

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 007646/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 58/11 a podílu na pozemku Petrovice pro dobrovolnou dražbu č.j. 176 DD 4/26.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor
	26. dubna 10, 35002 Cheb

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.02.2026

Vyhotoveno: V Praze 10.02.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 58/11 (byt) v budově Petrovice č.p. 57, 58 (bytový dům, LV 335) na pozemku parc. č. St. 163/1 (LV 335) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 163/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 714/10000 v kat. území Petrovice u Rakovníka, obec Petrovice, část obce Petrovice, okres Rakovník, zapsáno na LV 373,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 524/10000 na pozemku parc. č. 35/7 (ostatní plocha) v kat. území Petrovice u Rakovníka, obec Petrovice, okres Rakovník, zapsáno na LV 389.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro dobrovolnou dražbu.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 20.1.2026.

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 uspořádáním 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 soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičky k vypracování znaleckého posudku pod č.j. 176 EX 4/26,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 20.1.2026,

- list vlastnictví č. 373 ze dne 30.12.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 20.1.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 20.1.2026,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1032/2025-212. Podání k okamžiku 6.3.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1686562,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5661/2024-212. Podání k okamžiku 3.12.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1508493,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-993/2025-435. Podání k okamžiku 30.5.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1729057,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3462/2025-212. Podání k okamžiku 24.7.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1749782,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5055/2024-212. Podání k okamžiku 30.10.2024, spárovaný s databází Mapio.cz,
- ohledání proběhlo za účasti nájemnice pí. Marie Slabé, která podala částečné informace a umožnila vnitřní ohledání.
- nájemní smlouva, včetně dodatků.

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

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

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

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny 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 Petrovice, k.ú. Petrovice u Rakovníka
Adresa nemovité věci: Petrovice 58, 270 35 Petrovice

Místopis

Obec Petrovice se nachází cca 7 km jihozápadně od města Rakovník a cca 17 km severovýchodně od města Kralovice. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází obecní úřad, pošta, knihovna, smíšené zboží, pivovar, zámek Petrovice u Rakovníka. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Petrovice č.p. 58 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Petrovice” se nachází cca 180 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 ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☐ / ☒ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 910/1 Obec Petrovice, č. p. 14, 27035 Petrovice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící bytový dům panelové konstrukce se dvěma vchody a dvěma čísly popisnými. Dům je pravděpodobně založen na základových roštích. Budova má 3 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, ve kterém jsou garáže, sklepy a společné prostory. V budově není výtah. V budově je celkem 12 jednotek (6 jednotek v každém vchodě). Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Budova je v původním stavu. Stáří budovy je cca 29 let. Vchodové dveře do budovy jsou plastové prosklené. Okna domu jsou z části dřevěná zdvojená a z části plastová. Fasáda budovy je zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci. Parkování je omezené, možné na veřejné komunikaci před domem.

Oceňovaná jednotka č. 58/11 se nachází v budově č.p. 58 ve 3. NP a její dispozice je 2+1. Jednotka má hlavní místnosti orientované na východní a západní světovou stranu. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné nebo částečně prosklené. Okna bytu jsou z části plastová a z části dřevěná zdvojená. Podlahy jsou kryté PVC. Obklady jsou keramické. Jádru bytu je původní umakartové s vanou a samostatným WC.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	12,06 m ²
pokoj	20,76 m ²
pokoj	16,56 m ²
chodba	8,21 m ²
koupelna	2,62 m ²
WC	0,99 m ²
užitná plocha	61,20 m²

K bytu patří drátěná sklepní kóje (2,61 m²). Plocha sklepní kóje není započtená do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 61,20 m². Užitná plocha bytu byla určena z naměřených údajů při ohledání. K jednotce patří podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 714/10000.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a elektřinu. Vytápění bytu je lokální elektrické (přímotopy). Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 163/1 (LV 335) stojí bytový dům s č.p. 57, 58. Pozemek je obdélníkového tvaru. V Katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 361 m². Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek (podíl 714/10000). Dále se jedná o pozemek parc. č. 35/7 (LV 389), v Katastru vedený jako ostatní plocha o výměře 4 137 m², který je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek (podíl 524/10000). Na pozemku jsou zpevněné plochy a porosty. Přístup na pozemky je přes pozemek parc. č. 910/1, který je ve vlastnictví obce Petrovice.

