ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 041245/2023

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 188 ve Zlaté ulici v obci Rataje nad Sázavou, který je součástí pozemku parcela č. 227 - zastavěná plocha a nádvoří vše na LV č. 430 pro katastrální území a obec Rataje nad Sázavou.

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: 054/2023-D

TRŽNÍ HODNOTA	2 450 000 Kč

Počet stran: 31 vč. příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 4.8.2023 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 20.8.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 188 ve Zlaté ulici v obci Rataje nad Sázavou, který je součástí pozemku parcela č. 227 - zastavěná plocha a nádvoří vše na LV č. 430 pro katastrální území a obec Rataje nad Sázavou zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kutná Hora **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.

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/Instituce-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 panem Průchou.

- 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 nepronajímají 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. 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 sníženou 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 směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely 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.

Místní šetření s vnitřní prohlídkou stavby nebylo vlastníkem umožněno, jelikož se k avízovanému místnímu šetření dne 4.8.2023 v 10:00 hod. vlastník ani jeho zástupce nedostavili. Zástupce znalecké kanceláře vyčkal na místě do 10:30 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. Fotodokumentace vnitřních prostor objektu byla předána znalci vlastníkem.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec Rataje nad Sázavou, k.ú. Rataje nad Sázavou
Adresa nemovité věci:	Zlatá 188, 285 07 Rataje nad Sázavou

Vlastnické a evidenční údaje

Jiří Průcha, Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8, LV: 430, 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

Rataje nad Sázavou je městys v okrese Kutná Hora ve Středočeském kraji na řece Sázavě cca 25 km jihozápadně od města Kutná Hora. Počet obyvatel cca 600. Městys je známým rekreačním místem. Převládá zde obytná nízkopodlažní zástavba, v místě je potřebná infrastruktura a občanská vybavenost. Příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný po zpevněné prašné místní komunikaci, která je ve vlastnictví Městyse Rataje nad Sázavou.

Oceňované nemovitosti se nachází na jižním okraji zastavěné části obce u místního potoka vedoucího k místnímu mlýnu nedaleko soutoku se řekou Sázavou. Za objektem je skalní masív.

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

902	Městys Rataje nad Sázavou
98/2	Městys Rataje nad Sázavou

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbami objektu RD č.p. 188 a dále vedlejšími stavbami tj. dřevěnou přístavbou objektu RD, dřevěnou vedlejší stavbou skladu u jižní hranice parcely, zemním sklepem vše na st. parcele š. 227 - zastavěná plocha a nádvoří. Za objektem je malé jezírko a areál dotvářejí venkovní úpravy tj. přípojky inženýrských sítí, oplocení, zpevněné plochy a venkovní schody. V místě je možnost napojení na přípojky elektro, místní vodovod a na vlastní ČOV.

V objektu jsou celkem dvě bytové jednotky, každá v jednom podlaží. Původní stáří objektu je, dle vyjádření vlastníka, cca 80 let. Před dvaceti lety byla provedena rekonstrukce spojená s provedením nástavby. Běžná údržba je prováděna nahodile, v posledních 2 letech, kdy je objekt nevyužíván, vůbec. Technický stav objektu je zanedbaný.

Dispozice :

1. NP - předsíň, schodiště, koupelna, obytná místnost, kuchyně, spací koutek

Podkroví – obytná místnost s kuchyňským koutem, kotek pro spaní, koupelna.

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

Komentář:

stavba RD č.p. 188 je sice řádně zapsána v KN, ale zákres objektu v katastrální mapě neodpovídá skutečnosti, je dle zjištění větší než původně zakreslený objekt.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území

Komentář:

Dle zjištění znalce se oceňované nemovitosti nacházejí v záplavové zóně Q 100 vedené při katastru nemovitostí.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář:

Dle telefonické informace vlastníka pana Průchy jsou nemovitosti přes 2 roky neužívané.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb
1.1. Rodinný dům č.p. 188
2. Hodnota pozemků
2.1. Oceňované pozemky
3. Porovnávací hodnota
3.1. Rodinný dům č.p. 188

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 pana Průchy byly odhadnuty na základě odborného odhadu vnitřní vybavení, dispozice objektu a vnitřní zařízení. Provedený odhad se může od skutečnosti odlišovat.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 188

