

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 024949/2026

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu id. 691/42370 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 1040/52, 1040/202, zapsaných na LV číslo 7034
katastrální území Hlubočepy, obec Praha, okres

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232, 753 01 Hranice
telefon: 602778374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171, DS: n23tcnp
Číslo posudku v evidenci znalce: 6009/2026

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ: 75128446
Zenklova 2530/23, 180 00 Praha 8

Číslo jednací: 132 EX 116/24-64

Počet stran: 25, z toho 10 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 17.03.2026

Vyhotoveno: V Hranicích 26.03.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 691/42370 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 1040/52, 1040/202, zapsaných na LV číslo 7034
katastrální území Hlubočepy, obec Praha, okres

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.03.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ke dni 05.03.2026, LV číslo 7034, k.ú. Hlubočepy
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- informace z www.czuk.cz
- informace z územního plánu obce
- informace z realitních serverů
- informace z cenové mapy Hl. města Praha 2026
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena

žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „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.“

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje 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.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od zadavatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností. Z tohoto důvodu neproběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Hlubočepy
Adresa nemovité věci: Gabinova, 152 00 Praha 5, Hlubočepy

Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Kotásek Jakub Bednár, Gabinova 865/5, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 691 / 42370
Naďa Bednárová, Kuzmányho 693/4, 902 01 Pezinok, Slovenská republika, LV: 7034, podíl: 691 / 42370
SJ Běhal Stanislav a Běhalová Věra, Gabinova 865/5, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 691 / 21185
Zuzana Brebtová, Gabinova 866/7, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 438 / 21185
Jana Chlebová, Gabinova 865/5, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 691 / 21185
Mariya Chopyk, Zakšínská 570/4, 190 00 Praha 9, LV: 7034, podíl: 691 / 21185

Josef Čáha, Gabinova 865/5, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 438 / 21185
 DAG Real s.r.o., Gabinova 865/5, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 438 / 21185
 Karla Fantová, Gabinova 865/5, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 800 / 21185
 SJ Fedor Petr , Ing.Ing. a Fedorová Alena , Gabinova 866/7, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 691 / 21185
 SJ Fomín Jiří , Ing. a Fomínová Eva, Gabinova 865/5, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 691 / 21185
 SJ Gregor Martin, Ing. a Gregorová Zdeňka , Gabinova 866/7, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 691 / 21185
 MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 7034, podíl: 438 / 21185
 Ing. Jan Jonáš, K Orionce 191/17, 143 00 Praha 4, LV: 7034, podíl: 691 / 63555
 Petr Jonáš, Gabinova 866/7, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 691 / 63555
 Věra Jonášová, Gabinova 866/7, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 691 / 63555
 SJ Kirschner Jan , Ing. a Kirschnerová Pavla , Ing., LV: 7034, podíl: 691 / 21185
 Kirschner Jan , Ing., Gabinova 865/5, 152 00 Praha 5
 Kirschnerová Pavla , Ing., K Marjance 82, 267 16 Vysoký Újezd
 Ing. Jan Malák, č. p. 133, 294 03 Obruby, LV: 7034, podíl: 691 / 21185
 SJ Matas Milan a Matasová Helena, Gabinova 865/5, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 691 / 21185
 SJ Nehilč Kamil a Nehilčová Petra, Gabinova 866/7, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 691 / 21185
 SJ Novotný Filip a Novotná Klára, Lamačova 860/30, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 691 / 21185
 Adéla Nutilová, Kamenická 656/56, 170 00 Praha 7, LV: 7034, podíl: 219 / 21185
 Eliška Nutilová, Kamenická 656/56, 170 00 Praha 7, LV: 7034, podíl: 219 / 21185
 Markéta Odstrčilová, Gabinova 865/5, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 691 / 21185
 Renáta Petránková, Gabinova 866/7, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 438 / 21185
 Pavel Podráský, Gabinova 866/7, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 691 / 21185
 Viktor Rain, Gabinova 866/7, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 3455 / 211850
 Alena Rainová, Gabinova 866/7, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 3455 / 211850
 Ing. Tereza Rechcíglová, Gabinova 866/7, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 438 / 21185
 Ing. Alena Semerádová, V násypu 296/11, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 438 / 21185
 Bc. Lucie Skořepová, Gabinova 865/5, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 691 / 21185
 Jana Šebková, Machatého 679/2, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 438 / 21185
 Mgr.MVDr. Barbara Šimůnková, Gabinova 865/5, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 438 / 21185
 SJ Špak Alexander a Špaková Ingrid , MUDr., LV: 7034, podíl: 691 / 21185
 Špak Alexander, Gabinova 865/5, 152 00 Praha 5
 Špaková Ingrid , MUDr., Frančíkova 783/53, 154 00 Praha 5
 SJ Špička Ladislav , Ing.CSc. a Špičková Ilona, Gabinova 866/7, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 691 / 21185
 Petr Tajchl, Gabinova 866/7, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 691 / 21185
 Lucie Urbančíková, Gabinova 865/5, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 691 / 21185
 SJ Veber Michal, Mgr. a Veberová Michaela , Gabinova 866/7, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 803 / 21185
 SJ Žáček Jakub, Mgr. a Žáčková Katarína , Gabinova 866/7, 152 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 691 / 21185
 Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 7034, podíl 1 / 1
 část Praha 5 Městská, náměstí 14. října 1381/4, 150 00 Praha 5, LV: 7034, podíl: 438 / 21185

