

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 002286/2026

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 536 postaveném na pozemku parc.č. 2381 a na pozemcích parc.č. 2381 - zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 2382 - zahrada a to se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. Újezd nad Lesy v obci Praha.

Znalec: Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985, 198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 2018-01-2026

Zadavatel: soudní exekutor Exekutorského úřadu pro Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Číslo jednací: 067 EX 4538/22-205

OBVYKLÁ CENA	8 200 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 23 a 14 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 08.01.2026

Vyhotoveno: V Praze 15.01.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 536 postaveném na pozemku parc.č. 2381 a na pozemcích parc.č. 2381 - zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 2382 - zahrada a to se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. Újezd nad Lesy v obci Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 4538/22.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 08.01.2026 za přítomnosti pouze znalce Ing. Jitky Křižákové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV 702 pro k.ú. Újezd nad Lesy k datu 1.12.2025.

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 4538/22-205 ze dne 1.12.2025

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

El. náhled do územního plánu obce

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na cuzk.cz

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 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 488/2020 Sb.:

§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 porovnávacího, 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 obchodován."

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Újezd nad Lesy
Adresa nemovité věci: Hrádkova 536, 190 16 Praha 9

Vlastnické a evidenční údaje

Jindřiška Jurníková, Hálkova 1616/13, 120 00 Praha 2, LV: 702, podíl: 1 / 4
Anna Paulikova, Hrádková 536, 190 16 Praha 9, LV: 702, podíl: 1 / 2
Lucie Poštolková, Holšická 1172, 190 16 Praha 9, LV: 702, podíl: 1 / 4

Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozdíly mezi dokumentovaným a skutečným stavem oceňovaných nemovitostí.

Místopis

Újezd nad Lesy je katastrální území u východní hranice hlavního města Prahy, které je zároveň územím městské části Praha 21. Obcí prochází silnice 1. třídy č. 12 - výpadovka na Kolín
Oceňovaná nemovitost se nachází v klidné jednosměrné ulici Hrádkova stranou hlavní komunikační tepny na severním okraji Újezdu nad Lesy v blízkém sousedství Klánovického lesa. V okolí nemovitosti se nacházejí veškeré objekty občanské vybavenosti i dostatečné zázemí míst vhodných k odpočinku a rekreaci. Zastávka autobusu MHD se nachází cca 400 m od domu, dopravní dostupnost metra trasy "B" Černý most je 21 minut jízdy autobusem. K dopravě do centra Prahy lze využít i vlakové spojení z Klánovic, které jsou ve vzdálenosti 3 km dostupné po 4 min jízdy autobusem.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☒ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☒ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☒ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1693 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Obhlídka nemovitostí byla provedena pouze zvenčí z okolních veřejně přístupných míst.

Povinná Jindřiška Jurníková si nevyzvedla doporučený dopis o místním šetření, povinná Lucie Poštolková doporučený dopis o místním šetření obdržela dne 8.12.2025, na místo se však nedostavila. Při místním šetření nebyl v domě ani v jeho okolí nikdo přítomen.

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 536 postavený na pozemku parc.č. 2381. Pozemek parc.č. 2381 je zastavěn zčásti rodinným domem, zčásti je zastavěn vedlejší stavbou dřevěné kolny o zastavěné ploše 49 m², která je přízemní doplňkovou stavbou zastřešenou nízkou sedlovou střechou. Technický stav vedlejší stavby se jeví jako zhoršený.

Stavba rodinného domu o zastavěné ploše 91 m² je dle údajů z katastru nemovitostí stavbou dokončenou v roce 1980. Jedná se o stavbu zděnou z cihelného a tvárniceového zdiva na kamenné podezdívce. Stavba má jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví. Dům je zastřešen sedlovou střechou s taškovou krytinou. Okna byla z větší části vyměněna za nová plastová.

Na základě pohledu zvenčí se dům jeví v dobrém stavu s pravidelnou údržbou, fasáda bez závad, vnitřní vybavení považují za standardní.

Dům je napojený na veřejnou síť elektřiny, vody, kanalizace a plynu.

Podlahovou plochu rodinného domu pro účely stanovení obvyklé ceny odhaduji na základě zastavěné plochy domu a počtu podlaží.

Pozemek parc.č. 2382 je v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu a slouží jako zahrada.

Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, tedy oplocení, vrata, vrátka, zpevněné pochozí plochy, přípojky inženýrských sítí, vedlejší stavba dřevěné kolny a trvalé porosty.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 702 pro k.ú. Újezd nad Lesy existuje soubor omezení vlastnického práva (nařízení exekuce, zahájení exekuce, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Kompletní zápisy o exekučních řízeních - viz příložený LV 702.

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 536 - spoluhl. podíl o velikosti id. 1/2

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba dřevěné kolny - spoluhl. podíl o velikosti id. 1/2

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky na LV 702 k.ú. Újezd nad Lesy - spoluhl. podíl o velikosti id. 1/2

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 536 včetně pozemků - vše na LV 702 pro k.ú. Újezd nad Lesy - spoluhl. podíl o velikosti id. 1/2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 536 - spoluhl. podíl o velikosti id. 1/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	91,00	2,20 m
1.NP	91,00	2,90 m
podkroví	91,00	4,20 m
273,00 m ²		

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	$(91) \cdot (2,20) =$	200,20
NP	1.NP	$(91) \cdot (2,90) =$	263,90
Z	podkroví	$(91) \cdot (1,30) + (91) \cdot (2,9/2) =$	250,25
Obestavěný prostor - celkem:			714,35 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20

2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40

Součet upravených objemových podílů 100,00
Koeficient vybavení K₄: 1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]: = 2 290,-
Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 1,0000
Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,2350
Základní cena upravená [Kč/m³] = 8 889,78

Plná cena: 714,35 m³ * 8 889,78 Kč/m³ = 6 350 414,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 46 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 114 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 46 / 160 = 28,8 %
Koeficient opotřebení: (1 - 28,8 % / 100)

Rodinný dům č.p. 536 - spoluhl. podíl o velikosti id. 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu
Úprava ceny vlastnickým podílem

