

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo: 024488/2026

interní číslo znalce: 7808-33-26

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům č.p. 381 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc. č. st. 509 a pozemky parc. č. st. 509 a parc. č. 307/55, zapsané na LV č. 1067, k.ú. Herink, obec Herink
Katastrální údaje :	Kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Herink, k.ú. Herink
Adresa nemovité věci:	Ve Stráni 381, 251 01 Herink

OBJEDNAVATEL:	Archa Insolvence v.o.s. insolvenční správce dlužníka Jakub Růžička
Adresa objednavatele:	Na poříčí 1047/26, 110 00 Praha 1 – Nové Město

ZHOTOVITEL :	Ing. Milan Kroupa
Adresa zhotovitele:	

ÚČEL OCENĚNÍ:	Odhad ceny obvyklé pro stanovení prodejní ceny pro účely zpeněžení formou veřejné dobrovolné dražby, přímého prodeje, výběrového řízení v insolvenčním řízení (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--



OBVYKLÁ CENA	20 250 000,- Kč
---------------------	------------------------

Datum místního šetření: 11.3.2026, 23.3.2026

Stav ke dni : 23.3.2026

S umožněním vstupu do objektu a na pozemek

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 7 příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archivu zhotovitele

V Praze, dne 31.3.2026

Výtisk č. 1

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek s odhadem aktuální ceny obvyklé v místě a čase souboru nemovitých věcí - rodinný dům č.p. 381 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc. č. st. 509 a pozemky parc. č. st. 509 a parc. č. 307/55, zapsané na LV č. 1067, k.ú. Herink, obec Herink.

Ocenění je vypracováno na žádost objednavatele a bude použito jako podklad za účelem provedení zpeněžení nemovité věci v insolvenčním řízení.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1067, k.ú. Herink, obec Herink ze dne 5.12.2025
- snímek katastrální mapy pro k.ú. Herink, obec Herink
- územní plán obce Herink
- zpráva o nebezpečí povodně ČAP
- informace a projektová dokumentace vyhledané v archivu stavebního úřadu Říčany
- Rozhodnutí o nařízení odstranění stavby ze dne 3.6.2022
- Judikát o zániku práva podání žádosti o dodatečné povolení nepovolené stavby
- fotodokumentace při místním šetření
- zaměření staveb k odstranění
- realizované ceny prodeje rodinných domů v k.ú. Herink vyhledaných v Katastru nemovitostí
- data RÚIAN z Katastru nemovitostí – údaje k rodinným domům s realizovanými cenami
- ČSOB INDEX BYDLENÍ – rodinné domy – trend růstu cen za období 4.Q 2023 – 3.Q 2024

Vlastnické údaje a specifikace předmětu ocenění

Dle listu vlastnictví LV č. 1067, k.ú. Herink, obec Herink ze dne 5.12.2025

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

Jakub Růžička, Ve Stráni 381, 251 01 Herink

oddíl B - nemovitosti:

- pozemek parc. č. st. 509 o výměře 200 m², zastavěná plocha a nádvoří součástí je stavba – rodinný dům Herink, č.p. 381 stojící na parc. č. st. 509
- pozemek parc. č. 307/55 o výměře 811 m², zahrada

oddíl B1 - jiná práva:

- Bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:

Věcné břemeno pro GCBA, s.r.o. s právem zřízení, vedení a provozování distribuční soustavy vodovodního řadu, vstupu a vjezdu za účelem oprav a provozování této distribuční soustavy a přípojek na parc. 307/55

Věcné břemeno pro GCBA, s.r.o. s právem zřízení, vedení a provozování distribuční soustavy kanalizačního řadu, vstupu a vjezdu za účelem oprav a provozování této distribuční soustavy a přípojek na parc. 307/55

Věcné břemeno pro GCBA, s.r.o. s právem zřízení, vedení a provozování distribuční soustavy plynovodu, vstupu a vjezdu za účelem oprav a provozování této distribuční soustavy a přípojek na parc. 307/55

Zástavní právo smluvní dluhu do výše 7.700.000,- Kč pro Vladimíra Boháče

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh pro Vladimíra Boháče

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého pro Vladimíra Boháče

Zákaz zřízení věcného břemene ve prospěch třetí osoby spočívající v právu doživotního užívání bez souhlasu zástavního věřitele do doby trvání: do zániku zástavního práva dle Zástavní smlouvy pro Vladimíra Boháče

Zástavní právo exekutorské dle §73a exekučního řádu pro Petr Vopěnka

Zástavní právo exekutorské dle §73a exekučního řádu pro Vladimír Boháč

Zástavní právo exekutorské dle §73a exekučního řádu pro DoušaStav, s.r.o.

oddíl D - jiné zápisy:

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Rozhodnutí o úpadku dle §136 odst.1 insolvenčního zákona

Prohlášení konkursu dle insolvenčního zákona

Plomby a upozornění:

Upozornění na výzvu pro další řízení pod č.j. ZDŘ-501/2023-209 týkající se nesouladu se skutečným stavem - nezapsaná stavba 2 stavby na pozemku parc. 307/55

Dokumentace a skutečnost:

Vzhledem k umožnění vstupu do oceňovaného objektu a na oceňovaný pozemek jsou popisy nemovitosti včetně posouzení opotřebení a standardu vybavení provedeny z informací získaných z místního šetření uvnitř i vně objektu, z projektové dokumentace vyhledané na stavebním úřadu Říčany, z informací a rozměrů zaměřených nepovolených stavem určených k odstranění a z veřejně přístupných informací.

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní nepodsklepený rodinný dům č.p. 381 bez obytného podkroví včetně příslušenství nacházející se na vlastním pozemku o celkové výměře 1011 m² na severovýchodním okraji obce Herink podél veřejné zpevněné ulice Ve Stráni na pozemku ve vlastnictví obce Herink.

Příslušenství tvoří venkovní úpravy a to přípojky elektro, veřejného vodovodu, veřejné kanalizace, zpevněné plochy, automatický závlahový systém zahrady, venkovní bazén, oplocení a vrátka.

Rodinný dům je napojen na IS – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace

Na pozemku se nachází 3 nepovolené stavby - letní kuchyně se zázemím, garáž a terasa, které je dle vydaného Rozhodnutí nařízení odstranění stavby Městským úřadem Říčany, odbor Stavební úřad ze dne 3.6.2022 odstranit.

Jedná se o stavebně stabilizovanou lokalitu s rozvíjející se výstavbou rodinných domů na severovýchodním okraji obce Herink, cca 5km od jihovýchodního okraje Prahy v blízkosti dálnice D1 a městského okruhu D0.

Obec Herink je příměstskou obcí s cca 1167 trvale žijících obyvatel a s minimální občanskou vybaveností (obecní úřad, mateřská škola, prodejna, ubytovací zařízení, dětské hřiště). Obec má velmi dobrou dopravní dostupnost pomocí příměstské autobusové dopravy cca 6 km do spádového města Jesenice s rozšířenou občanskou vybaveností a cca 7,5 km do města Říčany s kompletní občanskou vybaveností.

Infrastruktura obce Herink umožňuje napojení na IS – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace a plyn.

Dle platného územního plánu obce Herink se oceňovaná nemovitost rodinného domu nachází ve stabilizovaném území s funkčním využitím ploch BI plochy bydlení v rodinných domech – městské, příměstské. Umístění rodinného domu je v souladu s územním plánem obce.

Rodinný dům vč. příslušenství a pozemků se dle povodňového informačního systému POVIS nenachází v záplavovém výskytu povodně/záplav.

OBSAH

1. Nákladová hodnota

1.1. Náklady demolice odstranění staveb

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 381 vč. příslušenství a pozemků

OCENĚNÍ

Základní pojmy, metody a způsob ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 oblíby. 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.

Odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda nákladová (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Metoda nákladová: odhad nákladů na odstranění staveb je počítán z hodnot zaměřeného obestavěného prostoru požadovaných staveb k odstranění a za využití Katalogu Sanace a Demolice objektů vydaného společností ÚRS PRAHA, a.s.

Vzhledem k vydanému Rozhodnutí nařízení odstranění stavby – letní kuchyně, garáž a terasa Městským úřadem Říčany, odbor Stavební úřad a dle zákona k nemožnosti opětovného podání žádosti opětovného povolení staveb, bylo nutné vypočítat náklady na odstranění staveb letní kuchyně, garáž a terasa a promítnout odpočtem do porovnávací hodnoty.

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých srovnávacích nemovitostí při porovnání.

Pro odhad ceny obvyklé oceňovaného rodinného domu byly použity realizované ceny srovnatelných stavebních pozemků vyhledaných z cenových údajů katastrálního úřadu okres Praha - východ z roku 2023-2024.

Vzhledem k tomu, že u vyhledaných realizovaných cen rodinných domů z KN byla realizace prodeje před obdobím aktuální prohlídky dne 11.3.2026, 23.3.2026, bylo nutné provést přepočet realizované ceny vyhledané z realizovaných cen na aktuální jednotkovou cenu k datu prohlídky, a to s použitím indexu růstu cen ČSOB INDEXU BYDLENÍ – rodinné domy z realizovaných prodejů rodinných domů zveřejňovaný Hypoteční bankou a.s., kde ČSOB INDEX BYDLENÍ 1.Q 2010 = 100.

