000	46,00	119 565,22	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	132 850,24
2	5 990 000	45,00	133 111,11	1,00	1,00	1,05	1,00	0,97	1,00	1,00	0,88	1,00	0,90	147 901,23
3	6 100 000	46,00	132 608,70	1,00	1,00	1,05	1,00	0,97	1,00	1,00	0,97	1,00	0,99	133 948,18
4	5 600 000	46,00	121 739,13	1,00	1,00	1,05	1,00	0,97	1,00	1,00	0,97	1,00	0,99	122 968,82
5	6 400 000	46,00	139 130,43	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,83	1,00	0,91	152 890,58

Zdroj: vlastní výpočet

C.2.3 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny – SJTC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze byla určena jejich výsledná cena (JTCs) – viz Tabulka C-2. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena z důvodu přílišné odlehlosti jednotkových tržních cen od průměru všech použitých hodnot.

Tabulka C-3 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny – SJTC

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	5
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	122 968,82
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	152 890,58
Směrodatná odchylka [Kč/m²]	10 849,65
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	127 262,16
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	148 961,46
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	138 111,81

Zdroj: vlastní výpočet

C.2.4 Stanovení jednotkové tržní ceny Nemovitostí

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_9$ oceňované nemovitosti byl určen její index odlišnosti I_0 a jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti JTC_0 .

Tabulka C-4 Stanovení jednotkové tržní ceny Nemovitostí

Lokalita	Evropská 262/157
Technický stav objektu	dobrý
Technický stav bytu	špatný
Typ konstrukce	cihlová
Výtah/podlaží	1.NP
Vybavení	standardní
Plocha bytu	40 - 60 m ²
Vývoj cen	4Q2025 a dále
Další vlivy	sklepní kóje
Koeficienty odlišnosti	
k_1	1,00
k_2	1,00
k_3	0,90
k_4	1,00
k_5	0,90
k_6	1,00
k_7	1,00
k_8	1,00
k_9	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_0	0,81
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m²]	111 870,57

Zdroj: vlastní výpočet

Rozmezí jednotlivých koeficientů bylo stanoveno na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity odborné publikace.

C.3 Rekapitulace stanovení obvyklé ceny Nemovitostí porovnávací metodou

Tabulka C-5 Rekapitulace stanovení obvyklé ceny Nemovitostí porovnávací metodou

Položka	Užitná plocha [m ²]	Jednotková tržní cena oceňované nemovitosti [Kč/m ²]	Obvyklá cena [Kč]
Bytová jednotka	45,40	111 870,57	5 078 923,88

Zdroj: vlastní výpočet

D. Odůvodnění

D.1 Interpretace výsledků analýzy

Pro stanovení obvyklé ceny:

Výběr srovnatelných objektů byl proveden na základě určených kritérií:

Při stanovení obvyklé ceny Bytové jednotky byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů K1 – K9 včetně jejich zdůvodnění.

Obdobné nemovitosti jsou srovnatelné z hlediska lokality, technického stavu, aj. Informace sdělené zadavatelem posudku byly zohledněny v analýze.

Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr upravených realizovaných cen srovnatelných objektů, který byl vynásoben plochou oceňovaného objektu a následně provedeno zaokrouhlení.

Silné stránky nemovité věci

Silnou stránkou je lokalita – Praha 6

Slabé stránky nemovité věci

Slabou stránkou je technický stav Bytu.

D.2 Kontrola postupu

Pro stanovení obvyklé ceny:

A. Zdrojem dat byly podklady od objednatele, veřejně přístupné databáze a data.

B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.

C. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracována.

D. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro stanovení obvyklé ceny.

E. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena nemovité věci.

D.3 Závěr a výrok Znalce

Znaleckým úkolem bylo stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí včetně příslušenství k datu ocenění 09.02.2026 pro účely nedobrovolného dražebního jednání, přičemž nemovitými věcmi se rozumí nemovité věci evidované v k.ú. 729353 Veleslavín, obec 554782 Praha:

- bytová jednotka č. 262/2, nacházející se v bytovém domě č. p. 262, který stojí a je součástí pozemku parc. č. 317, spoluvlastnický podíl vyplývající z vlastnictví bytové jednotky ve výši id. 4540/54480 na pozemku parc. č. 317 a společných částech domu č. p. 262, list. vlastnictví č. 3017.

