

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 005935/2023

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 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.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Číslo jednací: 007/2022-D

TRŽNÍ HODNOTA spoluvlastnický podíl id. 1/2	2 050 000 Kč
---	---------------------

Počet stran: 36 vč. příloh

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 1.2.2023

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 8.2.2023

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 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 7.12.2022 od 15:00 a 1.2.2023 od 12:00 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře. Vlastník oceňovaných nemovitostí ani jeho zástupce se, přes písemnou výzvu k místnímu šetření nedostavil a neumožnil tím provést vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z volně přístupného terénu i z oceňovaných pozemků 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.

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://nahliznidokn.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/Institute-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 7.12.2022 a 1.2.2023 za účasti zástupce znalecké kanceláře, předmět ocenění nebyl zpřístupněn. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí a to z exteriéru z veřejně přístupného prostoru a částečně z oceňovaných pozemků, kde bylo do objektu i nahlédnuto, ale z bezpečnostních důvodů nebyla prohlídka interiéru provedena i když je nemovitost nezabezpečena a volně přístupná.
- 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
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. 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. 424/2021Sb. a č. 337/2022Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

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 neproňávají 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

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

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 předpisu (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

SJM Hroš Jaroslav a Hrošová Hana, LV: 682, podíl 1 / 1

Hroš Jaroslav, Pejšova 489, 273 71 Zlonice

Hrošová Hana, Zlínská 458, 763 16 Fryšták

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. Občanská vybavenost: Úřad městysu Zlonice, pošta, MŠ, ZŠ, kostel, obchody, restaurace, sportoviště, sportovní spolky. Předmět ocenění se nachází na rohu ulic Pejšova a Tomanova.

Situace

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

Přístup přes pozemky

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 a pozemkem parcelní č. 200/84, 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 podkrovní. 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 získaných z Katastru nemovitostí je objekt napojen na kanalizační síť, vodu z řadu, plyn z veřejné sítě a ele. rozvod. Z místního šetření je patrné, že je stavba dlouhodobě neužívaná, výrazně poškozena povětrnostními vlivy a činností neoprávněných osob. S ohledem na technický stav a nebezpečí zřícení konstrukcí, nebyla provedena prohlídka interiérů, výměry a dispozice objektu proto byly odhadnuty.

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. Objekt je bez rozsáhlejší rekonstrukce neuživatelný.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům č.p. 489
- 1.2. Truhlářská dílna navazující na RD č.p. 497

2. Hodnota pozemků

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

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Rodinný dům č.p. 489

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, předpoklad nefunkčnosti nebo odcizení technického zařízení budov - otopná soustava, vybavení koupelny a WC, vybavení kuchyně, rozvody, poškozené okna, dveře. RD je k datu ocenění 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 m ²
1. NP	Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
	obytné prostory	165,00 m ²	1,00	165,00 m ²
				165,00 m ²
podkroví	Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
	obytné prostory	165,00 m ²	0,60	99,00 m ²
				99,00 m ²
				274,00 m ²

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 m ²	

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	umělý 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	pravděpodobně centrální domovní (kotel ve stavbě)
17. Elektroinstalace	pravděpodobně světelná i motorová
18. Bleskosvod	není
19. Rozvod vody	pravděpodobně studená i teplá
20. Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler
21. Instalace plynu	HUP
22. Kanalizace	odkanalizování z kuchyně, koupelny, WC
23. Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuch. linka, sporák
24. Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana, umyvadlo, sprchový kout
25. Záchod	pravděpodobně splachovací
26. Ostatní	nezjištěno

Jednotková cena	6 000 Kč/m ³
Množství	1 086,00 m ³
Reprodukční cena	6 516 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	534 312	534 312	8,59
2. Zdivo	21,20	1 381 392	1 381 392	22,20
3. Stropy	7,90	514 764	514 764	8,27
4. Střecha	7,30	475 668	475 668	7,64
5. Krytina	3,40	221 544	221 544	3,56
6. Klempířské konstrukce	0,90	58 644	58 644	0,94
7. Vnitřní omítky	5,80	377 928	377 928	6,07
8. Fasádní omítky	2,80	182 448	182 448	2,93
9. Vnější obklady	0,50	32 580	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	149 868	149 868	2,41

