ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 003624/2025

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parcelní číslo st. 177, jehož součástí je rodinný dům Ledečky č.p. 8, a 470/16, vše v katastrálním území Ledečky, obec Rožďalovice.

Znalec: Ing. Zbyněk Dlask
J. K. Tyla 1282
277 11 Neratovice

Číslo posudku v evidenci znalce: 3998-8/2025

Zadavatel: Exekutorský úřad Mělník, IČ: 66242762
Havlíčkova 329
27601 Mělník

Číslo jednací: 031 Ex 276/18-280

OBVYKLÁ CENA	**2 470 220 Kč**

Počet stran: 31 **Počet vyhotovení:** 3 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 25.3.2025 **Vyhotoveno:** V Neratovicích 16.4.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit obvyklou cenu nemovitostí podle § 66 odst. 5 zákona č. 120/2001 Sb. (exekuční řád), a to pozemku parcelní číslo st. 177, jehož součástí je rodinný dům Ledečky č.p. 8, a 470/16, vše v katastrálním území Ledečky, obec Rožďalovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro exekuční řízení sp. zn.: 031 Ex 276/18-280Exekutorského úřadu Mělník se sídlem Havlíčkova 329, 276 01 Mělník.

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

Zadavatelem znaleckého posudku byly poskytnuty údaje o vlastnictví pozemku a stavby a zadávací informace z usnesení o ustanovení znalce. Tyto podklady mají kladný vliv na přesnost závěrů posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.3.2025 za přítomnosti znalce, povinný z exekuce na pozvánku k místnímu šetření nereagoval.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdrojem informací o oceňovaném pozemku jsou identifikační, geodetické a popisné údaje katastru nemovitostí, níže uvedené informační zdroje poskytnuté zadavatelem, údaje zjištěné znalcem při místním šetření a údaje zjištěné znalcem z veřejných informačních zdrojů. Zdrojem využitých dat je rovněž oceňovací vyhláška.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Usnesení o ustanovení znalce sp. zn.: 031 Ex 276/18-280 Exekutorského úřadu Mělník se sídlem Havlíčkova 329, 276 01 Mělník ze dne 13.1.2025
- údaje ze souboru geodetických a popisných informací katastru nemovitostí
- záznam podrobného měření změn č.679771_ZPMZ_P5003 pro k.ú. Ledečky
- měřický náčrt a grafické znázornění geometrického plánu z roku 1969
- rozhodnutí o přípustnosti stavby odboru výstavby ONV Nymburk č.j.: Výst. 774/342/1933/2049/68 ze dne 15.7.1968
- informace stavebního úřadu o uvedení stavby do užívání zápisem z místního šetření č.j.: Výst. 276/70/Sk ze dne 24.2.1970
- digitální technická mapa kraje
- územní plán obce Rožďalovice-plocha BI-bydlení individuální
- údaje o dosažených cenách nemovitostí evidované v katastru nemovitostí
- údaje z místního šetření a fotodokumentace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data uvedená ve výčtu zdrojů tohoto ocenění jsou doložena údaji z veřejných seznamů (katastru nemovitostí), dokumenty v elektronické podobě poskytnuté zadavatelem a zjištěnými údaji z místního šetření včetně fotodokumentace, a proto jsou věrohodná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu
Cena zjištěná podle cenového předpisu vyhlášky MF č.441/2013 Sb., v platném znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zdroje informací o oceňovaných pozemcích jsou identifikační, geodetické a popisné údaje katastru nemovitostí, níže uvedené informační zdroje poskytnuté zadavatelem, údaje zjištěné znalcem při místním šetření a údaje zjištěné znalcem z veřejných informačních zdrojů.
Místní šetření a pořízení fotodokumentace bylo provedeno bez přítomnosti povinného z exekuce, který na výzvu k účasti při místním šetření nereagoval. Výzva byla zaslána do datové schránky povinného.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Výchozí data byla zpracována v souladu s příslušnými a dále uvedenými ustanoveními oceňovací vyhlášky pro ocenění cenou zjištěnou.
Cena obvyklá byla stanovena na podkladě dostupných cenových údajů z realizovaných kupních smluv.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Rožďalovice, k.ú. Ledečky
Adresa nemovité věci:	Ledečky 8, 289 34 Rožďalovice

Vlastnické a evidenční údaje

Ladislav Rubeš, Ledečky 8, 289 34 Rožďalovice, LV: 110, podíl 1 / 1

Vlastnické právo k oceňované nemovité věci evidované ve veřejném seznamu - katastru nemovitostí, je považováno za odpovídající skutečnému právnímu stavu.

Dokumentace a skutečnost

Podle ustanovení § 13 odst. 2 oceňovací vyhlášky se jako rodinný dům se ocení stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.
Oceňovaná stavba odpovídá svým uspořádáním uvedené definici rodinného domu.

Místopis

Zeměpisné souřadnice přibližného středu oceňovaného pozemku v souřadnicovém systému WGS-84 jsou 50°17'05.96"N, 15°10'44.58"E.
Nadmořská výška lokality ve výškovém systému Balt po vyrovnání je 197,6m n.m.

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 - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

470/18	Město Rožďalovice, Náměstí 93, 28934 Rožďalovice
607	Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5, Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

Celkový popis nemovité věci

Oceněn je jednotný funkční celek sestávající se z pozemku parcelní číslo st. 177, jehož součástí je rodinný dům Ledečky č.p. 8, a 470/16, vše v katastrálním území Ledečky, obec Rožďalovice. Uvedené nemovitosti jsou situovány na okraji zastavěné části obce, jsou oplocené a přístupné z přilehlé veřejné komunikace. Pozemek je rovinatý a je částečně zastavěný rodinný domem a částečně je zahradou.