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

Nájemní smlouvy byly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 20.1.2026 za účasti nájemnice pí. Marie Slabé, která podala částečné informace a umožnila vnitřní ohledání.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
Komentář: Nájemní smlouvy byly zjištěny. Nájemní smlouva uzavřená na dobu 10 let od 1.2.2020. Dále byl předložen dodatek k nájemní smlouvě, ve které je uvedeno, že nájemce je povinen hradit nájemné ve výši 10.712 Kč.

3.4. Stanovení kritérií výběru

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

Na základě vyhodnocení kritérií bylo nalezeno v katastru nemovitostí 5 srovnatelných realizovaných transakcí, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost bytů od 55 m² do 75 m²,
- způsob využití jednotky: byt,
- lokalita: Petrovice a okolí cca do 15 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 58/11 včetně podílu na pozemku Petrovice

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	61,20 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

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

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

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Jednotka č. 226/4 Senomaty			
Lokalita:	Nádražní č.p. 226			
Popis:	Byt 3+1 (71 m ²) se zahradou v Senomatech u Rakovníka. Byt se nachází ve 2. patře zděného bytového domu. Dispozice zahrnuje tři neprůchozí pokoje, světlý obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelnu, samostatné WC a praktickou šatnu. K tomu navíc patří komora hned naproti vstupním dveřím a tři prostorné sklepy. K dispozici je také společná lodžie a kolárna. Byt je v udržovaném původním stavu. K bytu patří podíl na okolních pozemcích a tím pádem má svůj vymezený pozemek k užívání. V tomto případě se jedná o zahradu o výměře cca 400 m ² . Ta je oplocená, s přípojkou elektřiny, a nabízí nespočet možností. Součástí je i plechová garáž před domem.			
Užitná plocha:	71,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,09			
K2 Velikosti objektu	1,10			
K3 Poloha v rámci územního celku	0,95			
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00			
K5 Provedení a vybavení	0,95			
K6 Celkový stav	0,90			
K7 Vliv pozemku	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 600 000	71,00	36 620	0,97	35 521



Zdroj: realizovaný prodej z 6.3.2025 (V-1032/2025-212)

Název:	Jednotka č. 138/1 Oráčov			
Lokalita:	Oráčov č.p. 138			
Popis:	Byt 3+1 se nachází ve zvýšeném přízemí cihlového domu, má rozlohu 73 m ² , velmi praktické uspořádání a 3 prostorné sklepy. Byt je příjemně prosvětlený. Co je velkým bonusem tohoto bytu, to je krásná a velká zahrada. Nemůžete ji získat do vlastnictví, ale můžete ji užívat za symbolické nájemné. Vstupní chodba je ústředním bodem celého bytu, ze kterého se dostanete do všech místností. Díky širokým oknům je celý byt krásně prosvětlený. Obývací pokoj, který má 2 okna na různé světové strany, je tak velký, že vám v případě potřeby umožní i změnu dispozice na 4+1. A jeden pokoj navíc se vždycky hodí. Byt je vytápěný pevnými palivy. V bytě probíhaly rekonstrukce v posledních 10 – 15 letech.			
Užitná plocha:	73,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,10			
K2 Velikosti objektu	1,12			
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00			
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00			
K5 Provedení a vybavení	0,95			
K6 Celkový stav	0,95			
K7 Vliv pozemku	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 390 000	73,00	32 740	1,11	36 341



Zdroj: realizovaný prodej z 3.12.2024 (V-5661/2024-212)

