

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 018978/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění zemědělských staveb Skřivaň pro dobrovolnou dražbu v rámci insolvenčního řízení.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Šumperk, Mgr. Marcel Kubis, soudní exekutor
	Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh

OBVYKLÁ CENA

1 389 000 Kč

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 22.6.2026

Vyhotoveno: V Praze 18.6.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou stavby bez č.p./č.e., způsob využití: zem. stavba, která stojí na pozemku parc. č. St. 103 (LV 10002), stavby bez č.p./č.e., způsob využití: zem. stavba, která stojí na pozemku parc. č. St. 104 (LV 10002) a stavby bez č.p./č.e., způsob využití: zem. stavba, která stojí na pozemku parc. č. St. 105 (LV 10002), vše v kat. území Skřivaň, obec Pavlíkov, okres Rakovník, zapsáno na LV 140.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro dobrovolnou dražbu v rámci insolvenčního řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 17.3.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- objednávka znaleckého posudku,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 17.3.2026,
- list vlastnictví č. 140 ze dne 23.2.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 10.3.2026, 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 10.3.2026,

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

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6073/2024-212. Podání okamžiku 30.12.2024,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2721/2025-212. Podání k okamžiku 13.6.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3203/2025-231. Podání k okamžiku 29.10.2025.

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

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

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

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Rakovník, obec Pavlíkov, k.ú. Skřivaň
Adresa nemovité věci: Skřivaň, 270 21 Skřivaň

Místopis

Městys Pavlíkov se nachází ve Středočeském kraji, cca 20 km severovýchodně od města Kralovice, cca 26 km severozápadně od města Beroun a cca 5 km jižně od města Rakovník. Jedná se o městys se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v městysu nachází mateřská a základní škola. V městysu se nachází pošta a knihovna. Dopravní obslužnost městysu zajišťují příměstské autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové části městysu Pavlíkov v části Skřivaň.

Zastávka autobusu „Pavlíkov, Skřivaň“ se nachází cca 290 m 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
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 - ostatní		
Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 517/25 Česká republika
parc. č. 612/4 Městys Pavlíkov, č. p. 185, 27021 Pavlíkov

Celkový popis nemovité věci

Na pozemku parc. č. St. 103 je zapsaná zemědělská stavba bez č.p./č.e., která již neexistuje. Pozemek není předmětem ocenění je ve vlastnictví České republiky.

Na pozemku parc. č. St. 104 se nachází zemědělská stavba bez č.p./č.e. Pozemek není předmětem ocenění, je ve vlastnickém právu České republiky o celkové výměře 1 389 m². Jedná se o přízemní, členitou budovu, jejíž půdorys je do tvaru kříže. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající nulové údržbě. Fasáda stavby není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadáva. Stavba není podsklepená. Střecha budovy je sedlová s vlnitou krytinou. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna stavby jsou dřevěná či chybí zcela. Stavba je určena ke kompletní rekonstrukci, je volně přístupná. Přístup k nemovitým věcem je po místní nepevněné komunikaci přes pozemek parc. č. 517/2 ve vlastnickém právu České republiky.

Na pozemku parc. č. St. 105 se nachází zemědělská stavba bez č.p./č.e. Pozemek není předmětem ocenění, je ve vlastnickém právu České republiky o celkové výměře 300 m². Jedná se o přízemní budovu. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající nulové údržbě. Fasáda stavby není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadáva. Stavba není podsklepená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Část tašek chybí. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna stavby jsou dřevěná či plastová. Stavba je určena ke kompletní rekonstrukci, je volně přístupná. Přístup k nemovitým věcem je po místní nepevněné komunikaci přes pozemek parc. č. 612/4 ve vlastnickém právu městysu Pavlíkov.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 17.3.2026 bez účasti vlastníka. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc není 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
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář:

Stavba na pozemku parc. č. St. 103 již neexistuje.

