

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2695-25/2021

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/12 na bytové jednotce č.447/6, (LV č.1492), včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p.447 a pozemcích p.č.st.542 a p.č.140/7, (LV č.1421), k.ú.Rožďalovice, obec Rožďalovice, okres Nymburk

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Pavel Čoudek</b>
Adresa:	Plickova 567, 149 00 Praha 4

<b>Zadavatel:</b>	<b>Administrace insolvenčí CITY TOWER, v.o.s.</b>
Adresa:	Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4

<b>Číslo jednací:</b>	sp. zn. KSPA 65 INS 1777/2021
-----------------------	-------------------------------

**TRŽNÍ HODNOTA PODÍLU  
VE VÝŠI 1/12**

**60 000 Kč**

**Počet stran:** 16 +8

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 12.3.2021

**Vyhotoveno:** V Praze 17.4.2021

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit obvyklou cenu nemovité věci - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 na bytové jednotce č.447/6, (LV č.1492), včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p.447 a pozemcích p.č.st.542 a p.č.140/7, (LV č.1421), k.ú.Rožďalovice, obec Rožďalovice, okres Nymburk.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení tržní hodnoty nemovitosti pro účel insolvenčního řízení (ocenění stávajícího stavu)

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

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru posudku.

### 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.3.2021 za přítomnosti pouze znalce.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

#### Základní pojmy a metody ocenění

#### Volba oceňovacích přístupů pro zjištění obvyklé ceny a tržní hodnoty

Z hlediska zjištění obvyklé ceny přistupujeme k nemovitosti převážně s ryze komerčním pohledem.

Odhad tržní hodnoty využívá obvykle tři hlavních přístupů vycházejících :

- z nutných pořizovacích nákladů na nákup pozemků a realizaci výstavby tzv.nákladový přístup, jehož výsledkem je věcná (nákladová) hodnota.
- z předpokládaných výnosů tj.z budoucího prospěchu, který je možno od nemovitosti očekávat tzv.výnosová hodnota. Tato metoda je založena na výnosech z pronájmu nemovitosti.
- z porovnání s prodejními cenami obdobných nemovitostí, které odráží situaci na trhu, tzv. srovnávací hodnota. Vzhledem k existujícímu rozsáhlému trhu s obdobnými nemovitostmi je tato metoda dobře aplikovatelná.

Každá z těchto metod hodnotí nemovitost z určitého hlediska, má své klady a zápory, různý stupeň přiblížení k obvyklé ceně. U tohoto druhu standardně obchodované nemovitosti se k obvyklé ceně nejvíce přibližuje hodnota porovnávací.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Byla použita data z veřejně přístupných zdrojů, realitních serverů, oceňovacích předpisů a dále informace zadavatele posudku a informace získané při místním šetření. Místní šetření proběhlo dne 12.3.2021 za přítomnosti pouze znalce. Nemovitost nebyla zpřístupněna.

## 2.3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Poskytnuté zadavatelem posudku :

- výpis z KN LV č.1492 k.ú.Rožďalovice, vyhotovený dálkovým přístupem dne 10.2.2021
- výpis z KN LV č.1421 k.ú.Rožďalovice, vyhotovený dálkovým přístupem dne 10.2.2021
- prohlášení vlastníka k čp.447 na stp.542 kú.Rožďalovice, právní účinky vkladu 13.6.2006

Zajištěné znalcem :

- dálkový přístup do Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního pro registrované uživatele
- elektronická databáze nemovitostí INEM
- realitní servery (sreality, realingo)
- regionální informační servis RIS
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vzhledem k druhu zdrojů, patřících do kategorie objektivních podkladů, se jedná o obecně věrohodné informace.

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci. Byla sebrána a zpracována data odpovídající požadavkům zadavatele a předmětné nemovité věci, data co nejvíce srovnatelná (co o lokality, konstrukce, velikosti, technického stavu, stáří).

Bylo provedeno místní šetření s pořízením fotodokumentace. Při místním šetření byla nemovitost prohlédnuta, vnějším náhledem zkontrolovány a zhodnoceny všechny prostory a konstrukce, možný účel užití nemovitosti.

Byla vyhodnocena rizika spojená s nemovitostí, vyhodnocen přístup k nemovitosti z veřejných komunikací, soulad faktického a právního stavu.

