

# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo ZP-21028

**NEMOVITÁ VĚC:** Rodinný dům Radvanice

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec Úžice, k.ú. Radvanice nad Sázavou  
Adresa: Radvanice 26, 285 04 Úžice

**OBJEDNATEL:** EXEKUTORSKÝ ÚŘAD ZLÍN, JUDr. Jana Jarková, soudní exekutorka

Adresa: 2. Května 2384, 76001 Zlín

**ZHOTOVITEL:** Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení č. j. 207 EX 5071/12 (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**342 000 Kč**

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

Stav ke dni: 22.03.2021

Datum místního šetření: 19.01.2021

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 14

Počet vyhotovení: 3, vyhotovení číslo: 1

**V Praze, dne 22.03.2021**

## ZADÁNÍ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 35 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: zemědělská stavba, na pozemku parc. č. St. 56 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 26 Radvanice, způsob využití: rodinný dům a na pozemku parc. č. 200/1 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Radvanice nad Sázavou, obec Úžice, část obce Radvanice, okres Kutná Hora, zapsáno na LV 153.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

- 1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- (3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
- (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
- (5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota,



je cena zjištěná.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, vešměs neobchodují, neboť na reálním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematičtějšího aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na



ncmovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.*“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

## VÝČET PODKLADŮ

### Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

### Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudní exekutorky JUDr. Jany Jarkové o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 11.12.2020 pod č.j.: 207 EX 5071/12-105.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečností a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 19.01.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.



- znalecký posudek č. ZP-16736.

#### **Literatura:**

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

## NÁLEZ

### Místopis

Obec Úžice se nachází ve Středočeském kraji, cca 5 km východně od města Sázava, cca 23 km jihozápadně od města Kutná Hora a cca 21 km severovýchodně od města Vlašim. Obcí protéká Úžický potok. Jedná se o obec s nízkou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v západní zastavěné části obce Úžice - Radvanice č.p. 26 v zástavbě rodinných domů. Zastávka autobusu „Úžice, Radvanice, rozc.0.5“ se nachází cca 800 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

### Přístup přes pozemky:

350      Obec Úžice, č. p. 38, 28504 Úžice

### Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je kamenná. Budova je celkově v havarijním stavu, je neobyvatelná. Budova je vhodná ke kompletní rekonstrukci nebo demolici. Fasáda domu není zateplená, nese známky opotřebení a opadává. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Střecha je opatřena dvěma komíny. Střecha domu je v havarijním stavu, do budovy zatéká. Okna domu jsou dřevěná dvojí, kastlová. Okna jsou ve špatném stavu. Stropy a vnitřní zdi zčásti chybí. Vchodové dveře jsou dřevěné plné a dvoukřídlé. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 56 stojí stavba rodinného domu č.p. 26. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 270 m<sup>2</sup>. Na pozemku parc. č. St. 35 o výměře 165 m<sup>2</sup> se nachází zemědělská stavba bez č.p./č.e. Jedná se o samostatně stojící stodolu smíšené konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Vrata do stodoly jsou dřevěná dvoukřídlá. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek parc. č. 200/1 je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada o celkové ploše 446 m<sup>2</sup>. Pozemek je udržovaný, travnatý a mírně svažité. Část pozemku je oplocena. Pozemky jsou

přístupné přes pozemek parc. č. 350 ve vlastnickém právu obce Úžice.

Součástí nemovité věci jsou IS a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a stodola. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 19.01.2021 bez účasti povinného. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

#### **Rizika**

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

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

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

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna I - zandbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

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

- ANO Zástavní právo
  - ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

##### **Ostatní rizika:**

- NE Nemovitá věc není pronajímána
  - ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
  - ANO Stavby dlouhou dobu neužívané
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.