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce
Komentář: Vlastnické právo je v katastru nemovitostí zatíženo exekučním řízením, pro které je zpracován tento znalecký posudek.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům Ledečky č.p. 8
2. Pozemky parcelní číslo st.177 a p.p.470/16 v k.ú. Ledečky

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parcelní číslo st. 177, jehož součástí je rodinný dům Ledečky č.p. 8, a 470/16, vše v katastrálním území Ledečky, obec Rožďalovice.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Četnost vzorků využitelných cenových údajů pro využití porovnávací metody je dostatečná. Po dále popsaných korekcích byla stanovena výsledná cena obvyklá aritmetickým průměrem. Po výpočtu ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky byl výsledek porovnán s výsledkem porovnávací metody a lze konstatovat vzájemnou přiměřenost.
Výsledná cena obvyklá byla zaokrouhlena podle ustanovení § 50 oceňovací vyhlášky na desetikoruny.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek parcelní číslo st. 177, jehož součástí je rodinný dům Ledečky č.p. 8, a 470/16, vše v katastrálním území Ledečky, obec Rožďalovice.
Adresa předmětu ocenění:	Ledečky 8 289 34 Rožďalovice
LV:	110
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Rožďalovice

Katastrální území: Ledečky
Počet obyvatel: 1 663
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **4 073,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - 1663 obyvatel v obci	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu.	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu.	VI	0,60
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - V obci jsou rozvody elektřiny, vodovodu, kanalizace s napojením na ČOV a plynofikace.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - V obci jsou železniční i autobusové zastávky s funkční MHD.	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu.	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$ = **1 026,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Situace na dílčím trhu s obdobnými nemovitými věcmi je v obci vyrovnaná.	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Stavebně stabilizované území.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Právní vztahy jsou uspořádané, bez vlivu na cenu.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,756}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Nepředpokládá se komerční využití hodnocené nemovité věci.	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji - Nezaměstnanost je 4,3% v obci a 3,4% v kraji.	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,960}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $\mathbf{pp = I_T * I_P = 0,726}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $\mathbf{pp = I_T * I_P = 0,960}$

1. Rodinný dům Ledečky č.p. 8

Oceněn je typový rodinný dům pro bydlení jedné rodiny, je dále popsaného provedení, vybavení a stavebně technického stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	55 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 098,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

podzemní část stavby:	(12,20*8,80)+(4,00*0,80)	=	110,56 m^2
1. nadzemní podlaží:	(12,20*8,80)+(4,00*0,80)	=	110,56 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
podzemní část stavby:	110,56 m^2	2,60 m
1. nadzemní podlaží:	110,56 m^2	2,50 m

Obestavěný prostor

podzemní část stavby:	((12,20*8,80)+(4,00*0,80))*(2,60)	=	287,46 m^3
1. nadzemní podlaží:	((12,20*8,80)+(4,00*0,80))*(2,50)	=	276,40 m^3
zastřešení:	((12,20*8,80)+(4,00*0,80))*(1,20)	=	132,67 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**696,53 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	110,56 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	221,12 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné - Typový rodinný dům konstrukce na bázi dřevní hmoty na zděné podzemní části.	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m2 - Drobná stavba v zahradě.	III	0,05

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem - Celková výměra jednotného funkčního celku činí 348m2 +506m2 = 854m2.	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 55 let:

s = 1 - 0,005 * 55 = **0,725**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,725 = \mathbf{0,604}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T = 1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,960}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 4 098,- Kč/m^3 * 0,604 = 2 475,19 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 696,53 m^3 * 2 475,19 Kč/m^3 * 1,000 * 0,960= 1 655 082,33 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 655 082,33 Kč

2. Pozemky parcelní číslo st.177 a p.p.470/16 v k.ú. Ledečky

Pozemek parcelní číslo st.177 je v celé výměře zastaven rodinným domem Ledečky č.p.8.
Pozemek parcelní číslo 470/16 je zahradou.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,960}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,960 = **0,960**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 026,-	0,960		984,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 177	348	984,96	342 766,08
§ 4 odst. 1	zahrada	470/16	506	984,96	498 389,76
Stavební pozemky - celkem			854		**841 155,84**

Pozemky parcelní číslo st.177 a p.p.470/16 v k.ú. Ledečky - cena zjištěná celkem **= 841 155,84 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parcelní číslo st. 177, jehož součástí je rodinný dům Ledečky č.p. 8, a 470/16, vše v katastrálním území Ledečky, obec Rožďalovice.

Oceňovaná nemovitá věc	
Obestavěný prostor:	696,53 m^3
Zastavěná plocha:	221,12 m^2
Výměra pozemku:	854,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **St. 45, LV 244 Součástí je stavba: Křinec, č.p. 106, rod.dům; 86, LV 244**

Pozemek: 453,00 m^2

Zastavěná plocha: 111,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vliv inflace dle bazických indexů ČSÚ 1,03	
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - lepší v souvislé zástavbě	0,98
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Vliv pozemku - menší výměra	1,10



Zdroj: cenový údaj katastru nemovitostí, vkladové řízení V-2775/2024-208

Cena k 16.4.2024	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
1 999 000 Kč	1,11	**2 218 890 Kč**

Název: **St. 290, LV 1056 Součástí je stavba: Křinec, č.p. 269, rod.dům; 81/6, LV 1056; 411/14, LV**

Pozemek: 1 179,00 m^2
Zastavěná plocha: 160,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vliv inflace dle bazických indexů ČSÚ 1,03	
K2 Velikosti objektu - větší	0,98
K3 Poloha - lepší v souvislé zástavbě	0,98
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Vliv pozemku - větší výměra	0,98



Zdroj: cenový údaj katastru nemovitostí, vkladové řízení V-3437/2024-208

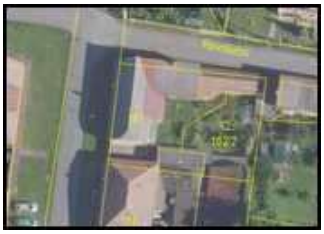
Cena k 9.5.2024	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
2 000 000 Kč	0,97	**1 940 000 Kč**

Název: **St. 161, LV 634 Součástí je stavba: Křinec, č.p. 142, rod.dům; 162/2, LV 634**