Název:	Jednotka č. 456/11 Kožlany			
Lokalita:	Polní č.p. 456			
Popis:	Byt o dispozici 2+1 v ulici Polní v Kožlanech. Byt má podlahovou plochu 64,58 m ² a nachází se v prvním patře cihlového domu, který byl postavený v roce 2002. K bytu náleží zasklená lodžie a sklep. V domě je vlastní plynová kotelna. Dům se nachází v klidné lokalitě.			
Užitná plocha:	64,58 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,07	
K2 Velikosti objektu			1,03	
K3 Poloha v rámci územního celku			0,95	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			0,98	
K6 Celkový stav			0,90	
K7 Vliv pozemku			1,05	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 870 000	64,58	44 441	0,97	43 108



Zdroj: realizovaný prodej z 30.5.2025 (V-993/2025-435)

Název:	Jednotka č. 121/1 Slabce			
Lokalita:	Slabce č.p. 121			
Popis:	Přízemní byt se třemi pokoji, obývacím pokojem s kuchyňským koutem a krytou lodžii. Tento byt prošel před šesti lety rozsáhlou rekonstrukcí. Děly se tu podlahy, zateplené stropy, kuchyňský kout, rozvody, koupelna, toaleta, zateplení obvodových zdí a trochu i změna dispozice. Topení je řešeno automatickým kotlem na tuhá paliva. S bytem se prodává i podíl na společných částech domu. Tam je umístěna kotelna, sklepní kóje a kolárna.			
Užitná plocha:	75,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,05	
K2 Velikosti objektu			1,14	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			0,98	
K6 Celkový stav			0,80	
K7 Vliv pozemku			1,05	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 415 000	75,00	45 533	0,99	45 078



Zdroj: realizovaný prodej z 24.7.2025 (V-3462/2025-212)

Název:	Jednotka č. 144/6 Hořesedly			
Lokalita:	Hořesedly č.p. 144			
Popis:	Byt o velikosti 3+kk s balkónem v osobním vlastnictví o výměře 56 m ² . Nachází se ve 3. podlaží cihlového domu v obci Hořesedly na Rakovnicku. Nemovitost je vybavena ústředním topením a dalšími moderními prvky. Byt je vybaven novou			

kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči, jako je myčka na nádobí, horkovzdušná elektrická trouba, indukční kuchyňská deska a kuchyňský dřez. Dále se v bytě nachází nová koupelna s vanou, umyvadlem a Wc. Součástí prodeje bytu jsou i dvě sklepní kóje a spoluvlastnický podíl na pozemcích okolo bytového domu.

Užitná plocha: 56,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,12
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha v rámci územního celku	0,95
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,98
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,05



Zdroj: realizovaný prodej z 30.10.2024 (V-5055/2024-212)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 600 000	56,00	46 429	0,83	38 536

Minimální jednotková porovnávací cena	35 521 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	39 717 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	45 078 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	39 717 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	61,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 430 680 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a

určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Jednotka č. 58/11 včetně podílu na pozemku Petrovice

2 430 680,- Kč

Porovnávací hodnota	2 430 680 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	2 430 000 Kč
slovy: Dva miliony čtyři sta třicet tisíc Kč	

Silné stránky

- sklepní kóje.
- klidná lokalita.

Slabé stránky

- stav jednotky.

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, Mapio.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

5.2. Kontrola postupu

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

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 58/11 (byt) v budově Petrovice č.p. 57, 58 (bytový dům, LV 335) na pozemku parc. č. St. 163/1 (LV 335) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 163/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 714/10000 v kat. území Petrovice u Rakovníka, obec Petrovice, část obce Petrovice, okres Rakovník, zapsáno na LV 373,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 524/10000 na pozemku parc. č. 35/7 (ostatní plocha) v kat. území Petrovice u Rakovníka, obec Petrovice, okres Rakovník, zapsáno na LV 389.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **2.430.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 58/11 (byt) v budově Petrovice č.p. 57, 58 (bytový dům, LV 335) na pozemku parc. č. St. 163/1 (LV 335) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 163/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 714/10000 v kat. území Petrovice u Rakovníka, obec Petrovice, část obce Petrovice, okres Rakovník, zapsáno na LV 373,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 524/10000 na pozemku parc. č. 35/7 (ostatní plocha) v kat. území Petrovice u Rakovníka, obec Petrovice, okres Rakovník, zapsáno na LV 389.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- sklepní kóje.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.430.000,- Kč**.

