

# ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 001840/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluhl. podíl id. 1/8 na pozemku p.č. 721/16 v k.ú. a obci Velký Osek, zapsaný na LV č. 702, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Kolín

**Znalec:** Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina  
Zdíkov 79  
384 73 Stachy

**Číslo jednací:** 040 Ex 378/06-222

**OBVYKLÁ CENA**  
podíl id. 1/8

**5 500 Kč**

**Počet stran:** 26

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 14.2.2025

**Vyhotoveno:** V Trutnově 07.03.2025

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- spoluvl. podíl id. 1/8 na nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

## 1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 14.2.2025 za přítomnosti znalce.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 702
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 14.5.2025. Povinná Pavla Nepožítková nebyla obeslána doporučenou zásilkou se žádostí o součinnost, její trvalé bydliště je hlášeno na MěÚ. Žádosti o součinnost byli obesláni spoluvlastníci nemovité věci, ke dni ocenění nikdo nereagoval. Pozemek je volně přístupný.
5. Územně plánovací informace

6. Cenové údaje [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) - V-6348/2024-204, V-7328/2023-204, V-9543/2023-204
7. Fotodokumentace pořízená znalcem
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, [www.risy.cz](http://www.risy.cz), wikipedia
9. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040 Ex 378/06-222
10. Povodňová zpráva [www.cap.cz](http://www.cap.cz)

#### **Odborná literatura:**

- |                                                                                 |                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bradáč, A. a kol.                                                               | Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009                                                                                |
| Chapness, P.                                                                    | Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.                                                                  |
| Ort, P.                                                                         | Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013                                                      |
| Ort, P.                                                                         | Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015                                                                  |
| Ort, P.                                                                         | Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010                                                   |
| Bradáč, A. a kol.                                                               | Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009           |
| Zazvonil Zbyněk                                                                 | Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství<br>Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007                          |
| Dušek David                                                                     | Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká<br>škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006 |
| Zazvonil Zbyněk                                                                 | Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství<br>EKOPRESS, s.r.o. 2006                                        |
| Bradáč a kol.                                                                   | Soudní znaleství, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010                                                          |
| Hálek Vítězslav                                                                 | Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009                                                              |
| Zazvonil Zbyněk                                                                 | Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství<br>Oeconomica 2010                                    |
| IOM VŠE Praha                                                                   | Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012                                                 |
| Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb. |                                                                                                                           |

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

### **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována tržní hodnota - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

#### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dálkovým náhledem [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) bylo zjištěno, že v oceňované lokalitě se v posledních 24 měsících zobchodovaly 2 vzorky zobchodovaných pozemků komunikací, které byly použity v porovnávací metodě. Dále bylo zjištěno, že v okolí oceňované lokality se zobchodoval 1 pozemek s veřejnou komunikací v k.ú. Kolín, který byl také použit do porovnávací metody.

### 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kolín, obec Velký Osek, k.ú. Velký Osek  
Adresa nemovité věci: Velký Osek, 281 51 Velký Osek

#### Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny na LV č. 702:

|                                                                  |       |
|------------------------------------------------------------------|-------|
| Vlastnické právo                                                 | Podíl |
| Česká republika                                                  | 1/2   |
| Kasalová Marta Mgr., Hostivařská 93/12, Hostivař, 10200 Praha 10 | 3/8   |
| Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady, 12000 Praha 2 | 1/8   |

|                                                                                                      |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Príslušnost hospodařit s majetkem státu                                                              | Podíl |
| Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2 | 1/2   |

## Dokumentace a skutečnost

Pozemek p.č. 721/16 je v KN vedený jako orná půda, v ÚPD je veden jako veřejná prostranství všeobecná (PU), místním šetřením zjištěno, že pozemek je veřejně užívanou komunikací se zpevněnou asfaltovou plochou, jedná se část cyklostezky Labská 2.

## Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná (PU)

- a) hlavní využití - veřejná prostranství
- b) přípustné využití – místní komunikace - pěší a přístupové komunikace - podzemní stavby technické infrastruktury - veřejné osvětlení
- c) nepřípustné využití - nadzemní stavby všeho druhu s výjimkou staveb veřejné infrastruktury

## Místopis

Obec Velký Osek se nachází v okrese Kolín, kraj Středočeský, asi 9 km severně od Kolína. V roce 2011 zde bylo evidováno 807 adres. Velký Osek je také název katastrálního území o rozloze 10,55 km<sup>2</sup>. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1052. Na západním okraji území obce teče řeka Labe. Západně od intravilánu obce leží národní přírodní rezervace Libický luh. V katastrálním území obce leží přírodní rezervace Tonice-Bezedná. Územím obce prochází dálnice D11 s exitem 42 - Libice nad Cidlinou - Velký Osek - Kolín. Obcí prochází silnice II/125. Obec Velký Osek je křižovatkou železniční tratě 020 Velký Osek - Hradec Králové - Choceň a tratě 231 Praha - Lysá nad Labem - Nymburk - Kolín. Železniční trať 020 Velký Osek - Chlumec nad Cidlinou - Hradec Králové - Choceň je jednokolejná elektrizovaná celostátní trať, doprava byla v úseku Velký Osek - Chlumec nad Cidlinou zahájena roku 1870. Železniční trať 231 Praha - Čelákovice - Lysá nad Labem - Nymburk - Poděbrady - Kolín je dvoukolejná elektrizovaná celostátní trať zařazená do evropského železničního systému, doprava byla v úseku Kolín - Nymburk zahájena roku 1870. Na Labi se nachází zdymadlo Velký Osek, které je součástí labské vodní cesty

## Situace

|                                          |                                                             |                                                                |                                                                      |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Typ pozemku:                             | <input type="checkbox"/> zast. plocha                       | <input type="checkbox"/> ostatní plocha                        | <input checked="" type="checkbox"/> orná půda                        |
|                                          | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty              | <input type="checkbox"/> zahrada                               | <input type="checkbox"/> jiný                                        |
| Využití pozemků:                         | <input type="checkbox"/> RD                                 | <input type="checkbox"/> byty                                  | <input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže |
| Okolí:                                   | <input type="checkbox"/> bytová zóna                        | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                       | <input checked="" type="checkbox"/> jiné                             |
|                                          | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní                 |                                                                | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                                |
| Přípojky:                                | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda    | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn             |
| veř. / vl.                               | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon                               | <input type="checkbox"/> dálkové vytápění                            |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD                                | <input type="checkbox"/> železnice                             | <input checked="" type="checkbox"/> autobus                          |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.  |                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.              |
| Poloha v obci:                           | širší centrum - zástavba RD                                 |                                                                |                                                                      |



Jiné zápisy  
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Nařízení exekuce - Nepožitková Pavla  
Zahájení exekuce - Nepožitková Pavla

#### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Výpočet hodnoty pozemků

##### Pozemky

##### Porovnávací metoda

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

|                                                                      |                    |                          |                   |                       |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b> Pozemek komunikace                                     |                    |                          |                   |                       |
| <b>Lokalita:</b> Velký Osek                                          |                    |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b> Pozemek p.č. 31/7 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení |                    |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                                                  |                    |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -                                               |                    | 1,00                     |                   |                       |
| 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                     |                   |                       |
| <b>Cena</b>                                                          | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                                               | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 949 650                                                              | 3 286              | 289,00                   | 1,00              | <b>289,00</b>         |



|                  |                                                                                                                                                                           |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název:</b>    | <b>Pozemek komunikace</b>                                                                                                                                                 |
| <b>Lokalita:</b> | Tehovec                                                                                                                                                                   |
| <b>Popis:</b>    | Pozemky p.č. 688/3, LV 10001; 688/42, LV 10001; 688/44, LV 10001; 688/45, LV 10001; 876/36, LV 10001; 885, LV 10001, zobchodovány smlouvou kupní v řízení V-9543/2023-204 |