11. Schody	1,00	65 160	65 160	1,05
12. Dveře	3,20	208 512	208 512	3,35
13. Okna	5,20	338 832	338 832	5,45
14. Podlahy obytných místností	2,20	143 352	143 352	2,30
15. Podlahy ostatních místností	1,00	65 160	65 160	1,05
16. Vytápění	5,20	338 832	338 832	5,45
17. Elektroinstalace	4,30	280 188	280 188	4,50
18. Bleskosvod	0,60	39 096	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	208 512	208 512	3,35
20. Zdroj teplé vody	1,90	123 804	123 804	1,99
21. Instalace plynu	0,50	32 580	32 580	0,52
22. Kanalizace	3,10	201 996	201 996	3,25
23. Vybavení kuchyně	0,50	32 580	32 580	0,52
24. Vnitřní vybavení	4,10	267 156	267 156	4,29
25. Záchod	0,30	19 548	19 548	0,31
26. Ostatní	3,40	221 544	0	0,00
Upravená reprodukční cena		6 222 780 Kč		
Množství		1 086,00 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		5 730 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]	5 730
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 730
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 222 780
Stáří	roků	60
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 489 112

1.2. Truhlářská dílna navazující na RD č.p. 497

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 = $1\,080,00 / 300,00 = 3,60\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $300,00 / 1 = 300,00\text{ m}^2$

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 m ³

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):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 027,99
Plná cena: 1 416,00 m ³ * 4 027,99 Kč/m ³	=	5 703 633,84 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 60 roků		
Opotřebení: 80,000 %	-	4 562 907,07 Kč
Truhlářská dílna navazující na RD č.p. 497 - zjištěná cena	=	1 140 726,77 Kč

2. Hodnota pozemků

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

Porovnávací metoda

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.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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 1500,-Kč/m² do 3000,-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
Celková výměra pozemků		2 593	Hodnota pozemků celkem		4 667 400

3. Porovnávací hodnota

3.1. 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
Plocha pozemku:	2 593,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	Černuc, okres Kladno
Popis:	Rodinný dům o dispozičním uspořádání 5+1. Dům sestává ze dvou nadzemních podlaží. V prvním nadzemním podlaží se nachází zázemí domu: sklad, kotelna, uhelna, komora. V druhém nadzemním podlaží (1.patro) se nachází prostorná hala, kuchyně, 5 pokojů a koupelna s WC. Dům je částečně podsklepen (47 m ²). Spodní část domu je stará cca 110 let. První patro bylo před 50 lety vystavěno. V domě jsou

nové rozvody vody a odpadů. Koupelna je rovněž nová (nové obklady, nové sanitární prvky, nové rozvody elektroinstalace). Zbývající část domu je určena spíše k rekonstrukci. Na pozemku u domu se nachází stodola. Na dvoře u domu je naprosté soukromí, dostatek prostoru pro posezení či parkování. V obci Černuc je dobrá občanská vybavenost: obecní úřad, mateřská i základní škola, obchod s potravinami, dětské hřiště, pošta. Široká občanská vybavenost je v nedalekých Velvarech.

Plocha pozemku, zastavěná plocha a užitná plocha jsou přebrány z inzerované nabídky.

Podlaží: 2

Dispozice: 5+1

Typ stavby: zděný

Pozemek: 751,00 m²

Užitná plocha: 211,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,85

K2 Velikosti objektu - menší 0,92

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,90

K5 Celkový stav - výrazně lepší 0,85

K6 Vliv pozemku - menší 1,15

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.1.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 200 000	211,00	19 905	0,69	13 734

Název: Rodinný dům

Lokalita: Kamenný Most, okres Kladno

Popis: Rodinný dům v obci Kamenný Most, dispozičně řešený jako 4+1 s obytnou plochou cca 100m² na pozemku o velikosti 832m². Částečně podsklepený dům je v původním stavu, vhodný k celkové rekonstrukci dle vlastních představ s možností půdní vestavby. Součástí prodeje je navazující stavba se samostatným vchodem kolaudována a využívána jako výrobná. Uzavřené nádvoří s bazénem umožňuje naprosté soukromí s možností příjemného posezení. Doporučujeme k bydlení či podnikatelskému záměru. Dopravní dostupnost do Kralup nad Vltavou a Slaného zajišťují autobusové a vlakové spoje. Tato města mají k dispozici veškerou občanskou vybavenost.

