

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 059746/2026

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/32 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 28 postaveném na pozemku parc.č. St. 47 a na pozemcích parc.č. St. 47, parc.č. 103 a parc.č. 142/24, vše v katastrálním území a v obci Knovíz, okres Kladno se všemi součástmi a příslušenstvím.

Znalec: Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985, 198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 2057-07-2026

Zadavatel: soudní exekutor Exekutorského úřadu pro Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Číslo jednací: 067 EX 15494/19-153

OBVYKLÁ CENA	212 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 22 a 11 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.7.2026

Vyhotoveno: V Praze 22.07.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/32 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 28 postaveném na pozemku parc.č. St. 47 a na pozemcích parc.č. St. 47, parc.č. 103 a parc.č. 142/24, vše v katastrálním území a v obci Knovíz, okres Kladno se všemi součástmi a příslušenstvím.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 15494/19 vedeného Exekutorským úřadem Praha 5.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 17.1.2024 a 21.7.2026 za přítomnosti (v lednu 2024) povinné Hany Kohoutové a za přítomnosti znalce Ing. Jitky Křižákové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí - LV 501 pro k.ú. Knovíz k datu 17.6.2026

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 15494/19-153 ze dne 12.10.2023 včetně následné e - mailové komunikace

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

Záznam z venkovní obhlídky

Povodňová mapa

El. náhled do územního plánu obce Knovíz

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na [cuzk.cz](https://www.cuzk.cz)

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „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."

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „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".

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „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.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „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."

Definice dle vyhlášky 488/2020 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „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."

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, 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."

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Kladno, obec Knovíz, k.ú. Knovíz
Adresa nemovité věci: Knovíz 28, 274 01 Knovíz

Vlastnické a evidenční údaje

Hana Kohoutová, č. p. 28, 274 01 Knovíz, LV: 501, podíl: 1 / 32
Hana Kohoutová, č. p. 28, 274 01 Knovíz, LV: 501, podíl: 31 / 32

Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozpory mezi dokumentovaným a skutečným stavem oceňovaných nemovitostí.

Místopis

Obec Knovíz se nachází v okrese Kladno, kraj Středočeský, zhruba 8 km severoseverovýchodně od Kladna a 4 km jihovýchodně od Slaného. Žije zde 589 obyvatel.

Ve vesnici funguje knihovna, mateřská škola, prodejna smíšeného zboží, restaurace a motorest. Obec má vybudovanou kanalizaci, plynofikaci a vodovod. Ke sportu slouží zdejší hřiště.

Obec je dobře přístupná po silnici R7.

Spojení s okolními obcemi a městy zajišťují autobusové spoje.

Statistické údaje

Statut: Obec

Počet částí: 1

Katastrální výměra: 424 ha

Pošta: Ne

Škola: Ne

Zdravotnické zařízení: Ne
Policie: Ne
Kanalizace (ČOV): Ano
Vodovod: Ano
Plynofikace: Ano

Oceňovaný rodinný dům se nachází v historickém centru obce v původní zástavbě rodinných domů. Vzdálenost k zastávce autobusu je cca 150 metrů.

Situace

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

Přístup přes pozemky

1250

Obec Knovíz, č. p. 15, 27401 Knovíz

Celkový popis nemovité věci

Obhlídka nemovitosti byla provedena dne 17.1.2024 jednak zvenčí z okolních veřejně přístupných míst a pozemků, navíc byla provedena za součinnosti povinné i z pozemků zahrady a ostatní plochy. Povinná neumožnila znalci prohlídku interiéru s odůvodněním, že většinovým vlastníkem je její matka. Na vyžádání poskytla znalci informace o technických parametrech a o vybavení stavby.

Další prohlídka byla provedena za účelem ověření stavu a existence objektů dne 21.7.2026

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící objekt situovaný na svažitém terénu v obci Knovíz. Jedná se o členitou stavbu se smíšeným využitím pro bydlení a obslužné zázemí (včetně garáže a krytého přístřešku).

Z hlediska podlažnosti je objekt řešen jako vícepodlažní s využitím terénního rozdílu. Na stavbu navazuje rozsáhlá zpevněná terasa krytá dřevěnou pergolou s průsvitnou krytinou. Dvorní přízemní přístavba není dle sdělení povinné zkolaudována, ze stavebně technického hlediska se jeví jako dokončená.

Základové pasy z prostého betonu s hydroizolací proti zemní vlhkosti. Tradiční zděná konstrukce (kombinace cihlového a tvárniceového zdiva, ve dvorních částech částečně smíšené zdivo). Vnější omítky jsou štukové a břizolitové, v částech po úpravách opatřené nátěrem. Hlavní objekt je zastřešen sedlovou střechou s pálenou střešní krytinou (tašky). Přístavby a doplňkové části mají ploché nebo pultové střechy s krytinou z živichých svařovaných pásů a profilovaných plechů. Plechové žlaby, svody a lemování z pozinkovaného plechu. Okna plastová s izolačním dvojsklem, doplněná o střešní okna v podkrovní části.

