

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 006192/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění podílu na bytovém domě č.p. 344, 371 Dobroměřice pro exekuční řízení č.j. 106 EX 230/10.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ - MĚSTO, JUDr. Jitka Wolfová, soudní exekutor
	Radyňská 9, 326 00 Plzeň

OBVYKLÁ CENA

330 000 Kč

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 8.4.2026

Vyhotoveno: V Praze 8.4.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 8/606 na stavbě (budově) č.p. 344 Dobroměřice, způsob využití: bytový dům s příslušenstvím na pozemku parc. č. St. 343 (zastavěná plocha a nádvoří, LV 919) a na stavbě (budově) č.p. 371 Dobroměřice, způsob využití: bytový dům s příslušenstvím na pozemku parc. č. St. 342 (zastavěná plocha a nádvoří, LV 919), vše v kat. území Dobroměřice, obec Dobroměřice, část obce Dobroměřice, okres Louny, zapsáno na LV 706.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 26.2.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudní exekutorky JUDr. Jitky Wolfové o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 20.1.2026 pod č.j. 106 EX 230/10-186,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 26.2.2026,

- list vlastnictví č. 706 ze dne 15.1.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 21.1.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 21.1.2026,
- vyrozumění o ohledání ze dne 23.1.2026,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3790/2024-507. Podání k okamžiku 13.12.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1637007,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1634/2025-507. Podání k okamžiku 29.5.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1659224,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3506/2025-507. Podání k okamžiku 24.11.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1826154,
- kopie Znaleckého posudku č. ZP-11192 ze dne 30.3.2016.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifiky oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Louny, obec Dobroměřice, k.ú. Dobroměřice
Adresa nemovité věci: Středohor 344, 371, 440 01 Dobroměřice

Místopis

Obec Dobroměřice se nachází v Ústeckém kraji cca 2 km severně od města Louny. Obcí protéká řeka Ohře. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s malou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná v Lounech. V obci se nachází obecní úřad, mateřská škola, soukromá základní škola, knihovna, sokolovna, kulturní dům, prodejna se smíšeným zbožím. Dopravní obslužnost obce zajišťují příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce Dobroměřice v ulici Středohor č.p. 344 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Dobroměřice, Jednota” se nachází cca 200 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Dobroměřice” se nachází cca 1 km od oceňované nemovité věci.

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: širší centrum - bytové domy zděné
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 142/4 Obec Dobroměřice, Pražská 2, 44001 Dobroměřice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící bytový dům panelové konstrukce se dvěma vchody a dvěma čísly popisnými č.p. 344, 371. Dům je pravděpodobně založen na základových rostech. Budova má 3 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky, sklepy a společné prostory. V budově není výtah. V budově je celkem 10 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je sedlová s krytinou z vlnových šablon. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín a bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je odpovídající průměrné údržbě. Stáří budovy je cca 52 let. Vchodové dveře do budovy jsou plastové prosklené. Okna domu jsou z části plastová a z části dřevěná zdvojená. Fasáda budovy je zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci. Parkování je možné u domu.

Oceňovanému spoluvlastnickému podílu o velikosti 8/606 odpovídá spoluvlastnický podíl o velikosti 1/5 na bytě o dispozici 2+1 v 1. NP budovy č.p. 344. Byt sestává ze dvou pokojů, kuchyně, koupelny, WC, chodby a sklepu.

Dispoziční řešení jednotky:

chodba	6,85 m ²
pokoj	14,26 m ²
pokoj	22,31 m ²
kuchyně	11,11 m ²
koupelna	2,54 m ²
WC	1,01 m ²
sklep	14,23 m ²
celková plocha	72,31 m²

Celková plocha bytu s příslušenstvím je 72,31 m². Plocha bytu byla určena z údajů uvedených ve znaleckém posudku č. ZP-11192.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit. Informace byly převzaty z veřejného dálkového přístupu ČÚZK.

Na pozemcích parc. č. St. 343 (LV 919) a St. 342 (LV 919) stojí bytový dům s č.p. 344, 371. Pozemky společně tvoří funkční celek obdélníkového tvaru. V Katastru nemovitostí jsou vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemků je 381 m². Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 142/4, který je ve vlastnictví obce Dobroměřice.

