

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 034925/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí, tj. spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 rodinného domu č.p. 489 v Pejšově ulici v části obce Zlonice, obec Zlonice, který je součástí pozemku st. parcela č. 492 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku p. č. 200/84 - ostatní plocha, vše zapsané na LV č. 682 pro katastrální území Zlonice, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný.

Znalec:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

telefon: +420 603 77 603 1

e-mail: sirovy@zuom.cz

IČ: 027 77 339

DIČ: CZ02777339

datová schránka: hsje327

Zadavatel:

Paclík - insolvenční správce a spol., IČ: 24836133, Ing. Milan Paclík, insolvenční správce

U Trojice 1042/2

150 00 Praha 5

Číslo jednací: KSBR 45 INS 15013/2020

TRŽNÍ HODNOTA

spoluvlastnický podíl id. 1/2

1 800 000 Kč

Počet stran: 33 vč. příloh

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 15.4.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 31.5.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 rodinného domu č.p. 489 v Pejšově ulici v části obce Zlonice, obec Zlonice, který je součástí pozemku st. parcela č. 492 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku p. č. 200/84 - ostatní plocha, vše zapsané na LV č. 682 pro katastrální území Zlonice, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

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

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku. Místní šetření proběhlo na místě samém dne 15.4.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře a nového spoluvlastníka pana Petra Vobořila. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí a byla pořízena fotodokumentace. Objekt je nezabezpečený, volně přístupný. Vzhledem k havarijnímu stavu části konstrukcí byla prohlídka interiérů provedena pouze nahlédnutím do prostor RD a dílny. U rozměrů, které nebylo možno změřit, byl proveden kvalifikovaný odhad. Při místním šetření nebyla přiložena žádná projektová dokumentace ani jiné doklady vztahující se k oceňovaným nemovitým věcem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.2.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka pana Petra Vobořila.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 15.4.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka pana Petra Vobořila. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, ale z bezpečnostních důvodů nebyla prohlídka interiéru plně provedena.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě.
- Realitní server www.sreality.cz
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

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

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neprojednávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb, č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

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

cenách.

Cena pořizovací

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

Cena reprodukční

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

Cena časová

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

Cena výnosová

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

Cena porovnávací

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

Tržní hodnota

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

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

Tržní cena

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí dle možností. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí. Vlastník oceňovaných nemovitostí ani jeho zástupce nebyly při místním šetření přítomni. Prohlídka interiérů objektů byla provedena zčásti - objekt je volně přístupný, nezabezpečený, ale v části další hrozí zřícení některých konstrukcí. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností externí prohlídky odhadnuty.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kladno, obec Zlonice, k.ú. Zlonice
Adresa nemovité věci: Pejšova 489, 273 71 Zlonice

Vlastnické a evidenční údaje

Hana Hrošová, Zlínská 458, 763 16 Fryšták, LV: 682, podíl: 1 / 2
Petr Vobořil, Břešťany 45, 273 71 Zlonice, LV: 682, podíl: 1 / 2

Viz příložený LV.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla přeložena žádná projektová dokumentace oceňované stavby.

Místopis

Městys Zlonice se nachází v okrese Kladno ve Středočeském kraji, asi sedm kilometrů severně od města Slaný v nevýrazně zvlněné krajině Dolnooharské tabule s mělkými údolími při soutoku Zlonického a Dřínovského potoka. Žije zde cca 2300 obyvatel. V obci je potřebná infrastruktura a základní občanská vybavenost např. Úřad městyse Zlonice, pošta, MŠ, ZŠ, kostel, obchody, restaurace, sportoviště, sportovní spolky. Předmět ocenění se nachází na rohu ulic Pejšova a Tomanova v části obce Zlonice na západním okraji zastavěné části obce. Příjezd je možný po místní zpevněné asfaltové komunikaci.

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: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

200/99 Městys Zlonice, náměstí Pod Lipami 29, 27371 Zlonice
200/121 Městys Zlonice, náměstí Pod Lipami 29, 27371 Zlonice

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 489 na st. parcele č. 492 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemkem parcela č. 200/84 - ostatní plocha vše k.ú. Zlonice, část obce Zlonice, obec Zlonice.

Objekt rodinného domu č.p. 489 je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a polovalbovou střechu s provedenou vestavbou podkroví. Areál dotvářejí vedlejší stavby (truhlářská dílna) navazující na RD, venkovní úpravy běžného rozsahu a provedení, přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy. Areál je celý oplocen (oplocení v části poškozeno). Přístup do areálu je z místní zpevněné komunikace - z ulice Pejšova a z ulice Tomanova.

Z informací od spoluvlastníka je objekt napojen na kanalizační síť, vodu z řadu, plyn z veřejné sítě a na el. rozvod. Z místního šetření je patrné, že je stavba dlouhodobě neužívaná, výrazně poškozena povětrnostními vlivy a činnostmi neoprávněných osob. S ohledem na technický stav a nebezpečí zřícení konstrukcí, nebyla provedena prohlídka interiérů, výměry a dispozice objektu proto byly odhadnuty. **V posledních letech došlo ještě k další devastaci objektů např. byly v části objektu vytrhané rozvody elektro, byly demontovány radiátory etážového rozvodu, v objektu jsou rozsáhlejší plochy s plísněmi a do objektu i intenzivněji zatéká propadlou střešní konstrukcí na více místech střechy. Pro běžné užívání je nutné provést celkovou a nákladnou rekonstrukci.**

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 Zástavní právo
ANO Exekuce

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář:

Předmět ocenění dlouhodobě neužívaný, nezajištěný proti přístupu cizích osob, část objektu je v havarijním stavu s propadlou střechou a stropy. Objekty nelze bez rozsáhlejší rekonstrukce užívat.

3.4. Obsah části 4.2 ocenění

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům č.p. 489
- 1.2. Truhlářská dílna navazující na RD č.p. 489

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Rodinný dům č.p. 489

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky st. p.č. 492 a p.č. 200/84

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 489

Věcná hodnota dle THU

RD č.p. 489 je zděný, částečně podsklepený - garáž s 1. NP a vestavbou podkroví. RD byl cca v letech 2010 - 2012 rekonstruován. K datu ocenění je však RD již několik let neobýván a neudržován, vnitřní rozvody, jsou nefunkční, elektroinstalace vytrhána, demontovány radiátory, vybavení koupelny a WC, vybavení kuchyně. V objektu je na více místech patrný silný výskyt plísní. V objektu jsou vlhké zdi a vlhkostí narušený krov. RD je k datu ocenění, bez předchozí nákladnější rekonstrukce, neobyvatelný.

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1. PP

Výčet místností:

plocha

koef

užitná plocha

garáž	20,00 m ²	0,00	0,00 m ²	
sklep	20,00 m ²	0,50	10,00 m ²	
				10,00 m²
1. NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obytné prostory	165,00 m ²	1,00	165,00 m ²	
				165,00 m²
podkroví				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obytné prostory	165,00 m ²	0,60	99,00 m ²	
				99,00 m²
				274,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	50,00	2,80 m
1. NP	220,00	3,00 m
podkroví	220,00	2,60 m
	490,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	2,8*50 =	140,00
NP	1. NP	3,0*220 =	660,00
Z	podkroví, zastřešení	2,6/2*220 =	286,00
Obestavěný prostor - celkem:			1 086,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	běžné zakládání, pasy
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm
3. Stropy	pravděpodobně s rovným podhledem
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	bonský šindel
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	zateplená, nedokončená
9. Vnější obklady	nejsou
10. Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelna, kuchyně, WC
11. Schody	pravděpodobně betonové
12. Dveře	pravděpodobně hladké, plné, event. prosklené
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	pravděpodobně dlažby, PVC, plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba, PVC
16. Vytápění	centrální domovní kotel ve stavbě
16. Vytápění	demontováno
17. Elektroinstalace	světelná i motorová
18. Bleskosvod	není

