



Pražská
znalecká kancelář

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 043406/2026

Ocenění nemovitých věcí

Předmět znaleckého posudku:	Bytová jednotka č. 190/1, v bytovém domě č.p. 190 na pozemku parc. č. st. 258 včetně odpovídajícího spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 190 a pozemku parc. č. st. 258 a parc. č. 1148 o velikosti 71/426, to vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, Katastrální území Bečváry na LV 1070 (bytová jednotka), na LV 1048 (bytový dům).		
Zadavatel:	Soudní exekutor JUDr. Filip Exner – Exekutorský úřad Praha 7		
	IČ: 720 73 586		
	Praha 8, Střížkovská 734/66		
Číslo jednací/Číslo zakázky:	151 EX 391/23 - 607		
Zpracovatel/Znalecká kancelář:	Pražská znalecká kancelář, s.r.o.		
	IČ: 489 10 660		
	Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2		
Obor a odvětví:	Ekonomika		
	Oceňování nemovitých věcí		
Datum vyhotovení:	23. 6. 2026		
Počet stran:	52 stran včetně příloh	Počet příloh:	3
Vydáno tištěné:	-	Vydáno elektronicky:	ANO

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	- 4 -
1.1	Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele	- 4 -
1.2	Účel použití znaleckého posudku	- 4 -
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku.....	- 4 -
1.4	Rozhodné datum ocenění	- 4 -
2	VÝČET PODKLADŮ	- 5 -
2.1	Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat	- 5 -
2.1.1	<i>Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:</i>	<i>- 5 -</i>
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	- 5 -
2.2.1	<i>Předané podklady Zadavatelem.....</i>	<i>- 5 -</i>
2.2.2	<i>Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem.....</i>	<i>- 5 -</i>
2.2.3	<i>Použitá literatura.....</i>	<i>- 5 -</i>
2.2.4	<i>Internetové zdroje</i>	<i>- 6 -</i>
2.2.5	<i>Další informace.....</i>	<i>- 6 -</i>
2.3	Místní šetření	- 6 -
2.4	Věrohodnost zdroje dat	- 7 -
2.5	Zdroj dat	- 7 -
3	NÁLEZ	- 8 -
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	- 8 -
3.1.1	<i>Postup samotný.....</i>	<i>- 8 -</i>
3.1.2	<i>Data získaná o oceňované nemovité věci.....</i>	<i>- 8 -</i>
3.1.3	<i>Analýza trhu</i>	<i>- 14 -</i>
3.2	Stanovení kritérií výběru	- 17 -
3.3	Výčet srovnatelných nemovitých věcí.....	- 18 -
3.4	Popis postupu při zpracování dat.....	- 18 -
3.5	Výčet zpracovaných dat	- 18 -
4	POSUDEK	- 19 -
4.1	Popis postupu při analýze dat	- 19 -
4.1.1	<i>Pojmy vymezující hodnotu.....</i>	<i>- 19 -</i>
4.1.2	<i>Metodologie ocenění.....</i>	<i>- 21 -</i>
4.1.3	<i>Popis postupu při analýze dat a analýza dat pro určení tržní hodnoty</i>	<i>- 23 -</i>
4.2	Výsledky analýzy dat	- 32 -

5	ODŮVODNĚNÍ	- 34 -
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	- 34 -
5.2	Kontrola postupu.....	- 34 -
6	ZÁVĚR.....	- 35 -
6.1	Citace zadané odborné otázky	- 35 -
6.2	Závěrečný výrok	- 35 -
6.3	Podmínky správnosti závěru	- 35 -
7	PŘÍLOHY.....	- 36 -
8	ZNALCKÁ DOLOŽKA	- 52 -

Seznam obrázků:

Obrázek 1	Umístění Předmětné nemovité věci v obci	- 9 -
Obrázek 2	Výtřížek z Prohlášení vlastníka k Nemovité věci.....	- 10 -
Obrázek 3	Grafické znázornění Nemovitých věcí na katastrální mapě.....	- 11 -
Obrázek 4	Platný územní plán obce	- 13 -
Obrázek 5	Povodňové a záplavové oblasti.....	- 14 -
Obrázek 6	Swiss Life Hypoindex – vývoj.....	- 15 -
Obrázek 7	Vývoj cen nemovitostí v obci Bečváry.....	- 16 -
Obrázek 8	Vývoj cen nemovitostí bytů ve Středočeském kraji	- 16 -
Obrázek 9	Přehled jednotkových upravených cen.....	- 32 -

Seznam tabulek:

Tabulka 1	ČSOB Index – byty	- 14 -
Tabulka 2	Výčet srovnávacích případů.....	- 18 -
Tabulka 3	Popis a analýza dat – porovnávací hodnota	- 25 -
Tabulka 4	Určení jednotkové porovnávací hodnoty	- 32 -
Tabulka 5	Určení tržní hodnoty.....	- 33 -

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele

Úkolem zpracovatele je určení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty bytové jednotky č. 190/1, v bytovém domě č.p. 190 na pozemku p.č.st. 258 včetně odpovídajícího spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 190 a pozemcích parc. č. st. 258 a parc. č. 1148 o velikosti 71/426, to vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, Katastrální území Bečváry na LV 1070 (bytová jednotka), na LV 1048 (bytový dům). (dále jako „*Předmět ocenění*“ nebo také jako „*Nemovité věci*“).

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je vyhotoven pro potřeby Zadavatele v souvislosti s vedeným exekucním řízením pod č.j.: 151 EX 391/23-607 Exekutorského úřadu Praha 7.

Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v tomto posudku, a závěry, v něm uvedené, nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům a účelům.

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku

Zadavatel předal podklady a údaje uvedené níže, ze kterých je v tomto znaleckém posudku vycházeno.

Zadavatel nesdělil Zpracovateli žádnou další skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, kromě výše uvedeného a podkladů uvedených ve výčtu podkladů tohoto znaleckého posudku.

1.4 Rozhodné datum ocenění

Rozhodným datem ocenění je 10.06.2026, tedy datum místního šetření (dále jen „*Rozhodné datum*“).

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat

2.1.1 Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:

1. Předmětné nemovité věci, která je definovaná podle stavu katastru nemovitostí.
2. Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích, Regionálního informačního servisu (RIS), e-portálu územních samospráv (e-PUSA) a informační databáze, jako je e-government, webové stránky úřadů a měst.
3. Dalších dat a informací poskytovaných stavebními úřady, úřady orgánů státní správy, bankami, poradenskými společnostmi, realitními servery, aplikacemi na vyhledávání realizovaných prodejů apod.
4. Informací a podkladů od Zadavatele.
5. Místního šetření.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Předané podklady Zadavatelem

1. LV 1070 pro k. ú. Bečváry.
2. Identifikace Předmětné věci.
3. Usnesení č.j.: 151 EX 391/23- 607 Exekutorského úřadu Praha 7.

2.2.2 Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem

1. Skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření.
2. Umístění Předmětné nemovité věci v obci.
3. Fotodokumentace Předmětné nemovité věci k datu místního šetření.
4. Snímky z mapy oblasti, ortofoto mapy a katastru nemovitostí.
5. Územní plán obce.
6. Statistické údaje o počtu obyvatel v obcích zveřejněné Českým statistickým úřadem.
7. Realizované prodeje zjištěné v cenových údajích a sbírce listin ČÚZK.
8. Veřejně přístupné databáze statistik ČSÚ a ČSOB.
9. Prohlášení vlastníka, resp. Smlouva o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví se vznikem jednotek.

2.2.3 Použitá literatura

1. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8.
2. Mezinárodní oceňovací standardy 2025, zpracovatel překladu do českého jazyka: European Valuation Institute, z.ú., vydalo nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. K Oboře 578, Jesenice, ISBN 978-80-87865-81-1.
3. Stanovisko MF odboru cenová politika č. 03/2022 – Stanovisko k obvyklé ceně po 1. 1. 2021.

4. Odpovědi na často kladené otázky k DPH ze dne 26. 1. 2022 – MF ČR, odbor 16 – Cenová politika, odd. 1602 – Oceňování majetku.

2.2.4 Internetové zdroje

1. <https://mapy.com>
2. <https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz>
3. <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce>
4. <https://www.cuzk.gov.cz/Aplikace-DP-do-KN/Aplikace-DP-do-KN/Dalkovy-pristup-do-KN.aspx>
5. <https://www.cenovamapa.cz>
6. <https://www.farmy.cz>
7. <https://msp.gov.cz>
8. <https://www.povis.cz>
9. <https://www.csob.cz>
10. <https://mf.gov.cz>
11. <https://mesta.obce.cz>
12. https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr

2.2.5 Další informace

1. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 151/1997 Sb.“).
2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění pozdějších předpisů.
4. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.
5. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění pozdějších předpisů.
6. Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, ve znění pozdějších předpisů.
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 441/2013 Sb.“).
8. Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno zástupcem Zpracovatele k datu 10.06.2026 v čase 11:00-11:30. Vlastník/Povinný byl o místním šetření vyrozuměn doporučeným dopisem RR118054302CZ, a dále též byl o MŠ telefonicky vyrozuměn na tel čísle: 777 977 442. Přesto se Povinný místního šetření nezúčastnil, a tak nebylo možné provést prohlídku vnitřních prostor. Při místním šetření bylo jednáno s uživateli řešeného bytu, kteří sdělili, že si nepřejí provedení místního šetření v bytě ani dalších prostorech (sklep, ...), a dále sdělili pouze stručné základní informace o bytě a domě.

Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace, výběr z této fotodokumentace tvoří samostatnou přílohou tohoto dokumentu, kompletní fotodokumentace pořízená při místním šetření je uložena v archivu Zpracovatele.

2.4 Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla Předmětná nemovitá věc, data o ní zjišťoval zástupce Zpracovatele osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. U dat převzatých z veřejně dostupných zdrojů a databází nemohl Zpracovatel ověřit jejich věrohodnost v plném rozsahu, neboť se nepodílel na jejich tvorbě. Jedná se však o standardní informační zdroje běžně využívané v oceňovací praxi, data z nich byla podrobena logické kontrole a konfrontována s ostatními zjištěními, a proto je Zpracovatel pro účely tohoto posudku považuje za věrohodná.

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Zadavatel prohlásil, že poskytnuté podklady a informace jsou pravé, správné a věrohodné, a tudíž Zpracovatel již neověřoval jejich pravost a správnost.
2. Dále se předpokládá, že vlastnictví je založeno na řádné, poctivé a pravé držbě a je prosté všech právních vad, zejm. zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, jež jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví.
3. Informace z jiných zejména veřejně dostupných zdrojů, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné a správné.
4. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
5. Zpracovatel znaleckého posudku nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
7. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známe Zpracovateli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
8. Zpracovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na nabytí Předmětné nemovité věci, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k zahrnutým částem.
9. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou ve znaleckém posudku uvedeny a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry Zpracovatele.
10. Údaje o zjištěných skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku jsou pravdivé a správné.

2.5 Zdroj dat

Data, které jsou v tomto znaleckém posudku použita vychází jednak z již existujícího zdroje – data sebraná a jednak byla vytvořena přímo Zpracovatelem – data vytvořená. Pro rozlišení těchto dat v rámci tohoto znaleckého posudku platí, že data, u kterých je uveden zdroj těchto dat (například podklady předané Zadavatelem, výpis z katastru nemovitostí, snímky z katastrálních či jiných map, územní plán obce, údaje ČSÚ, realizované prodeje a realitní nabídky, použitá literatura a data z použitých internetových zdrojů), jsou data sebraná. Ostatní data bez uvedení zdroje (například skutečnosti zjištěné při místním šetření, fotodokumentace) jsou pak data vytvořená Zpracovatelem.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

3.1.1 Postup samotný

Zpracovatel vybral jako hlavní zdroj dat Předmětnou nemovitou věc a k ní veřejně přístupné informace a data vyhledané na vyjmenovaných zdrojích dat a informací a dat převzatých od Zadavatele. U Předmětné nemovité věci bylo parcelní číslo, druh a způsob využití pozemku, typ a způsob využití stavby, výměry a vlastnictví převzato z evidence katastru nemovitostí.

Současně byla shromážděna relevantní data týkající se obce a polohy Předmětné nemovité věci. Informace o aktuálním stavu nemovitosti byly získány v rámci provedeného místního šetření. Předmětná nemovitá věc byla popsána na základě klíčových kvalitativních a kvantitativních charakteristik významných pro ocenění, tedy skutečného stavu, předpokládaného způsobu využití, existence porostů, případné zastavěnosti, výměry, stavebně technického stavu a vybavenosti apod. Umístění Předmětné nemovité věci bylo hodnoceno s využitím katastrální mapy propojené s ortofotomapou a s ohledem na platnou územně plánovací dokumentaci.

Místní šetření proběhlo k Rozhodnému datu za účasti zástupce Zpracovatele.

3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci

3.1.2.1 Vlastnictví

Jako vlastník Předmětné nemovité věci je zapsán:

- Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubičky, 53003 Pardubice

3.1.2.2 Charakteristika obce

Obec Bečváry se nachází ve Středočeském kraji, v okrese Kolín, v dojezdové vzdálenosti od měst Kolín (cca 13 km), Kouřim (cca 10 km) a Kutná Hora (cca 15 km). Z hlediska bydlení jde o klidnější venkovskou lokalitu s převážně rezidenčním a zemědělským charakterem, vhodnou zejména pro osoby preferující menší obec, nižší intenzitu zástavby a blízkost volné krajiny. Obec tvoří více místních částí, což podporuje spíše rozvolněný sídelní charakter. Základní občanská vybavenost je dostupná přímo v obci (škola, školka, pošta Partner, prodejna smíšeného zboží, ordinace praktického a zubního lékaře, lékárna) nebo v jejím nejbližším okolí, širší nabídka služeb, školství, zdravotnictví, obchodů a pracovních příležitostí je soustředěna zejména v Kolíně. Obec Bečváry leží na silnici I/2, v obci je železniční zastávka.

Statistika podle www.mesta.obce.cz:

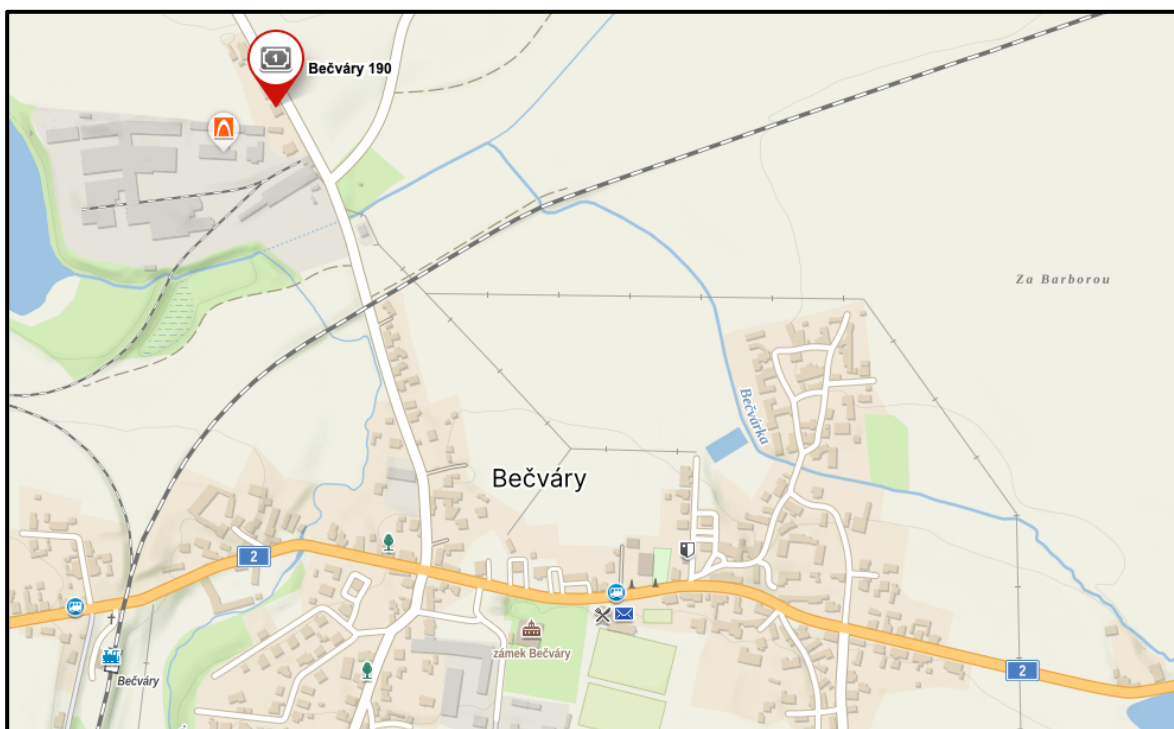
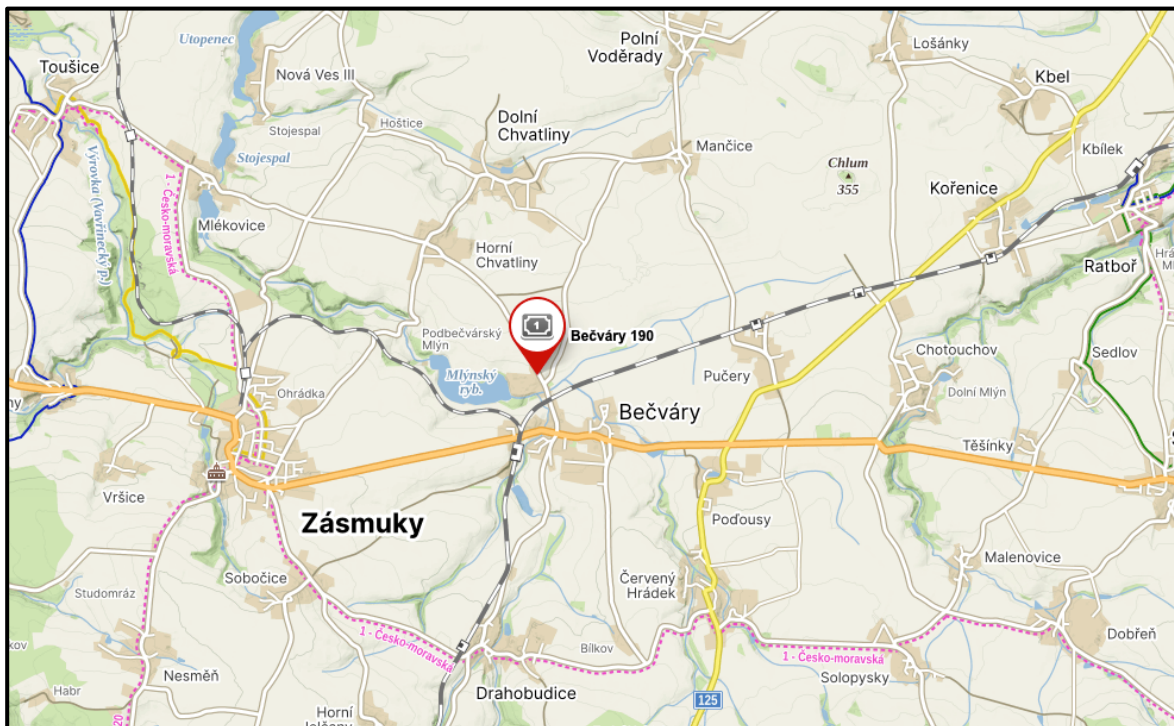
Počet částí:	5
Katastrální výměra:	1628 ha
Počet obyvatel:	990
Pošta:	Ano
Škola:	NE
Zdravotnické zařízení:	Ano
Policie:	NE
Kanalizace (ČOV):	Ano

Vodovod: Ano
Plynofikace: Ano

Předmětná nemovitost se nachází v severní části obce Bečváry, a to v blízkosti výrobního areálu ZEMPO.

3.1.2.3 Poloha Předmětu ocenění a její popis

Obrázek 1 Umístění Předmětné nemovité věci v obci



Zdroj: <https://mapy.com/>

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 190/1 v bytovém domě na adrese Bečváry č.p. 190. Jedná se o starší bytový dům o čtyřech nadzemních podlažích, přičemž první nadzemní podlaží je technické (sklepy, společné prostory, aj.), v dalších třech nadzemních podlažích jsou byty, a to vždy dva byty na patře. Celkem je tak v bytovém domě 6 bytů.

Bytový dům je zateplený (vnějším KZS), přičemž zateplení a oprava balkonu byla realizována před cca 3 roky. V domě se nenachází výtah.

Předmětný byt je o dispozičně řešen jako 3+1, je umístěn v 2. NP (1. patře) „vlevo“ při pohledu od hlavní silnice, a náleží k němu balkon a sklep. Byt je v původním stavu (koupelna i WC). Okna jsou dřevěná původní na hranici své životnosti, a byla by tak vhodná jejich výměna. Vytápění je plynovým kotlem umístěným na WC v bytě, a dále s rozvodem do původních radiátorů (litinové nebo plechové žebrové). Sporák je elektrický.

Ač při místním šetření bylo zjištěno, že v Řešeném bytě bydlí jiné osoby odlišné od Povinného, nájemní smlouva ani jiné obdobné dokumenty nebyly Zpracovateli předloženy.

Na společném LV 1048, k.ú. Bečváry je zapsána stavba bytového domu č.p. 190, pozemek pod touto stavbou parc. č. st. 258, a dále pozemek parc. č. 1148, který je v bezprostředním okolí bytového domu a je využíván jako společná zahrada.

Popis Předmětu ocenění dle prohlášení vlastníka je na obrázku níže.

Obrázek 2 Výstřižek z Prohlášení vlastníka k Nemovité věci

1. Jednotka č. 190/1 je byt 3+1, v 1. nadzemním podlaží, sklep v 1. PP, celková plocha jednotky s příslušenstvím je 71 m².

Jednotka č. 190/1 se skládá z:

předsíň	6,9 m ²
WC	1,2 m ²
koupelna	2,3 m ²
pokoj 1	20,1 m ²
pokoj 2	15,4 m ²
pokoj 3	10,4 m ²
kuchyně	10,4 m ²
sklep	4,3 m ²

Vybavení náležející k jednotce:

- a) plynový kotel kombi, topná tělesa 6 ks
- b) elektrický sporák 1 ks
- c) umyvadlo 1 ks
- d) vana 1 ks
- e) WC mísa s nádrží 1 ks
- f) vestavěná skříň 1 ks
- g) kuchyňská linka 1 ks

balkon (nezapočítává se do plochy)

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, kanalizace, elektroinstalace) kromě stoupacích vedení s odbočnými uzavíracími ventily a topná soustava. K vlastnictví jednotky patří nenosné vodorovné konstrukce (podlaha), nenosné svislé konstrukce (bytové příčky), vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející k jednotce, vnitřní elektrické rozvody včetně zakončení (světla, zásuvky, vypínače) od rozvodné desky s elektroměrem. K vlastnictví jednotky č. 190/1 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 71/426, tedy 1/6, na společných částech budovy.

Zdroj: Prohlášení vlastníka

S ohledem na nemožnost provedení místního šetření v bytové jednotce se předpokládá její průměrný stavebně-technický stav odpovídající stáří a běžnému způsobu užívání, zejména:

- Stáří rekonstrukce koupelny a kuchyně do cca 35 let

- Keramické obklady v koupelně v cenové hladině do cca 400 Kč/m²
- Plovoucí podlahy / PVC v cenové hladině do cca 500 Kč/m²
- Kuchyňské spotřebiče v průměrné cenové hladině
- Interiérové dveře z dřevní hmoty nebo starší dveře masivní
- Bez mimořádných prvků vybavení (rekuperace, klimatizace, chytrá domácnost, elektronický zabezpečovací systém, aj.)
- Bez mimořádných poruch a vad (plísně, ...)
- Povrchy stěn i stropů běžné omítky
- Vše běžně užívané, funkční a užitelné

Při ocenění bytové jednotky budeme vycházet z uvedené podlahové plochy dané katastrem nemovitostí, tj. 71 m².

3.1.2.4 Katastr nemovitostí

Obrázek 3 Grafické znázornění Nemovitých věcí na katastrální mapě



Zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz>

3.1.2.5 Přístup

Přístup k Předmětu ocenění je možný z pozemku parc. č. 1007, k.ú. Bečváry – což je silnice III. třídy spojující obec Bečváry a Horní Chvatiny.