Věcná hodnota dle THU

Objekt č.p. 188, který je charakteru rodinného domu je samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní se sedlovou střechou o nestejné výšce okapů a s provedenou vestavbou podkroví přibližně obdélníkového půdorysu . V každém podlaží je jedna bytová jednotka s kuchyní a koupelnou. Bytové jednotky jsou propojené schodištěm. U východní fasády je dřevěná přístavba, zda je provozně propojená s objektem nebylo možno ověřit.
Základy – betonové pasy
svislé kce – smíšené zdivo a tvárnice Ytong
stropy – dřevěné a hurdisové
zastřešení – sedlový vázaný krov
krytina - tašková
klempířské konstrukce – pozinkovaný plech s nátěrem
vnitřní omítky – vápenné, štukové
fasádní omítky – vápenné, štukové
vnější obklady – obklad dřevem
vnitřní obklady – keramické běžné,
schody – dřevěné
dveře int. – dřevěné
okna – dřevěná dvojitá
podlahy – keramická dlažba, PVC , desky OSB
výtah – nevyskytuje se
vytápění – el. přímotopy, 2x kamna krbová
elektroinstalace – světelná i motorová

bleskosvod – nevyskytuje se
rozvod vody – studená i teplá
zdroj teplé vody - karma na PB
instalace plynu –lokální rozvod PB
kanalizace – provedena
vybavení kuchyní - 2 x kuchyňská linka, dřez, 1x vařič, 1x sporák
vnitřní hyg. vybavení – 2x WC, 2x vana, umyvadlo

Původní stáří dle vyjádření vlastníka cca 80 let. před 20 lety byla provedena rekonstrukce objektu spojená s provedením nástavby objektu. Naposledy byl objekt užíván k bydlení, ke dni ocenění je již cca 2 roky neobýván, neudržován: Technický stav je, při dlouhodobě nepravidelně prováděné údržbě a vzhledem k absentující běžné údržbě a neužívání objektu v posledních 2 letech, zanedbaný.

Napojení na přípojky : elektro, místní vodovod, kanalizace svedena do vlastní ČOV.

Rozměry stavby byly, z důvodu nemožnosti provést zamření, odhadnuty na základě odborného odhadu.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. nadzemní podlaží				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
ohad užitné plochy 0,75 * 62 m2	46,50 m^2	1,00	46,50 m^2	
				46,50 m^2
podkroví a zastřešení				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
odhad užitné plochy 0,70 * 62	43,40 m^2	1,00	43,40 m^2	
				43,40 m^2
				89,90 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. nadzemní podlaží	10,00 * 6,20 =	62,00	3,50 m
podkroví a zastřešení	10,00 * 6,20 =	62,00	3,50 m
		124,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1. nadzemní podlaží	(10,00 * 6,20)*(3,50) =	217,00
NP	podkroví a zastřešení	(10,00 * 6,20)*(3,50*0,70) =	151,90
Obestavěný prostor - celkem:			**368,90 m^3**

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	smíšené zdivo a tvárnice Ytong
3. Stropy	dřevěné a 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	štukové
9. Vnější obklady	obklad dřevem
10. Vnitřní obklady	v koupelnách a v kuchyních
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	dřevěná dvojitá
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, PVC a OSB desky
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	EI přímotopy, lokální kamny na PP
17. Elektroinstalace	světelná a motorová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená i teplá
20. Zdroj teplé vody	karmna na PB
21. Instalace plynu	rozvod PB
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	2x kuchyňská linka s dřezem a vařičem
24. Vnitřní vybavení	2x koupelna
25. Záchod	2x splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	6 000 Kč/m^3
Množství	368,90 m^3
Reprodukční cena	2 213 400 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy	7,10	157 151	157 151	7,41
2. Zdivo	22,30	493 588	493 588	23,28
3. Stropy	8,40	185 926	185 926	8,77
4. Střecha	5,20	115 097	115 097	5,43
5. Krytina	3,20	70 829	70 829	3,34
6. Klempířské konstrukce	0,80	17 707	17 707	0,84
7. Vnitřní omítky	6,20	137 231	137 231	6,47
8. Fasádní omítky	3,10	68 615	68 615	3,24
9. Vnější obklady	0,40	8 854	8 854	0,42
10. Vnitřní obklady	2,30	50 908	50 908	2,40
11. Schody	2,40	53 122	53 122	2,51
12. Dveře	3,30	73 042	73 042	3,44
13. Okna	5,20	115 097	115 097	5,43
14. Podlahy obytných místností	2,20	48 695	48 695	2,30
15. Podlahy ostatních místností	1,10	24 347	24 347	1,15
16. Vytápění	4,40	97 390	97 390	4,59
17. Elektroinstalace	4,10	90 749	90 749	4,28
18. Bleskosvod	0,60	13 280	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	66 402	66 402	3,13
20. Zdroj teplé vody	1,80	39 841	39 841	1,88
21. Instalace plynu	0,50	11 067	11 067	0,52
22. Kanalizace	2,80	61 975	61 975	2,92
23. Vybavení kuchyně	0,50	11 067	11 067	0,52

