

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 047199/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Příbram III pro exekuční řízení č.j. 129 EX 5672/25.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHRUDIM, Mgr. Petr Jaroš, soudní exekutor
	Škroupova 150, 53701 Chrudim

OBVYKLÁ CENA

2 475 000 Kč

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 23.7.2026

Vyhotoveno: V Praze 23.7.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 4056/11 (zahrada) a na pozemku parc. č. 4056/45 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 491 Příbram III, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství v kat. území Příbram, obec Příbram, část obce Příbram III, okres Příbram, zapsáno na LV 2754.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 2.7.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Petra Jaroše o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 9.6.2026 pod č.j. 129 EX 5672/25-52,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 2.7.2026,

- list vlastnictví č. 2754 ze dne 5.6.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 10.6.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 10.6.2026,
- vyrozumění o ohledání ze dne 9.6.2026,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4850/2025-211. Podání k okamžiku 12.6.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6343/2025-211. Podání k okamžiku 4.8.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1665520,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-840/2026-211. Podání k okamžiku 4.2.2026,
- ohledání proběhlo za účasti povinného p. Václava Průchy, který podal částečné informace, ale neumožnil vnitřní ohledání.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Příbram, obec Příbram, k.ú. Příbram
Adresa nemovité věci: Tichá 491, 261 01 Příbram III

Místopis

Město Příbram se nachází ve Středočeském kraji, cca 16 km jihozápadně od města Dobříš, cca 14 km severovýchodně od města Rožmitál pod Třemšínem a cca 18 km jihovýchodně od města Hořovice. Městem protéká řeka Litavka a nachází se zde několik rybníků. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, základní umělecká a střední školy včetně gymnázia a vysoké školy. Zdravotní péči ve městě zajišťují nemocnice, poliklinika, lékařské ambulance a lékárny. Nákup zboží je možný v obchodních centrech, hypermarketech a supermarketech. Ve městě se nachází pošta, divadlo, kino, knihovna, sportovní hala, plavecký bazén a Svatá Hora. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové části města Příbram III v ulici Tichá č.p. 491 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Příbram, Slivických bojovníků“ se nachází cca 370 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Příbram“ se nachází cca 2,5 km od oceňované nemovité věci.

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

parc. č. 4056/1 Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram
parc. č. 4063/3 Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, podsklepený rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená (zděná 1. PP a dřevěná 1. NP) a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Rodinný dům byl postaven v roce cca 1975. Střecha budovy je sedlová s krytinou z osinkocementové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Okna domu jsou plastová s dvojskly. Vchodové dveře domu jsou plastové částečně prosklené. Fasáda domu není zateplená. Vnější omítky jsou břizolitové. K domu patří oplocená zahrada, na které stojí kůlna a skleník. Oplocení je kovové s ocelovými sloupky a betonovou

podezdívkou. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V 1. PP rodinného domu se nachází vestavěná garáž s dřevěnými vjezdovými vraty, kotelna, uhelna, prádelna, sklep, komora a schodiště.

V 1. NP rodinného domu se nachází obytný prostor o dispozici 3+1, chodba, koupelna a WC.

V podkroví jsou dva pokoje.

Vnitřní dveře jsou dřevěné plné nebo dřevěné prosklené. Na podlahách v místnostech je PVC nebo keramická dlažba. Obklady jsou keramické.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. K dispozici je i vrtaná studna (hloubka 30 m) Přípojky nebylo možné ověřit. Plynová přípojka je v dosahu. Vytápění rodinného domu zajišťuje automatický kotel na tuhá paliva s rozvody ústředního topení do radiátorů. Ohřev teplé vody zajišťuje kotel nebo bojler.

Na pozemku parc. č. 4056/45 stojí stavba rodinného domu č.p. 491. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 4056/11, který s ním společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemku je 881 m². Pozemek je mírně svažitý, travnatý, udržovaný a oplocený. Pozemky jsou přístupné přes ve vlastnictví města Příbram.

Součástí nemovité věci jsou IS, studna, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je kůlna, skleník a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno užívání s povinností k parcelám: Parcela: 4056/11, Parcela: 4056/45 pro Marii Průchovou.

Ohledání bylo provedeno dne 2.7.2026 za účasti povinného p. Václava Průchy, který podal částečné informace, ale neumožnil vnitřní ohledání.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcné břemeno doživotního užívání

Komentář: Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno užívání s povinností k parcelám: Parcela: 4056/11, Parcela: 4056/45 pro Marii Průchovou.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost pozemku od 500 m² do 1 500 m²,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Příbram a okolí cca do 5 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 491 Příbram

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	88,00 m ²
Výměra pozemku:	881,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Rodinný dům Příbram II	
Lokalita:	Kamenná č.p. 615	
Popis:	Rodinný dům se nachází ve městě Příbram II v ulici Kamenná č.p. 615. Jedná se o samostatně stojící, přízemní, podsklepenou budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. V 1. PP se nachází vestavěná garáž. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 777 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je přístřešek a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	777,00 m ²	
Zastavěná plocha:	122,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,12	
K2 Velikosti objektu	0,80	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,02	
K6 Celkový stav	0,80	
K7 Vliv pozemku	1,01	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
8 660 000 Kč	0,66	5 715 600 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
12.6.2025
(V-4850/2025-211)

2.	Rodinný dům Bohutín	
Lokalita:	Vysoká Pec č.p. 109	
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Bohutín v části Vysoká Pec č.p. 109. Dům má dispozici 3+1. V přízemí najdeme vstupní chodbu a obytnou zónu, tedy kuchyni s obývacím pokojem. Dále koupelnu s vanou a samostatný WC. V patře pak 2 ložnice, šatnu, další koupelnu, ale se sprchovým koutem a také samostatné WC. Sklep je cca pod polovinou domu, půda nad celou částí domu. Kuchyňská linka se zařizovacími předměty a obě koupelny jsou staré cca 7 let. Zbytek rekonstrukce proběhl před čtyřmi lety, kdy bylo uděláno nové topení na elektrokotel s bojlerem a radiátory, vinylová zátěžová podlaha, dveře a byl vyvložkován komín. Nedávno byla profesionálně ošetřena střecha proti mechu a byl dán kamerový systém po celém pozemku. Na pozemku je dále rozestavěna garáž, která má stavební povolení.	
Pozemek:	846,00 m ²	
Zastavěná plocha:	75,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,10	
K2 Velikosti objektu	1,06	
K3 Poloha	1,05	
K4 Provedení a vybavení	0,85	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,80	
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena



Zdroj: realizovaný prodej z
4.8.2025 (V-6343/2025-211)

7 500 000 Kč

0,83

6 225 000 Kč

3. Rodinný dům Bohutín**Lokalita:** Tisová č.p. 30

Popis: Rodinný dům se nachází v obci Bohutín v ulici Tisová č.p. 30. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná s venkovními žaluziemi. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 064 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 1 064,00 m²**Zastavěná plocha:** 118,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,04
K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,03
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	0,98



Zdroj: realizovaný prodej z
4.2.2026 (V-840/2026-211)

Cena

7 850 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,84

Upravená cena

6 594 000 Kč

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Rodinný dům Příbram II											5 715 600,-
8 660 000,-	1	8 660 000,-	1,12	0,80	1,00	0,90	1,02	0,80	1,01	0,66	
2. Rodinný dům Bohutín											6 225 000,-
7 500 000,-	1	7 500 000,-	1,10	1,06	1,05	0,85	1,00	0,80	1,00	0,83	
3. Rodinný dům Bohutín											6 594 000,-
7 850 000,-	1	7 850 000,-	1,04	0,85	1,05	1,00	1,03	0,90	0,98	0,84	

Minimální jednotková porovnávací cena	5 715 600 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 178 200 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	6 594 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	6 178 200 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	6 178 200,00
Velikost spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 2,00
=	3 089 100,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80
=	2 471 280,00
Výsledná porovnávací hodnota	2 471 280 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno užívání

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno užívání s povinností k parcelám: Parcela: 4056/11, Parcela: 4056/45 pro Marii Průchovou.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 87 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Věcné břemeno užívání 0,00 m ²	0,-	180 000,-	0,00	180 000,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				180 000,-
Koeficient míry užtku (podíl užívání nebo výše omezení):				* 100 %
Roční užitek: [Kč]				= 180 000,-

Míra kapitalizace: 4,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 180\,000,00 * ((1 + 4,5\%)^6 - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^6)$$

Věcné břemeno užívání - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **928 417,05 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Hodnota věcného břemene činí

= **464 208,53 Kč**

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovitě věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které

mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitě věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho

prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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...”