19. Rozvod vody	studená i teplá
20. Zdroj teplé vody	el. boiler
21. Instalace plynu	HUP
22. Kanalizace	odkanalizování z kuchyně, koupelny, WC
23. Vybavení kuchyně	kuch. linka, dřez, sporák - demontováno
24. Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, sprchový kout
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	nezjištěno

Jednotková cena	6 750 Kč/m ³
Množství	1 086,00 m ³
Reprodukční cena	7 330 500 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	601 101	626 758	8,96
2. Zdivo	21,20	1 554 066	1 620 774	23,20
3. Stropy	7,90	579 110	604 033	8,65
4. Střecha	7,30	535 127	558 584	8,00
5. Krytina	3,40	249 237	260 233	3,73
6. Klempířské konstrukce	0,90	65 975	68 907	0,99
7. Vnitřní omítky	5,80	425 169	443 495	6,35
8. Fasádní omítky	2,80	205 254	214 051	3,06
9. Vnější obklady	0,50	36 653	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	168 602	175 932	2,52
11. Schody	1,00	73 305	76 237	1,09
12. Dveře	3,20	234 576	244 839	3,50
13. Okna	5,20	381 186	397 313	5,69
14. Podlahy obytných místností	2,20	161 271	168 602	2,41
15. Podlahy ostatních místností	1,00	73 305	76 237	1,09
16. Vytápění	5,20	114 356	119 487	1,71
16. Vytápění	5,20	190 593	0	0,00
17. Elektroinstalace	4,30	315 212	329 139	4,71
18. Bleskosvod	0,60	43 983	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	234 576	244 839	3,50
20. Zdroj teplé vody	1,90	139 280	145 144	2,08
21. Instalace plynu	0,50	36 653	38 119	0,55
22. Kanalizace	3,10	227 246	236 775	3,39
23. Vybavení kuchyně	0,50	36 653	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	4,10	300 551	313 745	4,49
25. Záchod	0,30	21 992	22 725	0,33
26. Ostatní	3,40	249 237	0	0,00
Upravená reprodukční cena			6 985 967 Kč	
Množství			1 086,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 433 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	220
Užitná plocha (UP)	[m ²]	274
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 086,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 433
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 433
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 986 238
Stáří	roků	55
Opotřebení	%	50,00
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 746 560

1.2. Truhlářská dílna navazující na RD č.p. 489

Bývalá truhlářská dílna navazující na objekt RD č.p. 489. Je několik let nevyužívána a neudržována. Část konstrukcí a prvků stavby je poškozena, zřícena část střešní a stropní konstrukce, vybavení nefunkční, nebo chybějící. Objekt k celkové rekonstrukci. Rozměry stavby jsou stanoveny na základě odborného odhadu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	300,00 m ²	3,60 m	1 080,00
Součet	300,00 m²		1 080,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 080,00 / 300,00	= 3,60 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	300,00 / 1	= 300,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	3,6*300	=	1 080,00 m ³
zastřešení	2,8*0,4*300	=	336,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	1 080,00 m ³
zastřešení	Z	336,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 416,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	P	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	asfaltové šindele	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	obklady osinkocementové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	nejsou	C	100
10. Schody	nejsou	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	dlažba, beton	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100
17. Bleskosvod	ne	C	100
18. Vnitřní vodovod	pravděpodobně se vyskytuje	S	100
19. Vnitřní kanalizace	pravděpodobně se vyskytuje	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	nezjištěn	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	nezjištěno	C	100
24. Výtahy	není	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	P	11,30	100	0,46	5,20
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	C	0,30	100	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	C	3,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40

17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					74,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7420

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9420
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8833
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7420
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 529,49
Plná cena: 1 416,00 m ³ * 4 529,49 Kč/m ³	=	6 413 757,84 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 55 roků		
Opotřebení: 75,000 %	-	4 810 318,38 Kč
Truhlářská dílna navazující na RD č.p. 489 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 603 439,46 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Truhlářská dílna navazující na RD č.p. 489 - věcná hodnota	=	801 719,73 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 489

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	274,00 m ²
Obestavěný prostor:	2 502,00 m ³
Zastavěná plocha:	520,00 m ²
Výměra pozemku:	2 593,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům v obci Dřínov, okr. Kladno
Lokalita:	zastavěná část obce Dřínov

Popis: Dům o dispozici 7+1 (užitná plocha 240 m²) se sklepem, půdou a zahradou s ovocnými stromy o rozloze 1200 m². Dům je v dobrém stavu, bývalá škola a původně fara. Vodovodní řád, studna, topení na tuhá paliva, čistička odpadu. Klidné místo na konci obce. zastavěná plocha dle zjištění znalce z KN : 285 m²
Užitná plocha jsou přebrány z inzerované nabídky a vyhodnoceny dle metodiky ČBA (Česká bankovní asociace) : $0,75 * 285 \text{ m}^2 + 0,50 * 12 \text{ m}^2 \text{ sklep} = 219,75 \text{ m}^2$.

Podlaží: 1

Typ stavby: zděný

Pozemek: 1 200,00 m²

Užitná plocha: 219,75 m²

Zastavěná plocha: 285,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.5.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 990 000	219,75	22 708	0,58	13 171

Název: Rodinný dům v obci Hošovice, okr. Kladno

Lokalita: zastavěná část obce Skůry

Popis: Prodej rodinného domu 5+1, 178 m² Skůry 59, Hobšovice - dvoupatrový rodinný dům o dispozici 5+1, který se nachází v klidné lokalitě Hobšovic, a přitom je skvěle dostupný do centra Prahy. Tento prostorný a světlý dům je ideální volbou pro rodiny hledající komfort a kvalitní bydlení s veškerým občerstvením na dosah. Dispozice 5+1 – dostatek prostoru pro celou rodinu

Obývací pokoj s krbem – útulná atmosféra domova

Podsklepení (54 m²) – ideální pro skladování nebo hobby místnost

Neobyvatelná půda (74 m²) – možnost budoucího využití

Dětské hřiště přímo před domem, autobusová zastávka pár kroků od domu

V přízemí najdete také útulný obývací pokoj s krbem – ideální pro rodinné večery, kuchyň a další toaletu. V prvním patře se nachází prostorná ložnice, velký obytný prostor, moderně vybavená koupelna a další toaleta. RD je podsklepen s místnostmi o celkové rozloze 54 m²

Užitná plocha jsou přebrány z inzerované nabídky, dle odhadu znalce a vyhodnoceny dle metodiky ČBA (Česká bankovní asociace) : $0,50 * 53,48 \text{ m}^2 \text{ 1.PP} + 89,45 \text{ m}^2 \text{ 1.NP} + 94,48 \text{ m}^2 = 210,67 \text{ m}^2$.

Pozemek: 305,00 m²

Užitná plocha: 210,67 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,85
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - menší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objekt plně užitelný	0,80



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč] k 25.5.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 200 000	210,67	29 430	0,50	14 715

Název: Rodinný dům v obci okr. Kladno**Lokalita:** zastavěná část obce Skůry

Popis: RD na okraji obce Zichovec. V přízemí domu se nachází prostorná hala, kuchyně s jídelnou a komorou, ložnice a koupelna. V prvním patře se nachází dvě ložnice, šatna a koupelna s masážní vanou a WC. Technická místnost s elektrickým kotlem a bojlerem má samostatný chod z venku. Velkou výhodou domu jsou krbová kamna s výměníkem propojeným s topením. Na zahradě je vlastní studna, garáž, dílna.

V obci se nachází školka, restaurace s pivovarem, obchod, fotbalové hřiště a rybník. Jezdí zde autobus.

Užitná plocha jsou přebrány z inzerované nabídky, dle odhadu znalce a vyhodnoceny dle metodiky ČBA (Česká bankovní asociace) : $0,75 * 150 \text{ m}^2 \text{ 1.NP} + 0,60 * 150 \text{ m}^2 \text{ m2} = 202,50 \text{ m}^2$.

