

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 5071/28/2021

**o obvyklé ceně podílu id. 1/3 na nemovité věci - pozemku p.č. 338, LV číslo 273,  
katastrální území Tlustovousy, obec Tuklaty, okres Kolín  
a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi**



**Účel ocenění:** Návrh obvyklé ceny č.j. 132 EX 581/14-85

**Objednatel:** Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor  
Adresa: Hradecká 3, 130 00 Praha 3

**Zhotovitel:** Zdeněk Vašíček  
Adresa: Teplická 232, 753 01 Hranice  
IČ: 42058171 telefon: 602 778 374 e-mail: zvh@atlas.cz  
DS: qmhy8q www.posudeknemovitosti.cz

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stav ke dni: 02.02.2021 Datum místního šetření: 02.02.2021  
Počet stran: 18 stran Počet příloh: 8 Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 1

V Hranicích, dne 03.02.2021

## A. ZADÁNÍ

### Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně podílu id. 1/3 na nemovité věci - pozemku p.č. 338, LV číslo 273,

katastrální území Tlustovousy, obec Tuklaty, okres Kolín

a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

## B. VÝČET PODKLADŮ

### Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby věci a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
  - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
  - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou porovnávací.

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu doзору (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

Zhotovitel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a zhotovitel posudku neodpovídá tedy za jejich pravost. Zhotovitel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly objednatelem poskytnuty. V případě, že objednatelem nebyly předloženy zhotoviteli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zhotovitel jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Zhotovitel má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby objednatele, pokud objednatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovolené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu k datu ocenění.

Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

### **Přehled podkladů**

- výpis z KN ze dne 09.01.2021, LV číslo 273, k.ú. Tlustovousy
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastníky prohlídky paní Janou Vašíčkovou
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- realitní servery - sreality.cz, reality.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další
- informace z územního plánu

## Základní informace

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kolín, obec Tuklaty, k.ú. Tlustovousy  
Adresa nemovité věci: Tlustovousy, 250 82 Tuklaty

## Vlastnické a evidenční údaje:

Albrechtová Marie, Náměstí Svobody 1475, 25082 Úvaly 1/3  
Drábek Jaroslav, Hennerova 227/7, Motol, 15000 Praha 5 1/3  
Koukalová Ludmila, Sportovní 161, 25082 Tuklaty 1/6  
Mitiska Josef, Lýskova 2073/57, Stodůlky, 15500 Praha 5 1/6

## Omezení vlastnického práva:

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Drábek Jaroslav

**Jiná omezení nebyla zjištěna.**

## C. NÁLEZ

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

## Celkový popis:

Oceňovaná nemovitá věc se nachází na západním okraji obce v honu. Jedná se o rovinatý pozemek, užívaný jako pole v honu. Podle územního plánu je pozemek určen k zemědělskému využití.

Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem.

## Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

## Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek

## Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění:	Tlustovousy 250 82 Tuklaty
LV:	273
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kolín
Obec:	Tuklaty
Katastrální území:	Tlustovousy
Počet obyvatel:	1 034

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Pozemek

#### Ocenění

#### Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Hlavní město Praha - okolí do 7 km:	140,00%
Celková úprava ceny:	140,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	338	22614	328	4,90	140,00	11,76	3 857,28
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			328 m <sup>2</sup>				<b>3 857,28</b>

**Pozemek - zjištěná cena celkem** = **3 857,28 Kč**

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Hodnota pozemků

##### 1.1. Pozemek

#### Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci

porovnáváné.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnáváné nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnáváné nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnáváné nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnáváné nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

### Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Prodej pole 19 119 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Přišimasy, okres Kolín			
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji 2 pozemky v k.ú. Přišimasy o celkové výměře 19 119 m <sup>2</sup> . Pozemky jsou pronajaty za tržní nájemné s výpovědní lhůtou 1 rok.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 051 545	19 119	55,00	0,95	<b>52,25</b>



<b>Název:</b>	<b>Prodej pole 5 323 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Škvorec, okres Praha-východ			
<b>Popis:</b>	Nabízím prodej pole v k.ú. Škvorec č.p 2184 a 2185 o celkové výměře 5323 m <sup>2</sup> . Na pozemek je přístup přes obecní cestu.			

