

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 047524/2025

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Týnec nad Labem pro exekuční řízení č.j. 134 EX 02239/25.

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

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

**OBVYKLÁ CENA**

**2 610 000 Kč**

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 24.07.2025

Vyhotoveno: V Praze 24.07.2025

## 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. 1378 (zahrada), na pozemku parc. č. 1379 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 513 Týnec nad Labem, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 1383/3 (zahrada) v kat. území Týnec nad Labem, obec Týnec nad Labem, část obce Týnec nad Labem, okres Kolín, zapsáno na LV 2063.

### 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 8.7.2025.

## 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 6.6.2025 pod č.j. 134 EX 02239/25-114,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 8.7.2025,

- list vlastnictví č. 2063 ze dne 6.6.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 10.6.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 10.6.2025,
- vyzoomění o ohledání ze dne 10.6.2025,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9801/2023-204. Podání k okamžiku 19.12.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1396507,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7285/2024-606. Podání k okamžiku 17.7.2024,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3240/2025-606. Podání k okamžiku 26.3.2025,
- kopie Odhadu č. 059/19/53 obvyklé ceny nemovité věci pro účel úvěrového řízení v Hypoteční bance, a.s. ze dne 25.10.2019, který vyhotovil Ing. Karel Svoboda,
- ohledání proběhlo za účasti spoluvlastníka nemovité věci pí. Marie Bělohávkové, která podala částečné informace a umožnila vnitřní ohledání.

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

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

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

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

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

## 3. NÁLEZ

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

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

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

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

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

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

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

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Kolín, obec Týnec nad Labem, k.ú. Týnec nad Labem

Adresa nemovité věci: Hradská 513, 281 26 Týnec nad Labem

#### Místopis

Město Týnec nad Labem se nachází ve Středočeském kraji cca 13 km východně od města Kolín a cca 30 km západně od krajského města Pardubice. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřská a základní škola. Zdravotní péči ve městě zajišťuje praktický lékař, dětský lékař, stomatolog a lékárna. Nákup zboží je dostupný v prodejně se smíšeným zbožím. Ve městě se dále nachází pošta, knihovna, restaurace, kavárna, ubytovací zařízení a jiné. Dopravní obslužnost města zajišťují příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Týnec nad Labem v ulici Hradská č.p. 513 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Týnec nad Labem, nám.” se nachází cca 600 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Týnec nad Labem” se nachází cca 1,4 km od oceňované nemovité věci.

#### Situace

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

#### Přístup přes pozemky

parc. č. 1367 Město Týnec nad Labem, Masarykovo náměstí 1, 28126 Týnec nad Labem  
parc. č. 1380 Město Týnec nad Labem, Masarykovo náměstí 1, 28126 Týnec nad Labem

## **Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o řadový, krajní, patrový, podsklepený rodinný dům. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající velmi dobré údržbě. Rodinný dům prošel kompletní rekonstrukcí (cca před 5 lety). Střecha budovy je plochá s živičnou krytinou. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Okna domu jsou plastová s trojsklem. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou plastové. Fasáda domu je zateplená. K domu patří částečně oplocená zahrada, na které se nachází bazén. Oplocení je plastové se zděnými sloupky a zděnou podezdívkou. Před domem je přístřešek pro automobil. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V 1. PP rodinného domu se nachází technické prostory (kotelna, sklad), schodiště, koupelna se sprchovým koutem, WC, prádelna a letní kuchyň.

V 1. NP rodinného domu se nachází obytný prostor rozdělený na chodbu, halu, kuchyň, obývací pokoj, pokoj, WC a schodiště. Z 1. NP je možný vstup na terasu se zábradlím a schodištěm na zahradu.

Ve 2. NP se nachází chodba, 4x pokoj, koupelna s vanou, WC a komora. Z 2. NP je možný vstup na dvě lodžie se zábradlím.