Samotný ČSOB INDEX BYDLENÍ je sledován za celou Českou republiku, a to u 3 typů nemovitostí – byty, rodinné domy a stavební pozemky. Za základní hodnotu 100 ČSOB INDEXU BYDLENÍ byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1.1.2010. Struktura indexu je z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. ČSOB INDEX BYDLENÍ společně s odborným komentářem je zveřejňován každé čtvrtletí na stránkách ČSOB.

Vzhledem k tomu, že k porovnání předmětu ocenění byl dohledán dostatečný počet vzorků realizovaných cen srovnatelných rodinných domů v místě obce Herink, byla porovnávací metoda použita pouze jako jediná metoda nejobjektivněji vystihující aktuální prodejní cenu.

Způsob ocenění: vzhledem k tomu, že na předmětu ocenění vážně závada v nutnosti odstranění nepovolených staveb, bylo nutné současnou cenu rodinného domu včetně příslušenství a pozemků, vypočítat z porovnávací hodnoty po odečtení nákladů na odstranění nepovolených staveb.

1. Nákladová hodnota

1.1. Náklady demolice odstranění staveb

Vzhledem k vydanému Rozhodnutí nařízení odstranění stavby – letní kuchyně se zázemím, garáž a terasa Městským úřadem Říčany, odbor Stavební úřad ze dne 3.6.2022 a zamítnutí 2 žádostí o dodatečném povolení staveb z důvodu podání žádosti po lhůtě 30 dní, bylo nutné vypočítat náklady na odstranění staveb letní kuchyně, garáž a terasa a poté promítnout odpočtem do porovnávací hodnoty.

Podat žádost o dodatečné povolení stavby lze pouze jednou a to ve lhůtě 30 denní od vydaného pravomocného Rozhodnutí nařízení odstranění stavby. V tomto případě již nemůže ani potenciální budoucí vlastník opětovně požádat.

Z těchto důvodů je nezbytné vypočítat náklady na odstranění staveb – letní kuchyně, garáž a terasa, a započítat jako závalu při ocenění ceny obvyklé.

Odhad nákladů na odstranění staveb je počítán z hodnot zaměřeného obestavěného prostoru požadovaných staveb k odstranění a za využití Katalogu Sanace a Demolice objektů vydaného společností ÚRS PRAHA, a.s.

Výše nákladů spojená s demolicí stavby byla stanovena za využití Katalogu popisů a směrných cen stavebních prací (800-6 Demolice objektů) vydaný společností ÚRS PRAHA, a.s. v roce 2017. Jedná se o nástroj tvorby cen stavebních prací, který je principiálně shodný jako databáze cen stavebních prací společnosti RTS Brno a.s. Za pomoci tohoto katalogu byly stanoveny přímé náklady spojené s demolicí stavby. Jedná se jak o náklady vlastní demolicí, kdy je předpokládáno postupné rozebírání konstrukcí, tak i odvoz od Herinku na deponii Agro Jesenice, a.s. v Osnici do vzdálenosti cca 3,5 km od oceňovaného rodinného domu.

V souladu s metodikou společnosti ÚRS PRAHA, a.s. používanou při kalkulacích cen stavebních prací je vypočítána i výrobní a správní režie spojená s demolicí, stejně jako očekávaná míra zisku. Předmětem ocenění jsou pozemní stavby, aplikovány jsou proto sazby výrobní režie ve výši 40 % z přímých zpracovacích nákladů, u správní režie je použita sazba 20 % z přímých zpracovacích nákladů. Sazba zisku byla převzata ve výši 15 % z přímých zpracovacích nákladů navýšených o výrobní a správní režii. Použité sazby i postupy stanovení výše režii a zisku vychází z kalkulačního vzorce a dat publikovaných v použitém katalogu demoličních prací z roku 2017, a proto vše je navýšeno na současné ceny stavebních prací dle Indexu stavebních prací Českého statistického úřadu 2018 – 4.Q 2024 ve výši 61,7%.

Konstrukce staveb k odstranění - letní kuchyně, garáž tvoří hlavně betonové tvárnice a betonové tašky valbových střech.

Přehled demolovaných staveb

Objekt	obestavěný prostor (m ³)	nosná konstrukce
letní kuchyně se zázemím	112,18	betonové tvárnice
garáž	104,35	betonové tvárnice
CELKEM	216,53	

Náklady na demolicí stavby

Popis	kód	přepočet na suť (t)	měrná jednotka (MJ)	množství (t)	jednotková cena (Kč/t)	přímé náklady (Kč)	výrobní režie (Kč)	správní režie (Kč)	zisk (Kč)	DPH 21% (Kč)	celkem (Kč)
Demolice betonových stěn postupným rozebíráním	981 01-1411	0,160	m ³	35	189,00	6 548	1 268	634	475	1 874	10 800
Doprava do 100 m	997 00-6511		t	35	39,50	1 383				290	1 673

Doprava od 10 m do 1 km	997 00-6512		t	35	132,00	4 573			960	5 533
Doprava - každý další i započatý 1 km	997 00-6519		t	87	11,10	961			202	1 163
Celkem náklady dle Katalogu k roku 2017										19 169
Růst cen stavebních prací 1.Q 2018-4.Q 2025									61,70%	11 827
Celkem náklady k 4.Q 2025										30 997
Poplatek-ceník 2026 za uložení na skládce - betonová suť Deponie Agro Jesenice			t	35	450,00	15 750			3 308	19 058
Úprava povrchu			hod	1	850	850			179	1 029
CELKEM										101 248

Odhadované náklady na odstranění staveb, odvozu a uložení sutě na deponii po zaokrouhlení činí 100 000,- Kč

Při odhadu výše nákladů na odstranění terasy bylo vycházeno z konstrukce terasy, která se skládá nejspíš z recyklátových terasových rýhovaných desek. Vzhledem k odhadované možnosti rozebrání desek o zaměřené ploše 12,0 x 8,05 m a možnému prodeji, kdy tyto nové recyklátové desky (hnědá rozměr 1500x140x30 mm) prodávají České ploty ve výši 255,- Kč/1kus, je možné konstatovat, že případný prodej desek i v nižší ceně by měl pokrýt náklady na odstranění terasy.

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 381 vč. příslušenství a pozemku

Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní nepodsklepený rodinný dům č.p. 381 bez obytného podkroví včetně příslušenství nacházející se na vlastním pozemku o celkové výměře 1011 m² na severovýchodním okraji obce Herink podél veřejné zpevněné ulice Ve Stráni na pozemku ve vlastnictví obce Herink.

Příslušenství tvoří venkovní úpravy a to přípojky elektro, veřejného vodovodu, veřejné kanalizace, zpevněné plochy, automatický závlahový systém zahrady, venkovní bazén, oplocení a vrátka.

Rodinný dům je půdorysu tvaru „L“ na pozemku parc. č. st. 509. Z hlediska konstrukčního se jedná o dřevěný rámový skelet stěnové konstrukce v technologii dřevostavby. Základy jsou betonová deska s funkční hydroizolací. Svislé obvodové konstrukce jsou z dřevěných trámů s tepelnou izolací tvořící panely s povrchem SDK desek. Vodorovné stropní konstrukce jsou trámové zateplené tepelnou vatou s SDK podhledy. Střecha je valbová, s dřevěným sbíjeným krovem a se střešní krytinou betonové tašky s hromosvodem. Klempířské konstrukce jsou tvořeny nejspíš plechem titaninek. Venkovní fasáda je s opláštěním OSB deskami se zateplením a s nátěrovou omítkou a částečně s obložením nejspíš umělým kamenem. Vnitřní omítky jsou z SDK desek s výmalbou a s obložením kamenem. Okna jsou plastová s izolačními skly a s venkovními žaluziemi. Vstupní dveře jsou plastové se zabezpečením a vnitřní dveře jsou dřevěné plné s dřevěnými obložkovými zárubněmi. Povrchy podlah jsou keramická dlažba a lamelové plovoucí podlahy. Vytápění objektu je podlahové el. kabely s vnitřními termostaty pro každou místnost a ohřev vody je el. boilerem umístěným v technické místnosti. V kuchyni je kuchyňská linka s digestoří, sklokeramická deska, 2x horkovzdušná trouba, myčka, lednice s mrazničkou. Vnitřní vybavení koupelny naproti dětskému pokoji je vana, sprchový kout a závěsné WC a naproti ložnici je sprchový kout a závěsné WC. Součástí objektu je rozvod TV, Wifi, venkovní zabezpečovací kamerový systém po obvodu domu a domácí video vrátný.

Dispoziční řešení dle informací z místního šetření a z vyhledané stavební dokumentace v archivu:

1.NP – byt 5+kk (chodba, technická místnost, pracovna, obývací pokoj s kuch. koutem, dětský pokoj, šatna, koupelna s vanou, se sprchovým koutem a s WC, pokoj pro hosty, šatna, ložnice, šatna, koupelna se sprchovým koutem a s WC.