Zemědělské stavby stojí na pozemcích ve vlastnictví České republiky.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář:

- chráněná krajinná oblast - IV. zóna

- chráněná krajinná oblast

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 zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

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

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: zem. stavba,
- lokalita: okruh cca 40 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Zemědělské stavby bez č.p./č.e. Skřiván

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	1 689,00 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:

Název:	Zemědělská stavba Všetaty u Rakovníka		
Lokalita:	parc. č. St. 13/3		
Popis:	Zemědělská stavba nacházející se v obci Všetaty u Rakovníka. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 049 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 150 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Ke stavbě patří pozemek. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	1 049,00 m ²		
Zastavěná plocha:	150,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,13	 Zdroj: realizovaný prodej z 30.12.2024 (V-6073/2024-212)
K2 Velikosti objektu		1,20	
K3 Poloha		0,97	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,70	
K7 Vliv pozemku		1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
2 275 000 Kč	0,92	2 093 000 Kč	

Název:	Zemědělská stavba Hořesedly		
Lokalita:	parc. č. St. 226/1		
Popis:	Zemědělská stavba nacházející se v obci Hořesedly. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu smíšené konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 3 577 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 1 275 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Ke stavbě patří pozemek. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	3 577,00 m ²		
Zastavěná plocha:	1 275,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,07	 Zdroj: realizovaný prodej z 13.6.2025 (V-2721/2025-212)
K2 Velikosti objektu		1,05	
K3 Poloha		0,95	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		0,81	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
2 365 000 Kč	0,86	2 033 900 Kč	

Název:	Zemědělská stavba Třebíz		
Lokalita:	parc. č. St. 104/1		
Popis:	Zemědělská stavba nacházející se v obci Třebíz. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 3 490 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 670 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Ke stavbě patří pozemek. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	3 490,00 m ²		
Zastavěná plocha:	670,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,03	 Zdroj: realizovaný prodej z 29.10.2025 (V-3203/2025-231)
K2 Velikosti objektu		1,13	
K3 Poloha		0,95	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		0,82	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
2 000 000 Kč	0,91	1 820 000 Kč	

Minimální jednotková porovnávací cena	1 820 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 982 300 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 093 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	1 982 300 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	1 982 300,00
Riziko pozemků	* 0,70
=	1 387 610,00
Výsledná porovnávací hodnota	1 387 610 Kč

Postup výpočtu

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

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

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Zemědělské stavby bez č.p./č.e. Skřivavě

1 387 610,- Kč

Porovnávací hodnota	1 387 610 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	1 389 000 Kč
slovy: Jeden milion tři sta osmdesát devět tisíc Kč	

Silné stránky

- dostupnost autobusová.

Slabé stránky

- bez pozemků,
- stav.

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.

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

5.2. Kontrola postupu

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

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou stavby bez č.p./č.e., způsob využití: zem. stavba, která stojí na pozemku parc. č. St. 103 (LV 10002), stavby bez č.p./č.e., způsob využití: zem. stavba, která stojí na pozemku parc. č. St. 104 (LV 10002) a stavby bez č.p./č.e., způsob využití: zem. stavba, která stojí na pozemku parc. č. St. 105 (LV 10002), vše v kat. území Skřiván, obec Pavlíkov, okres Rakovník, zapsáno na LV 140.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.389.000,-Kč**.

Obvyklá cena

1 389 000 Kč

slovy: Jeden milion tři sta osmdesát devět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 140	12
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Jedličková

Jakub Chrástecký

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

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

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 018978/2026.