## 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci a dále z požadavku zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů (vč. novely zákona o oceňování majetku č. 237/2020 Sb. v § 2, odstavci 5) ve znění: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.“

Znalec preferoval realizované ceny stejných nebo obdobných porovnávaných nemovitostí. Realizované ceny byly převzaty z dálkového přístupu do KN, nemovitosti byly identifikované, připojeno číslo řízení.

V případě nedostatku relevantního množství realizovaných cen, znalec použil nabízené prodeje v

realitních inzercích upravené pomocí korekčních koeficientů.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Rožďalovice, k.ú. Rožďalovice  
Adresa nemovité věci: Za Špýcharem 447, 289 34 Rožďalovice

#### Vlastnické a evidenční údaje

Iva Hamplová, Chlebská 64, 289 32 Oskořínek, LV: 1492, podíl: 1 / 12  
Ivan Hečska, Za Špýcharem 447, 289 34 Rožďalovice, LV: 1492, podíl: 7 / 12  
Andrea Hečsková, Revoluční 86, 289 34 Rožďalovice, LV: 1492, podíl: 1 / 12  
Petr Tobíšek, Felberova 666/1, 568 02 Svitavy, LV: 1492, podíl: 1 / 12  
Romana Tobíšková, Jetřichovec 51, 395 01 Pacov, LV: 1492, podíl: 1 / 12  
Věra Vaisová, č. p. 258, 294 15 Klášter Hradiště nad Jizerou, LV: 1492, podíl: 1 / 12

#### Dokumentace a skutečnost

Při ocenění se vychází ze skutečnosti zjištěné na místě samém a z podkladové dokumentace.

#### Místopis

Město Rožďalovice se nachází v okrese Nymburk, ve Středočeském kraji. Je situované cca 18 km severovýchodně od Nymburka, cca 27 km jihovýchodně od Mladé Boleslavi a dálnice D10. Od roku 2009 jsou Rožďalovice opět městem. Ve městě je rozšířená občanská vybavenost (městský úřad, pošta, mateřská škola, základní škola, služby, sportoviště). Městem prochází komunikace III.třídy. Město je dostupné linkovými autobusy z Mladé Boleslavy, Městce Králové, Nymburku a osobní železniční dopravou z Nymburku a Jičína. Předmětná nemovitost je situovaná v severozápadní části města, v ulici Za Špýcharem, přístupné z ulice Tyršova, v lokalitě několika nízkopodlažních bytových domů v rezidenční zástavbě rodinných domů. Centrum je vzdálené cca 600m, zastávka autobusu cca 200m, železniční stanice cca 1,6km.

#### 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: širší centrum - smíšená zástavba  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

140/30 Město Rožďalovice  
140/43 Město Rožďalovice

#### Celkový popis nemovité věci

Bytový dům je od ulice oddělený úzkým zeleným pásem a chodníkem. Základní občanská vybavenost je v místě. Parkování je velmi dobré na příjezdové komunikaci před domem.

Předmětnou nemovitost tvoří pozemek p.č.st.542, na kterém stojí bytový dům s jednou sekcí (vchodem) č.p.447 přístupný hlavním vchodem z ulice. Pozemek p.č.140/7 je užíván jako zahrada. Je volně přístupný. Dům je zděný s valbovou střechou. Má jedno technické podzemní podlaží se společnými prostory, sklepy a dvě nadzemní podlaží s třemi bytovými jednotkami na podlaží. Jednotky jsou přístupné vnitřním přímo osvětleným dvouramenným schodištěm s mezipodestou. Oboustranné byty jsou na západní fasádě doplněny malými balkony.