**Znalec stanovil na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění k datu
ocenění obvyklou cenu Předmětu ocenění ve výši**

(po zaokrouhlení na tisíce Kč)

5 079 000,00 Kč

(Slovy: pět miliónů sedmdesát devět tisíc korun českých)

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 22.08.2014 č.j. Spr 2868/2013-28 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby obytné a stavby průmyslové, rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 28.11.2014 č.j. Spr 2055/2014-11 pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby zemědělské a pro odvětví stavební odvětví různá se specializací občanské stavby.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 027817/2026 znaleckého deníku.

V Praze dne 1. 4. 2026

Otisk kulaté pečeti:

Ing.	Ing. Michal
Michal	Spousta,
Spousta,	Ph.D.
Ph.D.	2026-04-01
	17:59:34

.....
Ing. Michal Spousta, Ph.D.

Znalec pro obor ekonomika

Polská 1395/22

120 00 Praha 2

PŘÍLOHA Č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.02.2026 09:55:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 00775/25 pro Exekutorský úřad Praha 9

JUDr. Milan Usnul

soudní exekutor

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729353 Veveslavín

List vlastnictví: 3017

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bytové družstvo Evropská 157, Evropská 262/157, Veveslavín, 16200 Praha 6	26187183	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./	Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
262/2	byt				byt.z.	4540/54480
Vymezeno v:						
	Budova	Veveslavín, č.p. 262, byt.dům, LV 670				
		na parcele 317, LV 670				
	Parcela	317	zastavěná plocha a nádvoří			257m2

Bl Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 2.550.000,- Kč s příslušenstvím

smluvní pokuta ve výši 500.000,- Kč

úrok ve výši 100.000,- Kč

Oprávnění pro

Tábořík Roman Ing., Přední 345/10, Liboc, 16100 Praha

6, RČ/IČO: 690525/2442

Povinnost k

Jednotka: 262/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2019 14:56:50. Zápis proveden dne 11.09.2019.

V-52031/2019-101

Pořadí k 20.08.2019 14:56

Související zápisy

Poznámka spornosti

o určení neexistence zástavního práva

podáno u OS pro Prahu 6, dne 03.11.2023,

sp. zn. 6 C 349/2023

Oprávnění pro

Skleničková Zdenka, Evropská 262/157, Veveslavín,

16200 Praha 6, RČ/IČO: 476007/027

Listina Žádost o zápis poznámky spornosti zápisu ze dne 04.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2025 11:39:03. Zápis proveden dne 30.10.2025; uloženo na prac. Praha

Z-44991/2025-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.02.2026 09:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729353 Veleslavín List vlastnictví: 3017
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
daňové pohledávky ve výši 1 540 Kč včetně příslušenství
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,
Nové Město, 11000 Praha 1
Povinnost k
Jednotka: 262/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 5616599/24/2006-00540-109848 ÚzP pro P6 ze dne 08.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2024 16:19:09. Zápis proveden dne 30.07.2024; uloženo na prac. Praha V-39784/2024-101

Pořadí k 08.07.2024 16:19

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28, Nové Město, 11000 Praha 1

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 5616599/24/2006-00540-109848 ÚzP pro P6 ze dne 08.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2024 16:19:09. Zápis proveden dne 30.07.2024; uloženo na prac. Praha V-39784/2024-101

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28, Nové Město, 11000 Praha 1

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 5616599/24/2006-00540-109848 ÚzP pro P6 ze dne 08.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2024 16:19:09. Zápis proveden dne 30.07.2024; uloženo na prac. Praha V-39784/2024-101
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Existující pohledávky ve výši 1 967 673,00 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,5 % ročně z částky 1 967 673,00 Kč od 16.09.2021 do zaplacení, smluvní pokuta ve výši 0,1 % denně z částky 1 967 673,00 Kč od 16.09.2021 do 13.09.2024, náklady nalézacího řízení ve výši 172 153,80 Kč, vyplývající z rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 17.01.2025 č.j. 7 C 189/2024-15
Oprávnění pro
iDEONE, s.r.o., Pražákova 1008/69, Štýřice, 63900 Brno,
RČ/IČO: 19591209
Povinnost k
Jednotka: 262/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 098 EX 00776/25-016 ze dne 12.11.2025. Právní moc ke dni 18.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2025 13:55:13. Zápis proveden dne 16.12.2025. V-75120/2025-101

