ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 069848/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu pro exekuční řízení č.j. 106 EX 1830/25.

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	**3 867 000 Kč**

Počet stran: 20 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 01.10.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 01.10.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 2/8 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 24 Charvatce, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 52/30 (zahrada), vše v kat. území Charvatce u Jabkenic, obec Charvatce, část obce Charvatce, okres Mladá Boleslav, zapsáno na LV 290.

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 22.09.2026.

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 vybavení 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. Tato data je nutné potom jednoznačně identifikovat 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 soudního exekutora JUDr. Jitky Wolfové o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 24.08.2026 pod č.j. 106 EX 1830/25-81,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 22.09.2026,

- list vlastnictví č. 290 ze dne 21.08.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 01.09.2026, 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 01.09.2026,

- oznámení o ohledání nemovitých věcí ze dne 09.09.2026,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-11013/2025-207. Podání k okamžiku 12.12.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1767177,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3499/2026-207. Podání k okamžiku 22.04.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1861393,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9727/2025-208. Podání k okamžiku 30.12.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1823320.

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 navazujících.

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souborů 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, územní 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 do několika základních kategorií: 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 specifik 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

Vybraná data dle zadaných kritérií jsou zpracovávána 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 Středočeský, okres Mladá Boleslav, obec Charvatce, k.ú. Charvatce u Jabkenic
Adresa nemovité věci:	Charvatce 24, 294 45 Charvatce

Místopis

Obec Charvatce se nachází ve Středočeském kraji, cca 6 km jihovýchodně od města Dobrovice, cca 12 km jihovýchodně od města Mladá Boleslav, cca 13 km východně od města Benátky nad Jizerou a cca 16 km severně od města Nymburk. Jedná se o menší obec se základní infrastrukturou. Nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Obcí prochází silnice II/275. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové části obce Charvatce, č.p. 24 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Charvatce, Na pile“ se nachází cca 50 m pěší chůzí 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:		okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 48/4	Česká republika
parc. č. 583/1	Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná. Fasáda domu není zateplená. Dům není podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechových šablon. Na střeše jsou dešťové žlaby se svody. Klempířské konstrukce a prvky jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komíny. Okna domu jsou dřevěná zdvojená. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné, částečně prosklené. K domu přiléhá zasklená přístavba s terasou. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po zpevněné komunikaci s chodníkem.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojky elektřiny, plynovodu a kanalizace. Na pozemku se nachází studna. Přípojky nebylo možné ověřit. V ulici je veden vodovodní řad.

Na pozemku parc. č. St. 2/8 stojí stavba rodinného domu č.p. 24. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 535 m^2. Pozemek parc. č. 52/30 je v katastru nemovitostí veden jako zahrada o celkové výměře 210 m^2. Pozemek navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 2/8 a tvoří s ním jeden funkční celek. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a neudržované. Pozemky jsou oploceny dřevěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, studna a dva dřevěné přístřešky. Pozemky jsou jako celek přístupné přes pozemek parc. č. 48/4, který je ve vlastnickém právu České republiky, a přes pozemek parc. č. 583/1, který je ve vlastnickém právu Středočeského kraje.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy, porosty a studna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a přístřešky. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 22.09.2026 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno oznámení o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

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: - chráněná ložisková 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 popsané 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 přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rodinný dům,
- velikost pozemku do 1600 m^2,
- lokalita v okruhu cca 15 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 24 Charvatce

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	745,00 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 provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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. Rodinný dům Čachovice

Lokalita: Družstevní č.p. 42

Popis: Rodinný dům nacházející se v obci Čachovice. Jedná se o samostatně stojící budovu se dvěma nadzemními podlažími. Střecha budovy je sedlová s krytinou z betonových tašek. Okna jsou plastová. V domě se nacházejí dvě bytové jednotky o dispozicích 2+1 a 3+kk. V roce 2011 byla provedena rekonstrukce rozvodů elektřiny, vody a odpadů, výměna oken, podlah a střešní krytiny a zateplení stropu. Nemovitá věc stojí na pozemcích o celkové výměře 628 m^2. Nemovitá věc je napojena na veřejný vodovod, tlakovou kanalizaci a elektřinu. Vytápění zajišťuje automatický kotel na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů. K domu patří zahrada.