## ZNALECKÝ POSUDEK

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinný dům č.p. 26 Radvanice

Oceňovaná nemovitá věc
Plocha pozemku: 881,00 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

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

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

#### Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

#### Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Rodinný dům Semteš, okres Kutná Hora
Lokalita:	č.p. 82
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Semteš č.p. 82. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu kamenné konstrukce s volným půdním prostorem. Střecha

budovy je sedlová. Dispoziční řešení domu je 5+1. Dům je vhodný k rekonstrukci. K nemovité věci náleží zahrada, na které se nachází stodola. Objekt je napojen na elektřinu. Zdrojem vody je studna. Odpady jsou svedeny do jímky. Vytápění je kamny na tuhá paliva nebo podlahové elektrické.

**Pozemek:** 1 595,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,03
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,60
K7 Vliv pozemku	0,93
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 4Q/2020

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
2 350 000 Kč	0,36	846 000 Kč

**Název:** Rodinný dům Bílé Podolí, okres Kutná Hora

**Lokalita:** č.p. 117

**Popis:** Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Bílé Podolí č.p. 117. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.368 m<sup>2</sup>. Jedná se o přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha domu je polovalbová. Dům je částečně rekonstruovaný. Dispoziční řešení domu je 3+kk. Na dům navazuje stodola a garáž. Dům je napojen na vodu z vrtané studny, elektřinu, kanalizaci a plyn.

**Pozemek:** 1 368,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,60
K7 Vliv pozemku	0,96
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 1Q/2021

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc:</b>	<b>Upravená cena</b>
2 390 000 Kč	0,40	956 000 Kč

**Název:** Rodinný dům Drobovice, okres Kutná Hora

**Lokalita:** č.p. 66

**Popis:** Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Drobovice č.p. 66. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 564 m<sup>2</sup>. Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je smíšená. Dispoziční řešení domu je 3+1. Dům je částečně modernizovaný. Vytápění domu je kotlem na tuhá paliva. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. K domu náleží zahrada.



**Pozemek:** 564,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Příslušenství nemovité věci	1,03
K6 Celkový stav	0,60
K7 Vliv pozemku	1,03
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z  
4Q/2020

**Cena**  
1 700 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**  
0,45

**Upravená cena**  
765 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	765 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	855 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	956 000 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena		<b>855 667 Kč/ks</b>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>		<b>855 667</b>
Velikost spoluvlastnického podílu		
	* 1,00 / 2,00 =	427 833,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80 =	342 266,80
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>		<b>342 267 Kč</b>

## ODŮVODNĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 26 Radvanice

342 267,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**342 267 Kč**

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

**Obvyklá cena**

**342 000 Kč**

slovy: Třistačtyřicetdvatisíc Kč



## ZÁVĚR

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 35 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: zemědělská stavba, na pozemku parc. č. St. 56 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 26 Radvanice, způsob využití: rodinný dům a na pozemku parc. č. 200/1 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Radvanice nad Sázavou, obec Úžice, část obce Radvanice, okres Kutná Hora, zapsáno na LV 153 v objektivní zaokrouhlené výši **342.000,- Kč**.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

## SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 153	10
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-21028 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Veronika Košťálová

Jakub Chrástecký

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

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

Ing. Jiří Roub

V Praze 22.03.2021

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.12.2020 10:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 207EX 5071/12 pro Soudní exekutor Jarková Jana, JUDr.

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534510 Úžice

Kat.území: 775843 Radvanice nad Sázavou

List vlastnictví: 153

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Vaniš Martin a Vanišová Monika, Radvanice 26, 28506 Úžice, Stankovského 1641, 25088 Čelákovice	730728/0288	
	756107/0418	
SJM = společné jmění manželů		

### B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 35	165	zastavěná plocha a nádvoří			
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 35</i>					
St. 56	270	zastavěná plocha a nádvoří			
<i>Součástí je stavba: Radvanice, č.p. 26, rod.dům</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 56</i>					
200/1	446	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

#### o Zástavní právo soudcovské

##### *Oprávnění pro*

Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská 1997/13a, Libeň, 18200 Praha

##### *Povinnost k*

Parcela: St. 35, Parcela: St. 56, Parcela: 200/1

*Listina* Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní soud v Kutné Hoře 4E-1/2007 -12 ze dne 22.01.2007. Právní moc ke dni 07.03.2007. Vykonatelné ke dni 13.03.2007.

