

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 047876/2026

o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/3 na pozemku parc. č. st. 139/1, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 44** v části obce Víška, a dále pozemku parc. č. 599/6 zapsaných na LV č. 35 a dále o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 na pozemku parc. č. 599/4 zapsaném na LV č. 163, vše v k. ú. Vysoký Chlumec, obec Vysoký Chlumec, okres Příbram, kraj Středočeský.



Objednatel posudku:

Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno – město
Lesnická 784/5, 613 00 Brno
IČ: 66240697

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé jako podklad k prodeji nemovitých věcí ve vlastnictví povinného v rámci exekuce č. j. 006 EXE 393/24

Datum ocenění:

12. května 2026, k datu místního šetření

Posudek vypracoval:

Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář
provozovna Kabátníkova 2
602 00 Brno
IČO: 255 23 155

Obor/odvětví:

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Datum vyhotovení:

8. června 2026

Počet stran: 34 (z toho 19 stran příloh)

Vyhotovení č. 1 z celkových 1

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	3
2. VÝČET PODKLADŮ.....	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	3
2.4 OSTATNÍ	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ.....	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	4
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ	4
2.8 VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT.....	4
3. NÁLEZ.....	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ	4
3.2 MÍSTOPIS	5
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI	5
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTYSE VYSOKÝ CHLUMEC	5
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	6
3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI	6
3.6.1 Dispoziční řešení	7
4. POSUDEK	8
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	8
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM.....	8
4.2.1 Porovnávací databáze.....	8
4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty	10
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE.....	12
5.1 KONTROLA POSTUPU	13
6. ZÁVĚR.....	14
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ (LIST VLASTNICTVÍ Č. 35).....	15
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ (LIST VLASTNICTVÍ Č. 163)	19
PŘÍLOHA Č. 3 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	24
PŘÍLOHA Č. 4 – MAPA OBLASTI	26
PŘÍLOHA Č. 5 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTYSE VYSOKÝ CHLUMEC	27
PŘÍLOHA Č. 6 – POVODŇOVÁ MAPA	28
PŘÍLOHA Č. 7 – FOTODOKUMENTACE.....	29
PŘÍLOHA Č. 8 – VZORKY PRO POROVNÁNÍ	30
PŘÍLOHA Č. 9 – ČÁST ZNALECKÉHO STANDARDU AZO PRO STANOVENÍ HODNOTY PODÍLU	34

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze dne 12. května 2026. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 12. května 2026.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou jako podklad pro stanovení ceny obvyklé jako podklad k prodeji nemovitých věcí ve vlastnictví povinného v rámci exekuce č. j. 006 EX 393/24-73.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 2/3 na pozemku parc. č. st. 139/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 44, a dále na pozemku parc. č. 599/6 zapsaných na LV č. 35 a dále spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 na pozemku parc. č. 599/4 zapsaném na LV č. 163 vše v k. ú. Vysoký Chlumeč, obec Vysoký Chlumeč, okres Příbram, kraj Středočeský.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 35 vyhotovený dne 24. září 2025 pro k. ú. Vysoký Chlumeč.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Vysoký Chlumeč z <http://nahliznidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 12. května 2026.

2.4 Ostatní

- Územní plán obce Vysoký Chlumeč dostupný k datu 28. května 2026 na: <https://www.vysoky-chlumece.cz/urad/dokumenty/dokumenty-mestyse/uzemni-plan-mestyse/zmena-c-3-up-vysoky-chlumece-4521.html?kshow=4>.
- Povodňová mapa dostupná na adrese: <https://www.edpp.cz/>.
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy>.

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávaných nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí.**

Znalec s uvedenými databázemi pracoval a k ocenění použil data relevantní, nikoliv nutně data ze všech uvedených zdrojů.

2.8 Věrohodnost zdrojů dat

Informace o předmětu ocenění byly zjištěny, případně ověřeny při místním šetření a reflektují reálný stav nemovitých věcí k datu ocenění.

Veřejně dostupná data, mimo data z portálů státní správy, byla v možném rozsahu ověřována (typicky jsou informace o porovnávaných nemovitých věcech uveřejněné v realitní inzerci znalcem ověřovány na KN, mapových portálech atd.). V případě rozdílu mezi skutečnostími uvedenými ve zdroji dat jsou tyto náležitě upraveny proti původnímu záznamu.

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci zapsané na LV č. 35 pro k. ú. Vysoký Chlumeč:

- rodinný dům č. p. 44 – je součástí pozemku parc. č. st.139/1,
- vedlejší stavba na pozemku parc. č. 599/6,
- pozemek parc. č. st. 139/1 – zastavěná plocha a nádvoří, 186 m²,
- pozemek parc. č. 599/6 – zahrada, 231 m².

Vlastník:

Chlasták Stanislav, Víška 44, 262 52 Vysoký Chlumeč
Nyklová Jana, 105 Johnston st., K7C-4R8 Carleton place

Podíl:

2/3
1/3

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci zapsané na LV č. 163 pro k. ú. Vysoký Chlumeč:

- pozemek parc. č. 599/4 – ostatní plocha, 424 m².

Vlastník:

Chlasták Stanislav, Víška 44, 262 52, Vysoký Chlumeč
Kymlová Jana, Víška 43, 262 52, Vysoký Chlumeč

Podíl:

1/6
1/6

Pitelka Václav, Nahoruby 61, 257 56, Křečovice	1/6
Pitelková Veronika, č.p. 85, 262 52, Vysoký Chlumec	1/6
Smrčková Olga, Víška 60, 262 52, Vysoký Chlumec	1/6
Žitková Marie, Víška 43, 262 52, Vysoký Chlumec	1/6

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo zákonné, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Vzhledem ke svému funkčnímu využití je spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 na pozemku parc. č. 599/4 zapsaném na LV č. 163, oceněn jako součást příslušenství k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 35, neboť tento pozemek zajišťuje jediný přístup k oceňovaným nemovitým věcem. S ohledem na tuto funkční provázanost lze doporučit případný společný prodej uvedených nemovitých věcí jako jednoho funkčního celku.

Podrobnosti viz příloha č. 2 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Městys
Počet obyvatel:	803 (dle Malého lexikonu obcí 2025)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	MŠ, ZŠ
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Jihozápadně od centra
Dopravní podmínky:	Příjezd po nezpevněné komunikaci k pozemku parc. č. 599/4, který dále zajišťuje přístup k nemovitým věcem na LV č. 35
Konfigurace terénu:	Mírný jižní svah
Převládající zástavba:	Rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Chybí inst. plynu

3.4 Územní plán městyse Vysoký Chlumec

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci zapsané na LV č. 35 nachází, jsou územním plánem městyse Vysoký Chlumec definovány jako plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské. V okolí nemovitosti se nachází také plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské a plochy bydlení v rodinných domech venkovské a místní komunikace v sídlech. Výřez z územního plánu městyse Vysoký Chlumec viz příloha č. 5 tohoto posudku.

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci zapsané na LV č. 163 nachází, jsou územním plánem městyse Vysoký Chlumec definovány jako plochy místní komunikace v sídlech. V okolí nemovitosti se nachází také plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské a plochy bydlení v rodinných domech venkovské a místní komunikace v sídlech. Výřez z územního plánu městyse Vysoký Chlumec viz příloha č. 5 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 6 tohoto posudku.

3.6 Popis nemovité věci

Dům je řadový krajní s podsklepenou vedlejší stavbou, s jedním nadzemním podlažím, s valbovou střechou s obytným podkrovím.

Stavba	Rodinný dům č. p. 44
Základy	Betonové (bez izolace/ s nefunkční izolací)
Zdivo	Cihelné tl. 45 cm
Stropy	Rovné, dřevěné trámové s podhledem
Střecha	Krov dřev. vázaný, střecha valbového tvaru, vč. bleskosvodu
Krytina	Pálené tašky a betonové tašky Beta
Klempířské konstrukce	Úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů
Fasádní omítky	Vápenná hladká
Vnější obklady	Chybí
Vnitřní omítky	Vápněné hladké, 1x předstěna do ulice SDK (sádrokarton)
Vnitřní obklady	Keramické v kuchyni
Schodiště	Dřevěné
Dveře	Zárubně plechové, křídla hladká plná, nebo prosklená
Okna	Dřevěná dvojíťá špaletová, 2x střešní okno
Podlahy	Laminátové, v jedné místnosti OSB desky
Vytápění	Ústřední, kotel elektrický
Zdroj teplé vody	Bojler zásobníkový elektrický
Vybavení kuchyní	Sklokeramická deska, trouba elektrická, digestoř s odtahem
Vnitřní vybavení	Vana plechová, umývadlo, WC s nádržkou
Přípojky inženýrských sítí	Elektrina (230/400 V, jističe), vodovod, kanalizace
Ostatní	Chybí

Rok výstavby a modernizace	Kolaudováno cca (odborným odhadem) v r. 1927, po průběžných modernizacích: - Elektroinstalace, topení, rozvody vody, bojler cca v r. 2006 - Vnitřní pokoje, část střešní krytiny cca v r. 2006
Celkový technický stav	Dům je v podprůměrném stavebně technickém stavu, se zanedbanou údržbou, vnitřní vybavení je morálně zastaralé, projevuje se vliv zemní vlhkosti.

Příslušenství	Vedlejší stavby: podsklepený zděný sklad
---------------	--

3.6.1 Dispoziční řešení

Prostory	Podlahová plocha [m ²]	Koef.	Započitatelná plocha [m ²]
1. PP			
Sklep	18,30	0,50	9,15
1.NP			
Obývací pokoj	33,10	1,00	33,10
Chodba	8,20	1,00	8,20
Koupelna	3,50	1,00	3,50
WC	1,20	1,00	1,20
Podkroví			
Pokoj	1,75	1,00	1,75
Chodba	2,00	1,00	2,00
Pokoj	17,60	1,00	17,60
Celkem	85,65		76,50

Podlahová plocha domu je 85,65 m². Započitatelná plocha pro cenové porovnání je **76,50 m²** (plocha podkroví je uvažována pouze se světlou výškou nad 1,3 m a plocha sklepa je uvažována jednou polovinou své celkové výměry).

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatel, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

4.2 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena obvyklá cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.2.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity cenové údaje získané z katastru nemovitostí a nabídkové ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzor,ky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

Užitná plocha porovnávaných nemovitostí byla stanovena na základě údajů převzatých z katastru nemovitostí a upravena pomocí redukčních koeficientů reflektujících skutečnou využitelnost jednotlivých podlaží. Koeficient standardního nadzemního podlaží činil 0,8 a u podkroví byl aplikován koeficient v rozmezí 0,7–0,6 v závislosti na individuálních podmínkách (sklon střechy, světlá výška apod.). Výměra sklepních prostor (PP), balkonu... byla uvažována jednou polovinou své plochy. Tento postup je zvolen s cílem zajistit jednotnou metodiku stanovení plochy a vzájemnou porovnatelnost nemovitostí, přičemž hodnoty uváděné v inzerci se mohou lišit z důvodu absence jednotné metodiky jejich určení.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB Indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q4/2024	+ 1,9	220,9	+9,5
Q1/2025	+ 2,5	226,4	
Q2/2025	+ 2,3	231,6	
Q3/2025	+ 2,2	236,7	
Q4/2025	+ 2,2	241,9	

4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Nemovitost č.	oceňovaná nemovitost	1	2	3
Identifikace	Víska 44, 262 52 Vysoký Chlumec - Víska	Víska č.p. 65, Vysoký Chlumec, okres Příbram	Petrovice č.p. 82, okres Příbram	Dublovice č.p. 129, okres Příbram
Fotografie				
zdroj ceny		Kupní smlouva	Kupní smlouva	Kupní smlouva
Datum prodeje/inzerce		červenec 25	listopad 24	duben 26
Započitatelná plocha (m ²)	76,50	119,60	65,60	88,80
Celková plocha pozemku (m ²)	417	389	614	398
Realizovaná/nabídková cena (Kč)		2 999 999	1 990 000	2 350 000
Jednotková cena (Kč/m ²)		25 083,60	30 335,37	26 463,96
Porovnání				
K1 - redukce pramene ceny		realizovaná cena	realizovaná cena	realizovaná cena
	1	1,00	1,00	1,00
K2 - meziroční index cen (ČSOB)		Q2/2025	Q4/2024	Q2/2026
	1	1,04	1,12	1,00
K3 - lokalita		Obdobná - totožná ulice	Mírně lepší - širší centrum v obdobně vybavené lokalitě	Mírně horší, menší obec
	1	1,00	0,98	1,02
K4 - situace (řadovost, podkroví)	Řadový krajní dvojdomek, s jedním NP a obytným podkrovím	Samostatně stojící, s jedním NP a obytným podkrovím	Samostatně stojící s jedním NP	Samostatně stojící s jedním NP
	1	0,98	0,97	0,97
K5 - technický stav (stáří, rekonstr, údržba, vady)	Starý RD, dle Ruian 1945, nezateplená fasáda ve špatném stavu, střecha z větší části měněná, okna dřevěná	Starý RD, podkroví dřevěné, střecha plech v dobrém vizuálním stavu, okna dřevěná fasáda nezateplená udržovaná	Starý RD, podkroví dřevěné, střecha pravděpodobně původní, okna dřevěná fasáda nezateplená udržovaná	Starší RD, střecha obdobného stáří, okna dřevěná, fasáda v dobrém vizuálním stavu
	1	1,00	1,02	1,00
K6 - vybavení (standard, okna, zateplení, vytápění..)	Morálně zastaralé, převážně původní, KL cca 2000	Morálně starší, vyklizené	Morálně starší, vyklizené	Mírně lepší, vyklizené
	1	0,98	0,98	0,97
K7 - příslušenství (garáž, vedlejší stavby, bazén..)	Vedlejší stavba, přístupová cesta	Vedlejší stavba, terasa	Průjezd, vedlejší stavba	Vedlejší stavba - garáž+dílna, sklep
	1	1,00	1,00	0,95
K8 - vliv velikosti pozemku		389	614	
	1	1,02	0,90	1,01
K9 - vliv velikosti započitatelné plochy (menší započ.pl. domu se obvykle obchoduje za vyšší jedn. ceny a opačně)		119,60	65,60	398
	1	1,08	0,98	1,02
K10 - úvaha znalce (jiné, výše neuvedené aspekty s vlivem na cenu)				88,80
	1	1,00	1,00	1,00
Celkový korekční koeficient		1,11	0,94	0,95
Jednotková cena upravená - Jcu (Kč/m ²)		27 851,75	28 506,13	25 063,84

poznámka: Pokud je v hodnotícím kritériu oceňovaná nemovitost hodnocena lépe než srovnávací, je koeficient větší než 1 a naopak



Vyhodnocení porovnání		
Minimum - Jcu	25 064	(Kč/m ²)
Maximum - Jcu	28 506	(Kč/m ²)
Průměr - Jcu	27 141	(Kč/m ²)
Jcu - uvažovaná do výp.	27 141	(Kč/m²)

Na základě rozdílů parametrů mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi vybranými do souboru pro porovnání byla výše provedena úprava sjednaných (nabídkových) cen jejich korekcí jednotlivými koeficienty se zdůvodněním. Průměrná jednotková cena činí **27 141 Kč/m²**. Pro určení výsledného návrhu hodnoty je využitý celý soubor upravených cen a návrh hodnoty oceňované nemovitosti je určen na úrovni průměru upravených cen, tj. konkrétně ve výši **2 076 254 Kč**.

