

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 041246/2023

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 1286 v ulici U Struhy v části obce Poděbrady III. a v obci Poděbrady, který je součástí pozemku st. parcela č. 3052/5 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemek parcela č. 3052/3 - ostatní plocha vše na LV č. 2605 pro katastrální území a obec Poděbrady.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: 024/2023-D

TRŽNÍ HODNOTA	7 650 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 30 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 4.8.2023

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 22.8.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 1286 v ulici U Struhy v části obce Poděbrady III. a v obci Poděbrady, který je součástí pozemku st. parcela č. 3052/5 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemek parcela č. 3052/3 - ostatní plocha vše na LV č. 2605 pro katastrální území a obec Poděbrady zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Nymburk. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako jednoho z podkladů pro veřejnou dražbu.

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

Při místním šetření nebyla přeložena žádná projektová dokumentace ani jiné doklady vztahující se k oceňovaným nemovitým věcem. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.8.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře. **Místní šetření s vnitřní prohlídkou stavby nebylo vlastníkem paní Posejpalovou umožněno, jelikož se k avizovanému místnímu šetření dne 4.8.2023 ve 12:00 hod. vlastník ani jeho zástupce nedostavili. Zástupce znalecké kanceláře vyčkal na místě do 12:30 hod. a provedl vnější ohledání z volně přístupného terénu. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností externí prohlídky odhadnuty na základě odborného odhadu a byly doplněny informacemi vlastníka předané znalci při dvou telefonických rozhovorech. Vlastník poskytl znalci několik nedatovaných fotografií - viz příloha. Informace sdělené vlastníkem nebylo možno ověřit.**

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR

- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.stredoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 4.8.2023 za účasti zástupce znalecké kanceláře. Vlastník ani zástupce vlastníka neumožnil provést vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí k místnímu šetření se, i přes písemnou výzvu, nedostavili. Při místním šetření byla provedena pouze externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného prostoru, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace. Následně byla věc zařízení a vybavení objektu telefonicky konzultována s vlastníkem paní Posejpalovou.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.stredoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně

některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Poděbrady, k.ú. Poděbrady
Adresa nemovité věci: U Struhy 1286, 290 01 Poděbrady

Vlastnické a evidenční údaje

Drahuše Posejpalová, U Struhy 1286, 290 01 Poděbrady, LV: 2605, podíl 1 / 1

Viz titulní list a výpis z katastru nemovitostí v příloze.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace stavby RD.

Místopis

Poděbrady je známé lázeňské město v okrese Nymburk ve Středočeském kraji na řece Labi cca 7 km jihovýchodně od města Nymburk nedaleko dálnice vedoucí směrem od Hradce Králové na Hl. město Prahu. Počet obyvatel cca 14 300. Město je známé nejenom svými lázněmi, ale i místním zámkem. Převládá zde obytná nízkopodlažní zástavba, v místě je potřebná infrastruktura a občanská vybavenost. Příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný po zpevněné místní komunikaci, která je ve vlastnictví Města Poděbrady.

Oceňované nemovitosti se nachází na východním okraji zastavěné části obce Poděbrady III. v lokalitě zastavěné převážně nízkopodlažní obytnou zástavbou v ulici U Struhy.

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
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

3056 Město Poděbrady
3986 Město Poděbrady

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou objektu RD č.p. 1286 na st. parcele č. 3052/5 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemkem č. 3052/3 - ostatní plocha tvořící funkční celek a využívaný jako zahrada. Areál dotvářejí venkovní úpravy tj. přípojky inženýrských sítí, oplocení, zpevněné plochy a venkovní schody. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu.

V objektu je, dle vyjádření vlastníka, jedna bytová jednotka užívaná k bydlení. Původní stáří objektu je, dle vyjádření vlastníka, z roku 1990. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti a většina prvků krátkodobé životnosti jsou původní. Běžná údržba je prováděna nahodile. Technický stav objektu je průměrný.