Dům byl dán dle prohlášení vlastníka do užívání v roce 1986. Dle vnějšího náhledu je v průměrném technickém stavu, opotřebovaný běžným užíváním, průběžně udržovaný. Je provedena výměna oken společných prostor, nový vstupní portál, oprava střechy. Fasáda místy opadává.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Exekuce

Komentář: Dle LV č.1492:

věcné břemeno zřízení a provozování vedení zařízení distribuční soustavy dle čl.III.smlouvy k pozemku p.č.140/7, oprávnění pro ČEZ Distribuce, a.s.

zahájení exekuce

exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k 1/12 spoluvlastnického podílu

## 3.4. Obsah

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č.447/6

1.1. Oceňovaný byt

### **Obsah tržního ocenění majetku**

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č.447/6

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci a dále z požadavku zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů (vč. novely zákona o oceňování majetku č. 237/2020 Sb.). Vzhledem k druhu nemovité věci, se kterou se běžně obchoduje, je možné stanovit obvyklou cenou nebo tržní hodnotu. Zjištěná cena dle vyhlášky č.488/2020 Sb.nebyla určována vzhledem ke skutečnosti, že v předmětné lokalitě neodpovídá tržní hodnotě ani obvyklé ceně.

Ocenění je provedeno v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, které vydal mezinárodní výbor pro oceňovací standardy (IVSC) jako tržní : odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Tržní hodnotou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/12 na bytové jednotce č.447/6, (LV č.1492), včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p.447 a pozemcích p.č.st.542 a p.č.140/7, (LV č.1421), k.ú.Rožďalovice, obec Rožďalovice, okres Nymburk
Adresa předmětu ocenění:	Za Špýcharem 447 289 34 Rožďalovice
LV:	1492, 1421
Kraj:	Středočeský

Okres: Nymburk  
 Obec: Rožďalovice  
 Katastrální území: Rožďalovice  
 Počet obyvatel: 1 649  
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu  $ZC_v = 2\,138,00 \text{ Kč/m}^2$

### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	$P_i$
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 669,00 \text{ Kč/m}^2$

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	$P_i$
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,763}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - výrazný nedostatek obdobných bytů na lokálním trhu	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,364}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,041}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,446}$$

## 1. Bytová jednotka č.447/6

### 1.1. byt

Jedná se o jednostranně Z do zeleně orientovaný byt 1+1, umístěný ve 2.NP naproti schodišti. Sklep je umístěný v 1.PP. Dispozice a stav jednotky nezjištěn. Vytápění je dle prohlášení vlastníka lokální elektro.

K bytové jednotce patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p.447, příslušenství pozemcích p.č.st.542 a p.č.140/7 ve výši 3791/48798.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	35 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	20 844,- Kč/m <sup>2</sup>



<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>		
obytná místnost:	17,52 *	1,00 =	17,52 m <sup>2</sup>
kuchyně:	5,67 *	1,00 =	5,67 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,32 *	1,00 =	2,32 m <sup>2</sup>
WC:	0,88 *	1,00 =	0,88 m <sup>2</sup>
chodba:	4,68 *	1,00 =	4,68 m <sup>2</sup>
spíž:	1,48 *	1,00 =	1,48 m <sup>2</sup>
sklep:	5,36 *	0,80 =	4,29 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<b>36,84 m<sup>2</sup></b>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jednostranný byt	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - etážové-způsob nezjištěn	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - odhad průměrný stav	III	0,85

Koeficient pro stáří 35 let:

$$s = 1 - 0,005 * 35 = \mathbf{0,825}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,825 = \mathbf{0,750}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 0,763**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,364**

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 20\,844,- \text{ Kč/m}^2 * 0,750 = 15\,633,- \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 36,84 \text{ m}^2 * 15\,633,- \text{ Kč/m}^2 * 0,763 * 1,364 = 599\,378,08 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 599 378,08 Kč**

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemky

Pozemek p.č.st.542, vedený v druhu zastavěná plocha a nádvoří, je zastavěný bytovým domem.  
Pozemek p.č.140/7, vedený v druhu ostatní plocha jiná plocha, je užíván jako zahrada k bytovému domu.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,763$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,364$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,763 * 1,000 * 1,364 = 1,041$**

### 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	669,-	1,041		696,43

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 542	273	696,43	190 125,39
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	140/7	826	696,43	575 251,18
Stavební pozemky - celkem			1 099		<b>765 376,57</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 765 376,57 Kč**

### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 765 376,57 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = 765 376,57 Kč

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = 599 378,08 Kč

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 765 376,57 Kč

Spoluvlastnický podíl: 3 791 / 48 798

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$765\,376,57\text{ Kč} \cdot 3\,791 / 48\,798 = 59\,460,28\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 59 460,28 Kč

**Bytová jednotka č.447/6 - zjištěná cena** = 658 838,36 Kč

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka

##### Oceňovaná nemovitá věc

##### Porovnávací metoda

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen níže uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality a sousedství, jejichž prodej byl realizován na realitním trhu. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost, standard, technický stav domu a rozsah pozemkového zázemí.