Vnitřní dveře jsou dřevěné plné nebo dřevěné prosklené. Na podlahách v místnostech je plovoucí podlaha nebo keramická dlažba. Obklady jsou keramické. Interiéry jsou v dobrém stavu.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění rodinného domu zajišťuje elektrický kotel s rozvody do radiátorů. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na části pozemku parc. č. 1379 stojí stavba rodinného domu č.p. 513. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Zastavěná plocha rodinného domu je 112 m<sup>2</sup>. Na výše uvedený stavební pozemek navazují pozemky parc. č. 1378 (zahrada) a parc. č. 1383/3 (orná půda), které s ním společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemků je 594 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou rovinaté, travnaté, udržované a oplocené. Pozemky jsou přístupné přes pozemky ve vlastnictví města Týnec nad Labem.

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

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 8.7.2025 za účasti spoluvlastníka nemovité věci pí. Marie Bělohávkové, která podala částečné informace a umožnila vnitřní ohledání.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- ANO 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 přírůzkou 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: Týnec nad Labem a okolí cca do 5 km.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Rodinný dům č.p. 513 Týnec nad Labem

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	112,00 m <sup>2</sup>
Výměra pozemku:	594,00 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 nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Týnec nad Labem</b>		
<b>Lokalita:</b>	Studentská č.p. 583		
<b>Popis:</b>	Prostorný řadový dům v Týnci nad Labem. Řadový dům nabízí 2 podlaží. V přízemí domu se nachází vstupní hala, 2 obytné místnosti, technická místnost (dříve prádelna) se vstupem na terasu a vstup do prostorné garáže, kam se spolehlivě vejdou 2 osobní auta, či prostor pro nářadí. Kromě garáže je zde také prostorný sklep. V nadzemním podlaží je prostorný obývací pokoj spojený s kuchyňským koutem, jídelní částí a taktéž vstup na druhou terasu v patře. Dále jsou zde 2 obytné místnosti a koupelna. Zahrada má výměru 199 m <sup>2</sup> . V zadní části zahrady se nachází bazén zapuštěný do země nebo zahradní altán. Dům je vytápěn elektrickým kotlem, nebo kotlem na tuhé paliva (pelety). V obývací části se nachází krb.		
<b>Pozemek:</b>	350,00 m <sup>2</sup>		
<b>Zastavěná plocha:</b>	117,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,10	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		1,02	
<b>Cena</b>		<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
4 942 000 Kč		1,12	5 535 040 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z  
19.12.2023  
(V-9801/2023-204)

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Chvaletice</b>		
<b>Lokalita:</b>	Budovatelů č.p. 381		
<b>Popis:</b>	Rodinný dům se nachází v obci Chvaletice v ulici Budovatelů č.p. 381. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s plechovou krytinou. Na střeše jsou žlaby se svody. V 1. NP se nachází vestavěná garáž. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 525 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
<b>Pozemek:</b>	525,00 m <sup>2</sup>		
<b>Zastavěná plocha:</b>	135,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,05	
K2 Velikosti objektu		0,90	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,05	
K6 Celkový stav		1,10	
K7 Vliv pozemku		1,00	
<b>Cena</b>		<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
4 942 000 Kč		1,12	5 535 040 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z  
17.7.2024  
(V-7285/2024-606)

<b>Cena</b> 5 850 000 Kč	<b>Celkový koeficient Kc</b> 1,09	<b>Upravená cena</b> 6 376 500 Kč
-----------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Chvaletice</b>	
<b>Lokalita:</b>	Budovatelů č.p. 324	
<b>Popis:</b>	Rodinný dům se nachází v obci Chvaletice v ulici Budovatelů č.p. 324. Jedná se o řadovou, patrovou, podsklepenou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je plochá. Na střeše jsou žlaby se svody. V 1. PP se nachází vestavěná garáž. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 360 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada, na které se nachází bazén. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
<b>Pozemek:</b>	360,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zastavěná plocha:</b>	100,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,02	
	<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>
	7 500 000 Kč	1,02
		<b>Upravená cena</b>
		<b>7 650 000 Kč</b>