Pozemek: 1 259,00 m²**Užitná plocha:** 202,50 m²**Zastavěná plocha:** 150,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,80
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - menší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objekt plně užitelný	0,80



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč] k 25.5.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 900 000	202,50	34 074	0,41	13 970

Minimální jednotková porovnávací cena	13 171 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 952 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	14 715 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	13 952 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	274,00 m ²
Vlastnický podíl	* 1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota	1 911 424 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky st. p.č. 492 a p.č. 200/84

Jedná se o pozemky : st. parcela č. 492 a p.č. 200/84. Pozemky jsou rovinaté, obdélníkového tvaru, částečně oplocené), neudržované a tvoří funkční celek. Pozemek st. p.č. 492 je zčásti zastavěn RD a navazující zděnou stavbu - dílnou, zbylá část a pozemek p.č. 200/84 využívány jako dvůr a zahrada.

Pozemky jsou přístupné z pozemků ve vlastnictví obce. Možnost napojení na rozvod el. energie, vody, zemního plynu, kanalizaci (zdroj: RISY, CUZK, web obce). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1 800,- Kč/m² do 3 000,-Kč/m². Dle odborného odhadu znalce byla jednotková cena stanovena v dolním rozpětí především z důvodu větší výměry pozemků.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 492	1 227	1 800,00		2 208 600
ostatní plocha - manipulační plocha	200/84	1 366	1 800,00		2 458 800
Vlastnický podíl			*	1 / 2	
Celková výměra pozemků		2 593	Hodnota pozemků celkem		2 333 700

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 489 1 746 560,- Kč

1.2. Truhlářská dílna navazující na RD č.p. 489 801 720,- Kč

Věcná hodnota staveb - celkem: **2 548 280,- Kč**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 489 1 911 424,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky st. p.č. 492 a p.č. 200/84 2 333 700,- Kč

Porovnávací hodnota	1 911 424 Kč
Věcná hodnota	4 881 979 Kč
z toho hodnota pozemku	2 333 700 Kč

Tržní hodnota

1 800 000 Kč

spoluvlastnický podíl id. 1/2

slovy: Jeden milion osm set tisíc Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + dobrá dostupnost do Prahy
- + občanská vybavenost v místě
- + výměra pozemků ve funkčním celku

Slabé stránky

- velmi špatný technický stav
- část objektu v havarijním stavu
- volně přístupný nekontrolovaně chátrající objekt
- dlouhodobě neužívaný a neudržovaný objekt
- nutná rozsáhlá rekonstrukce

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení tržní hodnoty vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů RD v obci Zlonice a okolí. S ohledem na stávající korekci poptávky je o srovnatelné nemovité věci průměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je místní občanská vybavenost. Parkování možno na vlastním pozemku. Stávající tržní hodnota, byla stanovena obecnou porovnávací metodou. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem, zástupcem vlastníka či objednavatelem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí, i s ohledem na ocenění spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2, byla odhadnuta ve výši 1 800.000,- Kč.

Tržní hodnota

spoluvlastnický podíl id. 1/2

1 800 000 Kč

slovy: Jeden milion osm set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a ve stejném technickém stavu, navíc není možné jednoznačně určit užitnou plochu a funkčnost vnitřních rozvodů a narušenost konstrukcí. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 15 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 682 z 11.4. 2025	4
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 15.4.2025	7

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Miroslav Sabl, Josef Vacík

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

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 034925/2025.

V Českých Budějovicích 31.5.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 034925/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 682 z 11.4. 2025	4
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 15.4.2025	7

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: mspH pro Paclík - insolvenční správce a spol.

Obec: 533114 Zlonice

List vlastnictví: 682

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

B NemovitostiB1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky vyplývající ze smlouvy o úvěru č.0178082189 ze dne 16.8.2005 ve výši 1,800.000,-Kč s příslušenstvím ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2.
Původně v SJM

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Hrošová Hana, Zlínská 458, 76316 Fryšták, RČ/IČO:
675327/0986

Parcela: St. 492, Parcela: 200/84

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.08.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.08.2005.

V-1819/2005-231

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých dluhů vyplývajících ze Smlouvy o zápůjčce ze dne 25.1.2016:

dluhý A -

dluhy odpovídající pohledávce na splacení jistiny úvěru ve výši 2.000.000,-Kč s příslušenstvím

dluhy B-

budoucí peněžitě dluhy na náhradu škody a smluvních pokut, vzniklé nejpozději do 31.12.2017 do celkové výše 2.000.000,-Kč

dluhy C -

dluhy odpovídající bezdůvodnému obohacení, vzniklé nejpozději do 31.12.2017 do celkové výše 3.000.000,-Kč ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2. Původně v SJM

Oprávnění pro

EMERALD CREDIT a.s., Jaromirova 180/60, Nusle, 12800
Praha 2, RČ/IČO: 28495641

Povinnost k

Hrošová Hana, Zlínská 458, 76316 Fryšták, RČ/IČO:

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

Strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2025 11:55:02

Typ vztahu

675327/0986

Parcela: St. 492. Parcela: 200/84

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2016 08:37:32. Zápis proveden dne 16.02.2016; uloženo na prac. Slaný

V-241/2016-231

Pořadí k 25.01.2016 08:37

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2016 08:37:32. Zápis proveden dne 16.02.2016; uloženo na prac. Slaný

V-241/2016-231

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2016 08:37:32. Zápis proveden dne 16.02.2016; uloženo na prac. Slaný

V-241/2016-231

- o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých dluhů vyplývajících ze Smlouvy o zápůjčce :

dluhý A -

dluhů odpovídající pohledávce na splacení jistiny úvěru ve výši 750.000,-Kč s
příslušenstvím

dluhv B-

budoucí peněžitě dluhy na náhradu škody a smluvních pokut, vzniklé nejpozději do 31.12.2017 do celkové výše 750.000,-Kč

dluhy C -

dluhy odpovídajícímu bezdůvodnému obohacení, vzniklé nejpozději do 31.12.2017 do celkové výše 1.500.000,-Kč ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2. Původně v SJM

Oprávnění pro

EMERALD CREDIT a.s., Jaromirova 180/60, Nusle, 12800

Praha 2, RČ/IČO: 28495641

Povinnost k

Hrošová Hana, Zlínská 458, 76316 Fryšták, RČ/IČO:

675327/0986

Parcela: St. 492. Parcela: 200/84

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2016 08:44:20. Zápis proveden dne 10.08.2016; uloženo na prac. Slaný

