

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 041049/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 na nemovitosti - pozemku parc.č. 531/11 v k.ú. Broumy, obec Broumy, okres Beroun včetně všech součástí a příslušenství.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 2041-05-2026

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

Číslo jednací: 067 EX 2029/11-258

OBVYKLÁ CENA	112 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 17 a 15 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 09.05.2026

Vyhotoveno: V Praze 25.05.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 na nemovitosti - pozemku parc.č. 531/11 v k.ú. Broumy, obec Broumy, okres Beroun včetně všech součástí a příslušenství.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 2029/11.

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

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

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 09.05.2026 za přítomnosti znalce Ing. Jitky Křižákové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV 348 pro k.ú. Broumy k datu 16.3.2026

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 2029/11-258 ze dne 16.4.2026

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

Záznam z obhlídky

Informace získané ze stavebních úřadů v Králové Dvoře a v Berouně

Informace získané od starosty obce Broumy

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce Broumy

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

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

Aplikační portál Marushka

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

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

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

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

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

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

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

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

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen

porovnáním."

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Beroun, obec Broumy, k.ú. Broumy
Adresa nemovité věci: Broumy, 267 42 Broumy

Vlastnické a evidenční údaje

AGRONA RPETY s.r.o., č. p. 118, 268 01 Rpety, LV: 348, podíl: 1 / 4

Vlastimil Dlouhý, č. p. 276, 338 45 Strašice, LV: 348, podíl: 1 / 4

Jaroslava Schovánková, Průběžná 146, 267 42 Broumy, LV: 348, podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozdíly mezi dokumentovaným a skutečným stavem oceňovaných nemovitostí.

Místopis

Obec Broumy se nachází v okrese Beroun, na spojnici mezi hrady Žebrák, Točnick a Křivoklát. Díky dálnici D5 je odtud rychlé spojení přes Beroun na Prahu a přes Žebrák na Plzeň. Na západní straně, za širokým pásmem lesů sousedí městečko Zbiroh a obec Skryje. V těsném sousedství je obec Kublov pod historicky známým Velízem.

Ve vzdálenosti devět kilometrů severně leží městys Křivoklát, čtrnáct kilometrů jižně město Hořovice, šestnáct kilometrů východně město Beroun, devatenáct kilometrů severozápadně město Rakovník a 28 kilometrů severovýchodně statutární město Kladno.

Obec je na severním svahu broumské kotliny, kterou vytvořily potoky Míza, Habrový potok a Úpoř. Průměrná nadmořská výška obce je okolo 400m, s okolními vrchy Vlastec 612m, Velíz 595m a Jouglovka 563m. Obec s velkým katastrálním územím (2584ha) leží uprostřed křivoklátských lesů. Je zde krásná zachovalá příroda a čistý průmyslovými exhalacemi nezkažený vzduch. Od jara do

pozdního podzimu je možné využít velkých možností k pěší turistice, cykloturistice a v rozsáhlých lesích i možnosti houbaření. Zvláště pěkné jsou procházky podzimní přírodou, kdy zdejší smíšené lesy vytvářejí překrásné scenérie.

Do obce vedou silnice III. třídy. Železniční trať ani stanice na území obce nejsou. Nejbližší železniční stanice jsou na regionální trati Roztoky u Křivokláta ve vzdálenosti deseti kilometrů či na hlavní trati Zdice a Praskolesy ve vzdálenosti dvanáct kilometrů. obec je dopravně obsluhována autobusy.

Celkový popis nemovité věci

Obhlídka nemovitostí byla provedena za přítomnosti znalce.

Předmětem ocenění je zemědělský pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Jedná se o pozemek parc.č. 531/11 o výměře 9392 m². Oceňovaný pozemek se nachází necelý kilometr západně od zastavěného území obce Broumy.

Při místním šetření provedeném dne 9.5.2026 bylo zjištěno, že na jižním okraji oceňovaného pozemku parc. č. 531/11 v k.ú. Broumy se nachází soubor nadzemních dřevěných staveb (jedná se o rekreační chatku, dřevník a navazující přístřešky). Tyto stavby jsou umístěny na zemském povrchu a vykazují charakter stavby podle občanského zákoníku.

V katastru nemovitostí je dotčený pozemek evidován s druhem pozemku „trvalý travní porost“ a žádná z těchto staveb zde není zapsána ani zaměřena. Podle telefonických informací získaných od věcně a místně příslušných stavebních úřadů (MěÚ Králův Dvůr a MěÚ Beroun) nebylo k těmto stavbám vydáno žádné stavební povolení, ohlášení, územní souhlas ani jiný zakládací právní akt. Z hlediska stavebního zákona se tedy jedná o stavby nepovolené (tzv. „černé stavby“).

Zástupce obce Broumy (starosta) telefonicky potvrdil, že obec o existenci těchto staveb ví, aktuálně proti nim nebrojí ani neinicuje žádné kroky vedoucí k jejich odstranění. Nicméně z právního hlediska je současný stav neoprávněný a stavby jsou zatíženy permanentním rizikem zahájení řízení o odstranění stavby ze strany stavebního úřadu.