Jcu - uvažovaná do výpočtu (Kč/m ²)	Započitatelná plocha (m ²)	Porovnávací hodnota
27 141	76,50	2 076 254

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou. Hodnota spoluvlastnického podílu nemovitých věcí je stanovena odvozením z porovnávací hodnoty nemovitých věcí a je tak tržní hodnotou, neboť nebylo provedeno porovnání prodejů spoluvlastnických podílů.

Způsob ocenění	Cena
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	2 076 254 Kč
Hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/3	1 384 169 Kč
Tržní hodnota spoluvlastnického podílu snižená o 15 %*	1 176 544 Kč
Tržní hodnota spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech po zaokrouhlení	1 180 000 Kč

* Hodnota oceňovaných spoluvlastnických podílů byla odvozena z porovnávací hodnoty nemovitých věcí jako funkčního celku. Jedná se o spoluvlastnický podíl id. 2/3 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 35 a spoluvlastnický podíl id. 1/6 na pozemku parc. č. 599/4 zapsaném na LV č. 163, který zajišťuje přístup k nemovitým věcem na LV č. 35. Takto stanovená hodnota byla v souladu se standardem č. 1 AZO snížena o 15 % z důvodu horší obchodovatelnosti spoluvlastnického podílu. (viz příloha č. 9).

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/3 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 35 a spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 163 po zaokrouhlení stanovena na **1 180 000 Kč**.

5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 písm. f) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný. V rámci kontroly nevznikly znalci žádné pochybnosti o použitém postupu.

Znalec v rámci kontroly postupu provedl zejména:

- Kontrolu vhodnosti a rozsahu zdrojů dat.
o Zdrojem dat byly podklady poskytnuté objednatelem, údaje z katastru nemovitostí, veřejně přístupné podklady a data, vlastní a komerční databáze nemovitých věcí a informace zjištěné při místním šetření.
- Kontrolu průkaznosti, věrohodnosti a konzistence použitých dat.
o Použitá data byla vyhodnocena jako přiměřená a dostatečná vzhledem k účelu ocenění. Informace o oceňovaných nemovitých věcech byly zjištěny, případně ověřeny při místním šetření, a použitá porovnávací data byla vybrána s ohledem na typ, polohu, rozsah, stavebně technický stav a využitelnost oceňovaných nemovitých věcí.
- Kontrolu způsobu zpracování použitých dat.
o Použitá data jsou zpracována přehledně, výpočty jsou uvedeny v tabulkové formě a jednotlivé kroky ocenění jsou v posudku popsány a odůvodněny. U porovnávacích vzorků byly posouzeny relevantní cenotvorné faktory a odlišnosti oproti oceňovaným nemovitým věcem byly zohledněny prostřednictvím korekčních koeficientů.
- Kontrolu zpracovaných analýz a vyhodnocení použitých dat.
o V rámci porovnávací metody byly použity cenové údaje obdobných nemovitých věcí, přičemž byla provedena úprava jednotkových cen s ohledem na odlišnosti v lokalitě, stavebně technickém stavu, vybavení, příslušenství, velikosti pozemku a započitatelné ploše. Výsledná jednotková cena byla stanovena na základě statistického vyhodnocení upravených cen porovnávacích vzorků.
- Kontrolu interpretace výsledků zpracování použitých dat ve vztahu k předmětu ocenění a dílčím závěrům.
o Obvyklá cena, resp. tržní hodnota nemovitých věcí byla stanovena na základě cenového porovnání, které vzhledem k dostupnosti relevantních porovnávacích dat nejlépe reflektuje hodnotu oceňovaných nemovitých věcí v tržním prostředí. Hodnota spoluvlastnického podílu byla následně odvozena z hodnoty nemovitých věcí jako celku a upravena s ohledem na horší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu.
- Kontrolu formulovaného závěru ve smyslu jednoznačnosti, souladu se znaleckým úkolem a případnými omezujícími podmínkami či omezeními platnosti.
o Závěr byl formulován jednoznačně, je v souladu se zadaným znaleckým úkolem a odpovídá účelu znaleckého posudku, kterým je stanovení ceny obvyklé, resp. tržní hodnoty, jako podkladu k prodeji nemovitých věcí v rámci exekučního řízení.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty, spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/3 na pozemku parc. č. st. 139/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 44, v části obce Víška, a dále pozemku parc. č. 599/6 zapsaných na LV č. 35 a dále o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 na pozemku parc. č. 599/4 zapsaném na LV č. 163 vše v k. ú. Vysoký Chlumeč, obec Vysoký Chlumeč, okres Příbram, kraj Středočeský.

Stanovená **tržní hodnota** oceňovaných spoluvlastnických podílů, tj. spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/3 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 35 a spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 na pozemku parc. č. 599/4 zapsaném na LV č. 163, **činí k datu ocenění:**

1 180 000 Kč.

Slovy: jeden milion jedno sto osmdesát tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Bc. Adam Marek (podílel se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 540/2020, ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném v platném znění, v připojené faktuře.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 047876/2026 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 8. června 2026

Podpsal Ing. Tomáš Hudec, znalec
DN: cn=Ing. Tomáš Hudec, znalec, o=Nemovitost
s.r.o., ou=1, email=hudec@jsmeznalci.cz
Datum: 2026.06.11 16:11:50 +02'00'

.....