Příslušenstvím nemovité věci je sklep. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 20.1.2026 bez účasti povinného. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Povinný byl vyzooměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřní ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci. Informace o nemovité věci byly převzaty ze Znaleckého posudku č. ZP-11192.

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)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- Komentář: Nemovitá věc se nachází v rozsáhlém chráněném území.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost bytů od 60 m² do 80 m²,
- způsob využití jednotky: byt,
- lokalita: Dobroměřice a okolí cca do 10 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Podíl na bytovém domě č.p. 344, 371 Dobroměřice

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	72,31 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Jednotka č. 488/40 Postoloprty				
Lokalita:	Jiráskovo náměstí č.p. 488				
Popis:	Byt s dispozicí 3+1 v osobním vlastnictví v obci Postoloprty v ul. Jiráskovo náměstí. Bytová jednotka s výměrou 66 m ² se nachází ve třetím patře nízkopodlažního panelového domu bez výtahu, situovaná v klidné části obce. Byt prošel částečnou rekonstrukcí a skládá se z předsíně, šatny, společně řešené koupelny s toaletou, ložnice, kuchyně, obývacího pokoje a jedné místnosti rozdělené na dětský pokoj a krejčovskou dílnu. Částečná rekonstrukce bytu zahrnuje sociální zařízení v keramickém obkladu, rozvody vody a odpadů, částečně elektroinstalace v mědi, položenou dlažbu v předsíni a kuchyni, zatahovací rolety na oknech v ložnici a žaluzie ve všech ostatních oknech v bytě. Dům, ve kterém se byt nalézá, prošel kompletní revitalizací. K bytu náleží komora v chodbě domu a uzamykatelný úložný prostor u vchodové části domu. V okolí domu je dobré parkování a spousta zeleně.				
Užitná plocha:	65,50 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	1,12				
K2 Velikosti objektu	0,95				
K3 Poloha v rámci územního celku	1,05				
K4 Poloha v rámci funkčního celku	0,98				
K5 Provedení a vybavení	1,00				
K6 Celkový stav	0,90				
K7 Vliv pozemku	1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]	
1 949 000	65,50	29 756	0,99	29 458	



Zdroj: realizovaný prodej z
13.12.2024
(V-3790/2024-507)

2.	Jednotka č. 477/3 Postoloprty				
Lokalita:	Dvořákova č.p. 477				
Popis:	Byt s dispozicí 4+1 s lodžii v osobním vlastnictví v Postoloprtech, ul. Dvořákova. Bytová jednotka s plochou 78 m ² se nachází ve druhém nadzemním podlaží panelového domu, situovaná v klidné části obce. Byt je po částečné rekonstrukci a skládá se z předsíně, koupelny s toaletou, kuchyňské části s jídelním prostorem, obývacího pokoje s lodžii a tří ložnic. Kuchyně a jedna z ložnic disponuje solárně napájenými venkovními žaluziemi. K bytu náleží komora v mezipatře a úložný prostor ve společných částech domu. Dům je po kompletní revitalizaci. V okolí domu je dobré parkování a dostatek zeleně.				
Užitná plocha:	77,90 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	1,07				
K2 Velikosti objektu	1,06				
K3 Poloha v rámci územního celku	1,05				
K4 Poloha v rámci funkčního celku	0,98				
K5 Provedení a vybavení	0,98				
K6 Celkový stav	0,90				
K7 Vliv pozemku	1,00				



Zdroj: realizovaný prodej z
29.5.2025
(V-1634/2025-507)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 450 000	77,90	31 451	1,03	32 395