Parkování je možné na pozemku parc. č. 1148, k.ú. Bečváry, který tvoří okolí bytového domu a je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých jednotek.

3.1.2.6 Územní plán

Územním plánem obce je Předmětná nemovitost vedena v plochách BH – Bydlení v bytových domech.

BYDLENÍ – V BYTOVÝCH DOMECH

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech,
- nezastavěné plochy s funkcí relaxační (obdobně jako u veřejné zeleně),
- dětská hřiště.

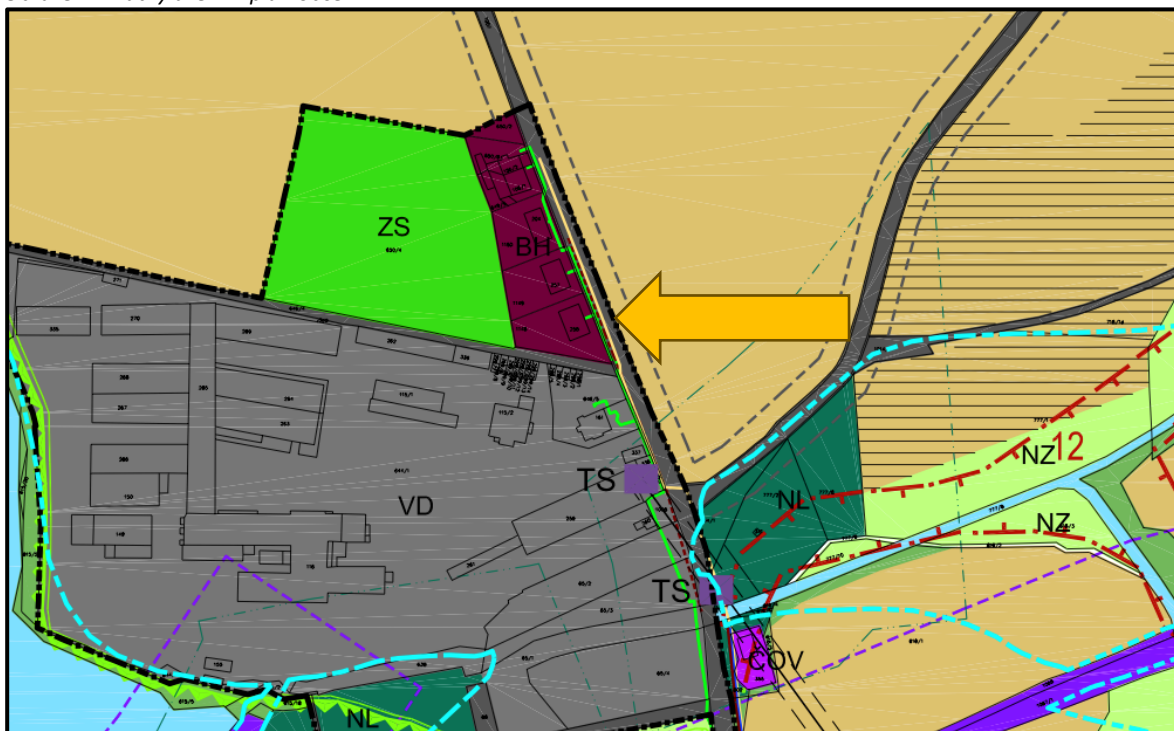
Přípustné využití:

- sekundární funkcí může být komerční i nekomerční občanská vybavenost,
- sportoviště pro dospělé nekrytá, menšího rozsahu
- drobné objekty doplňující zeleň – altány, kašny, terasy, patia, odpočinkové plochy, opěrné zdi a zídky a pod.
- maloobchodní a stravovací služby
- ubytovací a sociální služby
- školská zařízení menšího rozsahu
- zdravotnická zařízení / ordinace /
- zařízení pro administrativu
- zařízení pro kulturu a církevní účely
- zařízení pro sport pro dospělé v malém rozsahu
- parkoviště a garáže pro osobní automobily

Nepřípustné využití:

- jakékoli stavby, jejichž primární funkcí není bydlení nebo bydlení nepodmiňují (dopravní a technická infrastruktura),
- stavby individuální rekreace,
- intenzivní zemědělské využívání pozemku, zemědělská velkovýrobní činnost,
- jakákoli výroba nebo činnost, která svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo zhoršuje životní
- prostředí pro bydlení,
- využívání pozemku pro skladování materiálu,
- chovatelství zvířectva,
- výstavba sezónních rekreačních zařízení, zřizování kempů, bungalovů a.t.p.
- umísťování dočasných staveb
- centra dopravních služeb

Obrázek 4 Platný územní plán obce



Zdroj:

https://www.becvary.cz/e_download.php?file=data/uredni_deska/obsah62_24.pdf&original=KOORDINACNI_DIL_B.pdf

3.1.2.7 Omezující vlivy a rizika

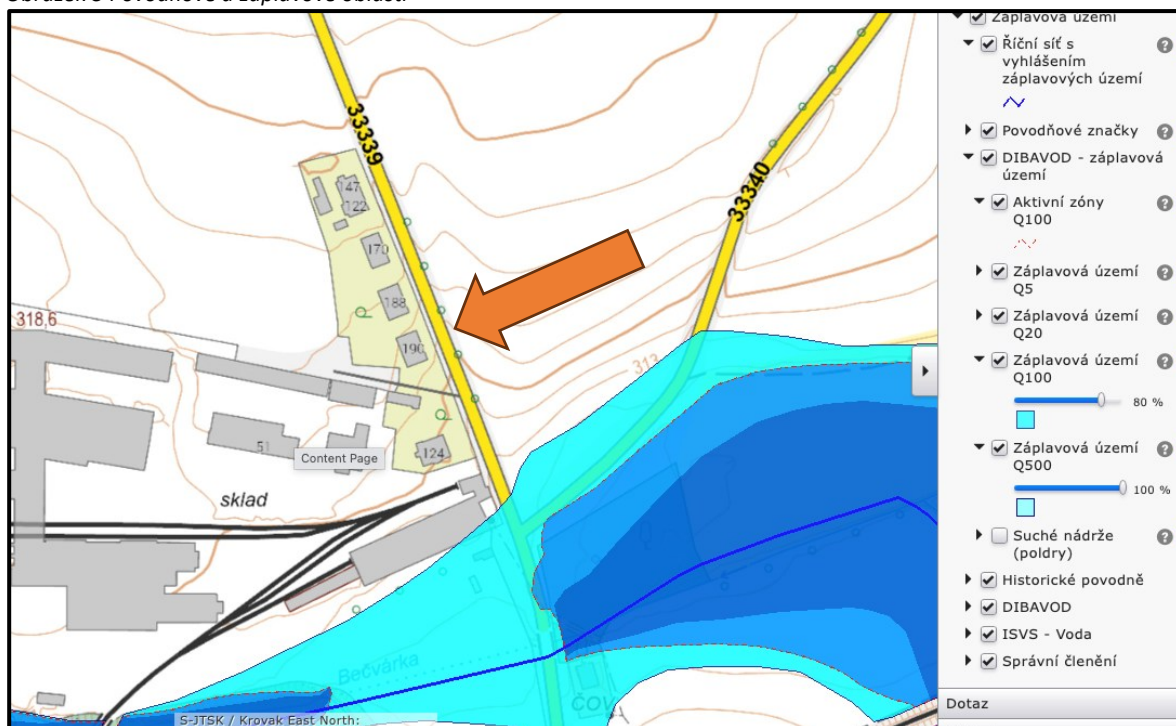
Na LV 1070, k.ú. Bečváry, na kterém je zapsán Předmět ocenění, je v části C a D zapsána celá řada věcných práv a poznámek, s ohledem na přehlednost jsou tyto uvedeny v příloze tohoto dokumentu.

Pro účely ocenění je na Předmět ocenění hleděno jako na nemovitost nezátíženou zástavními právy. Zpracovateli nejsou dostupné žádné informace o nájemních smlouvách k Předmětu ocenění.

3.1.2.8 Povodňové / záplavové pásmo

Na následujícím obrázku je výstřížek mapy záplavových území vč. vyznačení Předmětu ocenění.

Obrázek 5 Povodňové a záplavové oblasti



Zdroj: https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr/

Dle povodňového informačního systému se Předmět ocenění nenachází v žádném záplavovém území až do Q500.

3.1.3 Analýza trhu

ČSOB Index bydlení představuje dlouhodobě sledovaný a odbornou veřejností respektovaný ukazatel vývoje tržních cen rezidenčních nemovitostí v České republice. Index vychází z reálných odhadů tržních cen nemovitostí financovaných prostřednictvím hypotečních úvěrů klientů skupiny ČSOB a poskytuje relevantní a spolehlivý podklad pro hodnocení aktuálních trendů na trhu bydlení.

Tabulka 1 ČSOB Index – byty

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)
Q1/2025	+3,7	236,3
Q2/2025	+3,5	244,5
Q3/2025	+3,2	252,3
Q4/2025	+2,7	259,1
Q1/2026	+2,6	265,8

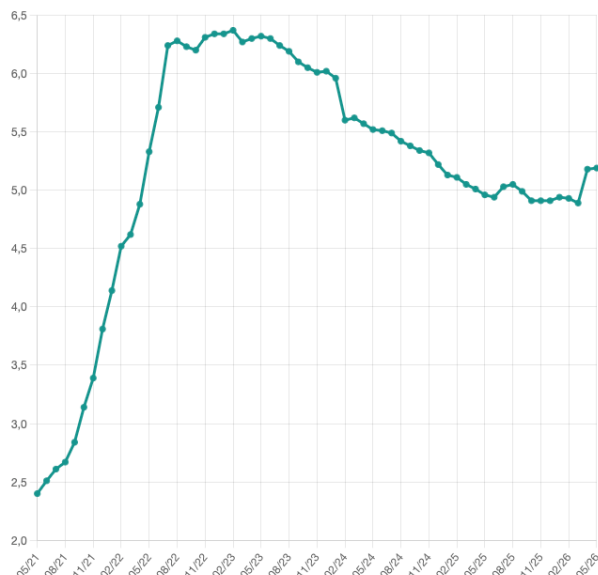
Zdroj: csob.cz

Vývoj sazby hypoték

Většina nákupů rezidenčních nemovitostí v ČR probíhá s využitím hypotečního úvěru, a proto jsou úrokové sazby těchto úvěrů jedním z klíčových parametrů při rozhodování o koupi nemovitosti. Swiss Life Hypoindex je měsíční ukazatel, který odráží vážený aritmetický průměr nabídkových úrokových sazeb hypotečních úvěrů s LTV (loan-to-value) do 80 %, tedy hypoték, kde výše úvěru nepřesahuje 80 % hodnoty zastavené nemovitosti.

Data pro index jsou zpracována z reálných bankovních nabídek na začátku každého měsíce (vydává se vždy kolem 5. pracovního dne) a sazby jsou váženy podle objemu poskytnutých hypoték – čím více úvěrů banka poskytne, tím větší váhu její sazba v indexu získává. Index kombinuje sazby s různou dobou fixace (např. 1-, 3- a 5letou) a zohledňuje jejich rozdíly, čímž vytváří průběžný trendový ukazatel úrovně hypotečních sazeb.