* 0,712
= 4 521 495,01 Kč
* 1 / 2

Rodinný dům č.p. 536 - spoluhl. podíl o velikosti id. 1/2 - věcná hodnota = 2 260 747,50 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba dřevěné kolny - spoluhl. podíl o velikosti id. 1/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	49,00	2,10 m
49,00 m ²		

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(49)*(2,10) =	102,90
Z	zastřešení	49*1,4/2 =	34,30
Obestavěný prostor - celkem:			137,20 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
----------------------------------	----------------------	---	-------

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1440

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 659,62
Plná cena: 137,20 m ³ * 3 659,62 Kč/m ³	=	502 099,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 46 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 46 / 70 = 65,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 65,7 % / 100)	*	0,343
Vedlejší stavba dřevěné kolny - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	172 220,25 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
---------------------------------	---	-------

Vedlejší stavba dřevěné kolny - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/2 - věcná hodnota	=	86 110,13 Kč
---	---	---------------------

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky na LV 702 k.ú. Újezd nad Lesy - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/2

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Toušická 2700, Nová Sibřina, Újezd nad Lesy, Praha 21, Hlavní město Praha, Praha, 19016, Česká republika		
Lokalita:	Toušická 2700, Nová Sibřina, Újezd nad Lesy, Praha 21, Hlavní město Praha, Praha, 19016, Česká republika		
Popis:	Stavební pozemek 1122m ² , el. energie, studna, Újezd nad LesyÚjezd nad Lesy, Praha 9 - prodej velmi atraktivního pozemku ve vyhledávané lokalitě PrahyNabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové rozloze 1122m ² nacházející se na adrese Toušická - Hořejší, v klidné části obce Újezd nad Lesy, Praha 9 a nabízí ideální příležitost pro stavbu vašeho vysněného domu. Jedná se o pozemek vhodný k výstavbě bydlení. Aktuálně je využíván jako zahrada s chatou s číslem evidenčním. Na pozemku jsou důležité inženýrské sítě - elektřina je aktuálně dovedena až do chaty, studna na pozemku. V ulici je připravena k napojení kanalizace a obecní voda. Pozemek je z části oplocen a nachází se v obydlené části obce s dostupností městské hromadné dopravy. Vzrostlá zeleň zajišťuje soukromí a přírodu na dosah. Újezd nad Lesy - Praha 21 nabízí kompletní občanskou vybavenost, přitom do centra města jste za chvíli autem, ale i hromadnou autobusovou dopravou, sousední Klánovice a Běchovice jsou k vybavení dopravní dostupností vlakem. Příroda je na dosah a Klánovický les zajišťuje maximální relax. V místě najdete vše potřebné od obchodů, sportoviště, dětská hřiště, dvě základní školy, několik mateřských škol, restaurace, kavárny, poštu i praktického lékaře. Přístupová cesta je asfaltová.		
Koeficienty:			
redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,90
velikost pozemku - menší			0,90
poloha pozemku -			1,00
dopravní dostupnost -			1,00
možnost zastavění poz. -			1,00

intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
15 950 000	1 122	14 215,69	0,81	11 514,71

Název:	Dědická 34, Blatov, Újezd nad Lesy, Praha 21, Hlavní město Praha, Praha, 19016, Česká republika			
Lokalita:	Dědická 34, Blatov, Újezd nad Lesy, Praha 21, Hlavní město Praha, Praha, 19016, Česká republika			
Popis:	Prostorný rohový pozemek, 1567m2, Újezd nad Lesy, Praha 9 Nabízíme Vám na prodej ideální rohový stavební pozemek o výměře 1567m2 v Újezdu nad Lesy, Praha 9. Pozemek je rovinatý obdélník, přibližně o rozměrech 48x32m a nachází se v klidné ulici 250m o centra Újezdu. K pozemku vede asfaltová komunikace, je napojen na místní plynovod, vodovod a elektrickou síť. Kanalizace je vedena v souběžné ulici. Na pozemku stojí 100let starý rodinný dům nevhodný k rekonstrukci. Dle územního plánu se pozemek nachází ve stabilizovaném území a není uvedena míra využití ploch. Je nutné zachovat stávající urbanistické struktury v souladu s charakterem území.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90			
velikost pozemku -	1,00			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
23 000 000	1 567	14 677,73	0,90	13 209,96

Název:	Chabeřická 598, Nová Sibřina, Újezd nad Lesy, Praha 21, Hlavní město Praha, Praha, 19016, Česká republika			
Lokalita:	Chabeřická 598, Nová Sibřina, Újezd nad Lesy, Praha 21, Hlavní město Praha, Praha, 19016, Česká republika			
Popis:	Třeběťinská K prodeji nabízíme stavební pozemek o rozloze 1005 m2 v oblasti Prahy 21 - Újezd nad Lesy. Na rovinatém pozemku obdélníkového tvaru lze postavit dle územního plánu dům s podlahovou plochou až 500 m2 ve 2. nadzemních podlažích. Všechny sítě jsou přivedeny na hranici pozemku, voda je přivedena na pozemek a kanalizace je v příjezdové komunikaci. Pozemek se nachází v původní rodinné zástavbě v klidné ulici Třeběťinská. Újezd nad Lesy je oblíbenou lokalitou na hranici města Prahy. Oblast nabízí veškerou občanskou vybavenost v okolí - základní a mateřská škola, supermarket, restaurace, ale také dostatek zeleně díky přírodnímu parku Klánovice - Čihadla, Škvorecká obora nebo Přírodní park Říčanka. Mezinárodní škola Open Gate, která se nachází v nedalekých Babicích je vzdálena pouhých 15min jízdy. Pozemek se nachází 15min jízda autem také od stanice metra Černý Most nebo 15min od obce Říčany.			

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku - menší	0,90
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
12 900 000	1 005	12 835,82	0,81	10 397,01

Název: Druhanická 2355, Blatov, Újezd nad Lesy, Praha 21, Hlavní město Praha, Praha, 19016, Česká republika

Lokalita: Druhanická 2355, Blatov, Újezd nad Lesy, Praha 21, Hlavní město Praha, Praha, 19016, Česká republika

Popis: Exkluzivně prostorný rovinatý stavební pozemek o velikosti 1605 m², Praha 9 - Újezd nad Lesy V malebné městské části Praha 9 – Újezd nad Lesy, ze strany ulic Dražická a Druhanická, obklopené zástavbou moderních rodinných domů, nabízíme k prodeji prostorný rovinatý stavební pozemek o velikosti celkem 1605 m², nabízející možnost připojení na všechny inženýrské sítě (voda, elektřina 220/380V, plyn, kanalizace, telekomunikace), které jsou vedeny na hranici pozemku či v ulici u pozemku. Velikost pozemku umožňuje výstavbu 2 domů a může tak být vhodný jak pro vlastní bydlení, tak také jako investiční nemovitost. S vlastníky rodinných domů vedle pozemku panují dobré vztahy. Pozemek (parc. č. 537/9, 357/353, 537/404, 537/394 a 537/395) je územním plánem určen pro výstavbu domu (OB-C_čistě obytné) s možností výstavby RD bez omezení podlažnosti a koeficientem zastavitelnosti 35 % (KPPp = nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch = 0,8; KPP = 0,5). Dobře umístěný pozemek leží v klidné lokalitě s moderním bydlením, kontaktu s přírodou a výbornou dostupností do centra Prahy. Autobusová zastávka Druhanická se nachází jen 3 min chůze od pozemku a nabízí pravidelné spojení na Černý most a Letňany. Vlaková stanice Praha-Klánovice, vzdálená 5 min jízdy autem, nabízí spojení na Masarykovo nádraží (21 min). Vlaková zastávka je dostupná po nové cyklostezce, nebo autobusovou linkou 221. V blízkosti naleznete i obchodní centrum Blatov - s lékárnou a supermarketem Penny, nebo dál Lidl. V lokalitě naleznete jak MŠ (1. mateřská škola, MŠ Sluníčko, nebo MŠ Andělská), tak ZŠ (ZŠ pro první stupeň, nebo ZŠ Masarykova). Několik dětských hřišť, restaurací, kaváren, nebo místní knihovnu MČ Praha 21. Okolí nabízí široké možnosti pro rodinné výlety, procházky a cykloturistiku. V blízkosti se nachází Blatovský rybník, nebo Klánovický les, který je ideální pro pěší i cyklistické výlety. Tento pozemek je ideální volbou pro ty, kdo hledají klidné bydlení s výbornou dostupností do centra Prahy a s bohatými možnostmi pro volnočasové aktivity.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
21 750 000	1 605	13 551,40	0,90	12 196,26

Minimální jednotková porovnávací cena	10 397,01 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 829,49 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	13 209,96 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Hodnota pozemků byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2381/11800	175	11 829,49		2 070 161
zahrada	2382/11800	1 369	11 829,49		16 194 572
Vlastnický podíl			*	1 / 2	
Celková výměra pozemků		1 544	Hodnota pozemků celkem		9 132 367

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 536 včetně pozemků - vše na LV 702 pro k.ú. Újezd nad Lesy - spoluhl. podíl o velikosti id. 1/2

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	130,00 m ²
Obestavěný prostor:	714,35 m ³
Zastavěná plocha:	91,00 m ²
Výměra pozemku:	1 544,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Porovnatelná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej
Lokalita:	Lišická 750, Praha 9 - Újezd nad Lesy
Popis:	Informace o transakci: Řízení (KN): V-53734/2025-101 Kupní smlouva: (92623294010) Cena transakce: 21 250 000 Kč Podání: 22. 8. 2025 Nemovitosti na listině Informace o stavbě: Konstrukce: Kombinace Dokončení stavby: 2000 Typ stavby: budova s č.p. Způsob využití: rodinný dům Počet jednotek: 1 Počet podlaží: 2

Podlahová plocha (odhad): 145 m²
 Zastavěná plocha: 111 m²
 Je výtah?: ne
 Způsob vytápění: Jiné
 LV stavby (KN): 1418
 Počet vlastníků stavby: 2

V-53734/2025-101 (LISTINY)
 Listina ID:92623294010
 LV: 1418 k.ú.: 773778

Plocha Cena/m ²	Cena
STAVBA:	budova bez č.p., Praha 21, Praha 9 (garáž) 36 m ²
PARCELA:	3426/3 (zast. plocha a nádv.), kú: Újezd nad Lesy 36 m ²
STAVBA:	Lišická 750, Praha 21, Praha 9 (rodinný dům) 145 m ²

PARCELA:	3426/2 (zast. plocha a nádv.), kú: Újezd nad Lesy 111 m ²
PARCELA:	3426/1 (zahrada), kú: Újezd nad Lesy 722 m ²

Pozemek: 869,00 m²
Užitná plocha: 145,00 m²
Zastavěná plocha: 111,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - novější	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - výrazně menší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.8.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
21 250 000	145,00	146 552	1,08	158 276

Název: Porovnatelná nemovitost č. 2 - realizovaný prodej

Lokalita: V lipách 172/54, Praha 9 - Koloděje

Popis: Informace o transakci:

Řízení (KN): V-49078/2025-101
 Kupní smlouva: (92230968010)
 Cena transakce: 12 500 000 Kč
 Podání: 31. 7. 2025
 Nemovitosti na listině
 Informace o stavbě:
 Konstrukce: Cihla, smíšené.
 Dokončení stavby: 1960
 Typ stavby: budova s č.p.
 Způsob využití: rodinný dům
 Počet jednotek: 1

Počet podlaží: 2
Podlahová plocha : 142 m²
Zastavěná plocha: 91 m²
Je výtah?: ne
Způsob vytápění:
LV stavby (KN): 41
Počet vlastníků stavby: 2

V-49078/2025-101 (LISTINY)
Listina ID:92230968010
LV: 41 k.ú.: 668508

Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA:		budova bez č.p., Praha-Koloděje, Praha 9 (garáž) 42 m ²
PARCELA:		727 (zast. plocha a nádv.), kú: Koloděje 57 m ²
STAVBA:		V lipách 172/54, Praha-Koloděje, Praha 9 (rodinný dům)
	142 m ²	
PARCELA:		726 (zast. plocha a nádv.), kú: Koloděje 281 m ²
PARCELA:		728 (zahradka), kú: Koloděje 912 m ²

Pozemek: 1 250,00 m²

Užitná plocha: 142,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - starší	1,10
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 31.7.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
12 500 000	142,00	88 028	1,16	102 112

Název: Porovnatelná nemovitost č. 3 - realizovaný prodej

Lokalita: Holšická 1012, Praha 9 - Újezd nad Lesy

Popis: Informace o transakci:

Řízení (KN): V-74446/2024-101
Kupní smlouva: (88233231010)
Cena transakce: 17 250 000 Kč
Podání: 11. 12. 2024
Nemovitosti na listině
Informace o stavbě:
Konstrukce: Nežjištěno
Dokončení stavby:
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: rodinný dům
Počet jednotek: 1

Počet podlaží: 1
Podlahová plocha (odhad): 73 m²
Zastavěná plocha: 111 m²
Je výtah?: ne
Způsob vytápění: Nežjištěno
LV stavby (KN): 1821
Počet vlastníků stavby: 1

V-74446/2024-101 (LISTINY)
Listina ID:88233231010
LV: 1821 k.ú.: 773778

Plocha
STAVBA: Holšická 1012, Praha 21, Praha 9 (rodinný dům) 73 m²
PARCELA: 1905 (zast. plocha a nádv.), kú: Újezd nad Lesy 287 m²
PARCELA: 1906 (zahrada), kú: Újezd nad Lesy 1 233 m²

Pozemek: 1 520,00 m²
Užitná plocha: 73,00 m²
Zastavěná plocha: 111,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - výrazně menší	0,50
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - starší	1,05
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.12.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
17 250 000	73,00	236 301	0,55	129 966

Název: Porovnatelná nemovitost č. 4 - realizovaný prodej

Lokalita: Sulovická 1113, Praha 9 - Újezd nad Lesy

Popis: Informace o transakci:

Řízení (KN): V-33734/2025-101
Kupní smlouva: (91160595010)
Cena transakce: 15 800 000 Kč
Podání: 29. 5. 2025
Nemovitosti na listině
Informace o stavbě:
Konstrukce: Cihla, smíšené.
Dokončení stavby: 2010
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: rodinný dům
Počet jednotek: 2
Počet podlaží: 1

Podlahová plocha (odhad): 148 m²
 Zastavěná plocha: 227 m²
 Je výtah?: ne
 Způsob vytápění: Centr. v budově
 LV stavby (KN): 2149
 Počet vlastníků stavby: 1

V-33734/2025-101 (LISTINY)
 Listina ID:91160595010
 LV: 2149 k.ú.: 773778

Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA:		Sulovická 1113, Praha 21, Praha 9 (rodinný dům) 148 m ²
PARCELA:		2103/3 (zast. plocha a nádv.), kú: Újezd nad Lesy 227 m ²
PARCELA:		2103/1 (zahradka), kú: Újezd nad Lesy 572 m ²
PARCELA:		2103/4 (zahradka), kú: Újezd nad Lesy 100 m ²

Pozemek: 899,00 m²
Užitná plocha: 148,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - novější	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - výrazně menší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 29.5.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
15 800 000	148,00	106 757	1,08	115 298

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

Minimální jednotková porovnávací cena	102 112 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	126 413 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	158 276 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	126 413 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	130,00 m ²
Vlastnický podíl	* 1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota	8 216 845 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 536 - spoluhl. podíl o velikosti id. 1/2 2 260 748,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba dřevěné kolny - spoluhl. podíl o velikosti id. 1/2 86 110,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky na LV 702 k.ú. Újezd nad Lesy - spoluhl. podíl o velikosti id. 1/2 9 132 367,- Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 536 včetně pozemků - vše na LV 702 pro k.ú. Újezd nad Lesy - spoluhl. podíl o velikosti id. 1/2 8 216 845,- Kč

Porovnávací hodnota	8 216 845 Kč
Věcná hodnota	11 479 225 Kč
z toho hodnota pozemku	9 132 367 Kč

Obvyklá cena	8 200 000 Kč
slovy: Osm milionů dvě stě tisíc Kč	

Silné stránky

- + blízkost Klánovického lesa
- + nadstandardně velký pozemek
- + občanská vybavenost v místě

Slabé stránky

- okraj hlavního města
- starší dům

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 536 postaveném na pozemku parc.č. 2381 a na pozemcích parc.č. 2381 - zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 2382 - zahrada a to se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. Újezd nad Lesy v obci Praha.

Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 536 postaveném na pozemku parc.č. 2381 a na pozemcích parc.č. 2381 - zastavěná plocha a nádvoří a parc.č. 2382 - zahrada a to se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. Újezd nad Lesy v obci Praha činí

Obvyklá cena

8 200 000 Kč

slovy: Osm milionů dvě stě tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících 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
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 8.1.2026	2
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1
Územní plán	2
Obsílky	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. 7/2026.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 002286/2026.