Pozemek: 432,00 m^2
Zastavěná plocha: 177,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vliv inflace dle bazických indexů ČSÚ 1,02	
K2 Velikosti objektu - větší	0,98
K3 Poloha - lepší v souvislé zástavbě	0,98
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Vliv pozemku - menší výměra	1,10



Zdroj: cenový údaj katastru nemovitostí, vkladové řízení V-7963/2024-208

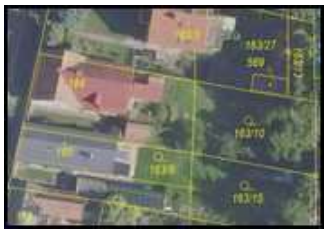
Cena k 23.10.2024	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
2 700 000 Kč	1,08	**2 916 000 Kč**

Název: **St. 184, LV 4 Součástí je stavba: Křinec, č.p. 176, rod.dům; 163/10, LV 4**

Pozemek: 710,00 m^2
Zastavěná plocha: 157,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vliv inflace dle bazických indexů ČSÚ 1,02	
K2 Velikosti objektu - větší	0,95
K3 Poloha - lepší v souvislé zástavbě	0,98
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Vliv pozemku - menší výměra	1,02



Zdroj: cenový údaj katastru nemovitostí, vkladové řízení V-5147/2024-208

Cena k 8.7.2024	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
3 050 000 Kč	0,92	**2 806 000 Kč**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V roce 2024 byly v okolí hodnoceného katastrálního území realizovány prodeje obdobných rodinných domů s pozemky. Rozdíly mezi porovnávanými nemovitostmi byly korigovány koeficienty založenými na zjistitelných poměrných hodnotách porovnávací a porovnávané nemovitosti a částečně odhadem. Variační koeficienty vyjadřující relativní míru variability cen před úpravami 19% a po úpravách 16% jsou do 25% přijatelné. Výsledná hodnota byla vypočtena aritmetickým průměrem.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 940 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 470 223 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 916 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**2 470 223 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**2 470 223 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům Ledečky č.p. 8	1 655 082,- Kč
2. Pozemky parcelní číslo st.177 a p.p.470/16 v k.ú. Ledečky	841 156,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **2 496 238,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 496 240,- Kč**

slovy: Dva miliony čtyři sta devadesát šest tisíc dvě stě čtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu **2 496 240 Kč**

slovy: Dva miliony čtyři sta devadesát šest tisíc dvě stě čtyřicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parcelní číslo st. 177, jehož součástí je rodinný dům Ledečky č.p. 8, a 470/16, vše v katastrálním území Ledečky, obec Rožďalovice.	2 470 223,- Kč

Porovnávací hodnota **2 470 223 Kč**

Obvyklá cena	2 470 220 Kč
slovy: Dva miliony čtyři sta sedmdesát tisíc dvě stě dvacet Kč	

Silné stránky
- klidná lokalita pro rodinné bydlení

Slabé stránky
- v hodnocené lokalitě není k dispozici občanská vybavenost

Komentář ke stanovení výsledné ceny
Z celkového počtu 14 cenových vzorků evidovaných v katastru nemovitostí k prodejům obdobných nemovitých věcí v okolí s cenovým rozpětím 1.426.334**,-**Kč až 5.750.000,-Kč byly vybrány a využity pouze 4 vzorky, které svým rozptylem vyhovují statistickým požadavkům, aby variační koeficient vyjadřující relativní míru variability cen před úpravami a po úpravách byl menší než 25%.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy
Výběr cenových vzorků byl veden s ohledem na obdobný způsob využití a s ohledem na obdobnou dobu prodeje a obdobnou polohu s předmětem ocenění.
Informace poskytnuté zadavatelem byly v souladu s údaji zjištěnými při místním šetření a byly zohledněny v analýze.

5.2. Kontrola postupu
Správnost postupu ocenění byla ověřena samokontrolou znalce a kontrolními možnostmi a algoritmy programového vybavení.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď
Stanovit obvyklou cenu nemovitostí podle § 66 odst. 5 zákona č. 120/2001 Sb. (exekuční řád), a to pozemku parcelní číslo st. 177, jehož součástí je rodinný dům Ledečky č.p. 8, a 470/16, vše v katastrálním území Ledečky, obec Rožďalovice.

Obvyklá cena	2 470 220 Kč
slovy: Dva miliony čtyři sta sedmdesát tisíc dvě stě dvacet Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry ocenění jsou založeny především na porovnání cenových údajů nemovitých věcí evidovaných v katastru nemovitostí s korekcemi založenými na údajích katastru nemovitostí, na údajích Českého statistického úřadu, na údajích z místního šetření a na úsudku znalce. Výsledek ocenění je proto nutno považovat za pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	9
Kopie katastrální mapy	2
Soutisk katastrální mapy a ortofotomapy	1
Grafické znázornění GP Ledečky st 177	1
Územní plán obce Rožďalovice - výřez	1
Digitální technická mapa Ledečky čp 8	1
Fotodokumentace	1

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.11.2024 10:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 276/18 pro Soudní exekutor Chaloupka Roman, JUDr.