Pozemek: 628,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,01



Zdroj: realizovaný prodej z 12.12.2025 (V-11013/2025-207)

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
6 000 000 Kč	0,69	**4 140 000 Kč**

2. Rodinný dům Dobrovice

Lokalita: Husova č.p. 190

Popis: Rodinný dům nacházející se ve městě Dobrovice. Jedná se o samostatně stojící zděnou budovu s jedním nadzemním podlažím, podsklepením a půdním prostorem. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Okna jsou zčásti plastová, zčásti původní dřevěná. V suterénu se nachází pokoj, sklepní a úložné prostory, technická místnost s plynovým kotlem a dílna se vstupem ze dvora. V 1. nadzemním podlaží se nachází bytová jednotka 3+1, kterou tvoří veranda, chodba, kuchyně s průchodem do pokoje, další dva pokoje, koupelna s WC, technická místnost a spíž, odkud je vstup do půdního prostoru. Podlahy jsou dřevěné a betonové. Rozvody elektřiny jsou zčásti měděné. Nemovitá věc stojí na pozemcích o celkové výměře 1 160 m^2. Podle územního plánu je možné pozemek rozdělit na dvě samostatné stavební parcely. Nemovitá věc je napojena na přípojky plynu, elektřiny, veřejného vodovodu a kanalizace. Připravena je přípojka optického internetu. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Vytápění zajišťuje plynový kotel s rozvodem do radiátorů, v kuchyni jsou kamna na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci jsou kůlny, chlévy a další hospodářské přístavby.

Pozemek: 1 160,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95	Zdroj: realizovaný prodej z 22.04.2026 (V-3499/2026-207)
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,96	
Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
4 500 000 Kč	0,82	**3 690 000 Kč**

3. Rodinný dům Oskořínek

Lokalita: Ronovská č.p. 196

Popis: Rodinný dům nacházející se v obci Oskořínek. Jedná se o samostatně stojící budovu smíšené konstrukce s jedním nadzemním podlažím, sklepem a půdou vhodnou k vestavbě. Střecha hlavní budovy je polovalbová s taškovou krytinou. Na dům navazují přístavby. V domě se nacházejí čtyři místnosti, koupelna a toaleta, ve vstupní chodbě je spíž a vstup do sklepa. Nemovitá věc stojí na pozemcích o celkové výměře 1 513 m^2. Příslušenstvím nemovité věci je pergola, zahradní domek a další vedlejší stavby. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Pozemek: 1 513,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95	Zdroj: realizovaný prodej z 30.12.2025 (V-9727/2025-208)
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,92	
Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
4 145 000 Kč	0,91	**3 771 950 Kč**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Rodinný dům Čachovice											4 140 000,-
6 000 000,-	1	6 000 000,-	1,00	1,00	0,95	0,90	1,00	0,80	1,01	0,69	
2. Rodinný dům Dobrovice											3 690 000,-
4 500 000,-	1	4 500 000,-	1,00	1,00	0,90	1,00	0,95	1,00	0,96	0,82	
3. Rodinný dům Oskořínek											3 771 950,-
4 145 000,-	1	4 145 000,-	1,00	1,10	0,95	1,00	0,95	1,00	0,92	0,91	

Minimální jednotková porovnávací cena	3 690 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 867 317 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 140 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**3 867 317 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**3 867 317 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 v § 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 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 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 tísni. 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 u 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 majícími vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné 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 nacházejí 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 potenciálních 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 potenciálních 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 přikládaná 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 K1 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. Rodinný dům č.p. 24 Charvatce 3 867 317,- Kč

Porovnávací hodnota	**3 867 317 Kč**

Obvyklá cena	**3 867 000 Kč**
slovy: Tři miliony osm set šedesát sedm tisíc Kč	

Silné stránky

- samostatně stojící dům,
- zastávka autobusu v blízkosti.

Slabé stránky

- nezateplená fasáda,
- neudržovaná zahrada.

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 specifikách 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 je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 2/8 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 24 Charvatce, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 52/30 (zahrada), vše v kat. území Charvatce u Jabkenic, obec Charvatce, část obce Charvatce, okres Mladá Boleslav, zapsáno na LV 290.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýzy stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **3.867.000,- Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemek parc. č. St. 2/8 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 24 Charvatce, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemek parc. č. 52/30 (zahrada), vše v kat. území Charvatce u Jabkenic, obec Charvatce, část obce Charvatce, okres Mladá Boleslav, zapsáno na LV 290.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení a přístřešky.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.867.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Obvyklá cena	**3 867 000 Kč**
slovy: Tři miliony osm set šedesát sedm 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 na praxi 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. 290	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

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. Michaela Holečková
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 prvého 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 069848/2026.