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 491 Příbram

2 471 280,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno užívání

464 209,- Kč

Porovnávací hodnota	2 471 280 Kč
Věcné břemeno	464 209 Kč

Obvyklá cena	2 475 000 Kč
slovy: Dva miliony čtyři sta sedmdesát pět tisíc Kč	

Silné stránky

- klidná lokalita,
- dopravní dostupnost a OV.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 4056/11 (zahrada) a na pozemku parc. č. 4056/45 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 491 Příbram III, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství v kat. území Příbram, obec Příbram, část obce Příbram III, okres Příbram, zapsáno na LV 2754.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **2.475.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 4056/11 (zahrada) a na pozemku parc. č. 4056/45 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 491 Příbram III, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství v kat. území Příbram, obec Příbram, část obce Příbram III, okres Příbram, zapsáno na LV 2754.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- kůlna, skleník a oplocení.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.475.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno užívání s povinností k parcelám: Parcela: 4056/11, Parcela: 4056/45 pro Marii Průchovou.

Na nemovité věci vázne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na výše uvedeném věcném břemeni oceňujeme v objektivní výši **465.000,- Kč**.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.010.000,- Kč**.

Obvyklá cena

2 475 000 Kč

slovy: Dva miliony čtyři sta sedmdesát pět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2754	6
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 047199/2026.

V Praze 23.7.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2026 11:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 129EX 5672/25 pro Exekutorský úřad
Chrudim
Mgr.Petr Jaroš
soudní exekutor

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 735426 Příbram

List vlastnictví: 2754

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Klár Tomáš, Tichá 492, Příbram III, 26101 Příbram	880601/1269	1/2
Průcha Václav, Tichá 491, Příbram III, 26101 Příbram	630226/0833	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

4056/11

776 zahrada

zemědělský půdní
fond

4056/45

105 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Příbram III, č.p. 491, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 4056/45

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Průchová Marie, Tichá 491, Příbram III, 26101 Příbram,
RČ/IČO: 395107/077

Povinnost k

Parcela: 4056/11, Parcela: 4056/45

Listina Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okresní soud v Příbrami 25 D-1045/2015 -104 ze dne 29.04.2016. Právní moc ke dni 04.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2016 15:33:34. Zápis proveden dne 20.06.2016.

V-4223/2016-211

Pořadí k 05.05.2016 15:33

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, Dluhy odpovídající pohledávce zástavního věřitele za zástavcem na splacení jistiny ve výši 1.100.000,- Kč s příslušenstvím ze Smlouvy o podnikatelském úvěru ze dne 11.2.2025.

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, Dluhy zástavce vůči zástavnímu věřiteli ze smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitosti, a to zejména dluhy z titulu náhrady škody případně vzniklé z porušení Zástavní smlouvy, dluhy z titulu nároku na uhrazení smluvních pokut podle Zástavní smlouvy a dluhy z titulu nároků na náhradu nákladů, které zástavní věřitel vynaloží v souvislosti se Zástavní smlouvou, to vše do celkové výše 1.100.000,- Kč, vzniklé nejpozději do 31.12.2045.

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, Dluhy odpovídající pohledávce zástavního věřitele za zástavcem z případného porušení Smlouvy o úvěru, tj. zejména dluhy odpovídající pohledávce zástavního věřitele na uhrazení smluvních pokut ze Smlouvy o úvěru, dluhy vůči zástavnímu věřiteli z případného odstoupení od Smlouvy o úvěru, dluhy odpovídající pohledávce zástavního věřitele na zaplacení cen a poplatků podle Smlouvy o úvěru včetně dluhů odpovídajících pohledávce zástavního věřitele na náhradu nákladů, které zástavní věřitel vynaloží v souvislosti s výkonem svých práv a povinností ze Smlouvy o úvěru,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2026 11:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 735426 Příbram

List vlastnictví: 2754

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

dluhy odpovídající pohledávce zástavního věřitele pro případ, že by Smlouva o úvěru byla shledána neplatnou, pohledávka zástavního věřitele ze Smlouvy o úvěru nevznikla a nároky z takového vztahu by byly považovány za bezdůvodné obohacení, to vše do celkové výše 3.500.000,- Kč, vzniklé nejpozději do 31.12.2045.