Okres: **CZ0208 Nymburk** Obec: **537756 Rožďalovice**

Kat.území: **679771 Ledečky** List vlastnictví: **110**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Rubeš Ladislav, Ledečky 8, 28934 Rožďalovice	**850615/1137**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 177	**348**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Ledečky, č.p. 8, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 177**				
470/16	**506**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**
  ve výši 1.800.000,- Kč s příslušenstvím
  Oprávnění pro
  ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324
  Povinnost k
  Parcela: St. 177, Parcela: 470/16
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.10.2012.**
  V-5412/2012-208
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**
  existující pohledávka ve výši 46.800,- Kč, zákonný úrok z prodlení ve výši 9% ročně z částky 30.000,- Kč od 06.07.2018 do zaplacení a náklady řízení ve výši 4.050,- Kč
  Oprávnění pro
  DCO investment a. s., Domažlická 1232/3, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 09732101
  Povinnost k
  Parcela: St. 177, Parcela: 470/16
  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 3 091 EX-03759/2022 -008 ze dne 13.07.2022. Právní moc ke dni 25.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2022 09:26:35. Zápis proveden dne 13.09.2022.**
  V-7043/2022-208
  Pořadí k **11.05.2022 00:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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 *20.11.2024 10:15:02*

Okres: **CZ0208 Nymburk** Obec: **537756 Rožďalovice**

Kat.území: **679771 Ledečky** List vlastnictví: **110**

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

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Roman Chaloupka, Havlíčkova 329, 276 01 Mělník
  Povinnost k
  Rubeš Ladislav, Ledečky 8, 28934 Rožďalovice, RČ/IČO: 850615/1137
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 031 EX-276/2018 -11 ze dne 16.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2018 14:47:23. Zápis proveden dne 26.04.2018; uloženo na prac. Mělník**
  Z-2354/2018-206

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: St. 177, Parcela: 470/16
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Mělník 031 Ex-276/2018 -23 ze dne 20.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2018 14:47:25. Zápis proveden dne 26.04.2018; uloženo na prac. Nymburk**
  Z-2107/2018-208

- **Zahájení exekuce**
  - pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň
  Povinnost k
  Rubeš Ladislav, Ledečky 8, 28934 Rožďalovice, RČ/IČO: 850615/1137
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-03391/2019 -018 ze dne 14.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2019 09:18:14. Zápis proveden dne 15.05.2019; uloženo na prac. Plzeň-město**
  Z-3709/2019-405

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: St. 177, Parcela: 470/16
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 094 EX-03391/2019 -023 ze dne 16.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2019 14:14:10. Zápis proveden dne 20.05.2019; uloženo na prac. Nymburk**
  Z-2700/2019-208
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 094 EX-03391/2019 -023. Právní moc ke dni 20.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2019 09:13:51. Zápis proveden dne 28.06.2019; uloženo na prac. Nymburk**
  Z-3685/2019-208

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo
  Povinnost k
  Rubeš Ladislav, Ledečky 8, 28934 Rožďalovice, RČ/IČO: 850615/1137
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-3591/2019 -9 ze dne 03.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2019 23:27:21. Zápis proveden dne 08.07.2019; uloženo na prac. Znojmo**
  Z-4390/2019-713

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.11.2024 10:15:02*

Okres: **CZ0208 Nymburk** Obec: **537756 Rožďalovice**

Kat.území: **679771 Ledečky** List vlastnictví: **110**

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

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 177, Parcela: 470/16

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Znojmo 193 EX-3591/2019 -18 ze dne 08.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2019 23:26:18. Zápis proveden dne 10.07.2019; uloženo na prac. Nymburk**

Z-3879/2019-208

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor Mgr. David Bolom, Dobrovského 35/1, 741 01 Nový Jičín

Povinnost k

Rubeš Ladislav, Ledečky 8, 28934 Rožďalovice, RČ/IČO: 850615/1137

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 205 EX 448/2019-8 ze dne 17.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2019 23:07:10. Zápis proveden dne 20.09.2019; uloženo na prac. Nový Jičín**

Z-4959/2019-804

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 177, Parcela: 470/16

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Nový Jičín 205 EX-448/2019 -15 ze dne 18.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2019 23:08:45. Zápis proveden dne 20.09.2019; uloženo na prac. Nymburk**

Z-5429/2019-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 177, Parcela: 470/16

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Novém Jičíně 205 EX-448/2019 -15 ze dne 18.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2019 23:36:56. Zápis proveden dne 16.12.2019; uloženo na prac. Nymburk**

Z-7706/2019-208

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Rubeš Ladislav, Ledečky 8, 28934 Rožďalovice, RČ/IČO: 850615/1137

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-6309/2019 -10 ze dne 08.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2019 23:32:11. Zápis proveden dne 10.10.2019; uloženo na prac. Znojmo**

Z-7482/2019-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 177, Parcela: 470/16

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.11.2024 10:15:02*

Okres: **CZ0208 Nymburk** Obec: **537756 Rožďalovice**

Kat.území: **679771 Ledečky** List vlastnictví: **110**

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

Typ vztahu

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Znojmo 193 EX-6309/2019 -17 ze dne 11.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2019 23:14:38. Zápis proveden dne 16.10.2019; uloženo na prac. Nymburk**
Z-6130/2019-208

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

  Povinnost k
  Rubeš Ladislav, Ledečky 8, 28934 Rožďalovice, RČ/IČO: 850615/1137

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 11518/19-33 k 22 EXE 1319/2019-10 ze dne 12.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2019 13:30:29. Zápis proveden dne 14.11.2019; uloženo na prac. Praha**
  Z-39429/2019-101

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Bohutínský, Ječná 479, Poříčí, 541 03 Trutnov 3
  Povinnost k
  Rubeš Ladislav, Ledečky 8, 28934 Rožďalovice, RČ/IČO: 850615/1137

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Trutnov čj. 158 EX-87/2020 -8 ze dne 27.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2020 14:14:45. Zápis proveden dne 02.03.2020; uloženo na prac. Trutnov**
  Z-1577/2020-610

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 177, Parcela: 470/16

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Trutnov 158 EX-87/2020 -9 ze dne 27.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2020 14:55:06. Zápis proveden dne 03.03.2020; uloženo na prac. Nymburk**
Z-1138/2020-208

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Trutnov 158 EX-87/2020 -24. Právní moc ke dni 16.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2020 13:17:49. Zápis proveden dne 04.05.2020; uloženo na prac. Nymburk**
Z-2758/2020-208

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

  Povinnost k
  Rubeš Ladislav, Ledečky 8, 28934 Rožďalovice, RČ/IČO: 850615/1137

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 7755/20-15 k 22 EXE-648/2020 8 ze dne 11.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2020 12:36:52. Zápis proveden dne 16.07.2020; uloženo na prac. Praha**
  Z-24898/2020-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.11.2024 10:15:02*