Vytápění ústřední s radiátory prostřednictvím plynového kotle, který zajišťuje i ohřev teplé užitkové vody. Sociální zařízení kompletní, pravděpodobně vícečetné. Dům je využíván k vícegeneračnímu bydlení.

Výškové rozdíly na pozemku jsou řešeny kamennými a betonovými opěrnými zídkami a vnějšími schodišti s dlažbou. Na pozemku je vybudováno oplocení s vjezdovou bránou a dřevěnou výplní.

Stavba prošla v minulosti částečnými rekonstrukcemi a přístavbami. Celkový stavebně - technický stav odpovídá průměrně udržovanému objektu s prvky postupné modernizace, avšak některé části vykazují známky opotřebení a vyžadují renovaci.

Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, tedy oplocení, vrata, vrátka, zpevněné pochozí plochy, přípojky inženýrských sítí, opěrné zdi, vedlejší stavby, přístřešky, venkovní schody, trvalé porosty.

Pro účely ocenění odhaduji podlahovou plochu na základě zastavěné plochy a počtu podlaží.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
ANO	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístavba není zkolaudována a není zapsána v katastru nemovitostí. Viz ZDŘ-30/2020-231

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce
-----	---------

Komentář: Na LV 501 pro k.ú. Knovíz ze dne 17.6.2026 jsou evidovány zahájené exekuce a exekuční příkazy k prodeji nemovitostí). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno. Kompletní zápisy o exekučních řízeních - viz příložený LV 501.

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 28 - spoluhl. podíl o velikosti id. 1/32

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky na LV 501 - spoluhl. podíl o velikosti id. 1/32

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 28 včetně pozemků - spoluhl. podíl o velikosti id. 1/32

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 28 - spoluhl. podíl o velikosti id. 1/32

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	144,00	3,00 m
podkroví	80,00	3,00 m
	224,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	$(144) \cdot (3,00) =$	432,00
Z	podkroví	$(80) \cdot (1,30) + (80) \cdot (2,7/2) =$	212,00
Obestavěný prostor - celkem:			644,00 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	144
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	644,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	10 410
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	10 410
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 704 040
Stáří	roků	106
Opotřebení	%	40,00
Vlastnický podíl	*	1 / 32
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	125 701

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky na LV 501 - spoluhl. podíl o velikosti id. 1/32

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Porovnáváný pozemek č.1
Lokalita:	Knovíz 16, Kladno, Středočeský kraj, Střední Čechy, 27401, Česká republika
Popis:	Prodej stavebního pozemku 1 033 m ² P Ř E D R E Z E R V O V Á N O konkrétním zájemcem. Nabízíme k prodeji pozemek v klidné části obce Knovíz, který je ideální pro

výstavbu Vašeho vysněného bydlení. Tento pozemek o rozloze 1033 m² poskytuje dostatek prostoru pro realizaci vašich architektonických plánů a pro vytvoření útulného domova. Jednou z hlavních výhod tohoto pozemku je jeho strategické umístění s výbornou dostupností na dálnici, silnici i díky možnostem veřejné dopravy, jako je MHD a autobusové spoje. To zajišťuje snadné napojení na okolní města a regiony, což přispívá k pohodlnému životu pro celé rodiny. Pozemek je nabízen za cenu 5 165 000 Kč, která zahrnuje odměnu realitní kanceláře a veškeré právní a realitní služby. Díky exkluzivnímu zastoupení máte zaručený profesionální přístup a kompletní péči při koupi této nemovitosti.

Koeficienty:

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 165 000	1 033	5 000,00	0,95	4 750,00

Název: Porovnáváný pozemek č.2

Lokalita: Lomená 295, Humny, Pchery, Kladno, Středočeský kraj, Střední Čechy, 27308, Česká republika

Popis: Prodej stavebního pozemku 694 m², Pchery okr. Kladno REZERVACE - Nabízíme k prodeji rovinatý stavební pozemek v obci Pchery u Kladna. Pozemek má výměru 694 m² a je přímo přístupný z veřejné komunikace. Hlavní využití: bydlení v rodinných domech, zemědělských usedlostech s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad, včetně hospodářských objektů, dále pak s objekty pro občanskou vybavenost, veřejná prostranství, plochy veřejné zeleně. Podmínky prostorového uspořádání: Zastavěná plocha nepřesáhne 50 % zastavěného stavebního pozemku; stavby nepřesáhnou dvě nadzemní podlaží s podkrovím bez půdní nadezdívky; zástavba rodinných domů bude provedena samostatně stojícími domy. Lokalita – obec Pchery: Pchery jsou oblíbenou obcí s kompletní občanskou vybaveností – najdete zde mateřskou i základní školu, obchod, poštu, restaurace i sportoviště. Velkým benefitem je také velmi dobrá dopravní dostupnost – autem se během několika minut dostanete do Kladna a za cca 25 minut do Prahy. V obci je i autobusové spojení směřující jak na Kladno, tak na Prahu. Jedná se o velmi klidnou lokalitu s dobrou dopravní dostupností.

Koeficienty:

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 800 000	694	5 475,50	0,95	5 201,72

Název:	Porovnáváný pozemek č.3			
Lokalita:	Třebusice, Kladno, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 843 m ² Prodej stavebního pozemku v obci Třebusice. Pozemek navazuje na současnou zástavbu obce a je zasíťovaný. Na pozemek je přivedena voda, elektřina a plyn. Kanalizaci je nutné řešit čističkou odpadních vod nebo septikem. Pozemek se nachází v klidné části na okraji obce, s mateřskou školou, poštou a lékařem. Dvě minuty chůze od pozemku je autobusová zastávka směr, Nádraží Veleslavín, Kralupy, Velvary. Praha 20 km, Kladno 9 km, Slaný 9 km.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 000 000	843	5 931,20	0,95	5 634,64



Název:	Porovnáváný pozemek č.4			
Lokalita:	Nad Kovárnou 415, Olšany, Brandýsek, Kladno, Středočeský kraj, Střední Čechy, 27341, Česká republika			
Popis:	Prodej stavebního pozemku- Brandýsek Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 819 m ² v klidné ulici Nad Kovárnou v obci Brandýsek, okres Kladno. Pozemek je ideální pro výstavbu rodinného domu a nachází se v příjemné rezidenční lokalitě s převahou rodinných domů a minimálním provozem. Velkou výhodou této nabídky je především lokalita. Brandýsek patří mezi velmi vyhledávané obce díky výborné dostupnosti do Prahy i Kladna a zároveň klidnému prostředí vhodnému pro rodinné bydlení. Do centra Kladna se dostanete přibližně za 10 minut autem a do Prahy se dostanete za 20 minut autem. V obci se nachází základní občanská vybavenost včetně mateřské a základní školy, obchodů, restaurací, sportovišť i dětských hřišť. V blízkosti je také vlakové spojení a pravidelná autobusová doprava směrem na Prahu a Kladno, což zajišťuje pohodlné každodenní dojíždění. Dle územního plánu je pozemek určen k výstavbě rodinného domu. Na pozemku je zastavitelnost 40 % plochy a možnost výstavby max. 2 nadzemních podlaží s obytným podkrovím a 1 podzemním podlažím. Díky velikosti pozemku zde vzniká dostatek prostoru nejen pro samotný dům, ale také pro zahradu, terasu, bazén nebo samostatné parkování. Okolí nabízí dostatek zeleně, soukromí i možnost aktivního trávení volného času. Lokalita tak představuje ideální kombinaci klidného bydlení v blízkosti přírody a zároveň velmi rychlé dostupnosti do města.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 200 000	819	6 349,21	0,95	6 031,75

Minimální jednotková porovnávací cena	4 750,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 404,53 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 031,75 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 47	173	5 400,00		934 200
zahrada	103	494	5 400,00		2 667 600
ostatní plocha	142/24	144	5 400,00		777 600
Vlastnický podíl			*	1 / 32	
Celková výměra pozemků		811	Hodnota pozemků celkem		136 856

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 28 včetně pozemků - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/32

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	170,00 m ²
Zastavěná plocha:	144,00 m ²
Výměra pozemku:	811,00 m ²

Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení obvyklé ceny zohledněna jeho nižší obchodovatelnost, v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. V první řadě je nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách realitní trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což značně ztěžuje nejen jejich vlastní prodej, ale i samotné ocenění těchto nemovitostí.

Metodicky se pro stanovení obvyklé ceny vychází ze vzorků podobných srovnatelných nemovitostí nabízených k prodeji, nebo již zrealizovaných prodejů. Obecně se tedy vychází z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitostí, avšak nemovitostí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnickém podílu více osob, není nijak neobvyklý, tak se vesměs jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitostech, až na velmi vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů nemovitostí. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitostech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitosti jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitosti, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitosti spočívajícím v naprosté většině absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na

nemovitostech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodu není celá nemovitost, ale pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovitosti značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitosti zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou vždy spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se následně v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitost. V tomto důsledku je i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu. Například u spoluvlastnického podílu 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitosti, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitosti atd. Stejně je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby. Skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě daleko větší.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do stanovené obvyklé ceny spoluvlastnického podílu.