Podlahové plochy místností

název místnosti	plocha v m ²	koef. využití plochy	započitatelná plocha v m ²
1.NP			
zádveří	4,90	1,00	4,90
technická místnost	4,90	1,00	4,90
pracovna	10,50	1,00	10,50
chodba	11,60	1,00	11,60
jídelna	6,70	1,00	6,70
kuchyně	11,20	1,00	11,20
obývací pokoj	47,60	1,00	47,60
dětský pokoj	12,90	1,00	12,90
šatna	4,60	1,00	4,60
koupelna s WC	6,20	1,00	6,20
šatna	4,80	1,00	4,80
pokoj	11,90	1,00	11,90
ložnice	17,60	1,00	17,60
šatna	4,80	1,00	4,80
koupelna s WC	3,40	1,00	3,40
CELKEM	163,60		163,60

Započitatelná podlahová plocha k porovnání činí 163,60 m².

Dle vizuálních informací znalce z místního šetření byly zjištěny závady:

- chybí 3 vnitřní dveře včetně dřevěných obložkových zárubní s panty,

Dle dostupných veřejných informací byl objekt postaven v roce 2020.

Stavebně technický stav rodinného domu č.p. 381 je odhadován jako velmi dobrý standard s nadstandardními prvky vybavení – velkoformátová dlažba podlah, velkoformátové obklady v koupelnách, částečné obklady vnitřních omítek nejspíš umělým kamenem, venkovní žaluzie oken, venkovní zabezpečovací kamerový systém, automatický závlahový systém zahrady.

Pro porovnání odhadu ceny odhaduji stav objektu vč. příslušenství jako velmi dobrý standard.

Ocenění porovnáním:

Odhad ceny rodinného domu byl proveden nepřímým porovnáním vyhledaných realizovaných ceny prodeje z katastru nemovitostí (KN) v místě lokality Herink, ulice Ve Stráni. Vzhledem k povinnosti odstranění nepovolených staveb – letní kuchyně se zázemím, garáž a terasa není již s těmito stavbami v porovnání počítáno.

Dle informací stavebního úřadu Městského úřadu Říčany lze místo zbourané dvojgaráže postavit zpevněné parkovací stání, které je pro bezproblémové užívání rodinného domu nezbytné. Proto je s výstavbou zpevněné parkovací plochy 2 parkovacích stání na místě zbourané dvojgaráže v ocenění porovnáním počítáno.

Toto parkovací stání je zahrnuto v budoucím stavu porovnávací hodnoty a pro současnou porovnávací hodnotu bude nutné odhadnout náklady na výstavbu zpevněné plochy 2 parkovacích stání a odečíst je z budoucí porovnávací hodnoty.

Vzhledem k tomu, že u vyhledaných realizovaných cen rodinných domů z KN byla realizace prodeje před obdobím aktuální prohlídky dne 11.3.2026, 23.3.2026, bylo nutné provést přepočet realizované ceny vyhledané z realizovaných cen na aktuální jednotkovou cenu k datu prohlídky, a to s použitím indexu růstu cen ČSOB INDEXU BYDLENÍ – rodinné domy z realizovaných prodejů rodinných domů zveřejňovaný Hypoteční bankou a.s., kde ČSOB INDEX BYDLENÍ 1.Q 2010 = 100.

Samotný ČSOB Index bydlení je sledován za celou Českou republiku, a to u 3 typů nemovitostí – byty, rodinné domy a stavební pozemky. Za základní hodnotu 100 HB INDEXU byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1.1.2010. Struktura indexu je z důvodu zachování dlouhodobé

kontinuity neměnná a vychází ze skutečných realizovaných cen. ČSOB Index bydlení společně s odborným komentářem zveřejňuje ČSOB Hypoteční banka a.s. každé čtvrtletí na svých webech.

Vzhledem k tomu, že zatím nemůže být k dispozici ČSOB Index za 1.Q 2026, bylo nutné dopočítat ČSOB Index dle předpovědi trendu růstu cen v předchozích čtvrtletích, kde dochází ke stabilizaci růstu jako v obdobích 2.Q - 4.Q 2022 o 2,3% - 2,2 %. Z těchto důvodů jsem odhadnul růst v 1.Q 2026 ve výši 2,2%, tj. INDEX 240,4.

K přepočtu na aktuální cenu realizovaných prodejů rodinného domu byl použit ČSOB Index bydlení – rodinné domy:

1.Q 2010 = 100,0

1.Q 2026 = 240,4

4.Q 2023 = 207,6

2.Q 2024 = 213,0

3.Q 2024 = 216,8

Přehled realizovaných prodejů rodinných domů

adresa	realizovaná cena (Kč)	datum realizace KS	HB Index k realizaci KS	ČSOB Index pro přepočet k datu zápisu do KN	ČSOB Index 1.Q 2025	nárůst ceny dle ČSOB Indexu v %	přepočtená realizovaná cena dle ČSOB Indexu v Kč
Herink č.p.312, ul. Ve Stráni	14 990 000	29.08.2024	3.Q 2024	216,8	240,4	10,89%	16 621 752,77
Herink č.p.325, ul. Ve Stráni	12 820 000	16.05.2024	2.Q 2024	213,0	240,4	12,86%	14 469 145,54
Herink č.p.330, ul. Ve Stráni	13 900 000	15.12.2023	4.Q 2023	207,6	240,4	15,80%	16 096 146,44
Herink č.p.366, ul. Ve Stráni	12 775 400	05.08.2024	2.Q 2024	213,0	240,4	12,86%	14 418 808,26
Herink č.p.378, ul. Ve Stráni	14 200 000	30.08.2023	3.Q 2024	216,8	240,4	10,89%	15 745 756,46

Parametry vzorků objektů realizovaných cen k porovnání byly vyhledány z veřejného dálkového přístupu k datům RÚIAN katastru nemovitostí a z fotografií objektů při místním šetření. Jednalo se o podlahové plochy, konstrukce staveb, napojení na IS, způsob vytápění, datum dokončení staveb.

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

název	realizovaná přepočtená cena v Kč	započitatelná plocha v m2	jednotková realizovaná přepočtená cena v Kč/m2	umístění	pozemek v m2	parking	reko	stav	vlastnosti, vybavení,		realizace prodeje
Rodinný dům č.p. 381, ul. Ve Stráni, Herink		163,60		obec s minimální OV	1011	2 par. stání	novostavba 2020	velmi dobrý standard	IS-E,V, K, topení ústřední na elektro	byt 5+kk, venkovní bazén, dřevostavba, RD	
Srovnávací objekty											
Herink č.p.312, ul. Ve Stráni	16 621 753	123	135 136	obec s minimální OV	687	2x par. stání	novostavba 2018	velmi dobrý standard	IS-E,V, K, P, topení ústřední na elektro	byt 4+kk, kůlna, dřevostavba, RD	29.08.2024
Herink č.p.325, ul. Ve Stráni	14 469 146	112	129 189	obec s minimální OV	787	garáž + 2x park. stání	novostavba 2018	velmi dobrý standard	IS-E,V, K, P, topení ústřední na elektro	byt 4+kk, kůlna, dřevostavba, RD	16.05.2024

Herink č.p.330, ul. Ve Stráni	16 096 146	112	143 716	obec s minimální OV	631	2x par. stání	novostavba 2018	velmi dobrý standard	IS-E,V, K, P, topení ústřední na elektro	byť 4+kk, kúlna, dřevostavba, RD	15.12.2023
Herink č.p.366, ul. Ve Stráni	14 418 808	109	132 283	obec s minimální OV	724	2x par. stání	novostavba 2019	velmi dobrý standard	IS-E,V, K, P, topení ústřední na elektro	byť 4+kk, kúlna, dřevostavba, RD	05.08.2024
Herink č.p.378, ul. Ve Stráni	15 745 756	133	118 389	obec s minimální OV	852	2x par. stání	novostavba 2020	velmi dobrý standard	IS-E,V, K, P, topení ústřední na elektro	byť 4+kk, venkovní bazén, kúlna, dřevostavba, RD	30.08.2023

Oceňovaný objekt

Rodinný dům č.p. 381, ul. Ve Stráni, Herink

Srovnávací objekty

název	jednotková realizovaná přepočtená cena v Kč/m2	koef. redukce	požadovaná jednotková cena po redukci Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	I	jednotková cena po srovnání s objektem
Herink č.p.312, ul. Ve Stráni	135 136	1,00	135 136	1,00	1,30	1,00	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91	148 501
Herink č.p.325, ul. Ve Stráni	129 189	1,00	129 189	1,00	1,45	1,10	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,28	101 245
Herink č.p.330, ul. Ve Stráni	143 716	1,00	143 716	1,00	1,45	1,00	0,65	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	152 483
Herink č.p.366, ul. Ve Stráni	132 283	1,00	132 283	1,00	1,50	1,00	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	125 983
Herink č.p.378, ul. Ve Stráni	118 389	1,00	118 389	1,00	1,20	1,00	0,85	1,00	1,05	1,00	1,05	1,12	105 277
celkem Kč/m2													633 490
průměr v Kč/m2													126 698
max Kč/m2													152 483
min Kč/m2													101 245

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění

K2 koeficient úpravy na velikost započitatelné plochy

K3 koeficient úpravy na parkování

K4 koeficient úpravy na velikost pozemku

K5 koeficient úpravy na celkový stav

K6 koeficient úpravy na vybavení, dipozice bytů,

K7 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS)

K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)

I index odlišnosti, $I = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7 * K8$, JC po srovnání = JC po redukci / INDEX

Jednotková budoucí cena RD č.p. 381 vč. příslušenství a pozemků po zaokrouhlení činí 126 700,- Kč/m²

V jednotkové budoucí ceně se kladně promítá umístění objektu ve vyhledávané stavebně rozvíjející se obci Herink cca 5km od jihovýchodního okraje Prahy v blízkosti dálnice D1 a městského okruhu D0 s velmi dobrou dopravní dostupností pomocí příměstské autobusové dopravy cca 6 km do spádového města Jesenice s rozšířenou OV a cca 7,5 km do města Říčany s kompletní OV, velmi dobrý stav novostavby z roku 2020, parkování na 2 park. stání, velká výměra zahrady a záporně umístění v obci s minimální OV.