V-2593/2016-231

Pořadí k 20.07.2016 08:44

Související zápisy

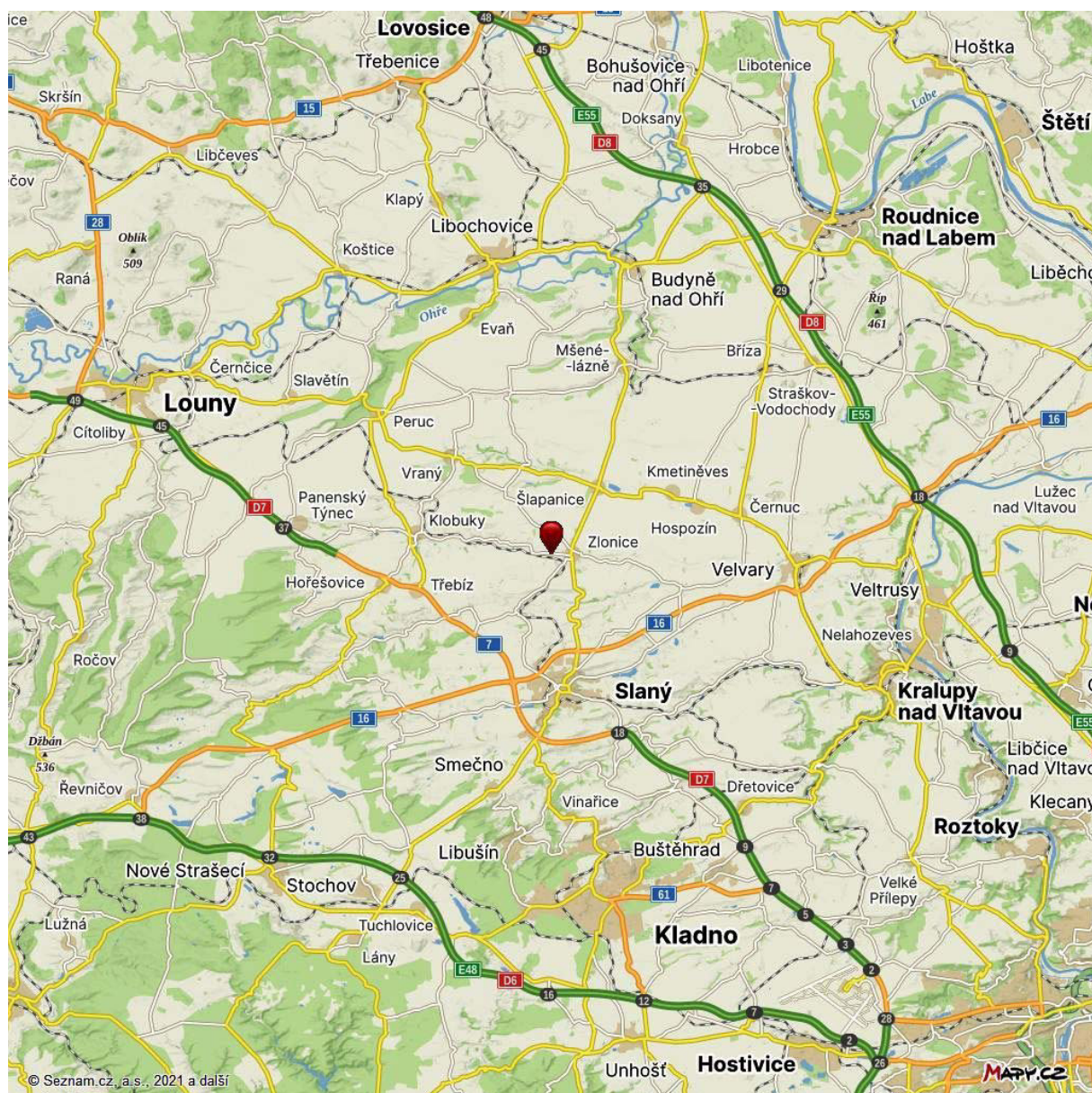
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2016 08:44:20. Zápis proveden dne 10.08.2016; uloženo na prac. Slaný

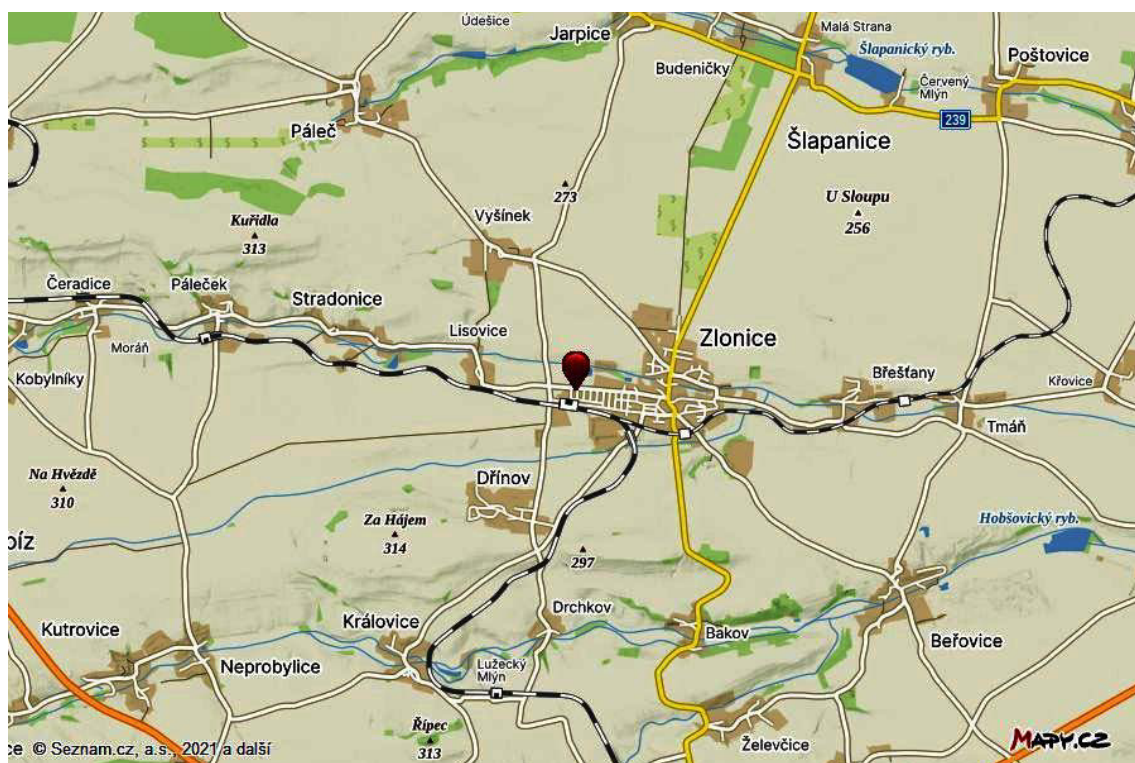
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