U oceňovaného pozemku není předpoklad jeho jiného než zemědělského využití. Dle platného územního plánu obce se pozemek nachází v ploše NZT - trvalé travní porosty. Pozemek je převážně rovinný, půdorysný tvar pozemku je patrný z přiložené katastrální mapy.

Objednatelem posudku ani povinným nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná pachtovní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.

Oceňované stavby nejsou předmětem ocenění, neboť se jedná o stavby nepovolené, a jejich přítomnost je v plném rozsahu zohledněna v tržním ocenění (srážkou za právní rizika).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy

ANO Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Na pozemku se nachází soubor „černých staveb“- viz kapitola „Celkový popis“

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Dle výpisu z katastru nemovitostí - LV 348 pro k.ú. Broumy ze dne 16.3.2026 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní práva exekutorská, nařízení exekuce, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Kompletní zápisy o veškerých omezeních - viz příložený LV 348.

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

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek parc.č. 531/11 v k.ú. Broumy - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/4

Obsah ocenění na tržních principech**1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Pozemek parc.č. 531/11 v k.ú. Broumy - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/4

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 531/11 v k.ú. Broumy
Adresa předmětu ocenění:	Broumy 267 42 Broumy
LV:	348
Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
Obec:	Broumy
Katastrální území:	Broumy
Počet obyvatel:	990

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek parc.č. 531/11 v k.ú. Broumy - spoluhl. podíl o velikosti id. 1/4

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	531/11	52604	102	5,09		5,09	519,18
trvalý travní porost	531/11	54712	9 290	4,94		4,94	45 892,60

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 9 392 m² **46 411,78**

Pozemek parc.č. 531/11 v k.ú. Broumy - spoluhl. podíl o velikosti id. 1/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 46 411,78 Kč

1/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 4

Pozemek parc.č. 531/11 v k.ú. Broumy - spoluhl. podíl o velikosti id. 1/4 - cena zjištěná celkem = 11 602,95 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 531/11 v k.ú. Broumy - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/4

Oceňovaná nemovitá věc

Metoda porovnávací

Při porovnávací metodě se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena předmětné nemovitosti, se zohledněním současné situace na trhu srovnatelných nemovitostí.

Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, případně podobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze tedy zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizované ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec ve skutečnosti realizovaným. Ze zkušeností a statistiky vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen v realitní inzerci se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitostí mezi 5 - 10 % hodnoty z požadované ceny nad skutečně realizovanou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Výměra pozemku:	9 392,00 m ²
------------------------	-------------------------

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Porovnávaná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej
Lokalita:	k.ú. Kublov
Popis:	Informace o transakci: Řízení (KN): V-196/2026-202 Kupní smlouva: (95566224010) Cena transakce: 790 000 Kč Podání: 13. 1. 2026 Nemovitosti na listině Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 670 556 Kč 52 Kč/m ² Typ parcely: Pozemková Druh pozemku: Travní porost Číslo parcely: 850 Katastrální území: Kublov (676861) Výměra parcely: 12899 m ² LV parcely na KN: 15 V-196/2026-202 (LISTINY) Listina ID:95566224010

LV: 576 k.ú.: 676861

Plocha Cena/m2	Cena		
PARCELA:	850 (travní porost), kú: Kublov	12 899 m2	52
670 556			
PARCELA:	843 (ostatní plochy), kú: Kublov	954 m2	125
119 444			

Pozemek: 12 899,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Využitelnost pozemku	1,00



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

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 13.1.2026	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
670 556	12 899	52	1,00	52

2. Porovnávání nemovitost č. 2 - realizovaný prodej

Lokalita: k.ú. Branov

Popis: Informace o transakci:

Řízení (KN): V-4860/2025-212

Kupní smlouva: (94163984010)

Cena transakce: 591 692 Kč

Podání: 22. 10. 2025

Nemovitosti na listině

Informace o parcele:

Cena parcely : 591 692 Kč

53 Kč/m²

Typ parcely: Pozemková

Druh pozemku: Travní porost

Číslo parcely: 157/2

Katastrální území: Branov (609455)

Výměra parcely: 11164 m²

LV parcely na KN: 206

V-4860/2025-212 (LISTINY)

Listina ID:94163984010

LV: 196 k.ú.: 609455

Plocha Cena/m2	Cena		
PARCELA:	157/2 (travní porost), kú: Branov	11 164 m2	53
591 692			

Pozemek: 11 164,00 m²

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		1,00		
K4 Tvar pozemku		1,00		
K5 Využitelnost pozemku		1,00		
Zdroj: https://ikarus21.cz/				
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 22.10.2025	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]
591 692	11 164	53	1,00	53