V Praze 22.6.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.02.2026 07:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: DR 00001/6 pro Mgr. Marcel Kubis
Exekutorský úřad Šumperk

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 544248 Pavlíkov

Kat.území: 748951 Skřiván

List vlastnictví: 140

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vrtilka Luboš Ing., Skřiván 13, 27021 Pavlíkov	621024/1312	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1/1	8039	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: Skřiván, č.p. 13, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1/1				
St. 1/2	439	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: Skřiván, č.p. 66, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1/2				
St. 67	43	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, nemovitá kulturní památka
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., bez LV				
51/1	119	ostatní plocha	neplodná půda	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna
69	4811	orná půda		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, zemědělský půdní fond
72/1	6789	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna
72/2	1485	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, nemovitá kulturní památka
74	930	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, nemovitá kulturní památka
75/2	2781	ovocný sad		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast -

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

strana 1

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 544248 Pavlíkov

Kat.území: 748951 Skřiván

List vlastnictví: 140

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

75/3	385 zahrada		IV. zóna, nemovitá kulturní památka, zemědělský půdní fond chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, nemovitá kulturní památka, zemědělský půdní fond
116/2	4616 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, zemědělský půdní fond
174/1	9885 orná půda		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond
174/13	2674 orná půda		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, zemědělský půdní fond
175/1	268 ostatní plocha	nepločná půda	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna
340/1	3043 orná půda		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond
347/4	534 orná půda		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, zemědělský půdní fond
415/1	136 ostatní plocha	nepločná půda	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, chráněná krajinná oblast - IV. zóna
430/4	274 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast -

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

517/19	2842 orná půda		III. zóna, zemědělský půdní fond chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond
610	773 ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna
667	597 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond
671	42724 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, zemědělský půdní fond
672	1349 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond
674	10060 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond
676	42563 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, zemědělský půdní fond
677	3431 orná půda		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond
682	4774 orná půda		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

690	215 zahrada		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, zemědělský půdní fond
691	14122 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond
694	38151 orná půda		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond
701	2932 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond
702	29742 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond
706	625 ostatní plocha	jiná plocha	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna
716	10000 orná půda		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond
738	176907 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond
777	243276 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond
787	5400 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.02.2026 07:35:02

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 544248 Pavlíkov

Kat.území: 748951 Skřiván

List vlastnictví: 140

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

846	7215 lesní pozemek	krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond
923	6275 lesní pozemek	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, pozemek určený k plnění funkcí lesa
939	61591 orná půda	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, pozemek určený k plnění funkcí lesa
961	25540 orná půda	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond
972	20727 orná půda	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond

Stavby
Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití

Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če	zem.stav	St. 103, LV 10002
bez čp/če	zem.stav	St. 104, LV 10002
bez čp/če	zem.stav	St. 105, LV 10002

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 Věcné břemeno chůze a jízdy
osobními automobily

v rozsahu vyznačeném g.pl. 83-69/2008

Oprávnění pro

Novák Miroslav, V Zátiší 97, 28166 Jevany, RČ/IČO:
641225/1219

Nováková Lenka, Lounských 791/10, Nusle, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 675310/1927

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.02.2026 07:35:02

Okres: CZ020C Rakovník
Kat.území: 748951 Skřiván

Obec: 544248 Pavlíkov
List vlastnictví: 140

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 116/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná (g.pl 83-69/2008) ze dne 10.08.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.10.2009.

V-3096/2009-212

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

K zajištění:

- pohledávky ze Smlouvy č. 922 13 002959 ve výši 1.700.000,- Kč
- budoucích a jiných bankovních pohledávek do výše 1.700.000,- Kč, vzniklých do 31.12.2030

Oprávnění pro

Bohemia Faktoring, a.s., Letenská 121/8, Malá Strana,
11800 Praha 1, RČ/IČO: 27242617