Dispozice :

- 1.PP - garáž, sklepy, chodba, kotelna
1. NP - předsíň, hala se schodištěm, WC, pracovna, ložnice, komora, lodžie
1. podkroví – chodba, koupelna s WC, tři pokoje, koupelna a WC a dva balkony
2. podkroví - chodba, koupelna s WC, komora a dva pokoje

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
Komentář: Dle povodňového plánu České republiky vedením při katastru nemovitostí - neleží oceňované nemovitosti v záplavové zóně.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 1286

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 1286

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření (vnitřní prohlídka bytu nebyla znalci umožněna), bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

Dle uvedeného nebylo možno provést vnitřní prohlídku stavby. Dle možností externí prohlídky a dle ústní informace vlastníka paní Posejpalové byly odhadnuty, na základě odborného odhadu, vnitřní vybavení, velikost užitné plochy, technický stav a vnitřní zařízení. Provedený odhad těchto charakteristik objektu se může od skutečnosti i výrazněji odlišovat.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 1286

Věcná hodnota dle THU

Objekt č.p. 1286, který je charakteru rodinného domu je koncový řadový, podsklepený, jednopodlažní se sedlovou střechou a s provedenou vestavbou podkroví o dvou výškových úrovních. Objekt je přibližně obdélníkového půdorysu. V domě je jedna bytová jednotka vel. 6+1 s jednou kuchyňskou linkou a dvěma koupelnami.

Základy – betonové pasy

svislé kce – zdivo z plynosilikátových tvárnic

stropy – hurdisové

zastřešení – sedlový vázaný krov

krytina - tašková

klempířské konstrukce – pozinkovaný plech s nátěrem

vnitřní omítky – vápenné, štukové

fasádní omítky – zateplení a strukturovaná omítka

vnější obklady – obklad dřevem

vnitřní obklady – keramické běžné

schody – betonové

dveře int. – hladké

okna – dřevěná zdvojená

podlahy – keramická dlažba, parkety, koberce a cementový potěr

výtah – nevyskytuje se

vytápění – etážové s plynovým kotlem

elektroinstalace – světelná i motorová

bleskosvod – nevyskytuje se
rozvod vody – studená i teplá
zdroj teplé vody - karmá na plyn
instalace plynu – rozvod zemního plynu
kanalizace – provedena

vybavení kuchyní - 1 x kuchyňská linka, dřez, sporák s varnou deskou
vnitřní hyg. vybavení – 3x WC, 1x vana, 1x sprcha, umyvadla

Původní stáří dle vyjádření vlastníka z roku 1990. Objekt je užíván k bydlení. Technický stav je vzhledem k nepravdělné běžné údržbě průměrný až mírně zanedbaný. Vybavení stavby je z roku 1990. Napojení na přípojky : elektro, místní vodovod, kanalizace a zemní plyn.

POZNÁMKY :

- rozměry stavby a užitné plochy RD byly, z důvodu nemožnosti provést zamření, odhadnuty na základě odborného odhadu.
- vybavení stavby bylo znalci sděleno telefonicky přímo vlastníkem

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.podzemní podlaží			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
odhad užitné plochy sklepů	30,00 m ²	0,50	15,00 m ²
garáž dvě stání	45,00 m ²	0,00	0,00 m ²
			15,00 m ²
1.nadzemní podlaží			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
odhad užitné plochy 0,75 *	76,50 m ²	1,00	76,50 m ²
102 m2			
lodžie	5,00 m ²	0,50	2,50 m ²
			79,00 m ²
1. a 2. podkroví a zastřešení			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
1. podkroví odhad - 0,60 *	54,00 m ²	1,00	54,00 m ²
90 m2			
2x balkon - odhad	15,00 m ²	0,50	7,50 m ²
2. podkroví odhad - 0,35 *	31,50 m ²	1,00	31,50 m ²
90 m2			
			93,00 m ²
			187,00 m ²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.podzemní podlaží	102,00	2,40 m
1.nadzemní podlaží	102,00	2,90 m
1. a 2. podkroví a zastřešení	102,00	6,00 m
	306,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
-----	-------	--------------------------------------

PP	1.podzemní podlaží	$(102,00) \cdot (2,40) =$	244,80
NP	1.nadzemní podlaží	$(102,00) \cdot (2,90) =$	295,80
Z	1. a 2. podkroví a zastřešení	$(102) \cdot (1,30 + 4,70/2) =$	372,30

Obestavěný prostor - celkem: **912,90 m³**

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	plynosilikátové tvárnice
3. Stropy	nespalné Hurdis
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech s nátěrem
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové
8. Fasádní omítky	zateplení a strukturovaná omítka
9. Vnější obklady	obklad dřevem
10. Vnitřní obklady	keramické běžné
11. Schody	betonové
12. Dveře	hladké
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, koberce a parkety
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, cementový potěr
16. Vytápění	etážové s plynovým kotlem
17. Elektroinstalace	světelná a motorová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená i teplá
20. Zdroj teplé vody	karma na plyn
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	1x kuchyňská linka s dřezem a sporákem
24. Vnitřní vybavení	2x koupelna
25. Záchod	2x splachovací
26. Ostatní	anténa, zvonek

Jednotková cena	6 750 Kč/m ³
Množství	912,90 m ³
Reprodukční cena	6 162 075 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	264 969	264 969	4,32
2. Zdivo	24,30	1 497 384	1 497 384	24,42
3. Stropy	9,30	573 073	573 073	9,35
4. Střecha	4,20	258 807	258 807	4,22
5. Krytina	3,00	184 862	184 862	3,02
6. Klempířské konstrukce	0,70	43 135	43 135	0,70
7. Vnitřní omítky	6,40	394 373	394 373	6,43

8. Fasádní omítky	3,30	203 348	203 348	3,32
9. Vnější obklady	0,40	24 648	24 648	0,40
10. Vnitřní obklady	2,40	147 890	147 890	2,41
11. Schody	3,90	240 321	240 321	3,92
12. Dveře	3,40	209 511	209 511	3,42
13. Okna	5,30	326 590	326 590	5,33
14. Podlahy obytných místností	2,30	141 728	141 728	2,31
15. Podlahy ostatních místností	1,40	86 269	86 269	1,41
16. Vytápění	4,20	258 807	258 807	4,22
17. Elektroinstalace	4,00	246 483	246 483	4,02
18. Bleskosvod	0,50	30 810	0	0,00
19. Rozvod vody	2,80	172 538	172 538	2,81
20. Zdroj teplé vody	1,60	98 593	98 593	1,61
21. Instalace plynu	0,50	30 810	30 810	0,50
22. Kanalizace	2,90	178 700	178 700	2,91
23. Vybavení kuchyně	0,50	30 810	30 810	0,50
24. Vnitřní vybavení	5,00	308 104	308 104	5,03
25. Záchod	0,40	24 648	24 648	0,40
26. Ostatní	3,00	184 862	184 862	3,02
Upravená reprodukční cena		6 131 265 Kč		
Množství		912,90 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		6 716 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	102
Užitná plocha (UP)	[m ²]	187
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	912,90
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 716
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 716
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 131 036
Stáří	roků	33
Další životnost	roků	67
Opotřebení	%	33,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 107 794

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemek parcela č. st. 227 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 447 m² v k.ú. Rataje nad Sázavou. Pozemek se nachází v ulici Zlatá, je terasovitě řešený se skalním masivem na severní hranici, je oplocený, neudržovaný.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Oceňované pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace ve vlastnictví Města Poděbrady. Technická vybavenost obce je dobrá, v místě možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního

plynu. Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Z veřejných realitních nabídek je patrné, že se jednotková cena zastavitelných pozemků pro rezidenční bydlení pohybuje cca od 4 000,- Kč/m² do 5 000,- Kč/m² a to vždy v závislosti na výměře pozemku a dopravní a technické infrastruktuře. S ohledem na fakt, že v lokalitě neexistuje trh s pozemky pro rekreaci, je jednotková cena oceňovaných pozemků i z důvodu absence právního přístupu uvažována při střední hranici tohoto intervalu

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3052/5	107	4 500,00		481 500
ostatní plocha - jiná plocha	3052/3	402	4 500,00		1 809 000
Celková výměra pozemků		509	Hodnota pozemků celkem		2 290 500

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 1286

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	187,00 m ²
Obestavěný prostor:	912,90 m ³
Zastavěná plocha:	102,00 m ²
Plocha pozemku:	509,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům v Poděbradech
Lokalita:	část obce Přední Lhota, Průběžná ul.
Popis:	Patrový rodinný dům o dispozici 6kk s velkorysou podlahovou plochou (187 m²), sklepem (30 m²) a menšími půdními prostory. Dům svojí polohou i rozlohou nabízí využití nejen k bydlení, ale také k podnikání. Lze ho také rozdělit na dvě samostatné bytové jednotky. V přízemí domu se nachází prostorná kuchyň s jídelnou, obývací se vstupem na terasu, ložnice, koupelna, samostatná toaleta a menší komora. V prvním patře Vás překvapí prostorná otevřená místnost – atrium, jehož dominantou je velký krb a prosklený štít se vstupem na balkon. Tento prostor je ideální jako společenská místnost nebo třeba jako další kuchyň s jídelnou. Dále zde najdete dvě ložnice, každá s vlastním balkonem a také samostatnou koupelnu a toaletu. Dům byl zkolaudován v roce 1980, před 18 lety prošel rekonstrukcí. Přesto, že je nemovitost z větší části vhodná k rekonstrukci, je v současnosti ve velmi dobrém stavu a plně obyvatelná. Podlahy jsou betonové, pokryté dlažbou, dřevěnými podlahovými kazetami a koberci. Střecha je z betonových tašek. Ve většině místností jsou plastová okna. Voda je obecní ale je zde i vlastní studna. Plynové vytápění, elektřina 230/380 V, odpad řešen tří komorovým septikem. Měsíční náklady při plném obsazení a provozu dvou rodin jsou komplet přibližně 10.000,- Kč. Celková plocha pozemku je 943 m². Přímo před domem je prostorný dvůr, na kterém je možné parkovat a také vybudovat pěknou zahradu s bazénem. Za domem najdeme udržovanou zahradu se vzrostlými ovocnými stromy. Užitná plocha dle zjištění znalce a dle metodiky ČBA : 93,30 m² + 68,94 m² + 0,50 (14,85 + 5,50 + 5,50) m² lodžie a balkon = 175,17 m²

Pozemek: 943,00 m²

Užitná plocha: 175,17 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - mírně menší	0,97
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.8.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
9 920 000	175,17	56 631	0,70	39 642

Název: Rodinný dům v Poděbradech

Lokalita: zastavěná část obce Poděbrady III., ul. Rosslerova

Popis: Rodinný dům s dispozicí 4+1 a 2 koupelnami, je podsklepený, má 2 úložné půdní prostory a příjemný dvorek. Velkou předností jsou všechny pokoje neprůchozí. V 1. NP najdeme obývací pokoj, ložnici, kuchyň s plynovým sporákem a spotřebiči a dále 2 koupelny - jednu s vanou, druhou se sprchovým koutem. Po dřevěném schodišti vystoupáme do 2. NP, kde se nachází 2 neprůchozí pokoje s vysokými stropy a 2 půdní úložné prostory. Dalším bonusem jsou dřevěná okna s venkovními žaluziemi. Na dvorku, který poskytuje 100% soukromí s plnými ploty, můžeme umístit posezení nebo sušit prádlo. Vytápění zajišťuje plynový kotel. Dům se nachází mezi Purkyňovými sady a řekou. V Poděbradech je vše na dosah, kolonáda vzdálená cca 10 minut chůze. V okolí jsou skvělé cyklostezky a koupání na Jezeře. Užitná plocha převzata z inzerátu a upravena dle metodiky ČBA : 0,50 * 13,90 m² + 80,60 m² 1.NP + 55,50 m² podkroví + 0,50 * 5,07 m² balkon = 143,05 m²

Pozemek: 132,00 m²

Užitná plocha: 143,05 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,80
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelné	1,00
K6 Vliv pozemku - menší výměra x lepší poloha	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 21.8.2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 950 000	143,05	62 566	0,71	44 422

Název: Rodinný dům v Poděbradech

Lokalita: zastavěná část obce Poděbrady III., ul. Za Nádražím

Popis: Jedná se o vilu z roku cca 1935, která nabízí pro milovníky historie a funkcionalismu opravdu zážitek. Tři plnohodnotná podlaží s celkovou užitnou plochou cca 266 m², plocha pozemku 874 m², z toho zahrada 644 m², celkově 7 pokojů, 1 koupelna, 1+1 kuchyně, 3 toalety, garáž, zimní zahrada, balkón, prostorná terasa.

Vila nabízí dva oddělené vstupy, kde prvním vstupem se rovnou dostáváme do 1. podlaží, respektive do bytu (2+1), který lze využívat odděleně, a tak se nabízí otázka dvou generačního bydlení nebo možného pronájmu. Druhým vstupem míříme rovnou do 2. podlaží, kde na nás čeká úchvatná chodba s původním schodištěm a prvky funkcionalismu. Dále vstup na zimní zahrádku, kuchyň, WC a 3 obývací pokoje. V posledním podlaží je kromě krásné chodby, 2 velkých obývacích pokojů, koupelny a záchodu také vstup na balkón a na velkou terasu (plocha cca 22 m²) s částečným výhledem na zahradu. Ke každé krásné vile patří okrasná zahrada. Kromě hezkých dřevin je zde dalších cca 90 m² plochy v podobě různých dílen, které lze z části třeba předělat na obývací pokoje, například pro hosty. Určitě za zmínku také stojí desítky let starý holubník, který tomuto místu přidává na atmosféře.

O bezpečí vily se stará zabezpečovací systémem, který je připojen na dohledové centrum 24h/7dní v týdnu. Vila je také monitorována 2 kamerami. Kousek na kolonádu, Kaufland a Lind skoro za rohem, zkrátka v Poděbradech je vše, co potřebujete na pohodový a klidný život. Také tu máte jednu z nejkrásnějších stezek, konkrétně trasa z Poděbrad do Nymburka, která vede podél řeky Labe.

Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 73 m² přízemí + 91 m² 2.NP + 57,40 m² + 0,50 * (22,10 + 6,50) m² balkon a terasa = 235,70 m²

Pozemek: 874,00 m²

Užitná plocha: 235,70 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - větší	1,07
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší výměra a lepší poloha	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 21.8.2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
13 900 000	235,70	58 973	0,66	38 922

Minimální jednotková porovnávací cena	38 922 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	40 995 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	44 422 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	40 995 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	187,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	7 666 065 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 1286 4 107 794,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky 2 290 500,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 1286 7 666 065,- Kč

Porovnávací hodnota	7 666 065 Kč
Věcná hodnota	6 398 294 Kč
z toho hodnota pozemku	2 290 500 Kč

Silné stránky

- + klidné místo vhodné k bydlení
- + v místě potřebná občanská vybavenost

Slabé stránky

- původní vybavení
- nahodilá běžná údržba
- menší výměra pozemků

Tržní hodnota	7 650 000 Kč
slovy: Sedmmilionůšestsetpadesátisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů RD v obci Poděbrady a okolí. O obdobné rodinné domy je v místě průměrný zájem. Parkování je umožněno přímo na příjezdové komunikaci či na vlastním pozemku. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem nebo zadavatelem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 7 650.000,- Kč.

Tržní hodnota

7 650 000 Kč

slovy: Sedmmilionůšestsetpadesáttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávání nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu, dále pak nemožnost provedení vnitřní prohlídky stavby, kdy není možné jednoznačně určit užitnou plochu ani technický standard objektu. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 až 15 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2605	4
Mapa oblasti	1
Mapa části obce a lokality	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace pořízená při místním šetření	3
Fotodokumentace zaslaná vlastníkem	4

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 41246/2023.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice
Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

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 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 041246/2023.

V Českých Budějovicích 22.8.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 041246/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2605	4
Mapa oblasti	1
Mapa části obce a lokality	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace pořízená při místním šetření	3
Fotodokumentace zaslaná vlastníkem	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2023 15:55:02

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537683 Poděbrady
Kat.území: 723495 Poděbrady List vlastnictví: 2605
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Posejpalová Drahůše, U Struhý 1286, Poděbrady III, 29001 [REDACTED] Poděbrady		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 3052/5	107	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Poděbrady III, č.p. 1286, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3052/5				
3052/3	402	ostatní plocha	jiná plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů
Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

veškeré existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné peněžitě dluhy vzniklé nebo které vzniknou na základě smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření č. 0914938-6-01 a/nebo v souvislosti s ní do 20.06.2049 až do celkové výše 2.000.000,- Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 3052/5, Parcela: 3052/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 0914938601/1 ze dne 20.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2014 15:41:18. Zápis proveden dne 17.07.2014; uloženo na prac. Nymburk V-5537/2014-208

Pořadí k 23.06.2014 15:41

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 0914938601/1 ze dne 20.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2014 15:41:18. Zápis proveden dne 17.07.2014; uloženo na prac. Nymburk V-5537/2014-208

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 0914938601/1 ze dne 20.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2014 15:41:18. Zápis proveden dne 17.07.2014; uloženo na prac. Nymburk V-5537/2014-208

o Zákaz zatížení

zřídit věcné břemeno ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2023 15:55:02

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537683 Poděbrady
Kat.území: 723495 Poděbrady List vlastnictví: 2605
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 3052/5, Parcela: 3052/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
0914938601/1 ze dne 20.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2014
15:41:18. Zápis proveden dne 17.07.2014; uloženo na prac. Nymburk
V-5537/2014-208

Pořadí k 23.06.2014 15:41

o Zástavní právo smluvní

veškeré existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné peněžité dluhy vzniklé nebo které
vzniknou na základě smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření č.
1018558-5-01 a/nebo v souvislosti s ní v období ode dne uzavření smlouvy do 29.7.2050
až do celkové výše 1.000.000,- Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 3052/5, Parcela: 3052/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení 1018558-5-01
ze dne 30.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2015 11:02:57. Zápis
proveden dne 21.08.2015; uloženo na prac. Nymburk

V-7802/2015-208

Pořadí k 31.07.2015 11:02

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení 1018558-5-01
ze dne 30.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2015 11:02:57.
Zápis proveden dne 21.08.2015; uloženo na prac. Nymburk

V-7802/2015-208

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení 1018558-5-01
ze dne 30.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2015 11:02:57.
Zápis proveden dne 21.08.2015; uloženo na prac. Nymburk

V-7802/2015-208

o Zákaz zatížení

zřídit bez souhlasu zástavního věřitele věcné břemeno a právo stavby ve prospěch jiné
nemovité věci nebo třetí osoby po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 3052/5, Parcela: 3052/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení 1018558-5-01
ze dne 30.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2015 11:02:57. Zápis
proveden dne 21.08.2015; uloženo na prac. Nymburk

V-7802/2015-208

Pořadí k 31.07.2015 11:02

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2023 15:55:02

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537683 Poděbrady

Kat.území: 723495 Poděbrady

List vlastnictví: 2605

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jurař Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Posejpalová Drahuše, U Struhv 1286, Poděbrady III,
29001 Poděbrady, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 25133/21-13 k 31 EXE
2021/2021-23 ze dne 08.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2022
18:53:52. Zápis proveden dne 11.04.2022; uloženo na prac. Praha
Z-14610/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 3052/5, Parcela: 3052/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-
25133/2021 -55 ze dne 11.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2022
18:46:44. Zápis proveden dne 14.04.2022; uloženo na prac. Nymburk
Z-2107/2022-208

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Posejpalová Drahuše, U Struhv 1286, Poděbrady III,
29001 Poděbrady, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203
EX-24601/2022 -12 ze dne 09.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2022
07:45:17. Zápis proveden dne 14.11.2022; uloženo na prac. Nymburk
Z-11773/2022-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 3052/5, Parcela: 3052/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 EX-
24601/2022 -15 ze dne 09.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2022
07:45:17. Zápis proveden dne 14.11.2022; uloženo na prac. Nymburk
Z-11773/2022-208

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Pospichal, 28. října 1474/20, 288 02 Nymburk

Povinnost k

Posejpalová Drahuše, U Struhv 1286, Poděbrady III,
29001 Poděbrady, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Nymburk 070
EX-7188/2022 -8 ze dne 07.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2022
11:13:17. Zápis proveden dne 12.12.2022; uloženo na prac. Nymburk
Z-12182/2022-208

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2023 15:55:02

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 3052/5. Parcela: 3052/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Nymburk 070 EX-7188/2022 -11 ze dne 08.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2022 18:30:39. Zápis proveden dne 12.12.2022; uloženo na prac. Nymburk
Z-12191/2022-208

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

Povinnost k

Posejpalová Drahuse, U Struhy 1286, Poděbrady III,
29001 Poděbrady, RČ/IČO: [REDACTED]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Vrácení daru podle § 629 o.z. prohlášení NZ 178/2000 ze dne 30.06.2000.

POLVZ:515/2000

Z-10400515/2000-208

Pro: Posejpalová Drahuše, U Struhy 1286, Poděbrady III, 29001
Poděbrady

RČ/IČO:

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 Nymburk, kód: 208.