V Praze 01.10.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.10.01 15:07:19 +02'00'

Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město znalecká kancelář pro obor ekonomika

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 *21.08.2026 15:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1830/25 pro JUDr. Jitka Wolfová soudní exekutor

Okres: **CZ0207 Mladá Boleslav** Obec: **565784 Charvatce**

Kat.území: **650641 Charvatce u Jabkenic** List vlastnictví: **290**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Mezenský René, č.p. 24, 29445 Charvatce **890622/9321**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 2/8	**535**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná ložisková území**
Součástí je stavba: **Charvatce, č.p. 24, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 2/8**				
52/30	**210**	**zahrada**		**chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávek ze smlouvy o hypotečním úvěru reg.č. 3300/719933-01/20/01-001/00/R a ze zástavní smlouvy k nemovitosti reg.č. 3300/719933-01/20/01-002/00/R, a to vzniklých ode dne uzavření těchto smluv do 10.08.2082, na splacení jistiny úvěru ve výši 2.320.000,- Kč s příslušenstvím a z ostatních dluhů v souvislosti s těmito smlouvami do výše 2.784.000,- Kč

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 2/8, Parcela: 52/30

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.3300/719933-01/20/01-002/00/R ze dne 18.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2020 09:54:01. Zápis proveden dne 17.09.2020; uloženo na prac. Mladá Boleslav**

V-7353/2020-207

Pořadí k **18.08.2020 09:54**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.3300/719933-01/20/01-002/00/R ze dne 18.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2020 09:54:01. Zápis proveden dne 17.09.2020; uloženo na prac. Mladá Boleslav**

V-7353/2020-207

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.3300/719933-01/20/01-002/00/R ze dne 18.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2020 09:54:01. Zápis proveden dne 17.09.2020; uloženo na prac. Mladá Boleslav**

V-7353/2020-207

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  - pověřený soudní exekutor JUDr. Jitka Wolfová, Radyňská 9, 326 00 Plzeň
  Povinnost k
  Mezenský René, č.p. 24, 29445 Charvatce, RČ/IČO: 890622/9321

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 106 EX-1830/2025 -10 ze dne 07.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2026 23:05:39. Zápis proveden dne 26.06.2026; uloženo na prac. Plzeň-město**
  Z-4309/2026-405

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: St. 2/8, Parcela: 52/30

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Jitka Wolfová 106 EX-1830/2025 -52 ze dne 25.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2026 23:05:39. Zápis proveden dne 30.06.2026; uloženo na prac. Mladá Boleslav**
  Z-2876/2026-207

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2
  Povinnost k
  Mezenský René, č.p. 24, 29445 Charvatce, RČ/IČO: 890622/9321

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr. Ivo Luhan 099 EX-2628/2026 -10 ze dne 09.07.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2026 14:37:21. Zápis proveden dne 14.07.2026; uloženo na prac. Mladá Boleslav**
  Z-3033/2026-207

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: St. 2/8, Parcela: 52/30

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Ivo Luhan 099 EX-2628/2026 -12 ze dne 09.07.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2026 14:37:21. Zápis proveden dne 14.07.2026; uloženo na prac. Mladá Boleslav**
  Z-3033/2026-207

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 4

  Povinnost k
  Mezenský René, č.p. 24, 29445 Charvatce, RČ/IČO: 890622/9321

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 2248/26-27 ze dne 16.07.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2026 19:13:29. Zápis proveden dne 17.07.2026; uloženo na prac. Praha**
  Z-33431/2026-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.08.2026 15:55:02*

Okres: **CZ0207 Mladá Boleslav** Obec: **565784 Charvatce**

Kat.území: **650641 Charvatce u Jabkenic** List vlastnictví: **290**

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

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 2/8, Parcela: 52/30

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Michal Suchánek LL.M. 220 EX-2248/2026 -28 ze dne 16.07.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2026 19:13:29. Zápis proveden dne 21.07.2026; uloženo na prac. Mladá Boleslav**