**Koeficienty:**

|                              |      |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny -       | 1,00 |
| 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<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>K <sub>C</sub> | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 680 000        | 3 067                        | 221,72                                      | 1,00                         | 221,72                                |

**Název:** Pozemek komunikace**Lokalita:** Kolín**Popis:** Pozemek p.č. 598/112, zobchodovány smlouvou kupní v řízení V-6348/2024-204**Koeficienty:**

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



| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>K <sub>C</sub> | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 52 750         | 211                          | 250,00                                      | 0,90                         | 225,00                                |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 221,72 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 245,24 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 289,00 Kč/m <sup>2</sup> |

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými pozemky. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné nemovitosti, upraví se cena při-měřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase

**- Pozemek komunikace, veřejně užíván, v části se zpevněnou plochou.**

Dálkovým náhledem [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) bylo zjištěno, že realizované ceny pozemků pohybují v intervalu od 220-290,-Kč/m<sup>2</sup>. Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty - indikovaná hodnota je při střední úrovni intervalu, t.j. 245,-Kč/m<sup>2</sup>.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra | Jednotková | Spoluvlastnický | Celková cena |
|--------------|------------|--------|------------|-----------------|--------------|
|--------------|------------|--------|------------|-----------------|--------------|

|                               |        | [ m <sup>2</sup> ] | cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | podíl | pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------|--------|--------------------|-------------------------------|-------|-------------------|
| orná půda                     | 721/16 | 181                | 245,00                        |       | 44 345            |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |        | <b>181</b>         | <b>Hodnota pozemků celkem</b> |       | <b>44 345</b>     |

### 4.3. Výsledky analýzy dat

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| <b>Hodnota pozemku</b> | <b>44 345 Kč</b> |
|------------------------|------------------|

|                             |                      |                 |
|-----------------------------|----------------------|-----------------|
| <b>Obvyklá cena</b>         | <b>podíl id. 1/8</b> | <b>5 500 Kč</b> |
| slovy: Pět tisíc pět set Kč |                      |                 |

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **spoluvl. podíl id. 1/8 na pozemku v KN vedeném jako orná půda, tvořícím zpevněnou komunikaci - část cyklostezky Labská 2, veřejně užívané, dle ÚPD vedené jako veřejné prostranství**, v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou.

**S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že podíl na nemovité věci je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelný.**

#### Výpočet :

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| Navržená předběžná srovnávací hodnota | 44 345,- Kč |
| spoluvl. podíl id. 1/8                | 5 543,- Kč  |

**Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 702**

- spoluhl. podíl id. 1/8 na nemovité věci a jejich příslušenství zaokr. 5500,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno 0,-Kč
- práv a závad s nemovitou věcí spojených - nezjištěna 0,-Kč

## 5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- spoluhl. podílu id. 1/8 na nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci** - spoluhl. podíl id. 1/8 na pozemku p.č. 721/16 v k.ú. a obci Velký Osek, zapsaný na LV č. 702, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Kolín; se zohledněním práv a závad

**Obvyklá cena podíl id. 1/8**

**5 500 Kč**

slovy: Pět tisíc pět set Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je vysoce pravděpodobný.

## SEZNAM PŘÍLOH

|                                                                       | počet stran A4 v příloze: |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV                                   | 8                         |
| Snímek katastrální mapy                                               | 1                         |
| Fotodokumentace                                                       | 1                         |
| ÚPD                                                                   | 1                         |
| Usnesení o ustanovení                                                 | 2                         |
| Žádost o součinnost                                                   | 1                         |
| Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz | 0                         |

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2024 18:04:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040EX 378/06 pro Mgr. Kamil Košina  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Prachatice se sídlem ve Zdikově