3.	Jednotka č. 517/33 Postoloprty			
Lokalita:	Třebízského náměstí č.p. 517			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 s lodžií umístěné v okrajové části města Postoloprty. Byt s podlahovou plochou 79 m ² a orientací oken na jižní a severní stranu se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží panelového domu bez výtahu. Objekt byl rozsáhle revitalizován, má zateplený plášť budovy, barevný nátěr fasády, vyměněné stoupací vedení, nové interiéry, opravenou střechu. Dispoziční řešení – velká předsiň s vestavěnou šatnou (cca 8 m ²), tři pokoje (cca 20 m ² , 18 m ² a 16 m ²), kuchyně s jídelním koutem (cca 12 m ²), koupelna s vanou s toaletou a lodžie o výměře cca 3,3 m ² , jejíž plocha není započítána v podlahové ploše jednotky. Byt je po částečné rekonstrukci, která proběhla před cca 20 lety – nově vyzdřená koupelna s pozměněnou dispozicí, osazena nová kuchyňská linka, v pokojích mnichovské omítky, podlahové krytiny. Příslušenství bytu tvoří komora situovaná v mezipatře domu a plechová kóje v přízemí domu.			
Užitná plocha:	79,80 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,02			
K2 Velikosti objektu	1,08			
K3 Poloha v rámci územního celku	1,05			
K4 Poloha v rámci funkčního celku	0,98			
K5 Provedení a vybavení	0,98			
K6 Celkový stav	0,95			
K7 Vliv pozemku	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 590 000	79,80	32 456	1,06	34 403



Zdroj: realizovaný prodej z
24.11.2025
(V-3506/2025-507)

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K _c	
1. Jednotka č. 488/40 Postoloprty											29 458,-
1 949 000,-	66	29 756,-	1,12	0,95	1,05	0,98	1,00	0,90	1,00	0,99	
2. Jednotka č. 477/3 Postoloprty											32 395,-
2 450 000,-	78	31 451,-	1,07	1,06	1,05	0,98	0,98	0,90	1,00	1,03	
3. Jednotka č. 517/33 Postoloprty											34 403,-
2 590 000,-	80	32 456,-	1,02	1,08	1,05	0,98	0,98	0,95	1,00	1,06	

Minimální jednotková porovnávací cena	29 458 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	32 085 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	34 403 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy		
Průměrná jednotková cena		32 085 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		72,31 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	2 320 066,00	
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu	=	* 1,00 / 5,00
		464 013,20
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů	=	* 0,70
		324 809,24
Výsledná porovnávací hodnota		324 809 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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 prodejkách 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 oblíby. 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 oblíbou 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.

(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.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí

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

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci 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 spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak 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 akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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...*“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž

výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Podíl na bytovém domě č.p. 344, 371 Dobroměřice

324 809,- Kč

Porovnávací hodnota	324 809 Kč
----------------------------	-------------------

Obvyklá cena	330 000 Kč
slovy: Tři sta třicet tisíc Kč	

Silné stránky

- klidná lokalita,
- dopravní dostupnost.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 8/606 na stavbě (budově) č.p. 344 Dobroměřice, způsob využití: bytový dům s příslušenstvím na pozemku parc. č. St. 343 (zastavěná plocha a nádvoří, LV 919) a na stavbě (budově) č.p. 371 Dobroměřice, způsob využití: bytový dům s příslušenstvím na pozemku parc. č. St. 342 (zastavěná plocha a nádvoří, LV 919), vše v kat. území Dobroměřice, obec Dobroměřice, část obce Dobroměřice, okres Louny, zapsáno na LV 706.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **330.000,-Kč**.

Obvyklá cena

330 000 Kč

slovy: Tři sta třicet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 706	8
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	5

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 006192/2026.

V Praze 8.4.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 10:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 230/10 pro JUDr. Jitka Wolfová
soudní exekutor