24. Vnitřní vybavení	5,10	112 883	112 883	5,32
25. Záchod	0,40	8 854	8 854	0,42
26. Ostatní	3,60	79 682	0	0,00
Upravená reprodukční cena			2 120 437 Kč	
Množství			368,90 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		5 748 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	62
Užitná plocha (UP)	[m^2]	90
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	368,90
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	5 748
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	5 748
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 120 437
Stáří	roků	23
Další životnost	roků	1 800
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**1 272 262**

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemek parcela č. st. 227 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 447 m^2 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 Městyse Rataje nad Sázavou Technická vybavenost obce je dobrá, v místě možnost napojení na rozvod el. energie, vody a na vlastní ČOV. 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 1500,- Kč/m^2 do 2500,- Kč/m^2 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	227	447	2 000,00		894 000
Celková výměra pozemků		**447**	**Hodnota pozemků celkem**		**894 000**

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 188

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	89,90 m^2
Obestavěný prostor:	368,90 m^3
Zastavěná plocha:	62,00 m^2
Plocha pozemku:	447,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům v Ratajích nad Sázavou**

Lokalita: část obce Rataje nad Sázavou, ul. K Mlýnu

Popis: Rodinný dům 3+1 v Rataje nad Sázavou. Dům je spojený s pozemkem o velikosti 476 m2. Dýchne na vás chuť žít v klidu přírody v oblasti nedalekého hradu Český Šternberk.
Dům je po celkové důkladné rekonstrukci. Dům je v kombinaci cihla, porobeton, kámen. Zateplení je nové z r. 2022. Střecha je zateplená. Vytápění je v 1.NP podlahové a v 2.NP jsou tělesa. Vytápění je el. kotlem a v obýváku jsou funkční krbová kamna jako nezávislé topení. Okna jsou nová dřevěná. Zbývá dotvořit branku a prostor okolo domu. Na fotkách je vidět aktuální stav a také návrh po dokončení.
Pozemek je rozdělen na 3 části. Jedna část je naproti domu přes ulici na parkování 98 m2, druhá část je okolo domu 85 m2, třetí část je nad domem 293 m2.
1.NP: obývací pokoj (17,49 m2), předsíň/schodiště (11,58 m2), kuchyň s jídelnou (19,08 m2), koupelna (4,86 m2), technická místnost (5,68 m2), samostatné WC (1,19 m2)
2.NP podkrovní část: pokoj (16,39 m2), pokoj (18,85 m2), pracovna/chodba (18,86 m2), koupelna (4,39 m2), samostatné WC (1,75 m2)
Užitná plocha dle zjištění znalce a dle metodiky ČBA : 120,12 m^2.

Pozemek: 476,00 m^2
Užitná plocha: 120,12 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - větší	1,06
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	0,90
K5 Celkový stav - horší	0,75
K6 Vliv pozemku - srovnatelná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: vlastní databáze

Cena [Kč] k 18.8.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 900 000	120,12	49 118	0,61	**29 962**