Bez provize RK

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
390 000	5 323	73,27	0,72	52,75

**Název: Prodej pole 73 901 m<sup>2</sup>**

**Lokalita:** Vrátkov, okres Kolín

**Popis:** Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v obci Vrátkov na Kolínsku. Nabízíme k prodeji rovinnatý pozemky v obci Vrátkov o rozloze 73.901m<sup>2</sup> vedené v katastru nemovitostí jako orná půda. Zemědělské využití nebo na investici. Jedná se o více pozemků pohromadě. Dobrá dostupnost do Prahy. Pro více informací kontaktujte realitní makléřku.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
5 838 179	73 901	79,00	0,72	56,88

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**53,96 Kč/m<sup>2</sup>**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
orná půda	338	328	53,96		17 699
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>328</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>17 699</b>

**E. ODŮVODNĚNÍ**

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Pozemek

3 857,30 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**3 857,30 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**3 860,- Kč**

slovy: Třítisíceosmsetšedesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**3 860 Kč**

slovy: Třítisíceosmsetšedesát Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek

17 699,- Kč

Hodnota pozemku

17 699 Kč

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Pro zjištění obvyklé ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází ze srovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Porovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, reality.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a na další.

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujícím obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.



Hodnota nemovitých věcí je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

### **Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:**

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

#### **1. Práva:**

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Drábek Jaroslav

#### **2. Závady:**

Nebyly zjištěny

**Obvyklá cena**

**17 699 Kč**

slovy: Sedmnácttisícšestsetdevadesátdevět Kč

### **F. ZÁVĚR**

**Z toho oceňovaný podíl id. 1/3 je 5 900 Kč.**

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

### **G. SEZNAM PŘÍLOH**

#### **Přílohy:**

počet stran A4 příloze

Výpis z katastru nemovitostí	5
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	1
Fotodokumentace	1

## **H. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5071/28/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2128.

V Hranicích 03.02.2021

Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice  
telefon: 602 778 374 DS: qmhy8q  
e-mail: zvh@atlas.cz [www.posudeknemovitosti.cz](http://www.posudeknemovitosti.cz)

# PŘÍLOHY

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.01.2021 21:15:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132EX 581/14 pro JUDr. Jan Fendrych  
soudní exekutor

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533785 Tuklaty  
Kat.území: 771414 Tlustovousy List vlastnictví: 273  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Albrechtová Marie, Náměstí Svobody 1475, 25082 Úvaly	235211/014	1/3
Drábek Jaroslav, Hennerova 227/7, Motol, 15000 Praha 5	740701/3086	1/3
Koukalová Ludmila, Sportovní 161, 25082 Tuklaty	605903/0340	1/6
Mitiska Josef, Lýskova 2073/57, Stodůlky, 15500 Praha 5	581206/1706	1/6

### B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Žpůsob využití	Žpůsob ochrany
338	328	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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 5.000,- Kč s příslušenstvím  
k spoluvlastnickému podílu 1/3

Oprávnění pro

UPC Česká republika, s.r.o., Závašova 502/5, Nusle,  
14000 Praha 4, RČ/IČO: 00562262

Povinnost k

Drábek Jaroslav, Hennerova 227/7, Motol, 15000 Praha 5,  
RČ/IČO: 740701/3086  
Parcela: 338

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Ex.úřad  
Praha 2 132 EX-581/2014 -20 ze dne 05.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku  
05.06.2014 14:03:36. Zápis proveden dne 30.06.2014.

V-5796/2014-204

Pořadí k 05.06.2014 14:03

#### o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 72.629,- Kč s příslušenstvím  
- k podílu 1/3

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická  
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Drábek Jaroslav, Hennerova 227/7, Motol, 15000 Praha 5,  
RČ/IČO: 740701/3086  
Parcela: 338

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha-východ č.j.149EX-8788/2014 -8 ze dne 11.05.2015. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 11.05.2015 20:12:27. Zápis proveden dne 02.06.2015.