3.	Prodej louky 5441 m2			
Lokalita:	Hudlice			
Popis:	Ve výhradním zastoupení vlastníka Vám nabízíme pozemek ke koupi. k.ú. Hudlice LV č. 978 o celkové výměře 5441 m2 • Parcela č. 711/12 - o výměře 5441 m2 (Trvalý travní porost) Přístupová cesta je zajištěna přes pozemky obce. Pomáháme lidem bezpečně investovat do pozemků - ať už hledáte stabilní investici, nebo půdu pro hospodaření. Přijďte se k těm, kteří vsadili na jistotu a zhodnocují své peníze tam, kde má investice pevné základy. Zajišťujeme celou transakci - přípravu smluv i právní servis. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní obchod. Vlastník si vyhrazuje právo prodat nejvyšší nabídku. Nepropáste svou příležitost a zavolejte mi s jakýmkoliv dotazem ještě dnes.			
Pozemek:	5 441,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,95		
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		1,00		
K4 Tvar pozemku		1,00		
K5 Využitelnost pozemku		1,00		
Zdroj: www.sreality.cz				
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]
300 000	5 441	55	0,95	52



4.	Prodej louky 15126 m2			
Lokalita:	Drozdov			
Popis:	V katastrálních územích Cerhovice a Drozdov v Čechách v okrese Beroun nabízím k prodeji soubor zemědělských pozemků ve výlučném vlastnictví. Katastrální území Cerhovice, výměra 2 250 m2 -> parc. č. 164/12 (LV 348) Katastrální území Drozdov v Čechách (Drozdov), výměra 12 876 m2 -> parc. č. 100/14, 541, 723/315, 835/8 (LV 492)			
Pozemek:	15 126,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,95		
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		1,00		
K4 Tvar pozemku		1,00		
K5 Využitelnost pozemku		1,00		
Zdroj: www.sreality.cz				



Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
877 308	15 126	58	0,95	55

Srovnatelné nemovitě věci									upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	KC	
1. Porovnávaná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej									52,-
670 556,-	12 899	52,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
2. Porovnávaná nemovitost č. 2 - realizovaný prodej									53,-
591 692,-	11 164	53,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
3. Prodej louky 5441 m ²									52,-
300 000,-	5 441	55,-	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	
4. Prodej louky 15126 m ²									55,-
877 308,-	15 126	58,-	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jednotková cena byla stanovena na základě výsledků komparativní metody.

Z důvodu nedostatku validních údajů o realizovaných prodejkch zemědělských pozemků v k.ú. Broumy a blízkém okolí byly pro porovnání použity i dva vzorky z realitní inzerce. Závěrem lze konstatovat, že po použití koeficientu redukce pramene ceny nedochází k výrazným disproporcím mezi inzerovanými a skutečně realizovanými cenami srovnatelných nemovitostí.

Minimální jednotková porovnávací cena	52 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	53 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	55 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku			
Průměrná jednotková cena			53 Kč/m²
Výměra pozemku			9 392,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		497 776,00	
Srážka za právní rizika		- 10,00	
	=	447 998,40	
Vlastnický podíl	*		1 / 4
Výsledná porovnávací hodnota			112 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek parc.č. 531/11 v k.ú. Broumy - spoluvl. podíl o velikosti id. 1/4	11 603,- Kč
--	-------------

Cena zjištěná - celkem: **11 603,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **11 600,- Kč**

slovy: Jedenáct tisíc šest set Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

11 600 Kč

slovy: Jedenáct tisíc šest set Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 531/11 v k.ú. Broumy - spoluvl. podíl o velikosti 112 000,- Kč
id. 1/4

Porovnávací hodnota

112 000 Kč

Obvyklá cena

112 000 Kč

slovy: Jedno sto dvanáct tisíc Kč

Silné stránky

Přístup z veřejné komunikace, lokalita vhodná k zemědělské činnosti, blízkost obce.

Slabé stránky

„Černé stavby” na pozemku.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 na nemovitosti - pozemku parc.č. 531/11 v k.ú. Broumy, obec Broumy, okres Beroun včetně všech součástí a příslušenství.

Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 na nemovitosti - pozemku parc.č. 531/11 v k.ú. Broumy, obec Broumy, okres Beroun včetně všech součástí a příslušenství činí

Obvyklá cena

112 000 Kč

slovy: Jedno sto dvanáct tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

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

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	10
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 9.5.2026	1
Mapa oblasti	1
Územní plán obce	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. 46/2026.

Prohlášení znalce

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 041049/2026.

V Praze 25.05.2026

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

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 041049/2026

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	10
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 9.5.2026	1
Mapa oblasti	1
Územní plán obce	1

LV 348

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2026 21:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 067EX pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 531081 Broumy

Kat.území: 612871 Broumy

List vlastnictví: 348

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
AGRONA RPETY s.r.o., č.p. 118, 26801 Rpety		1/4
Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice		1/4
Schovánková Jaroslava, Průběžná 146, 26742 Broumy		1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
531/11	9392	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, ptačí oblast, 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

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 11.408,59 Kč s přísl. na spoluvlastnický podíl ve výši 1/4

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Parcela: 531/11

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Praha 5, JUDr. Podkonický 067EX-2029/2011 -34 (OS Rokycany, 15 EXE 1038/2011-13) ze dne 12.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2015 19:54:58. Zápis proveden dne 04.06.2015.