Pořadí k 21.11.2025 13:55

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 2

VYPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI
prokazující stav evidovaný k datu 02.02.2026 09:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729353 Veleslavín List vlastnictví: 3017
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení předběžného opatření

Soud ukládá žalovanému č. 1) a žalovanému č. 2), aby do právní moci rozhodnutí o žalobě na určení neexistence zástavního práva nenakládali se zástavním právem zapsaným pod č.j. V-52031/2019-101

Povinnost k

Bytové družstvo Evropská 157, Evropská 262/157,
Veleslavín, 16200 Praha 6, RČ/IČO: 26187183
Tábořík Roman Ing., Přední 345/10, Liboc, 16100 Praha
6, RČ/IČO: 690525/2442
Jednotka: 262/2

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření 6 C-349/2023 - 59 ze dne 08.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2025 10:48:38. Zápis proveden dne 30.10.2025.

- Z-45747/2025-101

Listina Usnesení soudu 21 Co-254/2025 -98 ze dne 25.11.2025. Právní moc ke dni 04.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2025 11:21:21. Zápis proveden dne 17.12.2025.

Z-61395/2025-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Usnul, Bryksova 763/46,
198 00 Praha 9

Povinnost k

Bytové družstvo Evropská 157, Evropská 262/157,
Veleslavín, 16200 Praha 6, RČ/IČO: 26187183

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 098 EX 00775/25-010 ze dne 24.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2025 12:30:06. Zápis proveden dne 03.11.2025; uloženo na prac. Praha

Z-54902/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 262/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 098 EX-00775/2025 - 13 ze dne 30.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2025 12:30:06. Zápis proveden dne 04.11.2025; uloženo na prac. Praha

- Z-54900/2025-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 098 EX-00775/2025 - 020 ze dne 05.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2025 12:30:19. Zápis proveden dne 18.12.2025; uloženo na prac. Praha

- Z-61755/2025-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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 02.02.2026 09:55:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729353 Veleslavín List vlastnictví: 3017
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Kupní smlouva V11 29117/2000 Právní účinky vkladu ke dni 27.10.2000.
POLVZ:359/2000 Z-11400359/2000-101
Pro: Bytové družstvo Evropská 157, Evropská 262/157, Veleslavín, RČ/IČO: 26187183
16200 Praha 6
- o Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.03.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.04.2004.
V-16711/2004-101
Pro: Bytové družstvo Evropská 157, Evropská 262/157, Veleslavín, RČ/IČO: 26187183
16200 Praha 6
- o Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 20.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.11.2007.
V-60318/2007-101
Pro: Bytové družstvo Evropská 157, Evropská 262/157, Veleslavín, RČ/IČO: 26187183
16200 Praha 6