Okres: CZ0204 Kolin

Obec: 533840 Velký Osek

Kat.území: 779687 Velký Osek

List vlastnictví: 702

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný                                                                           | Identifikátor | Podíl |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                                                                     |               |       |
| Česká republika                                                                                      | 00000001-001  | 1/2   |
| Kasalová Marta Mgr., Hostivařská 93/12, Hostivař, 10200 Praha 10                                     | 485630/002    | 3/8   |
| Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady, 12000 Praha 2                                     | 515703/039    | 1/8   |
| Příslušnost hospodařit s majetkem státu                                                              |               |       |
| Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2 | 69797111      | 1/2   |

### B Nemovitosti

| Pozemky |            |              |                |                       |
|---------|------------|--------------|----------------|-----------------------|
| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany        |
| 721/16  | 181        | orná půda    |                | 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

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
ve výši 250.000,- Kč a příslušenství  
na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 2  
č.j. 5 Nc 1881/2005-13 ze dne 24.1.2006  
k podílu id. 1/8 nemovitosti

Oprávnění pro

Kukla Ivan Ing., Sokolovská 467/114, Karlín, 18600  
Praha 8, RČ/IČO: 560328/0672

Povinnost k

Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,  
12000 Praha 2, RČ/IČO: 515703/039  
Parcela: 721/16

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Prachatice 040 EX-378/2006 -42 ze dne 14.06.2012. Právní moc  
ke dni 12.07.2012.

Z-11673/2012-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
vydané na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 2 č.j. 55 EXE 1654/2012-16 ze dne  
5.12.2012, ve výši 57.636,00 Kč a příslušenství, k podílu 1/8

Oprávnění pro

Městská část Praha 2, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,  
12000 Praha 2, RČ/IČO: 00063461

Povinnost k

Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,  
12000 Praha 2, RČ/IČO: 515703/039

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2024 18:04:00

Obec: 533840 Velký Osek

List vlastnictví: 702

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Typ vztahu

## Povinnost k

Parcela: 721/16

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha 3 č.j.: 091 EX-10565/2012 -009 ze dne 21.12.2012.

Z-18116/2012-204

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 091 EX-10565/2012 - 009. Právní moc ke dni 08.01.2013.

Z-1209/2013-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 44.830,- Kč s příslušenstvím

vydané na základě pověření Obvodního soudu pro Prahu 2 č.j.: 54 EXE 696/2013-23 ze dne 12.7.2013, k podílu id. 1/8 nemovitosti

Oprávnění pro

Městská část Praha 2, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,  
12000 Praha 2, RČ/IČO: 00063461

## Povinnost k

Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,  
12000 Praha 2. RČ/IČO: 515703/039

Parcela: 721/16

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha 3 č.j. 091 EX-02902/2013 -014 ze dne 18.07.2013.

Z-8596/2013-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 43.227,- Kč s příslušenstvím

na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 2

č.j. 54 EXE 1666/2012-14 ze dne 12.12.2012

k podílu id. 1/8 nemovitosti

Oprávnění pro

Městská část Praha 2, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,  
12000 Praha 2, RČ/IČO: 00063461

## Povinnost k

Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,  
12000 Praha 2. RČ/IČO: 515703/039

Parcela: 721/16

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha 3 č.j. 091 EX-10567/2012 -013 ze dne 08.01.2013.

Z-331/2013-204

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad  
Praha 3, 091 EX-10567/2012 -013. Právní moc ke dni 22.01.2013.

Z-1757/2013-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 142.672,00 Kč s příslušenstvím

vydané na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 2 č.j. 52 EXE 1693/2012-18 ze dne 11.12.2012, k podílu id. 1/8 nemovitostí

Oprávnění pro

Městská část Praha 2, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2024 18:04:00

Obec: 533840 Velký Osek

List vlastnictví: 702

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Typ vztahu

Oprávnění pro

12000 Praha 2, RČ/IČO: 00063461

Povinnost k

Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,

12000 Praha 2, RČ/IČO: 515703/039

Parcela: 721/16

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha 3 č.j. 091 EX-10566/2012 -010 ze dne 17.12.2012. Právní  
moc ke dni 31.12.2012.