V-4626/2015-202

Listina Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický 067 EX-2029/2011 -34. Právní moc ke dni 15.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2015 07:23:37. Zápis proveden dne 11.06.2015.

Z-3110/2015-202

Pořadí k 12.05.2015 19:54

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 83.609,- Kč s přísl. na spoluvlastnický podíl ve výši 1/4

Oprávnění pro

Zajíček Jiří, č.p. 5, 33824 Lhotka u Radnic, RČ/IČO:

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Parcela: 531/11

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2026 21:35:02

Obec: 531081 Broumy

List vlastnictví: 348

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

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ
Praha 8, JUDr. Ivan Erben 021 EX-3090/2009 -31 (OS Rokycany, 15 Nc 3045/2009-5
) ze dne 15.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2015 18:13:17. Zápis
proveden dne 14.07.2015.

V-5905/2015-202

Pořadí k 15.06.2015 18:13

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

pověřený exekutor JUDr. Ivan Erben, EÚ Praha 8, U Okrouhlíku 3/1820, 150 00 Praha 5

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Rokycany 15 Nc-3045/2009 -5 , 021 EX
3090/09 ze dne 10.07.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2015 17:53:18.
Zápis proveden dne 29.06.2015; uloženo na prac. Beroun

Z-3562/2015-202

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/4

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Parcela: 531/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8, JUDr. Ivan Erben 021
EX-3090/2009 -32 (OS Rokycany, 15 Nc 3045/2009-5) ze dne 15.06.2015. Právní
účinky zápisu k okamžiku 15.06.2015 18:13:32. Zápis proveden dne 15.07.2015;
uloženo na prac. Beroun

Z-3343/2015-202

pověřený exekutor JUDr. Juraj Podkonický, EÚ Praha 5, Evropská 663/132,160 00 Praha 6

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Rokycany 15 EXE-1038/2011 -13 , 067 EX
 2029/11 ze dne 29.06.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2015 12:59:21.
 Zápis proveden dne 09.07.2015; uloženo na prac. Beroun

Z-3724/2015-202

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/4

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Parcela: 531/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2026 21:35:02

Obec: 531081 Broumy

List vlastnictví: 348

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

Typ vztahu

067 EX-2029/2011 -49 (OS Rokycany 15 EXE 1038/2011-13) ze dne 12.06.2015.
Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2015 09:17:48. Zápis proveden dne
10.07.2015; uloženo na prac. Beroun

Z-3325/2015-202

- o Nařízení exekuce

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Rokycany 15Nc-2252/2008 -7 (OS Rokycany, 6c 241/2007-35) ze dne 11.08.2008. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2016 12:54:42. Zápis proveden dne 18.01.2016; uloženo na prac. Beroun

Z-263/2016-202

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce EÚ Jeseník, Mgr.Havlice 197EX-91205/2008 -29 (OS Rokycany, 15Nc 2252/2008-7) ze dne 01.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2016 12:54:42. Zápis proveden dne 27.01.2016; uloženo na prac. Beroun

Z-264/2016-202

Související zápisy

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Parcela: 531/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Jeseník, Mgr. Alan Havlice 197
EX-91205/2008 -36 (OS Rokycany 15 Nc 2252/2008-7) ze dne 13.01.2016. Právní
účinky zápisu k okamžiku 14.01.2016 12:54:42. Zápis proveden dne 27.01.2016;
uloženo na prac. Beroun

Z-264/2016-202

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce EÚ Jeseník, Mgr.Havlice 197EX-91205/2008 -29 (OS Rokycany, 15Nc 2252/2008-7) ze dne 01.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2016 12:54:42. Zápis proveden dne 27.01.2016; uloženo na prac. Beroun

Z-264/2016-202

o Zahájení exekuce

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-03500/2016 -008 ze dne 12.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2016 08:16:28. Zápis proveden dne 19.04.2016; uloženo na prac. Cheb

Z-2695/2016-402

Související zápisy

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2026 21:35:02

Obec: 531081 Broumy

List vlastnictví: 348

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

Typ vztahu

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Parcela: 531/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Cheb, Mgr. David Koncz 074 EX-03500/2016 -013 (OS Rokycany 15 EXE 203/2016-11) ze dne 15.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2016 08:17:01. Zápis proveden dne 29.04.2016; uloženo na prac. Beroun

Z-1953/2016-202

- o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 4194/2016-9 k 15 EXE-287/2016 8 ze dne 17.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2016 20:00:59. Zápis proveden dne 25.05.2016; uloženo na prac. Praha