Omezení vlastnického práva

Typ

Zákaz zatížení

Zákaz zcizení
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Jiné zápisy
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Špak Alexander
Změna výměr obnovou operátu
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, pozemky, se nachází v ulici Gabinova u domu č.p. 865 a 866 - viz přiložená mapka.

Jedná se o oplocené, rovinaté pozemky. Na pozemcích se nachází trvalé porosty. Oplocení a zpevněná plochy jsou jiného vlastníka a nejsou předmětem ocenění. Pozemky jsou podle územního plánu využitelné jako OB - čistě obytné.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

Povinný byl informován o prohlídce se žádostí o poskytnutí součinnosti, avšak neposkytl znalci součinnost - viz příloha.

Z výpisu z katastru byly přiloženy z kapacitních důvodů pouze dvě první a poslední stránky.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky podíl 691/42370
2. Trvalé porosty podíl 691/42370

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků
 - 1.1. Pozemky podíl 691/42370

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Gabinova
	152 00 Praha 5, Hlubočepy
LV:	7034
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Hlubočepy
Počet obyvatel:	1 397 880

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky podíl 691/42370

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha	1040/52	652	6 000,00	3 912 000,-
ostatní plocha	1040/202	305	6 000,00	1 830 000,-
Cenová mapa - celkem		957		5 742 000,-
Pozemky podíl 691/42370 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				= 5 742 000,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				* 691 / 42 370
Pozemky podíl 691/42370 - cena zjištěná celkem				= 93 644,61 Kč

2. Trvalé porosty podíl 691/42370

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč /	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ	jedn.]		Upr. cena	Cena
			[Kč / jedn.]	[Kč]
Listnaté stromy I	19 650,-		40 roků	8,00 ks
				19 650,- 157 200,-
Jehličnaté stromy I	15 840,-		40 roků	2,00 ks
				15 840,- 31 680,-
Součet:				188 880,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,200
Celkem - okrasné rostliny [Kč]				= 169 992,-
Trvalé porosty podíl 691/42370 - celkem: [Kč]				169 992,-

Trvalé porosty podíl 691/42370 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	169 992,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	691 / 42 370
Trvalé porosty podíl 691/42370	=	2 772,35 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky podíl 691/42370

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Poměr pozemku komunikace ke stavebnímu pozemku je 24%. (517:124)

Pomocný výpočet:

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
-------------	----	-------

1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,010 = 1,000$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	517,-	1,000		517,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1	1	517,00	517,-
Stavební pozemek - celkem				1	517,-

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek					
Lokalita: Hlubočepy					
Popis: podání: 20.11.2025					
cena: 6 589 861 Kč					
Kupní sml.: V-74734/2025-101 (LISTINY)					
Listina ID: 94689731010					
LV: 9220 k.ú.: 728837					
	PARCELA: 589 861	Plocha 890/5 (orná půda), kú:	Cena/m2 Hlubočepy	Cena 489 m2	13 476 6
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -				1,00	
velikost pozemku -				1,00	
poloha pozemku -				1,00	
dopravní dostupnost -				1,00	

možnost zastavění poz. -				0,70
intenzita využití poz. -				0,80
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,90
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
6 589 861	489	13 476,20	0,50	6 738,10