V Praze 15.01.2026

Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 002286/2026

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	4
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 8.1.2026	2
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1
Územní plán	2
Obsílky	2

LV 702

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 01.12.2025 12:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 067EX 4538/22 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 773778 Újezd nad Lesy

List vlastnictví: 702

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Jurníková Jindřiška, Hálkova 1616/13, Nové Město, 12000 Praha 2		1/4
Paulikova Anna, Hrádková 536, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9		1/2
Poštolková Lucie, Holšická 1172, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9		1/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2381	175	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Újezd nad Lesy, č.p. 536, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2381				
2382	1369	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2

Povinnost k

Jurníková Jindřiška, Hálkova 1616/13, Nové Město, 12000
Praha 2, RČ/IČO:
Poštolková Lucie, Holšická 1172, Újezd nad Lesy, 19016
Praha 9, RČ/IČO:
Parcela: 2381, Parcela: 2382

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-4538/2022 -22 ze dne
03.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2023 18:56:05. Zápis proveden
dne 10.03.2023; uloženo na prac. Praha

Z-9091/2023-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jiří Nevřela, Libocká 73/57,
161 00 Praha 6

Povinnost k

Jurníková Jindřiška, Hálkova 1616/13, Nové Město, 12000
Praha 2, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 054 EX 2076/13 - 18 ze dne
18.11.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2023 12:13:28. Zápis proveden
dne 14.07.2023; uloženo na prac. Praha

Z-30486/2023-101

Související zápisy

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.12.2025 12:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 773778 Újezd nad Lesy List vlastnictví: 702
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/4**

Povinnost k

Jurníková Jindřiška, Hálkova 1616/13, Nové Město,
12000 Praha 2, RČ/IČO:
Parcela: 2381, Parcela: 2382

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 054 EX-2076/2013 - 412 ze dne
10.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2023 10:54:46. Zápis
proveden dne 18.07.2023; uloženo na prac. Praha

Z-29954/2023-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 054 EX-2076/2013
-421 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 12:57:06.
Zápis proveden dne 15.08.2023; uloženo na prac. Praha

Z-35486/2023-101

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/4**

Povinnost k

Jurníková Jindřiška, Hálkova 1616/13, Nové Město, 12000
Praha 2, RČ/IČO:
Parcela: 2381, Parcela: 2382

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 180 EX-4046/2007 - 163 ze dne
17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2023 07:47:39. Zápis proveden
dne 23.10.2023.

Z-46866/2023-101

o **Nařízení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Jan Grosam, Čistovická 249/11, 163 00 Praha 6

Povinnost k

Jurníková Jindřiška, Hálkova 1616/13, Nové Město, 12000
Praha 2, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud Praha-západ č.j. 13 Nc-5687/2007
-5 ze dne 18.04.2007. Právní moc ke dni 31.07.2023. Právní účinky zápisu k
okamžiku 01.11.2023 11:34:41. Zápis proveden dne 14.11.2023; uloženo na prac.
Kolín

Z-7207/2023-204

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 9

Povinnost k

Poštolková Lucie, Holšická 1172, Újezd nad Lesy, 19016
Praha 9, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 6184/18-134 ze dne
31.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2025 19:08:07. Zápis proveden
dne 02.04.2025; uloženo na prac. Praha

Z-15737/2025-101

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/4
povinná:**

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

prokazující stav evidovaný k datu 01.12.2025 12:35:02

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 702

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- Povinnost k

Poštolková Lucie, Holšická 1172, Újezd nad Lesy,
19016 Praha 9, RČ/IČO:
Parcela: 2381, Parcela: 2382

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 220 EX-6184/2018 - 136 ze dne 31.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2025 19:08:07. Zápis proveden dne 07.04.2025; uloženo na prac. Praha

Z-15733/2025-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 9

Povinnost k

Jurníková Jindřiška, Hálkova 1616/13, Nové Město, 12000
Praha 2, RČ/IČO

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 6184/18-134 ze dne 31.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2025 19:08:07. Zápis proveden dne 02.04.2025; uloženo na prac. Praha

Z-15737/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/4

povinná:

- 1/ Jindřiška Jurníková, nar. 28.06.1966
2/ Lucie Poštolková, nar. 08.05.1985

Povinnost k

Jurníková Jindřiška, Hálkova 1616/13, Nové Město,
12000 Praha 2, RČ/IČO:
Parcela: 2381, Parcela: 2382

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 220 EX-6184/2018 - 137 ze dne 31.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2025 19:08:07. Zápis proveden dne 07.04.2025; uloženo na prac. Praha

Z-15733/2025-101

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinní:

- 1) Jindřiška Jurníková, nar.
- 2) Lucie Poštolková, nar.

k podílu 1/4

Povinnost k

Jurníková Jindřiška, Hálkova 1616/13, Nové Město, 12000
Praha 2, RČ/IČO:
Parcela: 2381, Parcela: 2382

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 220 EX-11287/2012 - 183 ze dne 31.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2025 19:13:58. Zápis proveden dne 07.04.2025.