Z-22808/2016-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/4

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Parcela: 531/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha - východ, JUDr. Ivo Erbert
149 EX-4194/2016 -10 (OS Rokycany 15 EXE 287/2016-8) ze dne 18.05.2016.
Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2016 20:20:11. Zápis proveden dne
31.05.2016; uloženo na prac. Beroun

Z-2540/2016-202

- o Nařízení exekuce

pověřený exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová, EÚ Plzeň - sever, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Rokycany 15 Nc-3313/2009 -5 ze dne 25.08.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 30.08.2017; uloženo na prac. Beroun

Z-3694/2017-202

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/4

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Parcela: 531/11

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2026 21:35:02

Obec: 531081 Broumy

List vlastnictví: 348

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň - sever, JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-6994/2009 -12 (OS Rokycany 15 Nc 3313/2009-5) ze dne 23.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 30.08.2017; uloženo na prac. Beroun

Z-3695/2017-202

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Plzeň - sever, JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-6994/2009 -12. Právní moc ke dni 04.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2017 14:51:43. Zápis proveden dne 26.09.2017; uloženo na prac. Beroun

Z-4055/2017-202

o Zahájení exekuce

pověřený exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová, EÚ Plzeň - sever, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň - sever, JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-2546/2013 -8 (OS Rokycany 9 EXE 205/2013-15) ze dne 16.04.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 30.08.2017; uloženo na prac. Beroun

Z-3696/2017-202

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/4**

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Parcela: 531/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň - sever, JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-2546/2013 -13 ze dne 23.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 30.08.2017; uloženo na prac. Beroun

Z-3697/2017-202

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Plzeň - sever,
JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-2546/2013 -13. Právní moc ke dni
04.09.2017. Právní účinky zápisu s okamžiku 21.09.2017 14:51:53. Zápis
proveden dne 26.09.2017; uloženo na prac. Beroun

Z-4056/2017-202

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

Listina Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst. 5 ex.ř.) EÚ Plzeň - sever, JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-2546/2013 -58 , sloučení exekučních řízení 121 EX 2546/13 a 121 EX 2163/18 ze dne 28.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2019 08:03:25. Zápis proveden dne 03.04.2019; uloženo na prac. Beroun

Z-1431/2019-202

- o Nařízení exekuce

pověřený exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová, EÚ Plzeň - sever, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

strana 5

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2026 21:35:02

Obec: 531081 Broumov

List vlastnictví: 348

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

Typ vztahu

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:
530221/174

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Rokycany 9 EXE-558/2010 -13 ze dne 23.08.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 30.08.2017; uloženo na prac. Beroun

Z-3698/2017-202

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení OS Rokycany 9 EXE-558/2010 -13. Právní moc ke dni 30.11.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2017 08:12:53. Zápis proveden dne 02.10.2017; uloženo na prac. Beroun

Z-4127/2017-202

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/4

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Parcela: 531/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň - sever, JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-7018/2010 -15 (OS Rokycany 9 EXE 558/2010-13) ze dne 23.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 30.08.2017; uloženo na prac. Beroun

Z-3699/2017-202

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Plzeň - sever,
JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-7018/2010 -15. Právní moc ke dni
04.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2017 08:12:53. Zápis
proveden dne 02.10.2017; uloženo na prac. Beroun

Z-4127/2017-202

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-sever 121 EX-2163/2018 -10 ze dne 20.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2018 14:17:33. Zápis proveden dne 25.04.2018; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-2464/2018-407

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/4

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Parcela: 531/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň-sever, JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-2163/2018 -15 (OS Rokycany 10 EXE 182/2018-10) ze dne 27.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2018 14:28:45. Zápis proveden dne 10.05.2018; uloženo na prac. Beroun

Z-1775/2018-202

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Plzeň-sever,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

strana 6

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2026 21:35:02

Obec: 531081 Broumy

List vlastnictví: 348

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

Typ vztahu

JUDr. Vendula Flajšhansová čj.121 EX-2163/2018 -15. Právní moc ke dni 14.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2018 06:16:42. Zápis proveden dne 02.08.2018; uloženo na prac. Beroun

Z-2833/2018-202

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

Listina Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst. 5 ex.ř.) EÚ Plzeň - sever, JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-2546/2013 -58 , sloučení exekučních řízení 121 EX 2546/13 a 121 EX 2163/18 ze dne 28.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2019 08:03:25. Zápis proveden dne 03.04.2019; uloženo na prac. Beroun

Z-1431/2019-202

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Rokycanech 9 EXE-828/2010 -15 ze dne 18.11.2010. Právní moc ke dni 18.01.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2019 19:49:38. Zápis proveden dne 15.04.2019; uloženo na prac. Rokycany

Z-1443/2019-408

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na spoluvlastnický podíl ve výši 1/4

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Parcela: 531/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 3, JUDr. Zwiefelhofer 144
EX-2869/2010 -54 (Okresní soud Rokycany, 9 EXE 828/2010-15) ze dne
29.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2019 19:04:20. Zápis
proveden dne 14.03.2019; uloženo na prac. Beroun