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu na nemovitosti nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako podíl velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vydělit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Porovnáváná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej
Lokalita:	Jemníky 56, okres Kladno
Popis:	Adresní místo: Jemníky 56 okr. Kladno
	Informace o transakci: Řízení (KN): V-952/2026-231 Kupní smlouva: (96984862010) Cena transakce: 7 475 000 Kč Podání: 30. 3. 2026 Nemovitosti na listině Informace o stavbě: Konstrukce: Cihly, tvárnice Dokončení stavby: 1965 Typ stavby: budova s č.p. Způsob využití: rodinný dům Počet jednotek: 1 Počet podlaží: 2 Podlahová plocha : 84 m ² Zastavěná plocha: 67 m ²

Je výtah?: ne
Způsob vytápění: Centr. v budově
LV stavby (KN): 110

V-952/2026-231 (LISTINY)
Listina ID:96984862010
LV: 110 k.ú.: 658243

STAVBA: Jemníky 56, okr. Kladno (rodinný dům) 84 m2
PARCELA: st.68 (zast. plocha a nádv.), kú: Jemníky 190 m2
PARCELA: 84/15 (zahrada), kú: Jemníky 275 m2
PARCELA: 84/32 (zahrada), kú: Jemníky 555 m2

Popis nemovitosti:

Prodáváme exkluzivně řadový rodinný dům po rozsáhlé rekonstrukci. Dvoupodlažní nemovitost o zastavěné ploše 67 m2 nabízí celkem 84 m2 obytné plochy na pozemku s celkovou výměrou 1020 m2. V interiéru proběhla kompletní rekonstrukce včetně rozvodů ZTI, nového elektrického kotle s podlahovým vytápěním v přízemí, kde najdeme vstupní část, kuchyň, obývací pokoj, koupelnu s toaletou a technickou místnost. Po točitém schodišti se dostaneme do 2.NP., které je zcela nové vč. svislých konstrukcí a jsou zde 3 pokoje a toaleta. Toto podlaží je vytápěno otopnými tělesy. Nabízí se možnost doplnit vytápění o krbová kamna v přízemí. Dále jsou v domě nové podlahy, plastová okna a zateplení obvodového pláště. Zbývá už jen dokončit omítku. Střešní krytinou je zde ověřená KM beta, která byla vyměněna již před 10ti lety. Za domem je malý dvorek, který je přístupný mimo jiné i francouzským oknem z kuchyně, kde je možné vybudovat letní posezení s pergolou a dále navazuje velká zahrada s celodenním slunečním svitem, která nabízí spoustu prostoru pro realizaci novým majitelem. Sítě: přípojka elektro, voda ze studny, přípojka na vodovodní řád (v přípravě), plynová přípojka a odpady jsou řešeny jímkou. Toto klidné místo poskytuje základní občanskou vybavenost a další služby, včetně školy, kterou najdeme v sousední obci. Jednou z hlavních předností je zde velmi dobrá dostupnost do Prahy, která je vzdálená cca 20 min, Kladno 10 min a Slaný do 5ti minut.

Pozemek: 1 020,00 m²

Užitná plocha: 84,00 m²

Zastavěná plocha: 67,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - výrazně menší	0,80
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - výrazně lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - větší	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 30.3.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
7 475 000	84,00	88 988	0,61	54 283

2. Porovnáváná nemovitost č. 2 - realizovaný prodej**Lokalita:** Jemníky 67, okres Kladno**Popis:** Adresní místo:

Jemníky 67

okr. Kladno

Informace o transakci:

Řízení (KN): V-2813/2025-231

Kupní smlouva: (93246994010)

Cena transakce: 8 700 000 Kč

Podání: 23. 9. 2025

Nemovitosti na listině

Informace o stavbě:

Konstrukce: Cihla, smíšené.

Dokončení stavby: 2007

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: rodinný dům

Počet jednotek: 1

Počet podlaží: 2

Podlahová plocha : 169 m²Zastavěná plocha: 133 m²

Je výtah?: ne

Způsob vytápění: Centr. v budově

LV stavby (KN): 217

-2813/2025-231 (LISTINY)

Listina ID:93246994010

LV: 272 k.ú.: 658243

STAVBA: Jemníky 67, okr. Kladno (rodinný dům) 169 m²PARCELA: st.150 (zast. plocha a nádv.), kú: Jemníky 116 m²PARCELA: 88/10 (zahrada), kú: Jemníky 388 m²**Užitná plocha:** 169,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku - menší 1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.9.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
8 700 000	169,00	51 479	0,95	48 905

3. Porovnáváná nemovitost č. 3 - realizovaný prodej**Lokalita:** Dolní Ulice 23, Želenice, okres Kladno**Popis:** Adresní místo:
Dolní Ulice 23
Želenice
okr. Kladno

Informace o transakci:

Řízení (KN): V-1018/2026-231

Kupní smlouva: (97109668010)

Cena transakce: 4 800 000 Kč

Podání: 7. 4. 2026

Nemovitosti na listině

Informace o stavbě:

Konstrukce: Cihla, smíšené.