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 546861 Dobroměřice

Kat.území: 627356 Dobroměřice

List vlastnictví: 706

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bozděchová Helena, Partyzánská 142, 44101 Podbořany	566204/1363	8/606
Březina Ivan, Středohor 344, 44001 Dobroměřice	560817/0986	12/101
SJ Čajka Stanislav a Čajková Dana, Středohor 344, 44001 Dobroměřice	650702/0355 695426/2744	10/101
Demeterová Lenka, 5. května 397, 44001 Dobroměřice	665814/1237	8/1818
Dužda Dezider, Vrchlického 235, 43923 Lenešice	510809/349	8/606
Hájek Radek, Středohor 371, 44001 Dobroměřice	830126/2739	6/101
Hájková Jana, Středohor 371, 44001 Dobroměřice	796123/2785	6/101
Harčár Alexander, Středohor 344, 44001 Dobroměřice	500826/384	8/606
Harčár Milan, Podkrušnohorská 1052, Horní Litvínov, 43601 Litvínov	521002/340	8/606
Harčárová Marie, Husova 143, 43923 Lenešice	715817/2659	8/1818
Harčárová Rozálie, Husova 143, 43923 Lenešice	456211/121	8/1818
Heřtová Milena, Středohor 371, 44001 Dobroměřice	476106/049	12/101
Hrabovszká Hana, Středohor 344, 44001 Dobroměřice	566027/1166	10/101
SJ Hruška Jan a Hrušková Romana, Středohor 343, 44001 Dobroměřice	620526/0336 696130/2227	5/101
Kahát Michal, Středohor 371, 44001 Dobroměřice	740406/2732	10/101
Procházková Michaela, Středohor 371, 44001 Dobroměřice	746224/2832	10/101
R.E.I.T. Group družstvo, Perneroва 441, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice	26007983	8/606
Vrbová Jiřina, Středohor 344, 44001 Dobroměřice	715903/2749	12/101

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany
Dobroměřice, č.p. 344	byt.dům	St. 343, LV 919	rozsáhlé chráněné území
Dobroměřice, č.p. 371	byt.dům	St. 342, LV 919	rozsáhlé chráněné území

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 soudcovské

na spoluvlastnický podíl 8/606

den vzniku 4.2.2009, ve výši 26.512,- Kč

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Louny, Pod
Nemocnicí 2378, 44001 Louny

Povinnost k

Harčár Alexander, Středohor 344, 44001 Dobroměřice,
RČ/IČO: 500826/384

Stavba: Dobroměřice, č.p. 344, Stavba: Dobroměřice, č.p. 371

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 10:35:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 546861 Dobroměřice

Kat.území: 627356 Dobroměřice

List vlastnictví: 706

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

Typ vztahu

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 11 E 8/2009 -7 ze dne 15.04.2009. Právní moc ke dni 27.05.2009.

Z-4617/2009-507

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
na spoluvlastnický podíl 8/606
ve výši 17.099,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

CETEMLEM ČR, a.s., Karla Engliše 3208/5, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 25085689

Povinnost k

Harčár Alexander, Středohor 344, 44001 Dobroměřice,
RČ/IČO: 500826/384
Stavba: Dobroměřice, č.p. 344, Stavba: Dobroměřice, č.p. 371

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti úřadu Klatovy, 120 EX-14915/2011 -9, (11 EXE 3925/2011-15) ze dne 26.05.2011. Právní moc ke dni 17.06.2011.

Z-6857/2011-507

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 5.000,- Kč s příslušenstvím
na spoluvlastnický podíl 8/606

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Harčár Alexander, Středohor 344, 44001 Dobroměřice,
RČ/IČO: 500826/384
Stavba: Dobroměřice, č.p. 344, Stavba: Dobroměřice, č.p. 371

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti úřadu Brno-město, 030 EX-27505/2013 -21 ze dne 17.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2014 14:42:54. Zápis proveden dne 10.07.2014.

V-2313/2014-507

Pořadí k 17.06.2014 14:42

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 10.000,- Kč s příslušenstvím
na spoluvlastnický podíl 8/606

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Harčár Alexander, Středohor 344, 44001 Dobroměřice,
RČ/IČO: 500826/384
Stavba: Dobroměřice, č.p. 344, Stavba: Dobroměřice, č.p. 371

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti úřadu Brno-město, 030 EX-32912/2013 -21 ze dne 18.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2014 15:00:06. Zápis proveden dne 11.07.2014.