Z-467/2019-202

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-sever 121 EX-3767/2023 -8 ze dne 25.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2023 15:38:16. Zápis proveden dne 28.07.2023; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-4281/2023-407

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

strana 7

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2026 21:35:02

Obec: 531081 Broumy

List vlastnictví: 348

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

Typ vztahu

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 24820/24-15 ze dne 10.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2024 15:19:45. Zápis proveden dne 16.05.2024; uloženo na prac. Praha

Z-22986/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/4

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Parcela: 531/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8, Mgr. Pavel Preus 204
EX-24820/2024 -55 (OS Rokycany, 10 EXE 201/2024-7) ze dne 15.05.2024. Právní
účinky zápisu k okamžiku 15.05.2024 20:11:40. Zápis proveden dne 17.05.2024;
uloženo na prac. Beroun

Z-2672/2024-202

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 8, Mgr. Pavel Preus 204 EX-24820/2024 -55. Právní moc ke dni 14.06.2024. Právní účinky zápisu s okamžiku 22.07.2024 07:13:14. Zápis proveden dne 24.07.2024; uloženo na prac. Beroun

Z-3736/2024-202

- o Zahájení exekuce

pověřený exekutor: EÚ Praha 8, Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, Praha 10100

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:
530221/174

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha 8, Mgr. Pavel Preus
204 EX-24820/2024 -15 (OS Rokycany, 10 EXE 201/2024-7) ze dne 10.05.2024.
Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2024 20:11:40. Zápis proveden dne
17.05.2024; uloženo na prac. Beroun

Z-2671/2024-202

- o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Roman Chaloupka, PhD., Havlíčkova 329, 276 01 Mělník

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 031 Ex-297/2024 -9 ze dne 19.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2024 14:23:57. Zápis proveden dne 27.09.2024; uloženo na prac. Mělník

Z-4519/2024-206

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/4**

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

strana 8

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2026 21:35:02

Obec: 531081 Broumy

List vlastnictví: 348

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 531/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Mělník, JUDr. Roman Chaloupka, Ph.D. 031 EX-297/2024 -20 (OS Rokycany, 9 EXE 447/2024-10) ze dne 23.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2024 14:24:56. Zápis proveden dne 30.09.2024; uloženo na prac. Beroun

Z-5367/2024-202

- o Zahájení exekuce

pověřený exekutor: EÚ Plzeň-město, Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, Plzeň
30100

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-město, Mgr. Ing. Jiří Prošek 134 EX-04933/2025 -008 (OS Rokycany, 16 EXE 254/2025-15) ze dne 09.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2025 14:34:35. Zápis proveden dne 15.09.2025; uloženo na prac. Beroun

Z-4570/2025-202

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/4

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO:

Parcela: 531/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň-město, Mgr. Ing. Jiří Prošek 134 EX-04933/2025 -040 (OS Rokycany, 16 EXE 254/2025-15) ze dne 10.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2025 14:34:37. Zápis proveden dne 16.09.2025; uloženo na prac. Beroun

Z-4565/2025-202

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 54425/25-19 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 24820/24 ze dne 10.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2025 07:54:31. Zápis proveden dne 14.10.2025; uloženo na prac. Praha

Z-51652/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/4

Povinnost k

Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice, RČ/IČO

Parcela: 531/11

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

strana 9

prokazující stav evidovaný k datu 16.03.2026 21:35:02

Obec: 531081 Broumy

List vlastnictví: 348

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8, Mgr. Pavel Preus 204
EX-54425/2025 -27 (OS Rokycany, 9 EXE 589/2025-10) ze dne 13.10.2025. Právní
účinky zápisu k okamžiku 13.10.2025 09:54:04. Zápis proveden dne 15.10.2025;
uloženo na prac. Beroun

Z-4890/2025-202

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 8, Mgr. Pavel Preus 204 EX-54425/2025 -27. Právní moc ke dni 14.11.2025. Právní účinky zápisu s okamžiku 22.12.2025 17:54:48. Zápis proveden dne 29.12.2025; uloženo na prac. Beroun

Z-5883/2025-202

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví OS Beroun 22 D-511/2009 -53 ze dne 23.08.2012. Právní moc ke dni 12.09.2012.

Z-2725/2013-202

Pro: Schovánková Jaroslava, Průběžná 146, 26742 Broumy

RČ/IČO:

- o Usnesení soudu o dědictví OS Beroun 22 D-753/2011 -68 ze dne 23.04.2014. Právní moc ke dni 11.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2014 10:41:52. Zápis proveden dne 06.01.2015.

V-10968/2014-202

Pro: Dlouhý Vlastimil, č.p. 276, 33845 Strašice

RČ/IČO:

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu EÚ Plzeň - město, Mgr. Martin Tunkl 094
EX-1667/2014 -221 ze dne 18.02.2021. Právní moc ke dni 02.04.2021. Právní účinky zápisu k
okamžiku 16.04.2021 14:06:33. Zápis proveden dne 14.05.2021.