V tomto případě lze provést pro stanovení porovnávací ceny nemovitosti orientační propočtení prostřednictvím cen za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy.

**Užitná plocha:** 36,84 m<sup>2</sup>

##### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** Byt 446/7 Rožďalovice

**Lokalita:** ul.Za Špýcharem, sousedství

**Popis:** zděný byt, sklep  
umístění 2.NP ze 3 NP domu, bez výtahu

vytápění : bytové

prodej realizován pod č.V-633/2020, založení řízení 27.1.2020, Katastrální pracoviště Nymburk

**Užitná plocha:** 90,26 m<sup>2</sup>

##### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 0,95

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 0,95

K5 Celkový stav 0,95

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

K8 Příslušenství 1,00



Zdroj: katastr nemovitostí,  
kupní smlouva

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 27.1.2020	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 500 000	90,26	16 619	0,86	14 292

<b>Název:</b>	<b>Byt 447/1 Rožďalovice</b>			
<b>Lokalita:</b>	ul.Za Špýcharem, sousedství			
<b>Popis:</b>	zděný byt 4+1/2xbalkon, 2xsklep umístění 1.NP ze 2 NP domu, bez výtahu vytápění : bytové prodej realizován pod č.V-1242/2021-208, založení řízení 27.1.2020, Katastrální pracoviště Nymburk			
<b>Užitná plocha:</b>	97,97 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,90	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K5 Celkový stav			0,95	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
K8 Příslušenství			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 9.2.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 990 000	97,97	30 520	0,81	24 721



Zdroj: katastr nemovitostí,  
kupní smlouva

<b>Název:</b>	<b>Byt Dymokury</b>			
<b>Lokalita:</b>	Dymokury, sousedství do 5 km			
<b>Popis:</b>	zděný byt 3+1/2 sklepy umístění 2.NP ze 2 NP domu, bez výtahu vytápění : krbová kamna s výměníkem, příprava pro elektrokotel rekonstrukce bytu 2009 kolaudace 1977			
<b>Pozemek:</b>	1 932,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	57,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			0,95	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K5 Celkový stav			0,95	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
K8 Příslušenství			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 18.7.2020	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 880 000	57,00	32 982	0,73	24 077



Zdroj: realitní server

<b>Název:</b>	<b>Byt Dymokury</b>			
<b>Lokalita:</b>	Dymokury, ul.Revoluční, sousedství do 5 km			
<b>Popis:</b>	zděný byt 2+1/2 sklep, garáž umístění 2.NP ze 2 NP domu, bez výtahu vytápění : el.přímotopy ohřev vody : el.bojler částečná rekonstrukce			
<b>Užitná plocha:</b>	67,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			0,95	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,98	
K5 Celkový stav			0,98	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
K8 Příslušenství			0,95	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 25.6.2020	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	<b>K<sub>C</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 498 000	67,00	22 358	0,74	<b>16 545</b>



Zdroj: realitní server

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

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 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.

Minimální jednotková porovnávací cena	14 292 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková porovnávací cena	22 000 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	24 721 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>			
Stanovená jednotková cena			<b>22 000 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci			36,84 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>			810 480
spoluvlastnický podíl 1/6	/ 60 000,00	=	60 000,00
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>			<b>60 000 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č.447/6	658 838,40 Kč
1.1. Oceňovaný byt	599 378,08 Kč
1.2. Pozemky	59 460,28 Kč
	<hr/>
	= 658 838,40 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**658 838,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**658 840,- Kč**

slovy: Šestsetpadesátosmtisícsmsetčtyřicet Kč

Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/12 na bytové jednotce č.447/6, (LV č.1492), včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p.447 a pozemcích p.č.st.542 a p.č.140/7, (LV č.1421), k.ú.Rožďalovice, obec Rožďalovice, okres Nymburk činí

**Cena zjištěná dle cenového předpisu ideálního  
spoluvlastnického podílu ve výši 1/12  
54 900 Kč**

slovy:Padesátčtyřitísícdevěset Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka	810 480,- Kč
----------------------	--------------