V-5396/2015-204

Pořadí k 11.05.2015 20:12

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

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 09.01.2021 21:15:00

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533785 Tuklaty  
Kat.území: 771414 Tlustovousy List vlastnictví: 273  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

---

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 2526/3,  
130 00 Praha 3

*Povinnost k*

Drábek Jaroslav, Hennerova 227/7, Motol, 15000 Praha 5,  
RČ/IČO: 740701/3086

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 132 EX 581/14-14 k 39 EXE-  
873/2014 26 ze dne 03.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2014  
14:04:07. Zápis proveden dne 10.06.2014; uloženo na prac. Praha  
Z-35666/2014-101

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu id. 1/3 nemovitosti

*Povinnost k*

Drábek Jaroslav, Hennerova 227/7, Motol, 15000 Praha  
5, RČ/IČO: 740701/3086  
Parcela: 338

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 2 č.j.: 132  
EX-581/2014 -21 ze dne 05.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2014  
14:04:05. Zápis proveden dne 13.06.2014; uloženo na prac. Kolín  
Z-4461/2014-204

*Související zápisy*

Spojení exekucí ke společnému řízení

exekuce čj.132 EX 581/14-14 spojená s exekucí čj. 132  
EX-1010/2016 -11

*Listina* Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst.  
3 ex.ř.) Exekutorský úřad Praha 2 čj. 132 EX-581/2014 -49 ze dne 15.08.2016.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2016 18:01:03. Zápis proveden dne  
14.10.2016; uloženo na prac. Kolín

Z-5821/2016-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4,  
130 00 Praha 3

*Povinnost k*

Drábek Jaroslav, Hennerova 227/7, Motol, 15000 Praha 5,  
RČ/IČO: 740701/3086

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 8788/14-7 ze dne  
01.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.05.2015 20:01:01. Zápis proveden  
dne 07.05.2015; uloženo na prac. Praha

Z-25017/2015-101

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu id. 1/3 nem.

*Povinnost k*

Drábek Jaroslav, Hennerova 227/7, Motol, 15000 Praha  
5, RČ/IČO: 740701/3086

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.  
strana 2

---

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.01.2021 21:15:00

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533785 Tuklaty  
Kat.území: 771414 Tlustovousy List vlastnictví: 273  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

### Typ vztahu

#### Povinnost k

Parcela: 338

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ č.j. 149 EX-8788/2014 -9 ze dne 11.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2015 20:12:30. Zápis proveden dne 28.05.2015; uloženo na prac. Kolín Z-3805/2015-204

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor - JUDr. Jana Škofová, Petra Bezruče 1416,  
272 01 Kladno  
oprávněný: VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, IČ 41197518

#### Povinnost k

Drábek Jaroslav, Hennerova 227/7, Motol, 15000 Praha 5,  
RČ/IČO: 740701/3086

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 088 EX 2460/15-7 ze dne 28.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2016 17:03:20. Zápis proveden dne 24.02.2016; uloženo na prac. Kladno

Z-970/2016-203

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4, 130 00 Praha 3

#### Povinnost k

Drábek Jaroslav, Hennerova 227/7, Motol, 15000 Praha 5,  
RČ/IČO: 740701/3086

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 13071/14-7 ze dne 19.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2016 20:00:49. Zápis proveden dne 23.05.2016; uloženo na prac. Praha

Z-23265/2016-101

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu id. 1/3

#### Povinnost k

Drábek Jaroslav, Hennerova 227/7, Motol, 15000 Praha  
5, RČ/IČO: 740701/3086  
Parcela: 338

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha - východ 149 EX-13071/2014 -9 ze dne 24.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2016 20:24:19. Zápis proveden dne 31.05.2016; uloženo na prac. Kolín

Z-3472/2016-204

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 2526/3, 130 00 Praha 3

#### Povinnost k

Drábek Jaroslav, Hennerova 227/7, Motol, 15000 Praha 5,  
RČ/IČO: 740701/3086

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 2 č.j. 132 EX-1010/2016 -11 ze dne 11.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2016 18:12:52. Zápis proveden dne 13.10.2016; uloženo na prac. Kolín

Z-6181/2016-204

#### Související zápisy

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

strana 3



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 09.01.2021 21:15:00

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533785 Tuklaty  
Kat.území: 771414 Tlustovousy List vlastnictví: 273  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zřízení věcného břemene č.j.PÚ 771414/K01/3/1-LŠ 18168/97 ze dne 19.07.2004. Právní moc ke dni 16.08.2004.
- Z-11917/2004-204
- Pro: Albrechtová Marie, Náměstí Svobody 1475, 25082 Úvaly RČ/IČO: 235211/014  
Koukalová Ludmila, Sportovní 161, 25082 Tuklaty 605903/0340  
Mitiska Josef, Lýskova 2073/57, Stodůlky, 15500 Praha 5 581206/1706
- o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Obvodní soud pro Prahu 5 č.j.: 18 D-68/2004 ze dne 13.02.2006. Právní moc ke dni 12.09.2006.