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

- nájemní smlouva uzavřená na dobu 10 let od 1.2.2020. Dále byl předložen dodatek k nájemní smlouvě, ve které je uvedeno, že nájemce je povinen hradit nájemné ve výši 10.712 Kč. Což je roční nájemné ve výši 128 544,- Kč s dobou trvání ještě 4 roky. Právní vadu oceňujeme v zaokrouhlené výši **513.000,- Kč**.

S nemovitou věcí je spojeno nájemní právo. Znalecká kancelář považuje nájemné ze zjištěného

nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), včetně právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.917.000,- Kč**.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 373	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 389	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	4

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. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

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

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

Ing. Jiří Roub

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 007646/2026.

V Praze 10.02.2026



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 30.12.2025 12:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 542229 Petrovice

Kat.území: 719927 Petrovice u Rakovníka

List vlastnictví: 373

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000 Praha 2	17366208	

B Nemovitosti

Jednotky			Podíl na	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
58/11	byt		byt.z.	714/10000
Vymezeno v:				
Budova	Petrovice, č.p. 57, 58, byt.dům, LV 335			
	na parcele St. 163/1, LV 335			
Parcela	St. 163/1	zastavěná plocha a nádvoří		361m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Projekt fúze sloučením (§ 61 zákona č. 125/2008 Sb.) ze dne 12.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2023 09:06:00. Zápis proveden dne 07.09.2023; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Pro: CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000
Praha 2

V-6279/2023-207

RČ/IČO: 17366208

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.12.2025 12:15:02

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 542229 Petrovice

Kat.území: 719927 Petrovice u Rakovníka

List vlastnictví: 373

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 30.12.2025 12:20:12

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2026 09:35:02

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 542229 Petrovice

Kat.území: 719927 Petrovice u Rakovníka

List vlastnictví: 389

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

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>			
	Chvátalová Martina, Dr. Horákové 624/1, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem	875515/1317	262/10000
	CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000 Praha 2	17366208	524/10000
	Dudáš Jan, č.p. 12, 27035 Řeřichy	610301/0210	1336/60000
	Dudáš Jiří, Krátká 249, 27001 Kněževes	671016/1359	1336/60000
	Dudáš Josef, č.p. 119, 27054 Třeboc	620325/2297	1336/60000
	Fryč Martin, Nad Týncem 1183/42, Doubravka, 31200 Plzeň	920822/2155	668/20000
	Fryč Ondřej, č.p. 155, 34562 Kvíčovice	901105/2116	668/20000
	Hedvičák Milan, č.p. 60, 27035 Petrovice	690607/1194	665/10000
	Horn Jiří, č.p. 57, 27035 Petrovice	720525/0701	668/10000
SJ	Horn Petr a Hornová Ivana, č.p. 52, 27035 Příčina	760423/0689	668/10000
		766102/0675	
	Kontsur Nataliya, č.p. 59, 27035 Petrovice	855515/4344	671/10000
	Koutecká Markéta, č.p. 58, 27035 Petrovice	775716/1181	844/20000
	Koutecký Marcel, č.p. 58, 27035 Petrovice	730604/1193	844/20000
	Lutišánová Jana, č.p. 57, 27035 Petrovice	455310/023	524/10000
	Martínek Jiří, č.p. 59, 27035 Petrovice	950405/2107	665/20000
	Martínek Lukáš, č.p. 59, 27035 Petrovice	961016/1253	665/20000
	Nachtigalová Zdeňka, č.p. 58, 27035 Petrovice	556204/2035	524/10000
	Nováková Eva, č.p. 59, 27035 Petrovice	796129/1184	671/10000
SJ	Ráhel Ivan a Ráhelová Edita, č.p. 58, 27035 Petrovice	600208/6002	524/10000
		655616/1062	
SJ	Svoboda Milan a Svobodová Hana, č.p. 58, 27035 Petrovice	490205/239	668/10000
		495615/208	
	Šoltésová Himlová Marie, Heyrovského 1550, 35601 Sokolov	735929/2226	262/10000
	Vacková Iveta, č.p. 145, 27035 Petrovice	885429/1314	524/10000