Výpočet budoucí porovnávací hodnoty dle jednotkové ceny

Započitatelná plocha 163,60 m²
 Jednotková cena 126 700,- Kč/m²
 Výpočet: 126 700,- Kč/ m²* 163,60 m² = 20 728 120,- Kč

Budoucí porovnávací hodnota RD č.p. 381 vč. přísl. a pozemků po zaokrouhlení činí 20 730 000,- Kč

Výpočet současné porovnávací hodnoty dle budoucí porovnávací hodnoty

Při výpočtu současné porovnávací hodnoty z budoucí porovnávací hodnoty je nutné počítat s výstavbou zpevněné zámkové plochy 2 parkovacích stání, která jsou nezbytná pro bezproblémové užívání rodinného domu a také s dokončením zahradních úprav po odstraněných stavbách, a to urovnání travnaté plochy, osazení plochy porosty a doplnění instalace automatické závlahy.

Současná porovnávací hodnota je poté vypočtena z budoucí porovnávací hodnoty po odečtení nákladů na dosažení budoucího stavu.

Odhadované stavební náklady na dosažení budoucího stavu byly odhadnuty z obvyklých veřejně dostupných cen a zaměřených jednotek.

Odhadované náklady

Popis prací	MJ	náklady
zpevněná plocha - zámková dlažba	50 m ²	100 000 Kč
zděný plot 2 m výška s kamenným obkladem	22 m	200 000 Kč
zahradní úprava vč. zpevněné plochy kolem venkovního bazénu		60 000 Kč
zahradní úprava po odstranění stavby letní kuchyně a dvojgaráže		20 000 Kč
Celkem		380 000 Kč

Budoucí porovnávací hodnota 20 730 000,- Kč

Náklady na budoucí stav 380 000,- Kč

Výpočet: 20 730 000,- Kč - 380 000,- Kč = 20 350 000,- Kč

Současná porovnávací hodnota RD č.p. 381 vč. přísl. a pozemků po zaokrouhlení činí 20 350 000,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Nákladová hodnota

1.1 Náklady demolice odstranění staveb 100 000,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1 Rodinný dům č.p. 251 vč. příslušenství a pozemků 20 350 000,- Kč

Současná porovnávací hodnota po odečtení nákladů na odstranění staveb 20 250 000,- Kč

Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami:
 - poptávka po rodinných domech podobných parametrů v místě a blízkém okolí okraje Prahy je v přebytku nad nabídkou,
- b) parametry zvyšující cenu:
 - umístění objektu ve vyhledávané stavebně rozvíjející se obci Herink cca 5km od jihovýchodního okraje Prahy v blízkosti dálnice D1 a městského okruhu D0 s velmi dobrou dopravní dostupností pomocí příměstské autobusové dopravy cca 6 km do spádového města Jesenice s rozšířenou OV a cca 7,5 km do města Říčany s kompletní OV,
 - velmi dobrý stav novostavby z roku 2020 s nadstandardními prvky vybavení – velkoformátová dlažba podlah, velkoformátové obklady v koupelnách, částečné obklady vnitřních omítek umělým kamenem, venkovní žaluzie oken, venkovní zabezpečovací kamerový systém, automatický závlahový systém zahrady,
 - možnost výstavby 2 zpevněných parkovacích stání na pozemku,
 - velká výměra zahrady,
- c) parametry snižující cenu:
 - umístění v obci s minimální OV,
 - konstrukce objektu je dřevostavba.

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 1067, k.ú. Herink, obec Herink ze dne 5.12.2025.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovuji ke dni 23.3.2026 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 20.250.000,- Kč.

**Obvyklá cena:
20 250 000,- Kč**

V Praze, 31.3.2026

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 024488/2026.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s odhadcem Ing. Petrem Poláčkem, IČO: 43092667, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité, který zajistil a připravil podklady pod poř. č. 011/26

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1. výpis z katastru nemovitostí LV č. 1067, k.ú. Herink, obec Herink ze dne 5.12.2025
2. katastrální mapa pro k.ú. Herink, obec Herink
3. mapa umístění
4. fotopříloha oceňovaného rodinného domu
5. realizované ceny prodeje rodinných domů v k.ú. Herink vyhledaných v Katastru nemovitostí
6. ČSOB INDEX BYDLENÍ – rodinné domy – trend růstu cen za období 4.Q 2023 – 3.Q 2024
7. Rozhodnutí o nařízení odstranění stavby ze dne 3.6.2022

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2025 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 74 INS 3568/2025 pro Mgr. Petr Schiller

Okres: **CZ0209 Praha-východ**

Obec: **564915 Herink**

Kat.území: **627666 Herink**

List vlastnictví: **1067**

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Růžička Jakub, Ve Stráni 381, 25101 Herink

900417/0494

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 509

**200 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: **Herink, č.p. 381, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 509**

307/55

811 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 Věcné břemeno (podle listiny)

3zřízení, vedení a provozování zařízení distribuční soustavy vodovodního řadu, právo vstupu a vjezdu za účelem oprav a provozování této distribuční soustavy a přípojek v rozsahu gpl. č.: 691-138/2018, dle čl. II. Smlouvy

Oprávnění pro

GCB A, s.r.o., č.p. 47, 25101 Doubek, RČ/IČO: 27109429

Povinnost k

Parcela: 307/55

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2018 10:14:36. Zápis proveden dne 15.08.2018. V-11273/2018-209**

Pořadí k **23.07.2018 10:14**

o Věcné břemeno (podle listiny)

2zřízení, vedení a provozování zařízení distribuční soustavy kanalizačního řadu, právo vstupu a vjezdu za účelem oprav a provozování této distribuční soustavy a přípojek v rozsahu gpl. č.: 691-138/2018, dle čl. II. Smlouvy

Oprávnění pro

GCB A, s.r.o., č.p. 47, 25101 Doubek, RČ/IČO: 27109429

Povinnost k

Parcela: 307/55

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2018 10:14:36. Zápis proveden dne 15.08.2018. V-11273/2018-209**

Pořadí k **23.07.2018 10:14**

o Věcné břemeno (podle listiny)

1zřízení, vedení a provozování zařízení distribuční soustavy plynovodu, právo vstupu a vjezdu za účelem oprav a provozování této distribuční soustavy a přípojek v rozsahu gpl. č.: 691-138/2018, dle čl. II. Smlouvy

Oprávnění pro

GCB A, s.r.o., č.p. 47, 25101 Doubek, RČ/IČO: 27109429

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2025 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 564915 Herink

Kat.území: 627666 Herink

List vlastnictví: 1067

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 307/55

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2018 10:14:36. Zápis proveden dne 15.08.2018.
V-11273/2018-209

Pořadí k 23.07.2018 10:14

o Zástavní právo smluvní

- dluhy do výše 7.700.000,- Kč
- budoucí dluhy, které budou vznikat od uzavření zástavní smlouvy do 23.10.2052, do výše 7.700.000,- Kč

Oprávnění pro

**Boháč Vladimír, Budčická 2645, Újezd nad Lesy, 19016
Praha 9, RČ/IČO: 620124/1640**

Povinnost k

Parcela: St. 509, Parcela: 307/55

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení Reg.č.: HY18866810 ze dne 06.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2018 09:44:54. Zápis proveden dne 10.01.2019; uloženo na prac. Praha-východ

V-19026/2018-209

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 27.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.02.2024 08:30:00. Zápis proveden dne 21.03.2024; uloženo na prac. Praha-východ

V-2306/2024-209

Pořadí k 07.12.2018 09:44

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení Reg.č.: HY18866810 ze dne 06.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2018 09:44:54. Zápis proveden dne 10.01.2019; uloženo na prac. Praha-východ

V-19026/2018-209

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 27.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.02.2024 08:30:00. Zápis proveden dne 21.03.2024; uloženo na prac. Praha-východ

V-2306/2024-209

Související zápisy

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
- bez písemného souhlasu zástavního věřitele**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení Reg.č.: HY18866810 ze dne 06.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2018 09:44:54. Zápis proveden dne 10.01.2019; uloženo na prac. Praha-východ

V-19026/2018-209

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 27.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.02.2024 08:30:00. Zápis proveden dne 21.03.2024; uloženo na prac. Praha-východ

V-2306/2024-209

o Zákaz zcizení a zatížení

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2025 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 564915 Herink

Kat.území: 627666 Herink

List vlastnictví: 1067

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

Typ vztahu

- Zákaz zřízení věcného břemene ve prospěch třetí osoby spočívající v právu doživotního užívání bez souhlasu zástavního věřitele
- doba trvání: do zániku zástavního práva dle Zástavní smlouvy
- s výjimkou převodu vlastnického práva pro: Jakub Růžička, r.č. 900417/0494

