ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:	057599/2026
ZNALEC:	Ing. Ondřej Bouzek Na Ladech 224, 251 62 Mukařov IČ: 71583785
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
ZADAVATEL:	Exekutorský úřad Znojmo JUDr. Eva Koutníková, soudní exekutorka Jezuitské náměstí 156/2, 669 01 Znojmo
ČÍSLO JEDNACÍ:	193 EX 1137/23-87
PŘEDMĚT:	Nemovitosti uvedené na LV č. 1817, k.ú. Vlašim, obec Vlašim, okres Benešov
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	digitální vyhotovení
DATUM:	8.9.2026
POČET STRAN:	23

SEZNAM KAPITOL/OBSAH

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU ... 3
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE ... 3
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU ... 3
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU 3
2. VÝČET PODKLADŮ ... 3
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT ... 3
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS ... 3
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT ... 4
3. NÁLEZ ... 4
3.1 INFORMACE O MÍSTNÍM ŠETŘENÍ ... 4
3.2 OBECNÉ PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ ... 4
3.3 POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI ... 4
3.4 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT ... 5
3.5 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT ... 5
3.6 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT ... 5
4. POSUDEK ... 6
4.1 POPIS POUŽITÝCH METODIK ... 6
4.2 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ ... 7
4.3 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ ... 7
4.3.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT ... 7
4.3.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT ... 11
5. ODŮVODNĚNÍ ... 12
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY ... 12
5.2 KONTROLA POSTUPU ... 12
6. ZÁVĚR ... 13
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY ... 13
6.2 ODPOVĚĎ ... 13
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNÉ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST 13
7. PŘÍLOHY ... 14
PŘÍLOHA Č.1 - VÝPIS LV ... 15
PŘÍLOHA Č.2 - MAPA KN ... 21
8. ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE ... 23
9. PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU ... 23
10. ZNALECKÁ DOLOŽKA ... 23
10.1 OTISK ZNALECKÉ PEČETI ... 23
10.2 DATUM A PODPIS ... 23

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Stanovení ceny obvyklé:

id. 1/18 pozemek parcelní číslo. 1937/230 o výměře 4996 m2, druh pozemku orná půda, zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1817, pro obec Vlašim, katastrální území Vlašim.

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Uspokojení pohledávky.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku nebyly zadavatelem sděleny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Data pro znalecký posudek byla získána z veřejně dostupných informací, převážně z internetových zdrojů, údajů informací sdělených zadavatelem posudku a vlastní prohlídkou.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Pro získání dat k vyhotovení znaleckého posudku byly použity následující zdroje:
Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška č. 523/2025 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 254/2019 Sb. Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
Vyhláška č. 503/2020 Sb. Vyhláška o výkonu znalecké činnosti
Vyhláška č. 370/2022 Sb. Vyhláška o znalečném
Vyhláška č. 505/2020 Sb. Vyhláška, 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
Vyhláška č. 508/2020 Sb. Vyhláška o odměně a náhradě hotových výdajů konzultanta přibraného pro účely trestního řízení
portál www.justice.cz
Ustanovení znalce

Pro získání dat o oceňované nemovitosti byly použity následující zdroje:
informace sdělené zadavatelem posudku
místní šetření
portál www.cuzk.cz
portál www.obce.cz
portál www.mapy.cz

Pro získání dat o porovnatelných nemovitostech byly použity následující zdroje:
portál www.cuzk.cz
portál www.obce.cz
portál www.mapy.cz

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Všechny uvedené zdroje dat lze považovat za věrohodné

3. NÁLEZ

3.1 INFORMACE O MÍSTNÍM ŠETŘENÍ

Místní šetření bylo provedeno dne 7.9.2026 za účasti soudního znalce Ing. Ondřeje Bouzka.