Z-3114/2007-205

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

#### o Zástavní právo soudcovské

##### *Oprávnění pro*

Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská 1997/13a, Libeň, 18200 Praha

##### *Povinnost k*

Parcela: St. 35, Parcela: St. 56, Parcela: 200/1

*Listina* Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní soud v Kutné Hoře 4E-2/2007 -12 ze dne 22.01.2007. Právní moc ke dni 20.03.2007.

Z-3930/2007-205

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

#### o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

##### *Oprávnění pro*

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

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.12.2020 10:15:03

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534510 Úžice

Kat.území: 775843 Radvanice nad Sázavou

List vlastnictví: 153

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

### Typ vztahu

#### Oprávnění pro

Pilař Rudolf, Novoborská 617/21, Prosek, 19000 Praha 9,  
RČ/IČO: 740603/0423

#### Povinnost k

Parcela: St. 35, Parcela: St. 56, Parcela: 200/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-16151/2012 -010 ze dne 13.11.2012.

Z-12316/2012-205

Pořadí k 09.11.2015 13:43

#### o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

##### Oprávnění pro

Město Kutná Hora, Havlíčkovo náměstí 552/1, Kutná Hora-  
Vnitřní Město, 28401 Kutná Hora, RČ/IČO: 00236195

##### Povinnost k

Parcela: St. 35, Parcela: St. 56, Parcela: 200/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-00766/2012 -010 ze dne 22.02.2012.

Z-2111/2012-205

Pořadí k 09.11.2015 13:43

#### o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

##### Oprávnění pro

Město Holice, Holubova 1, 53401 Holice, RČ/IČO:  
00273571

##### Povinnost k

Parcela: St. 35, Parcela: St. 56, Parcela: 200/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-16204/2011 -010 ze dne 01.12.2011.

Z-15819/2011-205

Pořadí k 09.11.2015 13:43

#### o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 6.526,- Kč

##### Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci  
1685/17, Nusle, 14021 Praha

##### Povinnost k

Parcela: St. 35, Parcela: St. 56, Parcela: 200/1

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro  
Středočeský kraj, ÚZP v Kutné Hoře -4595529/2017 /2113-00540-208924 ze dne  
31.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2017 15:18:29. Zápis proveden  
dne 22.11.2017; uloženo na prac. Kutná Hora

V-7188/2017-205

Pořadí k 31.10.2017 15:18

### Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro  
Středočeský kraj, ÚZP v Kutné Hoře -4595529/2017 /2113-00540-208924 ze dne

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

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



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.12.2020 10:15:03

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534510 Úžice

Kat.území: 775843 Radvanice nad Sázavou

List vlastnictví: 153

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

### Typ vztahu

31.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2017 15:18:29. Zápis proveden dne 22.11.2017; uloženo na prac. Kutná Hora

V-7188/2017-205

### Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚzP v Kutné Hoře -4595529/2017 /2113-00540-208924 ze dne 31.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2017 15:18:29. Zápis proveden dne 22.11.2017; uloženo na prac. Kutná Hora

V-7188/2017-205

### o Zástavní právo zákonné

pro p. Martina Vaniše,  
k zajištění pohledávky:

Existující, Platební výměr č. j.: 42005/017566/18/130/KU, ze dne 2.10.2018, v částce 20 636,00 Kč.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Česká správa sociálního zabezpečení, Křížová 1292/25, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00006963

Povinnost k

Parcela: St. 35, Parcela: St. 56, Parcela: 200/1

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Kutná Hora č.j. 42005-220/8070/2020 -00379/AK/131/20-1 (Sp. zn.: 42005-220/8070/10.03.2020-00379/AK/131/20) ze dne 10.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2020 15:03:10. Zápis proveden dne 02.04.2020.