Oprávnění pro

B

P

Povinn

Parcela: St. 509, Parcela: 307/55

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
Reg.č.: HY18866810 ze dne 06.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
07.12.2018 09:44:54. Zápis proveden dne 10.01.2019; uloženo na prac. Praha-
východ

V-19026/2018-209

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
ze dne 27.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.02.2024 08:30:00. Zápis
proveden dne 21.03.2024; uloženo na prac. Praha-východ

V-2306/2024-209

Pořadí k 07.12.2018 09:44

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

- dlužná částka 2.500.000,- Kč
- úrok 30% ročně z částky 2.500.000,- Kč od 21.12.2023 do zaplacení
- úrok 30% ročně z částky 2.500.000,- Kč od 15.12.2023 do 18.12.2023 v částce 833,33 Kč
- úrok 30% ročně z částky 315.679,- Kč od 18.12.2023 do 20.12.2023 v částce 789,20 Kč
- úrok 30% ročně z částky 330.000,- Kč od 20.12.2023 do 21.12.2023 v částce 550,- Kč
- smluvní pokuta 0,15 % denně z částky 2.500.000,00 Kč od 01.07.2024 do zaplacení

Oprávnění pro

Povi

Parcela: St. 509, Parcela: 307/55

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ
Praha 3 č.j. 140 EX-00105/2024 -019 ze dne 23.10.2024. Právní moc ke dni
07.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2025 16:28:57. Zápis proveden
dne 19.02.2025.

V-998/2025-209

Pořadí k 03.07.2024 00:00

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

- dluh ve výši 1.500.000,- Kč
- úrok 30 % ročně z částky 1.500.000,- Kč od 23.01.2024 do zaplacení v částce 241.250,- Kč, úrok 30 % ročně z částky 450.000,- Kč od 22.01.2024 do 23.01.2024 v částce 750,- Kč, smluvní pokuta 0,15 % denně z částky 1.500.000,- Kč od 12.03.2024 do zaplacení v částce 324.000,- Kč.

Oprávnění pro

Povi

Parcela: St. 509, Parcela: 307/55

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.
140 EX 00107/24-015 ze dne 02.08.2024. Právní moc ke dni 27.09.2024. Právní

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2025 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 564915 Herink

Kat.území: 627666 Herink

List vlastnictví: 1067

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

Typ vztahu

účinky zápisu k okamžiku 24.10.2024 12:01:37. Zápis proveden dne 20.11.2024.
V-13062/2024-209

Pořadí k 04.07.2024 00:00

o **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**

dluh ve výši 145.390,40 Kč a náklady nalézacího řízení 27.536,- Kč

Oprávnění pro

DoušaStav, s.r.o., Palackého 1121, 28911 Pečky, RČ/IČO:
10739912

Povinnost k

Parcela: St. 509, Parcela: 307/55

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ
Praha 6 č.j. 034 EX-245/2024 -15 ze dne 05.09.2024. Právní moc ke dni
03.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2025 22:26:52. Zápis proveden
dne 01.04.2025.

V-2912/2025-209

Pořadí k 14.08.2024 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Jablonská, Slavíčková 372/2, 160 00 Praha

Povinnost k

Růžička Jakub, Ve Stráni 381, 25101 Herink, RČ/IČO:
900417/0494

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha 6 034 EX-192/2024 -8
ze dne 19.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2024 18:43:41. Zápis
proveden dne 28.08.2024; uloženo na prac. Praha-východ

Z-8567/2024-209

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 509, Parcela: 307/55

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 6 č.j. 034 EX-192/2024 -10
ze dne 26.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2024 18:45:12. Zápis
proveden dne 04.09.2024; uloženo na prac. Praha-východ

Z-8569/2024-209

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Tvrdková, Hornokrčská 651/27,
140 00 Praha 4

Povinnost k

Růžička Jakub, Ve Stráni 381, 25101 Herink, RČ/IČO:
900417/0494

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 095 Ex 984/24-016 ze dne
15.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2024 10:15:17. Zápis proveden
dne 18.10.2024; uloženo na prac. Praha

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2025 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 564915 Herink

Kat.území: 627666 Herink

List vlastnictví: 1067

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

Typ vztahu

Z-49571/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 509, Parcela: 307/55

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 4 095 Ex-984/2024 -015 ze dne 15.10.2024. Právní moc ke dni 22.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2024 10:15:30. Zápis proveden dne 21.10.2024; uloženo na prac. Praha-východ**

Z-10684/2024-209

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 4 čj. 095 Ex-984/2024 -028 ze dne 27.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2024 09:47:50. Zápis proveden dne 02.12.2024; uloženo na prac. Praha-východ**

Z-12076/2024-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav

Povinnost k

Růžička Jakub, Ve Stráni 381, 25101 Herink, RČ/IČO: 900417/0494

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-5992/2024 -12 ze dne 17.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2024 13:01:17. Zápis proveden dne 24.10.2024; uloženo na prac. Břeclav**

Z-4643/2024-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 509, Parcela: 307/55

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Břeclav 160 EX-5992/2024 -23 ze dne 22.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2024 13:02:19. Zápis proveden dne 31.10.2024; uloženo na prac. Praha-východ**

Z-10850/2024-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38, 110 00 Praha 1

Povinnost k

Růžička Jakub, Ve Stráni 381, 25101 Herink, RČ/IČO: 900417/0494

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 7838/24-8 ze dne 16.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2024 20:49:47. Zápis proveden dne 28.11.2024; uloženo na prac. Praha**

Z-56401/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 509, Parcela: 307/55

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2025 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 564915 Herink

Kat.území: 627666 Herink

List vlastnictví: 1067

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 4 čj. 189 EX-7838/2024 -18 ze dne 26.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2024 20:49:49. Zápis proveden dne 29.11.2024; uloženo na prac. Praha-východ

Z-11983/2024-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Tvrdková, Hornokrčská 651/27,
140 00 Praha 4

Povinnost k

Růžička Jakub, Ve Stráni 381, 25101 Herink, RČ/IČO:
900417/0494

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 095 Ex 984/24-035 spojené řízení se sp. zn. 095 Ex 1151/24 ze dne 13.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2024 12:18:21. Zápis proveden dne 19.12.2024; uloženo na prac. Praha

Z-59348/2024-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k

Růžička Jakub, Ve Stráni 381, 25101 Herink, RČ/IČO:
900417/0494

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín čj. 219EX-02788/2024 -036 ze dne 14.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2025 22:18:12. Zápis proveden dne 16.01.2025; uloženo na prac. Kolín

Z-341/2025-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 509, Parcela: 307/55

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Kolín 219 EX-02788/2024 -035 ze dne 14.01.2025. Právní moc ke dni 17.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2025 22:13:28. Zápis proveden dne 20.01.2025; uloženo na prac. Praha-východ

Z-419/2025-209

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Kolín 219 EX-02788/2024 -051 č.j. 219 EX 02788/24-051 zn. opr. DR 5147/2024 ze dne 20.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2025 22:12:12. Zápis proveden dne 25.02.2025; uloženo na prac. Praha-východ

Z-1796/2025-209

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Růžička Jakub, Ve Stráni 381, 25101 Herink, RČ/IČO:
900417/0494

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-10830/2024 -016 ze dne 17.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2025 09:22:10. Zápis proveden dne 17.01.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2025 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 564915 Herink

Kat.území: 627666 Herink

List vlastnictví: 1067

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

Typ vztahu

Z-460/2025-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 509, Parcela: 307/55

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň-město čj. 094 EX-10830/2024 -020 ze dne 17.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2025 09:21:23. Zápis proveden dne 22.01.2025; uloženo na prac. Praha-východ Z-550/2025-209

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

Povl

Parcela: St. 509, Parcela: 307/55

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva EÚ Praha 3 čj. 140 EX-00047/2025 -002 ze dne 22.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2025 12:00:00. Zápis proveden dne 24.01.2025.

Z-719/2025-209

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, Přerov 75002

Povinnost k

Růžička Jakub, Ve Stráni 381, 25101 Herink, RČ/IČO: 900417/0494

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Přerov 203 EX-02311/2025 -7 ze dne 25.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2025 13:32:21. Zápis proveden dne 28.02.2025; uloženo na prac. Praha-východ

Z-1923/2025-209

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 509, Parcela: 307/55

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Přerov 203 EX-02311/2025 -11 ze dne 25.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2025 13:32:21. Zápis proveden dne 28.02.2025; uloženo na prac. Praha-východ

Z-1923/2025-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 2216/125, 616 45 Brno

Povinnost k

Růžička Jakub, Ve Stráni 381, 25101 Herink, RČ/IČO: 900417/0494

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-18847/2025 -15 ze dne 07.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2025 16:44:17. Zápis proveden dne 09.10.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-12852/2025-703

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2025 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 564915 Herink

Kat.území: 627666 Herink

List vlastnictví: 1067

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

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 509, Parcela: 307/55

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-venkov 137Ex-18847/2025 -24 ze dne 09.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2025 16:43:14. Zápis proveden dne 14.10.2025; uloženo na prac. Praha-východ**

Z-9348/2025-209

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k

Růžička Jakub, Ve Stráni 381, 25101 Herink, RČ/IČO: 900417/0494

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Růžička Jakub, Ve Stráni 381, 25101 Herink, RČ/IČO: 900417/0494

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o **Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení**

ZDR-501/2023-209

Parcela: 307/55

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 06.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2018 09:48:41. Zápis proveden dne 10.01.2019.**

V-19029/2018-209

Pro: Růžička Jakub, Ve Stráni 381, 25101 Herink

RČ/IČO: 900417/0494

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

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

307/55

51100

811

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

Vyhotovil:

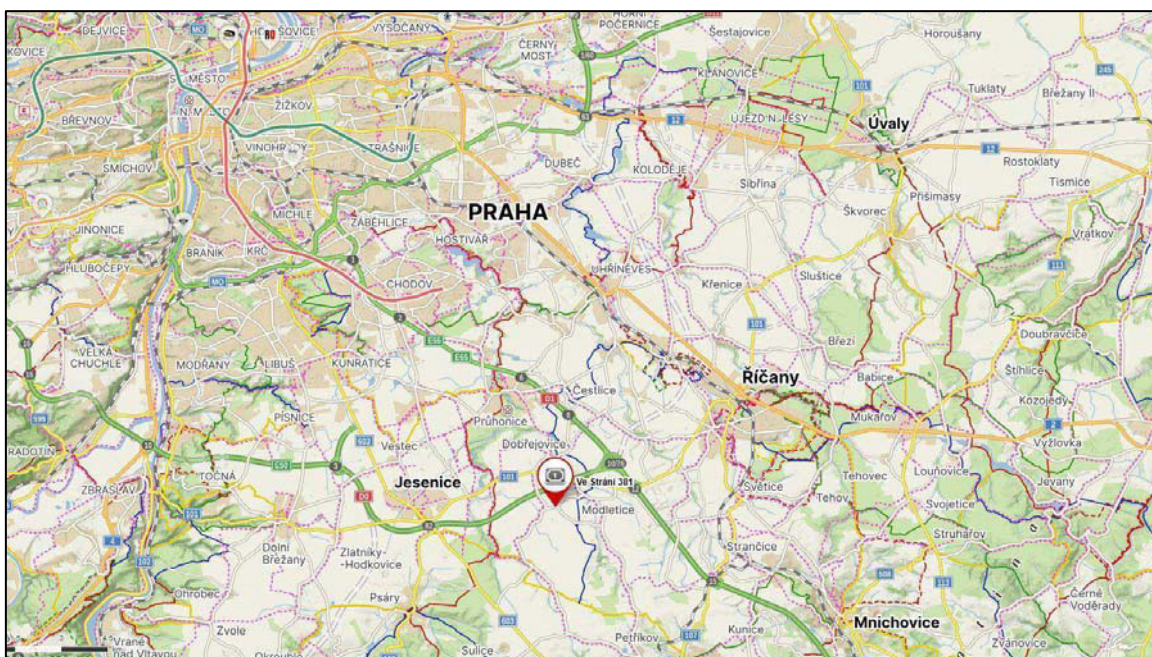
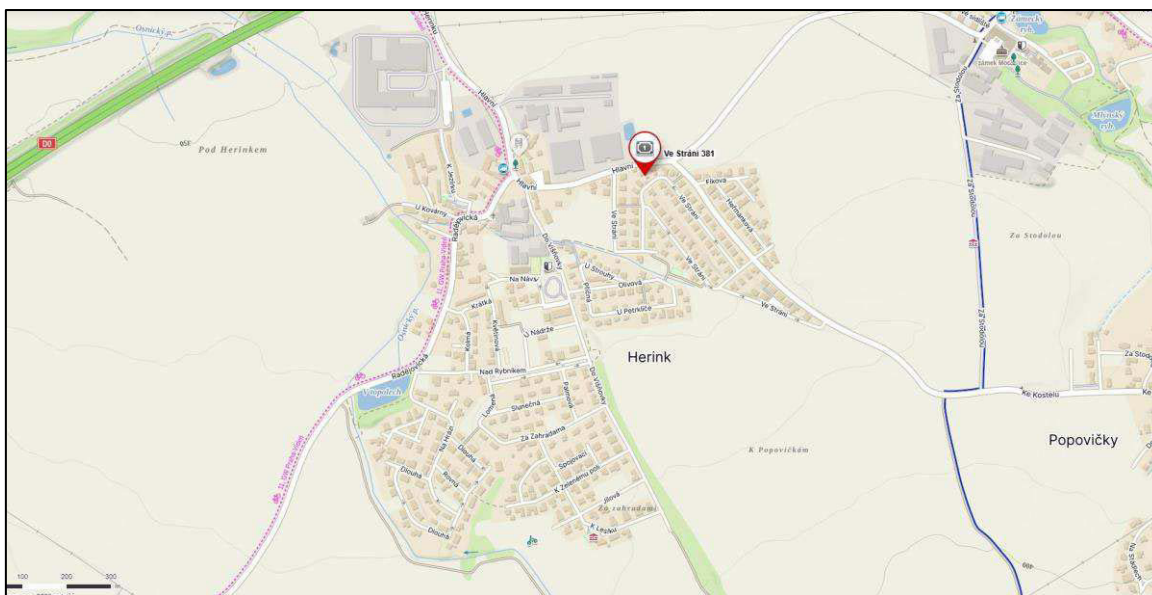
Vyhotoveno: 05.12.2025 10:05:31

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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



MAPA OBLASTI



Zdroj: www.mapy.cz



Dvojaráž k odstranění



Terasa k odstranění



Zahradní kuchyň k odstranění



Zahradní kuchyň k odstranění







Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 24.03.2026 10:55

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 564915 Herink

Kat. území: 627666 Herink

Pozemek: St. 440, LV 1009 Součástí je stavba: Herink, č.p. 312, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 14.990.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2024 12:57:38. Zápis proveden dne 26.09.2024. V-10467/2024-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 440, LV 1009 Součástí je stavba: Herink, č.p. 312, rod.dům; 307/57, LV 1009

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.069.862,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2017 12:12:57. Zápis proveden dne 28.11.2017. V-17487/2017-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 440, LV 1009 Součástí je stavba: Herink, č.p. 312, rod.dům; 307/57, LV 1009

Pozemek: St. 455, LV 1026 Součástí je stavba: Herink, č.p. 325, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 12.820.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2024 11:15:34. Zápis proveden dne 07.06.2024. V-5645/2024-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 455, LV 1026 Součástí je stavba: Herink, č.p. 325, rod.dům; 300/2, LV 1026

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.653.457,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2018 14:10:37. Zápis proveden dne 28.02.2018. V-1879/2018-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 455, LV 1026 Součástí je stavba: Herink, č.p. 325, rod.dům; 300/2, LV 1026

Pozemek: St. 458, LV 1036 Součástí je stavba: Herink, č.p. 330, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 13.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2023 14:45:56. Zápis proveden dne 19.01.2024. V-14337/2023-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 458, LV 1036 Součástí je stavba: Herink, č.p. 330, rod.dům; 307/51, LV 1036

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.130.193,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2018 09:32:47. Zápis proveden dne 19.04.2018. V-5053/2018-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 458, LV 1036 Součástí je stavba: Herink, č.p. 330, rod.dům; 307/51, LV 1036

Pozemek: St. 494, LV 1056 Součástí je stavba: Herink, č.p. 366, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 12.775.400,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2024 11:40:50. Zápis proveden dne 30.08.2024. V-9340/2024-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 494, LV 1056 Součástí je stavba: Herink, č.p. 366, rod.dům; 307/69, LV 1056

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.444.152,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2018 12:12:43. Zápis proveden dne 04.10.2018. V-14109/2018-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 494, LV 1056 Součástí je stavba: Herink, č.p. 366, rod.dům; 307/69, LV 1056

Pozemek: St. 520, LV 1095 Součástí je stavba: Herink, č.p. 378, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 14.200.000,00 CZK

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 24.03.2026 10:55

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 564915 Herink

Kat. území: 627666 Herink

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2024 13:10:45. Zápis proveden dne 21.10.2024.

V-11704/2024-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 520, LV 1095 Součástí je stavba: Herink, č.p. 378, rod.dům; 332/2, LV 1095

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

8.652.665,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2020 16:56:36. Zápis proveden dne 13.05.2020.

V-4791/2020-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 520, LV 1095 Součástí je stavba: Herink, č.p. 378, rod.dům; 332/2, LV 1095

Vývoj cen rodinných domů dle ČSOB indexu bydlení

Ceny rodinných domů meziročně 4.Q 2024 – 4.Q 2025 zdražily o 9,5%.