Ing. Tomáš Hudec
jednatel znalecké kanceláře

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí (list vlastnictví č. 35)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2025 14:15:02				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 393/24 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D. soudní exekutor Exekutorský úřad Bmo - město				
Okres: CE020B Příbram		Obec: 541591 Vysoký Chlumec		
Kat.území: 788414 Vysoký Chlumec		List vlastnictví: 35		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Chlasták Stanislav, Víska 44, 26252 Vysoký Chlumec		630221/0992		2/3
Nyklová Jana, 105 Johnston St., K7C-4R8 Carleton place, Kanada		585309/2322		1/3
B Nemovitosti				
Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 139/1	186	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Víska, č.p. 44, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 139/1				
599/6	231	sahrada		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 zákonné				
k zajištění pohledávky:				
Existující, Daňová pohledávka ve výši 75739,31 Kč, která je předmětem rozhodnutí o zřízení zástavního práva k nemovitě věci dlužníka č.j. 4533840/22/2120-00540-204141.				
K podílu ve výši 2/3				
Oprávnění pro				
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:				
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci				
1685/17, Nusle, 14021 Praha				
Povinnost k				
Chlasták Stanislav, Víska 44, 26252 Vysoký Chlumec,				
RČ/IČO: 630221/0992				
Parcela: St. 139/1, Parcela: 599/6				
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚP Příbram -4533840/2022 ze dne 19.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2022 12:25:17. Zápis proveden dne 15.11.2022; uloženo na prac. Příbram				
				V-8676/2022-211
Pořadí k 20.10.2022 12:25				
Související zápisy				
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh				
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚP Příbram -4533840/2022 ze dne 19.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2022 12:25:17. Zápis proveden dne 15.11.2022; uloženo na prac. Příbram				
				V-8676/2022-211
Související zápisy				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.09.2025 14:15:02

Okres: CZ020B Příbram Obec: 541591 Vysoký Chlumec
Kat.území: 788414 Vysoký Chlumec List vlastnictví: 35
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Sázasek neumožnit zápis nového sást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení sástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚP Příbram -4533840/2022 ze dne 19.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2022 12:25:17. Zápis proveden dne 15.11.2022; uloženo na prac. Příbram

V-8676/2022-211

o Sástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, neuhrazené daňové nedoplatky ve výši 214 706,- Kč včetně příslušenství. k podílu ve výši 2/3 nemovitosti

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Chlasták Stanislav, Víska 44, 26252 Vysoký Chlumec,
RČ/IČO: 630221/0992
Parcela: St. 139/1, Parcela: 599/6

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení sástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj ÚsP v Příbrami -3858925/ 24/2120-00540-200206 ze dne 09.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2024 16:53:08. Zápis proveden dne 31.10.2024; uloženo na prac. Příbram

V-8245/2024-211

Pořadí k 09.10.2024 16:53

Související zápisy

Sázasek nezajistit sást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení sástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj ÚsP v Příbrami -3858925/ 24/2120-00540-200206 ze dne 09.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2024 16:53:08. Zápis proveden dne 31.10.2024; uloženo na prac. Příbram

V-8245/2024-211

Související zápisy

Sázasek neumožnit zápis nového sást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení sástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj ÚsP v Příbrami -3858925/ 24/2120-00540-200206 ze dne 09.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2024 16:53:08. Zápis proveden dne 31.10.2024; uloženo na prac. Příbram

V-8245/2024-211

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blašková, Ph.D., Exekutorský úřad Brno - město, Lesnická 784/5, 61300 Brno

Povinnost k

Chlasták Stanislav, Víska 44, 26252 Vysoký Chlumec,
RČ/IČO: 630221/0992

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

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 24.09.2025 14:15:02

Typ vstahu

Související zápisy

k podílu 2/3 nemovitosti

Povinnost k

RČ/IČO: 630221/0992

Distina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno - město 006
EK-393/2024 -35. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2024 13:03:51. Zápis
proveden dne 21.05.2024; uloženo na prac. Příbram

5-3368/2024-211

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jana Slušná, Kodaňská 1441/46
101 00 Praha 10

Povinnost k

RČ/IČO: 630221/0992

1. Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 222 EX 2440/24-19 se dne 12.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2024 10:42:02. Zápis proveden dne 14.11.2024; uloženo na prac. Praha

E-53710/2024-101

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

Povinnost k

RČ/IČO: 630221/0992

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 1
099EX-3037/2025 -8 (k 9EXE 1295/2025-14) ze dne 07.07.2025. Právní účinky
zápisu k okamžiku 09.07.2025 15:40:52. Zápis proveden dne 11.07.2025; uloženo
na prac. Příbram

B-4305/2025-211

Související zápisy

k podílu 2/3 nemovitosti

Povinnost k

ŘČ/ICO: 630221/0992

Parcela: St. 139/1, Parcela: 599/6

1. Listina
2. Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí
3. Exekutorský úřad Praha 1
4. 099 EX-3037/2025
5. -11 ze dne 09.07.2025.
6. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2025
7. 15:40:53. Zápis proveden dne 11.07.2025; uloženo na prac. Příbram

E-4312/2025-211

Nemovitosti jsou v zemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Píbram, kód: 311.

STRADA 3

prokazující stav evidovaný k datu 24.09.2025 14:15:02

Typ vstahu

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 2/3 nemovitosti
Povinnost k
Chlasták Stanislav, Víska 44, 26252 Vysoký Chlumec,
RČ/IČO: 630221/0992
Parcela: St. 139/1, Parcela: 599/6
- Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad pro Středočeský kraj -
4165262/2025 /2180-82544-209099 ze dne 18.09.2025. Právní účinky zápisu k
okamžiku 18.09.2025 14:58:32. Zápis proveden dne 22.09.2025.
- E-6014/2025-211

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listing

- o Rozhodnutí o dědictví D 2538/1990 Státní notářství pro Prahu 10.
POLVE:51/1991 E-26100051/1991-211
Pro: Nyklová Jana, 105 Johnston St., K7C-4R8 Carleton place, Kanada RČ/IČO: 585309/2322
Chlasták Stanislav, Viska 44, 26252 Vysoký Chlumec 630221/0992
- o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 22.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.05.2009.
V-2502/2009-211
Pro: Nyklová Jana, 105 Johnston St., K7C-4R8 Carleton place, Kanada RČ/IČO: 585309/2322
Chlasták Stanislav, Viska 44, 26252 Vysoký Chlumec 630221/0992
- o Usnesení soudu o dědictví 9 D 949/2019-52 Okresní soud v Příbrami ze dne 27.02.2020. Právní moc ke dni 27.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2020 22:27:31. Zápis proveden dne 10.03.2020; uloženo na prac. Praha-západ
V-2495/2020-210
Pro: Chlasták Stanislav, Viska 44, 26252 Vysoký Chlumec RČ/IČO: 630221/0992

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
599/6	53214	231

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 24.09.2025 14:27:22

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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://cusk.gov.cz/>.

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

Příloha č. 2 – Výpis z katastru nemovitostí (list vlastnictví č. 163)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 24.09.2025 14:15:02				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 393/24 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.				
soudní exekutor				
Exekutorský úřad Brno - město				
Okres: CZ020B Příbram		Obec: 541591 Vysoký Chlumec		
Kat.území: 788414 Vysoký Chlumec		List vlastnictví: 163		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Chlasták Stanislav, Viska 44, 26252 Vysoký Chlumec		630221/0992		1/6
Kymlová Jana, Viska 43, 26252 Vysoký Chlumec		726121/1111		1/6
Pitelka Václav, Nahoruby 61, 25756 Křečovice		920307/0624		1/6
Pitelková Veronika, č.p. 85, 26252 Vysoký Chlumec		925704/1178		1/6
Smrčková Olga, Viska 60, 26252 Vysoký Chlumec		695808/3407		1/6
Zitková Marie, Viska 43, 26252 Vysoký Chlumec		525222/201		1/6
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
599/4	424	ostatní plocha	ostatní komunikace	
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 zákonné				
k zajištění pohledávky:				
Existující, Daňová pohledávka ve výši 75739,31 Kč, která je předmětem rozhodnutí o zřízení zástavního práva k nemovité věci dlužníka č.j. 4533840/22/2120-00540-204141.				
K podílu ve výši 1/6				
Oprávnění pro				
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:				
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci				
1685/17, Nusle, 14021 Praha				
Povinnost k				
Chlasták Stanislav, Viska 44, 26252 Vysoký Chlumec,				
RČ/IČO: 630221/0992				
Parcela: 599/4				
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚP Příbram -4533840/2022 ze dne 19.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2022 12:25:17. Zápis proveden dne 15.11.2022; uloženo na prac. Příbram				
V-8676/2022-211				
Pořadí k 20.10.2022 12:25				
Související zápisy				
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh				
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚP Příbram -4533840/2022 ze dne 19.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2022 12:25:17. Zápis proveden dne 15.11.2022; uloženo na prac. Příbram				
V-8676/2022-211				
Související zápisy				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.				
strana 1				

prokazující stav evidovaný k datu 24.09.2025 14:15:02

[illegible]