V-2337/2014-507

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 10:35:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 546861 Dobroměřice

Kat.území: 627356 Dobroměřice

List vlastnictví: 706

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

Typ vztahu

Pořadí k 18.06.2014 15:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Nařízení exekuce**

Povinnost k

Harčár Alexander, Středohor 344, 44001 Dobroměřice,
RČ/IČO: 500826/384

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 10-Nc 6413/2005 -3 ze dne 12.12.2005. Právní
moc ke dni 01.02.2006; uloženo na prac. Louny

Z-107/2006-507

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

na spoluvlastnický podíl 8/606

Povinnost k

Harčár Alexander, Středohor 344, 44001 Dobroměřice,
RČ/IČO: 500826/384

Stavba: Dobroměřice, č.p. 344, Stavba: Dobroměřice, č.p. 371

Listina Exekuční příkaz úřadu Plzeň-jih -16 Ex 69/2006 , (10Nc 6413/2005-3)
ze dne 03.01.2006.

Z-106/2006-507

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

na spoluvlastnický podíl 8/606

Povinnost k

Harčár Alexander, Středohor 344, 44001 Dobroměřice,
RČ/IČO: 500826/384

Stavba: Dobroměřice, č.p. 344, Stavba: Dobroměřice, č.p. 371

Listina Exekuční příkaz úřadu Praha 6, -Ex 762/2004 -10, (Nc 3842/2004)
ze dne 09.11.2006.

Z-7345/2006-507

o **Nařízení exekuce**

Povinnost k

Harčár Alexander, Středohor 344, 44001 Dobroměřice,
RČ/IČO: 500826/384

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Nc 3842/2004 -7 ze dne 18.03.2004; uloženo na
prac. Louny

Z-972/2007-507

o **Nařízení exekuce**

Povinnost k

Harčár Alexander, Středohor 344, 44001 Dobroměřice,
RČ/IČO: 500826/384

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 5Nc-4011/2007 -5 ze dne 24.07.2007. Právní
moc ke dni 24.10.2007; uloženo na prac. Louny

Z-6704/2007-507

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 10:35:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 546861 Dobroměřice

Kat.území: 627356 Dobroměřice

List vlastnictví: 706

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

Typ vztahu

na spoluvlastnický podíl 8/606

Povinnost k

Harčár Alexander, Středohor 344, 44001 Dobroměřice,
RČ/IČO: 500826/384

Stavba: Dobroměřice, č.p. 344, Stavba: Dobroměřice, č.p. 371

Listina Exekuční příkaz úřadu Plzeň-jih, 16Ex-11262/2007 , (5Nc 4011/2007-5) ze dne 24.09.2007.

Z-6708/2007-507

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Harčár Alexander, Středohor 344, 44001 Dobroměřice,
RČ/IČO: 500826/384

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 11 Nc-4409/2009 -5 ze dne 23.10.2009. Právní moc ke dni 18.04.2010; uloženo na prac. Louny

Z-2424/2010-507

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce opravné, 11 Nc-4409/2009 -8 ze dne 23.02.2010; uloženo na prac. Louny

Z-2424/2010-507

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Plzeň-město, 106 EX-230/2010 -149 ze dne 19.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2024 19:07:45. Zápis proveden dne 02.01.2025; uloženo na prac. Louny

Z-4238/2024-507

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na spoluvlastnický podíl 8/606

Povinnost k

Harčár Alexander, Středohor 344, 44001 Dobroměřice,
RČ/IČO: 500826/384

Stavba: Dobroměřice, č.p. 344, Stavba: Dobroměřice, č.p. 371

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí úřadu Plzeň-město, 106 EX-230/2010 - 33, (11 Nc 4409/2009-5) ze dne 11.05.2010. Právní moc ke dni 11.12.2024.