Dokončení stavby: 1945

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: rodinný dům

Počet jednotek: 1

Počet podlaží: 2

Podlahová plocha (odhad): 118 m²Zastavěná plocha: 90 m²

Je výtah?: ne

Způsob vytápění: Centr. v budově

LV stavby (KN): 156

V-1018/2026-231 (LISTINY)

Listina ID:97109668010

LV: 156 k.ú.: 795917

STAVBA: Dolní Ulice 23, Želenice, okr. Kladno (rodinný dům)
118 m²PARCELA: st.10 (zast. plocha a nádv.), kú: Želenice 283 m²PARCELA: 54/2 (zahradka), kú: Želenice 88 m²**Pozemek:** 371,00 m²**Užitná plocha:** 118,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu - menší 0,90

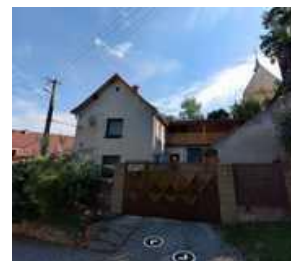
K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku - menší 1,10

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč] k 7.4.2026	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 800 000	118,00	40 678	0,99	40 271

4. Porovnávání nemovitost č. 4 - realizovaný prodej**Lokalita:** Knovíz 104, okres Kladno**Popis:** Adresní místo:

Knovíz 104

okr. Kladno

Informace o transakci:

Řízení (KN): V-1497/2025-231

Kupní smlouva: (90968772010)

Cena transakce: 7 000 000 Kč

Podání: 20. 5. 2025

Nemovitosti na listině

Informace o stavbě:

Konstrukce: Nezjištěno

Dokončení stavby: 1945

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: rodinný dům

Počet jednotek: 1

Počet podlaží: 1

Podlahová plocha (odhad): 120 m²Zastavěná plocha: 155 m²

Je výtah?:

Způsob vytápění: Nezjištěno

LV stavby (KN): 434

V-1497/2025-231 (LISTINY)

Listina ID:90968772010

LV: 434 k.ú.: 667188

STAVBA: Knovíz 104, okr. Kladno (rodinný dům)

PARCELA: st.119/1 (zast. plocha a nádv.), kú: Knovíz 285 m²**Pozemek:** 285,00 m²**Užitná plocha:** 120,00 m²**Zastavěná plocha:** 155,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu - menší 0,90

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku - výrazně menší 1,20

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.5.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
7 000 000	120,00	58 333	0,97	56 583

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Porovnávaná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej											54 283,-
7 475 000,-	84	88 988,-	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	0,95	1,00	0,61	
2. Porovnávaná nemovitost č. 2 - realizovaný prodej											48 905,-
8 700 000,-	169	51 479,-	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,05	1,00	0,95	
3. Porovnávaná nemovitost č. 3 - realizovaný prodej											40 271,-
4 800 000,-	118	40 678,-	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,99	
4. Porovnávaná nemovitost č. 4 - realizovaný prodej											56 583,-
7 000 000,-	120	58 333,-	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,20	1,00	0,97	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

Užitná plocha stavby byla odhadnuta na základě zastavěné plochy rodinného domu a počtu podlaží.

Minimální jednotková porovnávací cena	40 271 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	50 011 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	56 583 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	50 011 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	170,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	8 501 870,00
Obtížnější obchodovatelnost spoluvlastnického podílu	* 0,80
	= 6 801 496,00
Vlastnický podíl	* 1 / 32
Výsledná porovnávací hodnota	212 547 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Rodinný dům č.p. 28 - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/32 125 701,- Kč
2. Hodnota pozemků
 - 2.1. Pozemky na LV 501 - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/32 136 856,- Kč
3. Porovnávací hodnota
 - 3.1. Rodinný dům č.p. 28 včetně pozemků - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/32 212 547,- Kč

Porovnávací hodnota	212 547 Kč
Věcná hodnota	262 557 Kč
z toho hodnota pozemku	136 856 Kč

Obvyklá cena	212 000 Kč
slovy: Dvě stě dvanáct tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/32 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 28 postaveném na pozemku parc.č. St. 47 a na pozemcích parc.č. St. 47, parc.č. 103 a parc.č. 142/24, vše v katastrálním území a v obci Knovíz, okres Kladno se všemi součástmi a příslušenstvím.

Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/32 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 28 postaveném na pozemku parc.č. St. 47 a na pozemcích parc.č. St. 47, parc.č. 103 a parc.č. 142/24, vše v katastrálním území a v obci Knovíz, okres Kladno se všemi součástmi a příslušenstvím činí

Obvyklá cena

212 000 Kč

slovy: Dvě stě dvanáct tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

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

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	4
Fotodokumentace z místního šetření	3
Kopie katastrální mapy	2
Mapa lokality	1
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 71/2026.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 059746/2026.

V Praze 22.07.2026

Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 059746/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	4
Fotodokumentace z místního šetření	3
Kopie katastrální mapy	2
Mapa lokality	1
Povodňová mapa	1

LV 501

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.06.2026 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 15494/19 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532487 Knovíz

Kat.území: 667188 Knovíz

List vlastnictví: 501

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kohoutová Hana, č.p. 28, 27401 Knovíz		31/32
Kohoutová Hana, č.p. 28, 27401 Knovíz		1/32

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	47	173	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Knovíz, č.p. 28, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 47					
	103	494	zahrada		zemědělský půdní fond
	142/24	144	ostatní plocha	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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Kohoutová Hana, č.p. 28, 27401 Knovíz, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 15494/19-13 k 59 EXE-696/2019 23 ze dne 15.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2023 18:48:29. Zápis proveden dne 17.03.2023; uloženo na prac. Praha Z-10794/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Na spoluvlastnický podíl o velikosti 1/32.

Povinnost k

Kohoutová Hana, č.p. 28, 27401 Knovíz, RČ/IČO:

Parcela: St. 47, Parcela: 103, Parcela: 142/24

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5, 067 EX-15494/2019 -132 ze dne 17.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2023 18:47:03. Zápis proveden dne 20.03.2023; uloženo na prac. Slaný Z-443/2023-231

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 17.06.2026 14:15:02

Obec: 532487 Knovíz

List vlastnictví: 501

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

Typ vztahu

venkov

Z-7051/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Na spoluvlastnický podíl o velikosti 1/32

Povinnost k

Kohoutová Hana, č.p. 28, 27401 Knovíz, RČ/IČO:

Parcela: St. 47, Parcela: 103, Parcela: 142/24

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov,
137Ex-11205/2025 -16 ze dne 26.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
26.06.2025 16:37:15. Zápis proveden dne 30.06.2025; uloženo na prac. Slaný
Z-1401/2025-231

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-30/2020-231

Parcela: St. 47

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

Listina

- o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okresní soud v Kladně 31 D-2096/2021 -90
Vydané dne 13.2.2023, pm. 13.2.2023 v souvislosti s usnesením 31 D 2096/2021-95 vydané
dne 13.2.2023, pm. 13.2.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2023 10:13:48. Zápis
proveden dne 14.03.2023.

V-434/2023-231

Pro: Kohoutová Hana, č.p. 28, 27401 Knovíz

RČ/IČO:

Kohoutová Hana, č.p. 28, 27401 Knovíz

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

RPE.I

Výměra [m²]

103

10110

494

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 17.06.2026 14:34:48

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.

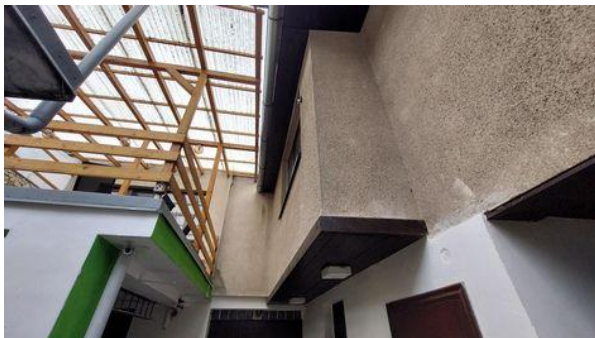
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