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚP Příbram -4533840/2022 ze dne 19.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2022 12:25:17. Zápis proveden dne 15.11.2022; uloženo na prac. Příbram

V-8676/2022-211

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, neuhrazené daňové nedoplatky ve výši 214 706,- Kč včetně příslušenství k podílu ve výši 1/6 nemovitosti

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Chlasták Stanislav, Viska 44, 26252 Vysoký Chlumec,
RČ/IČO: 630221/0992
Parcela: 599/4

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
 Středočeský kraj ÚzP v Příbrami -3858925/ 24/2120-00540-200206 ze dne
 09.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2024 16:53:08. Zápis proveden
 dne 31.10.2024; uloženo na prac. Příbram

V-8245/2024-211

Pořadí k 09.10.2024 16:53

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj ÚzP v Příbrami -3858925/ 24/2120-00540-200206 ze dne 09.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2024 16:53:08. Zápis proveden dne 31.10.2024; uloženo na prac. Příbram

V-8245/2024-211

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj ÚzP v Příbrami -3858925/ 24/2120-00540-200206 ze dne 09.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2024 16:53:08. Zápis proveden dne 31.10.2024; uloženo na prac. Příbram

V-8245/2024-211

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Exekutorský úřad Brno - město,
Lesnická 784/5, 61300 Brno

Povinnost k

Chlasták Stanislav, Víška 44, 26252 Vysoký Chlumeč,
RČ/IČO: 630221/0992

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

prokazující stav evidovaný k datu 24.09.2025 14:15:02

Okres: CZ020B Příbram	Obec: 541591 Vysoký Chlumec
Kat.území: 788414 Vysoký Chlumec	List vlastnictví: 163
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Brno - město
 006 EX-393/2024 -34 ze dne 17.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
 17.05.2024 13:03:53. Zápis proveden dne 21.05.2024; uloženo na prac. Příbram
 Z-3370/2024-211

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/6 nemovitosti

Povinnost k

Chlasták Stanislav, Viska 44, 26252 Vysoký Chlumec,
RČ/IČO: 630221/0992
Parcela: 599/4

Seznam příloh:

1. Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno - město 006 EX-393/2024 -35. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2024 13:03:51. Zápis proveden dne 21.05.2024; uloženo na prac. Příbram

Z-3368/2024-211

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jana Slušná, Kodaňská 1441/46
101 00 Praha 10

Povinnost k

Chlasták Stanislav, Víska 44, 26252 Vysoký Chlumeč,
RČ/IČO: 630221/0992

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 222 EX 2440/24-19 ze dne 12.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2024 10:42:02. Zápis proveden dne 14.11.2024; uloženo na prac. Praha

Z-53710/2024-101

- o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Chlasták Stanislav, Víška 44, 26252 Vysoký Chlumec,
RČ/IČO: 630221/0992

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 1
099EX-3037/2025 -8 (k 9EXE 1295/2025-14) ze dne 07.07.2025. Právní účinky
zápisu k okamžiku 09.07.2025 15:40:52. Zápis proveden dne 11.07.2025; uloženo
na prac. Příbram

Z-4305/2025-211

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/6 nemovitosti

Povinnost k

Chlasták Stanislav, Viska 44, 26252 Vysoký Chlumec,
RČ/IČO: 630221/0992
Parcela: 599/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 1 099EX-3037/2025 -10 ze dne 09.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2025 15:40:52. Zápis proveden dne 11.07.2025; uloženo na prac. Příbram

Z-4306/2025-211

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

prokazující stav evidovaný k datu 24.09.2025 14:15:02

[illegible]

Typ vztahu

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/6 nemovitosti

Povinnost k

Chlasták Stanislav, Víska 44, 26252 Vysoký Chlumeč,

RČ/IČO: 630221/0992

Parcela: 599/4

Seznam příloh:
 1. **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad pro Středočeský kraj - 4165477/2025 /2180-82544-209099 ze dne 18.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2025 14:55:17. Zápis proveden dne 22.09.2025.**

Z-6013/2025-211

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 711/1983 Darovací smlouva ze dne 24.9.1983, reg.dne 18.10.1983.

POLVZ:11/1984

Z-26100011/1984-211

Pro: Zítková Marie, Víska 43, 26252 Vysoký Chlumeč

RČ/IČO: 525222/201

- o Darovací smlouva V12 5166/2000 ze dne 5.12.2000, právní účinky vkladu dne 6.12.2000.

POLVZ: 6/2001

Z-26100006/2001-211

Pro: Kymlová Jana, Víska 43, 26252 Vysoký Chlumeč

RČ/IČO: 726121/1111

- o Smlouva darovací ze dne 13.08.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.08.2008.

V-5913/2008-211

Prof. Smrčková Olga, Víska 60, 26252 Vysoký Chlumeč

RČ/IČO: 695808/3407

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Obvodní soud pro Prahu 10 27 D-519/2009 -43 ze dne 15.09.2009. Právní moc ke dni 15.09.2009.

Z-18162/2009-211

Pro: Chlasták Stanislav, Víska 44, 26252 Vysoký Chlumec

RČ/IČO: 630221/0992

- Smlouva darovací ze dne 21.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2021 16:14:32.
Zápis proveden dne 13.05.2021.

V-3645/2021-211

Pro: Pitelka Václav, Nahoruby 61, 25756 Křečovice

RČ/IČO: 920307/0624

Pitelková Veronika, č.p. 85, 26252 Vysoký Chlumeč

925704/1178

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 24.09.2025 14:15:02

[illegible]

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 24.09.2025 14:27:22

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/>.