Zdroj: realizovaný prodej z  
26.3.2025  
(V-3240/2025-606)

Minimální jednotková porovnávací cena	5 535 040 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 520 513 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	7 650 000 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>6 520 513 Kč/ks</b>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	6 520 513,00
Velikost spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 2,00
	= 3 260 256,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80
	= 2 608 205,20
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 608 205 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

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

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

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

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

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

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

funkčně související věci,

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

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

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

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

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

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

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 porováním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 513 Týnec nad Labem

2 608 205,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>2 608 205 Kč</b>
----------------------------	---------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>2 610 000 Kč</b>
slovy: Dva miliony šest set deset tisíc Kč	

#### Silné stránky

- stavebně-technický stav RD,
- klidná lokalita,
- dopravní dostupnost a OV.

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz, Mapio.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námí 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. 1378 (zahrada), na pozemku parc. č. 1379 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 513 Týnec nad Labem, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 1383/3 (zahrada) v kat. území Týnec nad Labem, obec Týnec nad Labem, část obce Týnec nad Labem, okres Kolín, zapsáno na LV 2063.

#### Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **2.610.000,-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. 1378 (zahrada), na pozemku parc. č. 1379 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 513 Týnec nad Labem, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 1383/3 (zahrada) v kat. území Týnec nad Labem, obec Týnec nad Labem, část obce Týnec nad Labem, okres Kolín, zapsáno na LV 2063.

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

- přístřešek, bazén a oplocení.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.610.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

**Obvyklá cena**

**2 610 000 Kč**

slovy: Dva miliony šest set deset tisíc Kč

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

Nebyly zjištěny.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2063	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	10

## Doplňující informace

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

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

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

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

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 047524/2025.

V Praze 24.07.2025



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 06.06.2025 11:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 02239/25 pro Mgr. Ing. Jiří Prošek

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533807 Týnec nad Labem

Kat.území: 772356 Týnec nad Labem

List vlastnictví: 2063

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bělohlávek Radim, Hradská 513, 28126 Týnec nad Labem	760901/4072	1/2
Bělohlávková Marie, Hradská 513, 28126 Týnec nad Labem	826006/0787	1/2

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

*Parcela*

*Výměra[m2]*

*Druh pozemku*

*Způsob využití*

*Způsob ochrany*

1378

253 zahrada

zemědělský půdní fond

1379

148 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Týnec nad Labem, č.p. 513, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1379

1383/3

193 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 smluvní**

k podílu 1/2

a) k zajištění dluhu - jistiny ze zápůjčky ve výši 645.000,00 Kč

b) k zajištění dluhů - z titulu náhrady škody, včetně nároků na náhradu ušlého zisku, sjednané smluvní pokuty pro případ z prodlení, to vše do celkové výše 645.000,00 Kč, vzniklých nejpozději do 31.12.2029

c) k zajištění dluhu - z titulu bezdůvodného obohacení, do celkové výše 645.000,00 Kč, který vznikne nejpozději do 31.12.2029

*Oprávnění pro*

Stan Daniel-Cristian, Urešova 1732/17, Kunratice, 14800  
Praha 4, RČ/IČO: 740204/9974

*Povinnost k*

Bělohlávková Marie, Hradská 513, 28126 Týnec nad Labem,  
RČ/IČO: 826006/0787

Parcela: 1378, Parcela: 1379, Parcela: 1383/3

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2024 15:18:18. Zápis proveden dne 21.03.2024; uloženo na prac. Kolín

V-1581/2024-204

*Pořadí k* 28.02.2024 15:18

*Související zápisy*

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

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2024 15:18:18. Zápis proveden dne 21.03.2024; uloženo na prac. Kolín

V-1581/2024-204

*Související zápisy*

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2025 11:15:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533807 Týnec nad Labem