V-3159/2021-202

Pro: AGRONA RPETY s.r.o., č.p. 118, 26801 Rpety

RCĚ/ICŮ: 61677507

F Vzťah bonitovaných pôdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
531/11	52604	102
	54712	9290

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.03.2026 21:48:00

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

strana 10

Kopie katastrální mapy ze dne 25.5.2026



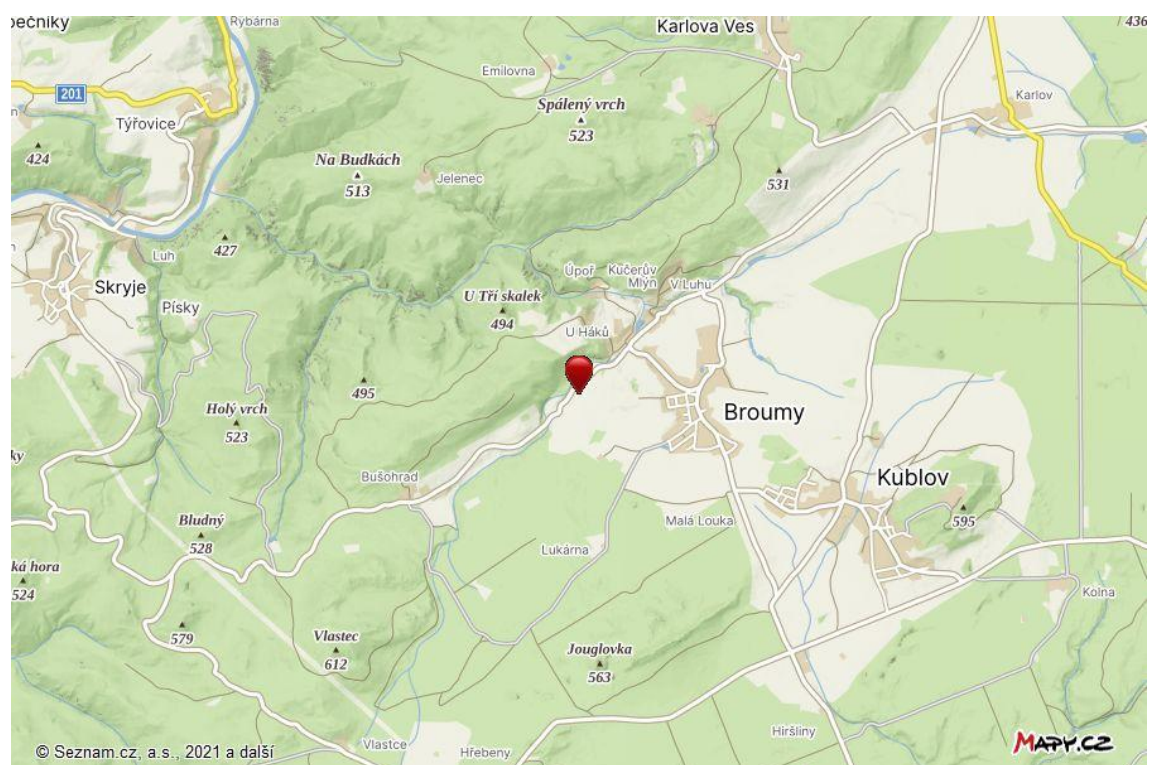
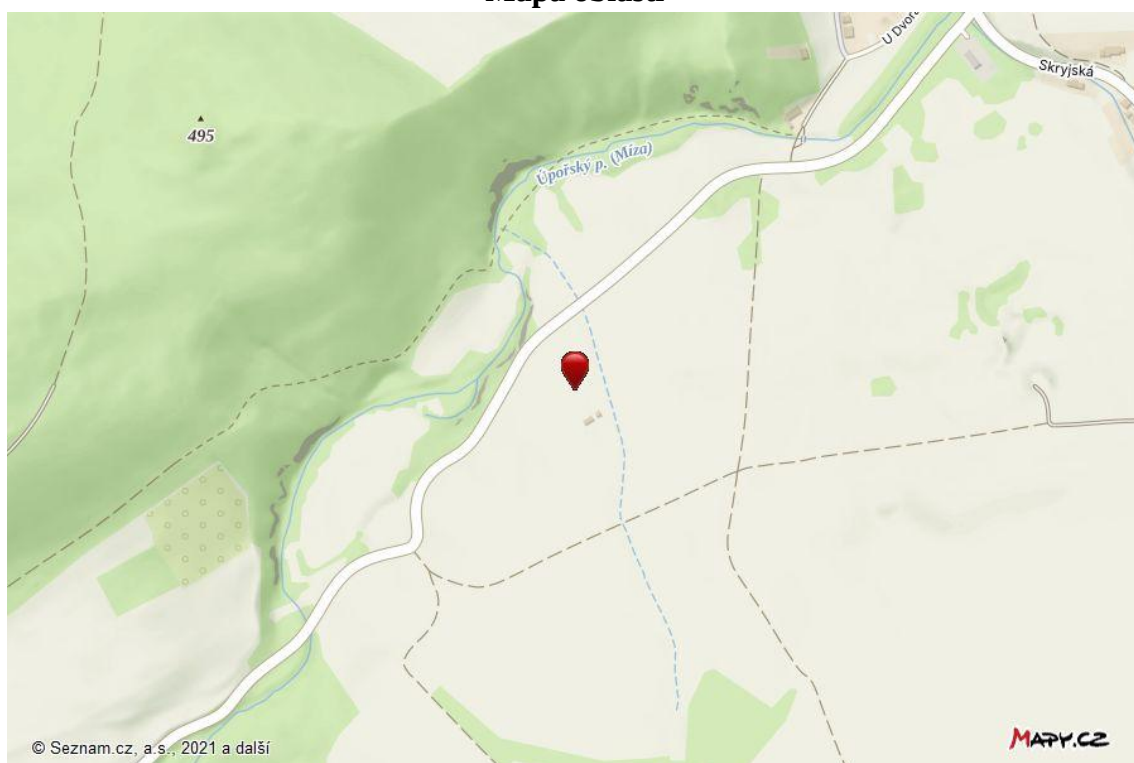
Pozemek p.č. 531/11 v k.ú. č. 612871

