

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 77-2022

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc.č. St. 59, součástí je rodinný dům č.p. 51 a dále pozemky parc.č. 58/2, parc.č. 60/2, parc.č. 343 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Kostelní Střimelice, obec Stříbrná Skalice, okres Praha-východ.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Tomáš Volek</b>	
Adresa:	Velatice 214, 664 05 Velatice	
IČ: 70896461	telefon: 724256828	e-mail: volek@odhady-posudky.cz
DIČ: CZ7003295244	datová schránka: xeit4gu	

<b>Zadavatel:</b>	<b>Mgr. Tomáš Gartšík</b> <b>insolvenční správce dlužníka - Karel Přívětivý,</b>
Adresa:	Divadelní 616/4, 60200 Brno

<b>Číslo jednací:</b>	KSPH 81 INS 19114/2021
-----------------------	------------------------

**Počet stran:** 38

**Počet vyhotovení:** 1 elektronicky **Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 23.5.2022

**Vyhotoveno:** Ve Velaticích 14.6.2022

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví pana Karla Přívětivého. Jedná se o spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc.č. St. 59, součástí je rodinný dům č.p. 51 a na pozemcích parc.č. 58/2, parc.č. 60/2, parc.č. 343 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Kostelní Střimelice, obec Stříbrná Skalice, okres Praha-východ.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení. Ocenění je provedeno ke dni prohlídky nemovité věci, tj. k 23.5.2022.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 488/2020 Sb..

*\*pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovité věci není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.\**

### 1.2. Účel znaleckého posudku

určení obvyklé ceny / tržní hodnoty pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v insolvenčním řízení sp. zn. KSPH 81 INS 19114 / 2021.

### 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

### 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.05.2022 za přítomnosti Karolíny Přívětivé (dcera vlastníka).

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>)
- Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 874 k.ú. Kostelní Střimelice ze dne 8.12.2021.
- Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Kostelní Střimelice (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- Informace, sdělení a podklady poskytnuté na místním šetření dcerou vlastníka.
- Informace a podklady poskytnuté objednatel.
- Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.

- h) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).
- i) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
- k) Mapa obce a okolí (<https://mapy.cz/>).
- l) Územní plán obce Stříbrná Skalice (<https://www.stribrnaskalice.cz/obec/uzemni-plan/>).
- m) Informace z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>).
- n) Vyhláška MF č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny / tržní hodnoty pro potřeby insolvenčního řízení.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhláší ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2021 je účinná vyhláška č. 488/2020 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

**a) Zákon o cenách** popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a

kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

**b) zákon č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění (změna č. 237/2020 Sb.) o oceňování majetku.** Obvyklá cena 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 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.

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.

### **Tržní hodnota**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění (změna č. 237/2020 Sb.) o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směřen v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

#### **Zjištěná cena**

Ocenění 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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..

## **3. NÁLEZ**

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

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znaleců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znaleců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Stříbrná Skalice,  
k.ú. Kostelní Střimelice

Adresa nemovité věci: Kostelní Střimelice 51, 281 67 Stříbrná Skalice

#### **Vlastnické a evidenční údaje**

Vladimíra Svobodová, Želivská 1954/18, 251 01 Říčany, LV: 874, podíl: 1 / 2

SJM Přívětivý Karel a Přívětivá Blanka, LV: 874, podíl: 1 / 2

Prívětivý Karel, Budějovická 303, 252 42 Jesenice  
Prívětivá Blanka, Čestmírova 521/9, 140 00 Praha 4

## Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla předložena, proto zpracovatel v den technické prohlídky nemovitost zaměřil, provedl technickou fotodokumentaci a popisy.

*\*pozn.: na prohlídce nebyly přístupné prostory sklepa, a některé místnosti domu. Jejich stav a přibližné rozměry byly popsány dcerou vlastníka. Zákres stavby v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu.*

## Místopis

Obec Stříbrná Skalice, bývalé město, se nachází v okrese Praha-východ, kraj Středočeský, v kopcovité krajině poblíž řeky Sázavy a rozkládá se asi 19 km jihovýchodně od města Říčany a cca 37 km od centra Prahy. Žije zde přibližně 1 500 obyvatel.

Předmětný rodinný dům je situovaný v severozápadní části obce s názvem Kostelní Střimelice, v lokalitě se zástavbou rodinných domů. Tato část je od centra obce vzdálena cca 3,7 km vzdušnou čarou. Lokalita je dopravně obsluhována autobusovou dopravou. Zastávky autobusu jsou od domu vzdáleny do 10 min chůze.

Příjezd k domu je umožněn po zpevněné veřejné komunikace na parc.č. 971 ve vlastnictví Obce Stříbrná Skalice.



## Celkový popis nemovité věci

### Pozemky:

**Parc.č. St. 59** (součástí je rodinný dům č.p. 51)

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 59</a>
Obec:	<a href="#">Stříbrná Skalice [533718]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kostelní Střimelice [757683]</a>
Číslo LV:	<a href="#">874</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	446
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Jedná se o pozemek, který je z části zastavěný stavbou rodinného domu. Nezastavěná část pozemku je využívána jako část zahrady.

## Parc.č. 58/2

Parcelní číslo:	<a href="#">58/2</a>
Obec:	<a href="#">Stříbrná Skalice [533718]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kostelní Střimelice [757683]</a>
Číslo LV:	<a href="#">874</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	430
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Jedná se o svažité pozemek s východní orientací, nepravidelného tvaru, který je využíván jako část oplocené zahrady ve funkčním celku s rodinným domem. Na pozemku je postavena vedlejší stavba skladu a venkovní úpravy standardního rozsahu. Součástí pozemku jsou i trvalé porosty zanedbané údržby.

## Parc.č. 60/2

Parcelní číslo:	<a href="#">60/2</a>
Obec:	<a href="#">Stříbrná Skalice [533718]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kostelní Střimelice [757683]</a>
Číslo LV:	<a href="#">874</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	467
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Jedná se o svažité pozemek s východní orientací, nepravidelného tvaru, který je využíván jako část oplocené zahrady ve funkčním celku s rodinným domem. Na pozemku je postavena přístavba vstupu rodinného domu (nezakreslena v katastrální mapě) a venkovní úpravy standardního rozsahu. Součástí pozemku jsou i trvalé porosty zanedbané údržby.