Z-12131/2006-204

Pro: Drábek Jaroslav, Hennerova 227/7, Motol, 15000 Praha 5 RČ/IČO: 740701/3086

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
338	22614	328

Pokud je výměra bonitních dilů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

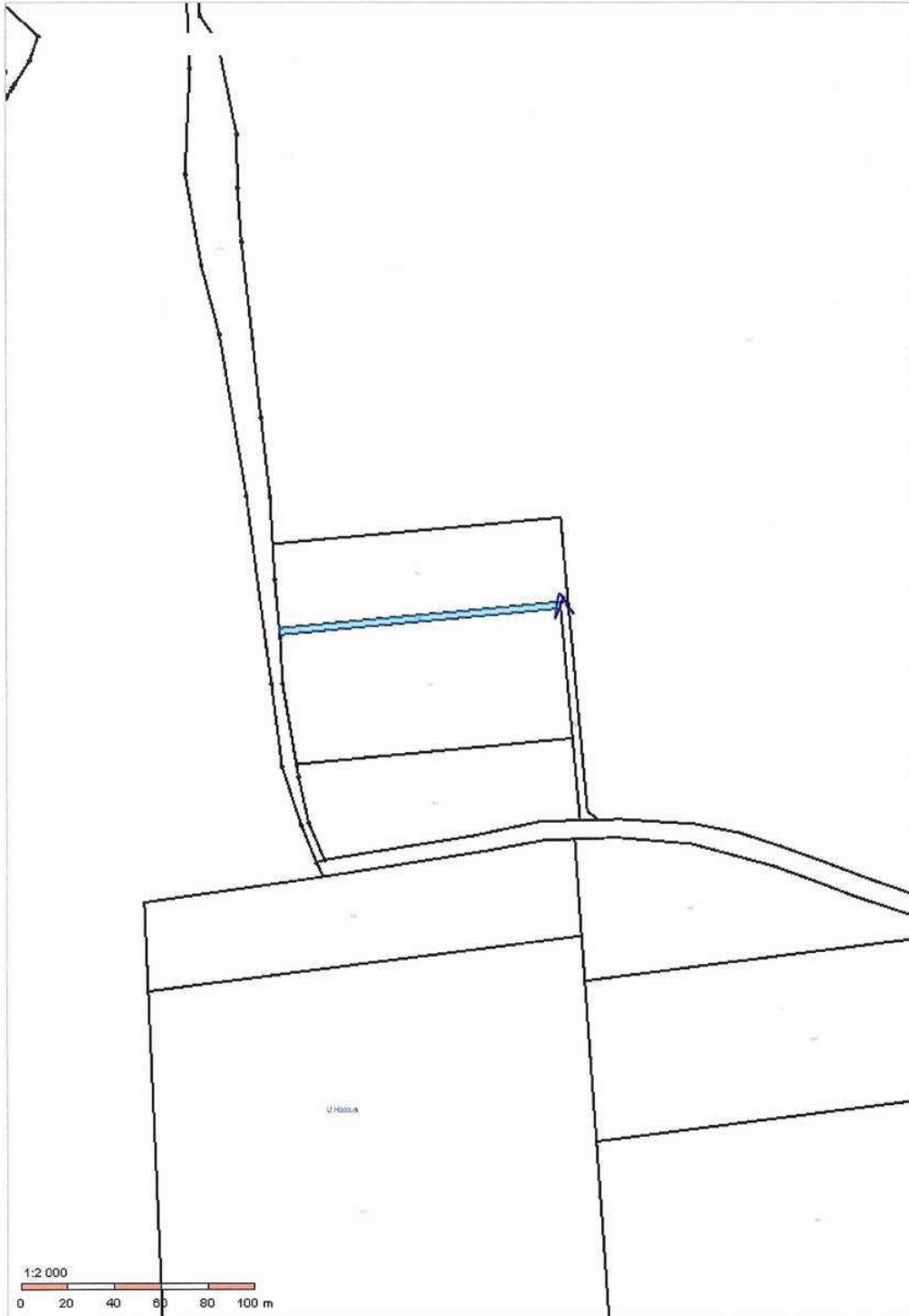
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.01.2021 21:41:40

TUUSTOVUUSY

LV 273



GPS 50°05'23"N  
14°44'29"E