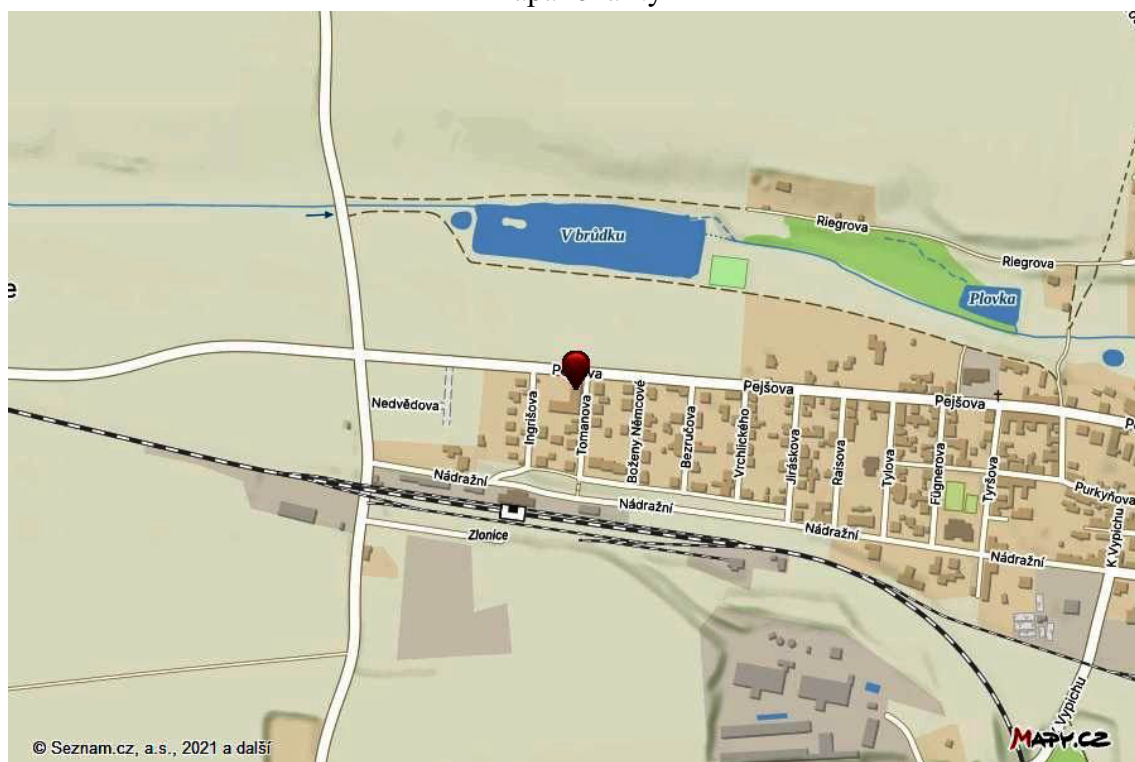
strana 2



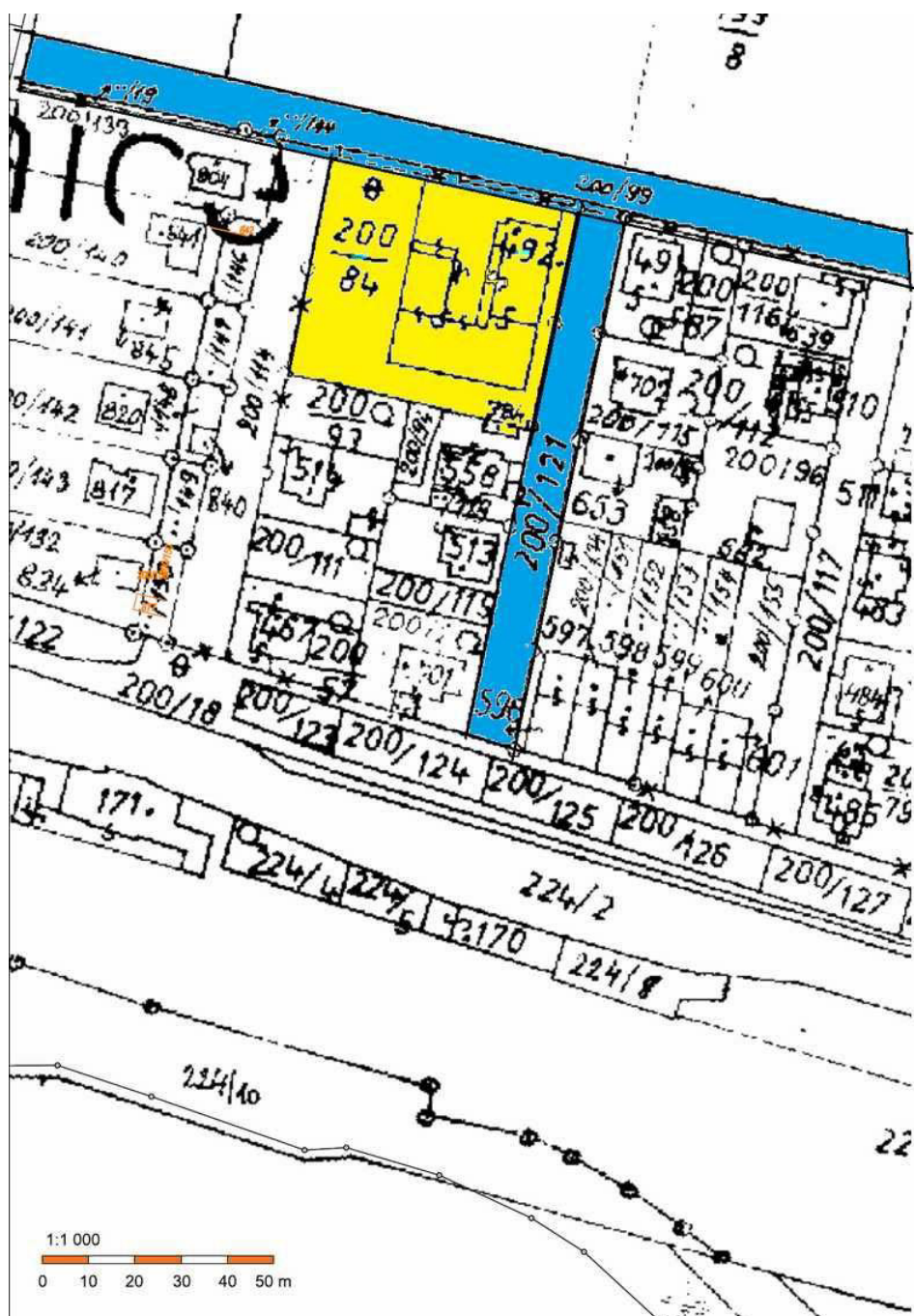
mapa oblasti



mapa lokality