Ortofotomapa

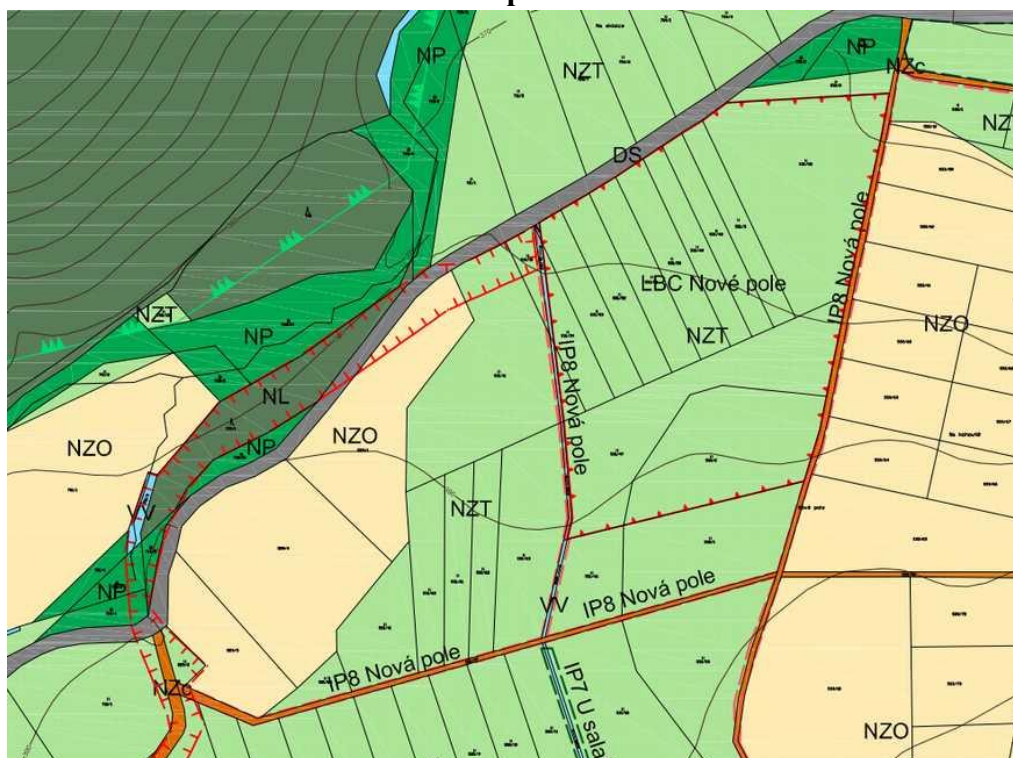




Mapa oblasti



Územní plán obce



PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ		
NZO		- ORNÁ PŮDA
NZT		- TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY
NZZ		- ZAHRADY A SADY MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
NZc		- POLNÍ CESTY
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ		
VV		- VODNÍ TOKY A PLOCHY
PLOCHY LESNÍ		
NL		- LESY, LESNÍ PŮDA
NLc		- LESNÍ CESTY
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY		
DS		- SILNIČNÍ
PLOCHY PŘÍRODNÍ		
NP		- PLOCHY PŘÍRODNÍ
ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY		
		- NADREGIONÁLNÍ BIOCENTRUM
		- REGIONÁLNÍ BIOKORIDOR
		- LOKÁLNÍ BIOCENTRUM
		- LOKÁLNÍ BIOKORIDOR
IP7 U sádky	IP8 Nová pole	- INTERAKČNÍ PRVEK