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

35/7

4137 ostatní plocha

jiná plocha

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání

doživotní, bezplatné

ve věci povinné: Nováková Eva RČ: 796129/1184

ke spoluvlastnickému podílu 671/1000 nemovitosti související s bytem č. 59/1

Oprávnění pro

Holopírková Ludmila, č.p. 59, 27035 Petrovice, RČ/IČO:

475310/158

Povinnost k

Parcela: 35/7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2026 09:35:02

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 542229 Petrovice

Kat.území: 719927 Petrovice u Rakovníka

List vlastnictví: 389

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

Typ vztahu

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 04.12.2024.
Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2024 10:24:38. Zápis proveden dne
06.01.2025.

V-5736/2024-212

Pořadí k 05.12.2024 10:24

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva darovací (§ 60a zák.č.219/2000 Sb.) ze dne 27.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.06.2005.

V-1633/2005-212

Pro: Ráhel Ivan a Ráhelová Edita, č.p. 58, 27035 Petrovice;
společné jmění

RČ/IČO: 600208/6002
655616/1062

- o Smlouva darovací (§ 60a zák.č.219/2000 Sb.) ze dne 21.07.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.07.2005.

V-1868/2005-212

Pro: Nachtigalová Zdeňka, č.p. 58, 27035 Petrovice

RČ/IČO: 556204/2035

- o Smlouva darovací (§ 60a zák.č.219/2000 Sb.) ze dne 11.08.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.08.2005.

V-2279/2005-212

Pro: Svoboda Milan a Svobodová Hana, č.p. 58, 27035 Petrovice;
společné jmění

RČ/IČO: 490205/239
495615/208

- o Smlouva darovací (§ 60a zák.č.219/2000 Sb.) ze dne 17.08.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.08.2005.

V-2285/2005-212

Pro: Lutišanová Jana, č.p. 57, 27035 Petrovice

RČ/IČO: 455310/023

- o Smlouva kupní ze dne 09.10.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.10.2006.

V-3151/2006-212

Pro: Vacková Iveta, č.p. 145, 27035 Petrovice

RČ/IČO: 885429/1314

- o Smlouva kupní ze dne 25.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.03.2008.

V-1221/2008-212

Pro: Horn Petr a Hornová Ivana, č.p. 52, 27035 Příčina; společné
jmění

RČ/IČO: 760423/0689
766102/0675

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody 26 D-58/2008 -39 Okr. soud v Rakovníku ze dne 06.06.2008. Právní moc ke dni 02.07.2008.

Z-6336/2008-212

Pro: Lutišanová Jana, č.p. 57, 27035 Petrovice

RČ/IČO: 455310/023

- o Smlouva darovací ze dne 25.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.09.2008.

V-3497/2008-212

Pro: Fryč Martin, Nad Týncem 1183/42, Doubravka, 31200 Plzeň

RČ/IČO: 920822/2155

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 10.02.2026 09:35:02

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 542229 Petrovice

Kat.území: 719927 Petrovice u Rakovníka

List vlastnictví: 389

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

Listina

Fryč Ondřej, č.p. 155, 34562 Kvíčovice

901105/2116

- o Smlouva kupní ze dne 15.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.10.2008.

V-3914/2008-212

Pro: Koutecký Marcel, č.p. 58, 27035 Petrovice

RČ/IČO: 730604/1193

Koutecká Markéta, č.p. 58, 27035 Petrovice

775716/1181

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody 26 D-207/2008 -78 Okr. soud v Rakovníku ze dne 16.09.2008. Právní moc ke dni 17.10.2008.

