

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 047187/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Osečany pro exekuční řízení č.j. 129 EX 2809/25.

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

291 000 Kč

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.07.2026

Vyhotoveno: V Praze 21.07.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemku parc. č. St. 39/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 44 Osečany, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 3 (zahrada) vše v kat. území Osečany, obec Osečany, část obce Osečany, okres Příbram, zapsáno na LV 146.

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 02.07.2026.

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 uspořádáním 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 2809/25-34,

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

- list vlastnictví č. 146 ze dne 3.6.2026, 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 pod č.j. 129 EX 2809/25-34,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7512/2025-211. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.9.2025, spárovaný s databází mapio.cz,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8294/2025-211. Právní účinky zápisu k okamžiku 8.10.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1760489,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7407/2025-211. Právní účinky zápisu k okamžiku 9.9.2025, spárovaný s databází mapio.cz.

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, územní 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.

Získána 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 Osečany, k.ú. Osečany
Adresa nemovité věci: Osečany 44, 264 01 Osečany

Místopis

Osečany leží asi 5 kilometrů severně od Sedlčan, nad pravým břehem potoka Mastníku. Skládají se ze dvou částí, Podskalí a vlastní vsi Osečany. K obci se řadí i nedaleké osady Paseky a Velběhy. Nyní je ve vsi dobrá občanská vybavenost. Díky okolní krásné krajině jsou Osečany vyhledávaným cílem turistů. Okolí obce je oblíbenou lokalitou pro turisty. Je zde mnoho značených stezek jak pro pěší, tak i pro cyklisty. Nedaleko obce se nachází nádrž Slapy. Obcí prochází modrá a červená turistická stezka. Také cyklotrasa 8132. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce č.p. 44 ve zástavbě rodinných domů. Zastávka autobusu „Osečany” se nachází cca 150 m 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: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 1464/1 Obec Osečany, č. p. 21, 26401 Osečany
parc. č. 1463/1 Obec Osečany, č. p. 21, 26401 Osečany

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový, krajní, přízemní rodinný dům č.p. 44 Osečany s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná z cihel a kamene a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Součástí střechy je také komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do domu jsou dřevěné částečně prosklené. Okna domu jsou plastová. Fasáda budovy není zateplená, vnější omítka je z části opadaná. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a vodovodu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 39/2 se z části nachází stavba rodinného domu č.p. 44. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 306 m². Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 3, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada o ploše 296 m². Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Jako celek jsou pozemky pravidelného tvaru, z části rovinaté či mírně svažité a udržované. Na pozemcích se nachází zděná kolna ve špatném stavu a zděná (kámen) stodola, která má sedlovou střechu s krytinou z pálených tašek typu bobrovka. Vrata má dřevěná. Dále jsou zde zpevněné plochy a porosty. Pozemky jako celek jsou oploceny dřevěným plotem a jsou přístupné přes pozemky obce.

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

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 2.7.2026. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

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
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

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 zpracovaném 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:

- typ nemovité věci: RD,
- lokalita: Osečany a okolí cca 10 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 44 Osečany

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	88,00 m ²
Výměra pozemku:	602,00 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 Osečany		
Lokalita:	č.p. 77, 26401		
Popis:	Dům je dvoupatrový se dvěma bytovými jednotkami. V prostorném suterénu, který má podlahovou plochu 70 m ² naleznete garáž, 2 velké sklepy, technickou místnost, kotelnu a uhelnu. V prvním patře je byt s dispozicí 2+1 a podlahovou plochou 70 m ² , ve druhém patře je taktéž bytová jednotka o ploše 70 m ² , avšak dispozičně upravená na 3+kk. Oba byty jsou světlé a mají každý svůj balkon s krásným výhledem na přilehlé domy a okolní krajinu. V celém domě proběhla výměna rozvodů vody a zakoupila se nová ČOV. Vytápění je ústřední - kotlem na tuhá paliva, voda je obecní, ohřev vody pomocí el. bojleru v každém bytě, odpady jsou řešeny ČOV. K domu pak patří dostatečně velká zahrádka.		
Pozemek:	825,00 m ²		
Zastavěná plocha:	91,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,10		
K2 Velikosti objektu	0,70		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	0,95		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10		
K6 Celkový stav	1,00		
K7 Vliv pozemku	0,98		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
4 600 000 Kč	0,79	3 634 000 Kč	