Název: **Rodinný dům v Ledečku**

Lokalita: zastavěná část obce Ledečko

Popis: RD v obci Ledečko, o podlahové ploše 165 m2, dispozice v přízemí 2+1, v patře 3+1 s

balkonem. Dům v udržovaném stavu, plovoucí a dřevěné podlahy, dlažba, výměna kuchyňských linek cca 5 let. Voda a odpady částečně v plastu. Vytápění automatickým kotlem s podavačem na tuhá paliva, ohřev vody kombinovaným bojlerem. Rekreační lokalita poblíž řeky Sázavy, mimo záplavové pásmo. Praha po D1 - 45 minut jízdy, vlak PID s hodinovými intervaly spojů či bus.
Užitná plocha převzata z inzerátu a upravena dle metodiky ČBA : 79,61 m^2 1.NP + 85,97 m^2 podkroví + 0,50 * 5,07 m^2 balkon = 168,11 m^2

Pozemek: 780,00 m^2
Užitná plocha: 168,11 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelné	1,00
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: INEM.cz

Cena [Kč] k 18.8.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 635 000	168,11	27 571	0,84	**23 160**

Název: **Rodinný dům v Ledečku**
Lokalita: zastavěná část obce Ledečko
Popis: RD v obci Ledečko, v roce 2003 rozsáhlá rekonstrukce a přístavba verandy. Okna, podlahy, elektroinstalace, voda v plastu, topení v mědi, omítky, zateplená fasáda 10 cm polystyrenem, izolace eternitové střechy, částečně podsklepeno. Vytápění radiátory ústředního topení s automatickým kotlem na TP, elektrokotel, nebo krbová kamna, ohřev
vody elektrickým bojlerem. Voda ze studny, odpad sveden do jímky. Kuchyňská linka z masivu, s vestavnou troubou, sklokeramickou deskou a myčkou. Rekreační lokalita poblíž řeky mimo záplavové pásmo. Praha po D1 45 minut jízdy, vlak PID s hodinovými intervaly spojů či bus.
Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 87,58 m^2

Pozemek: 156,00 m^2
Užitná plocha: 87,58 m^2
Zastavěné plochy podlaží: 9,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00

K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,10	Zdroj: INEM.cz
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč] k 20.7.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 695 000	87,58	30 772	0,94	**28 926**

Minimální jednotková porovnávací cena	23 160 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	27 349 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	29 962 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**27 349 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	89,90 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**2 458 675 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb
1.1. Rodinný dům č.p. 188 — 1 272 262,- Kč
2. Hodnota pozemků
2.1. Oceňované pozemky — 894 000,- Kč
3. Porovnávací hodnota
3.1. Rodinný dům č.p. 188 — 2 458 675,- Kč

Porovnávací hodnota	2 458 675 Kč
Věcná hodnota	2 166 262 Kč
z toho hodnota pozemku	894 000 Kč

Silné stránky

+ místo vhodné k bydlení i rekreaci

Slabé stránky

- menší výměra pozemků
- záplavová zóna Q 100
- dva roky neužívaný objekt

Tržní hodnota	**2 450 000 Kč**
slovy: Dvamilionyčtyřistapadesáttisíc 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 Rataje nad Sázavou 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 2 450.000,- Kč.

Tržní hodnota	**2 450 000 Kč**
slovy: Dvamilionyčtyřistapadesáttisíc 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 porovnávacích 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 +- 15 až 20 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 430	6
Mapa oblasti	1
Mapa části obce a lokality	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	6

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 41245/2023.

Vypracoval:
ZUOM, a.s.
Jírovcova 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 kanceláří a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 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 041245/2023.

V Českých Budějovicích 20.8.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 041245/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 430	6
Mapa oblasti	1
Mapa části obce a lokality	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *14.07.2023 12:55:02*

Okres: **CZ0205 Kutná Hora** Obec: **534358 Rataje nad Sázavou**

Kat.území: **739677 Rataje nad Sázavou** List vlastnictví: **430**

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

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

Vlastnické právo

Průcha Jiří, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8 [redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 227	**447**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Rataje nad Sázavou, č.p. 188, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 227**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**

pohledávka ve výši 396.888,53 Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 227

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 6 180 EX-10932/2022 -15 ze dne 21.11.2022. Právní moc ke dni 05.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2023 10:30:39. Zápis proveden dne 24.02.2023.**

V-477/2023-205

Pořadí k **25.01.2023 10:30**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:Mgr.Jana Slušná,Jamská 1670/30,591 01 Žďár nad Sázavou

Povinnost k

Průcha Jiří, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou 222EX-4339/2021 -22 (15EXE-5482/2021-13) ze dne 23.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2022 09:43:50. Zápis proveden dne 11.10.2022; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou**