Plocha pozemku, zastavěná plocha a užitná plocha jsou přebrány z inzerované nabídky.

Podlaží: 2

Dispozice: 4+1

Typ stavby: zděný

Pozemek: 832,00 m²

Užitná plocha: 250,00 m²

Zastavěná plocha: 285,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelný	0,98
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - menší	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč] k 2.2.2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 499 000	250,00	13 996	0,78	10 917

Název: Rodinný dům**Lokalita:** Hospozín, okres Kladno

Popis: Rodinný dům se nachází v obci Hospozín, která je vzdálená 7 km od Velvar, 12 km od Slaného, 16 km od Kralup nad Vltavou nebo 18 km od Roudnice nad Labem. Celková výměra pozemku 1.309 m² je rozdělena mezi zahradu o výměře 942 m² (na zahradě se nachází ořechy, višně, meruňky, jablka, rybíz, lískové ořechy atd.) a rodinný dům s nádvořím o ploše 367 m². V roce 2010 proběhla výměna oken za plastová, dále kompletní výměna elektroinstalace a doplnění původní dřevěné konstrukce stropů mezi přízemím a půdou o železné překlady. Na dům navazuje stavba dvou skladových prostor o výměře 17 a 18 m². Jeden ze skladů je podsklepený (cca 10 m²). U domu je dále samostatná stavba garáže pro jeden automobil, na který navazuje dílna 14 m², sklad 13 m², kryté letní posezení s grilem a kotec pro psa. Dispoziční plán domu přikládáme, podkroví není využité a aktuálně je přístupné pouze zvenku (po žebříku). Na zahradě se nachází zapuštěný bazén 4,5 x 3 x 1,2 m včetně souvisejících technologií, které jsou umístěny v nově postaveném "domečku". Z inženýrských sítí jsou k dispozici: vodovod + sdílená studna na hranici se sousedem, plyn, elektřina (do domu je dodáván vysoký i nízký tarif), dešťová kanalizace, odpad je řešen septikem. Dům je vytápěn plynovým kotlem, voda je ohřívána (elektrickým) boilerem. Celková užitná plocha přízemí domu je 82 m² + skladové prostory, dílna, sklep a garáž, vše o celkové výměře 75 m². Dům leží v centru obce, v klidné ulici, obec je celkově klidná (bez tranzitní dopravy). V obci pošta, školka, potraviny i hospoda, základní škola v Kmetiněvsi (1,5 km).

Plocha pozemku, zastavěná plocha a užitná plocha jsou přebrány z inzerované nabídky.

Podlaží: 1**Typ stavby:** zděný**Pozemek:** 1 309,00 m²**Užitná plocha:** 157,00 m²**Zastavěná plocha:** 170,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,85
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	1,00



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč] k 25.1.2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 990 000	157,00	31 783	0,64	20 341

Minimální jednotková porovnávací cena	10 917 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	14 997 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	20 341 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	14 997 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	274,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 109 178 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Rodinný dům č.p. 489	2 489 112,- Kč
1.2. Truhlářská dílna navazující na RD č.p. 497	1 140 727,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	3 629 839,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky st. p.č. 492 a p.č. 200/84	4 667 400,- Kč
---	----------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 489	4 109 178,- Kč
---------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	4 109 178 Kč
Věcná hodnota	8 297 239 Kč
z toho hodnota pozemku	4 667 400 Kč

Silné stránky

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

Slabé stránky

- špatný technický stav
- část objektu v havarijním stavu
- nutná rozsáhlá rekonstrukce

Tržní hodnota

spoluvlastnický podíl id. 1/2

2 050 000 Kč

slovy: Dvamilionypadesáttisíc Kč

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 ve výši spoluvlastnického podílu id. 1/2 byla odhadnuta ve výši 2.050.000,- Kč.