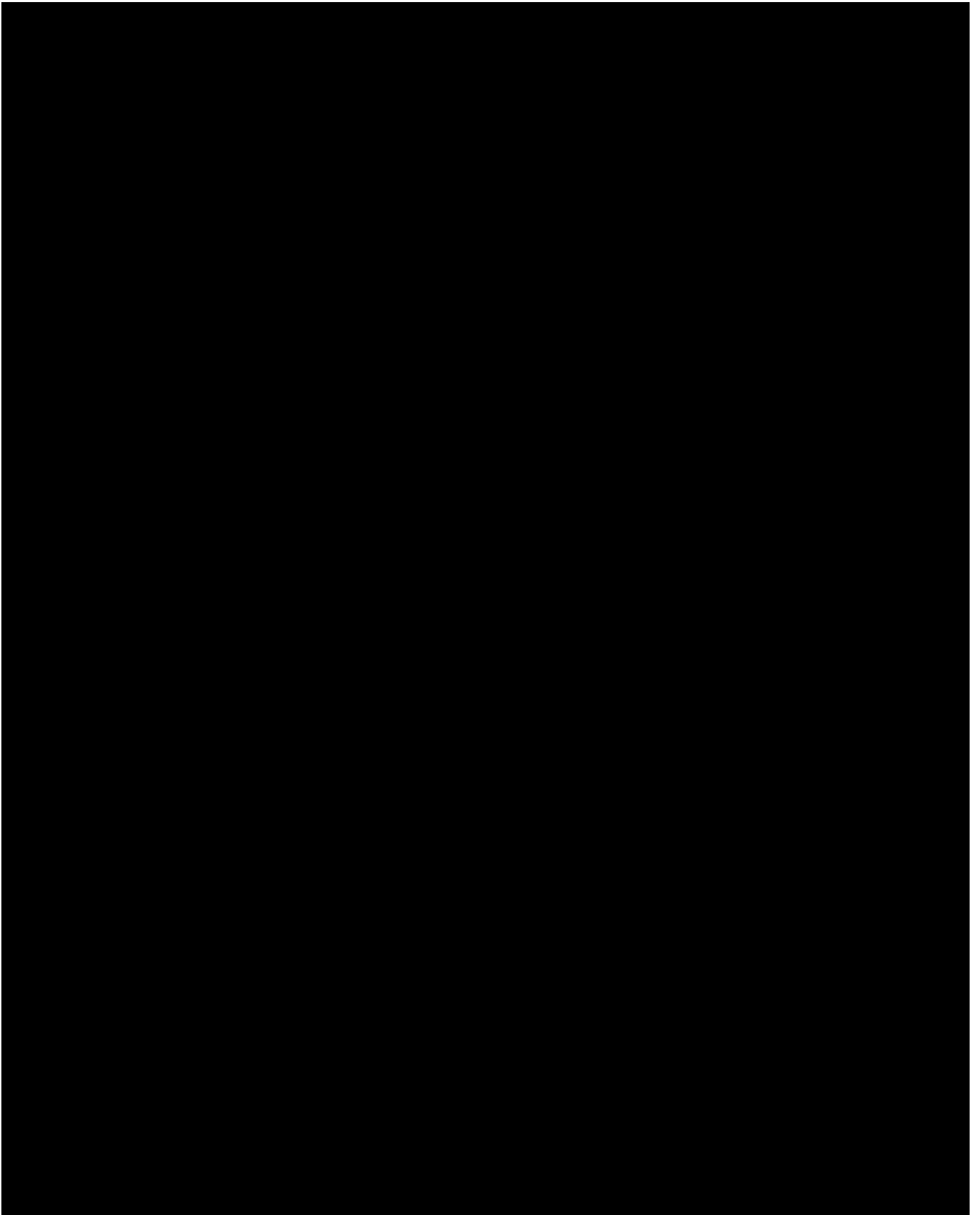


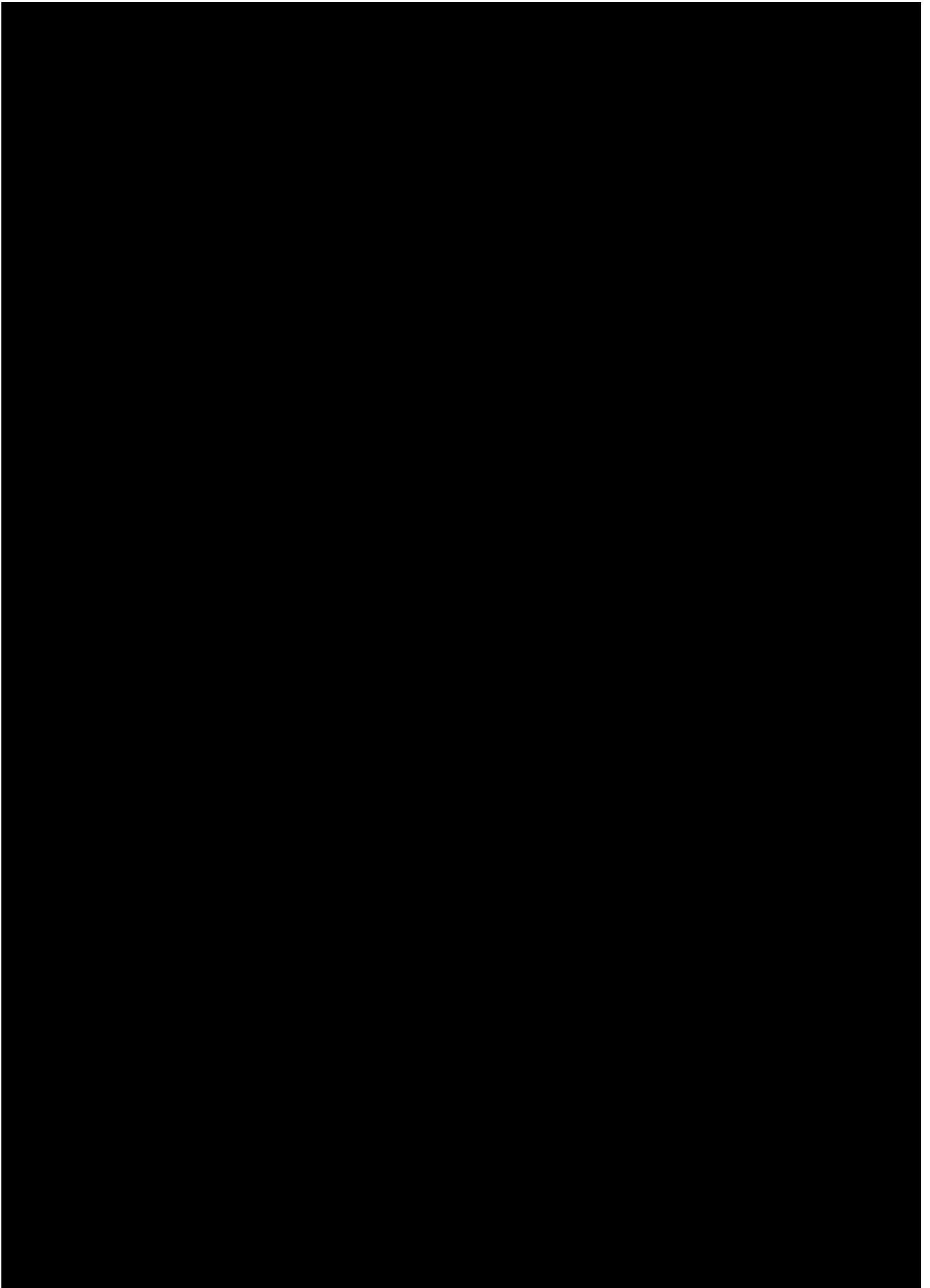
mapa části obce

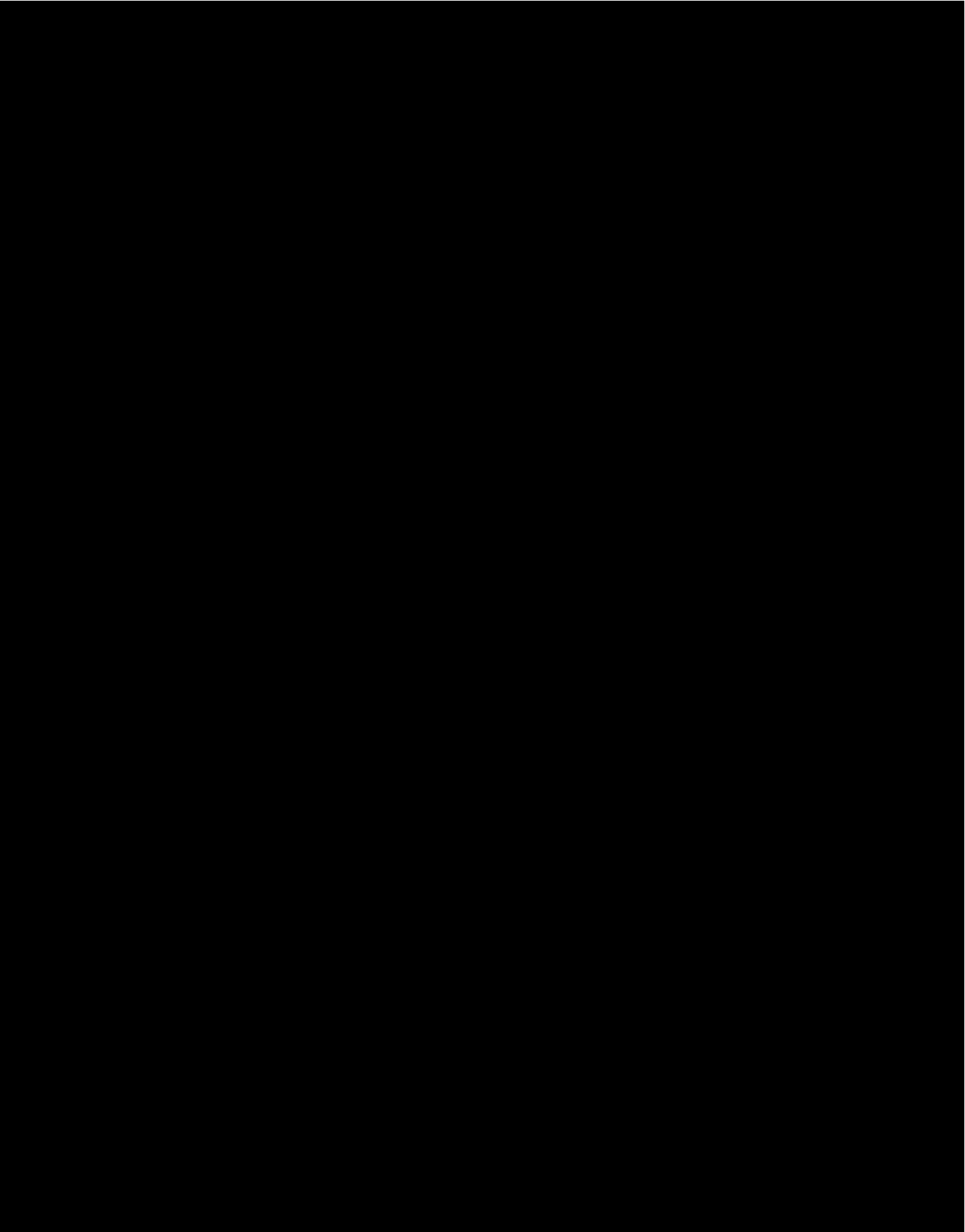