Obrázek 6 Swiss Life Hypoindex – vývoj



Zdroj: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

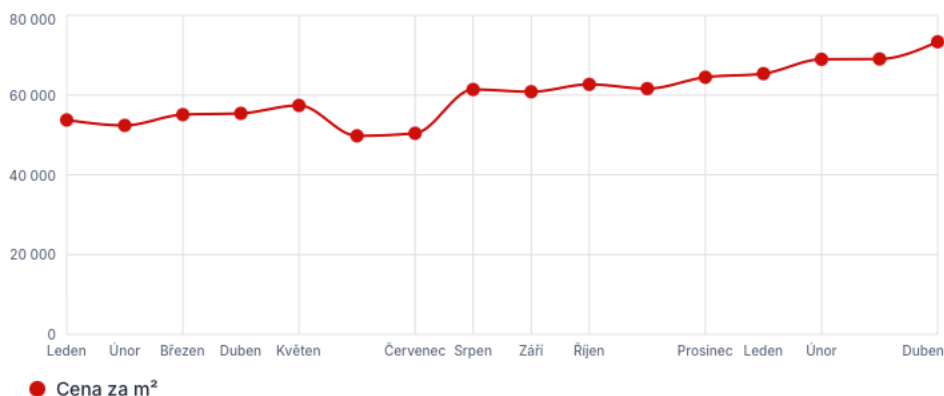
Jak je patrné z grafu Swiss Life Hypoindex, úrokové sazby hypoték dosáhly svých maxim v letech 2022–2023, následně od konce roku 2023 vykazují setrvalý pokles. Rok 2025 byl pro hypoteční trh obdobím postupné stabilizace po těchto turbulentních letech. Úrokové sazby se na začátku roku pohybovaly mírně nad 5 % a postupně klesaly, avšak tempo snižování bylo pomalé. Banky reagovaly na očekávaný vývoj základních sazeb ČNB, inflaci a makroekonomické podmínky, čímž se trh postupně uklidnil. Ve 2. čtvrtletí 2026 sazby opět mírně vzrostly.

Lokalita Bečváry

Předmět ocenění se nachází v obci Bečváry ve Středočeském kraji. Pro analýzu trhu v dané lokalitě lze využít zejména data realitního portálu Sreality.cz, který dlouhodobě shromažďuje a vyhodnocuje údaje o nabídkových cenách nemovitostí na základě zveřejněné inzerce, včetně vývoje cen za m², délky inzerce, počtu aktivních nabídek a intenzity poptávky.

Dle vyhledávání – obec Bečváry, byty, kategorie Prodej, stav objektu Velmi dobrý + Před rekonstrukcí, užitná plocha 51 m²–95 m², konstrukce Panel + Cihla + Ostatní, vlastnictví Osobní, bylo v období 01/2025 až 04/2026 zveřejněno celkem 11 inzertních nabídek. Průměrná nabídková jednotková cena v lednu 2025 byla 50 068 Kč/m², a v dubnu 2026 činila 66 327 Kč/m², to znamená růst o 25 %.

Obrázek 7 Vývoj cen nemovitostí v obci Bečváry

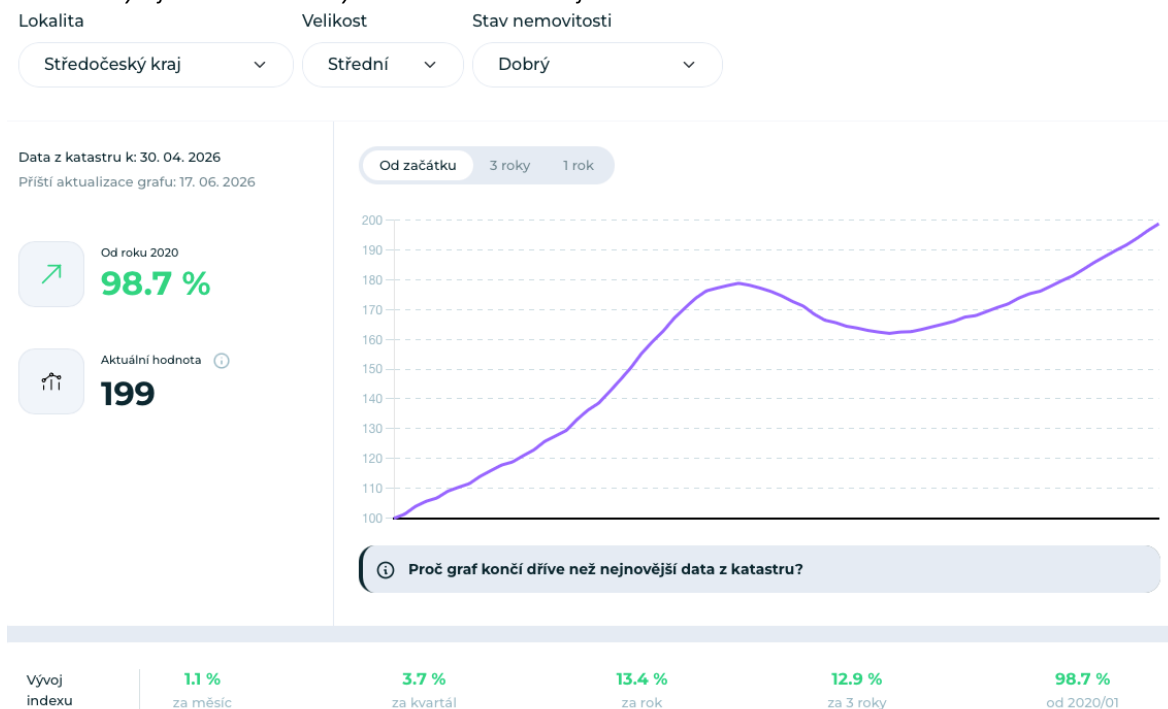


Zdroj: sreality¹

Dalším využitelným zdrojem je analytická platforma Valuo, která pracuje s databází realizovaných i nabídkových cen nemovitostí, využívá cenové mapy a modelové odhady tržní hodnoty založené na statistickém vyhodnocení transakcí a tržních dat.

Obrázek níže zachycuje vývoj cen bytů ve Středočeském kraji, který uvádí, že vývoj meziroční růst cen nemovitostí v roce 2025 činil 13,4 %.

Obrázek 8 Vývoj cen nemovitostí bytů ve Středočeském kraji



Zdroj: Valuo.cz

¹ <https://www.sreality.cz/ceny-nemovitosti?stav=pred-rekonstrukci%2Cvelmi-dobry&uzitna-plocha-od=51&uzitna-plocha-do=90&konstrukce=cihla%2Cstatni%2Cpanel&vlastnictvi=osobni&lokalita=Bečváry®ion-id=3414®ion-typ=muni&v-okoli=5&obdobi-od=2025-01>

Závěrem je třeba upozornit, že publikované statistiky cenového vývoje vykazují určité časové zpoždění. Kupní ceny jsou do katastru nemovitostí zpravidla zapisovány až několik měsíců po jejich sjednání, což souvisí s procesem čerpání hypotečních úvěrů a finalizací kupních smluv. Stejně tak nabídkové ceny ve statistikách realitních serverů se mohou mírně lišit od cen tržních. Tyto faktory je nutné zohlednit při interpretaci aktuálních dat.

3.2 Stanovení kritérií výběru

Pro použití samotné porovnávací metodiky je nejdříve přistoupeno k zařazení předmětu ocenění ve vztahu k jeho možnému využití. Co se týká umístění předmětu ocenění ve vztahu k územnímu plánu, jedná se o zastavěné území obce, z čehož je v základu vycházeno.

V daném případě je nutno poukázat na další kvalitativní vlastnosti Předmětu ocenění, zjištěné z místního šetření, LV a územně plánovací dokumentace a to:

- Bytová jednotka v Bečvárech,
- Bytová jednotka v původním stavu a balkonem,
- Příslušenstvím BJ je sklep zahrnutý v celkové výměře (jako u vybraných vzorků),
- Bytový dům zateplený, okna dřevěná původní,
- Bytový dům bez výtahu.

V tomto kontextu bylo prováděno šetření za účelem obstarání srovnávacích etalonů, když toto dohledání bylo prováděno v KN, jako realizované prodeje srovnatelných aktiv v Bečvárech a okolí do cca 5 km, realizovaných na nemovitostním trhu v letech 2025-2026.

Na základě popisu Předmětné nemovité věci byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:

- **K1 zohlednění změny v čase** – tímto je upraven vztah ve vztahu k vývoji cen nemovitostí. Vývoj hodnot cen v čase je použit pro danou lokalitu a ve vztahu k využitelnosti uvažován v úrovni uvedené v kapitole Analýza trhu tohoto znaleckého posudku. Koeficient byl vyčíslen s použitím vztahu (uvažované % meziročního nárůstu) /12 měsíců * počet měsíců mezi obdobím od právních účinků vkladu kupní smlouvy do měsíce Rozhodného data, když bylo vycházeno z Valuo indexu.
- **K2 zohlednění provedení a vybavení** – touto úpravou je zohledňován předpoklad rozdílnosti jak v technickém, tak v morálním opotřebení (typ konstrukce a standardy vybavení nemovitosti). Zejména se jedná o stavebně-technický stav bytového domu jako celku, stav bytu, aj.
- **K3 zohlednění oblíbenosti lokality** – touto úpravou jsou zohledněny rozdílnosti v oblíbenosti na místním trhu ve vztahu k jednotlivým lokalitám, a to ve vztahu k umístěním v dané obci. Daná úprava zohledňuje zejména dostupnost na hlavní dopravní napojení měst a obcí a dále ke kompletní občanské vybavenosti a pracovním příležitostem. Dále koeficient zohledňuje úpravu ve vztahu k umístění bytu v rámci vertikály podlaží, obecně lze předpokládat, že byty umístěné v 1. NP jsou méně atraktivní, než byty ve vyšších podlažích (vyšší sluneční osvit, aj.).
- **K4 zohlednění dopravní obslužnosti** – v daném případě se jedná především o dopravu v klidu (parkování) a příjezd k nemovitým věcem.
- **K5 zohlednění důvěryhodnosti zdroje** – tato úprava zohledňuje skutečnost, že u anoncovaných prodejů dochází před jejich realizací k případným slevám z požadované

ceny. U anoncovaných nabídek je standardně uvažována srážka 5–15 %, u realizací pak není tento znak zohledňován.

- **K6 úvaha Zpracovatele ve vztahu k dalším specifikům** – jedná se o další specifické vlivy, které nelze obsahově zařadit mezi předchozí úpravy, případně úvaha zpracovatele ve vztahu k dalším specifikům, jako je další příslušenství (terasy, balkon, garážové stání, výtahy, aj.).
- **K7 zohlednění velikosti** - jedná se o zohlednění velikosti podlahových ploch, kdy s klesající výměrou dochází ke zvýšení jednotkové hodnoty z důvodu většího okruhu potenciálních kupujících a dalším efektům (klesající mezní užitek, klesající mezní náklady, aj.).

Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé jednotky. V rámci použitých reprezentantů jsme z kupních smluv použili ceny, které neobsahují daň z přidané hodnoty nebo ceny, na které se daň z přidané hodnoty nevztahuje.

3.3 Výčet srovnatelných nemovitých věcí

Výběr byl proveden na základě kritérií uvedených v předchozí kapitole.

Na základě vyhodnocení kritérií bylo nalezeno v katastru nemovitostí několik realizovaných transakcí. Žádné prodeje nebyly vyřazeny.

Na základě výše uvedeného byly vybrány následující srovnávací případy:

Tabulka 2 Výčet srovnávacích případů

Srovnávací případy		
Číslo	Katastrální území	Umístění
1	Bečváry	Bečváry, č.p. 190
2	Bečváry	Bečváry, č.p. 190
3	Bečváry	Bečváry, č.p. 190
4	Bečváry	Bečváry, č.p. 170
5	Bečváry	Bečváry, č.p. 183
6	Bečváry	Bečváry, č.p. 189
7	Bečváry	Bečváry, č.p. 189

Zdroj: Vlastní zpracování

3.4 Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o Předmětné nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcech byla zpracována do tabulek včetně fotografií. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.5 Výčet zpracovaných dat

Pro ocenění Předmětné nemovité věci byly posuzovány podle stavu evidence v katastru nemovitostí a podle skutečného stavu. V souladu s požadavkem na přehlednost znaleckého posudku podle § 43 odst. 1 vyhlášky č. 503/2020 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jsou jednotlivé dílčí výčty použitých dat pro každý použitý srovnávací příklad uvedeny vždy v příslušné části výpočtu v následující kapitole znaleckého posudku.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

4.1.1 Pojmy vymezující hodnotu

Pro ucelenost popisu znalecké terminologie uvádíme rozdíl v pojmech:

Cena je peněžní nebo jiná protihodnota žádaná, nabízená nebo zaplacená za aktivum nebo za převzetí závazku. Cena a hodnota se mohou lišit.

Hodnota je kvantitativní závěr oceňovatele o výsledku procesu oceňování, který je plně v souladu s požadavky Mezinárodních oceňovacích standardů k datu ocenění. Na rozdíl od ceny, hodnota není skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty.