V-1426/2020-205

Pořadí k 10.03.2020 15:03

### o Zástavní právo zákonné

k zajištění pohledávky: Existující, Platební výměr č. j.: 42005/017568/18/130/KU, ze dne 2.10.2018, v částce 20.772,00 Kč.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Česká správa sociálního zabezpečení, Křížová 1292/25, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00006963

Povinnost k

Parcela: St. 35, Parcela: St. 56, Parcela: 200/1

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Kutná Hora č.j. 42005-220/8070/2020 -00380/AK/130/20-1 (Sp. zn.: 42005-220/8070/10.03.2020-00380/AK/130/20) ze dne 10.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2020 15:03:22. Zápis proveden dne 06.04.2020.

V-1425/2020-205

Pořadí k 10.03.2020 15:03

### o Zástavní právo zákonné

k zajištění pohledávky ve výši 26.548,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Česká

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.12.2020 10:15:03

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534510 Úžice

Kat.území: 775843 Radvanice nad Sázavou

List vlastnictví: 153

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

### Typ vztahu

#### Oprávnění pro

správa sociálního zabezpečení, Křížová 1292/25,  
Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00006963

#### Povinnost k

Parcela: St. 35, Parcela: St. 56, Parcela: 200/1

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Kutná Hora č.j. 42005-220/8070/2020 -00381/AK/129/20-1 (Sp. zn.: 42005-220/8070/10.03.2020-00381/AK/129/20) ze dne 10.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2020 16:06:55. Zápis proveden dne 17.04.2020.

V-1429/2020-205

Pořadí k 10.03.2020 16:06

#### o Zástavní právo zákonné

k zajištění pohledávky ve výši 22.109,- Kč

#### Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Česká  
správa sociálního zabezpečení, Křížová 1292/25,  
Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00006963

#### Povinnost k

Parcela: St. 35, Parcela: St. 56, Parcela: 200/1

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Kutná Hora č.j. 42005-220/8070/2020 -00383/AK/127/20-1 42005-220/8070/10.03.2020-00383/AK/127/20-1 ze dne 10.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2020 16:07:22. Zápis proveden dne 23.04.2020.

V-1431/2020-205

Pořadí k 10.03.2020 16:07

#### o Zástavní právo zákonné

k zajištění pohledávky ve výši 22.126,- Kč

#### Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Česká  
správa sociálního zabezpečení, Křížová 1292/25,  
Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00006963

#### Povinnost k

Parcela: St. 35, Parcela: St. 56, Parcela: 200/1

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Kutná Hora č.j. 42005-220/8070/2020 -00382/AK/128/20-1 42005-220/8070/10.03.2020-00382/AK/128/20-1 ze dne 10.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2020 16:07:11. Zápis proveden dne 23.04.2020.

V-1433/2020-205

Pořadí k 10.03.2020 16:07

#### o Zástavní právo zákonné

k zajištění pohledávky ve výši 26.433,00 Kč.

#### Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Česká  
správa sociálního zabezpečení, Křížová 1292/25,  
Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00006963



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.12.2020 10:15:03

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534510 Úžice

Kat.území: 775843 Radvanice nad Sázavou

List vlastnictví: 153

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

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Parcela: St. 35, Parcela: St. 56, Parcela: 200/1

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Kutná Hora č.j. 42005-220/8070/2020 -00384/AK/126/20-1 42005-220/8070/10.03.2020-00384/AK/126/20-1 ze dne 10.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2020 16:07:34. Zápis proveden dne 23.04.2020.

V-1430/2020-205

Pořadí k 10.03.2020 16:07

**D** Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o Nařízení exekuce

*Povinnost k*

Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO:  
730728/0288

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce 33 Nc-920/2005 OS P5 ze dne 01.02.2006; uloženo na prac. Praha

Z-19240/2006-101

o Nařízení exekuce

*Povinnost k*

Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO:  
730728/0288

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kutné Hoře 84 EXE-1705/2011 - 13 ze dne 24.11.2011. Právní moc ke dni 23.02.2012; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-15818/2011-205

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO:  
730728/0288

Parcela: St. 35, Parcela: St. 56, Parcela: 200/1

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-16204/2011 -280 ze dne 23.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2015 19:37:49. Zápis proveden dne 11.03.2015; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-367/2015-205

o Nařízení exekuce

*Povinnost k*

Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO:  
730728/0288

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kutné Hoře 82 EXE-319/2012 -9 ze dne 10.02.2012. Právní moc ke dni 03.05.2012; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-2109/2012-205