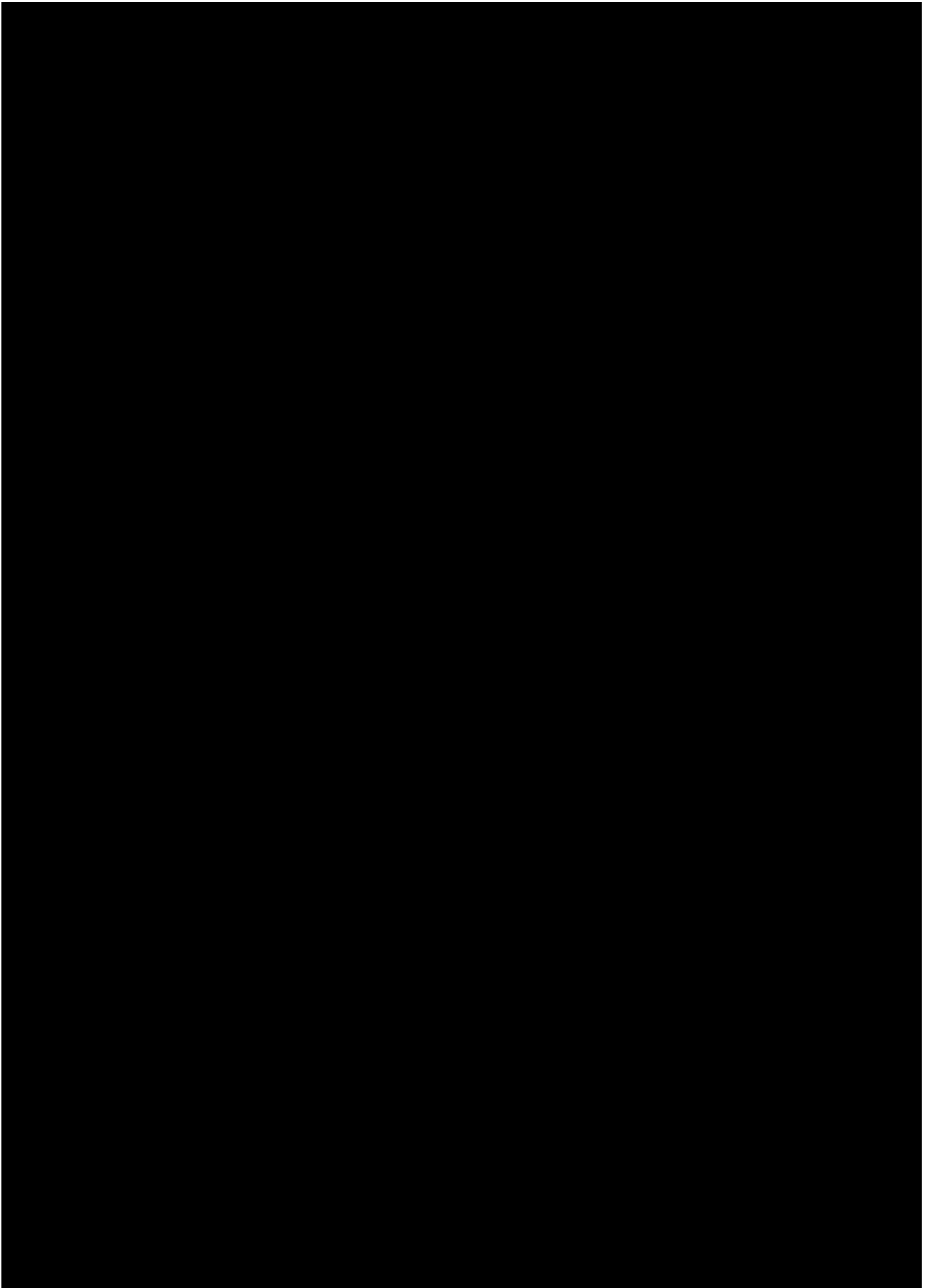
snímek katastrální mapy, oceňované nemovitosti (žlutě), příjezd (modře)