**Porovnávací hodnota**

**810 480 Kč**

Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/12 na bytové jednotce č.447/6, (LV č.1492), včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p.447 a pozemcích p.č.st.542 a p.č.140/7, (LV č.1421), k.ú.Rožďalovice, obec Rožďalovice, okres Nymburk činí

**Tržní hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12  
60 000 Kč**

slovy: Šedesát tisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

### **Silné stránky**

žádaná velikost bytové jednotky  
dobrá možnost parkování v ulici  
omezené množství bytových jednotek v lokalitě

### **Slabé stránky**

ideální spoluvlastnický podíl  
dům bez výtahu

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

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 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 oblíbenosti.

### **5.2. Kontrola postupu**

Byla provedena kontrola jednotlivých dílčích výpočtů a postupů, která ověřila obecnou správnost postupu.

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1. Citace zadané odborné otázky**

Stanovit obvyklou cenu nemovité věci - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 na bytové jednotce č.447/6, (LV č.1492), včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p.447 a pozemcích p.č.st.542 a p.č.140/7, (LV č.1421), k.ú.Rožďalovice, obec Rožďalovice, okres Nymburk.

### **6.2. Odpověď**

**TRŽNÍ HODNOTA**

**60 000 Kč**

slovy: Šedesát tisíc Kč

### **6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Bez skutečností snižujících přesnost závěru.

## **SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí LV 1492	4
Snímek katastrální mapy	1

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalec nepřibral konzultanta.

## Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 2.9.1997, č.j. Spr. 388/97 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2695 evidence posudků.

V Praze 17.4.2021

#### OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Pavel Čoudek  
Plickova 567  
149 00 Praha 4

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.

## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2695-25/2021

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí LV 1492	4
Snímek katastrální mapy	1

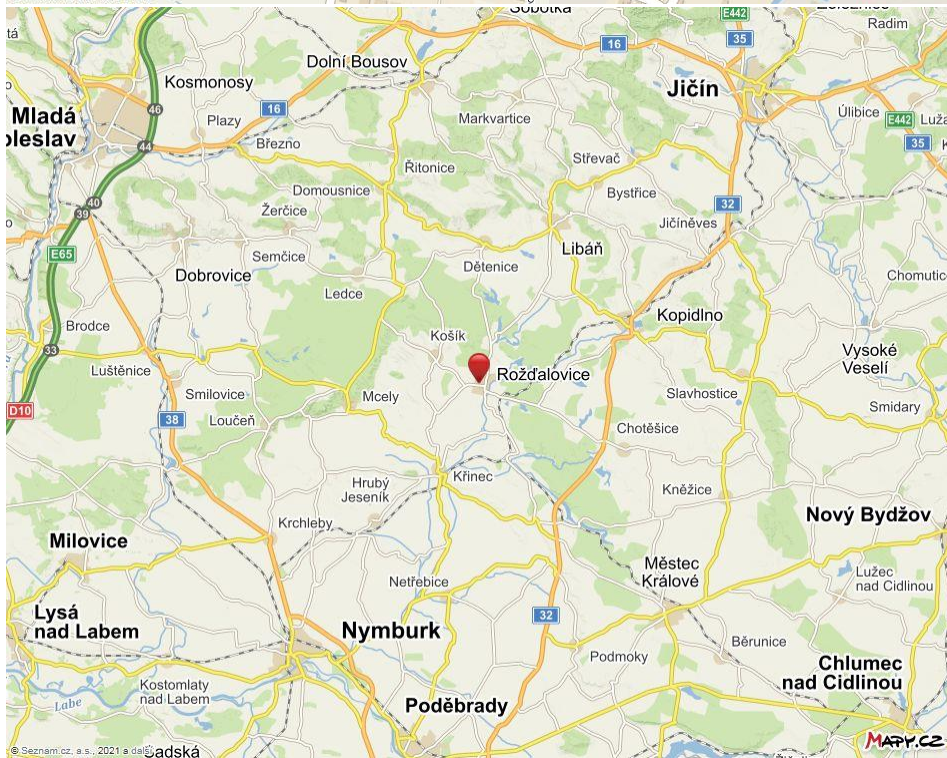
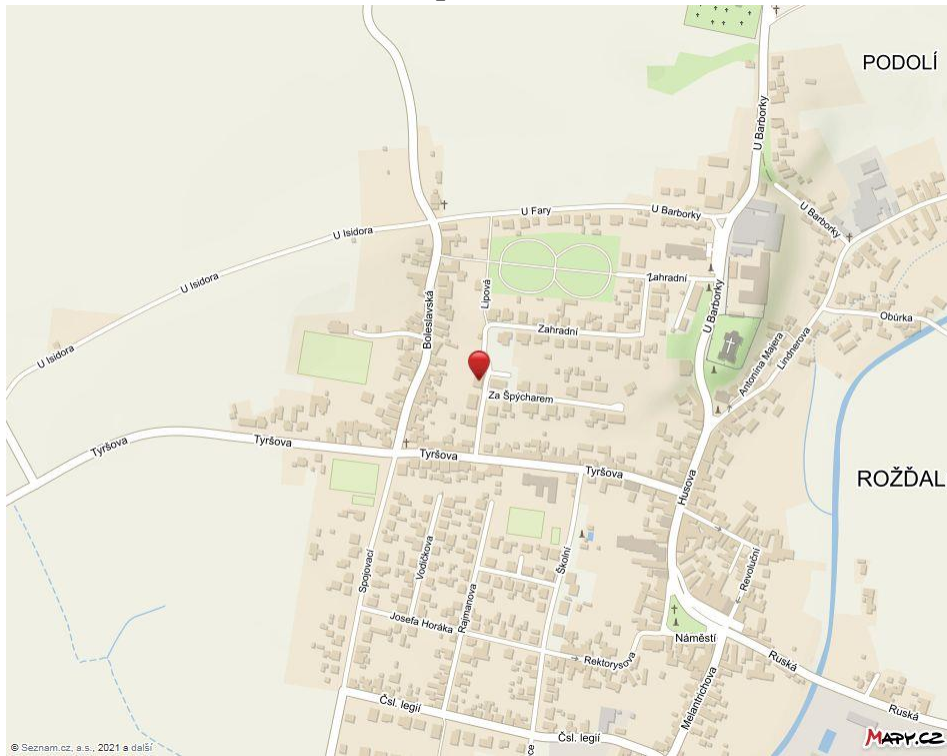