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-00766/2012 -052 ze dne 08.01.2013; uloženo na prac. Kutná Hora

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.12.2020 10:15:03

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534510 Úžice

Kat.území: 775843 Radvanice nad Sázavou

List vlastnictví: 153

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

Typ vztahu

Z-237/2013-205

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO:

730728/0288

Parcela: St. 35, Parcela: St. 56, Parcela: 200/1

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-00766/2012 -309 ze dne 23.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2015 19:38:01. Zápis proveden dne 29.01.2015; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-368/2015-205

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO:

730728/0288

Parcela: St. 35, Parcela: St. 56, Parcela: 200/1

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín 77 EX-5071/2012 -11 ze dne 08.10.2012. Právní moc ke dni 11.06.2016.

Z-10874/2012-205

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO:

730728/0288

Parcela: St. 35, Parcela: St. 56, Parcela: 200/1

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-16151/2012 -009 ze dne 13.11.2012.

Z-12314/2012-205

o Nařízení exekuce

*Povinnost k*

Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO:

730728/0288

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní úřad v Kutné Hoře 84 EXE-1756/2012 - 10 ze dne 06.11.2012. Právní moc ke dni 23.01.2013; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-12313/2012-205

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO:

730728/0288

Parcela: St. 35, Parcela: St. 56, Parcela: 200/1

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ 149 EX-3280/2014 -14 ze dne 24.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2015 20:09:35. Zápis proveden dne 27.11.2015.

Z-5461/2015-205

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4,

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

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



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.12.2020 10:15:03

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534510 Úžice

Kat.území: 775843 Radvanice nad Sázavou

List vlastnictví: 153

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

### Typ vztahu

130 00 Praha 3

#### Povinnost k

Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO:  
730728/0288

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 10816/15-8 k 84 EXE-1813/2015 11 ze dne 24.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2015 20:01:35. Zápis proveden dne 30.11.2015; uloženo na prac. Praha  
Z-60354/2015-101

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

#### Povinnost k

Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO:  
730728/0288

Parcela: St. 35, Parcela: St. 56, Parcela: 200/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ 149 EX-10816/2015 -9 ze dne 25.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2015 20:09:53. Zápis proveden dne 01.12.2015; uloženo na prac. Kutná Hora  
Z-5504/2015-205

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4, 130 00 Praha 3

#### Povinnost k

Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO:  
730728/0288

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 12790/15-9 k 84 EXE-212/2016 -12 ze dne 04.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2016 20:01:32. Zápis proveden dne 08.02.2016; uloženo na prac. Praha  
Z-5364/2016-101

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

#### Povinnost k

Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO:  
730728/0288

Parcela: St. 35, Parcela: St. 56, Parcela: 200/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ 149 EX-12790/2015 -10 ze dne 11.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2016 20:49:55. Zápis proveden dne 16.02.2016; uloženo na prac. Kutná Hora  
Z-641/2016-205

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4,  
130 00 Praha 3

#### Povinnost k

Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO:  
730728/0288

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 6415/18-10 k 8 EXE-

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

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

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.12.2020 10:15:03

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534510 Úžice

Kat.území: 775843 Radvanice nad Sázavou

List vlastnictví: 153

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

### Typ vztahu

2575/2018 11 ze dne 24.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2018 20:00:31. Zápis proveden dne 26.10.2018; uloženo na prac. Praha  
Z-34916/2018-101

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO:  
730728/0288

Parcela: St. 35, Parcela: St. 56, Parcela: 200/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ 149 EX-6415/2018 -11 ze dne 24.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2018 20:06:38. Zápis proveden dne 29.10.2018; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-4150/2018-205

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO:  
730728/0288

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov č.j. 135 EX-1149/2019 -32 ze dne 23.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2019 07:26:30. Zápis proveden dne 25.02.2019; uloženo na prac. Chomutov