Okres: **CZ0208 Nymburk** Obec: **537756 Rožďalovice**

Kat.území: **679771 Ledečky** List vlastnictví: **110**

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

Typ vztahu

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

  Povinnost k
  Rubeš Ladislav, Ledečky 8, 28934 Rožďalovice, RČ/IČO: 850615/1137

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 05936/21-020 ze dne 12.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2021 16:48:06. Zápis proveden dne 14.04.2021; uloženo na prac. Šumperk**
  Z-2242/2021-809

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: St. 177, Parcela: 470/16

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk 139 EX-05936/2021 -028 ze dne 12.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2021 16:43:51. Zápis proveden dne 14.04.2021; uloženo na prac. Nymburk**
  Z-1698/2021-208

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Šumperk 139 EX-05936/2021 -033. Právní moc ke dni 30.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2021 16:44:33. Zápis proveden dne 09.06.2021; uloženo na prac. Nymburk**
  Z-2740/2021-208

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

  Povinnost k
  Rubeš Ladislav, Ledečky 8, 28934 Rožďalovice, RČ/IČO: 850615/1137

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 8554/21-15 k 21 EXE 181/2021-9 spojeno do řízení 204 EX 7755/20 ze dne 18.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2021 15:50:51. Zápis proveden dne 24.05.2021; uloženo na prac. Praha**
  Z-16389/2021-101

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
  Povinnost k
  Rubeš Ladislav, Ledečky 8, 28934 Rožďalovice, RČ/IČO: 850615/1137

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 14960/21-15 k 21 EXE-459/2021 9 (spojeno do řízení 204 EX 7755/20) ze dne 21.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2021 16:19:24. Zápis proveden dne 26.07.2021; uloženo na prac. Praha**
  Z-24348/2021-101

- **Zahájení exekuce**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.11.2024 10:15:02*

Okres: **CZ0208 Nymburk** Obec: **537756 Rožďalovice**

Kat.území: **679771 Ledečky** List vlastnictví: **110**

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

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 174, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Rubeš Ladislav, Ledečky 8, 28934 Rožďalovice, RČ/IČO: 850615/1137

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 3 091 EX-09785/2021 -006 ze dne 17.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2021 19:28:49. Zápis proveden dne 21.09.2021; uloženo na prac. Nymburk**

Z-4864/2021-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 177, Parcela: 470/16

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3 091 EX-09785/2021 -008 ze dne 17.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2021 19:28:49. Zápis proveden dne 21.09.2021; uloženo na prac. Nymburk**

Z-4864/2021-208

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Rubeš Ladislav, Ledečky 8, 28934 Rožďalovice, RČ/IČO: 850615/1137

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-20669/2021 -12 ze dne 21.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2021 18:44:55. Zápis proveden dne 25.10.2021; uloženo na prac. Brno-venkov**

Z-13633/2021-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 177, Parcela: 470/16

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov 137 Ex-20669/2021 -23 ze dne 05.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2021 17:46:08. Zápis proveden dne 09.11.2021; uloženo na prac. Nymburk**

Z-6096/2021-208

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

řízení č.j. 137EX 25290/21 spojeno do řízení č.j. 137EX 20669/21

Povinnost k

Parcela: St. 177, Parcela: 470/16

Listina **Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst. 5 ex.ř.) Exekutorský úřad Brno-venkov 137 EX-20669/2021 -65 ze dne 28.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2022 17:01:16. Zápis proveden dne 31.03.2022; uloženo na prac. Nymburk**

Z-1807/2022-208

o Zahájení exekuce

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

Typ vztahu

Povinnost k
Rubeš Ladislav, Ledečky 8, 28934 Rožďalovice, RČ/IČO: 850615/1137

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 25261/21-15 k 21 EXE-844/2021 9 (spojeno do řízení 204 EX 7755/20) ze dne 02.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 14:43:30. Zápis proveden dne 05.11.2021; uloženo na prac. Praha**
Z-39117/2021-101

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k
Rubeš Ladislav, Ledečky 8, 28934 Rožďalovice, RČ/IČO: 850615/1137

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 EX-25290/2021 -13 ze dne 22.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2021 17:11:05. Zápis proveden dne 27.12.2021; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-16233/2021-703

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k
Parcela: St. 177, Parcela: 470/16

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov 137 Ex-25290/2021 -21 ze dne 06.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2022 18:04:55. Zápis proveden dne 10.01.2022; uloženo na prac. Nymburk**
Z-121/2022-208

Související zápisy
Spojení exekucí ke společnému řízení
řízení č.j. 137EX 25290/21 spojeno do řízení č.j. 137EX 20669/21

Povinnost k
Parcela: St. 177, Parcela: 470/16

Listina **Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst. 5 ex.ř.) Exekutorský úřad Brno-venkov 137 EX-20669/2021 -65 ze dne 28.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2022 17:01:16. Zápis proveden dne 31.03.2022; uloženo na prac. Nymburk**
Z-1807/2022-208

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

Povinnost k
Rubeš Ladislav, Ledečky 8, 28934 Rožďalovice, RČ/IČO: 850615/1137

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 1265/22-15 k 21 EXE-122/2022 8 (spojeno do řízení 204 EX 7755/20) - ohledně další vymáhané povinnosti ze dne 28.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2022 15:39:48. Zápis proveden dne 02.02.2022; uloženo na prac. Praha**
Z-4262/2022-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.11.2024 10:15:02*

Okres: **CZ0208 Nymburk** Obec: **537756 Rožďalovice**

Kat.území: **679771 Ledečky** List vlastnictví: **110**

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

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 174, 130 00 Praha 3

Povinnost k
Rubeš Ladislav, Ledečky 8, 28934 Rožďalovice, RČ/IČO: 850615/1137

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 02961/23-007 ze dne 12.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2023 21:02:14. Zápis proveden dne 14.06.2023; uloženo na prac. Praha**
Z-26078/2023-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 177, Parcela: 470/16