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Hlubočepy			
Popis:	podání: 30.1.2026 cena: 17 682 541 Kč Kupní sml.: V-6672/2026-101 (LISTINY) Listina ID: 95918052010 LV: 8336 k.ú.: 728837			
		Plocha	Cena/m2	Cena
PARCELA:	1785/51 (orná půda), kú: Hlubočepy	6 398 m2	2 764	17
	682 541			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,50
intenzita využití poz. -				1,50
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
17 682 541	6 398	2 763,76	2,25	6 218,46

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Hlubočepy			
Popis:	podání: 23.4.2024 cena: 690 000 Kč Kupní sml.: V-23563/2024-101 (LISTINY) Listina ID: 84468300010 LV: 9220 k.ú.: 728837			
		Plocha	Cena/m2	Cena

PARCELA: 890/7 (orná půda), kú: Hlubočepy 69 m2 10 000 690 000				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,75	
intenzita využití poz. -			0,80	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
690 000	69	10 000,00	0,60	6 000,00

Minimální jednotková porovnávací cena	6 000,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 318,85 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 738,10 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	1040/52	652	6 318,85		4 119 890
ostatní plocha	1040/202	305	6 318,85		1 927 249
Vlastnický podíl			*	691 / 42 370	
Celková výměra pozemků		957	Hodnota pozemků celkem		98 621

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky podíl 691/42370	93 644,60 Kč
2. Trvalé porosty podíl 691/42370	2 772,40 Kč

Cena zjištěná - celkem: 96 417,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 96 420,- Kč

slovy: Devadesát šest tisíc čtyři sta dvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	96 420 Kč
slovy: Devadesát šest tisíc čtyři sta dvacet Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky podíl 691/42370	98 621,- Kč
------------------------------	-------------

Hodnota pozemku

98 620 Kč

Obvyklá cena

98 620 Kč

slovy: Devadesát osm tisíc šest set dvacet Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kancelářemi v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kancelářemi, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsanych postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně podílu id. 691/42370 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 1040/52, 1040/202, zapsaných na LV číslo 7034

katastrální území Hlubočepy, obec Praha, okres

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znaleci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady.

Obvyklá cena

98 620 Kč

slovy: Devadesát osm tisíc šest set dvacet Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	4
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Územní plán	1
Dopis o sdělení prohlídky	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 6009/2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 024949/2026.

V Hranicích 26.03.2026

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 024949/2026

počet stran A4 v příloze:	
Výpis z katastru nemovitostí	4
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Územní plán	1
Dopis o sdělení prohlídky	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2026 10:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: ex 116/24 pro JUDr. Jan Fendrych

Okres:

Obec: 554782 Praha

Území: 728837 Hlubočepy

List vlastnictví: 7034

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bednár Kotásek Jakub Ing., Gabinova 865/5, Hlubočepy, 15200 Praha 5		691/42370
Bednářová Naďa, Kuzmányho 693/4, 90201 Pezinok, Slovenská republika		691/42370
Běhal Stanislav a Běhalová Věra, Gabinova 865/5, Hlubočepy, 15200 Praha 5		691/21185
Brebtová Zuzana, Gabinova 866/7, Hlubočepy, 15200 Praha 5		438/21185
Chlebová Jana, Gabinova 865/5, Hlubočepy, 15200 Praha 5		691/21185
Chopyk Mariya, Zakšínská 570/4, Střížkov, 19000 Praha 9		691/21185
Čáha Josef, Gabinova 865/5, Hlubočepy, 15200 Praha 5		438/21185
DAG Real s.r.o., Gabinova 865/5, Hlubočepy, 15200 Praha 5		438/21185
Fantová Karla, Gabinova 865/5, Hlubočepy, 15200 Praha 5		800/21185
Fedor Petr Ing. a Fedorová Alena Ing., Gabinova 866/7, Hlubočepy, 15200 Praha 5		691/21185
Fomín Jiří Ing. a Fomínová Eva, Gabinova 865/5, Hlubočepy, 15200 Praha 5		691/21185
Gregor Martin a Gregorová Zdeňka Ing., Gabinova 866/7, Hlubočepy, 15200 Praha 5		691/21185
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1		438/21185
Jonáš Jan Ing., K Orionce 191/17, Modřany, 14300 Praha 4		691/63555
Jonáš Petr, Gabinova 866/7, Hlubočepy, 15200 Praha 5		691/63555
Jonášová Věra, Gabinova 866/7, Hlubočepy, 15200 Praha 5		691/63555
Kirschner Jan Ing. a Kirschnerová Pavla Ing., Gabinova 865/5, Hlubočepy, 15200 Praha 5, K Marjance 82, 26716 Vysoký Újezd		691/21185
Malák Jan Ing., č.p. 133, 29403 Obruby		691/21185
Matas Milan a Matasová Helena, Gabinova 865/5, Hlubočepy, 15200 Praha 5		691/21185
Nehilč Kamil a Nehilčová Petra, Gabinova 866/7, Hlubočepy, 15200 Praha 5		691/21185
Novotný Filip a Novotná Klára, Lamačova 860/30, Hlubočepy, 15200 Praha 5		691/21185
Nutilová Adéla, Kamenická 656/56, Holešovice, 17000 Praha 7		219/21185
Nutilová Eliška, Kamenická 656/56, Holešovice, 17000 Praha 7		219/21185
Odstrčilová Markéta, Gabinova 865/5, Hlubočepy, 15200 Praha 5		691/21185
Petránková Renáta, Gabinova 866/7, Hlubočepy, 15200 Praha 5		438/21185
Podráský Pavel, Gabinova 866/7, Hlubočepy, 15200 Praha 5		691/21185
Rain Viktor, Gabinova 866/7, Hlubočepy, 15200 Praha 5		3455/211850
Rainová Alena, Gabinova 866/7, Hlubočepy, 15200 Praha 5		3455/211850
Rechciglová Tereza Ing., Gabinova 866/7, Hlubočepy, 15200 Praha 5		438/21185
Semerádová Alena Ing., V násypu 296/11, Hlubočepy, 15200 Praha 5		438/21185
Skočepová Lucie Bc., Gabinova 865/5, Hlubočepy, 15200 Praha 5		691/21185