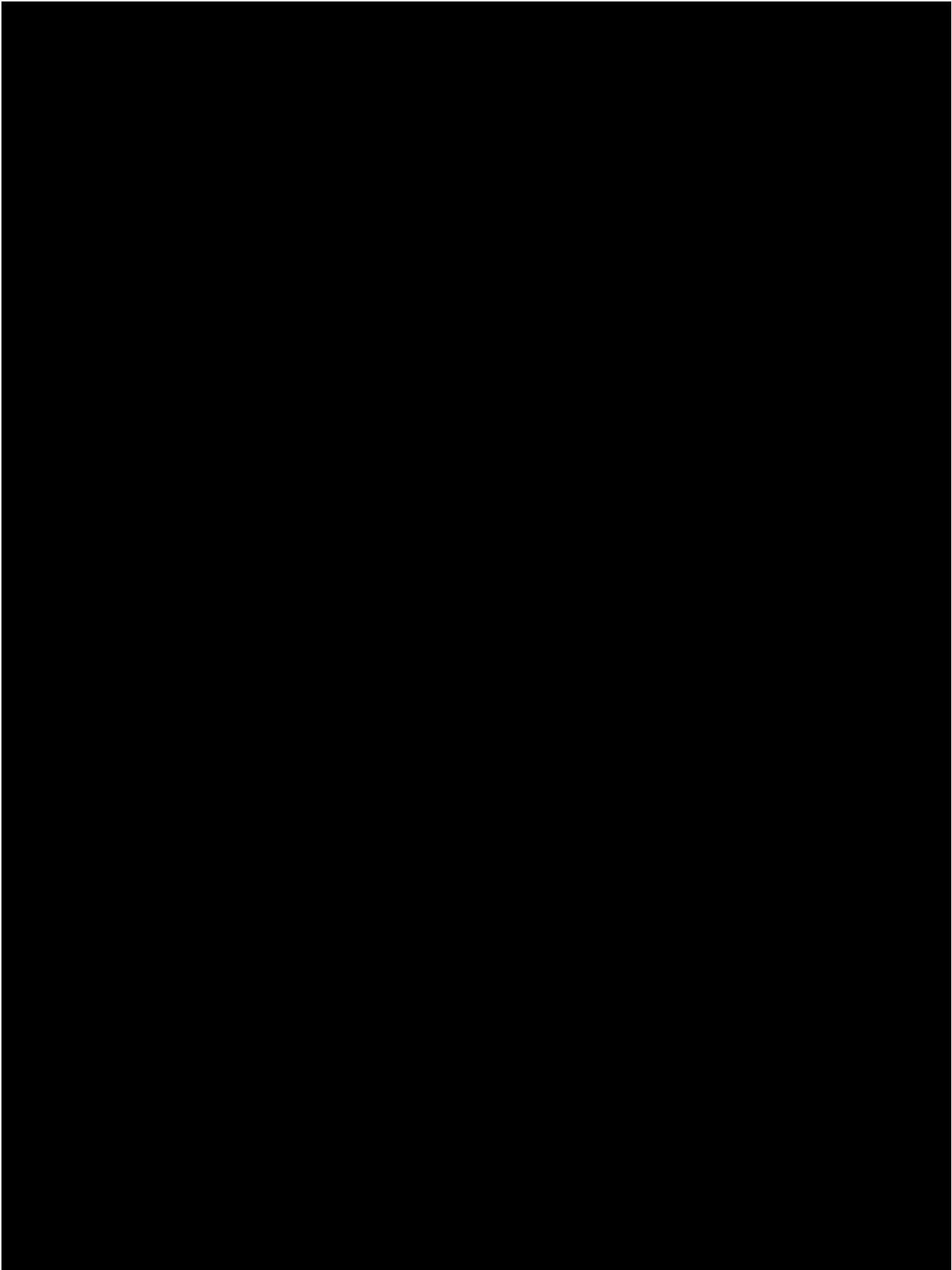


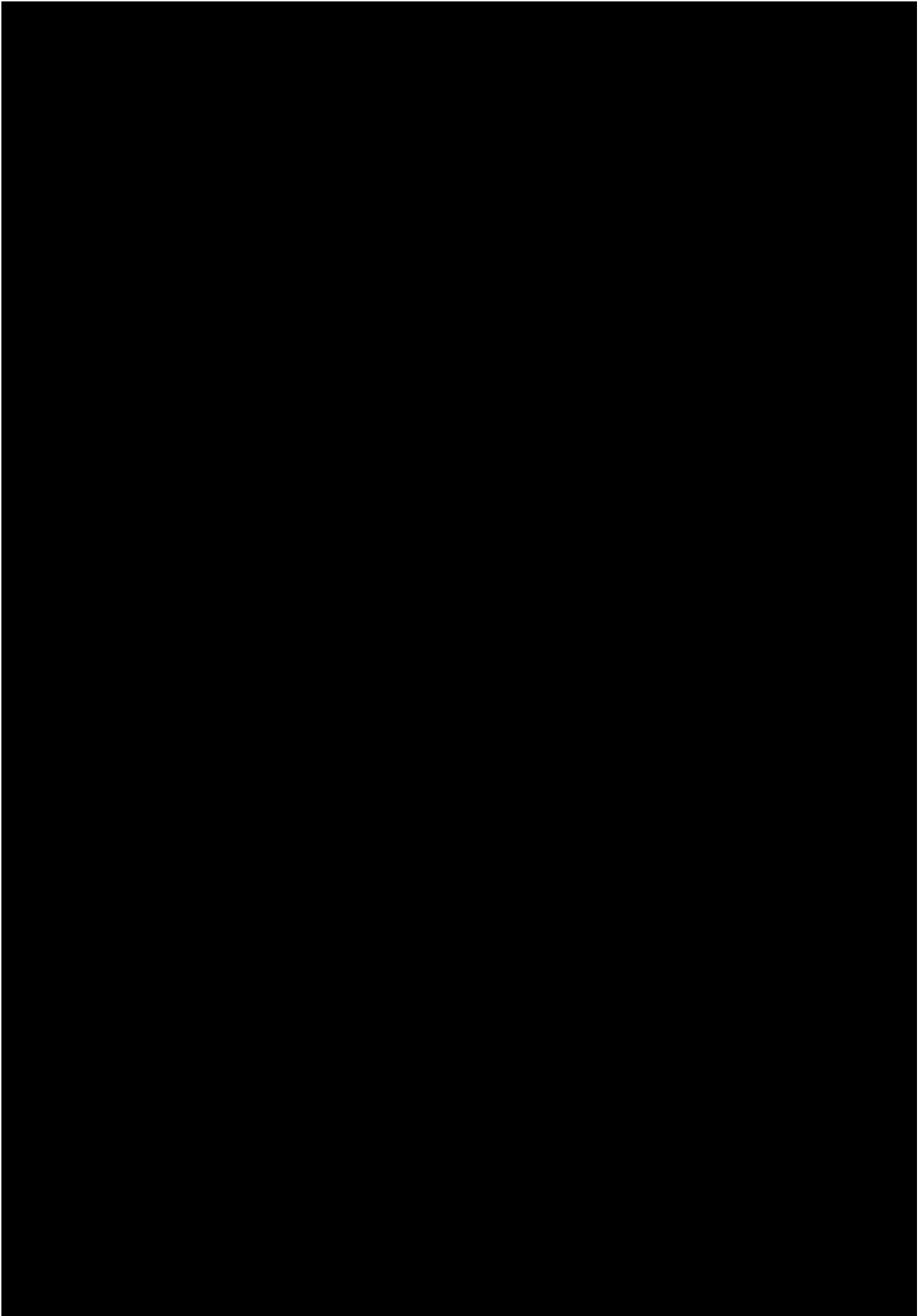












Záznam o ověření elektronického podání doručeného na elektronickou podatelnu: Krajský soud v Brně

dle vyhlášky 259/2012 Sb.

Pořadové číslo zprávy: 109695 / 2025 Ev. číslo: 49d535a6-6206-4703-812b-9d45d6a6c9d0
Druh podání: Datová zpráva z ISDS ID zprávy: 1533706246
Věc: KSBR 45 INS 15013/2020 - sdělení insolvenčního správce

Odesílatel:

ID schránky: xkm2its Typ datové schránky: OVM
Osoba: Paclík - insolvenční správce a spol. Adresa: U Trojice 1042/2, Smíchov, 15000 Praha 5, CZ

Dodáno do DS dne: 03.06.2025 12:19:04 **Odesláno do DS dne:** 03.06.2025 12:19:04

Č.j. příjemce: Č.j. odesílatele:
Sp.zn. příjemce: Sp.zn. odesílatele:
Lhůta končí: K rukám: Ne
Číslo zákona: Paragraf v zákoně: Odstavec paragrafu: Písmeno v paragrafu:

Ověření obálky: Podpis je platný

Podepsal: Informační systém datových schránek ? produkční prostředí Vystavil: PostSignum Qualified CA 4

Sériové číslo certifikátu: 016987ed Platnost: 20.02.2025 - 11.03.2028

Antivirový test: Proběhl v systému ISDS Obsah podání: OK

Elektronický podpis: Platný Časové razítko: Platné (připojeno 03.06.2025 12:19:04)

Certifikát: Ověřeno na základě CRL z 03.06.2025 11:39:52

Datum a čas autom. ověření: 03.06.2025 12:23:52

Počet podaných příloh:2

Číslo přílohy	Výsledek	Název příl. CRL	Identifikace podepisující osoby	Identifikace vystavitele certifikátu	T	U	K	P	R	A	C	V
1		Znalecky posudek aktualizace - KSBR 45 INS 15013 2020.pdf										
	Podpis není připojen (žádný podpis).				A	N	N					
2		Znalecký posudek 2025.pdf										
	Podpis není připojen (žádný podpis).				A	N	N					

Čas ověření příloh: 03.06.2025 12:23:52 Ověření příloh: ověřováno automaticky

Vysvětlení stavů při ověření příloh (vztaženo vždy k datu a času dodání):

Stav "?" znamená, že systém tuto operaci ještě neprovedl, ale provedena bude

Stav "-" znamená, že systém tuto operaci neprovádí

Stav "!" znamená, že systém tuto operaci nemůže provést

Stav "*" znamená, že bylo ověřeno proti CRL z uvedeného data.

T	Technické parametry ¹ :	A=splňuje	N=nesplňuje
U	Uznávaný elektronický podpis / značka:	A=připojen	N=nepřipojen
K	Kvalifikované časové razítko:	A=připojeno	N=nepřipojeno
P	Uznáv. el. podpis kvalif. certifikát (platnost):	A=platný	N=neplatný
R	Kvalifikované časové razítko (platnost):	A=platné	N=neplatné
A	Akreditovaný poskytovatel certifik. služeb ² :	A=ano	N=ne
C	Kvalifikované časové razítko:	A=platné	N=neplatné
V	Vytvořeno před zneplatněním certifikátu:	A=ano	N=ne

¹ Technické parametry - velikost, formát, škodlivý kód.

² Stav "Z"(Zahraniční) = certifikát není od české certifikační autority

Kontrola podpisů a razítek byla provedena na základě CRL seznamů platných k datu a času ověření datové zprávy.