Z-5540/2022-714

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Průcha Jiří, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: [redacted]

Parcela: St. 227

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou**

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

strana 1

Typ vztahu

222 EX-4339/2021 -116 ze dne 10.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2022 09:44:19. Zápis proveden dne 11.10.2022; uloženo na prac. Kutná Hora
Z-20937/2022-205

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek
  Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9
  Povinnost k
  Průcha Jiří, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8,
  RČ/IČO: [redacted]

  Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha 9 č.j. 220 EX-8285/2021 -62 ze dne 12.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2022 19:08:25. Zápis proveden dne 14.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ
  Z-14026/2022-209

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Průcha Jiří, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8,
  RČ/IČO: [redacted]
  Parcela: St. 227

  Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9 220 EX-8285/2021 -63 ze dne 12.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2022 19:08:26. Zápis proveden dne 17.10.2022; uloženo na prac. Kutná Hora
  Z-21028/2022-205

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A
  160 00 Praha 6

  Povinnost k
  Průcha Jiří, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8,
  RČ/IČO: [redacted]

  Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 4037/22-9 k 15 EXE-1668/2022 -13 ze dne 01.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2022 16:41:45. Zápis proveden dne 18.10.2022; uloženo na prac. Praha
  Z-42215/2022-101

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Průcha Jiří, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8,
  RČ/IČO: [redacted]
  Parcela: St. 227

  Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6 180 EX-4037/2022 -62 ze dne 17.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2022 20:51:24. Zápis proveden dne 26.10.2022; uloženo na prac. Kutná Hora
  Z-21109/2022-205

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr.Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Typ vztahu

Povinnost k
Průcha Jiří, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203 Ex-09701/2022 -9 ze dne 09.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2022 13:04:54. Zápis proveden dne 01.11.2022; uloženo na prac. Kutná Hora**
Z-21283/2022-205

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Průcha Jiří, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: [redacted]
Parcela: St. 227

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 Ex-09701/2022 -28 ze dne 31.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2022 13:04:54. Zápis proveden dne 02.11.2022; uloženo na prac. Kutná Hora**
Z-21282/2022-205

- **Zahájení exekuce**
  - **pověřený soudní exekutor JUDr. Zdeněk Zítka, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň**

Povinnost k
Průcha Jiří, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 108 EX-04153/2021 -020 ze dne 22.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2022 14:15:38. Zápis proveden dne 03.11.2022; uloženo na prac. Plzeň-město**
Z-9529/2022-405

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Průcha Jiří, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: [redacted]
Parcela: St. 227

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 108 EX-04153/2021 -060 ze dne 02.11.2022. Právní moc ke dni 29.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2022 14:16:06. Zápis proveden dne 04.11.2022; uloženo na prac. Kutná Hora**
Z-21319/2022-205

- **Zahájení exekuce**
  - **pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň**

Povinnost k
Průcha Jiří, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-05754/2022 -016 ze dne 08.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2022 14:21:27. Zápis proveden dne 04.11.2022; uloženo na prac. Plzeň-město**
Z-9567/2022-405

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-05754/2022 -068 ze dne 26.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2023 09:21:41. Zápis proveden**

Typ vztahu

dne 27.02.2023; uloženo na prac. Plzeň-město
Z-1381/2023-405

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Průcha Jiří, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: [redacted]
Parcela: St. 227

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 094 EX-05754/2022 -038 ze dne 03.11.2022. Právní moc ke dni 26.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2022 14:20:56. Zápis proveden dne 07.11.2022; uloženo na prac. Kutná Hora**
Z-21343/2022-205

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Průcha Jiří, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: [redacted]
Parcela: St. 227

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 094 EX-05754/2022 -071 ze dne 26.02.2023. Právní moc ke dni 14.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2023 09:22:25. Zápis proveden dne 27.02.2023; uloženo na prac. Kutná Hora**
Z-785/2023-205

Související zápisy
Spojení exekucí ke společnému řízení
- spojená exekuční řízení sp.zn. 094 EX 05754/2022 a 094 EX 00891/2023 budou nadále vedena pod sp.zn. 094 EX 05754/2022

Listina **Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst. 5 ex.ř.) Soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl 094 EX-05754/2022 -070 ze dne 26.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2023 09:21:41. Zápis proveden dne 27.02.2023; uloženo na prac. Plzeň-město**
Z-1381/2023-405