Z-2425/2010-507

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Plzeň-město, 106 EX-230/2010 -149 ze dne 19.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2024 19:07:45. Zápis proveden dne 02.01.2025; uloženo na prac. Louny

Z-4238/2024-507

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Harčár Alexander, Středohor 344, 44001 Dobroměřice,
RČ/IČO: 500826/384

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Louny, 11 EXE 3925/2011 - 15 ze dne 03.05.2011; uloženo na prac. Louny

Z-4818/2011-507

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na spoluvlastnický podíl 8/606

Povinnost k

Harčár Alexander, Středohor 344, 44001 Dobroměřice,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 10:35:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 546861 Dobroměřice

Kat.území: 627356 Dobroměřice

List vlastnictví: 706

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

Typ vztahu

Povinnost k

RČ/IČO: 500826/384

Stavba: Dobroměřice, č.p. 344, Stavba: Dobroměřice, č.p. 371

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí úřadu Klatovy, 120 EX-14915/2011 -10, (11 EXE 3925/2011-15) ze dne 26.05.2011.

Z-4877/2011-507

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Harčár Alexander, Středohor 344, 44001 Dobroměřice,

RČ/IČO: 500826/384

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-19767/2015 -15 pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 14.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2015 12:59:31. Zápis proveden dne 18.09.2015; uloženo na prac. Přerov

Z-13123/2015-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 8/606

Povinnost k

Harčár Alexander, Středohor 344, 44001 Dobroměřice,

RČ/IČO: 500826/384

Stavba: Dobroměřice, č.p. 344, Stavba: Dobroměřice, č.p. 371

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí úřadu Přerov, 103 Ex-19767/2015 -18 ze dne 15.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2015 12:59:27. Zápis proveden dne 13.10.2015; uloženo na prac. Louny

Z-2822/2015-507

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

Povinnost k

Harčár Milan, Podkrušnohorská 1052, Horní Litvínov,

43601 Litvínov, RČ/IČO: 521002/340

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského v Ústí nad Labem, KSUL 71INS-15336/2016 -A-12 ze dne 23.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2016 14:43:41. Zápis proveden dne 08.09.2016; uloženo na prac. Louny

Z-2345/2016-507

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Hana Šajnerová, EÚ Rakovník, Husovo nám. 22, 269 01 Rakovník

Povinnost k

Harčár Alexander, Středohor 344, 44001 Dobroměřice,

RČ/IČO: 500826/384

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 087 Ex-648/2017 -8 ze dne 01.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2017 11:12:37. Zápis proveden dne 07.03.2017; uloženo na prac. Rakovník

Z-787/2017-212

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 10:35:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 546861 Dobroměřice

Kat.území: 627356 Dobroměřice

List vlastnictví: 706

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

Typ vztahu

na spoluvlastnický podíl 8/606

Povinnost k

Harčár Alexander, Středohor 344, 44001 Dobroměřice,
RČ/IČO: 500826/384

Stavba: Dobroměřice, č.p. 344, Stavba: Dobroměřice, č.p. 371

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Rakovník, 087
Ex-648/2017 -10 ze dne 06.03.2017. Právní moc ke dni 19.05.2017. Právní
účinky zápisu k okamžiku 06.03.2017 11:08:51. Zápis proveden dne 09.03.2017;
uloženo na prac. Louny

Z-660/2017-507

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského
úřadu Rakovník, 087 Ex-648/2017 -16 ze dne 19.05.2017. Právní účinky zápisu k
okamžiku 19.05.2017 08:20:40. Zápis proveden dne 22.05.2017; uloženo na prac.
Louny

Z-1559/2017-507

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Harčár Alexander, Středohor 344, 44001 Dobroměřice,
RČ/IČO: 500826/384

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 1781/23-11 ze dne
12.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2023 21:47:42. Zápis proveden
dne 16.05.2023; uloženo na prac. Praha

Z-20596/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 8/606

Povinnost k

Harčár Alexander, Středohor 344, 44001 Dobroměřice,
RČ/IČO: 500826/384

Stavba: Dobroměřice, č.p. 344, Stavba: Dobroměřice, č.p. 371

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha - východ,
149 EX-1781/2023 -15 ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
30.06.2023 20:11:15. Zápis proveden dne 10.07.2023; uloženo na prac. Louny

Z-1828/2023-507

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 1421/1995 ze dne 20.11.1995, právní účinky vkladu ke dni 11.12.1995.