## Fotodokumentace





## Mapa oblasti



# Výpis z KN LV 1492

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2021 00:00:00

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: x pro Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537756 Rožďalovice

Kat.území: 742686 Rožďalovice

List vlastnictví: 1492

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Hamplová Iva, Chlebská 64, 28932 Oskořínec	815602/1511	1/12
Hečska Ivan, Za Špýcharem 447, 28934 Rožďalovice	480809/445	7/12
Hečsková Andrea, Revoluční 86, 28934 Rožďalovice	835306/1024	1/12
Tobišek Petr, Felberova 666/1, Lány, 56802 Svitavy	710418/3493	1/12
Tobišková Romana, Jetřichovec 51, 39501 Pacov	715418/3509	1/12
Vaisová Věra, č.p. 258, 29415 Klášter Hradiště nad Jizerou	775106/1494	1/12

### B Nemovitosti

#### Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
447/6	byt		byt.z.	3791/48798
<b>Vymezeno v:</b>				
Budova	Rožďalovice, č.p. 447, byt.dům, LV 1421 na parcele St. 542, LV 1421			
Parcela	St. 542 140/7	zastavěná plocha a nádvoří ostatní plocha		273m2 826m2

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

### C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

#### Typ vztahu

#### o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

zařízení distribuční soustavy dle čl. III. smlouvy  
k pozemku 140/7

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Jednotka: 447/6

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 03.02.2010. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 15.11.2010.