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3 091 EX-02961/2023 -009 ze dne 12.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2023 21:04:40. Zápis proveden dne 14.06.2023; uloženo na prac. Nymburk**
Z-2645/2023-208

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad pro Prahu 3 091 EX-02961/2023 -009. Právní moc ke dni 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 17:12:45. Zápis proveden dne 23.08.2023; uloženo na prac. Nymburk**
Z-3992/2023-208

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno
Povinnost k
Rubeš Ladislav, Ledečky 8, 28934 Rožďalovice, RČ/IČO: 850615/1137

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-7223/2024 -10 ze dne 01.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2024 16:30:32. Zápis proveden dne 03.07.2024; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-10852/2024-703

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 177, Parcela: 470/16

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno - venkov 137 EX-7223/2024 -15 ze dne 04.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2024 16:37:00. Zápis proveden dne 10.07.2024; uloženo na prac. Nymburk**
Z-4086/2024-208

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.11.2024 10:15:02*

Okres: **CZ0208 Nymburk** Obec: **537756 Rožďalovice**

Kat.území: **679771 Ledečky** List vlastnictví: **110**

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

Listina

o Smlouva kupní ze dne 12.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.10.2012.

V-5415/2012-208

Pro: **Rubeš Ladislav, Ledečky 8, 28934 Rožďalovice** *RČ/IČO:* **850615/1137**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
470/16	**30700**	**506**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 20.11.2024 10:33:53*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

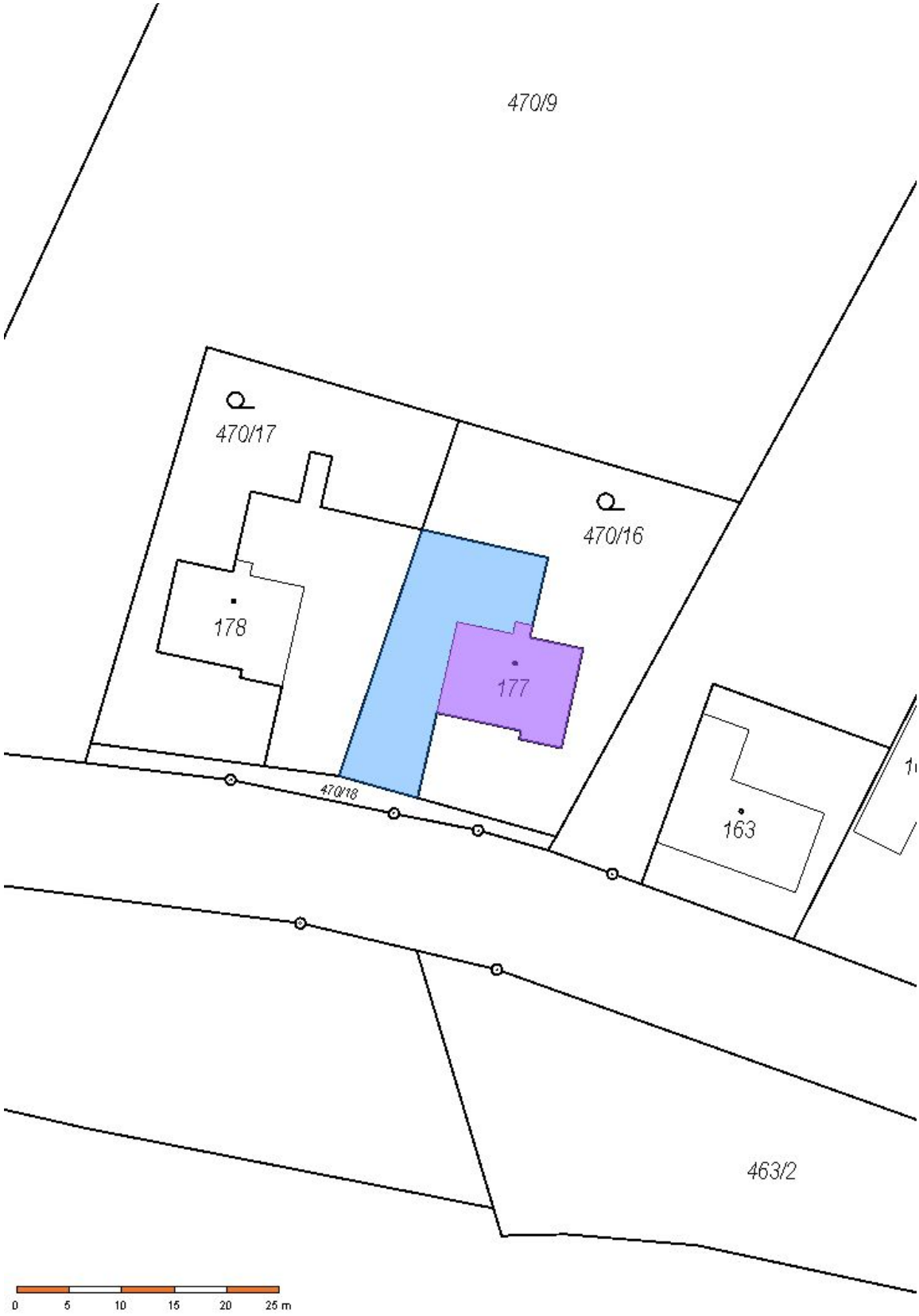
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Kopie katastrální mapy ze dne 17.4.2025