Zdroj: realizovaný prodej z
12.9.2025 (V-7512/2025-
211)

2.	Rodinný dům Kosova Hora		
Lokalita:	č.p. 259, 26291		
Popis:	Jedná se o dvougenerační dům o dispozici 5+2 a celkové užitné ploše cca 170 m ² v obci Kosova Hora. Dům je kompletně podsklepený, v dobrém, udržovaném stavu, plastová okna, parketové podlahy v pokojích. V přízemí bytová jednotka o dispozici 3+1 s terasou a verandou, v patře bytová jednotka o dispozici 2+1 s balkonem. Dostatek úložných prostor v šikminách. Dům napojen na všechny inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektřina, plyn). Vytápění ústřední plynové. Mírně svažité pozemek, jižně orientovaný, se vzrostlými stromy, s krásnými výhledy do okolí, dostatkem soukromí a krytým bazénem. Pohodlné parkování na vlastním pozemku nebo garáži. Možnost dispozičních změn, v suterénu lze vybudovat další bytovou jednotku. Krásná, klidná lokalita, bezproblémoví sousedé, v blízkosti základní občanská vybavenost (mateřská škola, základní škola, nákupní možnosti), veškerá občanská vybavenost v Sedlčanech (cca 5 minut jízdy).		
Pozemek:	1 287,00 m ²		
Zastavěná plocha:	105,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,08		
K2 Velikosti objektu	0,75		
K3 Poloha	0,90		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	0,97		
K6 Celkový stav	0,90		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
4 600 000 Kč	0,79	3 634 000 Kč	



Zdroj: realizovaný prodej z
8.10.2025 (V-8294/2025-
211)

K7 Vliv pozemku	0,94	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
6 300 000 Kč	0,60	3 780 000 Kč

3.	Rodinný dům Kňovice	
Lokalita:	Kňovičky 3, 26401	
Popis:	Zastavěná plocha domu je 128 m ² a garáže cca 70 m ² . Užitná plocha domu s garáží je 290 m ² . Rozměry jsou orientační. Zahrádka s venkovní kuchyní a přístřeškem poskytne místo pro odpočinek a relaxaci. V přízemí se nachází koupelna, WC , kuchyň a 3 pokoje. Kuchyňská linka je vybavená mikrovlnou troubou, plynovou troubou a sporákem i myčkou. V podkroví kam vystoupáme po nových dřevěných schodech, jsou připravené 3 místnosti s terasou. V celém domě jsou plastová okna , podlahy dlažba , plovoucí podlahy , lino a koberec. Střechu pokrývají tašky, a střešní okna rekonstrukce cca před 5 lety. Poslední rekonstrukce domu v roce 2019 . Topení - kotel s automatem, voda - studna, kanalizace obecní. Možno využít k bydlení, pronájmu případně kombinací obou variant. K využití či pronájmu, je vybavená autodílna.	
Pozemek:	439,00 m ²	
Zastavěná plocha:	128,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,10	
K2 Velikosti objektu	0,65	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,03	
K6 Celkový stav	0,80	
K7 Vliv pozemku	1,02	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
5 500 000 Kč	0,60	3 300 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
9.9.2025 (V-7407/2025-211)

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K _C	
1. Rodinný dům Osečany											3 634 000,-
4 600 000,-	1	4 600 000,-	1,10	0,70	1,00	0,95	1,10	1,00	0,98	0,79	
2. Rodinný dům Kosova Hora											3 780 000,-
6 300 000,-	1	6 300 000,-	1,08	0,75	0,90	1,00	0,97	0,90	0,94	0,60	
3. Rodinný dům Kňovice											3 300 000,-
5 500 000,-	1	5 500 000,-	1,10	0,65	1,00	1,00	1,03	0,80	1,02	0,60	