Z-660/2013-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
ve výši 43.227,00 Kč s příslušenstvím  
vydané na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 2 č.j. 52 EXE 1700/2012-20 ze dne  
11.12.2012, k podílu id. 1/8 nemovitostí

Oprávnění pro

Městská část Praha 2, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,

12000 Praha 2, RČ/IČO: 00063461

Povinnost k

Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady.

12000 Praha 2. RČ/IČO: 515703/039

Parcela: 721/16

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha 3 č.j. 091 EX-10568/2012 -009 ze dne 17.12.2012. Právní  
moc ke dni 31.12.2012.

Z-661/2013-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
ve výši 31.190,- Kč s příslušenstvím  
vydané na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 2 č.j. 55 EXE 1500/2013-25 ze dne  
18.12.2013  
k podílu id. 1/8 nemovitosti

Oprávnění pro

Městská část Praha 2, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,

12000 Praha 2, RČ/IČO: 00063461

Povinnost k

Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady.

12000 Praha 2, RČ/IČO: 515703/039

Parcela: 721/16

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha 3 č.j. 091EX-2902/2013 ze dne 07.01.2014. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 21.01.2014 21:24:28. Zápis proveden dne 28.04.2014.

V-471/2014-204

Pořadí k 21.01.2014 21:24

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
ve výši 35.816,- Kč s příslušenstvím, ke spoluvlastnickému podílu 1/8 nemovitosti

Oprávnění pro

Městská část Praha 2, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,

12000 Praha 2, RČ/IČO: 00063461

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2024 18:04:00

Obec: 533840 Velký Osek

List vlastnictví: 702

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Typ vztahu

## Povinnost k

Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,  
12000 Praha 2, RČ/IČO: 515703/039  
Parcela: 721/16

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha 2 091 EX-03719/2014 -009 ze dne 30.05.2014. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 30.05.2014 21:03:03. Zápis proveden dne 24.06.2014.  
V-5571/2014-204

Pořadí k 30.05.2014 21:03

## D Poznámky a další obdobné údaje

## Typ vztahu

- o Nařízení exekuce

## Povinnost k

Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,  
12000 Praha 2, RČ/IČO: 515703/039

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 13 Nc-16024/2003 5 OSP 4

ze dne 07.07.2003; uloženo na prac. Praha

Z-35474/2003-101

- o Nařízení exekuce

## Povinnost k

Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,  
12000 Praha 2, RČ/IČO: 515703/039

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce 5 Nc-40/2005 6 Os P2 ze dne 27.01.2005;  
uloženo na prac. Praha

Z-29314/2005-101

- o Nařízení exekuce

## Povinnost k

Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,  
12000 Praha 2, RČ/IČO: 515703/039

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce 5 Nc-315/2005 17 OS P2 ze dne 04.05.2005;  
uloženo na prac. Praha

Z-41287/2005-101

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
spoluvl.podíl 1/8

Povinnost k

Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,  
12000 Praha 2, RČ/IČO: 515703/039  
Parcela: 721/16

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 2 132 EX-135/2017 -24 ze dne 08.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017 12:52:12. Zápis proveden dne 20.02.2017; uloženo na prac. Kolín

Z-800/2017-204

*Listina* Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Praha 2 132  
EX-135/2017 -27 ze dne 08.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2017

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.

strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2024 18:04:00

Obec: 533840 Velký Osek

List vlastnictví: 702

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

12:52:12. Zápis proveden dne 20.02.2017; uloženo na prac. Kolín  
Z-800/2017-204

- o Nařízení exekuce

Povinnost k

Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,  
12000 Praha 2, RČ/IČO: 515703/039

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce 5 Nc-1881/2005 13 OS P2 ze dne 24.01.2006;  
uloženo na prac. Praha

Z-16066/2006-101

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

vydaný na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 2 č.j.: 5Nc 1881/2005-13 ze dne 24.1.2006, k podílu id. 1/8 nemovitosti

Povinnost k

Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,  
12000 Praha 2, RČ/IČO: 515703/039

Parcela: 721/16

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prachatice 040 Ex-378/2006 -43 ze dne 14.06.2012.