Z-3138/2026-207

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 18.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2020 12:34:49. Zápis proveden dne 05.10.2020.**

V-7792/2020-207

Pro: **Mezenský René, č.p. 24, 29445 Charvatce** *RČ/IČO:* **890622/9321**

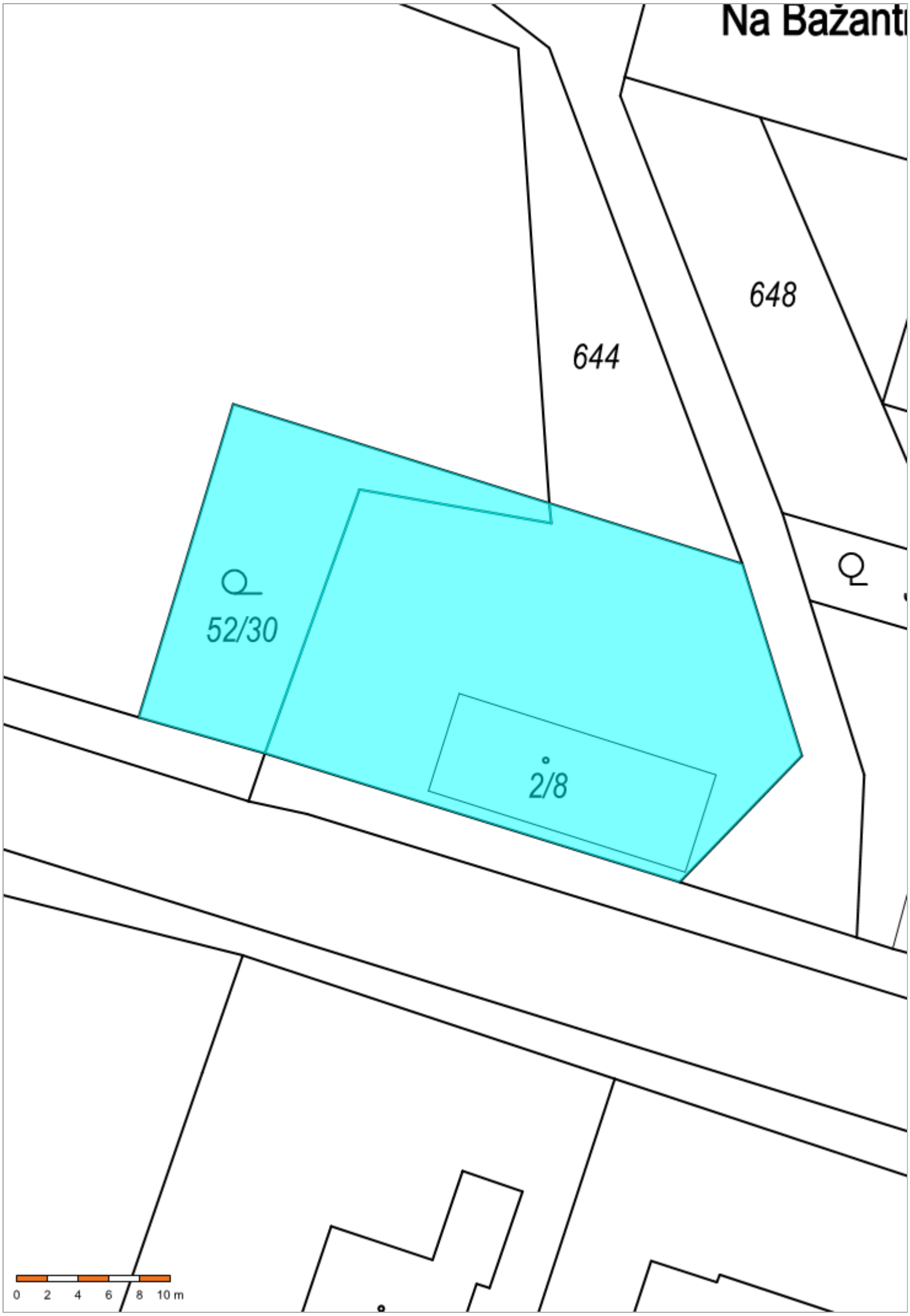
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