Minimální jednotková porovnávací cena	3 300 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 571 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 780 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		3 571 333 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		3 571 333,00
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu	$\times 1,00 / 8,00$	
	=	446 416,63
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů	$\times 0,65$	
	=	290 170,81
Výsledná porovnávací hodnota		290 171 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité 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 tísně. 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 příslušné 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 nemovitě věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitě věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitě 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 potenciačních 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 nemovitě věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitě 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 nemovitě 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 nemovitě 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 ponížit, 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. 44 Osečany

290 171,- Kč

Porovnávací hodnota	290 171 Kč
----------------------------	-------------------

Obvyklá cena	291 000 Kč
slovy: Dvě stě devadesát jedna tisíc Kč	

Silné stránky

- klidná lokalita.

Slabé stránky

- průměrný stav domu.

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/mapio.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 1/8 (jedna osmina) na pozemku parc. č. St. 39/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 44 Osečany, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 3 (zahrada) vše v kat. území Osečany, obec Osečany, část obce Osečany, okres Příbram, zapsáno na LV 146.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **291.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemku parc. č. St. 39/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 44 Osečany, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 3 (zahrada) vše v kat. území Osečany, obec Osečany, část obce Osečany, okres Příbram, zapsáno na LV 146.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, kolna a stodola.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **291.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena

291 000 Kč

slovy: Dvě stě devadesát jedna 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. 146	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

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

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 047187/2026.

V Praze 21.07.2026



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 03.06.2026 05:13:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 129EX 2809/25 pro Exekutorský úřad
Chrudim
Mgr.Petr Jaroš
soudní exekutor

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 598470 Osečany

Kat.území: 712701 Osečany

List vlastnictví: 146

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Charvátová Jindřiška, Vrátkovská 2058/9, Strašnice, 10000 Praha 10	695125/0174	1/8
Dlesk Vlastimil, Krámy 2, 26203 Nové Dvory	730204/0185	1/8
Dlesková Zdenka, Malá Lečice 36, 26203 Bojanovice	485209/070	5/8
Váňová Jaroslava, Krámy 7, 26203 Nové Dvory	735204/0179	1/8

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 39/2

306 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Osečany, č.p. 44, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 39/2

3

296 zahrada

zemědělský půdní
fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, neuhrazené daňové nedoplatky ve výši 172 833,- Kč včetně příslušenství
k podílu ve výši 1/8

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

Dlesk Vlastimil, Krámy 2, 26203 Nové Dvory, RČ/IČO:
730204/0185

Parcela: St. 39/2, Parcela: 3

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Středočeský kraj -2765769/2024 /2120-00540-200206 ze dne 29.05.2024. Právní
účinky zápisu k okamžiku 29.05.2024 16:20:41. Zápis proveden dne 20.06.2024;
uloženo na prac. Příbram

V-4322/2024-211

Pořadí k 29.05.2024 16:20

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Středočeský kraj -2765769/2024 /2120-00540-200206 ze dne 29.05.2024. Právní
účinky zápisu k okamžiku 29.05.2024 16:20:41. Zápis proveden dne 20.06.2024;
uloženo na prac. Příbram

V-4322/2024-211

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.06.2026 05:13:00

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 598470 Osečany

Kat.území: 712701 Osečany

List vlastnictví: 146

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

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj -2765769/2024 /2120-00540-200206 ze dne 29.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2024 16:20:41. Zápis proveden dne 20.06.2024; uloženo na prac. Příbram

V-4322/2024-211

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

**Dlesk Vlastimil, Krámy 2, 26203 Nové Dvory, RČ/IČO:
730204/0185**

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 212 EX 620/24-9 ze dne 17.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2025 22:01:56. Zápis proveden dne 20.01.2025; uloženo na prac. Praha-západ