Povinnost k

Parcela: St. 1/1, Parcela: St. 1/2, Parcela: St. 67, Parcela: 116/2, Parcela: 174/1, Parcela: 174/13, Parcela: 175/1, Parcela: 340/1, Parcela: 347/4, Parcela: 415/1, Parcela: 430/4, Parcela: 51/1, Parcela: 517/19, Parcela: 610, Parcela: 667, Parcela: 671, Parcela: 672, Parcela: 674, Parcela: 676, Parcela: 677, Parcela: 682, Parcela: 69, Parcela: 690, Parcela: 691, Parcela: 694, Parcela: 701, Parcela: 702, Parcela: 706, Parcela: 716, Parcela: 72/1, Parcela: 72/2, Parcela: 738, Parcela: 74, Parcela: 75/2, Parcela: 75/3, Parcela: 777, Parcela: 787, Parcela: 846, Parcela: 923, Parcela: 939, Parcela: 961, Parcela: 972
Stavba: bez čp/če na parc. St. 103, Stavba: bez čp/če na parc. St. 104, Stavba: bez čp/če na parc. St. 105

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml.č. 922 13 005959.1 ze dne 12.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.11.2013.

V-3414/2013-212

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 06.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2019 15:05:36. Zápis proveden dne 04.09.2019.

V-3814/2019-212

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě č.j. SPU 236453/2020/Kas ze dne 27.11.2020. Právní moc ke dni 12.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 17:09:18. Zápis proveden dne 07.01.2021; uloženo na prac. Rakovník

Z-3367/2020-212

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

K zajištění:

- pohledávky ze Smlouvy reg.č. 922 12 001962 ve výši 9.000.000,- Kč
- jiných bankovních pohledávek do výše 9.000.000,- Kč, vzniklých do 31.12.2030

Oprávnění pro

Bohemia Faktoring, a.s., Letenská 121/8, Malá Strana,
11800 Praha 1, RČ/IČO: 27242617

Povinnost k

Parcela: St. 1/1, Parcela: St. 1/2, Parcela: St. 67, Parcela: 116/2, Parcela:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.02.2026 07:35:02

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 544248 Pavlíkov

Kat.území: 748951 Skřiván

List vlastnictví: 140

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

Typ vztahu

Povinnost k

174/1, Parcela: 174/13, Parcela: 175/1, Parcela: 340/1, Parcela: 347/4, Parcela: 415/1, Parcela: 430/4, Parcela: 51/1, Parcela: 610, Parcela: 667, Parcela: 671, Parcela: 672, Parcela: 674, Parcela: 676, Parcela: 682, Parcela: 69, Parcela: 690, Parcela: 691, Parcela: 694, Parcela: 702, Parcela: 716, Parcela: 72/1,

Parcela: 72/2, Parcela: 738, Parcela: 74, Parcela: 75/2, Parcela: 75/3, Parcela: 777, Parcela: 846, Parcela: 939, Parcela: 961, Parcela: 972
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml.č. 922 12 001962.1 ze dne 07.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.09.2012.

V-2795/2012-212

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 06.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2019 15:05:36. Zápis proveden dne 04.09.2019.

V-3814/2019-212

Listina Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě č.j. SPU 236453/2020/Kas ze dne 27.11.2020. Právní moc ke dni 12.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2020 17:09:18. Zápis proveden dne 07.01.2021; uloženo na prac. Rakovník

Z-3367/2020-212

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje
Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Vrtilka Luboš Ing., Skřiván 13, 27021 Pavlíkov, RČ/IČO:
621024/1312

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 24909/20-017 ze dne 18.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2021 16:46:59. Zápis proveden dne 19.01.2021; uloženo na prac. Šumperk

Z-323/2021-809

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 12.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2021 16:43:28. Zápis proveden dne 22.03.2021; uloženo na prac. Rakovník

Z-1308/2021-212

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1/1, Parcela: St. 1/2, Parcela: St. 67, Parcela: 116/2, Parcela: 174/1, Parcela: 174/13, Parcela: 175/1, Parcela: 340/1, Parcela: 347/4, Parcela: 415/1, Parcela: 430/4, Parcela: 51/1, Parcela: 517/19, Parcela: 610, Parcela: 667, Parcela: 671, Parcela: 672, Parcela: 674, Parcela: 676, Parcela: 677, Parcela: 682, Parcela: 69, Parcela: 690, Parcela: 691, Parcela: 694, Parcela: 701, Parcela: 702, Parcela: 706, Parcela: 716, Parcela: 72/1, Parcela: 72/2, Parcela: 738, Parcela: 74, Parcela: 75/2, Parcela: 75/3, Parcela: 777, Parcela: 787, Parcela: 846, Parcela: 923, Parcela: 939, Parcela: 961, Parcela: 972