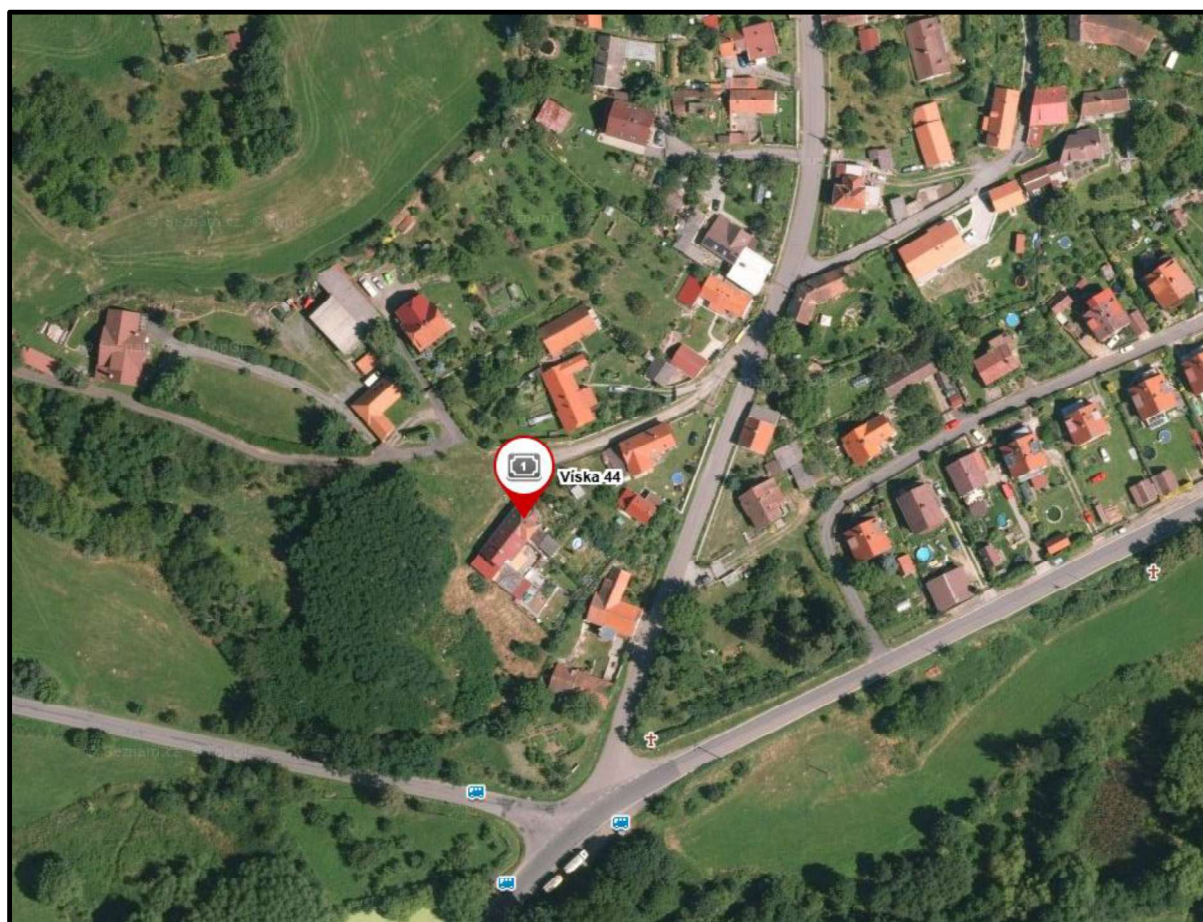
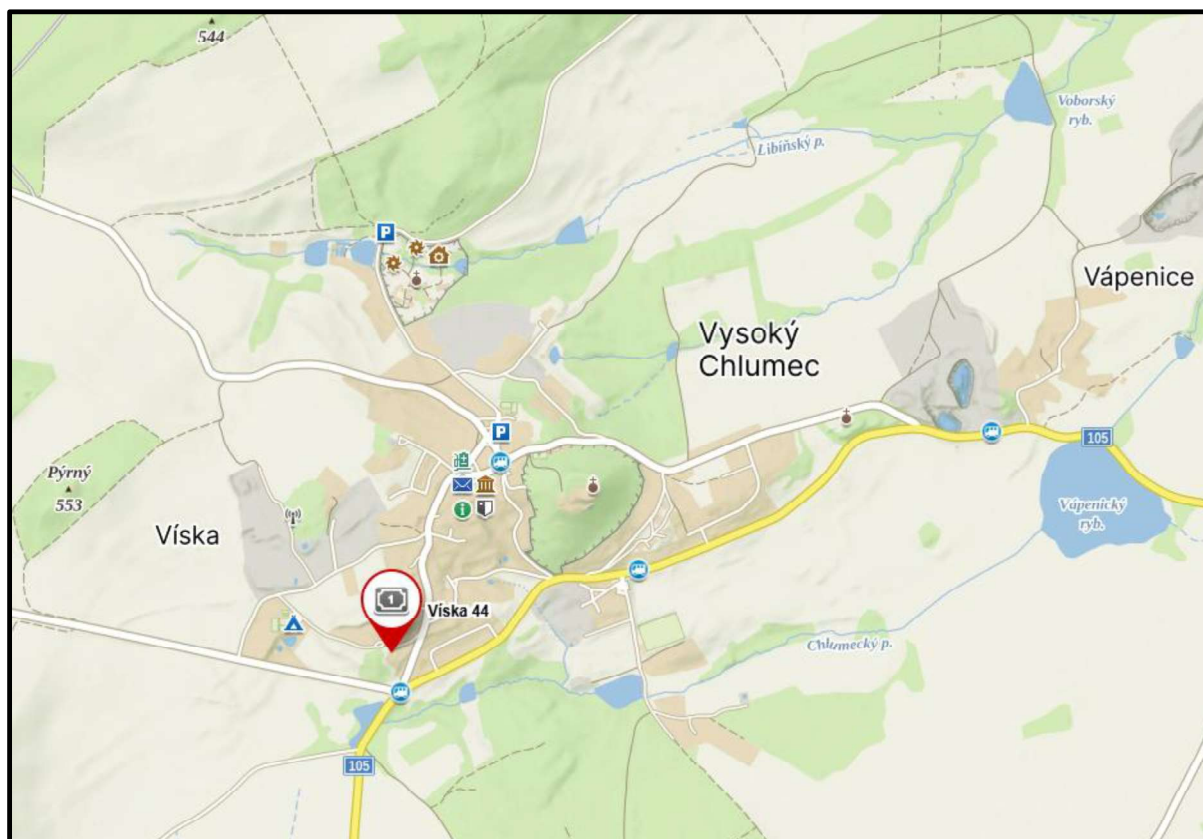
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.
strana 5