3.2 OBECNÉ PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ

Toto ocenění bylo vypracované v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:
Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právních podkladů vlastnického práva k datu ocenění. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž je bez závad. Zástavní práva nejsou posuzována.
Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi právními normami a předpisy.
Informace z jiných zdrojů, na nichž je založená celá, nebo část této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3.3 POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

VLASTNICKÉ ÚDAJE

Vlastnické právo

Adamec Jaroslav, Raisova 784/17, Střekov, 40003 Ústí nad Labem	750203/2318	1/18
Bálek Vladimír, Suletice č.ev. 13, 40002 Homole u Panny	470716/150	1/6
Česká republika	00000001-001	1/3
Heřmanová Jana Ing., Kremnická 3030/9, Záběhlice, 14100 Praha 4	465423/050	1/12
Kadlečková Pavlína, Přítkovská 1465/24, Trnovany, 41501 Teplice	775120/2910	1/18
Kakos Michal Ing., č.p. 156, 25801 Kondrac	910804/0601	1/4
Sýkorová Andrea, Šrámkova 3209/4, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem	845329/2958	1/18

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	01312774	1/3

PŘEHLED POZEMKŮ A STAVEB

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1937/230	4996	orná půda		zemědělský půdní fond

MÍSTOPIS

Vlašim je město a obec s rozšířenou působností v okrese Benešov ve Středočeském kraji. Nachází se dvacet kilometrů jihovýchodně od Benešova, čtyřicet kilometrů severně od Tábora a je centrem mikroregionu Podblanicko. Žije zde přibližně 11 tisíc obyvatel, jejich počet postupně mírně klesá.

CELKOVÝ POPIS

Základní popis nemovitosti
Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1937/230. Jedná se o zemědělsky pozemek, který je tak i využíván.

3.4 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Data pro znalecký posudek byla získána z veřejně dostupných informací, převážně z internetových zdrojů, údajů a informací sdělených zadavatelem posudku a vlastní obhlídkou oceňované nemovitosti z veřejně dostupných míst.
Pomocí dálkového přístup do KN byly zjištěny výměry oceňovaných pozemků vč. vlastnických údajů, zástavních práv a věcných břemen.
Údaje porovnávaných nemovitostí byly získány pomocí dálkového přístup do KN, případně obhlídkou z veřejně přístupných míst.
Případné nepřesnosti při sběru a tvorbě dat mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku jsou uvedeny v oddílu 6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

3.5 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Všechna získaná data byla pečlivě prozkoumána a uložena do archivu znalce k případnému přezkoumání znaleckého posudku.
Výměry pozemků vychází ze získaných dat z dálkového přístupu do KN pomocí portálu www.cuzk.cz.
Pomocí dálkového přístupu do KN bylo zajištěno maximum dostupných použitelných informací majících vliv na závěr znaleckého posudku.
Případné nepřesnosti při zpracování dat mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku jsou uvedeny v oddílu 6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

3.6 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

Výpis z katastru nemovitostí LV č.1817 k.ú. Vlašim ze dne 8.9.2026 pořízený znalcem pomocí portálu www.cuzk.cz
Snímek kat. mapy pro k.ú. Vlašim ze dne 8.9.2026 pořízený znalcem pomocí portálu www.cuzk.cz
Snímek kat. mapy ortofoto pro k.ú. Vlašim ze dne 8.9.2026 pořízený znalcem pomocí portálu www.cuzk.cz
Fotodokumentace ze dne 7.9.2026 pořízená znalcem
Kupní smlouvy získané z portálu www.cuzk.cz

4. POSUDEK

4.1 POPIS POUŽITÝCH METODIK

Cena zjištěná
Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Cena obvyklá
Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
Pokud pro oceňovanou nemovitost není možné nalézt statisticky významný soubor prodejů (tedy sjednaných cen) obdobných nemovitostí na místním či alespoň regionálním realitním trhu a nelze tedy sestavit množinu porovnatelných cen, není možné určit obvyklou cenu postupem definovaným v §1a oceňovací vyhlášky. V takových případech je vhodné pro určení ceny použít buď:
I) metodu popsanou v §1b oceňovací vyhlášky, která dává možnost aplikovat více způsobů ocenění (zejména porovnávací, výnosový nebo nákladový způsob ocenění) a jejímž výsledkem je určení „tržní hodnoty"

Tržní hodnota
V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota 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 tísni.
Principem tržního odstupu se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají nezávisle.

Vlastní proces stanovení tržní hodnoty se v průběhu historického vývoje ustálil na základních třech přístupech oceňování majetku, a sice:

Nákladový způsob
Tato metoda stanovuje reprodukční cenu nemovitosti sníženou o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo srovnatelné nové nemovitosti. Při určení nákladové hodnoty je třeba zohlednit opotřebení, které se určuje s ohledem na stavebnětechnický stav a morální zastarání nemovitosti.