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.02.2026 07:35:02

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 544248 Pavlíkov

Kat.území: 748951 Skřiván

List vlastnictví: 140

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 139 EX-24909/2020 -020 ze dne 18.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2021 16:41:21. Zápis proveden dne 22.01.2021; uloženo na prac. Rakovník

Z-188/2021-212

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 02.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2021 16:43:28. Zápis proveden dne 22.03.2021; uloženo na prac. Rakovník

Z-1308/2021-212

Související zápisy
Dražební vyhláška
Povinnost k

Parcela: St. 1/1, Parcela: St. 1/2, Parcela: St. 67, Parcela: 610, Parcela: 69, Parcela: 72/1, Parcela: 72/2, Parcela: 74, Parcela: 75/2, Parcela: 75/3

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 139 EX-24909/2020 - 049 ze dne 14.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2022 17:01:40. Zápis proveden dne 25.03.2022; uloženo na prac. Rakovník

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 139 EX-24909/2020 - 077 - odročení na neurčito ze dne 26.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2022 16:50:14. Zápis proveden dne 04.05.2022; uloženo na prac. Rakovník
Z-831/2022-212
Z-1389/2022-212

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 139 EX-24909/2020 - 090 ze dne 01.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2022 16:48:20. Zápis proveden dne 07.07.2022; uloženo na prac. Rakovník

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 139 EX-24909/2020 - 098 ze dne 22.09.2022 (odročení na neurčito). Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2022 16:43:26. Zápis proveden dne 29.09.2022; uloženo na prac. Rakovník
Z-13523/2022-212
Z-14404/2022-212

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh

Povinnost k

Vrtilka Luboš Ing., Skřiván 13, 27021 Pavlíkov, RČ/IČO:
621024/1312

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 09043/21-028 ze dne 20.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2021 16:42:53. Zápis proveden dne 22.07.2021; uloženo na prac. Šumperk

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 14.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2021 16:52:57. Zápis proveden dne 24.09.2021; uloženo na prac. Rakovník

Z-4703/2021-809

Z-4272/2021-212

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1/1, Parcela: St. 1/2, Parcela: St. 67, Parcela: 116/2, Parcela: 174/1, Parcela: 174/13, Parcela: 175/1, Parcela: 340/1, Parcela: 347/4, Parcela: 415/1, Parcela: 430/4, Parcela: 51/1, Parcela: 517/19, Parcela: 610, Parcela: 667, Parcela: 671, Parcela: 672, Parcela: 674, Parcela: 676, Parcela: 677, Parcela: 682, Parcela: 69, Parcela: 690, Parcela: 691, Parcela:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

strana 8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.02.2026 07:35:02

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 544248 Pavlíkov

Kat.území: 748951 Skřiván

List vlastnictví: 140

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

Typ vztahu

Povinnost k

694, Parcela: 701, Parcela: 702, Parcela: 706, Parcela: 716, Parcela: 72/1, Parcela: 72/2, Parcela: 738, Parcela: 74, Parcela: 75/2, Parcela: 75/3, Parcela: 777, Parcela: 787, Parcela: 846, Parcela: 923, Parcela: 939, Parcela: 961, Parcela: 972

Stavba: bez čp/če na parc. St. 103, Stavba: bez čp/če na parc. St. 104, Stavba: bez čp/če na parc. St. 105

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 139 EX-09043/2021 -032 ze dne 20.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2021 16:47:25. Zápis proveden dne 28.07.2021; uloženo na prac. Rakovník