Příloha č. 3 – Výřez z katastrální mapy

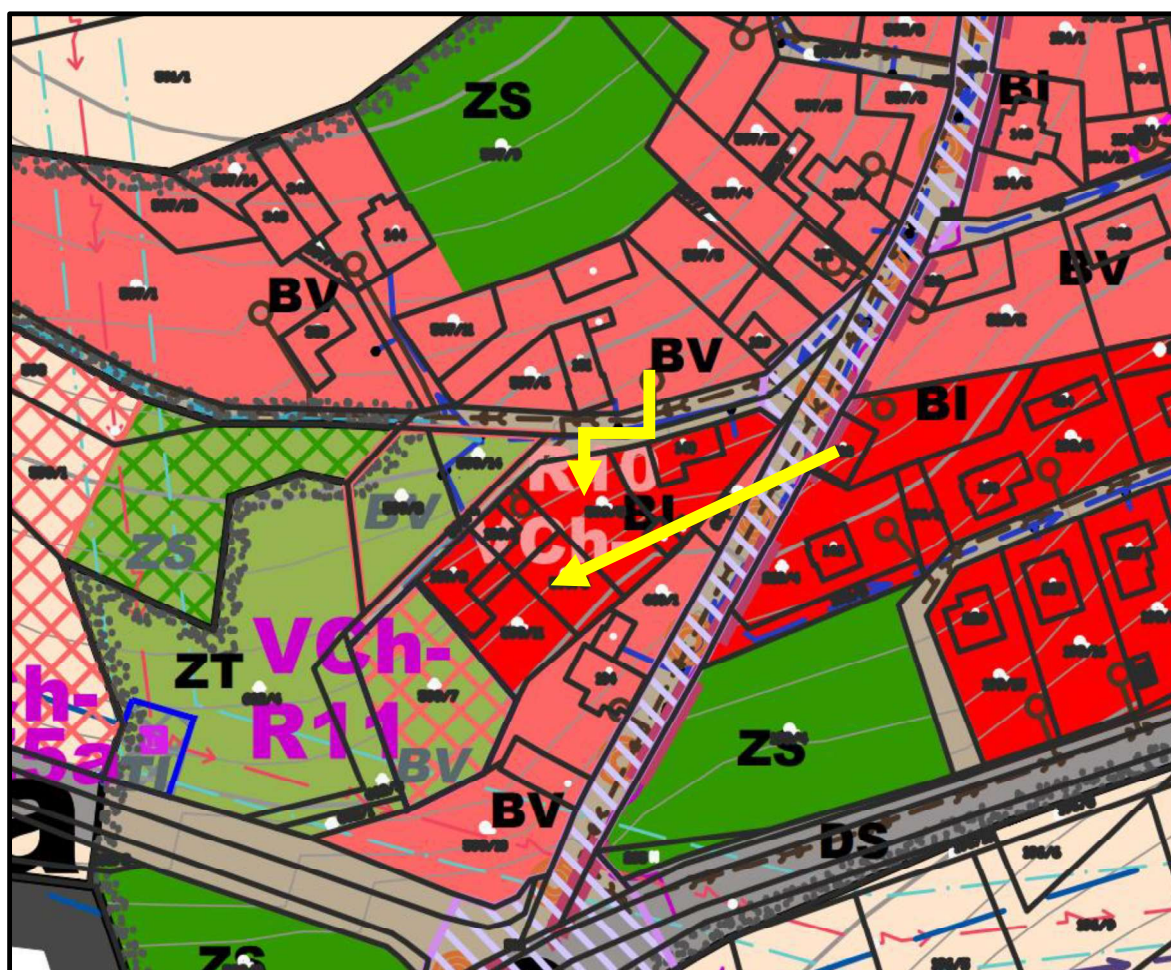




Příloha č. 4 – Mapa oblasti



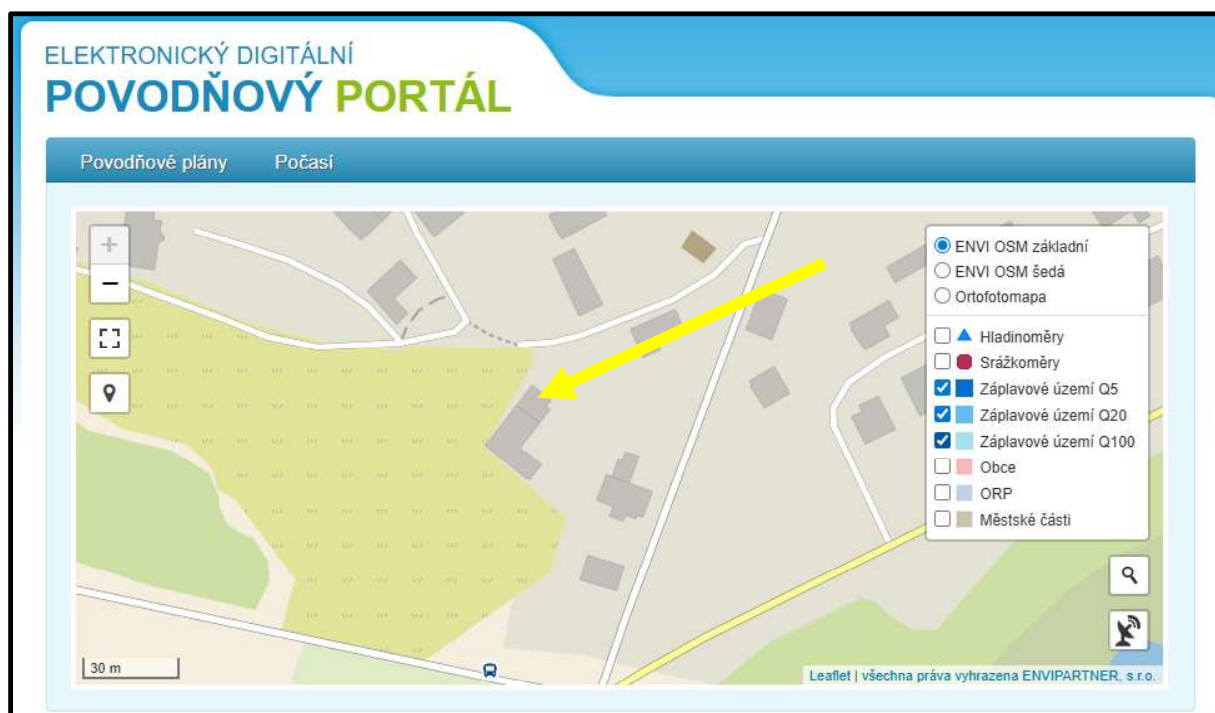
Příloha č. 5 – Výřez z územního plánu městyse Vysoký Chlumec



plochy stabilizované	zastavitelné plochy	územní rezervy	
BI	BI		BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH
BI	BI		BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ
BV	BV	BV	BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ

DM	DM	MÍSTNÍ KOMUNIKACE V SÍDLECH
----	----	-----------------------------

Příloha č. 6 – Povodňová mapa



Příloha č. 7 – Fotodokumentace

	
Pohled na RD z ulice	Pohled na RD ze dvora
	
Chodba + schodiště	Koupelna
	
WC	Kuchyně + obývací pokoj
	
Pokoj 1	Pokoj 2

Příloha č. 8 – Vzorky pro porovnání

Vzorek č. 1:

Prodej, Rodinný dům, 116 m², Víska č.p. 65, Vysoký Chlumeč, okres Příbram

Lokalita	Víska č.p. 65, Vysoký Chlumeč, okres Příbram	Cena dle KS	2 999 999 Kč
Právní účinky ke dni	13.06.2025	Číslo řízení	V-4864/2025-211
Poznámka k ceně	Včetně DPH, provize a právních služeb.	Kanalizace	Veřejná kanalizace, Septik, Jímka
Vybaveno	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	2
Energetický (PENB)	Štítek G - nevhodná	Mimořádně Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	389 m ²	Užitná plocha	116 m ²
Plocha zahrady	195 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Chcete být ráno probouzeni sluncem a u toho mít výhled na zámek? Exkluzivně nabízíme na prodej prostorný podsklepený rodinný dům (3+kk, užitná plocha obytné části 116 m²) s garáží, stodolou a pozemkem 389 m², který kromě bydlení v dobře vybavené, ale přitom klidné obci nabízí výhled na zámek a do širého okolí. Videoprohlídka zde: <https://youtu.be/Qk72lXIAB7A> Rekonstrukce proběhla v osmdesátých letech 20. století – původně dům sloužil jako sýpka z 19. století a silné kamenné zdi dávají jistotu, že dům bude sloužit dalším mnoha generacím. Přiznané masivní trámy v místnostech i na terase navozují tu pravou atmosféru starého venkova. Dům je napojen na obecní vodovod, voda a odpady jsou v plastu, stejně tak okna v přízemí. Odpad sveden do jímky, již je ale připraveno napojení na obecní kanalizaci. Vytápění krbovými kamny a elektrickými přímotopy. Vzhledem k nutnosti vyměnit linoleum v přízemí, se nabízí instalace krbových kamen s výměníkem, nebo kotle na tuhá paliva ve sklepě a teplovodních radiátorů. Plyn v obci není. Obytná část je bez vlhkosti. Příslušenství nemovitosti tvoří dílna s letní kuchyňkou (15 m²) na dvorku a zejména pak kamenná garáž, stodola (46 m²) a zahrada s velkým ořešákem za stodolou, kde můžete odpočívat například při grilování s přáteli, nebo pěstovat vlastní ovoce a zeleninu a poté ji skladovat v krásném a prostorném sklepě (40 m²) pod domem. Celková užitná plocha obytné části a příslušenství činí 217 m². Prostorné pokoje, hodně dětí v okolí a místní vyhlášená základní škola a školka, nabízí skvělé zázemí zejména rodině s dětmi. V obci dále najdete obchod, restauraci, úřad, sportovní areál, v létě je nedaleko koupání, v zimě lyžování a po celý rok krásná příroda. Financování hypotékou vám můžeme zařídit. Výhradní zastoupení majitele vám dává jistotu klidného a bezpečného průběhu celé transakce.