Hodnotové báze podle současně platné legislativy ČR

Jsou kodifikované v ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba **obvyklou cenou**.

(2) **Obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

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

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

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

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

Definice tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů 2025

Pojem tržní hodnota je definována dle IVS 102 Standardy hodnoty: Dodatek (International Valuation Standards council, str. 50-54), kde:

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum a/nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísní.“

Definice tržní hodnoty musí být aplikována v souladu s následujícím koncepčním rámcem:

I. „Odhadnutou částkou“ se rozumí cena vyjádřená v penězích splatná za aktivum v tržní transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu. Tržní hodnota je nejpravděpodobnější cena přiměřeně dosažitelná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Jedná se o nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou prodávajícím a nejvýhodnější cenu přiměřeně dosažitelnou kupujícím.

II. „Tím, že aktivum nebo závazek by měly být směněny, se rozumí skutečnost, že hodnota aktiva nebo závazku je odhadovaná částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena.“

III. Slovy „k datu ocenění“ je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu.

IV. „Ochotným kupujícím“ se rozumí kupující, který je ke koupi motivován, ale nikoliv nucen. Tento kupující není ani příliš dychtivý, ani rozhodnutý koupit za každou cenu.

V. „Ochotný prodávající“ není ani příliš dychtivý prodávající, ani prodávající z donucení, který je připraven prodat za každou cenu, ani prodávající připravený počkat si na cenu, která není na současném trhu považována za přiměřenou.

VI. „Transakce uskutečněná v souladu s principem tržního odstupu“ je transakce mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah, např. vztah mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce, který může vést k cenové úrovni netypické pro daný trh nebo zvýšené cenové úrovni.

VII. Slovy „po náležitém marketingu“ se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty.

VIII. Formulace „kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě“ předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potencionálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění.

IX. Vyjádření „a nikoliv v tísní“ znamená, že obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná z nich není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

Tržní hodnota aktiva odráží jeho nejvyšší a nejlepší využití (viz IVS 102 Standardy hodnoty, Dodatek A90). Nejvyšší a nejlepší využití je takové využití, z hlediska účastníka, které by u aktiva přineslo nejvyšší hodnotu. Nejvyšší a nejlepší využití musí být fyzicky možné (pokud je to na místě), finančně proveditelné, právně přípustné a vést k nejvyšší hodnotě.

4.1.2 Metodologie ocenění

Vyhláška č. 441/2013 Sb. řeší určení obvyklé ceny a tržní hodnoty v § 1a, v § 1b a § 1c.

§ 1a - Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b - Určení tržní hodnoty

(1) 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.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činnostmi banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

IVS 103 Oceňovací přístupy

IVS 103 Oceňovací přístupy vyžaduje, aby oceňovatel posoudil a zvolil nejrelevantnější a nejvhodnější oceňovací přístupy pro ocenění daného aktiva a/nebo závazku na základě zamýšleného (zamýšlených) užití.

Hlavními oceňovacími přístupy jsou tři dále popsané a definované přístupy:

Tržní přístup

„V tržním přístupu se indikace hodnoty získává porovnáním aktiva a/nebo závazku se shodným nebo srovnatelným (tj. podobným) aktivem a/nebo závazkem, pro něž jsou k dispozici cenové informace.

V tržním přístupu by se měly vždy vzít do úvahy objem obchodů, četnost obchodů, rozsah pozorovaných cen a blízkost k datu ocenění. Tržní přístup by měl být aplikován a měla by mu být přiznána významná váha za následujících okolností:

- a) oceňované aktivum bylo nedávno prodáno v transakci vhodné ke zohlednění v rámci daného standardu hodnoty,
- b) oceňované aktivum nebo podstatně podobná aktiva jsou veřejně obchodována, a/nebo
- c) existují časté a/nebo nedávné pozorovatelné transakce s podstatně podobnými aktivy.“

Výnosový přístup

„Ve výnosovém přístupu se indikace hodnoty získává převedením projektovaných peněžních toků na jedinou současnou hodnotu. Hodnota aktiva se v rámci výnosového přístupu určuje pomocí hodnoty výnosů, peněžních toků nebo úspor nákladů generovaných aktivem.

Výnosový přístup by měl být aplikován a měla by mu být přiznána významná váha za následujících okolností:

- a) schopnost aktiva generovat výnosy je z hlediska účastníků kritickým prvkem ovlivňujícím jeho hodnotu, a/nebo
- b) u oceňovaného aktiva jsou k dispozici přiměřené projekce výše a načasování budoucích výnosů, ale neexistují žádná relevantní a spolehlivá srovnatelná tržní aktiva.“

Nákladový přístup

„V nákladovém přístupu se indikace hodnoty získává na základě ekonomického principu, že kupující nezaplatí za aktivum více, než kolik dělají náklady na pořízení aktiva se stejnou užitečností, ať jeho koupí, nebo jeho zhotovením, jestliže tu nepůsobí faktory nevhodného času, komplikací, rizika nebo jiné. V tomto přístupu se indikace hodnoty získává tak, že se vypočítají náklady nahrazení nebo reprodukce aktiva a provedou se odečty za všechny relevantní formy znehodnocení.

Nákladový přístup by měl být aplikován a měla by mu být přiznána významná váha za následujících okolností:

- a) účastníci by byli schopni nově vytvořit aktivum s užitečností v podstatě stejnou, jako má oceňované aktivum, bez regulatorních nebo právních omezení, a toto aktivum by mohlo být nově vytvořeno dostatečně rychle, takže by účastník nebyl ochoten zaplatit významnou prémii za možnost využít oceňované aktivum ihned,
- b) aktivum přímo nevytváří výnosy a jedinečná povaha aktiva znemožňuje použití výnosového přístupu nebo tržního přístupu.
- c) používaný standard hodnoty v základu vychází z nákladů nahrazení, a/nebo
- d) aktivum bylo nedávno vytvořeno nebo vydáno a prodáno účastníkům trhu, takže existuje vysoká míra spolehlivosti předpokladů používaných v nákladovém přístupu.“

Oceňovací přístupy a metody podle další literatury

Porovnávací metoda (přístup)

„Porovnávací metoda vychází ze skutečných, resp. prodejních cen realizovaných na trhu nemovitostí. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitostí, resp. jejich realizovaných cen. Obdobností nemovitostí je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovitosti, poloha, velikost apod. Důležitý faktor představuje také časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění.“

Určení tržní hodnoty majetku porovnávacím způsobem je přístupem prioritním a je v praxi používán ve většině případů, respektive jeho výsledkům je obvykle přikládán největší indikační význam. Porovnávací způsob nebo též srovnávací či komparativní, vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění provádíme porovnáním na základě řady hledisek, jako druhu a účelu věci, technických parametrů, materiálu, kvality provedení, technického stavu, obce, kde se nemovitá věc nachází, umístění v obci, velikosti, využitelnosti, příslušenství, možnosti rozšíření, atd. Je tedy třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně. Pro posouzení vlivu jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci se určuje koeficient odlišnosti. Mezi základní metody ocenění porovnávacím způsobem patří metoda přímého a nepřímého porovnání. V našem případě jsme přistoupili k uplatnění metody přímého porovnání podle Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8, 7. Porovnávací (komparativní) metody.

Obvyklá cena je pak specifickou odnoží tržní hodnoty vyplývající zásadně z realizovaných obchodních případů

Ocenění předmětného majetku bude provedeno tržní hodnotou.

4.1.3 Popis postupu při analýze dat a analýza dat pro určení tržní hodnoty

Při analýze dat byly jednotlivé porovnatelné vzorky zkoumány a komparovány s Předmětem ocenění zejména ve vztahu ke kvalitativním i kvantitativním charakteristikám, které je možné považovat za cenotvorné faktory.

V souvislosti s definicemi výše tohoto znaleckého posudku a standardními postupy je ocenění Nemovitých věcí provedeno porovnávacím způsobem, a to k datu ocenění. Jedná se o metodický postup, který je v případě existujícího volného trhu pro tyto potřeby jednoznačně nejvhodnější. Zpracovatel našel několik etalonů k porovnání skutečně realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí v daném místě a čase, které vzájemně porovnal a zohlednil jejich rozdíl v ceně koeficienty odlišnosti.

Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m² výměry. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

Úprava ostatními koeficienty (K2-K7) vychází z logiky úpravy jednotkové ceny dle kapitoly 3.2 přičemž platí, že je-li v daném kritériu (koeficientu) srovnatelná nemovitost cenově lepší než oceňovaná nemovitost, je koeficient srovnatelné nemovitosti menší než 1. Je-li srovnatelná nemovitost cenově horší, je koeficient srovnatelné nemovitosti větší než 1.

Tabulka 3 Popis a analýza dat – porovnávací hodnota

Srovnávací případ 1		
Katastrální území	Bečváry	
Umístění:	Bečváry, č.p. 190	
Datum transakce:	18.09.2025	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	3 000 000 Kč	
Počet měrných jednotek (m ²)	71,00	
Číslo řízení:	V-7203/2025-204	
Jednotková cena transakce:	42 254 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,10
Jednotková hodnota po úpravě v čase		46 479 Kč/m ²
K2 provedení a vybavení	bez vlivu	1,00
K3 lokalita, umístění	bez vlivu	1,00
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	srovnatelná	1,00
Jednotková upravená cena na		
Celková úprava		1,00
Upravená jednotková cena		46 479 Kč/m ²
Realizovaný prodej bytové jednotky č. 190/3 v k.ú. a obci Bečváry. Jednotka se nachází v téže domě jako Předmět ocenění. Jednotka se nachází ve 2.NP. Dispozičně, příslušenstvím (balcon) je jednotka je totožná jako Předmět ocenění.		
		

Srovnávací případ 2		
Katastrální území	Bečváry	
Umístění:	Bečváry, č.p. 190	
Datum transakce:	01.08.2025	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	3 880 000 Kč	
Počet měrných jednotek (m ²)	71,00	
Číslo řízení:	V-5751/2025-204	
Jednotková cena transakce:	54 648 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,11
Jednotková hodnota po úpravě v čase		60 659 Kč/m ²
K2 provedení a stav. tech stav	významně lepší (po rekonstrukci)	0,80
K3 lokalita, umístění	bez vlivu	1,00
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	srovnatelná	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,80
Upravená jednotková cena		48 527 Kč/m ²
Realizovaný prodej bytové jednotky č. 190/4 v k.ú. a obci Bečváry. Jednotka se nachází v téže domě jako Předmět ocenění. Jednotka se nachází ve 2.NP. Dispozičně, příslušenstvím (balkon) je jednotka je totožná jako Předmět ocenění. Dle mírně vyšší ceny ve srovnání s dalšími prodeji se lze domnívat, že předmětná BJ byla prodávána jako rekonstruovaná.		
		

Srovnávací případ 3		
Katastrální území	Bečváry	
Umístění:	Bečváry, č.p. 190	
Datum transakce:	18.02.2025	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	3 050 000 Kč	
Počet měrných jednotek (m ²)	71,00	
Číslo řízení:	V-699/2025-204	
Jednotková cena transakce:	42 958 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,18
Jednotková hodnota po úpravě v čase		50 690 Kč/m ²
K2 provedení a stav. tech stav	bez vlivu	1,00
K3 lokalita, umístění	bez vlivu	1,00
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	srovnatelná	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		1,00
Upravená jednotková cena		50 690 Kč/m ²
Realizovaný prodej bytové jednotky č. 190/5 v k.ú. a obci Bečváry. Jednotka se nachází v téže domě jako Předmět ocenění. Jednotka se nachází ve 3.NP. Dispozičně, příslušenstvím (balcon) je jednotka je totožná jako Předmět ocenění. Součástí prodeje byl prodej garáže na pozemku parc. č. st. 299/5.		
		