Z-8697/2012-204

o Nařízení exekuce

JUDr. Ingrid Švecová , Exekutorský úřad Praha 3

Povinnost k

Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,  
12000 Praha 2, RČ/IČO: 515703/039

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce 52 EXE-1693/2012 18 OSP2 ze dne 11.12.2012;  
uloženo na prac. Praha

Z-92116/2012-101

- o Nařízení exekuce

JUDr. Ingrid Švecová , Exekutorský úřad Praha 3

Povinnost k

Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,  
12000 Praha 2, RČ/IČO: 515703/039

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce 52 EXE-1700/2012 20 OSP2 ze dne 11.12.2012;  
uloženo na prac. Praha

Z-92124/2012-101

- o Nařízení exekuce

JUDr. Ingrid Švecová , Exekutorský úřad Praha 3

Povinnost k

Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,  
12000 Praha 2, RČ/IČO: 515703/039

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce 55 EXE-1654/2012 16 OSP2 ze dne 05.12.2012;  
uloženo na prac. Praha

Z-93042/2012-101

- o Nařízení exekuce

JUDr. Ingrid Švecová , Exekutorský úřad Praha 3

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

strana 5

prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2024 18:04:00

Obec: 533840 Velký Osek

List vlastnictví: 702

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Typ vztahu

## Povinnost k

Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,  
12000 Praha 2, RČ/IČO: 515703/039

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce 54 EXE-1666/2012 14 OSP2 ze dne 12.12.2012;  
uloženo na prac. Praha

Z-1485/2013-101

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 455/17  
130 00 Praha 3

## Povinnost k

Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,  
12000 Praha 2, RČ/IČO: 515703/039

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 02902/13-011 k 54 EXE-696/2013 23 Obvodní soud pro Prahu 2 ze dne 17.07.2013; uloženo na prac. Praha Z-52453/2013-101

**Listina** Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 07069/13-014 k 55 EXE-1500/2013 -25 (spojeno s řízením sp.zn. 091 EX 02902/13) ze dne 06.01.2014.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2014 12:12:27. Zápis proveden dne 24.06.2014; uloženo na prac. Praha

Z-10284/2014-101

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na základě pověření Obvodního soudu pro Prahu 2  
č.j. 55 EXE 1500/2013-25 ze dne 18.12.2013  
k podílu id. 1/8 nemovitosti

## Povinnost k

Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,  
12000 Praha 2, RČ/IČO: 515703/039  
Parcela: 721/16

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3 č.j. 091 EX-07069/2013 -017 ze dne 07.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2014 21:44:32. Zápis proveden dne 03.02.2014.

Z-95/2014-204

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Pospíchal, 28. října 1474/20, 288 02 Nymburk

Povinnost k

Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,  
12000 Praha 2, RČ/IČO: 515703/039

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Nymburk 070  
Ex-767/2014 -7 ze dne 28.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2014  
20:03:43. Zápis proveden dne 28.03.2014; uloženo na prac. Nymburk

Z-2181/2014-208

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 17/455,  
130 00 Praha 3

## Povinnost k

Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,  
12000 Praha 2, RČ/IČO: 515703/039

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 03719/14-007 k 33 EXE-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.

strana 6

prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2024 18:04:00

Obec: 533840 Velký Osek

List vlastnictví: 702

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Typ vztahu

495/2014 27 ze dne 29.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2014  
21:00:23. Zápis proveden dne 03.06.2014; uloženo na prac. Praha  
Z-34034/2014-101

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/8

Povinnost k

Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,  
12000 Praha 2, RČ/IČO: 515703/039  
Parcela: 721/16

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3 č.j. 091  
EX-03719/2014 -010 ze dne 30.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku  
30.05.2014 21:00:33. Zápis proveden dne 05.06.2014; uloženo na prac. Kolín  
Z-4303/2014-204

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Pospíchal, 28. října 1474/20, 288 02 Nymburk