Z-9410/2008-212

Pro: Nachtigalová Zdeňka, č.p. 58, 27035 Petrovice

RČ/IČO: 556204/2035

- o Smlouva darovací ze dne 16.03.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.03.2009.

V-808/2009-212

Pro: Hedvičák Milan, č.p. 60, 27035 Petrovice

RČ/IČO: 690607/1194

- o Usnesení soudu o dědictví 26 D-340/2017 -109 Okr. soud v Rakovníku ze dne 13.11.2017. Právní moc ke dni 13.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2017 08:48:30. Zápis proveden dne 05.12.2017.

V-5790/2017-212

Pro: Chvátalová Martina, Dr. Horákové 624/1, Krásné Březno, 40007
Ústí nad Labem

RČ/IČO: 875515/1317

Šoltészová Himlová Marie, Heyrovského 1550, 35601 Sokolov

735929/2226

- o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví 26 D-326/2017 -86 Okresní soud v Rakovníku ze dne 29.11.2017. Právní moc ke dni 29.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2017 11:46:51. Zápis proveden dne 29.12.2017.

V-6160/2017-212

Pro: Dudáš Josef, č.p. 119, 27054 Třeboc

RČ/IČO: 620325/2297

Dudáš Jan, č.p. 12, 27035 Řeřichy

610301/0210

Dudáš Jiří, Krátká 249, 27001 Kněževes

671016/1359

- o Usnesení soudu o dědictví 26 D 371/2020-98 Okresního soudu v Rakovníku ze dne 19.10.2020. Právní moc ke dni 19.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2020 11:30:11. Zápis proveden dne 26.11.2020.

V-4792/2020-212

Pro: Martínek Lukáš, č.p. 59, 27035 Petrovice

RČ/IČO: 961016/1253

Martínek Jiří, č.p. 59, 27035 Petrovice

950405/2107

- o Smlouva kupní ze dne 19.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2021 09:13:16. Zápis proveden dne 29.06.2021.

V-2967/2021-212

Pro: Kontsur Nataliya, č.p. 59, 27035 Petrovice

RČ/IČO: 855515/4344

- o Smlouva darovací NZ-271/2022 ze dne 24.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2022 10:54:14. Zápis proveden dne 16.12.2022.

V-5431/2022-212

Pro: Horn Jiří, č.p. 57, 27035 Petrovice

RČ/IČO: 720525/0701

- o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 04.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2024 10:24:38. Zápis proveden dne 06.01.2025.

V-5736/2024-212

Pro: Nováková Eva, č.p. 59, 27035 Petrovice

RČ/IČO: 796129/1184

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2026 09:35:02

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 542229 Petrovice

Kat.území: 719927 Petrovice u Rakovníka

List vlastnictví: 389

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

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 28.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2025 16:43:33.
Zápis proveden dne 06.03.2025.

V-512/2025-212

Pro: CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000
Praha 2

RČ/IČO: 17366208

- o Smlouva darovací ze dne 11.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2025 15:06:22.
Zápis proveden dne 17.04.2025.

V-1371/2025-212

Pro: Dudáš Jan, č.p. 12, 27035 Řeřichy
Dudáš Josef, č.p. 119, 27054 Třeboc
Dudáš Jiří, Krátká 249, 27001 Kněževes