Tržní hodnota

spoluvlastnický podíl id. 1/2

2 050 000 Kč

slovy: Dvamilionypadesáttisíc 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, dále pak nemožnost provedení místního šetření v interiéru budovy, kdy není možné jednoznačně určit užitnou plochu ani technický standard. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5935/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 005935/2023 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 8.2.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 005935/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 682 z 12.1. 2022	4
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 7. 12.2022 a 1.2.2023	10

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.01.2022 21:55:03

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 533114 Zlonice
 Kat.území: 793337 Zlonice List vlastnictví: 682
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo SJM Hroš Jaroslav a Hrošová Hana, Pejšova 489, 27371 Zlonice		

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 492	1227	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Zlonice, č.p. 489, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 492				
200/84	1366	ostatní plocha	manipulační plocha	

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 smluvní

k zajištění pohledávky vyplývající ze smlouvy o úvěru č.0178082189 ze dne 16.8.2005 ve výši 1,800.000,-Kč s příslušenstvím.

Oprávnění pro

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

Povinnost k

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:

dluhy 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

Oprávnění pro

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

Povinnost k

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.01.2022 21:55:03

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 533114 Zlonice
Kat.území: 793337 Zlonice List vlastnictví: 682
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

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 :

dluhy A -

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

dluhy 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

Oprávnění pro

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

Povinnost k

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

V-2593/2016-231

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.01.2022 21:55:03

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 533114 Zlonice
Kat.území: 793337 Zlonice List vlastnictví: 682
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Filip Exner, Přívozní 1054/2,
170 00 Praha 7

Povinnost k

Hroš Jaroslav, Pejšova 489, 27371 Zlonice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 151 EX 697/18-16 k 57 EXE-
848/2018 9 ze dne 14.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2018
12:06:00. Zápis proveden dne 22.11.2018; uloženo na prac. Praha
Z-38774/2018-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Hroš Jaroslav, Pejšova 489, 27371 Zlonice, RČ/IČO:

Parcela: St. 492, Parcela: 200/84

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 7, 151 EX-
697/2018 -33 ze dne 20.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2018
11:35:59. Zápis proveden dne 23.11.2018; uloženo na prac. Slaný
Z-2189/2018-231

Související zápisy

Dražební vyhláška

Povinnost k

Parcela: St. 492, Parcela: 200/84

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad
Praha 7, 151 EX-697/2018 -165 ze dne 12.03.2019. Právní účinky zápisu k
okamžiku 12.03.2019 14:36:01. Zápis proveden dne 19.03.2019; uloženo na prac.
Slaný

Z-397/2019-231

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Filip Exner, Přívozní 1054/2,
170 00 Praha 7

Povinnost k

Hrošová Hana, Pejšova 489, 27371 Zlonice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 151 EX 697/18-16 k 57 EXE-
848/2018 9 ze dne 14.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2018
12:06:00. Zápis proveden dne 22.11.2018; uloženo na prac. Praha
Z-38986/2018-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Voborník, 9. května 215 Moravany 533 72

Povinnost k

Hrošová Hana, Pejšova 489, 27371 Zlonice, 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 3

prokazující stav evidovaný k datu 12.01.2022 21:55:03

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 492, Parcela: 200/84

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Pardubice, 195 EX-764/2020 -12 ze dne 16.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2020 11:12:12. Zápis proveden dne 22.06.2020; uloženo na prac. Slaný
Z-1171/2020-231

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu
OO-6/2020-231

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva kupní ze dne 07.05.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.05.2003.