Srovnávací případ 4		
Katastrální území	Bečváry	
Umístění:	Bečváry, č.p. 170	
Datum transakce:	26.09.2025	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	2 265 000 Kč	
Počet měrných jednotek (m ²)	72,60	
Číslo řízení:	V-7442/2025-204	
Jednotková cena transakce:	31 198 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,09
Jednotková hodnota po úpravě v čase		34 006 Kč/m ²
K2 provedení a stav. tech. stav	horší (nezatepleno)	1,10
K3 lokalita, umístění	bez vlivu	1,00
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	srovnatelná	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		1,10
Upravená jednotková cena		37 407 Kč/m ²
Realizovný prodej bytové jednotky č. 170/2. Jednotka se nachází ve zděném domě (tzv. bytovka). Jednotka se nachází v I. NP, stavba nezateplená, okna plastová.		
		

Srovnávací případ 5		
Katastrální území	Bečváry	
Umístění:	Bečváry, č.p. 183	
Datum transakce:	25.04.2025	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	3 300 000 Kč	
Počet měrných jednotek (m ²)	84,03	
Číslo řízení:	V-2823/2025-204	
Jednotková cena transakce:	39 272 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,15
Jednotková hodnota po úpravě v čase		45 162 Kč/m ²
K2 provedení a stav. tech stav	horší (nezatepleno)	1,10
K3 lokalita, umístění	lepší (střed obce)	0,90
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	mírně větší	1,05
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		1,04
Upravená jednotková cena		46 946 Kč/m ²
Bytová jednotka č. 183/3, jednotka se nachází ve 2. NP. Stavba nezateplená, plastová okna.		
		

Srovnávací případ 6		
Katastrální území	Bečváry	
Umístění:	Bečváry, č.p. 189	
Datum transakce:	07.10.2025	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	3 100 000 Kč	
Počet měrných jednotek (m ²)	92,36	
Číslo řízení:	V-7708/2025-204	
Jednotková cena transakce:	33 564 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,09
Jednotková hodnota po úpravě v čase		36 585 Kč/m ²
K2 provedení a vybavení	horší (nezatepleno)	1,10
K3 lokalita, umístění	lepší (střed obce)	0,90
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	mírně větší	1,05
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		1,04
Upravená jednotková cena		38 030 Kč/m ²
Bytová jednotka č. 189/3, jednotka se nachází ve 2. NP. Stavba nezateplená, plastová okna.		
		

Srovnávací případ 7		
Katastrální území	Bečváry	
Umístění:	Bečváry, č.p. 189	
Datum transakce:	10.07.2025	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	3 140 000 Kč	
Počet měrných jednotek (m ²)	92,36	
Číslo řízení:	V-5018/2025-204	
Jednotková cena transakce:	33 997 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,03
Jednotková hodnota po úpravě v čase		35 017 Kč/m ²
K2 provedení a vybavení	horší (nezatepleno)	1,10
K3 lokalita, umístění	lepší (střed obce)	0,90
K4 dopravní obslužnost	bez vlivu	1,00
K5 zdroj	bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	mírně větší	1,05
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		1,04
Upravená jednotková cena		36 401 Kč/m ²
Bytová jednotka č. 189/4, jednotka se nachází ve 2. NP. Stavba nezateplená, plastová okna.		
		

4.2 Výsledky analýzy dat

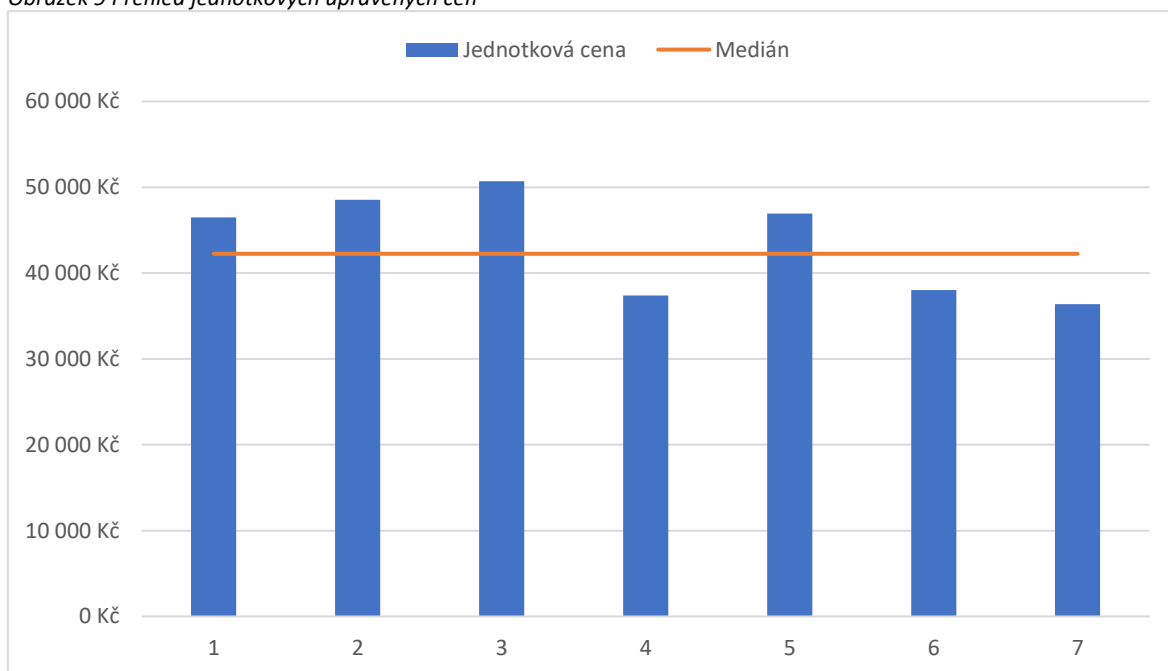
Tabulka 4 Určení jednotkové porovnávací hodnoty

Výpočet jednotkové tržní hodnoty	
Srovnávací případ č. 1	46 479 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 2	48 527 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 3	50 690 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 4	37 407 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 5	46 946 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 6	38 030 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 7	36 401 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena:	43 497 Kč/m²
1. Kvartil	37 719 Kč/m²
2. Kvartil (Medián)	46 479 Kč/m²
3. Kvartil	47 737 Kč/m²
Použitá jednotková tržní hodnota:	46 479 Kč/m²

Zdroj: vlastní zpracování

Následující obrázek graficky zachycuje upravené jednotkové ceny porovnávaných nemovitostí.

Obrázek 9 Přehled jednotkových upravených cen



Zdroj: vlastní zpracování

Jednotková tržní hodnota předmětu ocenění je v tomto případě zvolena ve výši mediánu ze zjištěných upravených jednotkových cen zjištěných srovnávacích etalonů, kde medián je hodnota, jež dělí řadu vzestupně seřazených výsledků na dvě stejně početné poloviny. Platí, že nejméně 50 % hodnot je menších nebo rovných a nejméně 50 % hodnot je větších nebo rovných mediánu. Medián je tedy kvantil rozdělující statistický soubor na dvě stejně početné množiny. Základní výhodou mediánu a obecně kvantilů jako statistického ukazatele je fakt, že není ovlivněn extrémními hodnotami. Proto se často používá v případě šikmých rozdělení, u kterých aritmetický průměr dává obvykle nevhodné výsledky. Vzhledem k charakteru zjišťovaných cen je jeho použití při stanovení porovnávací hodnoty nemovitostí zpravidla vhodnější, než prostý aritmetický průměr.

Tabulka 5 Určení tržní hodnoty

Výsledná tržní hodnota	
Výměra	71,00 m ²
Jednotková cena obvyklá	46 479 Kč/m ²
Celkem	3 300 009 Kč
Celkem tržní hodnota majetku po rámcovém zaokrouhlení:	3 300 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Závěr části ocenění:

Výsledná tržní hodnota bytové jednotky č. 190/1 v k.ú. Bečváry určená porovnávacím způsobem s realizovanými obchodními případy činí po rámcovém zaokrouhlení: 3 300 000 Kč

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií.

Znaleckým posudkem je provedeno určení tržní hodnoty nemovité věci a jejího příslušenství, a to porovnávací metodou na základě sjednaných (realizovaných) obdobných předmětů ocenění, s provedením dílčích úprav z důvodu odlišnosti podle výše uvedených parametrů včetně jejich zdůvodnění. Ocenění tak odpovídá nejpravděpodobněji dosažené částce při prodeji Předmětu ocenění na trhu.

5.2 Kontrola postupu

Kontrola postupu Zpracovatele je provedena podle § 57 Vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, kontrolou postupu podle § 52 písm. a) až e) této Vyhlášky.

- a) **Zdroje dat:** Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze, oceňovací předpisy a další údaje o Předmětné nemovité věci a srovnávacích případech uvedené v kapitole Výčet podkladů.
- b) **Sběr a tvorba dat:** Data z veřejných zdrojů uvedené v kapitole Výčet podkladů byla získána dálkovým přístupem v průběhu zpracování znaleckého posudku. Podklady od Zadavatele byly předány osobně či elektronicky. Vlastní data znalce byla vytvořena při místním šetření a dále v průběhu zpracování znaleckého posudku.
- c) **Zpracování dat:** Získaná data byla podrobena validaci a třídění. Zpracovatel vyloučil data nevěrohodná, duplicitní nebo extrémní. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy a vychází z oceňovacích předpisů. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracována. Pro zpracování dat a výpočty bylo využito programové vybavení MS Word a Excel v aktuální verzi.
- d) **Analýza dat:** Na zpracovaný soubor dat byly aplikovány oceňovací metody uvedené v úvodu kapitoly Posudek. V rámci analýzy (výpočtu) došlo k objektivizaci dat pomocí korekčních koeficientů, jejichž výše je odůvodněna přímo u jednotlivých výpočtů, případně daných oceňovací vyhláškou.
- e) **Interpretace výsledků:** Výsledná hodnota zjištěná matematickou analýzou byla podrobena závěrečnému odbornému posouzení (syntéze). Znalec vyhodnotil, zda vypočtená hodnota odpovídá aktuální situaci na trhu v daném místě a čase a zda není ovlivněna specifiky, která nelze postihnout výpočtovým algoritmem. Závěry interpretace jsou uvedeny v kapitole Odůvodnění.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je:

Úkolem zpracovatele je určení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty bytové jednotky č. 190/1, v bytovém domě č.p. 190 na pozemku p.č.st. 258 včetně odpovídajícího spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. 190 a pozemcích parc. č. st. 258 a parc. č. 1148 o velikosti 71/426, to vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, Katastrální území Bečváry na LV 1070 (bytová jednotka), na LV 1048 (bytový dům).

6.2 Závěrečný výrok

Tržní hodnotu Předmětné nemovité věci určujeme k Rozhodnému datu ve výši

3 300 000,- Kč

(slovy: tři miliony tři sta tisíc korun českých)

6.3 Podmínky správnosti závěru

S ohledem na nemožnost provedení místního šetření v Předmětu ocenění je předpokládáno, že jeho stavebně-technický stav je běžný a odpovídající danému typu nemovitosti.

Výsledná částka z ocenění tržní hodnotou má ve vztahu charakteristiky metodického postupu při stabilitě realitního trhu platnost v řádu cca až tří kalendářních měsíců. Výsledná tržní hodnota pak předpokládá, že předmětný majetek je prost ekologických zátěží či jiných vad, které nejsou vizuálně či z poskytnutých podkladů patrné.

Je potřeba upozornit na způsob výpočtu plochy bytové jednotky. U porovnávacích vzorků jsme použili zjištěnou plochu uvedenou na LV odečtenou z hodnoty spoluvlastnického podílu, v případě oceňované nemovitosti bylo vycházeno z prohlášení vlastníka.

Přesnost závěru znaleckého posudku je nutno brát s ohledem na to, že výpočet tržní hodnoty je obor spadající do ekonometrie, tedy výpočty jsou prováděny matematickými a statistickými metodami, avšak z ekonomických dat, je zřejmé, že přesnost výsledku nemůže být nikdy jednoznačná, neboť obecně ceny (kromě některých specifických případů) nejsou regulovány, a tedy míra jejich variability je vysoká, obzvlášť ve specifičtějších případech, jako je tento. S ohledem na požadavky §58 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, výsledná tržní hodnota navržená v tomto znaleckém posudku pak vychází z výše uvedeného postupu jako medián (prostřední hodnota) takto získaných dat, tedy jako nejpravděpodobnější odhad tržní hodnoty.

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zpracovatelem.



