

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 097527/2025

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Beřovice pro exekuční řízení č.j. 134 EX 07195/19.

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

<b>Zadavatel:</b>	<b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO, Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor</b>
	Dominikánská 8, 30100 Plzeň

**OBVYKLÁ CENA**

**2 240 000 Kč**

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 19.01.2026

Vyhotoveno: V Praze 19.01.2026

## 1. ZADÁNÍ

### **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 88 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 66 Beřovice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 64/4 (zahrada) v kat. území Beřovice, obec Beřovice, část obce Beřovice, okres Kladno, zapsáno na LV 109.

### **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 8.1.2026.

## 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. Ing. Jiřího Proška o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 23.9.2025 pod č.j. 134 EX 07195/19-643,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 8.1.2026,

- list vlastnictví č. 109 ze dne 10.12.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 5.1.2026, 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 5.1.2026,
- vyrozumění o ohledání ze dne 16.12.2025,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2864/2024-231. Podání k okamžiku 18.9.2024,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2965/2024-231. Podání k okamžiku 26.9.2024,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6/2025-231. Podání k okamžiku 2.1.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1540122.

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

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

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

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

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Kladno, obec Beřovice, k.ú. Beřovice  
Adresa nemovité věci: Beřovice 66, 273 71 Beřovice

#### Místopis

Obec Beřovice se nachází ve Středočeském kraji, cca 5 km severovýchodně od města Slaný, cca 14 km severozápadně od města Kralupy nad Vltavou a cca 25 km jihovýchodně od města Louny. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s minimální nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází obecní úřad, obchod s potravinami a restaurace. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Beřovice č.p. 66 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Beřovice” se nachází cca 100 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. 597/3 Obec Beřovice, č. p. 60, 27371 Beřovice

## Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající podprůměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Okna domu jsou dřevěná dvojitá. Vchodové dveře domu jsou dřevěné plné. Fasáda domu není zateplená. Vnější omítky jsou částečně opadané. K domu patří oplocená zahrada, na které stojí zděná kůlna s pultovou střechou. Oplocení je v uliční čáře dřevěné se zděnými sloupky a podezdívkou. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

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

Na části pozemku parc. č. St. 88 stojí stavba rodinného domu č.p. 66. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 64/4 (zahrada), který s ním společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemku je 401 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinný, travnatý a oplocený. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 597/3, který je ve vlastnictví obce Beřovice.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 8.1.2026 bez účasti vlastníka nemovité věci. 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

### 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 zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

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

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost pozemku od 100 m<sup>2</sup> do 1 000 m<sup>2</sup>,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Beřovice a okolí cca do 5 km.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Rodinný dům č.p. 66 Beřovice

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	136,00 m <sup>2</sup>
Výměra pozemku:	401,00 m <sup>2</sup>

#### 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 nemovitě věci:**

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Slaný</b>	
<b>Lokalita:</b>	Dolín č.p. 32	
<b>Popis:</b>	Rodinný dům se nachází ve městě Slaný v části Dolín č.p. 32. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 295 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovitě věci je kůlna a oplocení. Přístup k nemovitě věci je z místní zpevněné komunikace.	
<b>Pozemek:</b>	295,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zastavěná plocha:</b>	120,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,15	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovitě věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,80	
K7 Vliv pozemku	1,02	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
2 500 000 Kč	0,94	2 350 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z 18.9.2024 (V-2864/2024-231)

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Slaný</b>	
<b>Lokalita:</b>	Dolín č.p. 78	
<b>Popis:</b>	Rodinný dům se nachází ve městě Slaný v části Dolín č.p. 78. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 619 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří zahrada. Příslušenstvím nemovitě věci jsou menší vedlejší stavby a oplocení. Přístup k nemovitě věci je z místní zpevněné komunikace.	
<b>Pozemek:</b>	619,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zastavěná plocha:</b>	105,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,15	
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovitě věci	0,95	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	0,98	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
2 000 000 Kč	1,06	2 120 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z 26.9.2024 (V-2965/2024-231)

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Zlonice</b>	
---------------	----------------------------	--

<b>Lokalita:</b>	Tmář č.p. 31		
<b>Popis:</b>	Rodinný dům o dispozici 2+1 80 m <sup>2</sup> , zahrada o celkové výměře 549 m <sup>2</sup> . Dům je na pozemku o celkové výměře 629 m <sup>2</sup> . Na pozemku se nacházejí drobné stavby. Nemovitost se nachází v obci Tmář - spádová obec městyš Zlonice. Dům je v dobrém udržovaném stavu, jedná se o cihlovou stavbu, která je napojená na vodovod, (vlastní studna), kanalizaci, elektřinu, možnost napojení na plyn. Vytápění je řešeno lokálními kamny na tuhá paliva. Dům prošel během let částečnou rekonstrukcí, především střešní krytiny a částečně krovu, vnitřní rekonstrukce, dlažba, plastová okna. Dům je vystavěn před rokem 1947.		
<b>Pozemek:</b>	629,00 m <sup>2</sup>		
<b>Zastavěná plocha:</b>	99,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,10	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		0,95	
K6 Celkový stav		0,80	
K7 Vliv pozemku		0,98	
<b>Cena</b>		<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
2 750 000 Kč		0,82	2 255 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z 2.1.2025 (V-6/2025-231)

Minimální jednotková porovnávací cena	2 120 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 241 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 350 000 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>2 241 667 Kč/ks</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 241 667 Kč</b>

### 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

(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 tísni. 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.