- **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno
Povinnost k
Průcha Jiří, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-19920/2022 -12 ze dne 24.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2022 16:34:12. Zápis proveden dne 29.11.2022; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-42846/2022-703

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Průcha Jiří, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: [redacted]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *14.07.2023 12:55:02*

Okres: **CZ0205 Kutná Hora** Obec: **534358 Rataje nad Sázavou**

Kat.území: **739677 Rataje nad Sázavou** List vlastnictví: **430**

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 227

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov 137 EX-19920/2022 -21 ze dne 06.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2022 16:37:05. Zápis proveden dne 07.12.2022; uloženo na prac. Kutná Hora**

Z-21882/2022-205

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník

Povinnost k

Průcha Jiří, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Jeseník 197 EX-894/2022 -8 ze dne 12.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2023 06:32:03. Zápis proveden dne 21.03.2023; uloženo na prac. Kutná Hora**

Z-1083/2023-205

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Průcha Jiří, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: [redacted]
Parcela: St. 227

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jeseník 197 EX-894/2022 -40 ze dne 24.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2023 11:07:45. Zápis proveden dne 21.03.2023; uloženo na prac. Kutná Hora**

Z-790/2023-205

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

Povinnost k

Průcha Jiří, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: [redacted]

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Kutné Hoře 11 D-391/2021 -28 ze dne 19.09.2022. Právní moc ke dni 19.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2022 10:26:41. Zápis proveden dne 05.10.2022.**

V-5385/2022-205

Pro: **Průcha Jiří, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8** *RČ/IČO* [redacted]

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *14.07.2023 12:55:02*

Okres: **CZ0205 Kutná Hora** Obec: **534358 Rataje nad Sázavou**

Kat.území: **739677 Rataje nad Sázavou** List vlastnictví: **430**

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 Kutná Hora, kód: 205.

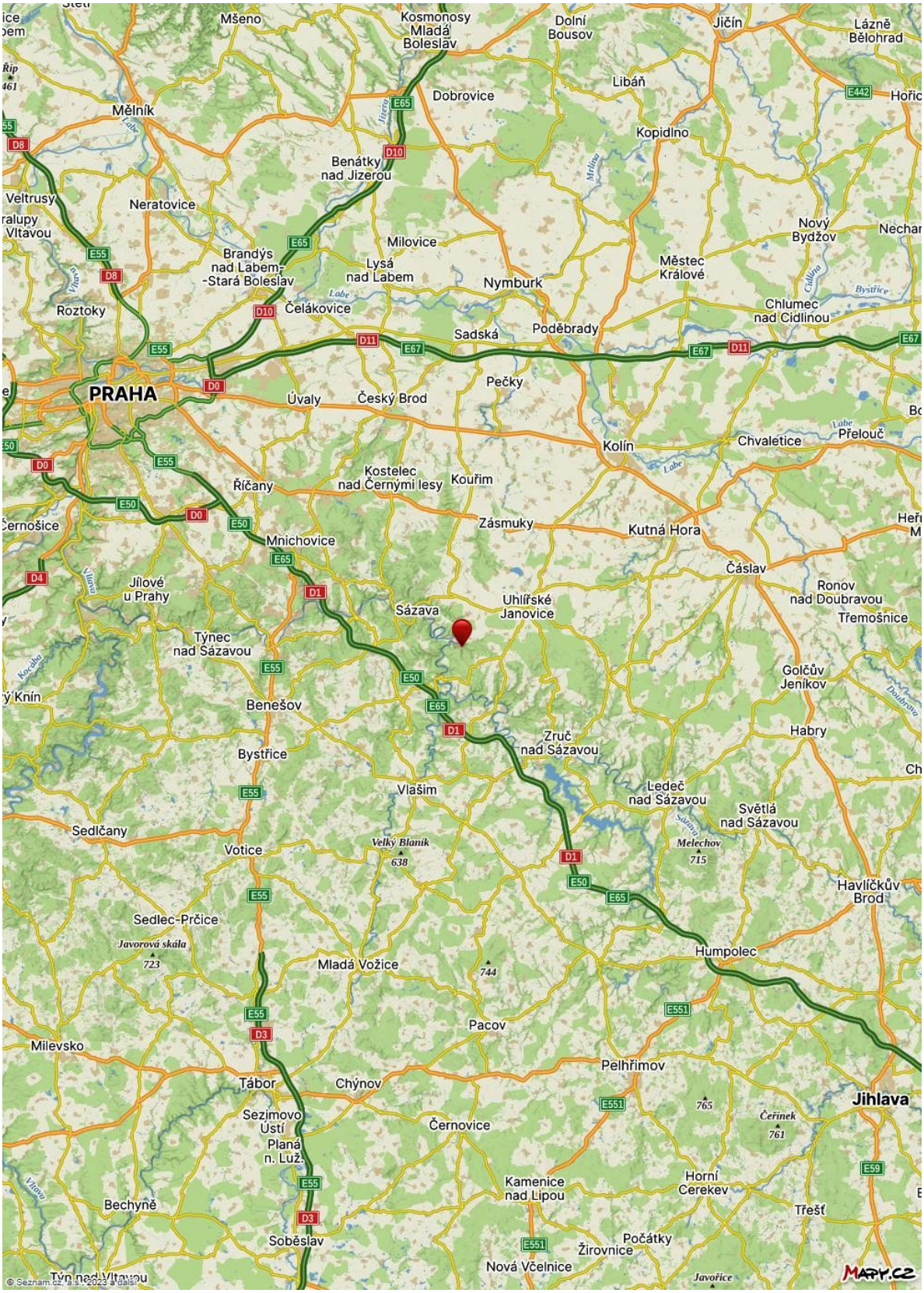
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 14.07.2023 12:57:37