Růst cen domů se v posledních třech čtvrtletích loňského roku stabilizoval nad dvouprocentní hranicí. Nejvíce rodinných domů se v posledním čtvrtletí roku 2025 stavělo ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Poptávka po výstavbě nových domů ale podle ČSOB Indexu mírně poklesla. Za slabším zájmem kupujících stály mimo jiné vysoké ceny stavebních materiálů. Zároveň pokračoval nižší zájem o starší objekty v horším technickém stavu, a to z důvodu pozastavení dotačních programů na rekonstrukce.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q4/2022	1,8	207,8	
Q1/2023	-0,1	207,6	
Q2/2023	-0,6	206,4	
Q3/2023	0,3	207,0	
Q4/2023	0,3	207,6	
Q1/2024	1,1	209,9	
Q2/2024	1,5	213,0	
Q3/2024	1,8	216,8	
Q4/2024	1,9	220,9	9,5
Q1/2025	2,5	226,4	
Q2/2025	2,3	231,6	
Q3/2025	2,5	231,6	
Q4/2025	2,2	236,7	
Q1/2025-odhad	2,2	240,4	

Zdroj: ČSOB Index bydlení



MĚSTSKÝ ÚŘAD ŘÍČANY

odbor - Stavební úřad

Melantrichova 2000, 25101 Říčany, tel. 323 618 211

Nabytí právní moci:

SPIS. ZN.: 2771/2021/Ne
Č.J.: 134247/2022-MURI/OSÚ/1079
VYŘIZUJE: Petra Nekovářová
TEL.:
E-MAIL:

8. 7. 2022

DATUM: 3.6.2022

ROZHODNUTÍ NAŘÍZENÍ ODSTRANĚNÍ STAVBY

Výroková část:

Stavební odbor Městského úřadu Říčany, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), zjistil, že stavba

**letní kuchyně, garáž, terasa
Herink**

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 307/55 v katastrálním území Herink, jejímž vlastníkem je

Jakub Růžička, nar. 17.4.1990, Za dvorem 1862/3, 142 00 Praha

(dále jen "vlastník"), je prováděna nebo provedena bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním a na základě tohoto zjištění:

I. Podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona

n a ř í z u j e

vlastníkovi odstranění stavby.

Stavba obsahuje:

- Letní kuchyně se zázemím - umístěná v severní části pozemku parc. č. 307/55 v katastrálním území Herink na hranici s pozemkem komunikace parc. č. 377 a na společné hranici s pozemkem parc. č. 307/54, směrem do zahrady o půdorysných rozměrech 7,95 m x 6,10 m, výška stavby po okap 3 m, stavba střechou přesahuje na sousední pozemky,
- Garáž – umístěná v jižní části pozemku parc. č. 307/55 v katastrálním území Herink na hranici s pozemkem komunikace parc. č. 307/1 a na společné hranici s pozemkem parc. č. 307/54, směrem do zahrady o půdorysných rozměrech 8 x 7 m, stavba střechou přesahuje na sousední pozemky,
- Terasa – zpevněná plocha o rozměrech 12 x 8,05 m.

II. Podle § 130 odst. 1 stavebního zákona

u k l á d á

vlastníkovi povinnost předložit návrh technologického postupu prací při odstraňování stavby, včetně nutných opatření k vyloučení, omezení či ke kompenzaci případných negativních důsledků na životní prostředí v okolí stavby.

III. Podle § 79 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") a § 6 odst. 1 vyhlášky č. 520/2005 Sb.

u k l á d á

vlastníkovi povinnost nahradit náklady řízení paušální částkou ve výši **1 000 Kč**, slovy jeden tisíc korun českých, splatných do 15 dnů po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí na účet Města Říčany, IČO: 00240702, Masarykovo nám. 53/40, 251 01 Říčany, vedený u Komerční banky a.s., číslo účtu [REDACTED] variabilní symbol [REDACTED] Doklad o zaplacení vlastník předloží správnímu orgánu.

IV. Stanoví podmínky pro odstranění stavby:

1. Stavba bude odstraněna nejpozději **do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.**
2. Způsob provedení bouracích prací:
 - a) Postupným rozebíráním.
3. Odstranění stavby bude oznámeno a doloženo bezprostředně po jejím dokončení stavebnímu úřadu.
4. Odstraňováním stavby nesmí být ohrožen provoz na přilehlých komunikacích.
5. Materiál, získaný odstraněním stavby, bude uložen nezávadným způsobem; odváženou sutí nesmějí být znečišťovány veřejné komunikace.
6. Po odstranění stavby bude pozemek upraven tak, aby bylo zajištěno nezávadné odvádění povrchových vod.
7. Stavba bude odstraňována tak, aby se nepoškodily sousední pozemky, objekty, porosty a příjezdové komunikace.
8. Stavba bude odstraňována tak, aby nedošlo k nadměrnému obtěžování vlastníků okolních nemovitostí. Stavebník nebude provádět činnosti spojenou s odstraňováním stavby, které způsobují nadměrný hluk, prašnost či jiným způsobem obtěžují okolí v pozdních večerních hodinách, o nedělích a ve dnech státem uznaných svátků.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Jakub Růžička, nar. 17.4.1990, Za dvorem 1862/3, 142 00 Praha

Odůvodnění:

Stavební úřad zjistil, že stavba je prováděna bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu, a proto dne 5.1.2021 zahájil podle § 129 odst. 2 stavebního zákona řízení o nařízení odstranění stavby a oznámil jeho zahájení známým účastníkům řízení. V oznámení vlastníka poučil o možnosti podat žádost o dodatečné povolení stavby. Současně stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky.

Vlastník požádal dne 2.6.2021 podle § 129 odst. 2 stavebního zákona o dodatečné povolení stavby. Stavební úřad proto podle § 129 odst. 2 stavebního zákona přerušil řízení o odstranění stavby a vedl řízení o dodatečném povolení stavby. Vzhledem k tomu, že žádost o dodatečné povolení stavby neměla předepsané náležitosti a neposkytovala dostatečný podklad pro posouzení stavby, stavební úřad řízení o dodatečné povolení stavby přerušil usnesením sp. zn. 180021/2021/Ne, č. j. 213729/2021-MURI/OSÚ/1079 dne 20.6.2021, a poskytl vlastníkovvi dostatečnou lhůtu pro doplnění žádosti. Žádost o dodatečné povolení stavby nebyla ve stanovené lhůtě doplněna. Po uplynutí lhůty stavební úřad řízení o dodatečném povolení stavby zastavil. Usnesení o zastavení řízení o dodatečné povolení stavby sp. zn. 180021/2021/Ne, č. j. 499847/2021-MURI/OSÚ/1079 ze dne 30.11.2021 nabylo právní moci dne 22.12.2021. Vlastník během celého řízení neinicioval snahu k vyřešení problému. Vlastník dále neprokázal, že stavba není v rozporu s ustanoveními § 129 odst. 3 stavebního zákona.

Stavební úřad v průběhu řízení zjistil, že stavba svým provedením a užíváním ohrožuje zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení nebo zvláštními předpisy, a proto pokračoval v řízení o nařízení odstranění stavby a vlastníkovvi podle § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona nařídil odstranění stavby.

Stavební úřad podle § 79 odst. 5 správního řádu uložil povinnost nahradit náklady řízení paušální částkou účastníkovi, který řízení vyvolal porušením své právní povinnosti. Výši paušální částky nákladů řízení stanovil podle § 6 odst. 1 vyhlášky č. 520/2005 Sb.

Účastníci v řízení neuplatnili návrhy a námitky.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Obec Herink, W & V central, s.r.o., Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Jana Vidličková, MONETA Money Bank, a.s., GCBA, s.r.o.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Středočeského kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Náklady na odstranění stavby nese ten, komu bylo odstranění stavby nařízeno. Ten, komu bylo odstranění stavby nařízeno, odpovídá za škodu, která v souvislosti s odstraňováním stavby vznikla na sousední stavbě nebo pozemku, pokud nebyla způsobena jejich závadným stavem.

Petra Nekovářová, o. č. 1079 - oprávněná úřední osoba
Opatřeno ověřeným elektronickým podpisem
"otisk úředního razítka"

Obdrží:

účastníci (doručenky)

Jakub Růžička, Ve Stráni č.p. 381, Herink, 251 01 Říčany u Prahy

Obec Herink, IDDS: di5b4tv

W & V central, s.r.o., IDDS: 42e7mpt

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, IDDS: a6ejgm

Jana Vidličková, [REDACTED]

MONETA Money Bank, a.s., IDDS: 3kpd8nk

GCBA, s.r.o., IDDS: h2b7xtw

SOUPIS MAJETKOVÉ PODSTATY

Insolvenční soud

Spisová značka:

KSPH

74

INS

3568

/ 2025

Dlužník

☒ Fyzická osoba ☐ Právnícká osoba

Osobní údaje

☐ Společné oddlužení manželů

☐ Zahraniční

Příjmení:

Růžička

Jméno:

Jakub

Rodné číslo

9 0 0 4 1 7 0 4 9 4

IČO:

Bydliště/sídlo:

Ve Stráni 381, Herink, 251 70

Údaje o právnické osobě

☐ Zahraniční

Název/obch. firma:

IČO:

Sídlo:

Insolvenční správce

☐ Fyzická osoba ☒ Právnícká osoba

Osobní údaje

☐ Zahraniční

Příjmení:

Jméno:

Datum narození

IČO:

Bydliště/sídlo:

Údaje o právnické osobě

☐ Zahraniční

Název/obch. firma:

Archa Insolvency v.o.s.