Kat.území: 772356 Týnec nad Labem

List vlastnictví: 2063

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2024 15:18:18. Zápis proveden dne 21.03.2024; uloženo na prac. Kolín

V-1581/2024-204

o **Zákaz zcizení a zatížení**

**k podílu 1/2**

**na dobu trvání zástavního práva**

*Oprávnění pro*

**Stan Daniel-Cristian, Urešova 1732/17, Kunratice, 14800  
Praha 4, RČ/IČO: 740204/9974**

*Povinnost k*

**Bělohávková Marie, Hradská 513, 28126 Týnec nad Labem,  
RČ/IČO: 826006/0787  
Parcela: 1378, Parcela: 1379, Parcela: 1383/3**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2024 15:18:18. Zápis proveden dne 21.03.2024; uloženo na prac. Kolín

V-1581/2024-204

*Pořadí k* 28.02.2024 15:18

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

**podíl 1/2**

**ve výši 220.000 Kč s příslušenstvím**

*Oprávnění pro*

**Kurák Ladislav, Lžovická 574, 28126 Týnec nad Labem,  
RČ/IČO: 710609/8175**

*Povinnost k*

**Bělohávek Radim, Hradská 513, 28126 Týnec nad Labem,  
RČ/IČO: 760901/4072  
Parcela: 1378, Parcela: 1379, Parcela: 1383/3**

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Plzeň-město č.j. 134 EX-02372/2025 -019 ze dne 24.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2025 09:16:10. Zápis proveden dne 05.06.2025.

V-3951/2025-204

*Pořadí k* 07.04.2025 00:00

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

---

o **Nařízení předběžného opatření**

**k podílu id. 1/2 nemovitosti**

*Povinnost k*

**Bělohávek Radim, Hradská 513, 28126 Týnec nad Labem,  
RČ/IČO: 760901/4072  
Parcela: 1378, Parcela: 1379, Parcela: 1383/3**

*Listina* Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Krajský soud v Praze 73 Cm-112/2024 ze dne 23.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2024 18:08:12. Zápis proveden dne 29.05.2024.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2025 11:15:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533807 Týnec nad Labem

Kat.území: 772356 Týnec nad Labem

List vlastnictví: 2063

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

Z-5015/2024-204

o **Zahájení exekuce**

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

*Povinnost k*

**Bělohlávek Radim, Hradská 513, 28126 Týnec nad Labem,  
RČ/IČO: 760901/4072**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň-město  
č.j. 134 EX-02239/2025 -012 ze dne 04.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku  
04.04.2025 17:17:35. Zápis proveden dne 08.04.2025; uloženo na prac. Kolín  
Z-2575/2025-204**

*Související zápisy*

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

*Povinnost k*

**Bělohlávek Radim, Hradská 513, 28126 Týnec nad  
Labem, RČ/IČO: 760901/4072  
Parcela: 1378, Parcela: 1379, Parcela: 1383/3**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město č.j.  
134 EX-02239/2025 -013 ze dne 04.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku  
04.04.2025 17:17:36. Zápis proveden dne 10.04.2025; uloženo na prac. Kolín  
Z-2571/2025-204**

---

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

---

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

o **Smlouva kupní ze dne 31.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2019 14:14:12.  
Zápis proveden dne 26.11.2019.**

V-9401/2019-204

*Pro:* **Bělohlávek Radim, Hradská 513, 28126 Týnec nad Labem**

RČ/IČO: 760901/4072

o **Smlouva darovací ze dne 23.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2021 11:25:55.  
Zápis proveden dne 30.12.2021.**

V-12198/2021-204

*Pro:* **Bělohlávková Marie, Hradská 513, 28126 Týnec nad Labem**

RČ/IČO: 826006/0787

---

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1378	32112	253
1383/3	32112	193

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2025 11:15:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533807 Týnec nad Labem

Kat.území: 772356 Týnec nad Labem

List vlastnictví: 2063

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 06.06.2025 11:30:46

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/>.