V-5653/2010-208

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### D Poznámky a další obdobné údaje

#### Typ vztahu

#### o Zahájení exekuce

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

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 10.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537756 Rožďalovice  
Kat.území: 742686 Rožďalovice List vlastnictví: 1492  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

*Povinnost k*

Tobišek Petr, Felberova 666/1, Lány, 56802 Svitavy,  
RČ/IČO: 710418/3493

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 13223/19-25 k 15 EXE-652/2019 10 ze dne 21.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2019 13:23:09. Zápis proveden dne 30.12.2019; uloženo na prac. Praha Z-45135/2019-101

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k 1/12 spoluvlastnického podílu

*Povinnost k*

Tobišek Petr, Felberova 666/1, Lány, 56802 Svitavy,  
RČ/IČO: 710418/3493  
Jednotka: 447/6

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-13223/2019 -53 ze dne 09.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2020 08:31:18. Zápis proveden dne 13.01.2020; uloženo na prac. Nymburk Z-163/2020-208

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-13223/2019 -79. Právní moc ke dni 15.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2020 20:54:21. Zápis proveden dne 24.02.2020; uloženo na prac. Nymburk Z-953/2020-208

o Zahájení exekuce

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

*Povinnost k*

Tobišek Petr, Felberova 666/1, Lány, 56802 Svitavy,  
RČ/IČO: 710418/3493

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203 EX-03227/2020 -9 ze dne 25.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2020 14:45:54. Zápis proveden dne 27.02.2020; uloženo na prac. Nymburk Z-1042/2020-208

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k 1/12 spoluvlastnického podílu

*Povinnost k*

Tobišek Petr, Felberova 666/1, Lány, 56802 Svitavy,  
RČ/IČO: 710418/3493  
Jednotka: 447/6

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 EX-03227/2020 -15 ze dne 25.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2020 14:45:54. Zápis proveden dne 27.02.2020; uloženo na prac. Nymburk Z-1042/2020-208

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Jana Jarková se sídlem ve Zlíně

*Povinnost k*

Tobišek Petr, Felberova 666/1, Lány, 56802 Svitavy,  
RČ/IČO: 710418/3493

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 10.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537756 Rožďalovice  
Kat.území: 742686 Rožďalovice List vlastnictví: 1492  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 207 EX-1219/2020 -10 ze dne 23.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2020 21:35:10. Zápis proveden dne 03.08.2020; uloženo na prac. Zlín

Z-4058/2020-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k 1/12 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Tobišek Petr, Felberova 666/1, Lány, 56802 Svitavy,  
RČ/IČO: 710418/3493  
Jednotka: 447/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín 207 EX-1219/2020 -16 ze dne 31.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2020 21:35:07. Zápis proveden dne 04.08.2020; uloženo na prac. Nymburk

Z-4440/2020-208

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Tobišek Petr, Felberova 666/1, Lány, 56802 Svitavy,  
RČ/IČO: 710418/3493

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 203 Ex 33947/20-9 ze dne 19.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2020 08:14:11. Zápis proveden dne 23.11.2020; uloženo na prac. Svitavy

Z-6468/2020-609

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k 1/12 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Tobišek Petr, Felberova 666/1, Lány, 56802 Svitavy,  
RČ/IČO: 710418/3493  
Jednotka: 447/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 Ex-33947/2020 -15 ze dne 20.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2020 08:14:13. Zápis proveden dne 24.11.2020; uloženo na prac. Nymburk

Z-7514/2020-208

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 19.11.2014.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2015 14:28:30. Zápis proveden dne 25.06.2015.

V-5749/2015-208

Pro: Hečska Ivan, Za Špýcharem 447, 28934 Rožďalovice

RČ/IČO: 480809/445

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2021 00:00:00

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537756 Rožďalovice  
Kat.území: 742686 Rožďalovice List vlastnictví: 1492  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

**Listina**

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Nymburce 24 D-342/2016 -57 ze dne 30.08.2016. Právní moc ke dni 30.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2016 14:13:56. Zápis proveden dne 22.09.2016.

Pro: **Tobišek Petr, Felberova 666/1, Lány, 56802 Svitavy****Hečska Ivan, Za Špýcharem 447, 28934 Rožďalovice****Tobišková Romana, Jetřichovec 51, 39501 Pacov****Hamplová Iva, Chlebská 64, 28932 Oskořinek****Hečsková Andrea, Revoluční 86, 28934 Rožďalovice****Vaisová Věra, č.p. 258, 29415 Klášter Hradiště nad Jizerou****V-7768/2016-208****RČ/IČO: 710418/3493****480809/445****715418/3509****815602/1511****835306/1024****775106/1494**

---

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

---

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

*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

Vyhotoveno: 10.02.2021 16:25:58

# Kopie katastrální mapy