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

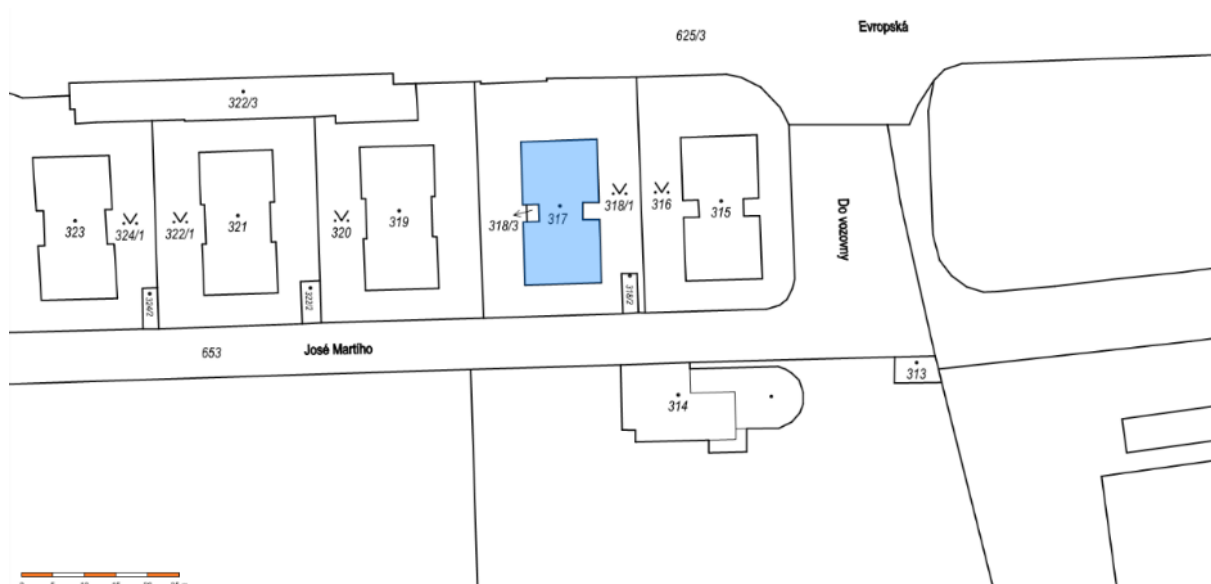
Vyhotoveno: 02.02.2026 10:20:25

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/>.

JUDr. Milan
Usnui
2.02.2026 16:04
elektronicky
podepsal
kvalifikovaným
certifikátem

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

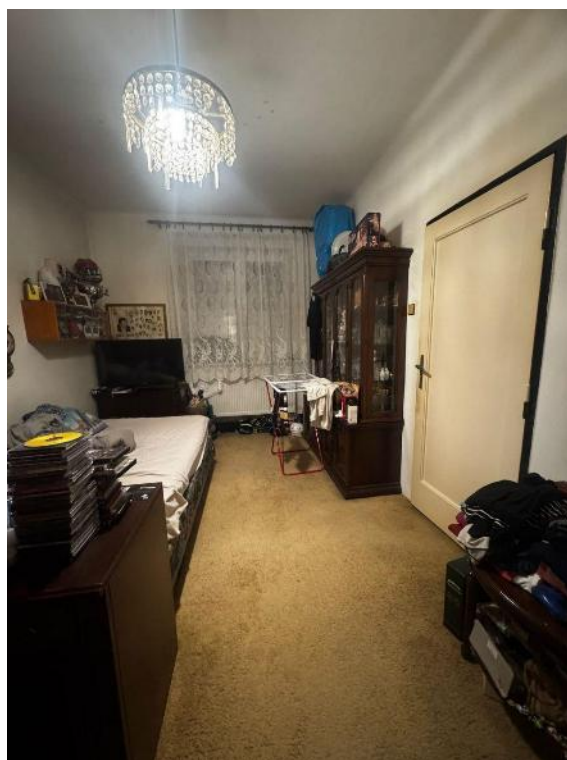
PŘÍLOHA Č. 2

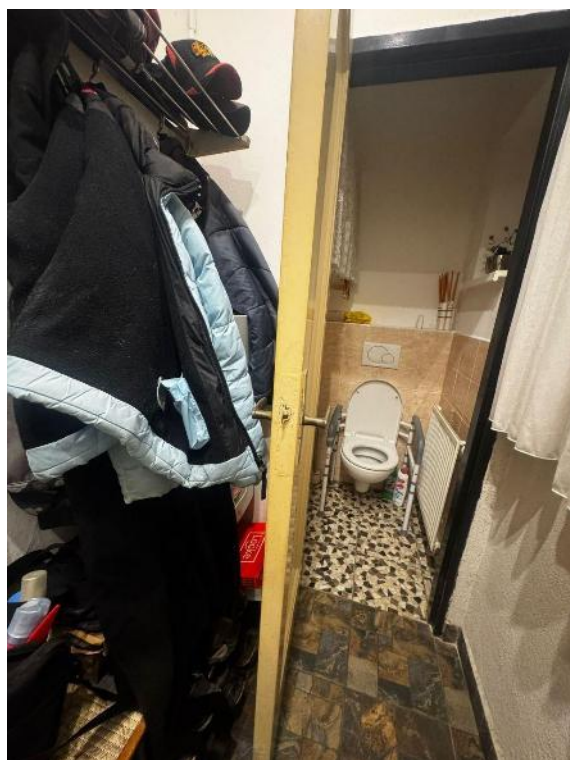
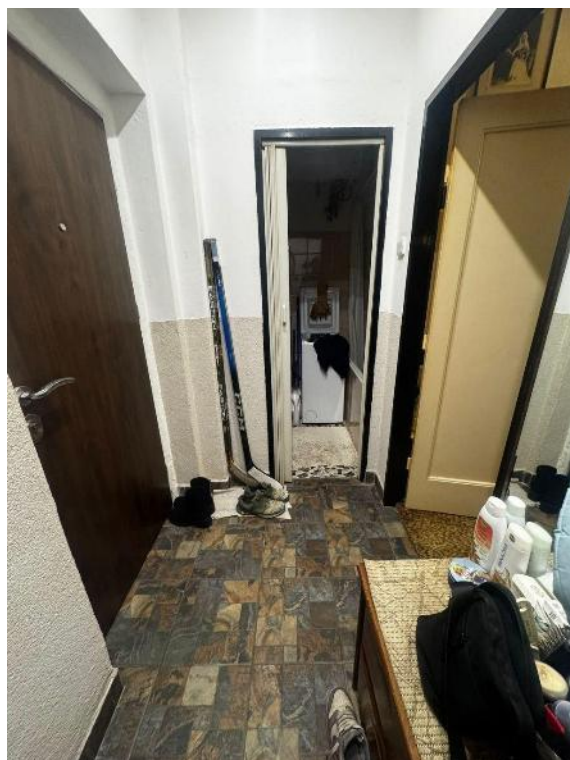