IČO:

0 5 5 9 8 3 7 1

Sídlo:

Na Poříčí 1047/26, Praha, 11000

Datum vyhotovení soupisu

28.5.2026

Pořadí vyhotovení soupisu majetkové podstaty v řízení

4

A. Zjednodušený přehled majetkové podstaty

Identifikace majetku	Ocenění majetku	Zpeněžení ke dni vyhotovení soupisu	Zajištěno	Nezajištěno
Nemovitý majetek	20 250 000 Kč	0 Kč	20 250 000 Kč	0 Kč
Movitý majetek	140 300 Kč	0 Kč	0 Kč	140 300 Kč
Finanční prostředky	166 777,14 Kč	0 Kč	0 Kč	166 777,14 Kč
Pohledávky	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Ostatní majetek	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Celkem	20 557 077,14 Kč	0 Kč	20 250 000 Kč	307 077,14 Kč

Komentář:

B. Detailní soupis majetkové podstaty

I. Nemovitý majetek

+

-

Identifikace majetku								
Poř.č.	Ocenění majetku	Pořizovací cena	Osoba, která provedla ocenění majetku	Osoba, která uplatňuje právo k majetku	Důvod uplatnění práva	Důvod zapsání Důvod vyloučení/vynětí	Den zapsání Den vyloučení/vynětí	Poznámka
Nemovitosti zapsané na LV č. 1067; k. ú. Herink; Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ								
- pozemek parc. č. st. 509 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 200 m2, jehož součástí je stavba rodinný dům č.p. 381,								
- pozemek parc. č. 307/55 - zahrada o výměře 811 m2								
	20 250 000 Kč				20-21 - Exekutorské zástavní právo zřízené na nemovitých věcech dlužníka (shora specifikovaných Nemovitostí) dle exekučního příkazu ke zřízení exekutorského zástavního práva vydaného dne 2. 8. 2024 soudním exekutorem Mgr. Janem Vedralem, Exekutorský úřad Praha 3, pod č. j. 140 EX 00107/24-015, který nabyl právní moci dne 27. 9. 2024, s pořadím exekutorského zástavního práva ke dni 4. 7. 2024. Zápis do katastru nemovitostí byl proveden dne 20. 11. 2024 v rámci řízení č. V-13062/2024-209, s právními účinky ke dni 24.10.2024.	Majetek dlužníka	26.1.2026	
	☐ upuštěno							
Pohledávka věřitele vůči dlužníkovi je shora uvedeným exekutorským zástavním právem zajištěna v rozsahu - dlužná částka 1.500.000,- Kč, úrok 30% ročně z								

Celkem ocenění

20 250 000 Kč

Celkem pořizovací cena

0 Kč

II. Movitý majetek

+

-

Identifikace majetku

Poř.č.	Ocenění majetku	Pořizovací cena	Osoba, která provedla ocenění majetku	Osoba, která uplatňuje právo k majetku	Důvod uplatnění práva	Důvod zapsání Důvod vyloučení/vynětí	Den zapsání Den vyloučení/vynětí	Poznámka
Robotický vysavač bazénů Dolphin E20								
3	15 000 Kč	0 Kč	insolvenční správce			Majetek dlužníka	9.3.2026	Z důvody úspory nákladů nebylo provedeno znalecké ocenění.
	☐ upuštěno							
Benzínová sekačka na trávu; Sekačka má motor Briggs and Stratton 625								
4	5 000 Kč	0 Kč	insolvenční správce			Majetek dlužníka	9.3.2026	Z důvody úspory nákladů nebylo provedeno znalecké ocenění.
	☐ upuštěno							
Sniper Elite III Afrika - PS4 videohra								
5	300 Kč	0 Kč	insolvenční správce			Majetek dlužníka	9.3.2026	Z důvody úspory nákladů nebylo provedeno znalecké ocenění.
	☐ upuštěno							
UFC 2 - PS4 videohra								
6	400 Kč	0 Kč	insolvenční správce			Majetek dlužníka	9.3.2026	Z důvody úspory nákladů nebylo provedeno znalecké ocenění.
	☐ upuštěno							
Gravity Rush remastered - PS4 videohra								
7	600 Kč	0 Kč	insolvenční správce			Majetek dlužníka	9.3.2026	Z důvody úspory nákladů nebylo provedeno znalecké ocenění.
	☐ upuštěno							
Manželská postel								
8	10 000 Kč	0 Kč	insolvenční správce			Majetek dlužníka	9.3.2026	Z důvody úspory nákladů nebylo provedeno znalecké ocenění.
	☐ upuštěno							
Sedací souprava - tvar U								
9	20 000 Kč	0 Kč	insolvenční správce			Majetek dlužníka	9.3.2026	Z důvody úspory nákladů nebylo provedeno znalecké ocenění.
	☐ upuštěno							
Kožená sedačka Chesterfield Windsor								

10	35 000 Kč	0 Kč	insolvenční správce			Majetek dlužníka	9.3.2026	Z důvody úspory nákladů nebylo provedeno znalecké ocenění.
	☐ upuštěno							
Starožitný psací stůl z mahagonu								
11	20 000 Kč	0 Kč	insolvenční správce			Majetek dlužníka	9.3.2026	Z důvody úspory nákladů nebylo provedeno znalecké ocenění.
	☐ upuštěno							
Otočné křeslo Royal Antik Chesterfield								
12	20 000 Kč	0 Kč	insolvenční správce			Majetek dlužníka	9.3.2026	Z důvody úspory nákladů nebylo provedeno znalecké ocenění.
	☐ upuštěno							
Horské kolo cube								
13	10 000 Kč	0 Kč	insolvenční správce			Majetek dlužníka	9.3.2026	Z důvody úspory nákladů nebylo provedeno znalecké ocenění.
	☐ upuštěno							
Lampa na noční stolek - 2ks								
14	4 000 Kč	0 Kč	insolvenční správce			Majetek dlužníka	9.3.2026	Z důvody úspory nákladů nebylo provedeno znalecké ocenění.
	☐ upuštěno							

Celkem ocenění

140 300 Kč

Celkem pořizovací cena

0 Kč

III. Finanční prostředky



Umístění peněžních prostředků						
Poř.č.	Číslo účtu	Hodnota	Osoba s právem k majetku či osoba popírající zápis	Důvod zapsání Důvod vyloučení/vynětí	Den zapsání Den vyloučení/vynětí	Poznámka
Kladný zůstatek na účtu						
15		40 000 Kč		Majetek dlužníka	3.2.2026	
Vydaný přeplatek na úvěrové smlouvě č. U-831653 uzavřené s Mercedes-Benz Financial Services Česká republika s.r.o.						
16		126 777,14 Kč		Majetek dlužníka	16.3.2026	

Celkem hodnota

166 777,14 Kč

IV. Pohledávky



Poř.č.	Skutečnost, na které se pohledávka zakládá	Hodnota	Osoba s právem k majetku či osoba popírající zápis	Důvod zapsání Důvod vyloučení/vynětí	Den zapsání Den vyloučení/vynětí	Poznámka	
Identifikace dlužníka							
Poř.č.	Skutečnost, na které se pohledávka zakládá	Hodnota	Osoba s právem k majetku či osoba popírající zápis	Důvod zapsání Důvod vyloučení/vynětí	Den zapsání Den vyloučení/vynětí	Poznámka	
Celkem hodnota							
V. Ostatní majetek							
Identifikace majetku							
Poř.č.	Ocenění majetku	Pořizovací cena	Osoba, která provedla ocenění majetku	Osoba, která uplatňuje právo k majetku	Důvod uplatnění práva Důvod vyloučení/vynětí	Den zapsání Den vyloučení/vynětí	Poznámka
	☐ upuštěno						
Celkem ocenění				Celkem pořizovací cena			

C. Vysvětlení změn oproti předchozímu vyhotovení soupisu

Pohledávka dlužníka za společností Mercedes-Benz Financial Services Česká republika s.r.o. byla vyplacena na účet majetkové podstaty a dále byla zjištěna cena nemovitostí dle znaleckého posudku. Ten je přikládán přílohou tohoto soupisu.

D. Přílohy

Přidat přílohu

Zobrazit přílohu

Odebrat přílohu

E. Podpis

Insolvenční správce (podává)

V

Dne:

Příjmení:

Jméno:

Titul před jm.: Titul za jm.:

Digitální podpis

Podpis

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

dle vyhlášky 259/2012 Sb.

Pořadové číslo zprávy: 51147 / 2026 Ev. číslo: 5f713cbb-1979-45a0-ac6f-93319eaddbf5
Druh podání: Datová zpráva z ISDS ID zprávy: 1704728371
Věc: Soupis majetkové podstaty + znalecký posudek

Odesílatel:

ID schránky: c5h7xyd Typ datové schránky: OVM
Osoba: Archa Insolvence v.o.s. Adresa: Na poříčí 1047/26, Nové Město, 11000 Praha 1, CZ

Dodáno do DS dne: 28.05.2026 12:07:24 **Odesláno do DS dne:** 28.05.2026 12:07:24

Č.j. příjemce: Č.j. odesílatele:
Sp.zn. příjemce: KSPH 74 INS 3568/2025 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 28.05.2026 12:07:24)

Certifikát: Ověřeno na základě CRL z 28.05.2026 11:29:50

Datum a čas autom. ověření: 28.05.2026 12:17:01

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		11-26 Herink RD s přílohou - final.pdf										
	Podpis není připojen (žádný podpis).				A	N	N					
2		Soupis majetkové podstaty - KSPH 74 INS 3568 2025.pdf										
	Podpis není připojen (žádný podpis).				A	N	N					

Čas ověření příloh: 28.05.2026 12:17:01 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.