Z-15909/2025-101

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

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

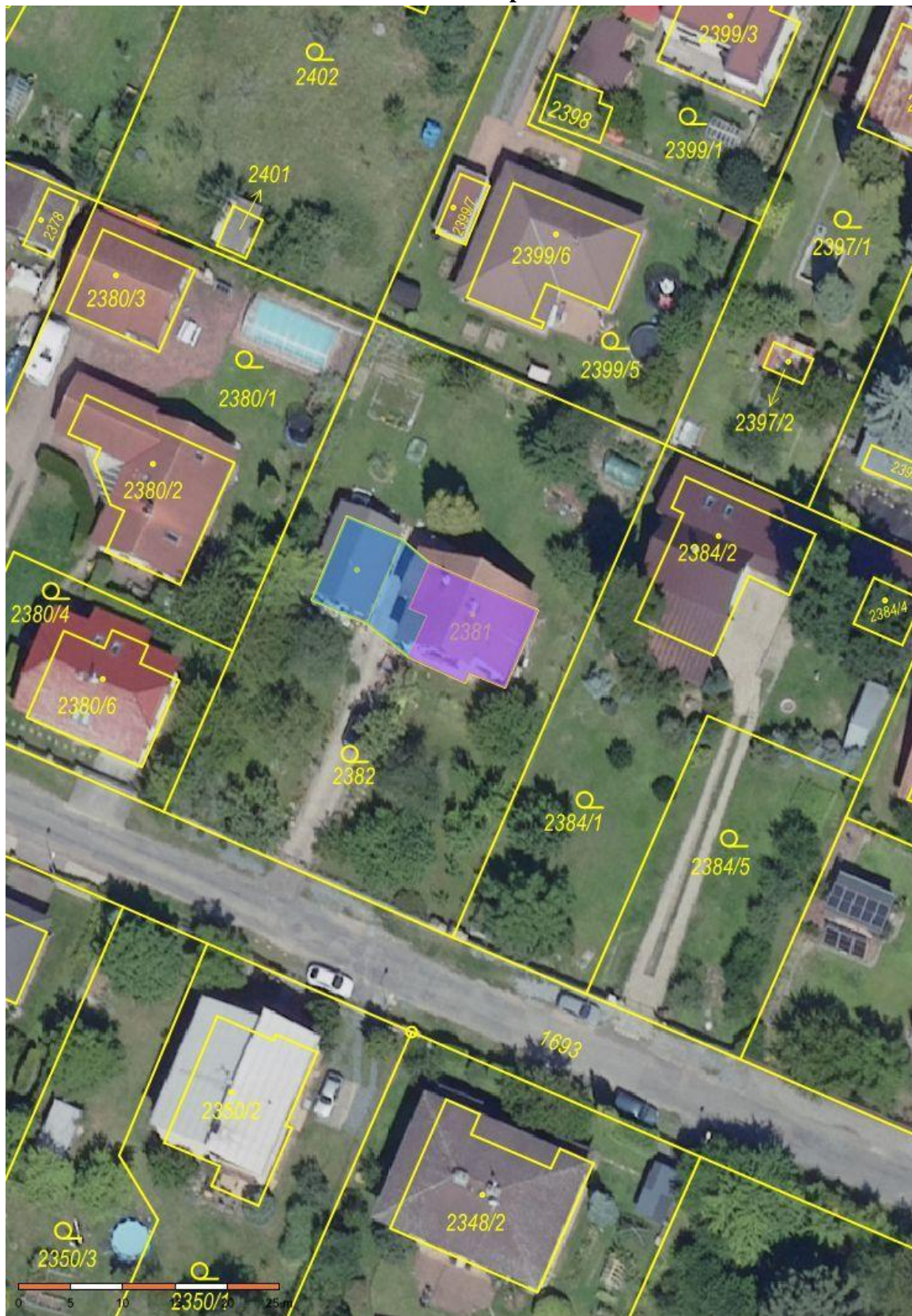
strana 3

Kopie katastrální mapy ze dne 15.1.2026



Pozemek p.č. 2381, 2382 v k.ú. č. 773778

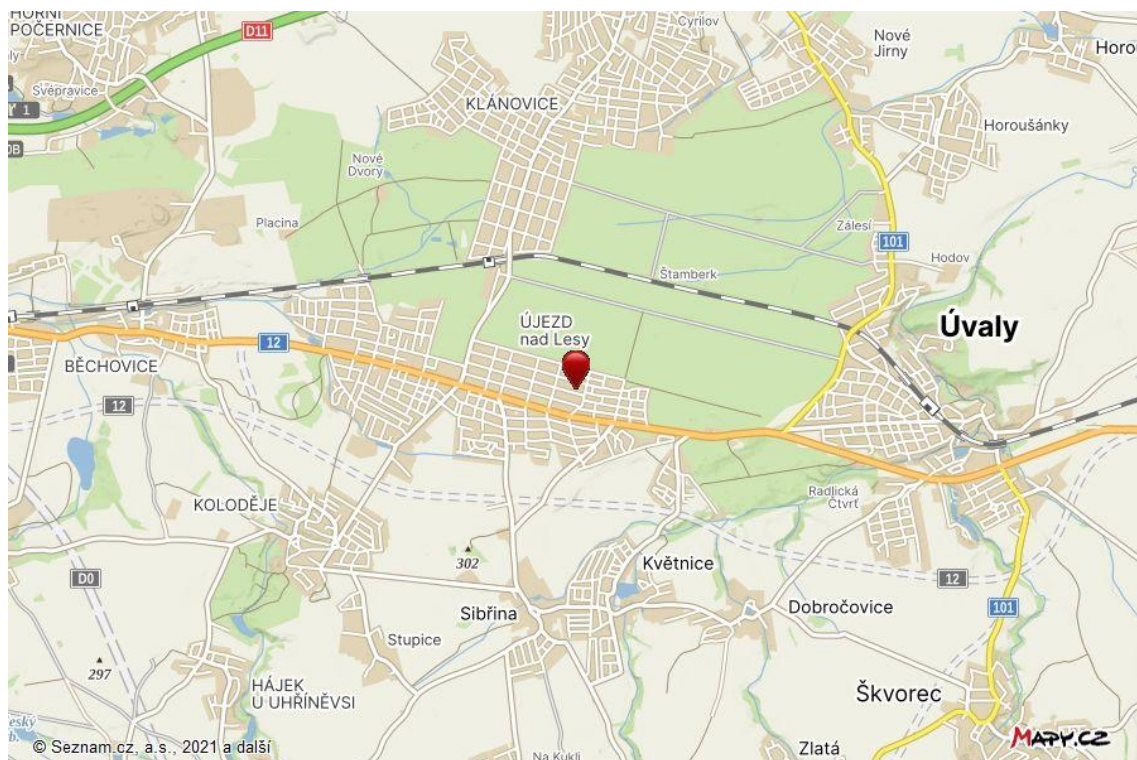
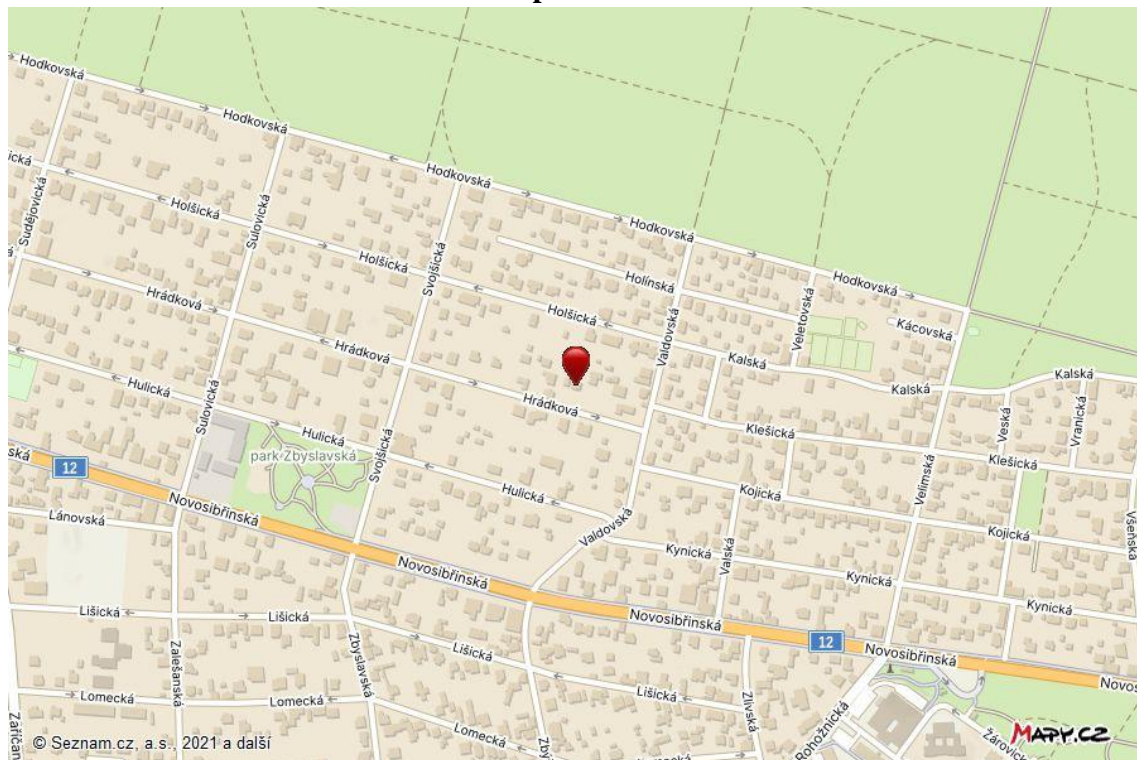
Ortofotomapa