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

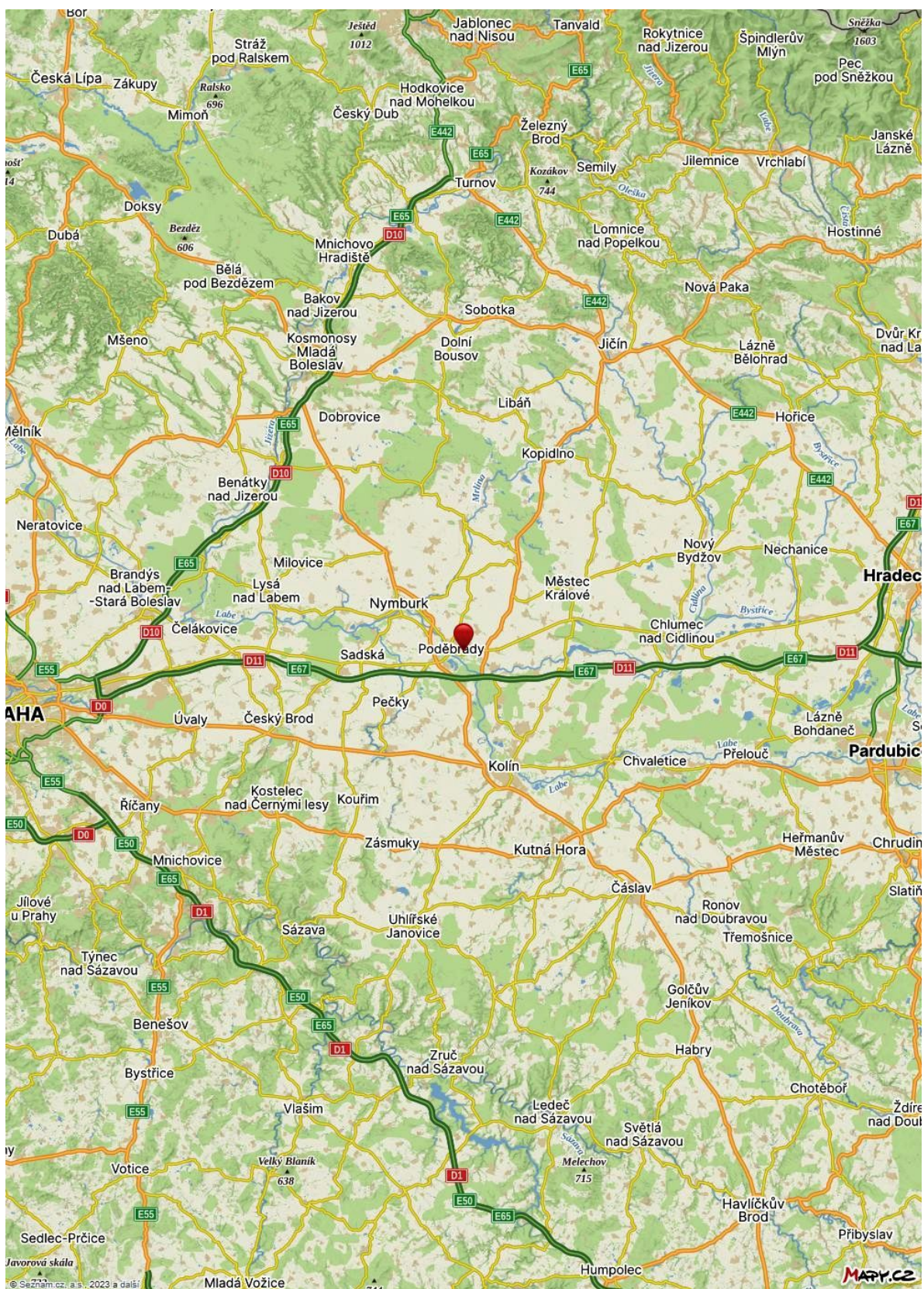
Vyhotoveno: 01.03.2023 16:11:07

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

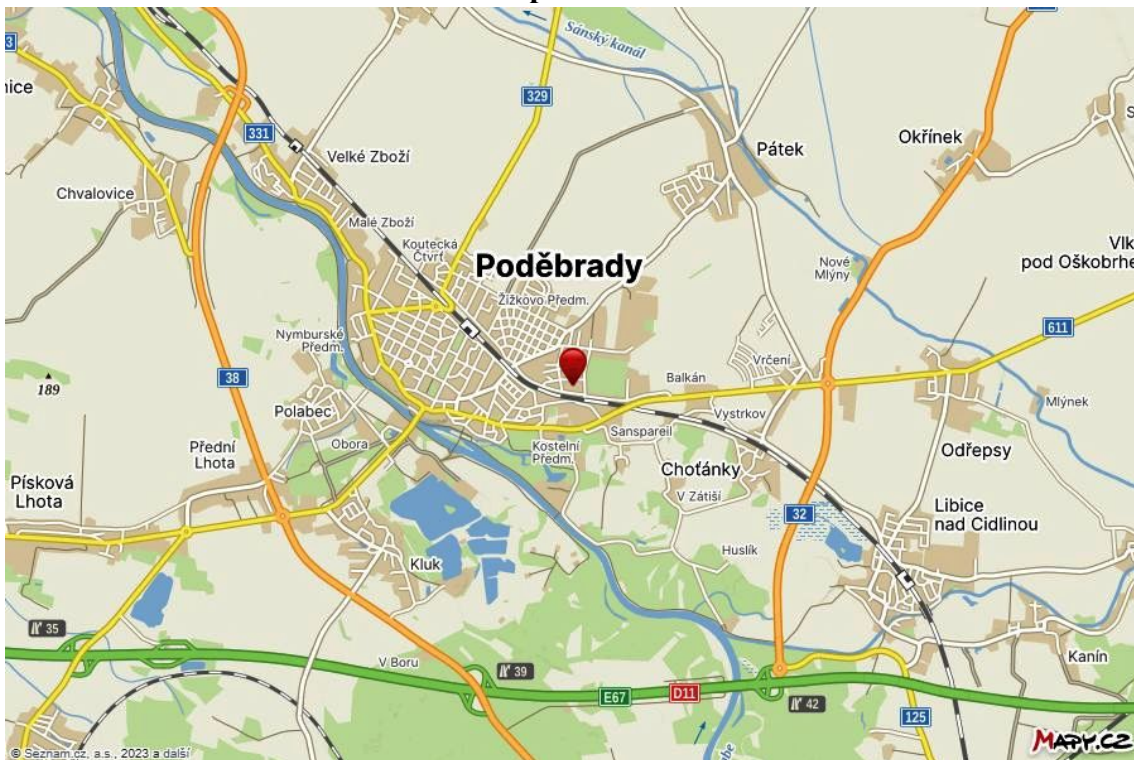
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.
strana 4