k podílu v výši 1/2

Oprávnění pro

KAPE Invest s.r.o., Nerudova 209/10, Malá Strana, 11800
Praha 1, RČ/IČO: 05561604

Povinnost k

Průcha Václav, Tichá 491, Příbram III, 26101 Příbram,
RČ/IČO: 630226/0833
Parcela: 4056/11, Parcela: 4056/45

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2025 09:07:35. Zápis proveden dne 07.03.2025; uloženo na prac. Příbram

V-1180/2025-211

Pořadí k 14.02.2025 09:07

Související zápisy

Podzástavní právo

Podzástavní právo k zajištění existujících i budoucích pohledávek Podzástavního věřitele ze Smlouvy o zápůjčce, a to: a) jistiny Zápůjčky nebo případného nároku Podzástavního věřitele na vydání bezdůvodného obohacení, ukáže-li se Smlouva o zápůjčce, nebo kterékoliv jiné její ustanovení být nicotným, neplatným nebo zanikne-li Smlouva o zápůjčce jiným způsobem než splněním až do výše 1.100.000,- Kč, b) příslušenství, poplatků a jiných nároku Podzástavního věřitele vyplývajících ze Smlouvy o zápůjčce a s ní souvisejících dodatků, včetně případných zákonných úroků z prodlení, nároku na náhradu škody, vzniklých Podzástavnímu věřiteli v souvislosti se Smlouvou o zápůjčce a to do výše 650.000,- Kč, a to tedy na veškeré tyto výše uvedené pohledávky, které již vznikly nebo vzniknou v období od uzavření Smlouvy o zápůjčce až do 31.8.2026 na základě nebo v souvislosti se Smlouvou o zápůjčce.

k podílu 1/2 nemovitosti

Oprávnění pro

Dušek Roman MUDr., Draha 497, 51754 Vamberk, RČ/IČO:
720605/3426

Povinnost k

Průcha Václav, Tichá 491, Příbram III, 26101
Příbram, RČ/IČO: 630226/0833

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (podzástavní právo) ze dne 24.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2025 08:42:40. Zápis proveden dne 29.07.2025; uloženo na prac. Příbram

V-5408/2025-211

Pořadí k 02.07.2025 08:42

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2025 09:07:35. Zápis proveden dne 07.03.2025; uloženo na prac. Příbram

V-1180/2025-211

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2026 11:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 735426 Příbram

List vlastnictví: 2754

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2025 09:07:35. Zápis proveden dne 07.03.2025; uloženo na prac. Příbram

V-1180/2025-211

o **Zákaz zcizení a zatížení**

doba trvání: po dobu trvání zástavních práv dle zástavní smlouvy
k podílu ve výši 1/2

Oprávnění pro

KAPE Invest s.r.o., Nerudova 209/10, Malá Strana, 11800
Praha 1, RČ/IČO: 05561604

Povinnost k

Průcha Václav, Tichá 491, Příbram III, 26101 Příbram,
RČ/IČO: 630226/0833
Parcela: 4056/11, Parcela: 4056/45

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2025 09:07:35. Zápis proveden dne 07.03.2025; uloženo na prac. Příbram

V-1180/2025-211

Pořadí k 14.02.2025 09:07

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Dušan Šnaider, Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Průcha Václav, Tichá 491, Příbram III, 26101 Příbram,
RČ/IČO: 630226/0833

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 174 EX 2156/25-10 ze dne 18.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2025 18:30:03. Zápis proveden dne 23.12.2025; uloženo na prac. Praha

Z-64210/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu ve výši 1/2

Povinnost k

Průcha Václav, Tichá 491, Příbram III, 26101
Příbram, RČ/IČO: 630226/0833
Parcela: 4056/11, Parcela: 4056/45

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-západ 174 Ex-2156/2025 -42 ze dne 13.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2026 18:30:31. Zápis proveden dne 19.01.2026; uloženo na prac. Příbram

Z-274/2026-211

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem
Škroupova 150, 537 01 Chrudim

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2026 11:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 735426 Příbram

List vlastnictví: 2754

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Průcha Václav, Tichá 491, Příbram III, 26101 Příbram,
RČ/IČO: 630226/0833