Z-150/2025-210

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Jablonská, Slavíčková 372/2,
160 00 Praha 6**

Povinnost k

**Dlesk Vlastimil, Krámy 2, 26203 Nové Dvory, RČ/IČO:
730204/0185**

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 034 EX 184/25-8 ze dne 12.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2025 17:40:03. Zápis proveden dne 19.03.2025; uloženo na prac. Praha

Z-12895/2025-101

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

**Dlesk Vlastimil, Krámy 2, 26203 Nové Dvory, RČ/IČO:
730204/0185**

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-2809/2025 -7 (9 EXE 1250/2025-10) ze dne 23.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2025 22:10:08. Zápis proveden dne 24.06.2025; uloženo na prac. Chrudim

Z-4209/2025-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/8 nemovitostí

Povinnost k

**Dlesk Vlastimil, Krámy 2, 26203 Nové Dvory, RČ/IČO:
730204/0185**

Parcela: St. 39/2, Parcela: 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.06.2026 05:13:00

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 598470 Osečany

Kat.území: 712701 Osečany

List vlastnictví: 146

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Chrudimi 129Ex-2809/2025 -11 ze dne 23.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2025 22:10:11. Zápis proveden dne 25.06.2025; uloženo na prac. Příbram

Z-3825/2025-211

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Chrudim 129 EX-2809/2025 -25. Právní moc ke dni 14.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2025 22:11:04. Zápis proveden dne 25.08.2025; uloženo na prac. Příbram

Z-5296/2025-211

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38,
110 00 Praha 1

Povinnost k

Dlesk Vlastimil, Krámy 2, 26203 Nové Dvory, RČ/IČO:
730204/0185

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 1019/26-11 ze dne 04.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2026 17:39:12. Zápis proveden dne 10.02.2026; uloženo na prac. Praha

Z-6037/2026-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/8

Povinnost k

Dlesk Vlastimil, Krámy 2, 26203 Nové Dvory, RČ/IČO:
730204/0185

Parcela: St. 39/2, Parcela: 3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 189 EX 1019/26-16 ze dne 06.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2026 17:39:14. Zápis proveden dne 10.02.2026; uloženo na prac. Praha-západ

Z-936/2026-210

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Dlesk Vlastimil, Krámy 2, 26203 Nové Dvory, RČ/IČO:
730204/0185

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 5737/26-27 ze dne 24.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2026 19:07:05. Zápis proveden dne 27.04.2026; uloženo na prac. Praha

Z-19764/2026-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/8 nemovitosti

Povinnost k

Dlesk Vlastimil, Krámy 2, 26203 Nové Dvory, RČ/IČO:
730204/0185

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.06.2026 05:13:00

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 598470 Osečany

Kat.území: 712701 Osečany

List vlastnictví: 146

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 39/2, Parcela: 3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Praze 9 220 Ex-5737/2026 -30 ze dne 24.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2026 19:07:06. Zápis proveden dne 29.04.2026; uloženo na prac. Příbram Z-2328/2026-211**

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 12.10.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.10.2004.

V-5241/2004-211

Pro: Dlesková Zdenka, Malá Lečice 36, 26203 Bojanovice

RČ/IČO: 485209/070

o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okresní soud Praha-západ 20 D-1350/2021 -63 ze dne 07.04.2022. Právní moc ke dni 07.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2022 15:23:17. Zápis proveden dne 04.05.2022; uloženo na prac. Příbram

V-3075/2022-211

Pro: Váňová Jaroslava, Krámy 7, 26203 Nové Dvory

RČ/IČO: 735204/0179

Dlesk Vlastimil, Krámy 2, 26203 Nové Dvory

730204/0185

Dlesková Zdenka, Malá Lečice 36, 26203 Bojanovice

485209/070

Charvátová Jindřiška, Vrátkovská 2058/9, Strašnice, 10000

695125/0174

Praha 10

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3	52911	296

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: 03.06.2026 05:40:14

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.