Z-1137/2019-503

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO:  
730728/0288

Parcela: St. 35, Parcela: St. 56, Parcela: 200/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chomutov 135 EX-1149/2019 -40 ze dne 25.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2019 08:04:23. Zápis proveden dne 28.02.2019; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-773/2019-205

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Veronika Jakubovská, Česká 325, 284 01 Kutná Hora

Povinnost k

Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO:  
730728/0288

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kutná Hora 192 EX-145/2019 -8 ze dne 29.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2019 18:16:58. Zápis proveden dne 07.05.2019; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-1688/2019-205

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO:  
730728/0288



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.12.2020 10:15:03

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534510 Úžice

Kat.území: 775843 Radvanice nad Sázavou

List vlastnictví: 153

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

### Typ vztahu

#### Povinnost k

Parcela: St. 35, Parcela: St. 56, Parcela: 200/1

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kutná Hora 192 EX-145/2019 -13 ze dne 03.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2019 18:17:08. Zápis proveden dne 09.05.2019; uloženo na prac. Kutná Hora Z-1689/2019-205

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

#### Povinnost k

Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO: 730728/0288

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-9048/2019 - 14 ze dne 11.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2019 10:42:13. Zápis proveden dne 13.06.2019; uloženo na prac. Klatovy

Z-4949/2019-404

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti spoluvlastnického podílu 1/2

#### Povinnost k

Vaniš Martin a Vanišová Monika, Radvanice 26, 28506 Úžice, Stankovského 1641, 25088 Čelákovice, RČ/IČO: 730728/0288 756107/0418  
Parcela: St. 35, Parcela: St. 56, Parcela: 200/1

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-9048/2019 -26 ze dne 12.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2019 10:42:13. Zápis proveden dne 25.06.2019; uloženo na prac. Kutná Hora Z-2271/2019-205

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Valenta, Dr. Milady Horákové 496/27, 779 00 Olomouc

#### Povinnost k

Vaniš Martin, Radvanice 26, 28506 Úžice, RČ/IČO: 730728/0288

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan Valenta 196EX-1429/2019 -16 ze dne 04.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2019 20:17:00. Zápis proveden dne 02.07.2019; uloženo na prac. Olomouc

Z-4987/2019-805

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti spoluvlastnického podílu 1/2

#### Povinnost k

Vaniš Martin a Vanišová Monika, Radvanice 26, 28506 Úžice, Stankovského 1641, 25088 Čelákovice, RČ/IČO: 730728/0288 756107/0418  
Parcela: St. 35, Parcela: St. 56, Parcela: 200/1

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc 196 EX-1429/2019 -27 ze dne 27.06.2019. Právní moc ke dni 03.08.2019. Právní účinky

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 11.12.2020 10:15:03

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534510 Úžice

Kat.území: 775843 Radvanice nad Sázavou

List vlastnictví: 153

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

*Typ vztahu*

zápisu k okamžiku 29.06.2019 20:00:16. Zápis proveden dne 09.07.2019; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-2558/2019-205

*Plomby a upozornění - Bez zápisu**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**Listina*

o Kupní smlouva V11 1603/1996.

POLVZ:12/1996

Z-14400012/1996-205

Pro: Vaniš Martin a Vanišová Monika, Radvanice 26, 28506 Úžice,  
Stankovského 1641, 25088 ČelákoviceRČ/IČO: 730728/0288  
756107/0418

o Smlouva kupní ze dne 14.11.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.11.2002.

V-3334/2002-205

Pro: Vaniš Martin a Vanišová Monika, Radvanice 26, 28506 Úžice,  
Stankovského 1641, 25088 ČelákoviceRČ/IČO: 730728/0288  
756107/0418

o Souhlasné prohlášení o nabytí právním úkonem jednoho z manželů do SJM ze dne 19.10.2004.

Z-12766/2004-205

Pro: Vaniš Martin a Vanišová Monika, Radvanice 26, 28506 Úžice,  
Stankovského 1641, 25088 ČelákoviceRČ/IČO: 730728/0288  
756107/0418*F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
200/1	54300	446

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 Kutná Hora, kód: 205.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.12.2020 10:25:20