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 05.03.2026 10:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
t.území: 728837 Hlubočepy List vlastnictví: 7034

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Šebková Jana, Machatého 679/2, Hlubočepy, 15200 Praha 5	438/21185
Šimůnková Barbara Mgr. MUDr., Gabinova 865/5, Hlubočepy, 15200 Praha 5	438/21185
Špak Alexander a Špaková Ingrid MUDr., Gabinova 865/5, Hlubočepy, 15200 Praha 5, Francíkova 783/53, Slivenec, 15400 Praha 5	691/21185
Špička Ladislav Ing. CSc. a Špičková Ilona, Gabinova 866/7, Hlubočepy, 15200 Praha 5	691/21185
Tajchl Petr, Gabinova 866/7, Hlubočepy, 15200 Praha 5	691/21185
Urbančíková Lucie, Gabinova 865/5, Hlubočepy, 15200 Praha 5	691/21185
Veber Michal a Veberová Michaela Mgr., Gabinova 866/7, Hlubočepy, 15200 Praha 5	803/21185
Žáček Jakub a Žáčková Katarína Mgr., Gabinova 866/7, Hlubočepy, 15200 Praha 5	691/21185
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	
Městská část Praha 5, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5	438/21185

* = společné jmění manželů nebo partnerů

Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1040/52	652	ostatní plocha	zeleň	
1040/202	305	ostatní plocha	zeleň	

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

yp vztahu

Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 291,863.00 Kč s příslušenstvím
budoucí pohledávky do výše 291,863.00 Kč, které vzniknou do 30.06.2021
k podílu 438/21185

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Petránková Renáta, Gabinova 866/7, Hlubočepy, 15200
Praha 5, RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 1040/202, Parcela: 1040/52

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.01.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.03.2006.

V-11097/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo smluvní

pohledávky do výše 1 850 000,- Kč s příslušenstvím
budoucí pohledávky do výše 1 850 000,- Kč, vzniklé do 15.5.2049
k podílu 691/21185

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.03.2026 10:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
at.území: 728837 Hlubočepy List vlastnictví: 7034
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

istina

› Smlouva kupní ze dne 20.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2015 12:22:46.
Zápis proveden dne 15.12.2015.

Pro: Tajchl Petr, Gabinova 866/7, Hlubočepy, 15200 Praha 5

V-87639/2015-101

RČ/IČO: [REDACTED]

› Smlouva darovací ze dne 08.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2016 12:00:55.
Zápis proveden dne 04.02.2016.

Pro: Odstrčilová Markéta, Gabinova 865/5, Hlubočepy, 15200 Praha 5

V-1281/2016-101

RČ/IČO: [REDACTED]

› Smlouva kupní ze dne 24.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2017 12:37:00.
Zápis proveden dne 17.02.2017.

Pro: Malák Jan Ing., č.p. 133, 29403 Obruby

V-6080/2017-101

RČ/IČO: [REDACTED]

› Smlouva kupní ze dne 26.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2017 12:10:51.
Zápis proveden dne 29.03.2017.

Pro: Šimůnková Barbara Mgr. MVDr., Gabinova 865/5, Hlubočepy, 15200 Praha 5

V-16294/2017-101

RČ/IČO: [REDACTED]

› Dohoda o vypořádání SJ ze dne 23.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2017 12:12:22. Zápis proveden dne 26.06.2017.

Pro: Brebtová Zuzana, Gabinova 866/7, Hlubočepy, 15200 Praha 5

V-34636/2017-101

RČ/IČO: [REDACTED]

› Smlouva kupní č. sml. 89086504 ze dne 19.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2018 14:53:07. Zápis proveden dne 13.12.2018.

Pro: Semerádová Alena Ing., V násypu 296/11, Hlubočepy, 15200 Praha 5

V-80367/2018-101

RČ/IČO: [REDACTED]

› Smlouva kupní ze dne 11.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2019 12:59:37.
Zápis proveden dne 14.01.2020.

Pro: Kirschner Jan Ing. a Kirschnerová Pavla Ing., Gabinova 865/5, Hlubočepy, 15200 Praha 5, K Marjánce 82, 26716 Vysoký Újezd; společné jmění

V-82923/2019-101

RČ/IČO: [REDACTED]

› Smlouva kupní ze dne 15.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2020 13:00:29.
Zápis proveden dne 22.07.2020.

Pro: Rechciglová Tereza Ing., Gabinova 866/7, Hlubočepy, 15200 Praha 5

V-36592/2020-101

RČ/IČO: [REDACTED]

› Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví 32 D-376/2021 -70 ze dne 16.04.2021. Právní moc ke dni 16.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2021 12:24:19. Zápis proveden dne 11.05.2021.

Pro: Čáha Josef, Gabinova 865/5, Hlubočepy, 15200 Praha 5

V-28632/2021-101

RČ/IČO: [REDACTED]

› Smlouva kupní ze dne 07.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2021 08:21:40.
Zápis proveden dne 25.06.2021.

Pro:

V-37492/2021-101

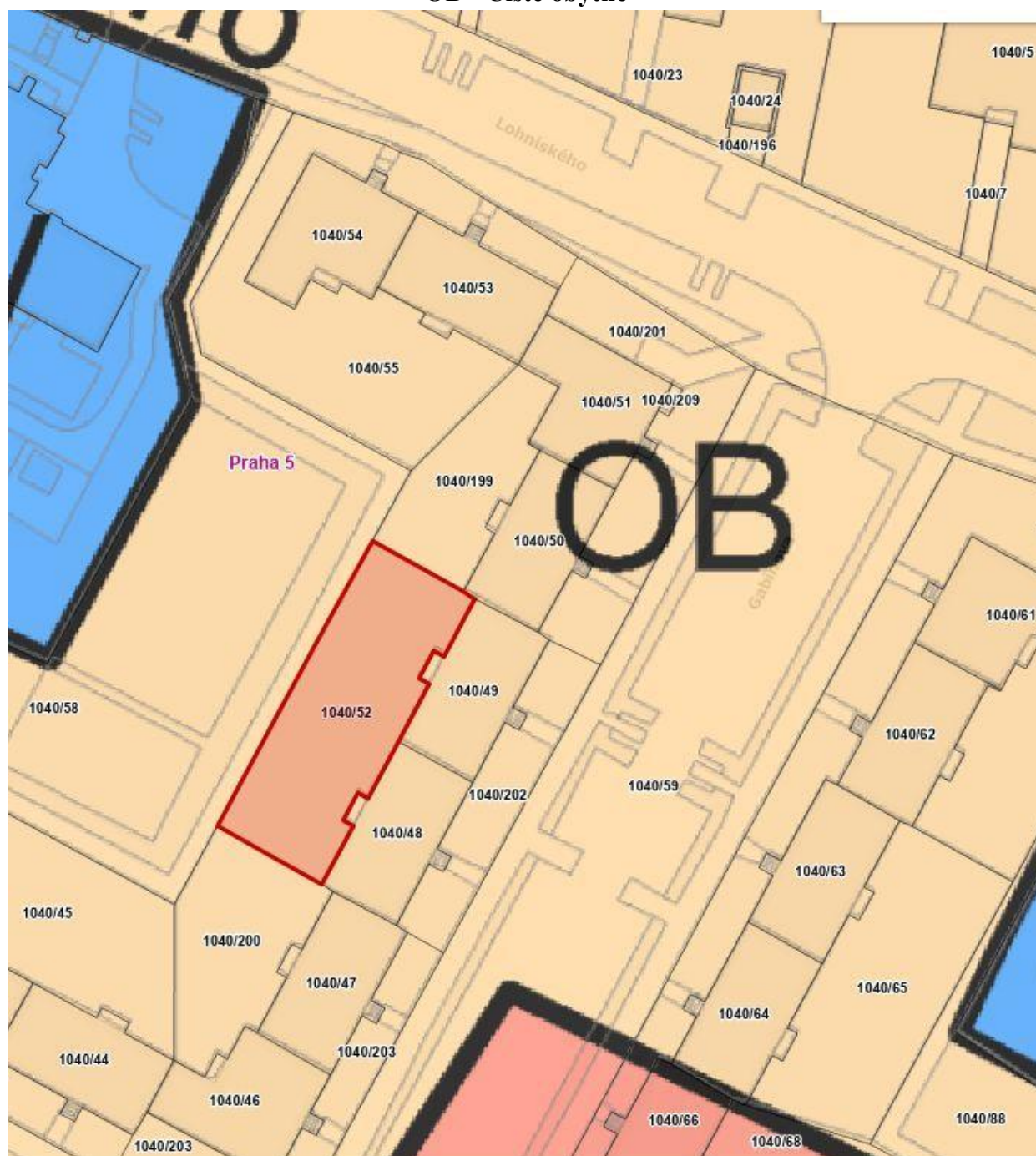
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 14