Přes pozemek vede vzdušné vedení vysokého napětí.

## Parc.č. 343

Parcelní číslo:	<a href="#">343</a>
Obec:	<a href="#">Stříbrná Skalice [533718]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kostelní Střimelice [757683]</a>
Číslo LV:	<a href="#">874</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	292
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Jedná se o svažité pozemek s východní orientací, nepravidelného tvaru, který je využíván jako část oplocené zahrady ve funkčním celku s rodinným domem. Na pozemku jsou postavené venkovní úpravy standardního rozsahu. Součástí pozemku jsou i trvalé porosty zanedbané údržby.



## **Stavby:**

### **Rodinný dům č.p. 51 (součást pozemku parc.č. St. 59)**

Samostatně stojící zděný, v malé části podsklepený, který má dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví pod sedlovou střechou. Půdorysný tvar RD je přibližně obdélníkový s přístavbami vstupů na severní a východní straně. Dům je napojen na el. energii, užitkovou vodu z vlastní studny. Kanalizace je svedena do jímky na vyvážení. Ke dni ocenění je dům využíván vlastníky.

### **Dispoziční řešení:**

1.PP: schody, sklep.

1.NP: zádveří, chodba, schody do patra, schody do sklepa, kotelna, dílna, sklad, kuchyně, koupelna s WC, obývací pokoj.

2.NP: schody, chodba, pět pokojů, koupelna s WC a terasa.

Podkroví: schody, chodba, sklad, dva pokoje, koupelna s WC a lodžie.

### **Stavebně konstrukční charakteristika:**

Základy s částečnou izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce zděné z tvárnic a cihel tl. 45 cm. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová, krov je dřevěný, krytina střechy je z pálené tašky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu (v poničeném stavu). Schody jsou betonové (bez zábradlí). Podlahy obytných místností jsou plovoucí nebo z keramické dlažby (poškozené). Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní jsou břízlitové (poškozené od zatékání). Okna jsou v části plastová s dvojsklem, v části dřevěná zdvojená (ve špatném stavu). Dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené do ocelových zárubní. Jsou provedené rozvody světelné a motorové el., rozvody teplé a studené vody do koupelen a kuchyně. Vytápění je ústřední kamny na TP. Ohřev TUV zajišťuje el. bojler. Hygienické zařízení tvoří umyvadla, sprchový kout, vany a splachovací WC (zdevastované). Kuchyň vybavena menší linkou a el. sporákem. Ostatní vybavení tvoří krb.

### **Stáří a technický stav:**

Stavba byla dle sdělení postavena v roce 1988. Některé konstrukční prvky nejsou ke dni ocenění dokončeny (chybí zábradlí na schodech, u teras a lodžie, nejsou dokončeny obklady schodišťových stupňů). Údržba je velmi zanedbaná, původní vybavení je zdevastované. Do objektu zatéká poničenou střešní krytinou. Celkově se jedná o RD se zvýšeným opotřebením, který vyžaduje kompletní rekonstrukci a modernizaci. Prvky krátkodobé životnosti (okna, dveře, podlahy, hygienické vybavení, omítky) jsou na nebo za hranici svého opotřebením. Objekt je odpojen od dodávky el. energie.

### **Příslušenství a součásti:**

Jedná se o vedlejší stavbu skladu na parc.č. 58/2 (jednoduchá dřevěná stavba s pultovou střechou, ve špatném technickém stavu, ZP = 31 m<sup>2</sup>), studnu hl. 7,5 m (pouze na užitkovou vodu, dle sdělení v suchých letních měsících vysychá) a o venkovní úpravy standardního rozsahu (oplocení zahrady, vjezdová brána, branka, zpevněné plochy, opěrné zídky, odpadní jímka, přípojky inženýrských sítí - voda ze studny, kanalizace do jímky, el.NN).

Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu nízkou hodnotu a k oceňovanému objektu má jen doplňkovou funkci. Stavebně technický stav příslušenství je průměrný až podprůměrný. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně / tržní hodnotě.

Součástí oceňovaných pozemků jsou trvalé porosty zanedbané údržby bez vlivu na výslednou obvyklou cenu / tržní hodnotu.



## Územní plán:

Pozemky dle platného územního plánu obce leží ve stabilizované ploše stavební - zóna venkovské zástavby.

## Rizika

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

- 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

Komentář:

*- zakres stavby v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu.*

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

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

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

- ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce  
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

*Na LV č. 874 k.ú. Kostelní Střimelice jsou uvedena následující omezení vlastnického práva a jiné zápisy:*

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu*
- Zástavní právo soudcovské*
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu*
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- Nařízení exekuce - Přivětivá Blanka*
- Nařízení exekuce - Přivětivý Karel*
- Podaná žaloba na určení vlastnického práva*
- Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva*
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Přivětivý Karel*
- Zahájení exekuce - Přivětivá Blanka*
- Zahájení exekuce - Přivětivý Karel*

*Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.*

*Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitostí.*

### **Ostatní rizika:**

- NE Nemovitá věc není pronajímána  
ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem  
ANO Stavby dlouhou dobu rozestavěné  
ANO Stavby kapacitně předimenzované

Komentář:

- viz. text výše „Celkový popis nemovité věci“

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Výpočet hodnoty pozemků

##### Pozemky

##### Porovnávací metoda

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh pozemků, lokalitu a dané využití dle územního plánu. Jako porovnávací parametry byly zvoleny výhradně **realizované prodejní ceny** vztažené na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemků.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** 1., p.č.: 453/13

**Lokalita:** Kostelní Střimelice

**Popis:** Realizovaný prodej pozemku pro výstavbu rodinného domu.

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>, řízení č.: V-4801/2020-204

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 06/2020 1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 280 000	1 001	2 277,72	1,00	2 277,72