Pozemek p.č. 470/16 v k.ú. č. 679771

Kopie katastrální mapy ze dne 17.4.2025

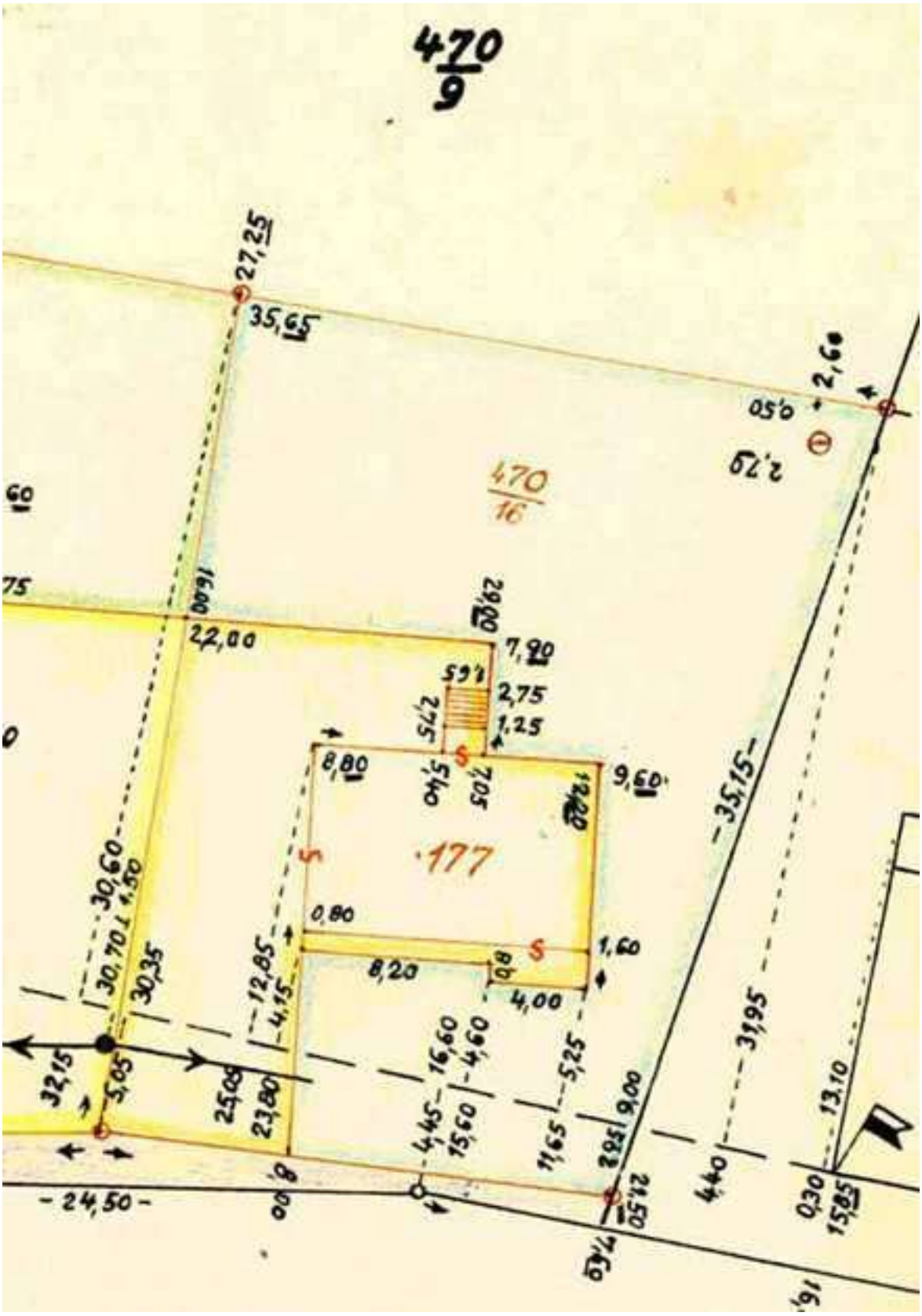


Pozemek p.č. st. 177 v k.ú. č. 679771

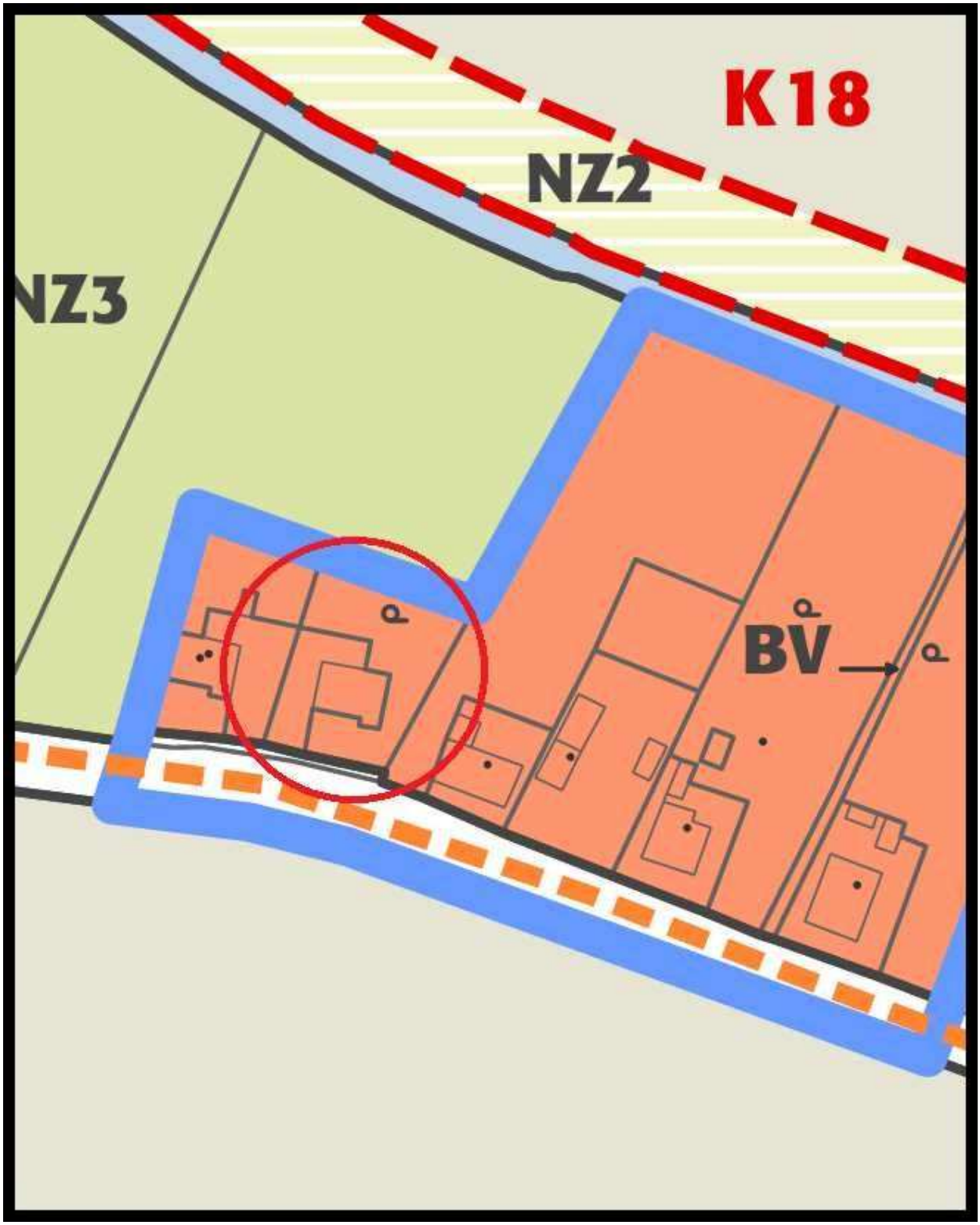
Soutisk katastrální mapy a ortofotomapy



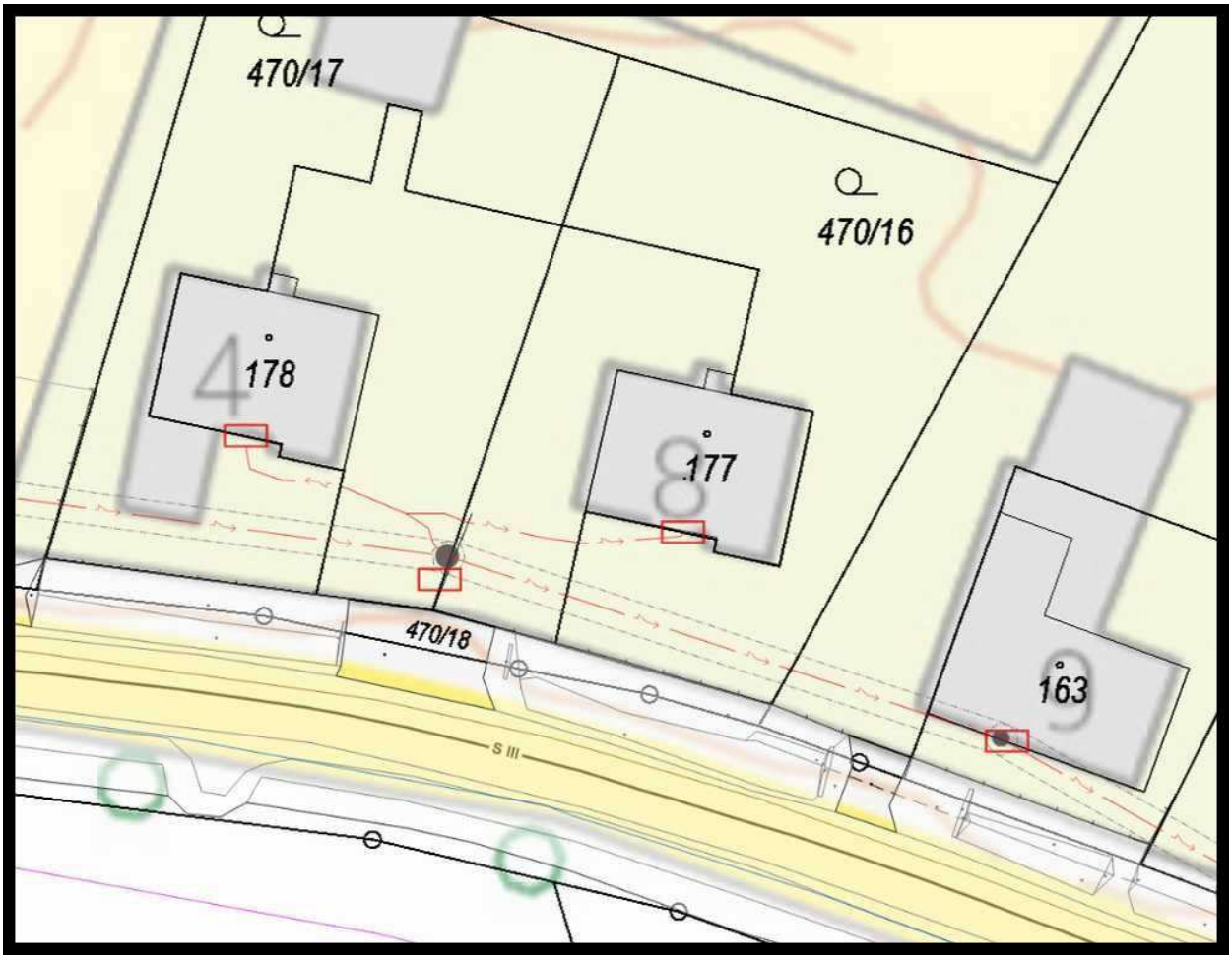
Grafické znázornění GP Ledečky st 177



Územní plán obce Rožďalovice - výřez



Digitální technická mapa Ledečky čp 8



Fotodokumentace







Odměna, náhrada nákladů

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

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.
Prohlašuji nepodjatost při znalecké činnosti ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 4.12.1989 pod č.j.Spr. 475/87 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 003624/2025.

V Neratovicích 16.4.2025

Ing. Zbyněk Dlask

Digitálně podepsal Ing. Zbyněk Dlask
Datum: 2025.04.17 08:51:00 +02'00'

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Zbyněk Dlask
J. K. Tyla 1282
277 11 Neratovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.15.0.