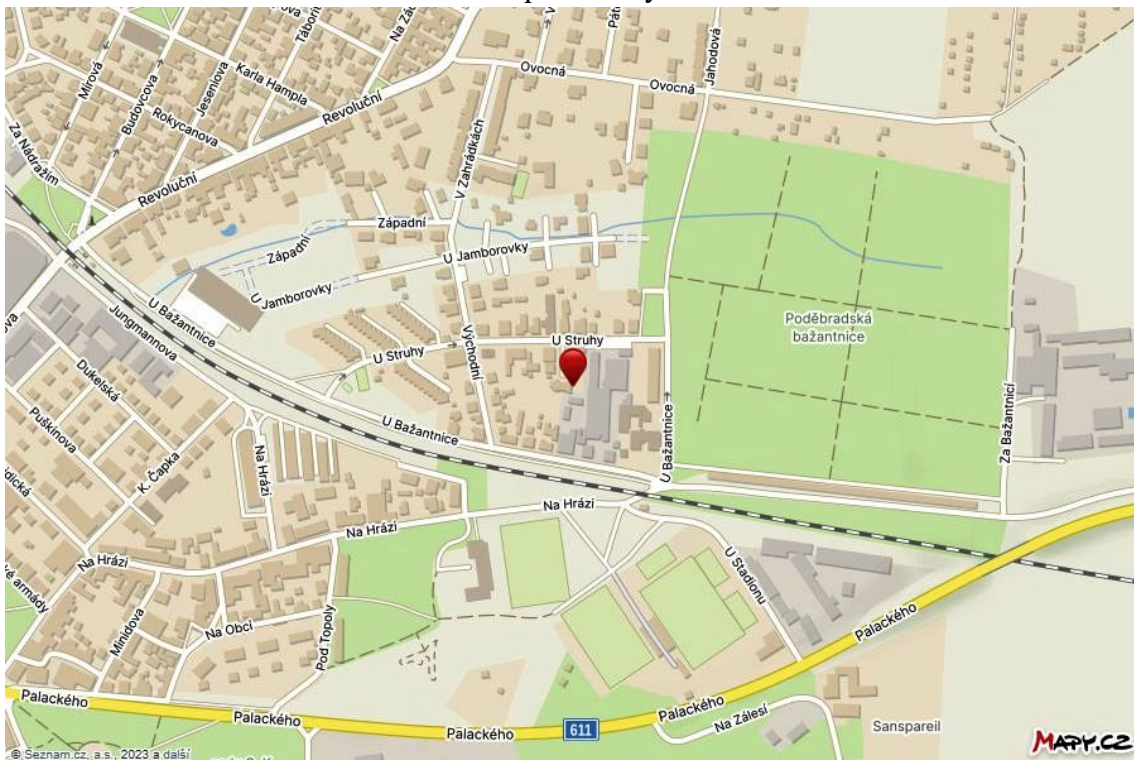


mapa oblasti

Mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce





příjezd k pozemkům



uliční pohled



uliční pohled





fotografie zaslané vlastníkem