POLVZ:261/1995

Z-1400261/1995-507

Pro: Hruška Jan a Hrušková Romana, Středohor 343, 44001
Dobroměřice; společné jmění
Čajka Stanislav a Čajková Dana, Středohor 344, 44001
Dobroměřice; společné jmění

RČ/IČO: 620526/0336
696130/2227
650702/0355
695426/2744

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 10:35:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 546861 Dobroměřice

Kat.území: 627356 Dobroměřice

List vlastnictví: 706

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

Listina

Vrbová Jiřina, Středohor 344, 44001 Dobroměřice	715903/2749
Heřtová Milena, Středohor 371, 44001 Dobroměřice	476106/049
Březina Ivan, Středohor 344, 44001 Dobroměřice	560817/0986

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody D 1165/2000 - 44 ze dne 08.10.2001. Právní moc ke dni 03.11.2001.

-

Z-3216/2001-507

Pro: Harčár Alexander, Středohor 344, 44001 Dobroměřice

RČ/IČO: 500826/384

Harčár Milan, Podkrušnohorská 1052, Horní Litvínov, 43601

521002/340

Litvínov

Bozděchová Helena, Partyzánská 142, 44101 Podbořany

566204/1363

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody D 980/2002 -51 ze dne 13.03.2003. Právní moc ke dni 05.04.2003.

Z-1134/2003-507

Pro: Harčárová Marie, Husova 143, 43923 Lenešice

RČ/IČO: 715817/2659

Demeterová Lenka, 5. května 397, 44001 Dobroměřice

665814/1237

Harčárová Rozálie, Husova 143, 43923 Lenešice

456211/121

- o Smlouva o zúžení SJ ze dne 16.02.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.02.2006.

V-374/2006-507

Pro: Vrbová Jiřina, Středohor 344, 44001 Dobroměřice

RČ/IČO: 715903/2749

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody 35 D-1033/2008 -51 ze dne 04.06.2009. Právní moc ke dni 04.07.2009.

Z-5486/2009-507

Pro: Dužda Dezider, Vrchlického 235, 43923 Lenešice

RČ/IČO: 510809/349

- o Smlouva kupní ze dne 02.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.11.2011.

V-2753/2011-507

Pro: Hrabovszká Hana, Středohor 344, 44001 Dobroměřice

RČ/IČO: 566027/1166

- o Smlouva darovací NZ 118/2012 ze dne 28.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.05.2012.

V-1333/2012-507

Pro: Kahát Michal, Středohor 371, 44001 Dobroměřice

RČ/IČO: 740406/2732

- o Smlouva kupní ze dne 29.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.11.2013.

V-2647/2013-507

Pro: Hájek Radek, Středohor 371, 44001 Dobroměřice

RČ/IČO: 830126/2739

Hájková Jana, Středohor 371, 44001 Dobroměřice

796123/2785

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Zlín, 077 EX-6430/2006 -100 ze dne 26.10.2016. Právní moc ke dni 06.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2017 22:17:01. Zápis proveden dne 27.01.2017.

V-51/2017-507

Pro: R.E.I.T. Group družstvo, Pernerova 441, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

RČ/IČO: 26007983

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Přerov, 203 Ex-34547/2009 -251 ze dne 16.05.2018. Právní moc ke dni 19.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2018 15:28:56. Zápis proveden dne 17.07.2018.

V-2142/2018-507

Pro: Procházková Michaela, Středohor 371, 44001 Dobroměřice

RČ/IČO: 746224/2832

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 10:35:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 546861 Dobroměřice

Kat.území: 627356 Dobroměřice

List vlastnictví: 706

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

Listina

- o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví v Lounech, 35 D-239/2021 -74 ze dne 11.10.2021. Právní moc ke dni 11.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2021 13:53:51. Zápis proveden dne 02.11.2021.

V-3658/2021-507

Pro: Heřtová Milena, Středohor 371, 44001 Dobroměřice

RČ/IČO: 476106/049

- o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví v Lounech, 35 D 883/2024-96 ze dne 18.06.2025. Právní moc ke dni 18.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2025 07:35:04. Zápis proveden dne 10.07.2025.