V-683/2003-231

Pro: Hroš Jaroslav a Hrošová Hana, Pejšova 489, 27371 Zlonice

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

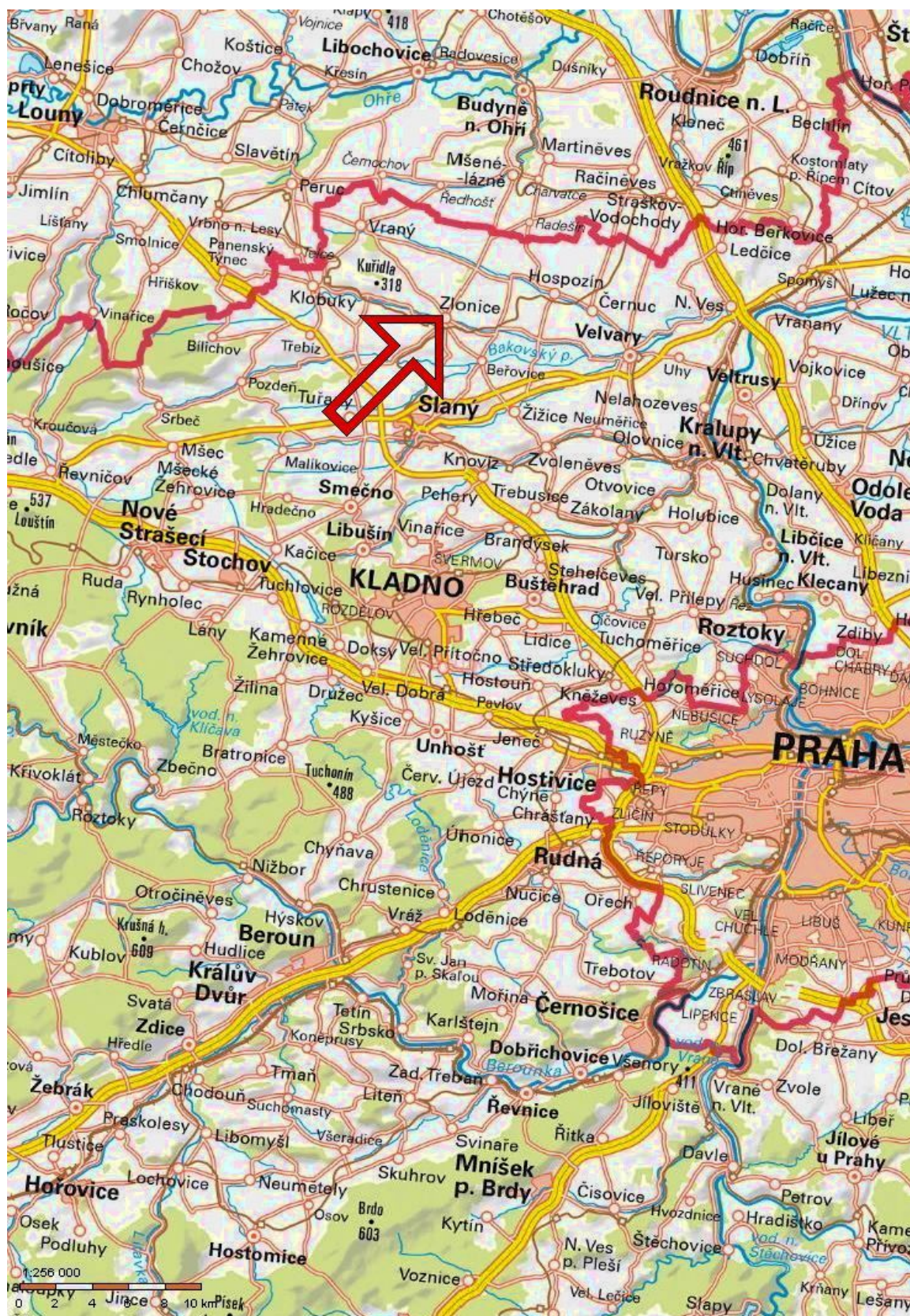
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 12.01.2022 22:01:49

Podpis, razitko:

Řízení PÚ:

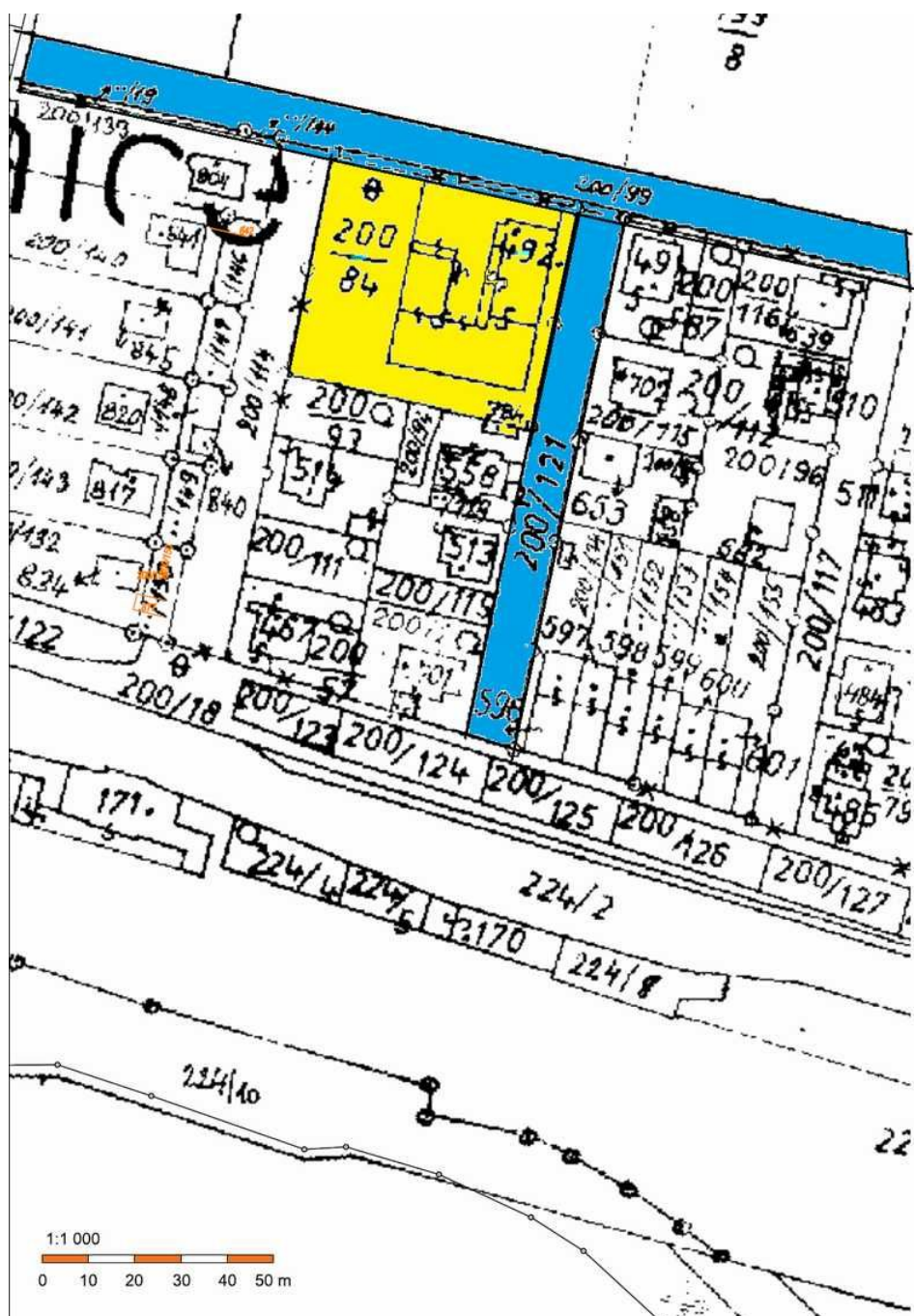
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.
strana 4



mapa oblasti



mapa lokality



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



pohled z Pejšovy ulice



pohled z rohu ulic Pejšova a Tomanova



předzahrádka



HUP



obytná část



truhlářská dílna



vjezd z Pejšovy ulice



zpevněná plocha u truhlářské dílny



obložení fasády truhlářské dílny



havarijní stav truhlářské dílny



sekční vrata do truhlářské dílny





torzo části objektu



pozemek okolo truhlářské dílny





truhlářská dílna



truhlářská dílna



truhlářská dílna - střešní konstrukce



truhlářská dílna



truhlářská dílna - zřícená střešní konstrukce



truhlářská dílna - zřícená střešní konstrukce



truhlářská dílna



truhlářská dílna



truhlářská dílna



truhlářská dílna



obytná část - poškozený vstup



zídka na pozemku



truhlářská dílna



truhlářská dílna



obytná část



obytná část



obytná část



obytná část



obytná část



vstup do RD



garáž



předzahrádka





hlavní vstup k RD - vyvrácené vrata



čelní pohled



vstupní vrátka



poškozená střešní krytina na RD



chodník před domem - Pejšova ulice