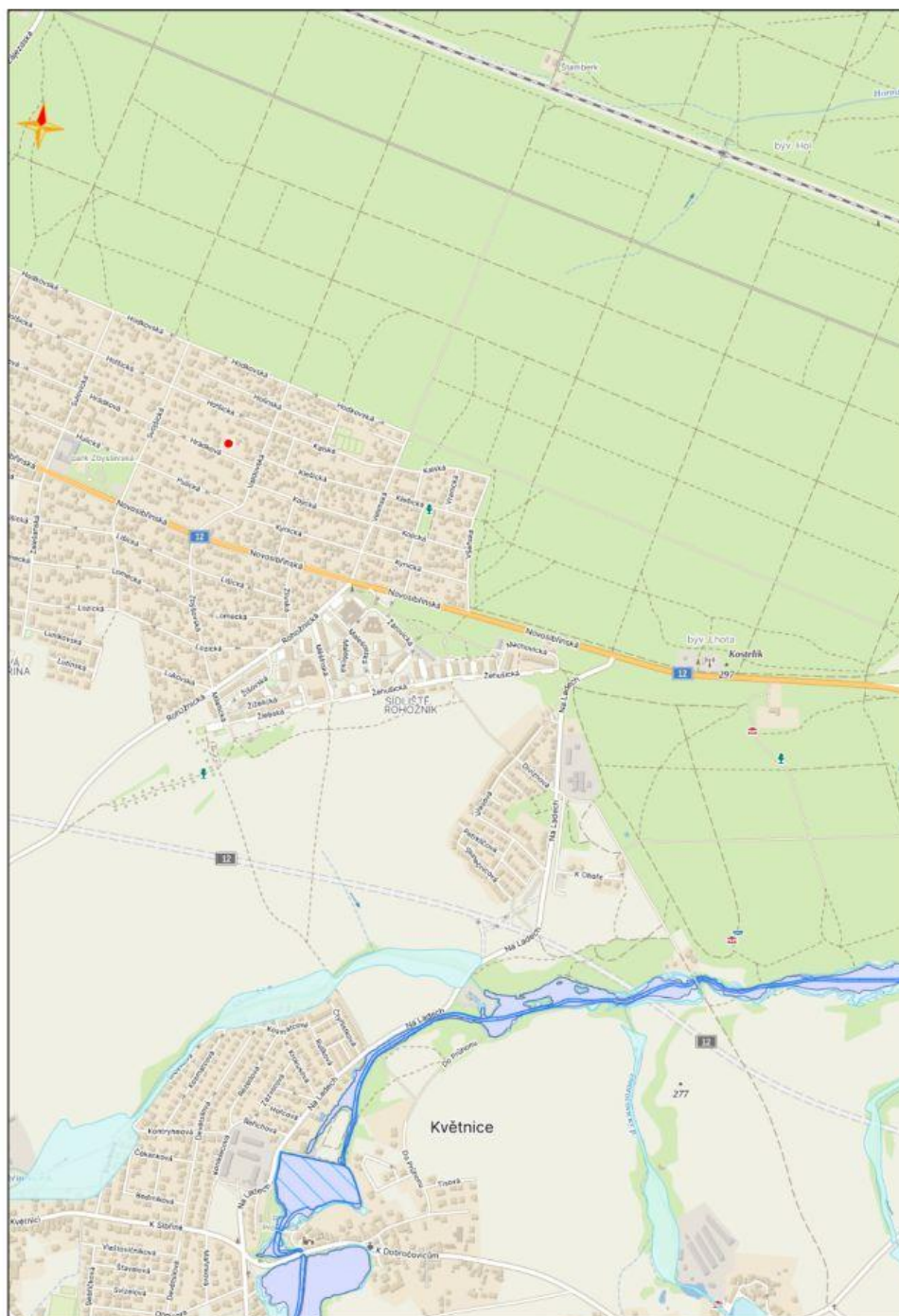


Mapa oblasti



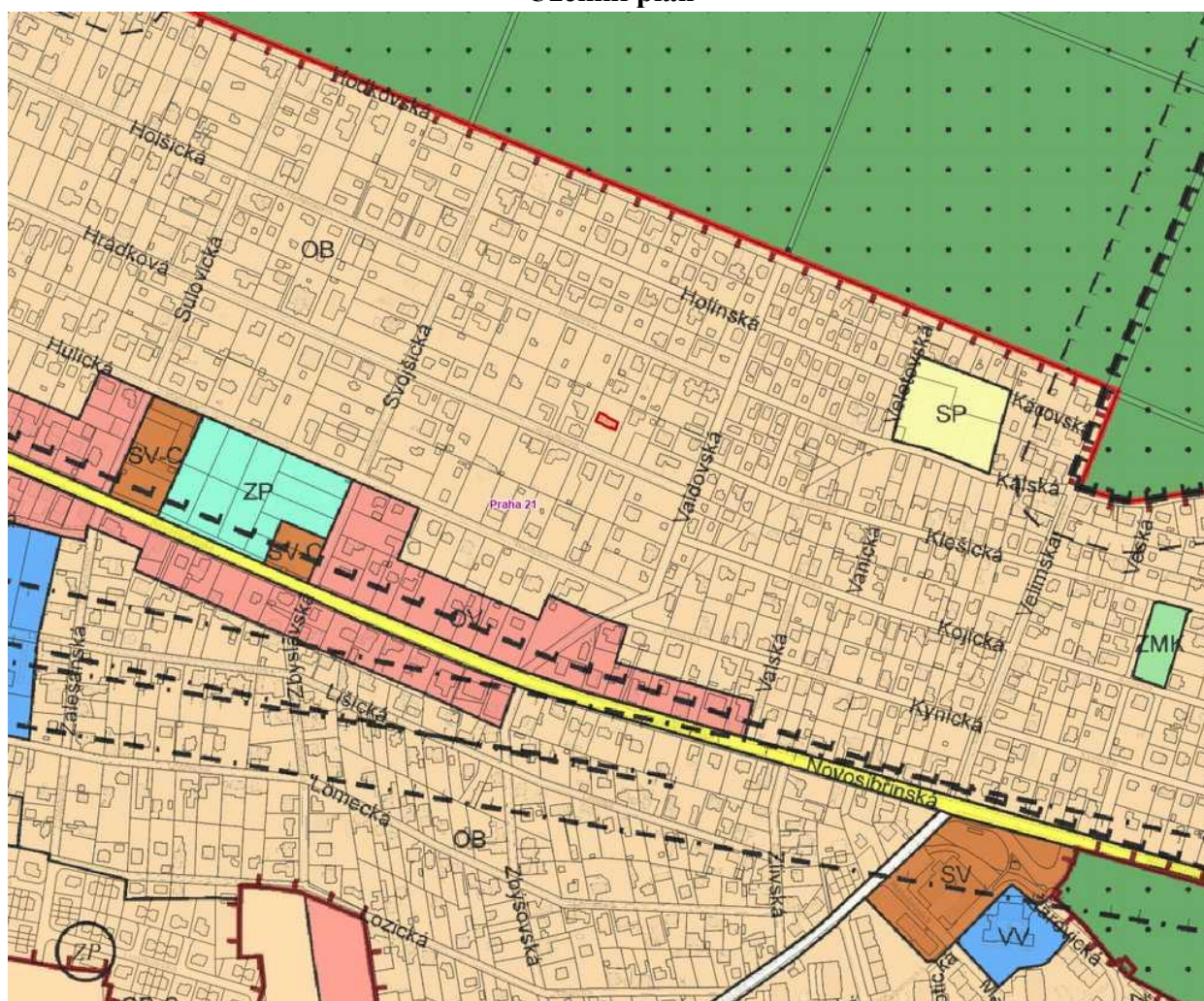
Povodňová mapa

Geoportál GEPRO - tiskový výstup



Měřítko 1:14286

Územní plán

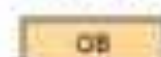


LEGENDA:

ZÁVAZNÉ PRVKY

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

OBYTNÉ



ČISTĚ OBYTNÉ



VŠEOBECNĚ OBYTNÉ

SMĚŠENÉ



VŠEOBECNĚ SMĚŠENÉ



SMĚŠENÉ MĚSTSKÉHO JADRA

VÝROBY A SLUŽEB

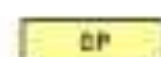


NEROLNÍ VÝROBY A SLUŽEB



VÝROBY, SKLADOVÁNÍ A DISTRIBUCE

SPORTU A REKREACE



SPORTU



ODPOČINKU

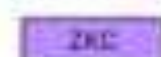
ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ



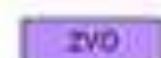
OBCHODNÍ



VYSOKOŠKOLSKÉ



KULTURA A CÍRKEV



OSTATNÍ

Obsílky

Místo pro podání nálepy Odesílatel:

R
Doporučená
Rekomendace
Česká pošta

RR 23786935 6 CZ

Ing. Jitka Krížáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

190 03 Praha 93

RR237869356CZ

05-12-25 231 893 0.010kg 131.00

EX.DZ.UX.DE

ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

DOPORUČENÉ
DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNĚMU ZÁSTUPCI

ULOŽIT JEN 10 DNÍ

Zásilka
uložena dne 2.11.05

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka

Odesílatel: Ing. Jitka Krížáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

DODEJKA

Uložit 10 dní

Adresát: JINDŘICKÁ JURÁKOVÁ
HALKOVÁ 1616/13
190 00 PRAHA 2

Potvrzuji převzetí této zásilky dne..... podpis.....

ULOŽIT JEN 10 DNÍ

Zásilka
uložena dne

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka

Jana Štěpánková

Odesílatel: Ing. Jitka Krížáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

DODEJKA

Uložit 10 dní !!!

Adresát: LUCIE POŠTOLKOVÁ
HOLČICKÁ 1172
190 16 PRAHA 9 - JEZD.

-8-12-05

Potvrzuji převzetí této zásilky dne..... podpis.....

