

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 063175/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Sovolusky pro exekuční řízení č.j. 220 EX 7456/24.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Praha 9, Mgr. Michal Suchánek, soudní exekutor
	Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9

OBVYKLÁ CENA

1 557 000 Kč

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 18.9.2026

Vyhotoveno: V Praze 18.9.2026

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. St. 29 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 22 Sovolusky, způsob využití: zem. used a na pozemcích parc. č. 120/1 (zahradka), parc. č. 120/3 (zahradka), parc. č. 121/1 (zahradka), parc. č. 121/2 (orná půda) a parc. č. 121/3 (orná půda), vše v kat. území Sovolusky u Přelouče, obec Sovolusky, část obce Sovolusky, okres Pardubice, zapsáno na LV 324.

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 3.9.2026.

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. Michala Suchánka, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 16.7.2026 pod č.j. 220 EX 7456/24-121,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 3.9.2026,

- list vlastnictví č. 324 ze dne 28.7.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 3.8.2026, 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 3.8.2026,
- vyrozumění o ohledání ze dne 11.8.2026,
- informace o nemovité věci od otce povinného, pana Vladislava Slavíka,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5253/2025-205. Podání k okamžiku 10.9.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1795905,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4130/2025-205. Podání k okamžiku 22.7.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-510/2026-205. Podání k okamžiku 29.1.2026.

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 specifikace 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 Pardubický, okres Pardubice, obec Sovolusky, k.ú. Sovolusky u Přelouče
Adresa nemovité věci: č.p. 22, 535 01 Sovolusky

Místopis

Obec Sovolusky se nachází v Pardubickém kraji, cca 8 km jihozápadně od města Přelouč, cca 18 km severovýchodně od města Čáslav a cca 21 km severozápadně od města Chrudim. Obcí protéká Brložský potok. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází obecní úřad, prodejnu potravin, hostinec. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Sovolusky č.p. 22 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Sovolusky” 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: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 726/1 Obec Sovolusky, č. p. 35, 53501 Sovolusky

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Fasáda domu není zateplená. Dům není podsklepený. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou dřevěná dvojí. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné prosklené. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Dům je dispozičně řešen jako 3+1. Vnitřní dveře domu jsou dřevěné plné. Koupelna je s vanou a sprchovým koutem. WC je samostatně. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou, koberci a parkety. Obklady jsou keramické. Dům je v původním stavu, určen k modernizaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a kanalizace. Vodu je možné čerpat ze studny (hloubka cca 9 m). Odpady z WC jsou svedeny do jímky. Přípojka vodovodu je v ulici. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je lokální na tuhá paliva, kamny, či plynovým kotlem (nefunkční). Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 29 stojí stavba rodinného domu č.p. 22. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 1 116 m². Pozemky parc. č. St. 29, parc. č. 120/3 (zahrada), parc. č. 121/1 (zahrada), parc. č. 121/2 (orná půda) a parc. č. 121/3 (orná půda) na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. Pozemek parc. č. 120/1 (zahrada) je od výše zmíněných pozemků oddělený pozemky parc. č. 120/2 a parc. č. St. 70 ve vlastnictví soukromého vlastníka. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, studna, jímka, kamenná stodola, skleník a kamenná kolna. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 726/1 ve vlastnickém právu obce Sovolusky.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 3.9.2026 za účasti otce povinného, který poskytl informace o nemovité věci. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

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	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: rod. dům,
- lokalita: okruh cca 11 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 22 Sovolusky

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	2 843,00 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 Vinaře - Vinice	
Lokalita:	č.p. 128	
Popis:	Na pozemku o rozloze 2 593 m ² je rovinatá zahrada se vzrostlými stromy. Proběhla zde kompletní rekonstrukce střechy, nová plechová krytina a na střeše je instalována zcela nová, dosud nepoužitá fotovoltaická elektrárna. Součástí zahrady je i 20 m ² domek. K dispozici je také kůlna na zahradní nářadí. Dům má v současné dispozici užitnou plochu 86 m ² a nabízí venkovské rozložení místností 2+1.	
Pozemek:	2 593,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,09	 Zdroj: realizovaný prodej z 10.9.2025 (V-5253/2025-205)
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení	0,95	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	1,03	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
3 500 000 Kč	1,01	3 535 000 Kč