V-1836/2025-507

Pro: Březina Ivan, Středohor 344, 44001 Dobroměřice

RČ/IČO: 560817/0986

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

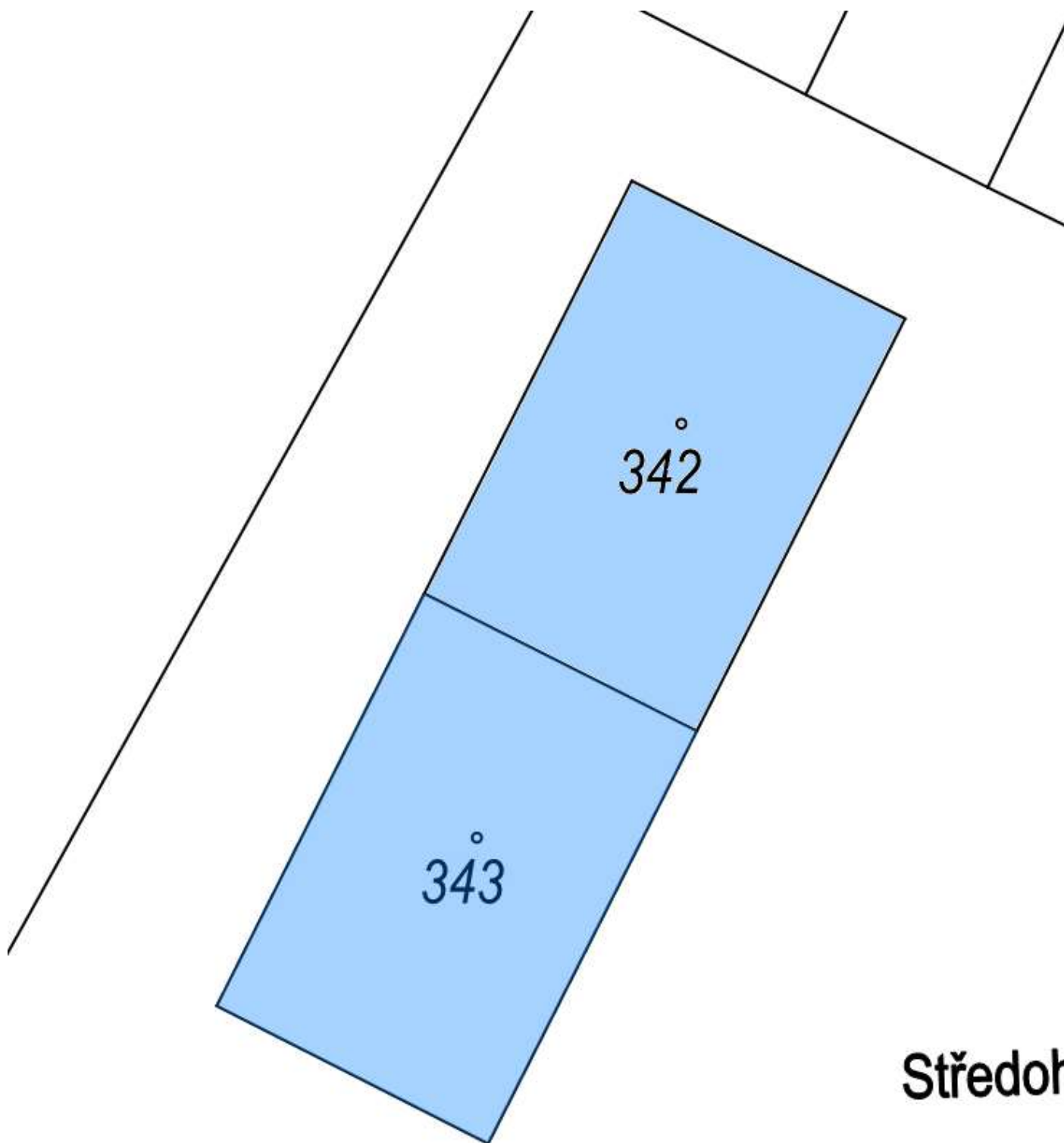
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 15.01.2026 10:45:21

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/>.



Středok