Povinnost k

Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,  
12000 Praha 2, RČ/IČO: 515703/039

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Nymburce  
070 EX-12/2020 -8 ze dne 27.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2020  
09:28:08. Zápis proveden dne 30.01.2020; uloženo na prac. Nymburk  
Z-503/2020-208

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu id. 1/8 nemovitosti

Povinnost k

Nepožitková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady,  
12000 Praha 2, RČ/IČO: 515703/039  
Parcela: 721/16

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Nymburk č. j. 070  
EX-12/2020 -14 ze dne 28.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2020  
18:35:49. Zápis proveden dne 30.01.2020; uloženo na prac. Kolín  
Z-634/2020-204

---

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

|   |                                        |
|---|----------------------------------------|
| E | Nabývací tituly a jiné podklady zápisu |
|---|----------------------------------------|

## Listina

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Obvodní soud pro Prahu 9 č.j.: 13 D-156/2008 ze dne 09.04.2009. Právní moc ke dni 27.05.2009.

Z-9075/2009-204

Pro: Nepožítková Pavla, náměstí Míru 600/20, Vinohrady, 12000 Praha *RČ/IČO:* 515703/039  
2  
Kasalová Marta Mgr., Hostivařská 93/12, Hostivař, 10200 Praha 485630/002  
10

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.  
strana 7

prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2024 18:04:00

Obec: 533840 Velký Osek

List vlastnictví: 702

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

o Usnesení soudu o dědictví Obvodní soud pro Prahu 4 č.j.34 D-380/2011 -33 ze dne 28.03.2011. Právní moc ke dni 28.03.2011.

Z-5074/2011-204

Pro: Kasalová Marta Mgr., Hostivařská 93/12, Hostivař, 10200 Praha RČ/IČO: 485630/002

- o Prohlášení o přísluš. hospodařit s majet.státu (§ 10 z.č.219/2000 Sb.), o nabytí vlast. práva státu k nem. podle § 65 odst. 9 KatZ. č.j. UZSVM/S/219/2024-HMS. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2024 08:51:50. Zápis proveden dne 29.02.2024.

V-369/2024-204

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

- o Ohlášení o přísluš.hospodařit s majet.státu (§ 9 zák.č.219/2000 Sb.) č.j.  
UZSVM/S/162325/2024-HMSO ze dne 26.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2024  
13:50:06. Zápis proveden dne 05.11.2024.

Z-8907/2024-204

Pro: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo  
nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

RČ/IČO: 69797111

## F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 721/16  | 22110 | 181         |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 07.12.2024 21:00:21

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.

strana 8

## Snímek KM







## Usnesení o ustanovení



Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice

se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy

telefon: +420 388 311 061 e-mail: [kamil.kosina@seznam.cz](mailto:kamil.kosina@seznam.cz)

č. ú.: 285063450/0300

IČ: 43876439 ID datové schránky: tfsg8mx

Číslo jednací: 040 EX 378/06-222

### U s n e s e n í

Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina Exekutorského úřadu Prachatice, se sídlem č.p. 79, Zdíkov, 384 72 pověřený provedením exekuce usnesením Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 24.01.2006, č.j. 5Nc1881/2005-13, rozhodl v exekuční věci oprávněného: **Kukla Ivan**, Sokolovská 467/114, 186 00 Praha, IČ: 11227834, zast. JUDr. Rösler Jan, advokát, Malátova 461/17, 150 00 Praha, proti povinnému: **Nepožitková Pavla**, nar. 03.07.1951, bytem náměstí Míru 600/20, 120 00 Praha, k uspokojení pohledávky 250.000,- Kč s příslušenstvím

### t a k t o :

- I. Soudní exekutor ustanovuje Ing. Michala Danielise, Zlatá Olešnice 151, 54101 Trutnov-Vnitřní Město. Znalci se ukládá, aby podal znalecký posudek písemně ve 2 vyhotoveních do 90 dnů od doručení tohoto usnesení znalci.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu

- 1) spoluvlastnického podílu 1/8 na nemovitých věcech:

|                              |             |                         |                       |
|------------------------------|-------------|-------------------------|-----------------------|
| Okres: CZ0204 Kolin          |             | Obec: 533840 Velký Osek |                       |
| Kat.území: 779687 Velký Osek |             | List vlastnictví: 702   |                       |
| Nemovitosti                  |             |                         |                       |
| Pozemky                      |             |                         |                       |
| Parcela                      | Výměra [m2] | Druh pozemku            | Spůsob využití        |
| 721/16                       | 181         | orná půda               | zemědělský půdní fond |

- 2) movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí,
- 3) práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soudního exekutora požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,- Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalci se povoluje přibrat ke zpracování znaleckého posudku konzultanta a použít v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku osobního automobilu.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soudní exekutor.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 tr. zák.).

- II. Soudní exekutor podle §254 odst. 1) o.s.ř. a §127 odst. 3) o.s.ř., za použití §52 odst. 1) e.ř., ukládá povinnému, aby umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí, potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle §127 odst. 3) o.s.ř., může soudní exekutor uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000,- Kč.

Soudní exekutor zároveň upozorňuje účastníky a znalce, že pokud nebude znalci umožněna prohlídka nemovitých věcí, které mají být oceněny, vypracuje znalec znalecký posudek na základě vnějšího ohledání (tj. ohledání z místa veřejně přístupného nebo z místa, na něž mu bude třetí osobou umožněn přístup) a fotografií takto zhotovených a na základě obsahu exekutorského spisu a dalších dokladů, které si opatří např. na příslušném katastrálním či stavebním úřadě či u obce, v níž se nemovitá věc nachází.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Ve Zdikově dne 18. prosince 2024

Mgr. Kamil Košina  
soudní exekutor v Prachaticích

## Žádost o součinnost

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01  
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací – nemovitosti

### Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

**Nepožítková Pavla**, nar. 03.07.1951, bytem náměstí Míru 600/20, 120 00 Praha

### Na vědomí spoluvlastníků:

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,  
Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2  
Kasalová Marta Mgr., Hostivařská 93/12, Hostivař, 10200 Praha 10

### Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

**Kukla Ivan**, Sokolovská 467/114, 186 00 Praha, IČ: 11227834, zast. JUDr. Rösler Jan, advokát,  
Malátova 461/17, 150 00 Praha,

**Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatic**  
se sídlem **Zdítov 79, 384 73 Stachy**  
telefon: +420 388 311 061 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz

Usnesením sp.zn. **040 EX 378/06-222 ze dne 18.12.2024** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součástí
- určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
- zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- vyjádřit se, zda považuji výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

### spoluvlastnického podílu 1/8 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0204 Kolin Obec: 533840 Velký Osek  
Kat.území: 779687 Velký Osek List vlastnictví: 702

| Nemovitosti |                          |              |                |                       |
|-------------|--------------------------|--------------|----------------|-----------------------|
| Pozemky     |                          |              |                |                       |
| Parcela     | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Druh pozemku | Spůsob využití | Spůsob ochrany        |
| 721/16      | 181                      | orná půda    |                | zemědělský půdní fond |

Žádám Vás o součinnost při ocenění, prosím zašlete mi do 7 dnů od obdržení žádosti doklady týkající se oceňované nemovité věci - zejména stavební dokumentaci, případně povolení a rozhodnutí, a dále doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (zejména nájemní smlouvy, doklady prokazující Vaše práva, projektovou dokumentaci, stavební povolení atp).

V Trutnově dne 28.1.2025

S pozdravem

Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:  
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného  
Městským úřadem v Trutnově k:  
**Oceňování majetku pro - věci movité, - věci nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek,**  
**- podnik**  
[mdanielis@volny.cz](mailto:mdanielis@volny.cz) Mob: +420 777 300 093, DS: pq9s2ez

## Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250029.

## Prohlášení znalce

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

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 001840/2025 .

V Trutnově 07.03.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.