2.	Rodinný dům Semtěš	
Lokalita:	č.p. 34	
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Semtěš. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 682 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavby. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	1 682,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,11	 Zdroj: realizovaný prodej z 22.7.2025 (V-4130/2025-205)
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,12	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
3 100 000 Kč	1,31	4 061 000 Kč

3.	Rodinný dům Bílé Podolí		
Lokalita:	č.p. 47		
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Bílé Podolí. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 495 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavby. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	1 495,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,05	
K2 Velikosti objektu		0,95	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,05	
K6 Celkový stav		0,80	
K7 Vliv pozemku		1,14	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
4 250 000 Kč	0,96	4 080 000 Kč	

Zdroj: realizovaný prodej z
29.1.2026 (V-510/2026-205)

Srovnatelné nemovitě věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K _C	
1. Rodinný dům Vinaře - Vinice											3 535 000,-
3 500 000,-	1	3 500 000,-	1,09	1,05	0,95	0,95	1,05	0,90	1,03	1,01	
2. Rodinný dům Semtěš											4 061 000,-
3 100 000,-	1	3 100 000,-	1,11	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,12	1,31	
3. Rodinný dům Bílé Podolí											4 080 000,-
4 250 000,-	1	4 250 000,-	1,05	0,95	1,00	1,00	1,05	0,80	1,14	0,96	

Minimální jednotková porovnávací cena	3 535 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 892 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 080 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	3 892 000 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	3 892 000,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80
=	3 113 600,00
Vlastnický podíl	* 1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota	1 556 800 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 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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 oblíby.

(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 nemovité 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. 22 Sovolusky

1 556 800,- Kč

Porovnávací hodnota	1 556 800 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	1 557 000 Kč
slovy: Jeden milion pět set padesát sedm tisíc Kč	

Silné stránky

- velikost pozemku,
- příslušenství,
- dostupnost autobusová.

Slabé stránky

- dům k modernizaci.

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. St. 29 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 22 Sovolusky, způsob využití: zem. used a na pozemcích parc. č. 120/1 (zahrada), parc. č. 120/3 (zahrada), parc. č. 121/1 (zahrada), parc. č. 121/2 (orná půda) a parc. č. 121/3 (orná půda), vše v kat. území Sovolusky u Přelouče, obec Sovolusky, část obce Sovolusky, okres Pardubice, zapsáno na LV 324.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.557.000,-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. St. 29 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 22 Sovolusky, způsob využití: zem. used a na pozemcích parc. č. 120/1 (zahrada), parc. č. 120/3 (zahrada), parc. č. 121/1 (zahrada), parc. č. 121/2 (orná půda) a parc. č. 121/3 (orná půda), vše v kat. území Sovolusky u Přelouče, obec Sovolusky, část obce Sovolusky, okres Pardubice, zapsáno na LV 324.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, skleník, kolna a stodola.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.557.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena

1 557 000 Kč

slovy: Jeden milion pět set padesát sedm 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. 324	6
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
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. Petra Jedličková

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 přihrán.

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 063175/2026.

V Praze 18.9.2026

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

Digitally signed
by JUDr. Mgr.
Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Date: 2026.09.21
22:50:39 +02'00'



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 28.07.2026 15:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 7456/24 pro Soudní exekutor Suchánek
Michal, Mgr.

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 573027 Sovolusky

Kat.území: 752681 Sovolusky u Přelouče

List vlastnictví: 324

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Slavík Daniel, č.p. 45, 53501 Sovolusky		1/2
Slavík David, č.p. 47, 53501 Poběžovice u Přelouče		1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	29	1116	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Sovolusky, č.p. 22, zem.used					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 29					
	120/1	673	zahrada		zemědělský půdní fond
	120/3	494	zahrada		zemědělský půdní fond
	121/1	159	zahrada		zemědělský půdní fond
	121/2	165	orná půda		zemědělský půdní fond
	121/3	236	orná půda		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 420.021,- Kč s příslušenstvím
k podílu 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Pardubický kraj, Boženy Němcové 2625,
Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Slavík Daniel, č.p. 45, 53501 Sovolusky, RČ/IČO:

Parcela: St. 29, Parcela: 120/1, Parcela: 120/3, Parcela: 121/1, Parcela: 121/2,
Parcela: 121/3

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický
kraj, ÚzP v Pardubicích -249338/2025 /2800-80541-609629 ze dne 28.02.2025.
Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2025 10:08:04. Zápis proveden dne
25.03.2025; uloženo na prac. Pardubice

V-2126/2025-606

Pořadí k 28.02.2025 10:08

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Pardubický kraj, ÚzP v Pardubicích -249338/2025 /2800-80541-609629 ze dne

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.07.2026 15:35:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 573027 Sovolusky

Kat.území: 752681 Sovolusky u Přelouče

List vlastnictví: 324

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

Typ vztahu

28.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2025 10:08:04. Zápis proveden dne 25.03.2025; uloženo na prac. Pardubice

V-2126/2025-606

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP v Pardubicích -249338/2025 /2800-80541-609629 ze dne 28.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2025 10:08:04. Zápis proveden dne 25.03.2025; uloženo na prac. Pardubice

V-2126/2025-606

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Slavík Daniel, č.p. 45, 53501 Sovolusky, RČ/IČO:

Listina Vyrozhumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 7456/24-26 ze dne 14.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2024 19:08:04. Zápis proveden dne 16.08.2024; uloženo na prac. Praha

Z-39306/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2

Povinnost k

Slavík Daniel, č.p. 45, 53501 Sovolusky, RČ/IČO:

Parcela: St. 29, Parcela: 120/1, Parcela: 120/3, Parcela: 121/1, Parcela: 121/2, Parcela: 121/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9 220 Ex-7456/2024 -28 ze dne 14.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2024 19:08:04. Zápis proveden dne 28.08.2024; uloženo na prac. Pardubice

Z-5321/2024-606

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

k podílu 1/2

Povinnost k

Slavík Daniel, č.p. 45, 53501 Sovolusky, RČ/IČO:

Parcela: St. 29, Parcela: 120/1, Parcela: 120/3, Parcela: 121/1, Parcela: 121/2, Parcela: 121/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad pro Pardubický kraj - 423960/2025 /2800-80541-609629 ze dne 24.03.2025. Právní moc ke dni 04.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2025 10:03:51. Zápis proveden dne 31.03.2025.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.07.2026 15:35:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 573027 Sovolusky

Kat.území: 752681 Sovolusky u Přelouče

List vlastnictví: 324

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

Typ vztahu

Z-1813/2025-606

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finanční úřad pro Pardubický kraj -560268/2025 /2800-80541-609629 ze dne 07.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2025 10:14:07. Zápis proveden dne 16.04.2025.

Z-2121/2025-606

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Slavík Daniel, č.p. 45, 53501 Sovolusky, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 18025/25-15 ze dne 04.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2025 10:03:06. Zápis proveden dne 16.04.2025; uloženo na prac. Praha

Z-18805/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Slavík Daniel, č.p. 45, 53501 Sovolusky, RČ/IČO:

Parcela: St. 29, Parcela: 120/1, Parcela: 120/3, Parcela: 121/1, Parcela:
121/2, Parcela: 121/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-18025/2025 -54 ze dne 22.05.2025. Právní moc ke dni 14.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2025 10:19:29. Zápis proveden dne 26.05.2025; uloženo na prac. Pardubice