strana 4

Fotodokumentace ze 17.1.2024



Fotodokumentace ze 17.1.2024



Fotodokumentace ze dne 21.7.2026



Kopie katastrální mapy ze dne 22.7.2026

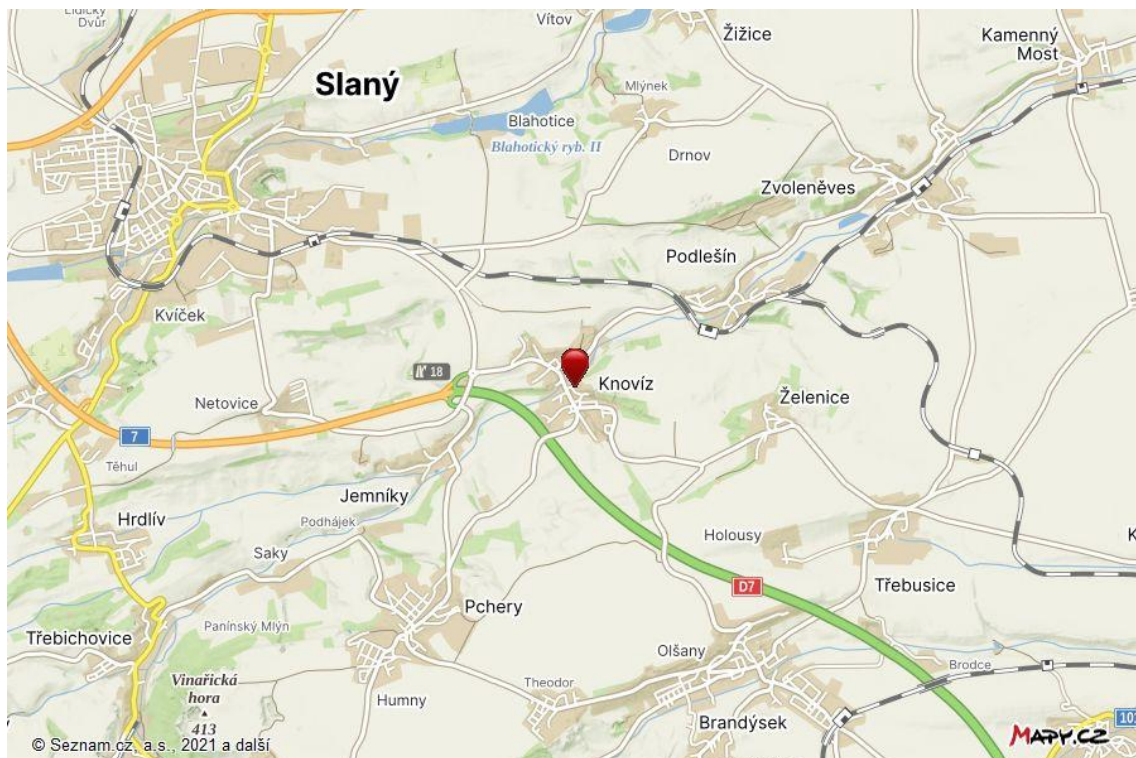
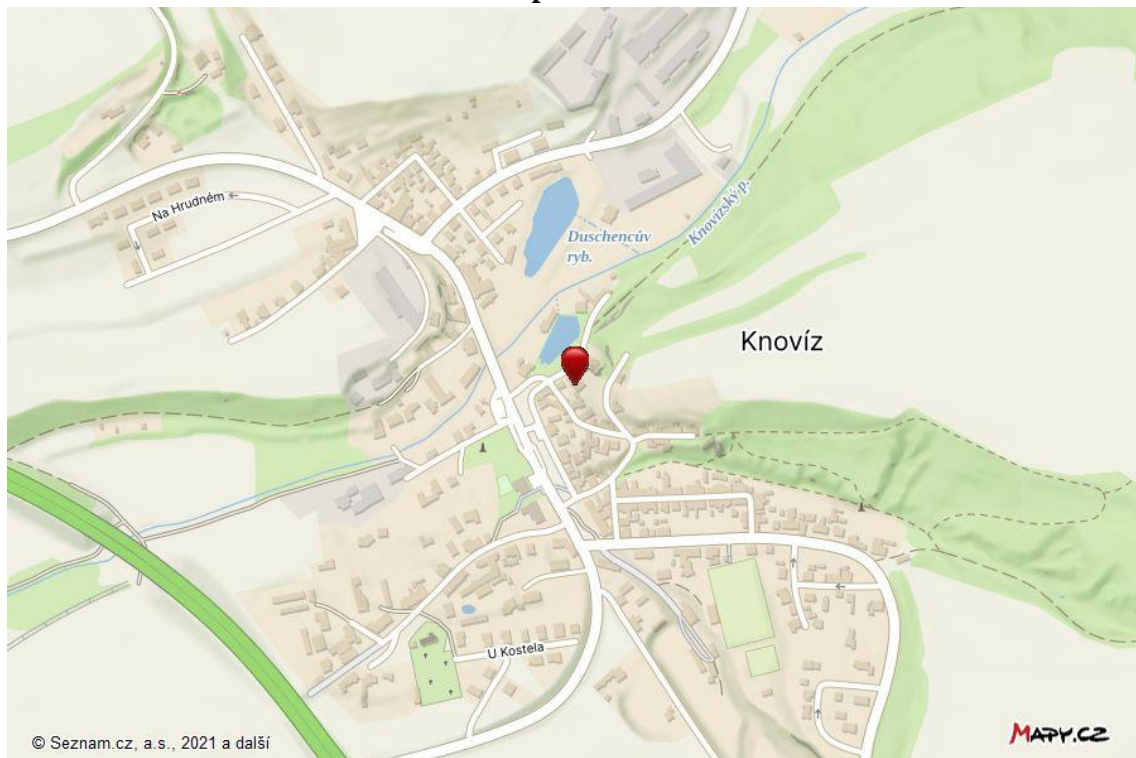