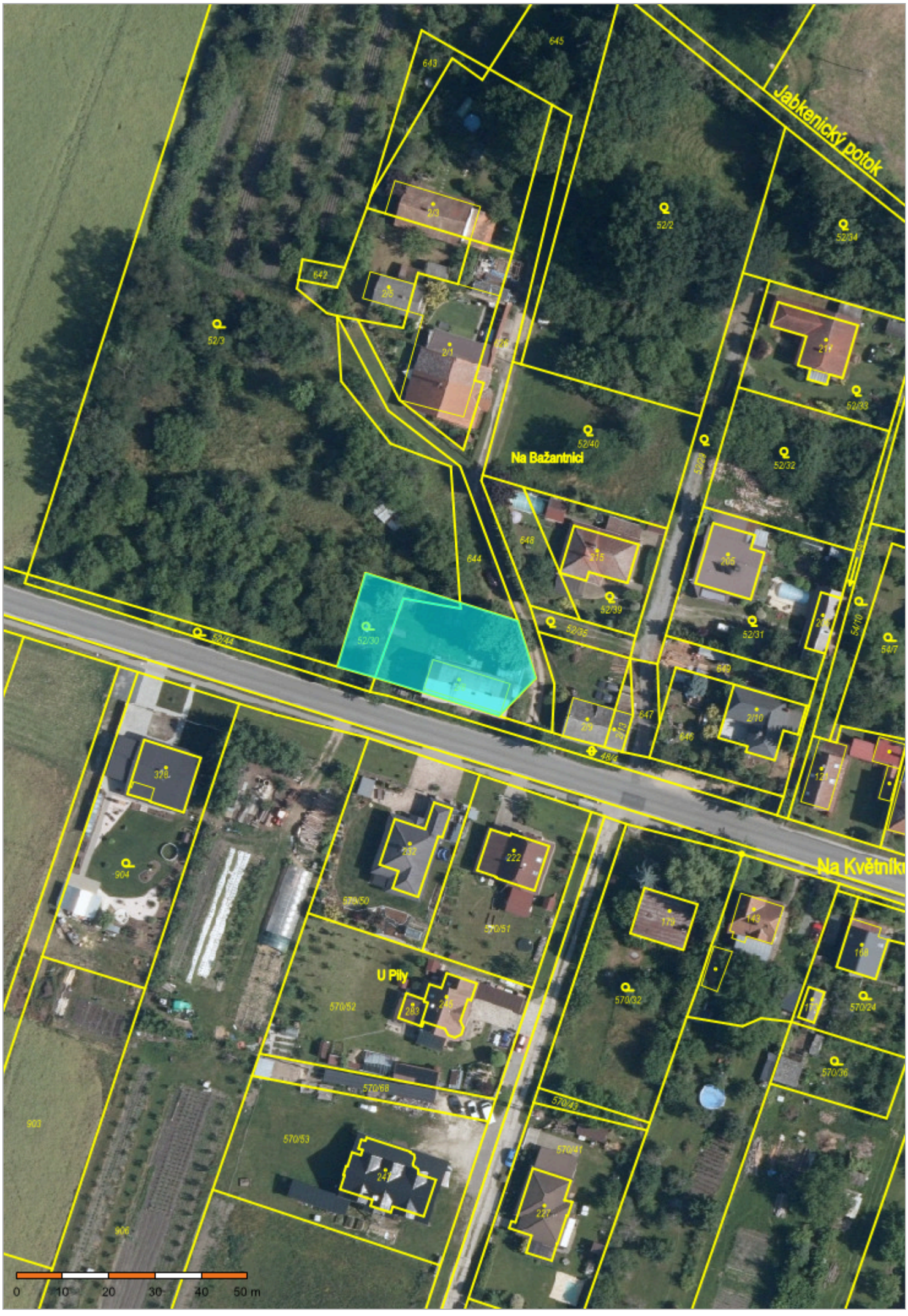
Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
52/30	**30600**	**210**