Výnosový způsob
Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem)

Porovnávací způsob
Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací hodnota dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze.
S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

4.2 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ

Znaleckým úkolem bylo zadáno stanovení ceny obvyklé. Cena zjištěná tedy není stanovena

4.3 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

4.3.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Postup výpočtu:
Průměrná jednotková cena je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí (vzorků). Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek koeficientů K1-K7. Jednotková cena srovnávací nemovitosti (vzorků) je vypočtena jako podíl ceny srovnávací nemovitosti po úpravě koeficienty a její užitné plochy.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:
Koeficient K1 – zohledňuje skutečnost, zda porovnávané nemovité věci byly zobchodované,
okolnosti prodeje
Koeficient K2 – zohledňuje velikost oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím
Koeficient K3 – zohledňuje polohu oceňované nemovitosti v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní dostupnost) vzhledem k nemovitostem srovnávacím
Koeficient K4 – zohledňuje možnosti dopravní dostupnosti k nemovitosti
Koeficient K5 – zohledňuje možnosti zastavění např. s ohledem na územní plán
Koeficient K6 – zohledňuje provedení a vybavení oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím,
Koeficient K7 – zohledňuje okolnosti prodeje, stav na realitním trhu a celkové vyhodnocení znalce

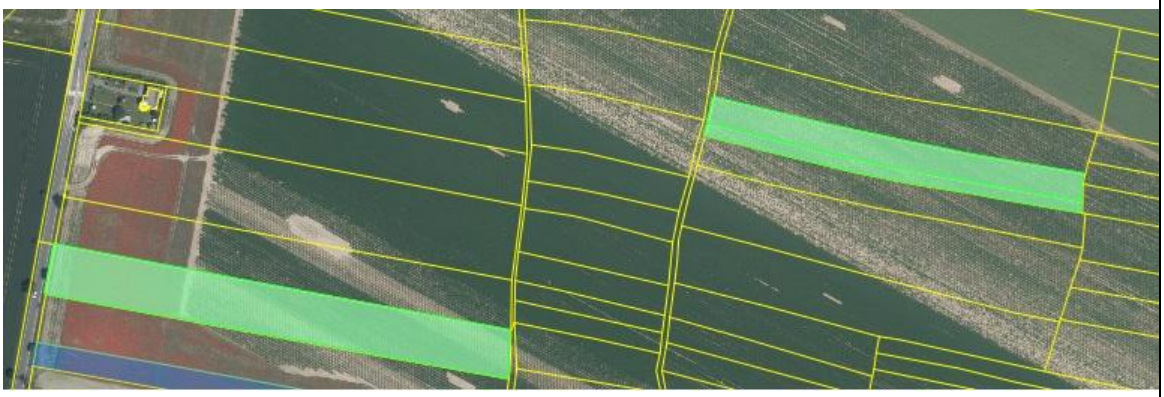
V okolí se nachází několik zemědělských pozemků, které byly zobchodovány. Pro porovnání byly vybrány níže uvedené vzorky.

Vzorek č.1

Název: **Zemědělské pozemky**

Lokalita Vlašim

Popis: Zrealizovaný prodej spoluvlastnického podílu na pozemcích ze dne 20.10.2025. Informace o prodeji získány z kupní smlouvy vkladové řízení V-8687_2025-201. Kupní cena je pro účely porovnání přepočítána na celek



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – zobchodováno	1,00
K2 Velikost pozemku – bez vlivu	1,00
K3 Poloha pozemku – obdobná	1,00
K4 Dopravní dostupnost – obdobná	1,00
K5 Možnosti zastavění – obdobná	1,00
K6 Vybavenost pozemků – obdobná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – starší datum transakce	1,10