**Název:** 2., p.č.: 748/5

**Lokalita:** Kostelní Střimelice

**Popis:** Realizovaný prodej pozemku pro výstavbu rodinného domu.

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>, řízení č.: V-12760/2021-204


##### Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 12/2021 1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
------	--------	-----------------	------------	--------------

[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
5 800 000	1 993	2 910,19	1,00	2 910,19

<b>Název:</b> 3., p.č.: 48/2				
<b>Lokalita:</b> Kostelní Střimelice				
<b>Popis:</b> Realizovaný prodej pozemku pro výstavbu rodinného domu. Zdroj: <a href="https://ikarus21.cz/">https://ikarus21.cz/</a> , řízení č.: V-3197/2020-204				
<b>Koeficienty:</b> redukce pramene ceny - realizovaný prodej 05/2020 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> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 390 000	1 485	1 609,43	1,00	1 609,43

Minimální jednotková porovnávací cena	1 609 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 266 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	2 910 Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky určené pro výstavbu RD v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v poměrně velkém rozmezí 1.600,- Kč/m<sup>2</sup> až 2.900,- Kč/m<sup>2</sup>.

Vzhledem k poloze, tvaru, svažité orientaci, absenci vodovodní a kanalizační přípojky, určuji jednotkovou obvyklou cenu za 1 m<sup>2</sup> pozemků pod střením pásmem zjištěného rozmezí, tj. po zaokrouhlení na 2.000,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [ Kč ]
celkem		1 635	2 000,00	3 270 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 635</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>3 270 000</b>

## Výpočet věcné hodnoty stavby

**Definice:** Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle rozpočtových ukazatelů stavebních objektů.

## Rodinný dům č.p. 51

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	5,00*3,00 =	15,00	2,40 m
1.NP	9,70*16,80+3,30*2,4+6,00*0,90+5,00*2,50 =	188,78	2,60 m
2.NP	9,70*16,80 =	162,96	3,00 m
Podkroví	9,70*16,80 =	162,96	2,40 m
		<b>529,70 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1.PP	(15)*(2,40) =	36,00
NP	1.NP	(9,70*16,80)*(2,60)+(3,30*2,4)*(2,80)+(6,00*0,90 +5,00*2,50)*(3,00) =	499,57
NP	2.NP	(9,70*16,80)*(3,00) =	488,88
Z	Podkroví	(9,70*16,80)*(3,50/2) =	285,18
Obestavěný prostor - celkem:			<b>1 309,63 m<sup>3</sup></b>

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	189
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	386
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1 309,63
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	8 512 608
Stáří	roků	34
Opotřebení (odborným odhadem)	%	60,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>3 396 531</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

**Definice :** Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými, věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, apod.

Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

## Rodinný dům s pozemky

### Oceňovaná nemovitá věc

<b>Užitná plocha:</b>	386,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 309,63 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	188,78 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	1 635,00 m <sup>2</sup>

V souladu s definicí obvyklé ceny se obvyklá cena určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V daném případě je provedeno přímé porovnání za ks jako celek nemovitostí, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, občanská vybavenost, velikost, vybavení a stavebně technický stav nemovitosti, pozemkové zázemí, atd.).

Jako podklady byly použity údaje o realizovaných prodejích ze serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://ikarus21.cz/>). Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost tyto nemovitosti:

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	1.
<b>Lokalita:</b>	Kostelní Střimelice 14, Stříbrná Skalice
<b>Popis:</b>	Dům má obytnou část, kde se nachází ložnice, kuchyň a denní místnost a v podkroví jsou dále další pokoje. Dům je podsklepený, vhodné pro uskladnění vína a potravin. Dům je obyvatelný, avšak spíše vhodný k rekonstrukci. Část chodby byla vytopena po dobu několika hodin v zimně prasklou pancéřovou hadičkou v koupelně. Postižené části se vysušují a bude, je třeba odpovídajícím ošetřit. Na obytné části navazuje dílna zbudovaná v bývalém příslušenství stavby hlavní. Topení je na centrální tuhá paliva, dále je do objektu zavedena voda a kanalizace. Celková plocha pozemku je 710 m <sup>2</sup> a zahrada je průběžně udržovaná. Jsou zde záhony a ovocné stromy. Na pozemku se dále nachází opravený objekt dvougaráže. Celkový stav budovy odpovídá stáří a

prováděné údržbě a je dobrý.

**Pozemek:** 710,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 228,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 07/2021	1,00
K2 Velikosti objektu - nepatrně menší UP	1,15
K3 Poloha - stejná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních vad a rizik	0,95

**Cena k 13.7.2021**

4 250 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**

1,15



Zdroj: valuo.cz + cena z KN, V-5952/2021-204

**Upravená cena**

**4 887 500 Kč**

**Název:** 2.

**Lokalita:** Kostelní Střimelice 103

**Popis:** Jedná se o přízemní, zděný, částečně podsklepený rodinný dům bez využitého podkroví pod valbovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Stříbrná Skalice, v místní části Kostelní Střimelice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci. Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, vlastní studnu a vlastní kanalizaci (žumpa, septik). Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele z roku 1997. Dokončení stavby v roce 2017. Příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami: - oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a betonové podezdívce - vrata ocelová - zpevněné plochy (dlažba Teraco) - studna - přípojky IS.

**Pozemek:** 1 568,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 258,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší UP	1,15
K3 Poloha - stejná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - výrazně lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - obdobné pozemkové zázemí	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních vad a rizik	0,95

**Cena k 30.4.2021**

7 000 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**

0,79



Zdroj: cena z KN, V-3114/2021-204

**Upravená cena**

**5 530 000 Kč**

**Název:** 3.

**Lokalita:** Černokostelecká 85, Černé Voděrady

**Popis:** Představuji k prodeji útulný a prostorný dům v Černých Voděradech na Praze – východ. Představovaný dům je posazen do centra obce s moc hezkým výhledem do okolí. Tento patrový dům vám nabízí užitnou plochu cca 200m<sup>2</sup> s pozemkem 539m<sup>2</sup>

a dispozičně je řešen jako 4+1 a dále je zde zimní zahrada, kde je perfektní posezení v jakémkoli ročním období s již zmíněným krásným výhledem. Dům je napojen na obecní vodu a kanalizaci, elektrika je zde i technická 380V. Topení je na tuhá paliva s možností alternace elektro kotlem. Ve spodním patře je jedna ložnice, obývací pokoj, kuchyně, koupelna a samostatná toaleta. U zimní zahrady je též k dispozici druhá toaleta a v patře jsou dvě ložnice. Parkování je možné jak na pozemku, nebo vedle pozemku. Dům je bez právních závad a zatížení a tak jeho koupi je možné financovat hypotékou, kterou vám ráda zajistím s exklusivní sazbou!

**Pozemek:** 539,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 200,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 04/2021	1,00
K2 Velikosti objektu - menší UP	1,25
K3 Poloha - obdobná nedaleká obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních vad a rizik	0,95



Zdroj: valuo.cz + cena z KN, V-4453/2021-209

**Cena k 13.4.2021**

4 300 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**

1,18

**Upravená cena**

5 074 000 Kč

**Název:** 4

**Lokalita:** nám. 9. května 9, Ondřejov u Prahy, Ondřejov

**Popis:** Dům číslo popisné 9, s dvorem, stodolou a zahradou v centru obce Ondřejov v okrese Praha východ, nedaleko Prahy, Benešova, Kostelce nad Černými lesy a také Sázavy. Pro stavbu domu je možné využití hned dvou pozemků. První pozemek s orientací na náměstí naproti škole a kostela, kde stojí původní stavba - starý dům č.p. 9, cca z roku 1928, který je určen k celkové rekonstrukci, popř. demolici. Zastavěná plocha je cca 160 m. Na pozemku stojí také stodola s průjezdem na prostornou zahradu v klidném prostředí. K výstavbě nového domu lze využít právě zahradu, která je situována do vnitřní novější zástavby rodinných domů. Jedná se o pozemky parcelní číslo 121 a 104 v katastru obce Ondřejov, které prodáváme pouze společně!

**Pozemek:** 2 403,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 380,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 10/2021	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - lepší větší obec	0,95
K4 Provedení a vybavení - nepatrně horší	1,05
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - výrazně větší a kvalitnější pozemkové zázemí	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních vad a rizik	0,95



Zdroj: valuo.cz + cena z KN, V-15841/2021-209

**Cena k 26.10.2021**

7 850 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**

0,83

**Upravená cena**

6 515 500 Kč

**Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**



Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	4 887 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 501 750 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	6 515 500 Kč/ks

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že po korekci sjednaných cen koeficienty odlišnosti lze konstatovat, že dosahované ceny obdobně koncipovaných RD se pohybují v rozmezí 4.888.000,- Kč až 6.516.000,- Kč. Po zvážení všech okolností, majících vliv na hodnotu nemovitých věcí, uvažují obvyklou cenu pro stávající stav ve středním pásmu upraveného cenového rozpětí, tj. po zaokrouhlení na 5.500.000,-Kč.

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Stanovená jednotková cena	<b>5 500 000 Kč/ks</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>5 500 000 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>5 500 000 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>6 666 531 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	3 270 000 Kč

#### Silné stránky

- poloha v klidné lokalitě vhodné i k rekreačním účelům

#### Slabé stránky

- absence občanské vybavenosti v docházkové vzdálenosti, není provedena přípojka na vodovodní a kanalizační řad (vlastní studna s užitkovou vodou a jímka), stavebně technický stav vyžadující náklady na dokončení, opravu závad a modernizaci (viz. text), odpojeno od dodávek el. energie, prodej spoluvlastnického podílu id. 1/2.

<b>Obvyklá cena</b> <b>5 500 000 Kč</b> slovy: Pětmilionpětsettisíc Kč
--

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro určení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) spoluvlastnického podílu id. 1/2 nemovitých věcí, jako podklad pro účely zpeněžení v rámci insolvenčního řízení.

### **Komentář k ocenění spoluvlastnického podílu**

V listopadu r. 2013 byl Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. publikován "Znalecký standard POSN č. 11", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Zdroj: [http://www.azoposn.cz/doku.php?id=znalecke\\_standardy:start](http://www.azoposn.cz/doku.php?id=znalecke_standardy:start).

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má typ nemovité věci a výše spoluvlastnického podílu.

Základem pro stanovení obvyklé ceny ideální 1/2 spoluvlastnického podílu na oceňovaných nemovitých věcech je obvyklá cena nemovitých věcí jako celku, v daném případě 5.500.000,- Kč. Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 aritmetickým výpočtem činí 2.750.000,- Kč.

Na základě výše uvedeného jsem názoru, že snížení obvyklé ceny pro případ prodeje spoluvlastnického podílu id. 1/2 může činit 20%.

### **Obvyklá cena podílu id. 1/2 nemovitosti:**

**2.750.000,- Kč x 0,80 (-20%) = 2.200.000- Kč.**

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Kontrola postupu**

V souladu s definicí obvyklé ceny / tržní hodnoty byla výsledná cena stanovena srovnáním minimálně tří prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců v Brně.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví pana Karla Přívětivého. Jedná se o spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemku parc.č. St. 59, součástí je rodinný dům č.p. 51 a na pozemcích parc.č. 58/2, parc.č. 60/2, parc.č. 343 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Kostelní Střimelice, obec Stříbrná Skalice, okres Praha-východ.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení. Ocenění je provedeno ke dni prohlídky nemovité věci, tj. k 23.5.2022.

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určují:

**obvyklou cenu id. 1/2 nemovitých věcí na:**

**2 200 000 Kč**

slovy: Dvamilionydvěstětisíc Kč

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

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020 v návaznosti na celosvětovou pandemii covid -19, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si vyžadují časem odpovídající korekce jako je i energetická krize související s válkou na Ukrajině v počátku roku 2022.

Závěr je jen pravděpodobný. Výsledná obvyklá cena předmětných nemovitých věcí je určena na 2.200.000,-Kč +/- 5%.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 874	14
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 23.5.2022	4

### Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

### Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20220063.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 77-2022 evidence posudků.

Ve Velaticích 14.6.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek  
Velatice 214  
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.1.

## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 77-2022

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 874	14
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 23.5.2022	4

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 874

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2021 07:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 81 INS 19114 / 2021 pro Tomáš Gartšík,  
Mgr.

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 533718 Stříbrná Skalice  
Kat.území: 757683 Kostelní Střimelice List vlastnictví: 874  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Přivětivý Karel a Přivětivá Blanka, Budějovická 303, 25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4	630217/1513 605713/1245	1/2
Svobodová Vladimíra, Želivská 1954/18, 25101 Říčany	695718/0043	1/2

SJM = společně jmění manželů

## B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 59	446	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kostelní Střimelice, č.p. 51, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 59				
58/2	430	ostatní plocha	neplošná půda	
60/2	467	zahrada		zemědělský půdní fond
343	292	zahrada		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

pohledávka ve výši 92.500,- Kč s příslušenstvím  
vydané na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 24.2.2011  
týká se spoluhl.podílu 1/2

#### Oprávnění pro

Bohemia Faktoring, a.s., Letenská 121/8, Malá Strana,  
11800 Praha 1, RČ/IČO: 27242617

#### Povinnost k

Přivětivý Karel a Přivětivá Blanka, Budějovická 303,  
25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245

Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Šumperk 139 EX-02633/2011 -009 ze dne 03.03.2011. Právní moc  
ke dni 20.04.2011.

Z-16403/2011-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

ve výši 8.499,27 Kč s příslušenstvím  
vydané na základě usnesení Okresního soudu Praha-západ č.j. 13 NC 10515/2007-3 ze dne  
2.1.2008, k podílu id. 1/2 nemovitosti

#### Oprávnění pro

O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, Michle,  
14000 Praha 4, RČ/IČO: 60193336

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 08.12.2021 07:55:03

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 533718 Stříbrná Skalice  
Kat.území: 757683 Kostelní Střimelice List vlastnictví: 874  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245  
Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Kolíně č.j. 16 E-22/2012 -24 ze dne 19.04.2012. Právní moc ke dni 23.05.2012.

Z-8247/2012-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 73.810,- Kč a příslušenství vydané na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 4 č.j. 66 EXE 837/2011-15 ze dne 7.6.2011 ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2 nemovitostí

Oprávnění pro

Bohemia Faktoring, a.s., Letenská 121/8, Malá Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 27242617

Povinnost k

Přivětivý Karel a Přivětivá Blanka, Budějovická 303, 25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245  
Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha - východ č.j. 139 EX-02585/2011 -017 ze dne 16.08.2011. Právní moc ke dni 07.11.2011.

Z-9758/2012-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 3.332.000,00 Kč s příslušenstvím vydané na základě usnesení Okresního soudu Praha-západ č.j. 13 NC 2001/2006-12 ze dne 9.1.2006 k podílu id. 1/2 nemovitostí

Oprávnění pro

CDV-2, LTD., id.č.4434554, 3 Brook Business Centre, Cowley Mill Road, UB8 2FX Uxbridge, Middlesex, Spojené království Velké Británie a Severního Irsku

Povinnost k

Přivětivý Karel a Přivětivá Blanka, Budějovická 303, 25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245  
Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 2 č.j. 132 EX-5576/2010 -18/Ri ze dne 23.01.2013.

Z-1141/2013-204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 132 EX-5576/2010 -18. Právní moc ke dni 22.02.2013.

Z-7148/2013-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

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 08.12.2021 07:55:03

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 533718 Stříbrná Skalice  
Kat.území: 757683 Kostelní Střimelice List vlastnictví: 874  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

ve výši 73.785,- Kč s příslušenstvím  
vydané na základě pověření Obvodního soudu pro Prahu 4 č.j. 72 EXE 968/2013-32  
ze dne 2.4.2013  
k podílu id. 1/2 nemovitosti

Oprávnění pro

Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank,  
pojišťoven a stavebnictví, Roškotova 1225/1, Braník,  
14000 Praha 4, RČ/IČO: 47114321

Povinnost k

Přivětivý Karel a Přivětivá Blanka, Budějovická 303,  
25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245  
Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Beroun 015 EX-241/2013 -12 ze dne 16.04.2013.

Z-4780/2013-204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 015 EX-241/2013 -  
12. Právní moc ke dni 22.08.2013.

Z-12512/2013-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 3.000,- Kč s příslušenstvím  
vydané na základě usnesení Okresního soudu Praha-západ č.j.: 13 Nc 2305/2005-5, ze dne  
1.3.2005, k podílu id. 1/2 nemovitosti

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,  
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Přivětivý Karel a Přivětivá Blanka, Budějovická 303,  
25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245  
Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha 5 č.j. 067 EX-524/2005 -101 ze dne 04.11.2011.

Z-19620/2011-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 4.715.52 Kč s příslušenstvím  
vydané na základě usnesení Okresního soudu Praha - západ č.j.: 13 Nc 7137/2007-2 ze dne  
9.10.2007, k podílu id. 1/2 nemovitosti

Oprávnění pro

ČEZ Prodej, a.s., Duhová 425/1, Michle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 27232433

Povinnost k

Přivětivý Karel a Přivětivá Blanka, Budějovická 303,  
25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245  
Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha 5 č.j. 067 EX-5452/2007 -107 ze dne 14.03.2012.

---

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

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2021 07:55:03

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 533718 Stříbrná Skalice  
Kat.území: 757683 Kostelní Střimelice List vlastnictví: 874  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-4289/2012-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
ve výši 4.961,12 Kč s příslušenstvím  
vydané na základě usnesení Okresního soudu Praha - západ č.j.: 206 EXE 7311/2012-12 ze dne 11.9.2012, k podílu id. 1/2 nemovitosti

Oprávnění pro

vendue a.s., Neklanova 152/44, Vyšehrad, 12800 Praha 2,  
RČ/IČO: 28062256

Povinnost k

Přivětivý Karel a Přivětivá Blanka, Budějovická 303,  
25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245  
Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Plzeň - město 134 EX-13121/2012 -011 ze dne 15.09.2012.  
Z-13036/2012-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
ve výši 125,- Kč s příslušenstvím k spoluvlastnickému podílu 1/2

Oprávnění pro

Obec Stříbrná Skalice, Sázkavská 323, 28167 Stříbrná  
Skalice, RČ/IČO: 00235750

Povinnost k

Přivětivý Karel a Přivětivá Blanka, Budějovická 303,  
25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245  
Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Benešov č.j. 170 EX-740/2014 -22 ze dne 19.08.2014. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 19.08.2014 14:37:32. Zápis proveden dne 17.09.2014.  
V-8686/2014-204

Pořadí k 19.08.2014 14:37

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
ve výši 125,- Kč s příslušenstvím k spoluvlastnickému podílu 1/2

Oprávnění pro

Obec Stříbrná Skalice, Sázkavská 323, 28167 Stříbrná  
Skalice, RČ/IČO: 00235750

Povinnost k

Přivětivý Karel a Přivětivá Blanka, Budějovická 303,  
25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245  
Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Benešov 170 EX-737/2014 -21 ze dne 19.08.2014. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 19.08.2014 15:31:02. Zápis proveden dne 17.09.2014.

V-8689/2014-204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 170 EX-737/2014 -  
21. Právní moc ke dni 08.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2014

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2021 07:55:03

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 533718 Stříbrná Skalice  
Kat.území: 757683 Kostelní Střimelice List vlastnictví: 874  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

15:07:43. Zápis proveden dne 27.10.2014.

Z-7985/2014-204

Pořadí k 19.08.2014 15:31

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
ve výši 3.332.000,- Kč a příslušenství  
- k podílu 1/2

Oprávnění pro

CDV-2, LTD., id.č.4434554, 3 Brook Business Centre,  
Cowley Mill Road, UB8 2FX Uxbridge, Middlesex, Spojené  
království Velké Británie a Severního Irska

Povinnost k

Privěťivý Karel a Privěťivá Blanka, Budějovická 303,  
25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245

Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha 2 č.j. 132 EX-5578/2010 -45 ze dne 27.11.2014. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 28.11.2014 02:50:45. Zápis proveden dne 19.01.2015.

V-12878/2014-204

Pořadí k 28.11.2014 02:50

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Podaná žaloba na určení vlastnického práva  
k 1/2 podílu

Povinnost k

Privěťivý Karel a Privěťivá Blanka, Budějovická 303,  
25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245

Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva Okresní soud v Kolíně 4 C-  
173/2004 -19 ze dne 02.08.2004.

Z-14918/2004-204

- o Nařízení exekuce

Povinnost k

Privěťivý Karel, Budějovická 303, 25242 Jesenice,  
RČ/IČO: 630217/1513

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 13Nc-2305/2005 -5 ze dne 01.03.2005; uloženo  
na prac. Praha-západ

Z-8438/2005-210

- o Nařízení exekuce

Povinnost k

Privěťivý Karel, Budějovická 303, 25242 Jesenice,  
RČ/IČO: 630217/1513

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kolíně 14 Nc-1542/2004 -5 ze  
dne 17.12.2004; uloženo na prac. Kolín

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2021 07:55:03

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 533718 Stříbrná Skalice  
Kat.území: 757683 Kostelní Střimelice List vlastnictví: 874  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-5111/2005-204

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Privětivý Karel, Budějovická 303, 25242 Jesenice,  
RČ/IČO: 630217/1513

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 13Nc-2001/2006 -12 ze dne 09.01.2006; uloženo  
na prac. Praha-západ

Z-3327/2006-210

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Privětivá Blanka, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha  
4, RČ/IČO: 605713/1245

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 13Nc-2002/2006 -12 ze dne 09.01.2006; uloženo  
na prac. Praha-západ

Z-3705/2006-210

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/2 podílu

vydaný na základě usnesení Okresního soudu pro Prahu - západ  
č.j. 13 Nc 2001/2006-12 ze dne 9.1.2006

Povinnost k

Privětivý Karel a Privětivá Blanka, Budějovická 303,  
25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245

Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Praha 3 039 EX-135/2006 -4 ze dne 21.02.2006.

Z-2268/2006-204

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2

vydaný na základě usnesení Okresního soudu pro Prahu - západ  
č.j. 13 Nc 2002/2006-12 ze dne 9.1.2006

Povinnost k

Privětivý Karel a Privětivá Blanka, Budějovická 303,  
25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245

Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Praha 3 039 EX-136/2006 -3 ze dne 27.02.2006.

Z-2500/2006-204

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Privětivá Blanka, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha  
4, RČ/IČO: 605713/1245

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 13 Nc-23591/2006 3 OS P4 ze dne 24.01.2006.  
Právní moc ke dni 05.01.2007; uloženo na prac. Praha

Z-21375/2006-101

o Nařízení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.  
strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2021 07:55:03

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 533718 Stříbrná Skalice  
Kat.území: 757683 Kostelní Střimelice List vlastnictví: 874  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Přivětivý Karel, Budějovická 303, 25242 Jesenice,  
RČ/IČO: 630217/1513

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 13Nc-7137/2007 -2 ze dne 09.10.2007; uloženo  
na prac. Praha-západ

Z-26834/2007-210

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2

vydaný na základě usnesení Okresního soudu Praha - západ  
č.j. 13Nc 7137/2007-2 ze dne 9.10.2007

Povinnost k

Přivětivý Karel a Přivětivá Blanka, Budějovická 303,  
25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245

Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Praha 5 č.j.067 EX-5452/2007 -14 ze dne  
28.11.2007.

Z-16824/2007-204

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Přivětivý Karel, Budějovická 303, 25242 Jesenice,  
RČ/IČO: 630217/1513

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 13Nc-10515/2007 -3 ze dne 02.01.2008; uloženo  
na prac. Praha-západ

Z-2206/2008-210

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2

vydaný na základě usnesení Okresního soudu Praha-západ č.j. 13Nc 10515/2007-3  
ze dne 2.1.2008

Povinnost k

Přivětivý Karel, Budějovická 303, 25242 Jesenice,  
RČ/IČO: 630217/1513

Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Litoměřice č.j.124 Ex-954/2008 -14 ze dne  
11.03.2008.

Z-6566/2008-204

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor:  
JUDr. Stanislav Pazderka,  
Prokopova 339/14, 39701 Písek

Povinnost k

Přivětivý Karel, Budějovická 303, 25242 Jesenice,  
RČ/IČO: 630217/1513

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Praha-západ 13 Nc-7628/2009 -6 ze dne  
16.07.2009; uloženo na prac. Praha-západ

Z-27877/2009-210

o Nařízení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.  
strana 8

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2021 07:55:03

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 533718 Stříbrná Skalice  
Kat.území: 757683 Kostelní Střmelice List vlastnictví: 874  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

pověřený soudní exekutor:  
JUDr. Stanislav Pazderka,  
Prokopova 339/14, 39701 Písek

*Povinnost k*

Přivětivá Blanka, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 605713/1245

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Praha-západ 13 Nc-7628/2009 -6 ze dne 16.07.2009; uloženo na prac. Praha-západ

Z-27877/2009-210

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

vydaný na základě usnesení Okresního soudu Praha - západ  
č.j. 13 Nc 7628/2009-6 ze dne 16.7.2009  
k podílu id. 1/2 nemovitosti

*Povinnost k*

Přivětivý Karel a Přivětivá Blanka, Budějovická 303, 25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245  
Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Písek 117 EX-2184/2009 -20 ze dne 30.10.2009.

Z-21865/2009-204

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

týká se id.1/2 nemovitosti  
vydaný na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 4  
č.j.66 Nc 3232/2009-4 dne 18.9.2009

*Povinnost k*

Přivětivá Blanka, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 605713/1245  
Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Beroun 015 EX-687/2009 -5 ze dne 21.12.2009.

Z-57/2010-204

o Nařízení exekuce

Mgr.Marcel Kubis , Exekutorský úřad Šumperk

*Povinnost k*

Přivětivá Blanka, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 605713/1245

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce 65 EXE-389/2011 8 OSP4 ze dne 24.02.2011; uloženo na prac. Praha

Z-23938/2011-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2 nemovitostí, vydaný na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 24. 2. 2011, č.j. 65 EXE 389/2011-8

*Povinnost k*

Přivětivý Karel a Přivětivá Blanka, Budějovická 303, 25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245  
Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2

---

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

strana 9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2021 07:55:03

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 533718 Stříbrná Skalice  
Kat.území: 757683 Kostelní Střimelice List vlastnictví: 874  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

Typ vztahu

---

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk 139 EX-02633/2011 -010 ze dne 03.03.2011.

Z-3651/2011-204

o Nařízení exekuce

Mgr. Marcel Kubis , Exekutorský úřad Šumperk

Povinnost k

Průvčívívá Blanka, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 605713/1245

Listina Usnesení soudu o nařídzení exekuce 66 EXE-837/2011 15 OSP4 ze dne 07.06.2011. Právní moc ke dni 24.08.2011; uloženo na prac. Praha

Z-93599/2011-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí

k podílu 1/2

vydaný na základě usnesení Obvodního soudu pro Praha 4 č.j. 66 EXE 837/2011-15 ze dne 7.6.2011

Povinnost k

Průvčívívý Karel a Průvčívívá Blanka, Budějovická 303, 25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245

Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk č.j. 139 EX-02585/2011 -018 ze dne 16.08.2011.

Z-15110/2011-204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139 EX-02585/2011 018. Právní moc ke dni 07.11.2011.

Z-9758/2012-204

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí

vydaný na základě usnesení Obvodního soudu pro Praha 4 č.j. 64 EXE 3902/2011-8 ze dne 9.11.2011, k podílu id. 1/2 nemovitostí

Povinnost k

Průvčívívý Karel a Průvčívívá Blanka, Budějovická 303, 25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245

Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín 77 Ex-7318/2011 -33 ze dne 10.02.2012.

Z-2315/2012-204

o Podán návrh na naříd. výkonu rozh. zřídzením soudc. zástav. práva

k podílu id. 1/2 nemovitostí

Povinnost k

Průvčívívý Karel a Průvčívívá Blanka, Budějovická 303, 25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245

Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2

Listina Oznámení o podání návrhu na naříd. výkonu rozh. zřídzením soudc. zást. pr. Okresní soud Praha - východ 17 E-33/2012 ze dne 09.02.2012.

Z-2373/2012-204

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.  
strana 10



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2021 07:55:03

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 533718 Stříbrná Skalice  
Kat.území: 757683 Kostelní Střimelice List vlastnictví: 874  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

- o Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva k podílu id. 1/2 nemovitostí  
*Povinnost k*  
Přivětivý Karel a Přivětivá Blanka, Budějovická 303, 25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245  
Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2  
*Listina* Oznámení o podání návrhu na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. Okresní soud Praha - východ 17 E-32/2012 ze dne 09.02.2012.  
Z-2374/2012-204
  
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na základě usnesení Okresního soudu Praha - západ č.j. 206 EXE 7311/2012-12 ze dne 11.9.2012 k podílu id. 1/2 nemovitostí  
*Povinnost k*  
Přivětivý Karel a Přivětivá Blanka, Budějovická 303, 25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245  
Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2  
*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň - město 134 EX-13121/2012 -010 ze dne 15.09.2012.  
Z-13035/2012-204
  
- o Zahájení exekuce pověřený exekutor Mgr. Pavel Dolanský, EÚ Beroun, Palackého 31/2, 266 00 Beroun  
*Povinnost k*  
Přivětivá Blanka, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 605713/1245  
*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský 015 EX-241/2013 -4 (Obvodní soud Praha 4 72 EXE 968/2013-32) ze dne 11.04.2013; uloženo na prac. Beroun  
Z-3374/2013-202
  
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti vydaný na základě pověření Obvodního soudu pro Prahu 4 č.j. 72 EXE 968/2013-32 ze dne 2.4.2013 k podílu id. 1/2 nemovitostí  
*Povinnost k*  
Přivětivý Karel a Přivětivá Blanka, Budějovická 303, 25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245  
Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2  
*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Beroun 015 EX-241/2013 -11 ze dne 16.04.2013.  
Z-4780/2013-204  
*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 015 EX-241/2013 -11. Právní moc ke dni 22.08.2013.  
Z-12512/2013-204
  