RČ/IČO: 610301/0210

620325/2297

671016/1359

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

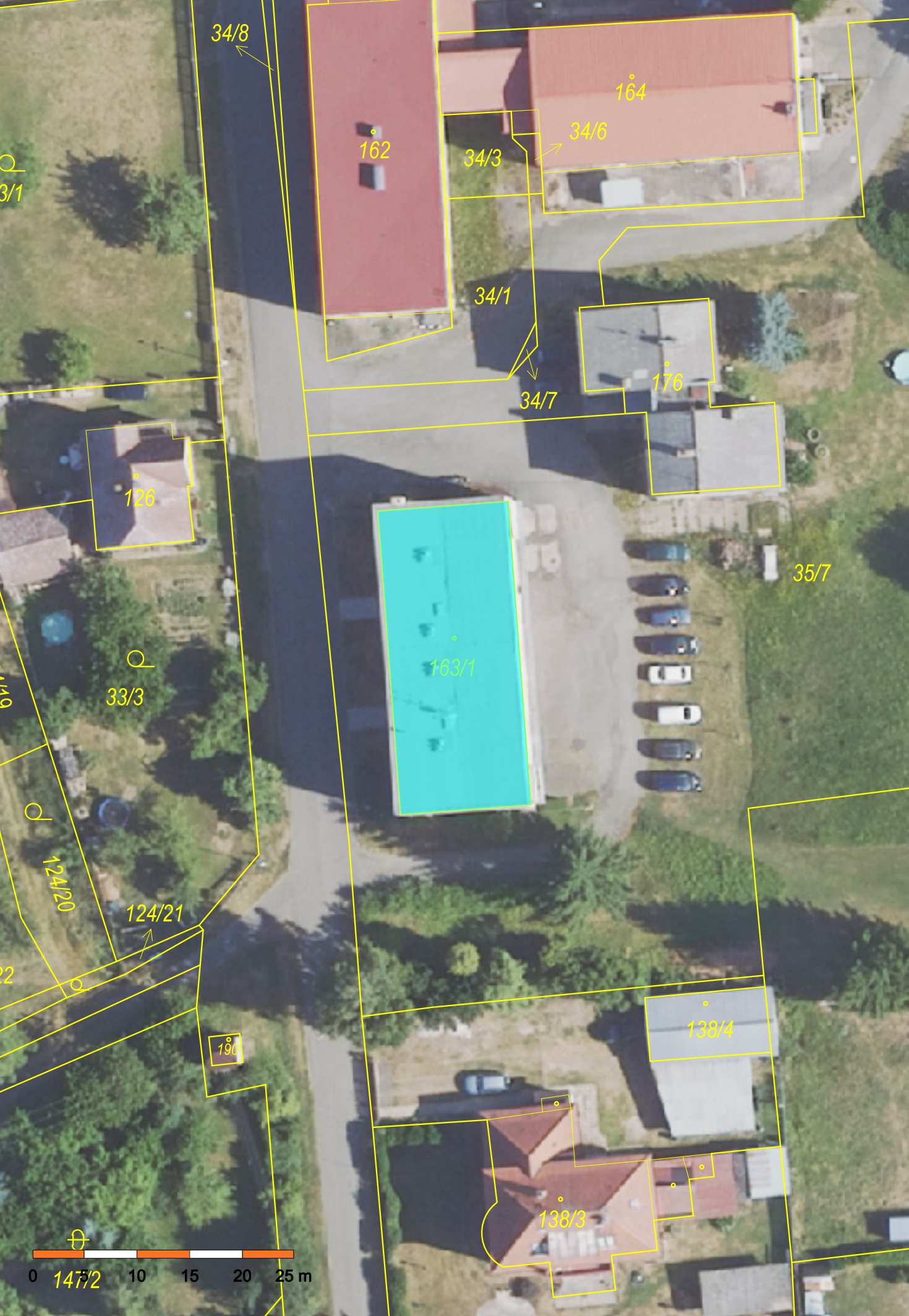
Vyhotoveno: 10.02.2026 10:10:20

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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/>.