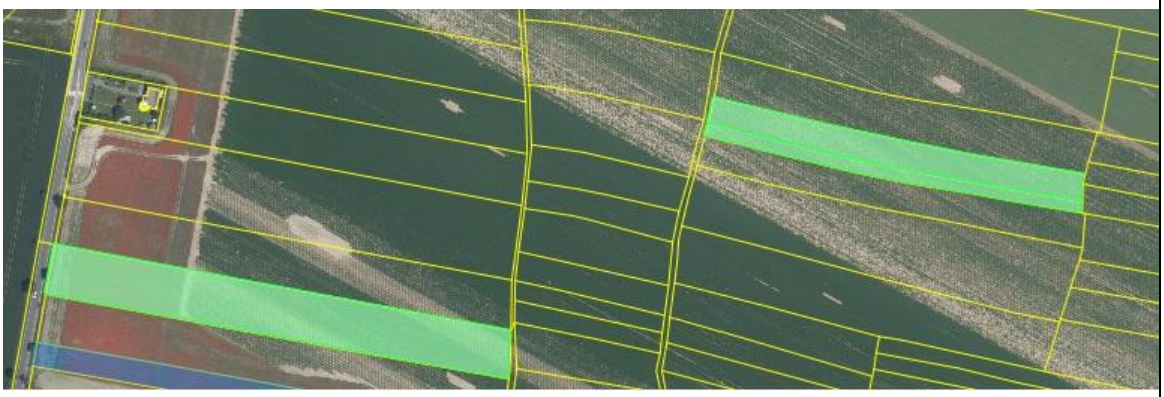
Kupní cena [Kč]	**Plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
505 861	16 780	30,14	1,10	**33,16**

Vzorek č.2

Název: **Zemědělské pozemky**

Lokalita Vlašim

Popis: Zrealizovaný prodej spoluvlastnického podílu na pozemcích ze dne 17.12.2025. Informace o prodeji získány z kupní smlouvy vkladové řízení V-10709_2025-201. Kupní cena je pro účely porovnání přepočítána na celek



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – zobchodováno	1,00
K2 Velikost pozemku – bez vlivu	1,00
K3 Poloha pozemku – obdobná	1,00
K4 Dopravní dostupnost – obdobná	1,00
K5 Možnosti zastavění – obdobná	1,00
K6 Vybavenost pozemků – obdobná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – starší datum transakce	1,10

Kupní cena [Kč]	**Plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
1 006 632	16 780	60	1,10	**66,00**

Vzorek č.3

Název: **Zemědělské pozemky**
Lokalita Vlašim
Popis: Zrealizovaný prodej spoluvlastnického podílu na pozemcích ze dne 27.4.2026. Informace o prodeji získány z kupní smlouvy vkladové řízení V-3919_2026-201. Kupní cena je pro účely porovnání přepočítána na celek



Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – zobchodováno	1,00
K2 Velikost pozemku – bez vlivu	1,00
K3 Poloha pozemku – obdobná	1,00
K4 Dopravní dostupnost – obdobná	1,00
K5 Možnosti zastavění – obdobná	1,00
K6 Vybavenost pozemků – obdobná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – neuvedeno	1,00

Kupní cena [Kč]	**Plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
18 239 996	258 792	70,48	1,00	**70,48**

4.3.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Výsledná jednotková cena je určena aritmetickým průměrem jednotkových cen všech uvedených porovnávaných nemovitostí po úpravách jednotkových cen koeficienty pro srovnání.

Minimální jednotková cena	33,16 Kč/m²
Průměrná jednotková cena	56,55 Kč/m²
Maximální jednotková cena	70,48 Kč/m²

Výpočet ceny obvyklé na základě plochy	
Průměrná jednotková cena	**56,55 Kč/m²**
Celková výměra	4 996 m²
Cena celku	282 523 Kč
Výsledná cena obvyklá podílu ve výši 1/18	15 695 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Cena zjištěná nemovitostí nebyla stanovena:

Cena obvyklá podílu ve výši 1/18 na pozemku p.č. 1937/230 uvedeného na LV č. 1817, k.ú. Vlašim, obec Vlašim, okres Benešov byla stanovena porovnáním kupní ceny 1 m^2 obdobných nemovitostí a po úpravě korekčními koeficienty ke dni místního šetření činí:

15 695,- Kč

5.2 KONTROLA POSTUPU

Výše uvedený postup byl znalcem zkontrolován a je v souladu s aktuálně platnými zákony a prováděcími vyhláškami.