BPS JD. 03646 ; 14.37496



OB - Čistě obytné



Zdeněk VAŠÍČEK, znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tenp

Pan
Alexander Špak
Gabinova 865/5
152 00 Praha 5 - Hlubočepy

Hranice dne 06.03.2026

Věc: Ohledání nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 116/24-64

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, jsem byl ve výše uvedené věci ustanoven znalcem pro ocenění podílu id. 691/42370 na nemovitých věcech, zapsaných na LV číslo 7034, k.ú. Hlubočepy.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o ocenění výše uvedených nemovitých věcí.

Ohledání nemovitých věcí bude uskutečněno na místě samém bez Vaší účasti, jelikož se jedná o přístupné pozemky.

Žádám Vás o předložení nabyvacích titulů a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňovaným nemovitým věcem a jejich příslušenství, zejména týkajících se věcného břemene, nájemního, pachtovního či předkupního práva, apod. Požadované materiály zašlete dopisem, na email: zvh@atlas.cz nebo do datové schránky nejpozději do 5 dnů od obdržení dopisu.

Děkuji.

S pozdravem

Zdeněk Digitálně podepsal
Vašíček Zdeněk Vašíček
Datum: 2026.03.06
13:05:52 +01'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:

Roman Koděra, práv. zast. advokátem Mgr. Martin Heřmánek, IČ: 72013621

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 116/24-64 ohledání NV
ID zprávy: 1660497301
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 6. 3. 2026 v 13:08:28

Adresát: Ing. Alexander Špak - podnikající fyzická osoba, Gabinova 865/5,
Hlubočepy, 15200 Praha 5, CZ
ID schránky: qwgkn2u
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 116 24 64 Ohledání pozemky Spak p.pdf (143,63 kB)

Události zprávy:

6. 3. 2026 v 13:08:28 EV0: Datová zpráva byla podána.
6. 3. 2026 v 13:08:28 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 116/24-64 ohledání NV
ID zprávy: 1660497127
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 6. 3. 2026 v 13:09:15

Adresát: Mgr. Martin Heřmánek, advokát, Panská 891/5, Nové Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: 3c7hji9
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezádáno
Naše čís. jednací: Nezádáno
Naše spisová zn.: Nezádáno
Vaše čís. jednací: Nezádáno
Vaše spisová zn.: Nezádáno
K rukám: Nezádáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 116 24 64 Ohledání pozemky Spak p.pdf (143,63 kB)

Události zprávy:

6. 3. 2026 v 13:09:14 EV0: Datová zpráva byla podána.
6. 3. 2026 v 13:09:15 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