34/8

3/1

162

34/3

164

34/6

34/1

34/7

176

126

35/7

33/3

4/9

124/20

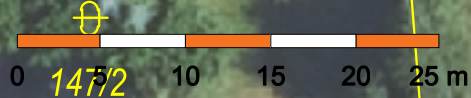
124/21

2

190

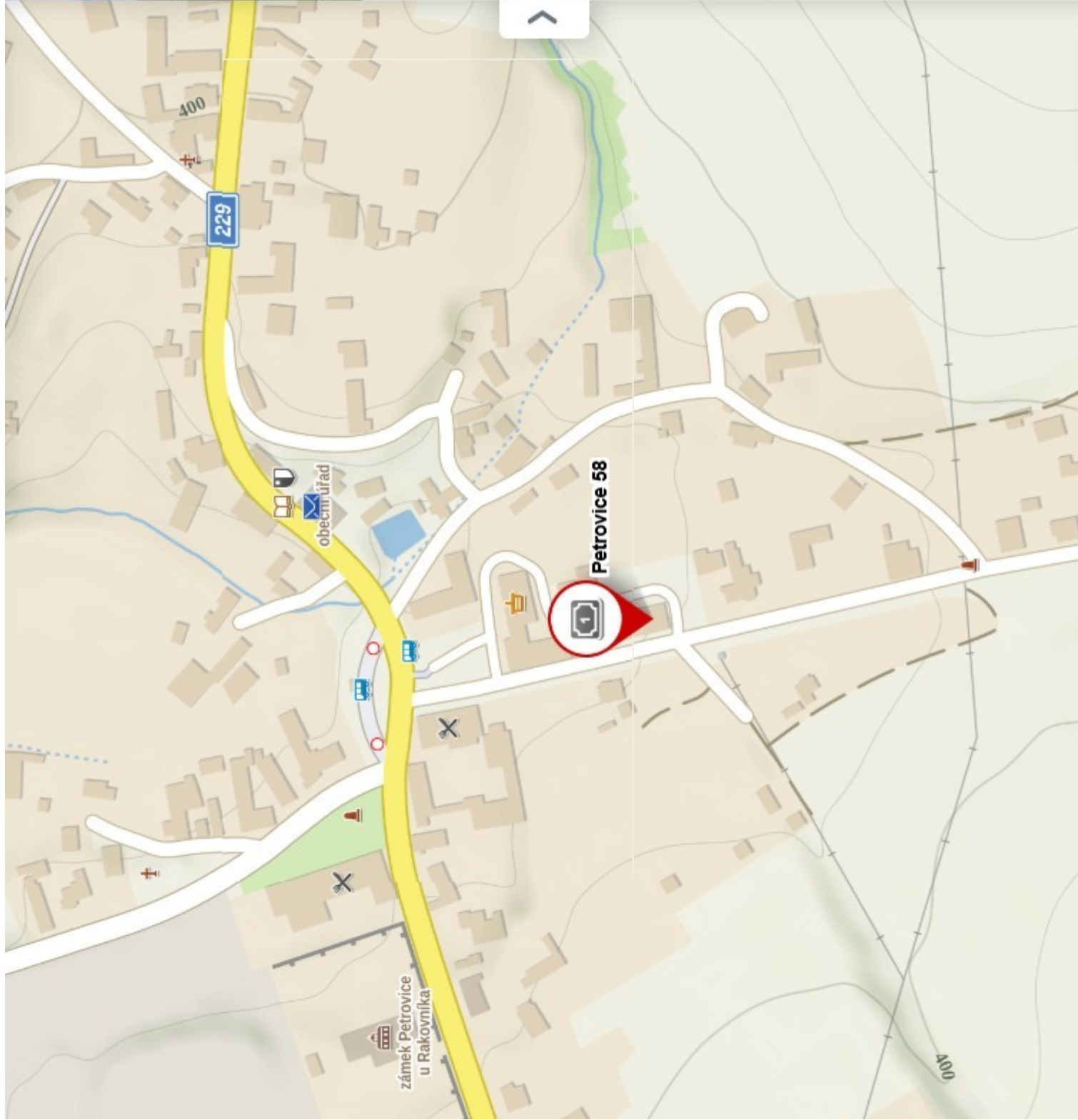
138/4

138/3



0 5 10 15 20 25 m

147/2



Petrovice 58



PANORAMA 3D POHLED

Petrovice 58

Adresa

Petrovice 58, 270 35 Petrovice, okres Rakovník
Středočeský kraj, Česko



Trasa



Uložit



Sdílet



Přidat místo



Přidat svou firmu

Počasí



-6°