Vzorek č. 2:

Prodej, Rodinný dům, 86 m², Petrovice č.p. 82, okres Příbram

Lokalita	Petrovice č.p. 82, okres Příbram	Cena dle KS	1 990 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.10.2024	Číslo řízení	V-8014/2024-211
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Výtah	Ne	Elektřina	230V a 400V, 230V
Energetický (PENB)	Štítek G - nevhodná	Mimořádně Plyn	Ne
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	614 m ²
Užitná plocha	86 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Vlák, Autobus	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme na prodej rodinný dům o dispozici 3+1 v obci Petrovice u Sedlčan. Dům je v původním stavu určený k celkové rekonstrukci dle vlastních představ. K dispozici také půdní prostor, který k proměně na vysněné bydlení přímo vybízí. Nemovitost je napojena na obecní kanalizaci a obecní vodovod. K dispozici je i vlastní studna. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Součástí je i menší sklípek, ve kterém je umístěna domácí vodárna. Na pozemku také stojí stodola s dílnou. Celková plocha pozemku 614 m². Za stodolou se nachází zahrada, která zajišťuje vjezd na pozemek z druhé strany. Dům je vhodný k rekreaci i k trvalému bydlení. Leží v klidné a vyhledávané lokalitě Středního Povltaví, které se vyznačuje krásnou přírodou, tichem

a klidem. Petrovice disponují veškerou občanskou vybaveností, najdete zde školu, školku, poštu, lékaře, obchod, restauraci, kulturní i sportovní vyžití. Neváhejte si zamluvit termín prohlídky u makléře. První prohlídkový den se koná 14.5.2024. Těšíme se na vás.



Vzorek č. 3:

Prodej, Rodinný dům, 72 m², Dublovice č.p. 129, okres Příbram

Lokalita	Dublovice č.p. 129, okres Příbram	Cena dle KS	2 350 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.03.2026	Číslo řízení	V-1855/2026-211
Poznámka k ceně	vč. advokátního servisu a úschovy, vč. provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Plocha sklepa	23 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektřina	230V, 230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	398 m ²
Užitná plocha	158 m ²	Podlahová plocha	72 m ²
Plocha zahrady	272 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme Vám hezký a udržovaný, rodinný dům, převážně v původním stavu před rekonstrukcí, v klidné a dobře dostupné obci Dublovice (Sedlčansko – Příbram). Jedná se o RD postavený v první polovině min. století se smíšeného zdiva (převážně cihly a kamene). Dům je v dobrém stavu a je vhodný ke kompletní rekonstrukci s využitím pro bydlení, případně i pro rekreaci (pěkné okolí obce a příroda). Dům nabízí k dispozici v přízemí 78 m² užitné plochy, 80 m² příslušenství, zastavěná plocha 126 m², vše na pozemku 398 m². Dispozičně dům nabízí využití: zádveří 6,3 m², chodba s koupelnou (vanou) 13,7 m², ob. pokoj 14,5 m², ložnice 13,5 m², dětský pokoj 18 m², samostatná toaleta s WC kombi 1 m², prosklená veranda 5 m². Dům má menší dvorek cca 40 m², sousední dům je budova České pošty. Dále na pozemku stodola 18 m² u domu, sklep s klenbou (obecní vodovod a vodárna) 22,9 m², dřívější suché WC 1 m², sklad ovoce 8,9 m², prostorná garáž s dílnou 29,3 m². Sítě: elektřina 230/380 V, obecní vodovod a kanalizace, vlastní studna. Vytápění je kamny v místnostech na dřevo, krov je zachovalý s krytinou pál. tašky (cca 25 let stáří), podlahy betonové, okna původní špaletová, ocelové zárubně a int. dveře, strop povaly. V místě je základní obč. vybavenost. EPNB připravujeme proto prozatím uvádíme třídu G. V případě zájmu Vám rádi vyřídíme financování. Majitel si vyhrazuje právo vybrat si zájemce a vyhovět případně nejvyšší nabídce.



Příloha č. 9 – Část znaleckého standardu AZO pro stanovení hodnoty podílu

1/1

Znalecký standard AZO č.1

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu– obecně (pro veřejný prodej)

(mimo pozůstalostní řízení, vypořádání SJM a vypořádání spoluvlastnictví mezi spoluvlastníky)

ÚVOD

Stanovení obvyklé ceny (dále OC) spoluvlastnického podílu je nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání.

Poznámka: Nejedná se o stanovení OC spoluvlastnického podílu pro vypořádání pozůstalostního řízení, společného jmění manželů a vypořádání spoluvlastnictví (je řešeno ve znaleckém standardu POSN č. 2).

POPIS ŘEŠENÍ

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové OC nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec užívat (RD s jedním bytem).

Vliv na OC spoluvlastnického podílu má typ nemovité věci a výše spoluvlastnického podílu.

Typ nemovitosti:

U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, je OC spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu.

U nemovitých věcí nekomerčních (byt, RD) je omezení výrazně větší, neboť spoluvlastník nemůže prakticky nemovitou věc užívat (mimo RD s více byty). Po koupi může pouze požadovat po spoluvlastníkovi, který v nemovité věci bydlí, nájem ve výši svého spoluvlastnického podílu. Rovněž ve vykonávání vlastnických práv je omezen výši spoluvlastnického podílu.

Výše spoluvlastnického podílu:

Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykonávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník.

Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení OC spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu.

ZÁVĚR

V databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a atypičnosti, prakticky nenacházejí.

Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhuje (po konzultacích se znalci, odhadci, exekutory a realitními makléři) stanovovat následovně:

Komerční nemovité věci:

- většinový podíl	- snížení aritmetického podílu	do 5 %
- menšinový podíl	- snížení aritmetického podílu	o cca 5 – 10 %

Nekomerční nemovité věci:

- většinový podíl	- snížení aritmetického podílu	o cca 15 – 20 %
- menšinový podíl	- snížení aritmetického podílu	o cca 20 – 40 %

Tento Znalecký standard byl vytvořen a schválen: 11/2013