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Okresní soud v Příbrami 129 EX-5672/2025 -8 (21 EXE 3272/2025-11) ze dne 23.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2025 11:13:20. Zápis proveden dne 29.12.2025; uloženo na prac. Chrudim

Z-10927/2025-603

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2 nemovitostí.**

Povinnost k

Průcha Václav, Tichá 491, Příbram III, 26101
Příbram, RČ/IČO: 630226/0833
Parcela: 4056/11, Parcela: 4056/45

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chrudim 129 EX-5672/2025 -12 ze dne 23.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2025 15:10:05. Zápis proveden dne 31.12.2025; uloženo na prac. Příbram

Z-7949/2025-211

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Chrudim 129 Ex-5672/2025 -31. Právní moc ke dni 16.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2026 15:10:25. Zápis proveden dne 04.03.2026; uloženo na prac. Příbram

Z-937/2026-211

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Erik Smola, Plánkova 600, 386 01 Strakonice

Povinnost k

Průcha Václav, Tichá 491, Příbram III, 26101 Příbram,
RČ/IČO: 630226/0833

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr. Erik Smola 212 EX-283/2026 -11 ze dne 16.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2026 22:00:39. Zápis proveden dne 19.03.2026; uloženo na prac. Strakonice

Z-911/2026-307

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2 nemovitostí.**

Povinnost k

Průcha Václav, Tichá 491, Příbram III, 26101
Příbram, RČ/IČO: 630226/0833
Parcela: 4056/11, Parcela: 4056/45

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Strakonici 212 Ex-283/2026 -10 ze dne 16.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2026 22:00:39. Zápis proveden dne 23.03.2026; uloženo na prac. Příbram

Z-1425/2026-211

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Kubena, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl 107, Brno 602 00

Povinnost k

Průcha Václav, Tichá 491, Příbram III, 26101 Příbram,

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2026 11:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 735426 Příbram

List vlastnictví: 2754

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

RČ/IČO: 630226/0833

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 227 EX-1293/2026 -8**

Exekutorský úřad Brno-město ze dne 01.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2026 23:10:28. Zápis proveden dne 08.04.2026; uloženo na prac. Brno-město Z-2884/2026-702

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu ve výši 1/2**

Povinnost k

**Průcha Václav, Tichá 491, Příbram III, 26101
Příbram, RČ/IČO: 630226/0833
Parcela: 4056/11, Parcela: 4056/45**

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno - město 227 EX-1293/2026 -15 ze dne 02.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2026 23:10:28. Zápis proveden dne 08.04.2026; uloženo na prac. Příbram Z-1873/2026-211**

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Porostlý, Stojanovo náměstí 873/7, Ostrava, 709 00 Ostrava 9

Povinnost k

**Průcha Václav, Tichá 491, Příbram III, 26101 Příbram,
RČ/IČO: 630226/0833**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Petr Porostlý 230 Ex-753/2026 -11 ze dne 24.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2026 18:22:32. Zápis proveden dne 05.05.2026; uloženo na prac. Ostrava**

Z-2846/2026-807

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu ve výši 1/2**

Povinnost k

**Průcha Václav, Tichá 491, Příbram III, 26101
Příbram, RČ/IČO: 630226/0833
Parcela: 4056/11, Parcela: 4056/45**

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava 230 Ex-753/2026 -13 ze dne 24.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2026 18:22:32. Zápis proveden dne 06.05.2026; uloženo na prac. Příbram Z-2406/2026-211**

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okresní soud v Příbrami 25 D-1045/2015 -104 ze dne 29.04.2016. Právní moc ke dni 04.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2016 15:33:34. Zápis proveden dne 20.06.2016.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.06.2026 11:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 735426 Příbram

List vlastnictví: 2754

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Průcha Václav, Tichá 491, Příbram III, 26101 Příbram

V-4223/2016-211

RČ/IČO: 630226/0833

- o Smlouva kupní ze dne 12.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2026 10:46:33. Zápis proveden dne 10.03.2026.

Pro: Klár Tomáš, Tichá 492, Příbram III, 26101 Příbram

V-1139/2026-211

RČ/IČO: 880601/1269

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
4056/11	52611	35
	52614	14
	54078	727

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.06.2026 11:52:58

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/>.