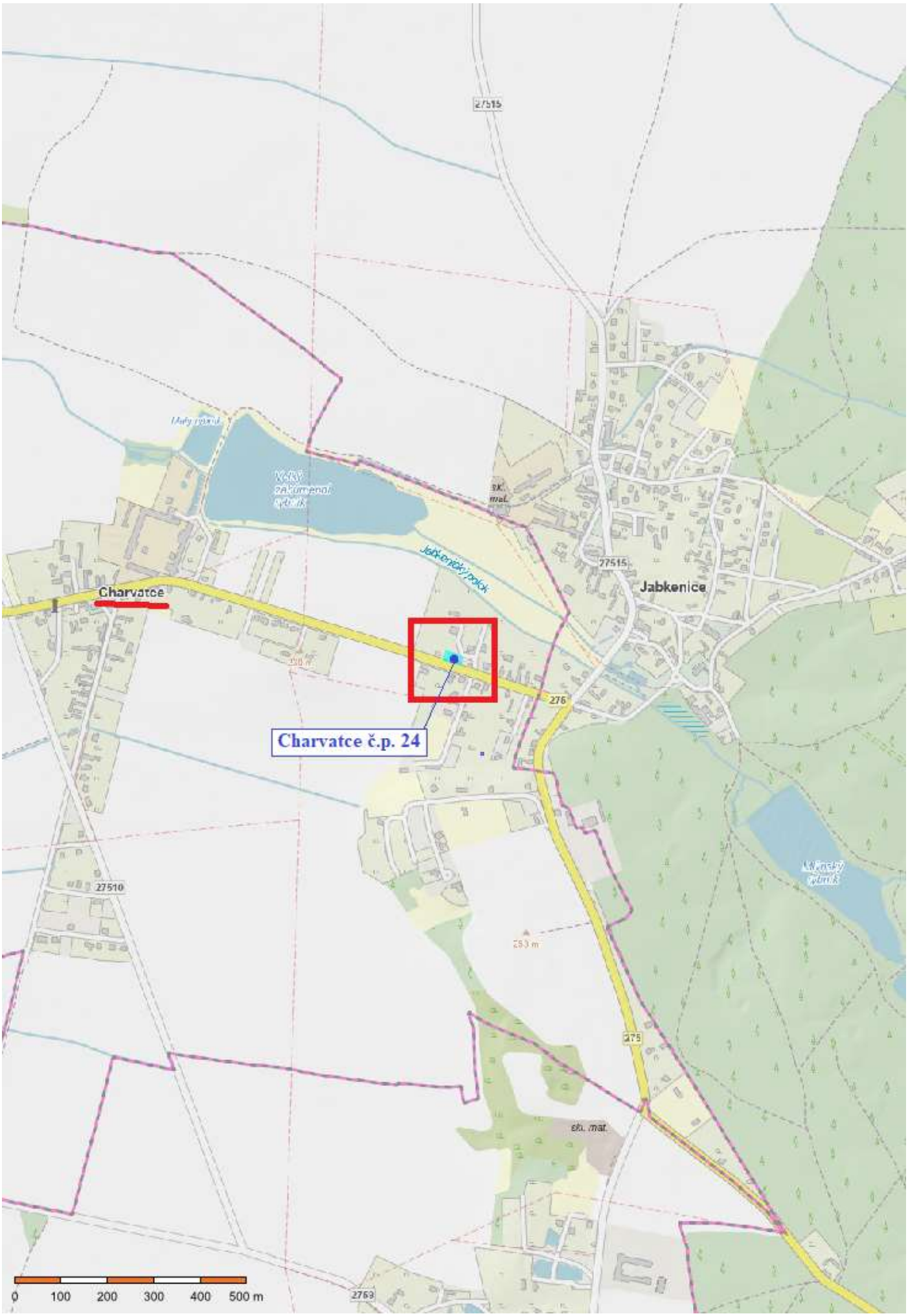
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 21.08.2026 16:15:23*
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/.


Na Bažanti
644
648
52/30
2/8
0 2 4 6 8 10 m


Jabkenický potok
Na Bažantnici
Na Květníku
U Pily
645
643
642
644
648
647
646
649
52/2
52/3
52/34
52/33
52/40
52/32
52/39
52/31
52/35
52/30
52/44
48/4
54/10
54/7
2/3
2/6
2/1
211
215
206
2/10
328
904
232
222
570/50
570/51
570/52
283
245
570/68
570/53
241
903
906
570/32
179
143
168
570/24
570/36
570/43
570/41
227
0
10
20
30
40
50 m


27515
Charvatce
Jabkenice
27515
276
Charvatce č.p. 24
27510
275
0 100 200 300 400 500 m


24




























24