Zdroj: www.cuzk.cz

PŘÍLOHA Č. 3









PŘÍLOHA Č. 4

Cena zjištěná

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 523/2025 Sb. o oceňování majetku.

Obsah

1. Pozemek parc. č. 317 – § 2
2. Jednotka č. 262/2 – § 38

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00

6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

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

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,080$$

1. Pozemek parc. č. 317 – § 2

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
317	zastavěná plocha a nádvoří	257	11 010,–	2 829 570,–

Pozemek parc. č. 317 – zjištěná cena

2 829 570,– Kč

2. Jednotka č. 262/2 – § 38

Podlahové plochy jednotky

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započtená
pokoj	16,00	1,00	16,00
kuchyň	23,00	1,00	23,00
předsíň	3,00	1,00	3,00
koupelna	2,50	1,00	2,50
wc	0,90	1,00	0,90
sklepní kóje	2,80	0,10	0,28
Podlahová plocha celková	48,20		
Podlahová plocha započtená PP			45,68

Určení základní ceny za m² (příloha č. 27, tabulka č. 1)

Kraj	Hlavní město Praha
Obec	Praha – oblast 6
Počet obyvatel	1 397 880
Základní cena ZC	121 065,– Kč/m ²

Index konstrukce a vybavení (příloha č. 27, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna,	0,00

3	Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8	Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně-technický stav	IV. Byt ve špatném stavu - předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	0,65*
* Rok výstavby / kolaudace		1945	
Stáří stavby y		81	
Koeficient pro úpravu s		0,600	
Index konstrukce a vybavení		$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10}$	= 0,425
Základní cena upravená		$ZCU = ZC \times I_V$	= 51 452,63 Kč/m²
Index trhu		I_T	= 1,000
Index polohy		I_P	= 1,080
Cena bytu určená porovnávacím způsobem			
		$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P$	= 2 538 384.63 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

Cena pozemku	=	2 829 570,- Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	1 / 12	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	235 797,50 Kč	
		+	235 797,50 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu	=		2 774 182,13 Kč
Jednotka č. 262/2 – zjištěná cena			2 774 182,13 Kč

B. Rekapitulace

Rekapitulace cen pozemku

1. Pozemek parc. č. 317	2 829 570,– Kč
-------------------------	----------------

Cena pozemku činí celkem	2 829 570,– Kč
---------------------------------	-----------------------

Jednotka č. 262/2 – spoluvlastnický podíl: 1 / 12	235 797,50 Kč
---	---------------

Výsledná cena

1. Jednotka č. 262/2	2 774 182,13 Kč
----------------------	-----------------

Výsledná cena činí celkem	2 774 182,13 Kč
----------------------------------	------------------------

Cena po zaokrouhlení podle § 50	2 774 180,– Kč
--	-----------------------

Zjištěná cena: 2 774 180,– Kč

Cena slovy: dva miliony sedm set sedmdesát čtyři tisíce jedno sto osmdesát Kč