Z-3514/2021-212

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 09.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2021 16:52:57. Zápis proveden dne 24.09.2021; uloženo na prac. Rakovník

Z-4272/2021-212

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17,
120 00 Praha 2

Povinnost k

Vrtilka Luboš Ing., Skřivav 13, 27021 Pavlíkov, RČ/IČO:
621024/1312

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX 4192/21-7 k 24 EXE-2555/2021 11 ze dne 10.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2022 15:33:20. Zápis proveden dne 13.01.2022; uloženo na prac. Praha

Z-1401/2022-101

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

Povinnost k

Vrtilka Luboš Ing., Skřivav 13, 27021 Pavlíkov, RČ/IČO:
621024/1312

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Vrtilka Luboš Ing., Skřivav 13, 27021 Pavlíkov,
RČ/IČO: 621024/1312

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 51/1

o Vlastník nemovitosti vyzván k doložení identifikačních údajů
stavba bez LV na st.p. 67

Povinnost k

Parcela: St. 67

Listina Žádost o zápis upozornění UZSVM/SBE/94/2024-SBEM ze dne 02.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2024 07:09:01. Zápis proveden dne 08.01.2024.

Z-29/2024-212

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

strana 9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.02.2026 07:35:02

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 544248 Pavlíkov

Kat.území: 748951 Skřivav

List vlastnictví: 140

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

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-130/2025-212

Parcela: St. 67

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 02.11.2006.

Z-8613/2006-212

Pro: Vrtilka Luboš Ing., Skřivav 13, 27021 Pavlíkov

RČ/IČO: 621024/1312

o Smlouva kupní ze dne 27.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.03.2008.

V-959/2008-212

Pro: Vrtilka Luboš Ing., Skřivav 13, 27021 Pavlíkov

RČ/IČO: 621024/1312

o Smlouva směnná ze dne 06.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.12.2010.

V-3819/2010-212

Pro: Vrtilka Luboš Ing., Skřivav 13, 27021 Pavlíkov

RČ/IČO: 621024/1312

o Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v
pozemkové úpravě č.j. SPU 236453/2020/Kas ze dne 27.11.2020. Právní moc ke dni

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
69	42604	3544
	42654	30
	43816	1237
75/2	42614	71
	42654	2501
	43816	209
75/3	42654	385
116/2	44177	4616
174/1	42604	2116
	43816	7769
174/13	42604	2674
340/1	42604	2344
	42614	699
347/4	42601	534
430/4	42604	228
	42614	46
517/19	42604	2395
	42614	447
667	42601	597
671	42614	23290
	42654	4195

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

strana 10

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.02.2026 07:35:02

Okres: CZ020C Rakovník Obec: 544248 Pavlíkov
Kat.území: 748951 Skřiván List vlastnictví: 140
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

	43816	15239
672	42604	916
	42614	433
674	42614	9669
	42654	391
676	42604	4196
	42614	19292
	42644	10790
	42654	8285
677	42614	2071
	42654	1360
682	42601	4774
690	42601	215
691	42601	10677
	42604	3445
694	40850	3271
	41210	461
	42604	748
	42611	18434
	42614	4882
	44177	10355
701	42604	155
	42614	1753
	43816	1024
702	42614	26978
	42654	2764
716	42601	10000
738	40850	27059
	41210	17294
	42611	111139
	42641	3630

	42651	7091
	44177	10689
	nebonitováno	5
777	42601	36401
	42604	6769
	42611	107653
	42614	2946
	43816	89503
	nebonitováno	4
787	44177	5400
939	42601	57872
	42611	3719
961	42611	15940
	42614	7721
	42641	1879

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

strana 11

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.02.2026 07:35:02

Okres: CZ020C Rakovník Obec: 544248 Pavlíkov
Kat.území: 748951 Skřivaň List vlastnictví: 140
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

972	42601	20173
	42611	554

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 23.02.2026 07:40:54

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.