6. ZÁVĚR

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Stanovení ceny obvyklé:

id. 1/18 pozemek parcelní číslo. 1937/230 o výměře 4996 m2, druh pozemku orná půda, zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1817, pro obec Vlašim, katastrální území Vlašim.

6.2 ODPOVĚĎ

Cena obvyklá podílu ve výši 1/18 na pozemku p.č. 1937/230 uvedeného na LV č. 1817, k.ú. Vlašim, obec Vlašim, okres Benešov činí celkem:

15.695,- Kč

slovy: patnácttisícšestsetdevadesátpětkorunčeských

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNÉ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Ocenění je provedeno ke dni místního šetření.

Ocenění je provedeno výhradně za účelem exekučního prodeje nemovitosti.

Dle předloženého LV na oceňovaném spoluvlastnickém podílu povinné vázne 5x Zahájení exekuce. Uvedené není zohledněno ve výsledném ocenění.

Výše uvedené skutečnosti mohou mít vliv na přesnost závěru.

7. PŘÍLOHY

SEZNAM PŘÍLOH
Příloha č.1 - Výpis LV
Příloha č.2 - Snímek kat. mapy

TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.1 - VÝPIS LV

DATUM POŘÍZENÍ:	**8.9.2026**
ZDROJ:	**WWW.CUZK.CZ**
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU:	**057599/2026**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.09.2026 08:15:02*

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **530883 Vlašim**

Kat.území: **783544 Vlašim** List vlastnictví: **1817**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Adamec Jaroslav, Raisova 784/17, Střekov, 40003 Ústí nad Labem	[redacted]	**1/18**
Bálek Vladimír, Suletice č.ev. 13, 40002 Homole u Panny		**1/6**
Česká republika		**1/3**
Heřmanová Jana Ing., Kremnická 3030/9, Záběhlice, 14100 Praha 4		**1/12**
Kadlečková Pavlína, Přítkovská 1465/24, Trnovany, 41501 Teplice		**1/18**
Kakos Michal Ing., č.p. 156, 25801 Kondrac		**1/4**
Sýkorová Andrea, Šrámkova 3209/4, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem		**1/18**
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3		**1/3**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1937/230	**4996**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Sýkorová Andrea, Šrámkova 3209/4, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-1137/2023 -11 ze dne 22.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 11:10:49. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6679/2023-713**

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Sýkorová Andrea, r.č. [redacted]

ke spoluvlastnickému podílu 1/18

Povinnost k

Sýkorová Andrea, Šrámkova 3209/4, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem, RČ/IČO: [redacted]

Parcela: 1937/230

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Eva Koutníková, soudní exekutor 193 EX-1137/2023 -19 ze dne 25.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 23:02:28. Zápis proveden dne 31.10.2023; uloženo na prac. Benešov**

Typ vztahu

Z-4226/2023-201

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 193 EX 1137/23-19. Právní moc ke dni 06.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2026 23:00:13. Zápis proveden dne 09.07.2026; uloženo na prac. Benešov**

Z-3450/2026-201

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr.Kamil Košina, Zdíkov 79, 384 73 Stachy

Povinnost k

Sýkorová Andrea, Šrámkova 3209/4, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Prachatice - Mgr. Košina 040 EX 4726/16-8 ze dne 03.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2023 07:30:29. Zápis proveden dne 02.11.2023; uloženo na prac. Prachatice**

Z-4542/2023-306

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/8
povinný: Sýkorová Andrea, r.č.[redacted]

Povinnost k

Sýkorová Andrea, Šrámkova 3209/4, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 845329/2958
Parcela: 1937/230

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor 040 EX-4726/2016 -90 ze dne 31.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2023 15:31:16. Zápis proveden dne 07.11.2023; uloženo na prac. Benešov**

Z-4300/2023-201

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Magdaléna Popková, Truhlářská 515/2a, 460 01 Liberec

Povinnost k

Sýkorová Andrea, Šrámkova 3209/4, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Magdaléna Popková 209 EX-320/2022 -8 ze dne 11.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2023 23:58:23. Zápis proveden dne 13.11.2023; uloženo na prac. Liberec**

Z-5878/2023-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Sýkorová Andrea r.č. 845329/2958
ke spoluvlastnickému podílu 1/18