7 PŘÍLOHY

počet stran A4 v příloze:	
1. Výpis z katastru nemovitostí	12
2. Objednávka Zadavatele	2
3. Fotodokumentace	1

Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2026 11:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dle zákona pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 151 EX 391/23 pro Soudní exekutor Exner Filip, JUDr.

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533181 Bečváry

Kat.území: 601292 Bečváry

List vlastnictví: 1070

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubičky, 53003 Pardubice	781209/3300	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./	Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
190/1	byt				byt.z.	71/426
Vymezeno v:						
Budova	Bečváry, č.p. 190, byt.dům, LV 1048					
	na parcele St. 258, LV 1048					
Parcela	St. 258	zastavěná plocha a nádvoří				184m2
	1148	ostatní plocha				974m2
		jiná plocha				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů vzniklých na základě Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru, které vzniknou do 17.1.2049 až do celkové výše 1.200.000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Jednotka: 190/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.0940282701/1 ze dne 17.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2014 10:42:59. Zápis proveden dne 04.03.2014.

V-434/2014-204

Pořadí k 21.01.2014 10:42

o Zákaz zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Jednotka: 190/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.0940282701/1 ze dne 17.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2014 10:42:59. Zápis proveden dne 04.03.2014.

V-434/2014-204

Pořadí k 21.01.2014 10:42

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 26.05.2026 11:35:02

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533181 Bečváry
Kat.území: 601292 Bečváry List vlastnictví: 1070
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů vzniklých na základě Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru, které vzniknou do 8.4.2050 až do celkové výše 7.800.000,00 Kč a příslušenství

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Jednotka: 190/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.1003665501/2 ze dne 08.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2015 10:52:24. Zápis proveden dne 29.05.2015; uloženo na prac. Kolín

V-5228/2015-204

Pořadí k 06.05.2015 10:52

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.1003665501/2 ze dne 08.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2015 10:52:24. Zápis proveden dne 29.05.2015; uloženo na prac. Kolín

V-5228/2015-204

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.1003665501/2 ze dne 08.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2015 10:52:24. Zápis proveden dne 29.05.2015; uloženo na prac. Kolín

V-5228/2015-204

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ve výši 46.222,00 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní správa sociálního zabezpečení pro Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj a Pardubický kraj, Frýdlantská 1399/20, 46001 Liberec

Povinnost k

Jednotka: 190/1

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. Č.j.: 45016-210/8070/17.03.2026-1061/KKa/44 - 1 ze dne 17.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2026 12:01:15. Zápis proveden dne 08.04.2026.

V-2298/2026-204

Pořadí k 17.03.2026 12:01

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Filip Exner, Střížkovská 734/66, 180 00 Praha 8

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 26.05.2026 11:35:02

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533181 Bečváry
Kat.území: 601292 Bečváry List vlastnictví: 1070
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubičky,
53003 Pardubice, RČ/IČO: 781209/3300

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 7 čj. 151 EX-391/2023 -34 ze dne 09.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2023 14:06:01. Zápis proveden dne 21.11.2023; uloženo na prac. Kolín Z-7486/2023-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 190/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 7 čj. 151 EX-391/2023 -93 ze dne 14.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2023 14:05:59. Zápis proveden dne 22.11.2023; uloženo na prac. Kolín Z-7485/2023-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k

Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubičky,
53003 Pardubice, RČ/IČO: 781209/3300

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín č. j. 219EX-02927/2024 -035 ze dne 02.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2025 22:12:09. Zápis proveden dne 03.01.2025; uloženo na prac. Kolín Z-44/2025-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 190/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kolín č. j. 219EX-02927/2024 -037 ze dne 02.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2025 22:12:56. Zápis proveden dne 07.01.2025; uloženo na prac. Kolín Z-35/2025-204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Kolín 219 EX-02927/2024. Právní moc ke dni 13.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2025 22:14:22. Zápis proveden dne 21.02.2025; uloženo na prac. Kolín Z-1239/2025-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Filip Exner, se sídlem Střížkovská 734/66, 180 00 Praha 8

Povinnost k

Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubičky,
53003 Pardubice, RČ/IČO: 781209/3300

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 151 EX-397/2024 -18 (34 EXE 2065/2024-12) ze dne 02.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2025 14:05:59. Zápis proveden dne 10.01.2025; uloženo na prac. Chrudim Z-232/2025-603

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



prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2026 11:35:02

Okres: CZ0204 Kolin Obec: 533181 Bečváry
Kat.území: 601292 Bečváry List vlastnictví: 1070
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 190/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 7 č.j. 151
EX-397/2024 -101 ze dne 09.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
09.01.2025 14:35:58. Zápis proveden dne 15.01.2025; uloženo na prac. Kolín
Z-229/2025-204

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Pelikán, Javorová 201 Pardubice 530 09

Povinnost k

Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubičky,
53003 Pardubice, RČ/IČO: 781209/3300

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 211
Ex-3224/2024 -20 ze dne 31.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2025
07:30:43. Zápis proveden dne 06.02.2025; uloženo na prac. Pardubice
Z-719/2025-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 190/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Pardubicích
čj.211 EX-3224/2024 -25 ze dne 01.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
04.02.2025 07:30:44. Zápis proveden dne 10.02.2025; uloženo na prac. Kolín
Z-805/2025-204

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k

Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubičky,
53003 Pardubice, RČ/IČO: 781209/3300

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín č.j. 219EX-00385/2025 -050 ze dne 18.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2025 22:14:32. Zápis proveden dne 20.03.2025; uloženo na prac. Kolín Z-2086/2025-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 190/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kolín č.j. 219EX-00385/2025 -052 ze dne 18.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2025 22:16:52. Zápis proveden dne 24.03.2025; uloženo na prac. Kolín
Z-2090/2025-204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Kolín č.j.219 EX-00385/2025. Právní moc ke dni 18.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2025 22:13:41. Zápis proveden dne 07.05.2025; uloženo na prac. Kolín

Z-3125/2025-204

- o Zahájení 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 4



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2026 11:35:02

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533181 Bečváry
Kat.území: 601292 Bečváry List vlastnictví: 1070
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubičky,
53003 Pardubice, RČ/IČO: 781209/3300

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Litoměřice
č.j. 124 EX-2871/2025 -21 ze dne 29.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
30.05.2025 10:54:02. Zápis proveden dne 02.06.2025; uloženo na prac. Kolín
Z-3934/2025-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 190/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice č.j.
124 EX-2871/2025 -32 ze dne 30.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
30.05.2025 10:56:26. Zápis proveden dne 04.06.2025; uloženo na prac. Kolín
Z-3931/2025-204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Litoměřice č.j. 124 EX-2871/2025. Právní moc ke dni 01.08.2025. Právní účinky
zápisu k okamžiku 11.09.2025 10:33:22. Zápis proveden dne 17.09.2025; uloženo
na prac. Kolín

Z-7280/2025-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, Exekutorský úřad Litoměřice, se sídlem
Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubičky,
53003 Pardubice, RČ/IČO: 781209/3300

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-2871/2025 -21 (44 EXE
829/2025-13) ze dne 29.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2025
10:54:03. Zápis proveden dne 02.06.2025; uloženo na prac. Chrudim
Z-3777/2025-603

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav

Povinnost k

Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubičky,
53003 Pardubice, RČ/IČO: 781209/3300

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-4302/2025 -15 ze dne
12.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2025 13:00:29. Zápis proveden
dne 18.06.2025; uloženo na prac. Břeclav

Z-2778/2025-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 190/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Břeclav č.j. 160
EX-4302/2025 -28 ze dne 16.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
16.06.2025 13:01:48. Zápis proveden dne 23.06.2025; uloženo na prac. Kolín

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

strana 5



prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2026 11:35:02

Okres: CZ0204 Kolin Obec: 533181 Bečváry
Kat.území: 601292 Bečváry List vlastnictví: 1070
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-4431/2025-204

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5, Hradec Králové
500 03

Povinnost k

Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubičky,
53003 Pardubice, RČ/IČO: 781209/3300

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 1464/25-10 ze dne 19.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2025 23:04:13. Zápis proveden dne 23.06.2025; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-3742/2025-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 190/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Hradci Králové
č. j. 202 EX-1464/2025 - 18 ze dne 20.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
20.06.2025 23:04:12. Zápis proveden dne 01.07.2025; uloženo na prac. Kolín

Z-4605/2025-204

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5, 500 03 Hradec Králové

Povinnost k

Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubičky,
53003 Pardubice, RČ/IČO: 781209/3300

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Hradci Králové č. j. 202 EX-1447/2025 -10 ze dne 25.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2025 14:12:01. Zápis proveden dne 16.07.2025; uloženo na prac. Kolín

Z-5417/2025-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 190/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Hradci Králové
č. j. 202 EX-1447/2025 -23 ze dne 04.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
04.07.2025 23:07:56. Zápis proveden dne 16.07.2025; uloženo na prac. Kolín

Z-4936/2025-204

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01
Litoměřice

Povinnost k

Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubičky,
53003 Pardubice, RČ/IČO: 781209/3300

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Litoměřice
124 EX-3850/2025 -23 ze dne 04.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
05.08.2025 07:11:15. Zápis proveden dne 06.08.2025; uloženo na prac. Kutná Hora

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



prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2026 11:35:02

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533181 Bečváry
Kat.území: 601292 Bečváry List vlastnictví: 1070
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-3760/2025-205

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 190/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice č. j. 124 EX-3850/2025 -28 ze dne 05.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2025 07:30:35. Zápis proveden dne 12.08.2025; uloženo na prac. Kolín Z-6056/2025-204

- o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubičky,
53003 Pardubice, RČ/IČO: 781209/3300

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 17480/25-20 ze dne 18.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2025 11:21:44. Zápis proveden dne 20.11.2025; uloženo na prac. Praha

Z-58577/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 190/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6 č. j. 180
EX-17480/2025 -45 ze dne 20.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
21.11.2025 10:05:10. Zápis proveden dne 27.11.2025; uloženo na prac. Kolín
Z-9493/2025-204

- o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubičky,
53003 Pardubice, RČ/IČO: 781209/3300

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203
Ex-26182/2025 -6 ze dne 01.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2025
09:31:01. Zápis proveden dne 02.12.2025; uloženo na prac. Kolin
Z-9820/2025-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 190/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 Ex-26182/2025 -15 ze dne 02.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2025 09:31:01. Zápis proveden dne 09.12.2025; uloženo na prac. Kolín Z-9821/2025-204

- o Zahájení exekuce

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



prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2026 11:35:02

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533181 Bečváry
Kat.území: 601292 Bečváry List vlastnictví: 1070

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

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38,
110 00 Praha 1

Povinnost k

Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubičky,
53003 Pardubice, RČ/IČO: 781209/3300

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 13070/25-8 ze dne 29.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2026 17:22:06. Zápis proveden dne 05.01.2026; uloženo na prac. Praha

Z-140/2026-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 190/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 4 č.j. 189
EX-13070/2025 -17 ze dne 02.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku
02.01.2026 17:33:14. Zápis proveden dne 09.01.2026; uloženo na prac. Kolín

Z-26/2026-204

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubičky,
53003 Pardubice, RČ/IČO: 781209/3300

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 12836/25-11 ze dne 03.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2026 18:23:55. Zápis proveden dne 07.01.2026; uloženo na prac. Praha

Z-367/2026-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 190/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 č.j. 067
EX-12836/2025 -21 ze dne 06.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku
07.01.2026 18:36:46. Zápis proveden dne 12.01.2026; uloženo na prac. Kolín

Z-155/2026-204

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Exekutorský úřad Přerov, se sídlem
Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubičky,
53003 Pardubice, RČ/IČO: 781209/3300

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-28985/2025 -13 (44 EXE
2093/2025-32) ze dne 12.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2026
13:40:30. Zápis proveden dne 13.01.2026; uloženo na prac. Chrudim

Z-151/2026-603

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 8



prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2026 11:35:02

Okres: CZ0204 Kolín **Obec:** 533181 Bečváry

Kat.území: 601292 Bečváry **List vlastnictví:** 1070

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

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 190/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 Ex-28985/2025 -20 ze dne 12.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2026 13:40:31. Zápis proveden dne 19.01.2026; uloženo na prac. Kolín Z-271/2026-204