- o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Vychopňová Iva JUDr., Jiráskova 2042, 25601 Benešov

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.  
strana 11

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2021 07:55:03

Okres: CZ0209 Praha-východ      Obec: 533718 Stříbrná Skalice  
Kat.území: 757683 Kostelní Střimelice      List vlastnictví: 874  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Řivětivá Blanka, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha  
4, RČ/IČO: 605713/1245

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 170 EX 737/14-19 ze dne  
18.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2014 16:35:25. Zápis proveden  
dne 20.08.2014; uloženo na prac. Benešov

Z-6055/2014-201

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Iva Vychopňová, Jiráskova 2042, 25601 Benešov

*Povinnost k*

Řivětivý Karel, Budějovická 303, 25242 Jesenice,  
RČ/IČO: 630217/1513

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 170 EX 740/14-19 ze dne  
19.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2014 14:37:23. Zápis proveden  
dne 21.08.2014; uloženo na prac. Benešov

Z-6103/2014-201

o Zahájení exekuce

pověřený exekutor: EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský, Palackého 31/2, Beroun 26601

*Povinnost k*

Řivětivá Blanka, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha  
4, RČ/IČO: 605713/1245

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský  
015 EX-287/2018 -11 ( Obvodní soud Praha 4, 64 EXE 1049/2018-15) ze dne  
29.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2018 21:22:19. Zápis proveden  
dne 04.06.2018; uloženo na prac. Beroun

Z-2207/2018-202

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad v  
Berouně č.j. 015 EX-287/2018 -11. Právní moc ke dni 24.07.2018. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 24.07.2018 22:17:43. Zápis proveden dne 26.07.2018; uloženo  
na prac. Kolín

Z-4616/2018-204

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
spoluvl.podíl 1/2

*Povinnost k*

Řivětivý Karel a Řivětivá Blanka, Budějovická 303,  
25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha  
4, RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245

Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Beroun 015 EX-  
287/2018 -12 ze dne 31.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2018  
21:22:12. Zápis proveden dne 07.06.2018; uloženo na prac. Kolín

Z-3499/2018-204

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 015 EX-287/2018 -  
12. Právní moc ke dni 24.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2018  
22:17:43. Zápis proveden dne 31.07.2018; uloženo na prac. Kolín

Z-4617/2018-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, MBA, T. G. Masaryka 623/12, 360 01

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

strana 12

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2021 07:55:03

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 533718 Stříbrná Skalice  
Kat.území: 757683 Kostelní Střimelice List vlastnictví: 874  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

**Karlovy Vary**

*Povinnost k*

Přivětivý Karel, Budějovická 303, 25242 Jesenice,  
RČ/IČO: 630217/1513

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek, MBA 181 EX-9611/2018 -25 ze dne 17.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2018 12:08:25. Zápis proveden dne 22.11.2018; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-8020/2018-403

*Listina* Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Chomutov, Mgr. Jan Peroutka čj. 135 EX-42402/2019 -165 ze dne 19.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2019 21:09:10. Zápis proveden dne 28.11.2019; uloženo na prac. Kolín

Z-7493/2019-204

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu id.1/2 nem.**

*Povinnost k*

Přivětivý Karel a Přivětivá Blanka, Budějovická 303,  
25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha  
4, RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245

Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karlovy Vary č. j. 181 EX-9611/2018 -45 ze dne 20.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2018 14:17:55. Zápis proveden dne 27.11.2018; uloženo na prac. Kolín

Z-7421/2018-204

*Listina* Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Chomutov, Mgr. Jan Peroutka čj. 135 EX-42402/2019 -165 ze dne 19.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2019 21:09:10. Zápis proveden dne 28.11.2019; uloženo na prac. Kolín

Z-7493/2019-204

**o Zahájení exekuce**

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

*Povinnost k*

Přivětivá Blanka, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha  
4, RČ/IČO: 605713/1245

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha - západ č. j. 191 EX-423/2019 -9 ze dne 14.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2019 20:09:44. Zápis proveden dne 18.03.2019; uloženo na prac. Kolín

Z-1622/2019-204

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu id.1/2 nem.**

*Povinnost k*

Přivětivý Karel a Přivětivá Blanka, Budějovická 303,  
25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha  
4, RČ/IČO: 630217/1513 605713/1245

Parcela: St. 59, Parcela: 343, Parcela: 58/2, Parcela: 60/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha - západ 191 EX-423/2019 -15 ze dne 14.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2019

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

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

strana 13

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2021 07:55:03

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 533718 Stříbrná Skalice  
Kat.území: 757683 Kostelní Střimelice List vlastnictví: 874  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

20:09:44. Zápis proveden dne 22.03.2019; uloženo na prac. Kolín  
Z-1623/2019-204

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Privětivý Karel, Budějovická 303, 25242 Jesenice,  
RČ/IČO: 630217/1513

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Praze č. j. KSPH 81 INS-19114/2021 -A-9 ze dne 09.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2021 15:34:55. Zápis proveden dne 11.11.2021; uloženo na prac. Kolín  
Z-6983/2021-204

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 06.01.1995. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.01.1995.

V-60/1995-204

Pro: Privětivý Karel a Privětivá Blanka, Budějovická 303, 25242 Jesenice, Čestmírova 521/9, Nusle, 14000 Praha 4  
RČ/IČO: 630217/1513  
605713/1245

o Smlouva darovací ze dne 05.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2019 13:54:49. Zápis proveden dne 21.11.2019.

V-9239/2019-204

Pro: Svobodová Vladimíra, Želivská 1954/18, 25101 Říčany  
RČ/IČO: 695718/0043

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
60/2	52611	461
	52651	6
343	52611	292

Pokud je výměra bonitních dílů 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: 08.12.2021 08:11:01

### Kopie katastrální mapy





Fotodokumentace ze dne 23.5.2022