Povinnost k

Sýkorová Andrea, Šrámkova 3209/4, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem, RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 1937/230

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Magdaléna Popková, soudní exekutorka 209 EX-320/2022 - 23 ze dne 09.11.2023. Právní účinky zápisu k**

Typ vztahu

okamžiku 09.11.2023 23:58:26. Zápis proveden dne 22.11.2023; uloženo na prac. Benešov
- Z-4459/2023-201

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí opravný. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2023 23:58:26. Zápis proveden dne 22.11.2023; uloženo na prac. Benešov
Z-4459/2023-201

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor JUDr. Vratislav Pospíšil, Velká Hradební 2, 400 01, Ústí nad Labem
Povinnost k
Sýkorová Andrea, Šrámkova 3209/4, Severní Terasa, 40011
Ústí nad Labem, RČ/IČO: [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 136 EX 451/16-8 ze dne 11.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2025 12:29:51. Zápis proveden dne 21.02.2025; uloženo na prac. Benešov
Z-1019/2025-201

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Sýkorová Andrea, r.č. [redacted]
ke spoluvlastnickému podílu 1/18
Povinnost k
Sýkorová Andrea, Šrámkova 3209/4, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem, RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 1937/230

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Vratislav Pospíšil, LL.M. - soudní exekutor 136 EX-451/2016 -79 ze dne 14.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2025 18:00:27. Zápis proveden dne 21.02.2025; uloženo na prac. Benešov
Z-1002/2025-201

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

Povinnost k
Sýkorová Andrea, Šrámkova 3209/4, Severní Terasa, 40011
Ústí nad Labem, RČ/IČO: [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 9561/25-11 ze dne 04.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2025 18:27:25. Zápis proveden dne 05.11.2025; uloženo na prac. Praha
Z-55641/2025-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Sýkorová Andrea, r.č. [redacted]
ke spoluvlastnickému podílu 1/18
Povinnost k
Sýkorová Andrea, Šrámkova 3209/4, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem, RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 1937/230

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.09.2026 08:15:02*

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **530883 Vlašim**

Kat.území: **783544 Vlašim** List vlastnictví: **1817**

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

Typ vztahu

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor 067 EX-9561/2025 -14 ze dne 05.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2025 18:28:47. Zápis proveden dne 11.11.2025; uloženo na prac. Benešov**

Z-6135/2025-201

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Okresní soud Praha-východ 25 D-358/2009 -113 ze dne 08.12.2009. Právní moc ke dni 08.12.2009.**

  Z-25631/2009-201

  Pro: **Heřmanová Jana Ing., Kremnická 3030/9, Záběhlice, 14100 Praha 4** *RČ/IČO:* [redacted]

- **Usnesení soudu o dědictví 20 D 336/2015-119 ze dne 23.01.2017. Právní moc ke dni 23.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2017 15:33:04. Zápis proveden dne 06.03.2017.**

  V-1581/2017-201

  Pro: **Heřmanová Jana Ing., Kremnická 3030/9, Záběhlice, 14100 Praha 4** *RČ/IČO:* [redacted]

- **Usnesení soudu o dědictví 46 D 836/2020-68 ze dne 21.09.2022. Právní moc ke dni 21.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2022 09:42:55. Zápis proveden dne 12.10.2022.**

  V-8523/2022-201

  Pro: **Bálek Vladimír, Suletice č.ev. 13, 40002 Homole u Panny** *RČ/IČO:* [redacted]

- **Smlouva kupní č. 28032301. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2023 12:12:13. Zápis proveden dne 12.04.2023.**

  V-2003/2023-201

  Pro: **Kakos Michal Ing., č.p. 156, 25801 Kondrac** *RČ/IČO:* [redacted]

- **Usnesení soudu o dědictví 46 D 1139/1999-179 ze dne 11.10.2023. Právní moc ke dni 11.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2023 14:57:48. Zápis proveden dne 24.10.2023.**

  V-7680/2023-201

  Pro: **Kadlečková Pavlína, Přítkovská 1465/24, Trnovany, 41501 Teplice** *RČ/IČO:* [redacted]
  Adamec Jaroslav, Raisova 784/17, Střekov, 40003 Ústí nad Labem
  Sýkorová Andrea, Šrámkova 3209/4, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem [redacted]