Pozemek p.č. 47, 103, 142/24 v k.ú. č. 667188

Ortofotomapa

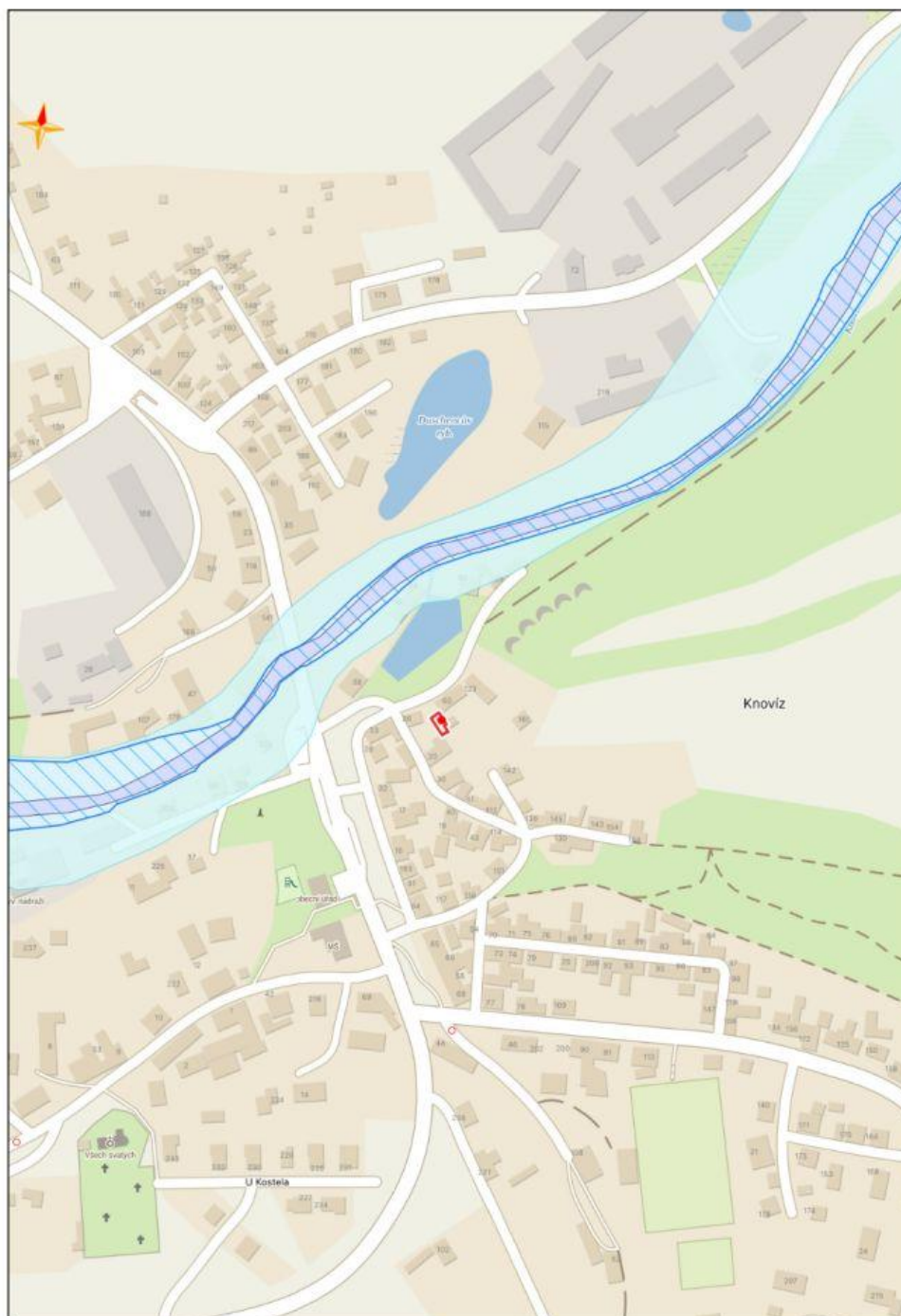


Mapa oblasti



Povodňová mapa

Geoportál GEPRO - tiskový výstup



Měřítko 1:3571