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k

Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubičky,
53003 Pardubice, RČ/IČO: 781209/3300

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín 219 EX-05867/2025 -042 ze dne 14.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2026 17:12:26. Zápis proveden dne 16.01.2026; uloženo na prac. Kolín Z-371/2026-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 190/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kolín 219 EX-05867/2025 -043 ze dne 14.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2026 17:13:42. Zápis proveden dne 19.01.2026; uloženo na prac. Kolín
Z-378/2026-204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Kolin č.j. 219EX-05867/2025. Právní moc ke dni 14.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2026 17:13:41. Zápis proveden dne 03.03.2026; uloženo na prac. Kolin

Z-1775/2026-204

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k

Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubičky,
53003 Pardubice, RČ/IČO: 781209/3300

219EX-01618/2026 -040 ze dne 26.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2026 17:14:39. Zápis proveden dne 02.03.2026; uloženo na prac. Kolín Z-1781/2026-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 190/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kolín čj. 219EX-01618/2026 -043 ze dne 26.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2026 17:14:31. Zápis proveden dne 04.03.2026; uloženo na prac. Kolín
Z-1777/2026-204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Kolín č.j. 219 EX-01618/2026. Právní moc ke dni 09.03.2026. Právní účinky

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.
strana 9



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2026 11:35:02

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533181 Bečváry
Kat.území: 601292 Bečváry List vlastnictví: 1070
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

zápisu k okamžiku 09.04.2026 17:14:45. Zápis proveden dne 17.04.2026; uloženo na prac. Kolín

Z-3005/2026-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k

Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubičky,
53003 Pardubice, RČ/IČO: 781209/3300

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín č.j. 219EX-01633/2026 -048 ze dne 11.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2026 17:14:54. Zápis proveden dne 12.03.2026; uloženo na prac. Kolín
Z-2216/2026-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 190/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kolín č.j. 219EX-01633/2026 -050 ze dne 11.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2026 17:12:44. Zápis proveden dne 18.03.2026; uloženo na prac. Kolín
Z-2223/2026-204

Listina Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Kolín č.j. 219EX-01633/2026. Právní moc ke dni 23.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2026 17:12:50. Zápis proveden dne 30.04.2026; uloženo na prac. Kolín
Z-3393/2026-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k

Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubičky,
53003 Pardubice, RČ/IČO: 781209/3300

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín č.j. 219EX-02714/2026 -044 ze dne 02.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2026 17:12:40. Zápis proveden dne 08.04.2026; uloženo na prac. Kolín
Z-2860/2026-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 190/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kolín č.j. 219EX-02714/2026 045 ze dne 02.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2026 17:12:48. Zápis proveden dne 09.04.2026; uloženo na prac. Kolín
Z-2861/2026-204

Listina Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 219 EX-02714/2026. Právní moc ke dni 13.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2026 17:13:46. Zápis proveden dne 26.05.2026; uloženo na prac. Kolín
Z-3991/2026-204

o Zahájení 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 10



prokazující stav evidovaný k datu 26.05.2026 11:35:02

Okres: CZ0204 Kolin Obec: 533181 Bečváry
Kat.území: 601292 Bečváry List vlastnictví: 1070
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Tomáš Slaviček, Pražská 83, 440 01 Louny

Povinnost k

Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubičky,
53003 Pardubice. RČ/IČO: 781209/3300

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Louny, 208
EX-1043/2026 -30 ze dne 29.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2026
07:24:39. Zápis proveden dne 30.04.2026; uloženo na prac. Louny
Z-1333/2026-507

- o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubičky,
53003 Pardubice, RČ/IČO: 781209/3300

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203
EX-08592/2026 -9 ze dne 14.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2026
06:43:03. Zápis proveden dne 18.05.2026; uloženo na prac. Kolin
Z-3995/2026-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 190/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 EX-08592/2026 -15 ze dne 15.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2026 06:43:03. Zápis proveden dne 25.05.2026; uloženo na prac. Kolín
Z-3996/2026-204

Plomby a upozornění - Bez zápisu

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

Listina

o Smlouva kupní ze dne 31.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.08.2013.

V-4586/2013-204

Pro: Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubičky, 53003 Pardubice RČ/IČO: 781209/3300

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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



Okres: CZ0204 Kolin Obec: 533181 Bečváry

Kat.území: 601292 Bečváry List vlastnictví: 1070

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

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 26.05.2026 11:57:35

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

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



Příloha č. 2 - Objednávka Zadavatele

Soudní exekutor JUDr. Filip Exner
Exekutorský úřad Praha 7
adresa: Praha 8, Střížkovská 734/66

tel.: +420 220 400 372
e-mail: info@exekutor-exner.cz
datová schránka: 4p6tecf
internetové stránky: www.exekutor-exner.cz

Č.j.: 151 EX 391/23 - 607
Vyřizuje: JUDr. Filip Exner

U S N E S E N Í

JUDr. Filip Exner, soudní exekutor Exekutorského úřadu Praha 7, se sídlem Praha 8, Střížkovská 734/66, pověřený vedením exekuce na základě pověření, které vydal Okresní soud v Pardubicích pod č.j. 44 EXE 1642/2023-23 dne 09.11.2023, kterým byl nařízen výkon exekučního titulu, kterým je: elektronický platební rozkaz, který vydal Okresní soud v Příbrami dne 30.06.2023 pod č.j. EPR 151079/2023-19, k uspokojení pohledávky

oprávněné(ho):

1. **PRO-DOMA, SE, IČ: 24235920,**
sídlo: Budčická 1479, 19016 Praha 9,
zastoupen(a): JUDr. Hana Závěská, advokát,
sídlo: Blahoslavova 186/8, 29301 Mladá Boleslav II,

proti povinné(mu):

1. **MR Cool s.r.o., IČ: 07121521,**
sídlo: Národních hrdinů 368, 53003 Pardubice,
2. **Ing. Ragnar Valenta, r.č.: 7812093300,**
bydliště: Národních hrdinů 368, 53003 Pardubice,

podle § 336 o.s.ř. u s t a n o v u j e znalcem z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí:

Pražská znalecká kancelář, s.r.o., IČ: 48910660, se sídlem Vinohradská 938/37, 120 00 Praha 2

kterému ukládá, aby podal písemně do 30 dnů znalecký posudek, který předloží **v elektronické podobě ve formátu PDF.** Úkolem znalce je pro potřeby exekučního řízení **ocenit níže uvedené nemovitosti, včetně příslušenství. Oceněním bude u těchto nemovitostí stanovena v místě obvyklá (tržní) cena, která by byla při jejich prodeji na trhu s nemovitostmi dosažitelná, a to:**



Okres: CZ0204 Kolín		Obec: 533181 Bečváry	
Kat.území: 601292 Bečváry		List vlastnictví: 1070	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Valenta Ragnar Ing., Národních hrdinů 368, Pardubice, 53003 Pardubice		781209/3300	
B Nemovitosti			
Jednotky			
Č.p./		Typ	Podíl na
Č.jednotky	Způsob využití	jednotky	společných částech domu a pozemku
190/1	byt	byt.z.	71/426
Vymezeno v:			
Budova	Bečváry, č.p. 190, byt.dům, LV 1048		
	na parcele St. 258, LV 1048		
Parcela	St. 258	zastavěná plocha a nádvoří	
	1148	ostatní plocha	
		jiná plocha	184m2
			974m2

Stanovená lhůta pro podání posudku je závazná. Jen ze závažných důvodů může znalec požádat o její prodloužení. Nemůže-li znalec vyžádaný úkon provést, je povinen to oznámit s příslušným odůvodněním neprodleně soudnímu exekutorovi. Nedodržení stanovené nebo dohodnuté lhůty může mít za následek snížení odměny, popřípadě opatření podle § 53 o.s.ř. , t.j. uložení pořádkové pokuty do 50.000,-Kč.

Soudní exekutor účastníkům ukládá, aby poskytli znalci veškerou potřebnou součinnost, zejména povinným, aby umožnili soudnímu znalci prohlídku oceňovaných nemovitostí a předložili mu veškerou dokumentaci k těmto nemovitostem, kterou mají ve svém držení. Neposkytnutí součinnosti ze strany povinných může být postihováno uložením pořádkové pokuty dle § 53 o.s.ř. do 50.000,-Kč nebo posuzováno orgány činnými v trestním řízení jako trestný čin. **Neumožní-li povinný prohlídku, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti přístup (§ 336 odst. 3 o.s.ř.).**

O d ů v o d n ě n í :

Pro realizaci nařízené exekuce je vypracování tohoto znaleckého posudku nezbytné.

P o u č e n í : Proti osobě znalce mohou být podány námitky do 15 dnů od doručení tohoto usnesení, jinak se bude mít zato, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí.

U p o z o r n ě n í : Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže se zřetelem na poměr k věci nebo účastníkům, jejich zákonným zástupcům, nebo zplnomocněncům lze pochybovat o jeho podjatosti.

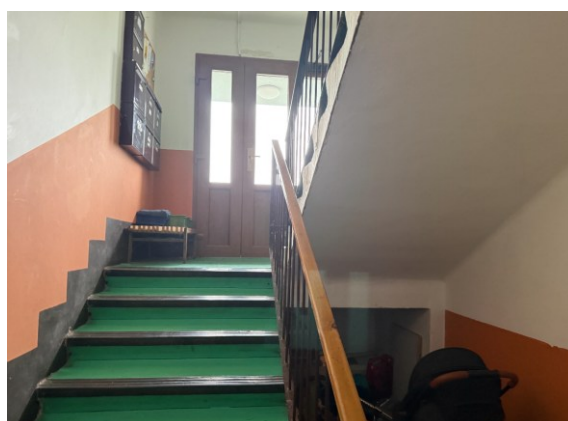
V Praze dne 26.05.2026

JUDr. Filip Exner
Exner

Podpis JUDr. Filip Exner
DN: cn=JUDr. Filip Exner, c=CZ, o=JUDr. Filip Exner - soudní exekutor, ou=1, email=exekutorexner@seznam.cz
Datum: 2026.05.26 17:45:10 +02'00'

JUDr. Filip Exner
soudní exekutor

Příloha č. 3 – Fotodokumentace



8 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor

- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování metodiky určování převodních cen mezi spojenými osobami (transferové ceny)
- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování otázek v oblasti obchodování na kapitálových trzích
- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování otázek v oblasti úvěrování a bankovních obchodů
- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování správy investičních nástrojů
- Ekonomika – Oceňování cenných papírů – Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů neobchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika – Oceňování cenných papírů – Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů obchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika – Oceňování cenných papírů – Určování hodnoty investičních nástrojů
- Ekonomika – Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů – Určování hodnoty lesních pozemků
- Ekonomika – Oceňování movitých věcí nehmotných – Určování hodnoty pohledávek
- Ekonomika – Oceňování movitých věcí nehmotných – Určování hodnot práv autorských a práv souvisejících s právem autorským
- Ekonomika – Oceňování movitých věcí nehmotných – Určování hodnoty práv průmyslových
- Ekonomika – Oceňování nemovitých věcí
- Ekonomika – Oceňování obchodních závodů
- Ekonomika – Účetnictví – Posuzování souladu vykazovaných údajů s předmětem účetnictví

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 043406/2026.

Otisk znaleckých pečeti:

Vedoucí znalec: Ing. Tomáš Rybín

Na částech 1 až 5 a 7 spolupracoval: Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.

Případná vysvětlení podá: Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD., Ing. Tomáš Rybín

Při zpracování znaleckého úkolu nebyl přibrán konzultant.

Odměna znaleckého se řídí vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Datum a podpis za znaleckou kancelář:

Ing. Tomáš
Rybín

Digitálně podepsal
Ing. Tomáš Rybín
Datum: 2026.06.24
14:39:46 +02'00'

Ing. Tomáš Rybín
znalec v oboru Ekonomika
Oceňování nemovitých věcí

Ing. Petr
Šmíd

Digitálně
podepsal Ing.
Petr Šmíd
Datum:
2026.06.24
15:04:08 +02'00'

Ing. Petr Šmíd
jednatel
Pražská znalecká kancelář, s.r.o.

V Praze dne 23. 6. 2026