Z-2977/2025-606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-18025/2025 -68 ze dne 28.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2025 09:15:03. Zápis proveden dne 02.07.2025; uloženo na prac. Pardubice

Z-3660/2025-606

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Slavík Daniel, č.p. 45, 53501 Sovolusky, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 27806/25-15 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 18025/25 ze dne 08.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2025 10:45:15. Zápis proveden dne 22.05.2025; uloženo na prac. Praha

Z-25782/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.07.2026 15:35:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 573027 Sovolusky

Kat.území: 752681 Sovolusky u Přelouče

List vlastnictví: 324

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

Typ vztahu

Povinnost k

Slavík Daniel, č.p. 45, 53501 Sovolusky, RČ/IČO:

Parcela: St. 29, Parcela: 120/1, Parcela: 120/3, Parcela: 121/1, Parcela: 121/2, Parcela: 121/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-27806/2025 -37 ze dne 22.05.2025. Právní moc ke dni 14.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2025 10:30:13. Zápis proveden dne 26.05.2025; uloženo na prac. Pardubice

Z-2978/2025-606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 204 Ex-27806/2025 -70 ze dne 19.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2025 08:44:30. Zápis proveden dne 22.07.2025; uloženo na prac. Pardubice

Z-4192/2025-606

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Slavík Daniel, č.p. 45, 53501 Sovolusky, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 6300/25-28 ze dne 05.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2025 19:08:05. Zápis proveden dne 09.06.2025; uloženo na prac. Praha

Z-29200/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Slavík Daniel, č.p. 45, 53501 Sovolusky, RČ/IČO:

Parcela: St. 29, Parcela: 120/1, Parcela: 120/3, Parcela: 121/1, Parcela: 121/2, Parcela: 121/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9 220 EX-6300/2025 -29 ze dne 05.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2025 19:08:05. Zápis proveden dne 19.06.2025; uloženo na prac. Pardubice

Z-3233/2025-606

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan se sídlem Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2

Povinnost k

Slavík Daniel, č.p. 45, 53501 Sovolusky, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň - sever 121 Ex-2726/2026 -10 ze dne 23.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2026 15:31:48. Zápis proveden dne 27.04.2026; uloženo na prac. Pardubice

Z-1978/2026-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.07.2026 15:35:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 573027 Sovolusky

Kat.území: 752681 Sovolusky u Přelouče

List vlastnictví: 324

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

Typ vztahu

k podílu 1/2

Povinnost k

Slavík Daniel, č.p. 45, 53501 Sovolusky, RČ/IČO:

Parcela: St. 29, Parcela: 120/1, Parcela: 120/3, Parcela: 121/1, Parcela: 121/2, Parcela: 121/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň - sever 121 EX-2726/2026 -12 ze dne 23.04.2026. Právní moc ke dni 04.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2026 15:31:48. Zápis proveden dne 27.04.2026; uloženo na prac. Pardubice

Z-1978/2026-606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Plzeň - sever 121 EX-2726/2026 -18 ze dne 01.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2026 09:50:08. Zápis proveden dne 03.06.2026; uloženo na prac. Pardubice

Z-2529/2026-606

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 29.09.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.09.2004.

V-7267/2004-606

Pro: Slavík Daniel, č.p. 45, 53501 Sovolusky

RČ/IČO:

Slavík David, č.p. 47, 53501 Poběžovice u Přelouče

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
120/1	52110	414
	52310	259
120/3	52110	494
121/1	52110	159
121/2	52110	165
121/3	52110	236

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 28.07.2026 15:46:35

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument (název vstupního souboru nebyl uveden) vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **16884395-000-260728155941**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **5**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Suchánek Michal, Mgr. - soudní exekutor, IČ: 07595182

Datum vyhotovení: **28.07.2026**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.gov.cz/overovacidolozky>.



16884395-000-260728155941