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

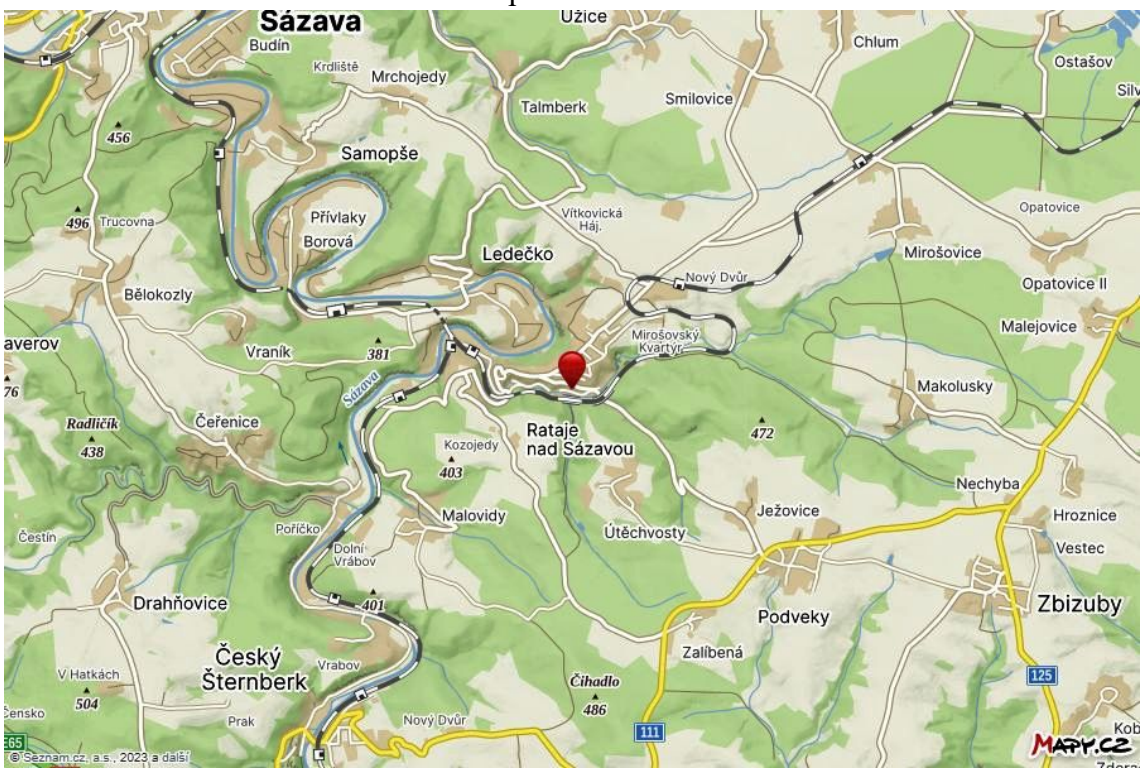
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz http://www.cuzk.cz/.