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. 66 Beřovice

2 241 667,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>2 241 667 Kč</b>
----------------------------	---------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>2 240 000 Kč</b>
slovy: Dva miliony dvě stě čtyřicet tisíc Kč	

#### Silné stránky

- klidná lokalita.

#### Slabé stránky

- stavebně-technický stav RD,  
- minimální OV.

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

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

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

### 5.2. Kontrola postupu

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

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

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 88 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 66 Beřovice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 64/4 (zahrada) v kat. území Beřovice, obec Beřovice, část obce Beřovice, okres Kladno, zapsáno na LV 109.

#### Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **2.240.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

#### **I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

- pozemku parc. č. St. 88 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 66 Beřovice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 64/4 (zahrada) v kat. území Beřovice, obec Beřovice, část obce Beřovice, okres Kladno, zapsáno na LV 109.

#### **II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

- kůlna a oplocení.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.240.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

**Obvyklá cena**

**2 240 000 Kč**

slovy: Dva miliony dvě stě čtyřicet 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. 109	6
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

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecský

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.

Ing. Jiří Roub

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 097527/2025.

V Praze 19.01.2026



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 10.12.2025 12:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 07195/19 pro Mgr.Ing. Jiří Prošek

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532088 Beřovice

Kat.území: 603201 Beřovice

List vlastnictví: 109

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

**Černý Antonín, Biskupcova 1630/46, Žižkov, 13000 Praha 3 800219/0009**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	88	308	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
-----	----	-----	----------------------------	--	--------------------------

Součástí je stavba: **Beřovice, č.p. 66, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 88

64/4

93 zahrada

chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**

**k zajištění pohledávky ve výši 98.050,- Kč s příslušenstvím**

Oprávnění pro

**Suchánek Libor, č.p. 8, 28932 Nový Dvůr, RČ/IČO:**

**880303/1028**

Povinnost k

**Parcela: St. 88, Parcela: 64/4**

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Ostrava 162 EX-76/2025 -13 ze dne 14.04.2025. Právní moc ke dni 10.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2025 17:39:38. Zápis proveden dne 13.10.2025.**

V-1530/2025-231

Pořadí k 01.04.2025 00:00

o **Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny**

**k zajištění pohledávky dlužného pojistného a penále v celkové výši 581.761,-Kč**

Oprávnění pro

**VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická**

**2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518**

Povinnost k

**Parcela: St. 88, Parcela: 64/4**

Listina **Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č. VZP-25-02608354-S8DA ze dne 25.03.2025. Právní moc ke dni 23.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2025 16:33:24. Zápis proveden dne 26.05.2025; uloženo na prac. Slaný**

V-1329/2025-231

Pořadí k 30.04.2025 16:33

Související zápisy

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

Listina **Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č. VZP-25-02608354-S8DA ze dne 25.03.2025. Právní moc ke dni**

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2025 12:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532088 Beřovice

Kat.území: 603201 Beřovice

List vlastnictví: 109

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

*Typ vztahu*

23.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2025 16:33:24. Zápis proveden dne 26.05.2025; uloženo na prac. Slaný

V-1329/2025-231

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č. VZP-25-02608354-S8DA ze dne 25.03.2025. Právní moc ke dni 23.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2025 16:33:24. Zápis proveden dne 26.05.2025; uloženo na prac. Slaný

V-1329/2025-231

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

**k zajištění pohledávky ve výši 69.780,-Kč s příslušenstvím ke dni 17.6.2025**

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,  
Nové Město, 11000 Praha 1

*Povinnost k*

Parcela: St. 88, Parcela: 64/4

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, pracoviště Praha 9, -5293596/2025 /2080-82543-110067 ze dne 18.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2025 14:50:37. Zápis proveden dne 13.10.2025; uloženo na prac. Slaný

V-1855/2025-231

*Pořadí k* 19.06.2025 14:50

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, pracoviště Praha 9, -5293596/2025 /2080-82543-110067 ze dne 18.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2025 14:50:37. Zápis proveden dne 13.10.2025; uloženo na prac. Slaný

V-1855/2025-231

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, pracoviště Praha 9, -5293596/2025 /2080-82543-110067 ze dne 18.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2025 14:50:37. Zápis proveden dne 13.10.2025; uloženo na prac. Slaný

V-1855/2025-231

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň**

*Povinnost k*

Černý Antonín, Biskupcova 1630/46, Žižkov, 13000 Praha  
3, RČ/IČO: 800219/0009

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2025 12:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532088 Beřovice

Kat.území: 603201 Beřovice

List vlastnictví: 109

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

---

*Typ vztahu*

---

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský Plzeň - město 134 EX-07195/2019 -009 ze dne 11.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2025 10:30:46. Zápis proveden dne 24.03.2025; uloženo na prac. Slaný Z-742/2025-231

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 88, Parcela: 64/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-07195/2019 -520 ze dne 20.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2025 10:30:43. Zápis proveden dne 25.03.2025; uloženo na prac. Slaný Z-743/2025-231

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Ender, Fügnerova 818/8, Ostrava, 702 00 Ostrava 2

*Povinnost k*

Černý Antonín, Biskupcova 1630/46, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 800219/0009

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Pavel Ender 162 Ex-49/2025 -8 ze dne 10.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2025 14:52:42. Zápis proveden dne 02.04.2025; uloženo na prac. Ostrava

Z-2201/2025-807

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 88, Parcela: 64/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava, 162 EX-49/2025 -13 ze dne 31.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2025 14:52:43. Zápis proveden dne 02.04.2025; uloženo na prac. Slaný Z-824/2025-231

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Roman Chaloupka PhD., Havlíčkova 329, 276 01 Mělník

*Povinnost k*

Černý Antonín, Biskupcova 1630/46, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 800219/0009

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 031 Ex-318/2022 -9 ze dne 18.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2025 14:23:09. Zápis proveden dne 15.04.2025; uloženo na prac. Mělník

Z-1657/2025-206

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor : Mgr. Jan Beneš , Liborova 405/14, 169 00 Praha 6 - Břevnov

*Povinnost k*

Černý Antonín, Biskupcova 1630/46, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 800219/0009

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha-západ, 191 EX-483/2025 -8 ze dne 16.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2025 08:23:39. Zápis proveden dne 22.04.2025; uloženo na prac. Slaný

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2025 12:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532088 Beřovice

Kat.území: 603201 Beřovice

List vlastnictví: 109

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

Typ vztahu

Z-966/2025-231

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 88, Parcela: 64/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-západ, 191 EX-483/2025 -13 ze dne 16.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2025 08:23:39. Zápis proveden dne 22.04.2025; uloženo na prac. Slaný

Z-966/2025-231

o Zahájení exekuce

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

*Povinnost k*

Černý Antonín, Biskupcova 1630/46, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 800219/0009

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 2505/20-14 ze dne 13.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2025 17:30:42. Zápis proveden dne 23.04.2025; uloženo na prac. Praha

Z-19706/2025-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : Mgr. Zuzana Grosamová , Evropská 2588/33a ,160 00 Praha 6

*Povinnost k*

Černý Antonín, Biskupcova 1630/46, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 800219/0009

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 6, 180 EX-9527/2019 -11 ze dne 26.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2025 09:00:36. Zápis proveden dne 14.07.2025; uloženo na prac. Slaný

Z-1294/2025-231

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 88, Parcela: 64/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6, 180 EX-9527/2019 -168 ze dne 11.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2025 09:00:36. Zápis proveden dne 14.07.2025; uloženo na prac. Slaný

Z-1294/2025-231

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : Mgr. Ing. Jiří Prošek , Dominikánská 13/8 , 301 00 Plzeň

*Povinnost k*

Černý Antonín, Biskupcova 1630/46, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 800219/0009

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň-město, 134 EX-02212/2025 -007 ze dne 08.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2025 06:33:27. Zápis proveden dne 23.07.2025; uloženo na prac. Slaný

Z-1630/2025-231

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2025 12:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532088 Beřovice

Kat.území: 603201 Beřovice

List vlastnictví: 109

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

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Parcela: St. 88, Parcela: 64/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město, 134 EX-02212/2025 -062 ze dne 21.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2025 06:33:28. Zápis proveden dne 23.07.2025; uloženo na prac. Slaný Z-1631/2025-231

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

*Povinnost k*

Černý Antonín, Biskupcova 1630/46, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 800219/0009

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203 Ex-24224/2025 -8 ze dne 06.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2025 14:33:13. Zápis proveden dne 12.11.2025; uloženo na prac. Slaný Z-2386/2025-231

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 88, Parcela: 64/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 Ex-24224/2025 -11 ze dne 06.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2025 14:33:13. Zápis proveden dne 12.11.2025; uloženo na prac. Slaný Z-2386/2025-231

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Parcela: St. 88, Parcela: 64/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad pro hlavní město Prahu, pracoviště Praha 9, -8435017/2025 /2080-82543-110067 ze dne 12.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2025 08:11:27. Zápis proveden dne 19.11.2025. Z-2417/2025-231

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

---

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o Usnesení soudu o dědictví Obvodní soud pro Prahu 3, 13 D-506/2023 -96 ze dne 20.02.2025. Právní moc ke dni 20.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2025 09:55:03. Zápis proveden dne 20.03.2025.

V-627/2025-231

Pro: Černý Antonín, Biskupcova 1630/46, Žižkov, 13000 Praha 3

RČ/IČO: 800219/0009

---

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

---

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

64/4

10840

93

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2025 12:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532088 Beřovice

Kat.území: 603201 Beřovice

List vlastnictví: 109

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

---

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.***

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.12.2025 12:38:55

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/>.



81

3

886

88

Q  
64/4

894/2

0 2 4 6 8 10 m