- **Prohlášení o přísluš. hospodařit s majet.státu (§ 10 z.č.219/2000 Sb.), o nabytí vlast. práva státu k nem. podle § 65 odst. 9 KatZ. UZSVM/S-209/2024 -HMS ze dne 15.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2024 10:37:12. Zápis proveden dne 15.03.2024.**

  V-409/2024-201

  Pro: **Česká republika,** *RČ/IČO:* **00000001-001**

- **Zápis o předání majetku státu (§ 15 odst. 3 zák. č. 219/2000 Sb.) UZSVM/S/53334/2024-HMSO a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu ze dne 26.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2024 09:05:07. Zápis proveden dne 19.08.2024.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.09.2026 08:15:02*

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **530883 Vlašim**

Kat.území: **783544 Vlašim** List vlastnictví: **1817**

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

Listina

Z-4986/2024-201

Pro: **Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha** *RČ/IČO:* **01312774**
3

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
1937/230	**52901**	**4996**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 08.09.2026 08:34:07

Podpis, razítko:

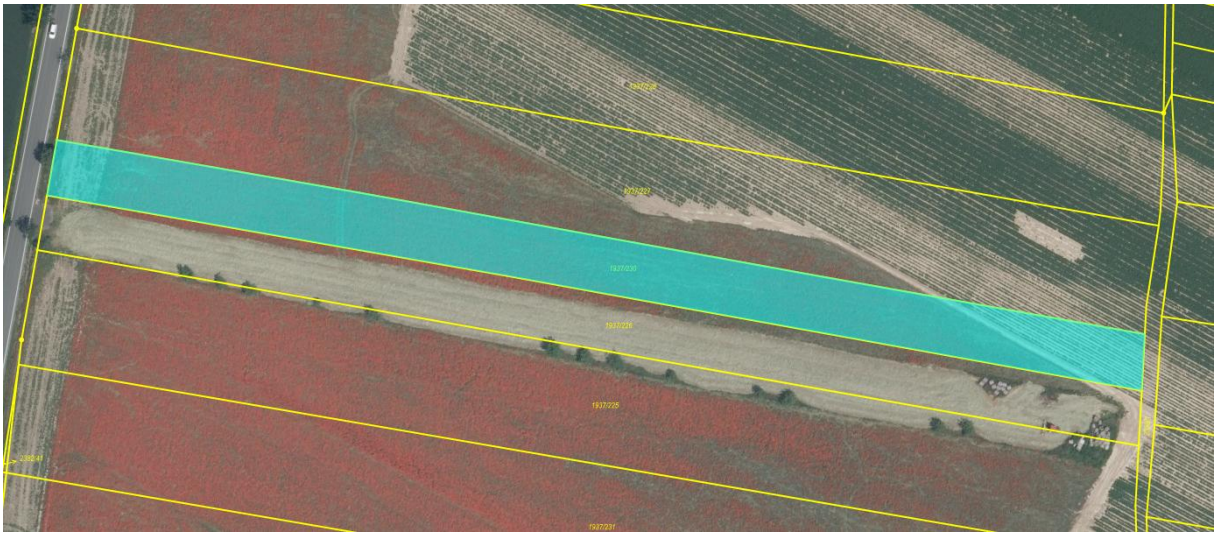
Řízení PÚ: .....

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/.

TITULNÍ STRANA

PŘÍLOHA Č.2 - MAPA KN

DATUM POŘÍZENÍ: **8.9.2026**
ZDROJ: **WWW.CUZK.CZ**
Č. ZNALECKÉHO POSUDKU: **057599/2026**


1937/238
1937/237
1937/235
1937/236
1937/235
1937/231

8. ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Znalečné a výše náhrady nákladů je účtováno v souladu s Vyhláškou o znalečném č.370/2022 Sb. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2026232.

9. PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

10. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Praze ze dne 28. července 2020, č.j. Spr 628/2019-74, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeným Krajským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod číslem 057599/2026

10.1 OTISK ZNALECKÉ PEČETI



10.2 DATUM A PODPIS

8.9.2026 Ing. Ondřej Bouzek



Elektronicky podepsáno
Ing. Ondřej Bouzek