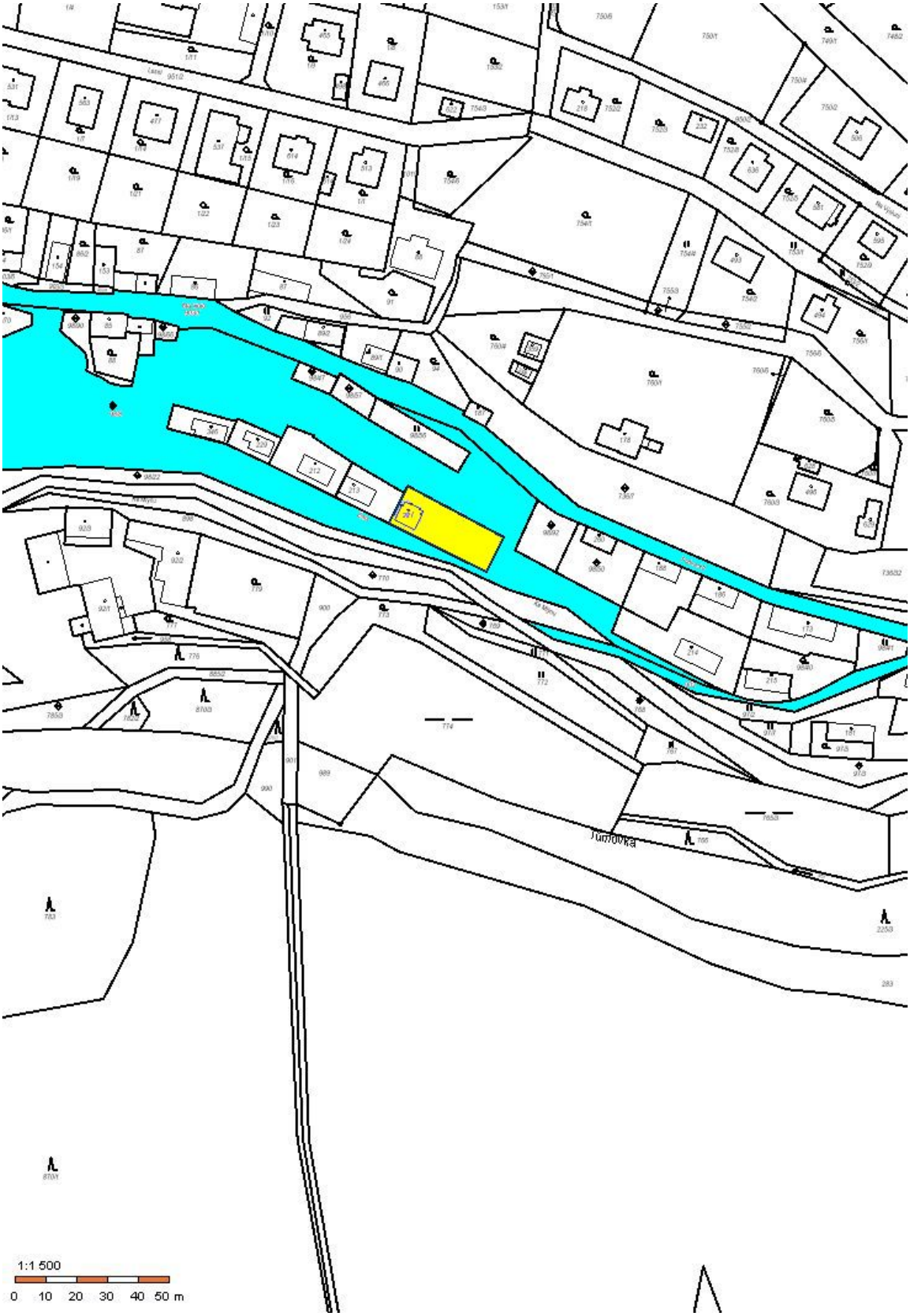
mapa oblasti

Mapa oblasti

mapa části obce



mapa lokality



oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře