



ČESKÁ ZNALECKÁ

ZNALECKÝ POSUDEK

6 133-12-2021

Stanovení **COB nemovitých věcí**,
zapsaných na **LV č. 25589**, k. ú. **Pražské Předměstí**,
(komerční objekt)

zpracovaný v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí,
zapsaný pod pořadovým číslem **2 201 / 2021** ve znaleckém deníku.

Objednatel

Ing. Lukáš Vlašný, Tábor, Vančurova 2904
insolvenční správce dlužníka Československé úvěrní družstvo v likvidaci,
IČO 649 46 851, se sídlem Gočárova třída 312/52, 500 02 Hradec Králové

Zpracovatel

Česká znalecká, a. s.
Hradec Králové, Nezvalova 423, IČO 252 60 138

Výtisk **1 (jedna)** ze **4 (čtyř)** vyhotovených originálů

25. listopadu 2021

Úvodní list

Objednatel:	Ing. Lukáš Vlašný Vančurova 2904, 390 01 Tábor insolvenční správce dlužníka Československé úvěrní družstvo v likvidaci , IČO 649 46 851, se sídlem Gočárova třída 312/52, 500 02 Hradec Králové
ZADÁNÍ znaleckého zkoumání / dokazování:	Smlouva o dílo ze 4. listopadu 2021.
PŘEDMĚT znaleckého zkoumání / dokazování:	Nemovitosti zapsané na LV č. 25589, k. ú. Pražské Předměstí.
ÚČEL znaleckého zkoumání / dokazování:	Stanovení COB pro insolvenční řízení dlužníka Československé úvěrní družstvo v likvidaci , v souladu s ustanovením § 219 odst. 5, insolvenčního zákona.
Zpracovatel:	Česká znalecká, a. s. Nezvalova 423 500 03 Hradec Králové T 495 518 296 E info@znalecka.cz ID bkndkpx IČO 252 60 138, DIČ CZ25260138 zapsaná v obchodním rejstříku, KS HK, oddíl B., vložka 2223
ZP zpracoval:	dr. Ing. Vítězslav Hálek, MBA, Ph.D., David Kořínek, Ing. Jakub Lisa.
Počet tisků ZP:	Čtyři (4) / tři (3) obdrží Objednatel ZP.
Místní šetření:	5. listopadu 2021
Datum zpracování:	25. listopadu 2021

Obsah

Úvodní list	2
Obsah	3
Výchozí předpoklady / omezující podmínky	4
1. Úvod.....	5
1.1 Zadání / předmět / účel.....	5
1.2 Rozhodné datum.....	5
1.3 Zkratky / zkratková slova / symboly	5
2. Zdrojové podklady	7
3. Metody znaleckého zkoumání / dokazování.....	9
4. Posudek / odůvodnění.....	10
4.1 Otázka č. 1.....	11
<i>Jaká je COB nemovitých věcí, zapsaných na LV č. 25589, k. ú. Pražské Předměstí.</i>	
A. Porovnávací hodnota.....	15
= 33.800.000,00 Kč	
B. Cena zjištěná.....	30
= 15.723.010,00 Kč	
C. COB.....	41
= 33.800.000,00 Kč	
5. Závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování	43
6. Příloha	44
7. Rozšířená příloha / CD	45
Metody znaleckého zkoumání / dokazování	
Schémata	
Podklady	
ZP	
Přílohy (tištěné / elektronicky)	
Znalecká doložka	47

Výchozí předpoklady / omezující podmínky

ZP je vypracován:

- 1/ v souladu se:
 - a. zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech,
 - b. vyhláškou č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti,
 - c. zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů,
 - d. zákonem č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

Znalecká kancelář informuje, že:

- 1/ zdrojové **podklady** pro znalecké zkoumání / dokazování jsou považovány za **věrohodné / správné**,
- 2/ zdrojové **podklady** **nebyly** z hlediska přesnosti / úplnosti / pravosti / platnosti **ověřovány**,
- 3/ **neodpovídá** za pravost / platnost:
 - a. vlastnických / jiných **věcných** práv,
 - b. **práv** vyplývajících z poskytnutých zdrojových **podkladů**, pokud jsou **předmětem** znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění.

1. Úvod

1.1 Zadání / předmět / účel

Předmětem znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění je **odpověď** na otázku, zadanou Objednatelem ZP.

Otázka č. 1:

Jaká je COB nemovitých věcí, zapsaných na LV č. 25589, k. ú. Pražské Předměstí.

Otázka č. 1 se týká

P. Č.	DRUH POZEMKU / ZPŮSOB VYUŽITÍ	VÝMĚRA [m ²]
St. 634	zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba č. p. 312; jiná stavba	324
623/6	ostatní plocha	29
CELKEM		353

v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj,
 katastrální pracoviště Hradec Králové,
 pro obec Hradec Králové,
 k. ú. Pražské Předměstí.

ZP je vypracován za účelem stanovení COB pro insolvenční řízení dlužníka Československé úvěrní družstvo v likvidaci, v souladu s ustanovením § 219 odst. 5, insolvenčního zákona.

1.2 Rozhodné datum

25. listopadu 2021 datum vypracování ZP

1.3 Zkratky / zkratková slova / symboly

Český statistický úřad ČSÚ
 Cena obvyklá COB
 Znalecký posudek ZP
 Ministerstvo financí ČR MF ČR



Česká republika.....	ČR
Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, zákon č. 237/2020 Sb.....	ZOM
Nový občanský zákoník	NOZ

List vlastnictví.....	LV
Katastrální území.....	k. ú.
Katastr nemovitostí	KN
Územní plán.....	ÚP
Nemovitost / nemovitý	NEMO

2. Zdrojové podklady

Při

1/ znaleckém zkoumání / dokazování a

2/ následném vypracování **závěrů ZP**

bylo využito:

A – odborné **literatury**,

B – podkladů **předaných**,

C – podkladů z veřejně dostupných **internetových zdrojů**,

D – informací z **místního** šetření a

E – komplexních **schémat**.

A – Odborná literatura

- ➔ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, vyd. 1, 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
- ➔ HÁLEK, V. *Pojem cena obvyklá po 1. lednu 2014*. Trestněprávní revue. 2015, roč. 14, č. 4, str. 90-97, ISSN 1213-5313.
- ➔ BRADÁČ, A. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: CERM, vyd. 1, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- ➔ BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍ, P. *Úřední oceňování majetku 2016*. Brno: CERM, vyd. 1., 2016. 328 s. ISBN 978-80-7204-927-1.
- ➔ BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Soudní znaleství*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010. ISBN 9788072047048.
- ➔ SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ: *Časopis pro soudní znaleství v technických a ekonomických oborech*. Brno: Cerm, 1990-. ISSN 1211-443X.

B – Podklady předané Objednatelem ZP

- ➔ specifikace **NEMO**,
- ➔ technické výkresy objektu.

C – Podklady z veřejně dostupných internetových zdrojů

- ➔ www.cuzk.cz
- ➔ www.mapy.cz
- ➔ www.obyvateleceska.cz
- ➔ cs.wikipedia.org



- webové stránky **realitních portálů / kanceláří**
- **smlouvy.gov.cz**
- webové stránky **obce**

D – Informace z místního šetření

- osobní **prohlídka** předmětu znaleckého zkoumání / dokazování,
- pořízení **fotodokumentace**.

E – Komplexní schéma

- znaleckého **zkoumání / dokazování**,
- stanovení **hodnoty / ceny** nemovitostí,
- použitelnosti vzorku – **porovnávací** metoda,
- **přezkoumatelnost ZP**.

Zdroje (B – D) jsme pokládali za **věrohodné / úplné**.

Podklady pro ocenění jsou součástí **CD přílohy** tohoto ZP.

Vybraná **odborná literatura (bod A)** je **dostupná / bezplatně stažitelná** z **www.halek.org**.

3. Metody znaleckého zkoumání / dokazování

A. Obecně vědní metody

- A.1 Základní pojmy
- A.2 Rozdělení metody
- A.3 Popis metod

B. Východiska oceňování / znaleckého dokazování

- B.1 Data / informace / znalosti
- B.2 Předpisy pro ocenění
- B.3 Hodnota majetku / druhy
- B.4 Obecné metody ocenění
- B.5 Stanovení **COB** a ceny zjištěné podle ZOM
- B.6 Axiom éta – schématická metodiky stanovení **COB**
- B.7 Stanovení **COB** v trestně-právních kauzách
- B.8 Přezkoumatelnost / výslech znalce

C. Ocenění nemovitostí

- C.1 Administrativní ocenění
- C.2 **Nákladové** ocenění nemovitostí
- C.3 **Výnosové** ocenění nemovitostí
- C.4 **Porovnávací** ocenění nemovitostí
- C.5 **Kombinace** věcné / výnosové hodnoty

Obsah kapitoly č. 3 / Metody znaleckého zkoumání / dokazování je uložen na CD příloze ZP.

4. Posudek / odůvodnění

VÝCHODISKA	
Zdroje dat	Zdrojové podklady (str. 7 – 8 ZP)
Znalecké metody	A. Východiska oceňování: A.1 Předpisy pro ocenění A.2 Hodnota majetku a její druhy A.3 Obecné metody ocenění A.4 Stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné podle ZOM C. Ocenění NEMO: C.1 Administrativní ocenění NEMO C.4 Porovnávací ocenění NEMO
Obecně vědní metody	I. Empirické: I. 1 pozorování II. Obecně teoretické: II. 1 Analogie, II. 2 Abstrakce, II. 3 Analýza, II. 4 Syntéza, II. 5 Dedukce, II. 6 Indukce

Sekvenční postup kroků znaleckého zkoumání / dokazování:

1. Analýza oceňovaného majetku (str. 10 – 14 ZP),
2. Kalkulace porovnávací metodou (str. 15 – 29 ZP),
3. Výpočet ceny zjištěné (str. 30 – 40 ZP),
4. Odhad COB (str. 41 – 42 ZP).

VLASTNÍK NEMO (k datu rozhodnému)

Vlastnické právo	Podíl
Československé úvěrní družstvo v likvidaci, Gočárova třída 312/52, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové	

OMEZENÍ / POZNÁMKY vážnoucí na předmětu ocenění (dle KN)

- prohlášení konkurzu podle insolvenčního zákona – Československé úvěrní družstvo v likvidaci,
- rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) – Československé úvěrní družstvo v likvidaci.

Bez vlivu / neposuzují se.

4.1 Otázka č. 1

Jaká je COB nemovitých věcí, zapsaných na LV č. 25589, k. ú. Pražské Předměstí.

Předmětem znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění je **objekt občanské vybavenosti v Hradci Králové, v místní části Pražské Předměstí, který sestává z NEMO:**

P. Č.	DRUH POZEMKU / ZPŮSOB VYUŽITÍ	VÝMĚRA [m ²]
st. 634	zastavěná plocha a nádvoří	324
623/6	ostatní plocha	29
CELKEM		353

POPIS LOKALITY

- **Hradec Králové (HK)** je **statutární město** na východě **Čech** / metropole **Královéhradeckého kraje**.
- Leží na soutoku **Labe** / **Orlicí** a je součástí hradecko-pardubické aglomerace.
- Žije zde přibližně **93 tisíc obyvatel**.
- Komplexní **občanská vybavenost** / prostor pro volnočasové / sportovní aktivity.
- Všechná **doprava vlak** / autobus / MHD.
- Zde končí **dálnice D11**. Skrze město prochází několik **silnic I. třídy**.
- **Pražské Předměstí** je **místní část** a současně **katastrální území HK**, ležící v těsné blízkosti **centra** města poblíž druhého městského silničního okruhu s vazbou na řeku Labe.

POPIS POLOHY

- Objekt lokalizován na **západě** města, na křižovatce ulic **Gočárova třída** a **Zamenhofova**.
- Širší **centrum** města, souvislá zástavba **řadových domů**.
- Okolí tvořeno **občanskou vybaveností** – **nákupní zóna**, v těsné blízkosti **OC Aupark**.
- Přístup po **zpevněné komunikaci**.
- **Parkování** je možné na placených stání / silnici.
- Hlavní **vlakové** / **autobusové nádraží** = **250 m**.
- Terminál **hromadné dopravy** = **500 m**.
- **Centrum města** = **1,5 km**.

POPIS POZEMKU

- **Stavební parcela**, zastavěna objektem.
- **Pravidelný tvar** o výměře 353 m².
- **Rovinatý terén**.
- Napojeno na **inženýrské sítě** (elektro / voda / kanalizace / plyn).
- Přístup po **zpevněné komunikaci**.

POPIS OBJEKTU

- Objekt standardní **zděné konstrukce**, postaven v roce 1885, ve 20. letech 20. století dílčí **rekonstrukce**.
- **Dvoupodlažní**, **podsklepený** s využívaným **podkrovím**, valbová střecha.
- V roce 2006 – 2008 celková **rekonstrukce**.
- **Komerčně** využívaná **NEMO**.
- Objekt postaven na kamenných / betonových **základech** proti zemní vlhkosti.
- **Konstrukce** cihelná z tl. zdiva 45 cm, smíšené zdivo.
- **Dřevěné stropy** s podhledem, v suterénu klenby.
- Střešní **krytina** skládaná betonová.
- **Klempířské konstrukce** z měděného plechu, **bleskosvod** osazen.
- Vnitřní **omítky** vápenné štukové, případně keramický obklad stěn.
- **Fasáda** hladká se zateplením.
- **Schodiště** ocelové nebo kamenné s dlažbou, ocelové zábradlí s dřevěným madlem.
- **Dveře** plné / prosklené.
- **Okna** s izolačním zasklením.
- Nášlapná vrstva **podlah** z dlažby / PVC / koberec.
- **Vytápění** ústřední kotlem na plyn.
- **Ohřev** vody elektrickými boilerly.
- Standardní **rozvod** elektro / vody / plynu / kanalizace.
- [REDAKCE]
- Standardní **sanitární** vybavení.
- Stav objektu je dobrý.

DISPOZICE

- 1. PP = chodba se schodištěm, výtahová šachta, 2x úklidová komora, WC muži, WC ženy, 2x kancelář.
- 1. NP = pasáž, 3x kancelář, WC muži, WC ženy, výtah, WC, zvětrání, zádveří, schodiště,
- 2. NP = chodba, schodiště, 2x WC, serverovna, jednací místnost, 6x kancelář, chodba, předsíň, 2x koupelna s WC, komora, komora, balkon, výtah.

- 3. NP = schodišťový prostor s výtahem, chodba a šatna, úklidová komora, předsíň a WC muži, denní místnost, 3x kancelář, předsíň, sprcha, WC, hygiena.

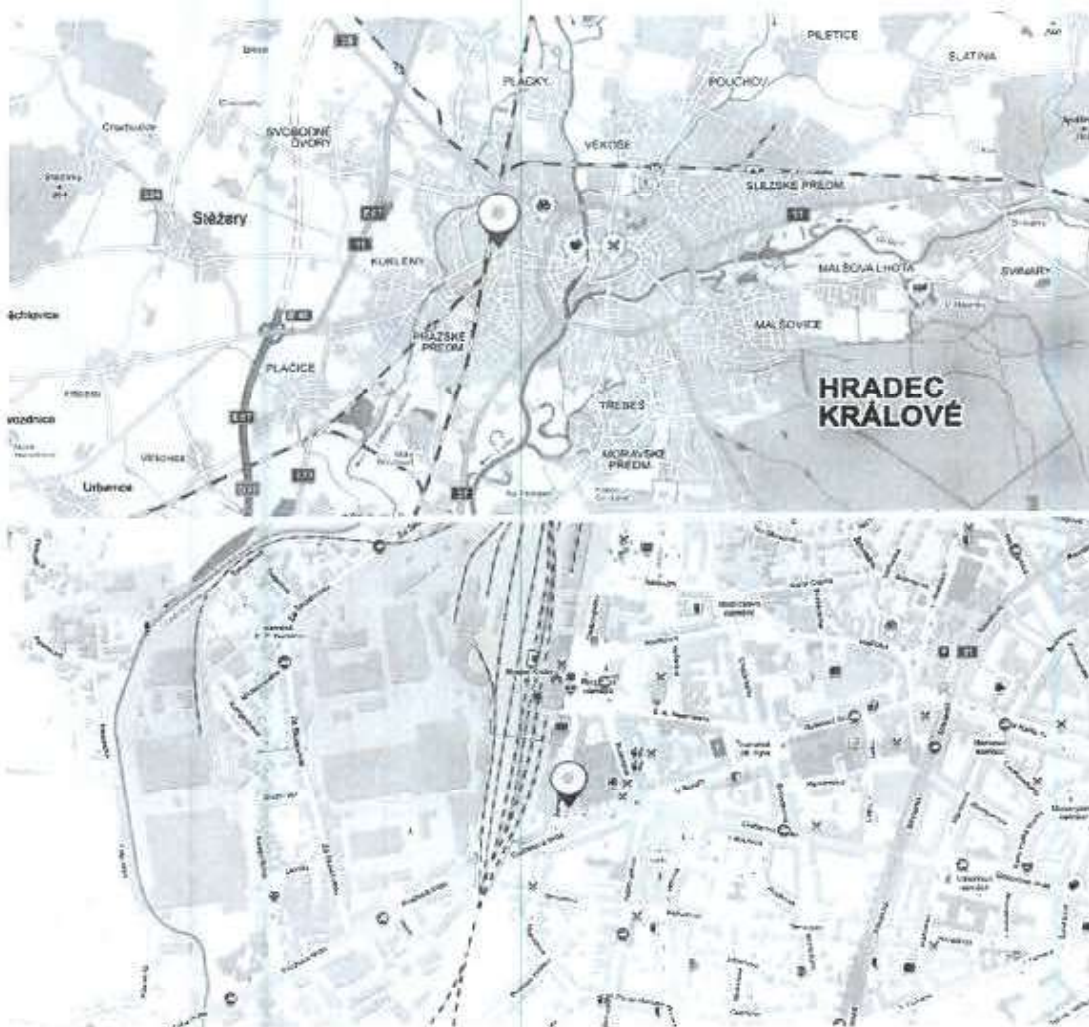
METRICKÉ ÚDAJE

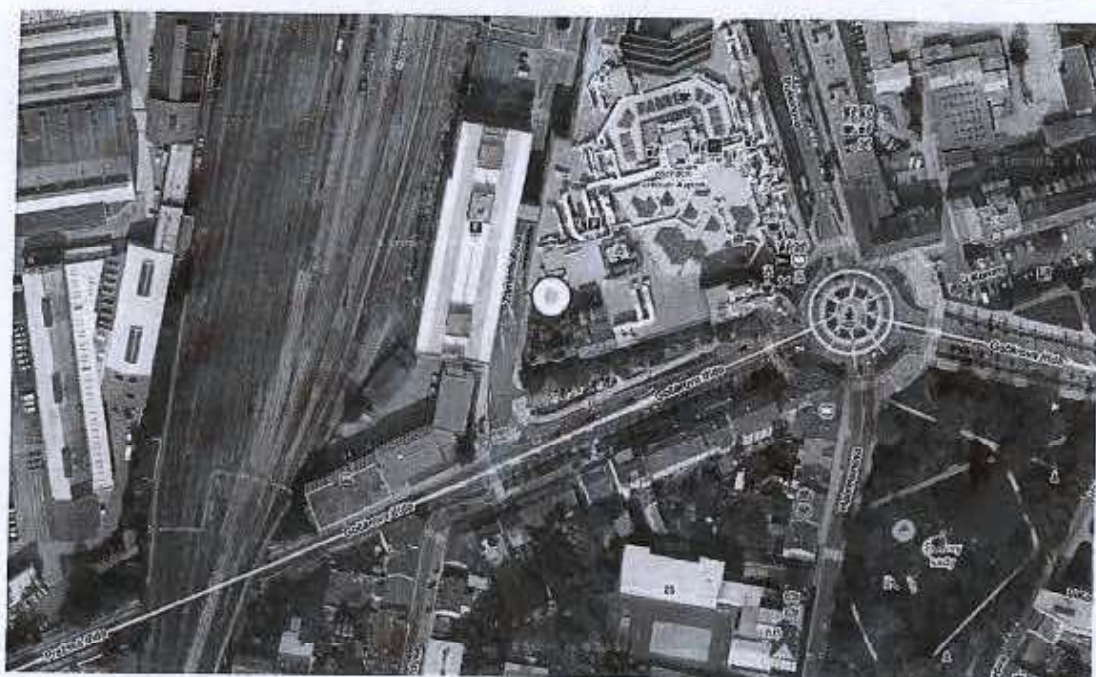
Započitatelná užitná plocha objektu..... 867,29 m²
Výměra pozemku353 m²

VENKOVNÍ ÚPRAVY

- Přípojka elektro / vody / kanalizace / plynu.

ORIENTAČNÍ MAPA





SNÍMEK Z KATASTRÁLNÍ MAPY



A. Ocenění porovnávací metodou

- [1] Metoda **přímého** porovnání se zohledněním **odlišnosti** jednotlivých **parametrů**.
- [2] U **objektů** je měnou jednotkou **1 m²** započitatelné **plochy**.
- [3] Při znaleckém zkoumání / dokazování / **ocenění** touto **metodou** stanovujeme hodnotu **NEMO** pomocí **analýzy** prodejů **obdobných** druhů **NEMO**, které byly **a/ uskutečněny** v dané lokalitě v **nedávném** období či **b/ k datu** ocenění.
- [4] **Analyzují** se **majetky a/ prodané** nebo **b/ nabízené k prodeji** v současných tržních podmínkách v daném **místě / čase**. Analyzované **NEMO** se **porovnávají** s oceňovanou **NEMO** pomocí **kritérií / cenotvorných faktorů**, které ovlivňují **potencionální poptávku** po těchto **NEMO**.
- [5] **Hlavní faktory**, které mají **vliv** na hodnotu:

VŠEOBECNĚ NEMO:

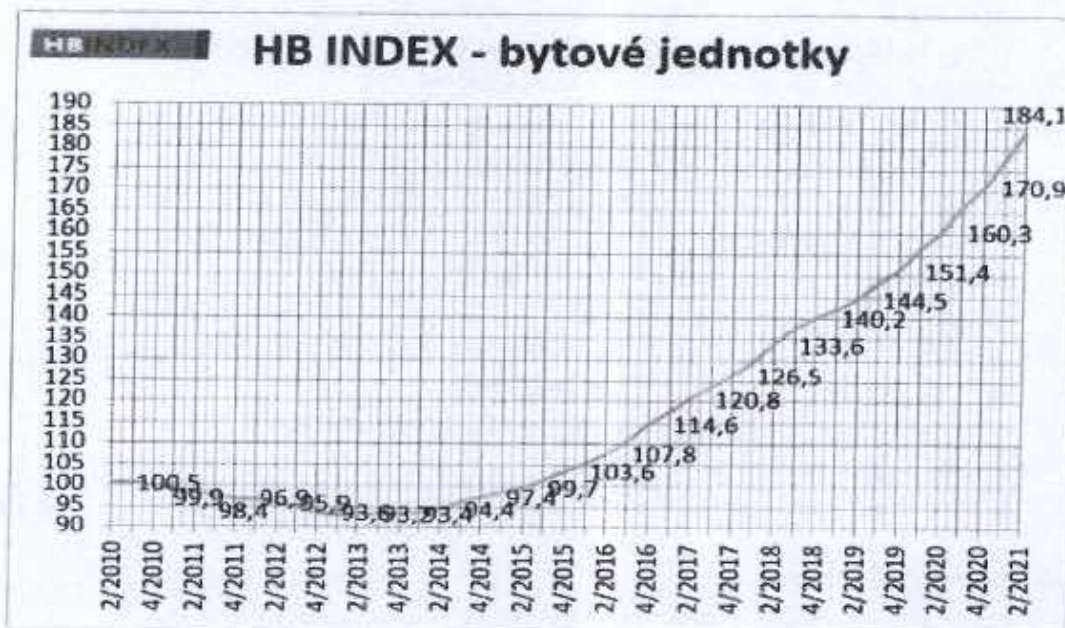
- **datum** prodeje / **nabízený** dosud **nerealizovaný** prodej,
- **lokalizace / situování** **NEMO**,
(**centrum / navazující na centrální část / okrajová periferie / satelitní čtvrť / samota** / v blízkosti **luk / lesa / vodní plochy / kvalita prostředí / ovzduší / hluk / zápach ...**)
- **existence** přístupových možností k **NEMO** / **dopravní obslužnost**,
(**zpevněná / nezpevněná komunikace / přístup přes neveřejné pozemky / druh veřejné dopravy / četnost spojů / vzdálenost od zastávky veřejné dopravy ...**)
- **občanská vybavenost / obecná dostupnost** zaměstnání,
(**materské / základní / střední / vysoké školy / obchody se zbožím / zdravotnické zařízení / kliniky / pošta / administrativní / nákupní centra / restaurace / bary / hospody / čerpací stanice / veřejná parkoviště / zábavní / kulturní průmysl ...**)
- **technická infrastruktura**,
(**elektrina / vodovod / kanalizace / plyn / internet**)
- **velikost, rozsah / rozmanitost** majetku,
(**funkční i fyzická využitelnost / snižování jednotkové ceny s rostoucím množstvím**)
- **velikost** přináležejících / využitelných **pozemků**,
(**tvar / svažitost / orientace pozemku / možnost dodatečného zastavění ...**)
- **možnost další výstavby** v blízké lokalitě,
- **okruh** **potencionálních investorů / majetkové vztahy / věcná břemena**.

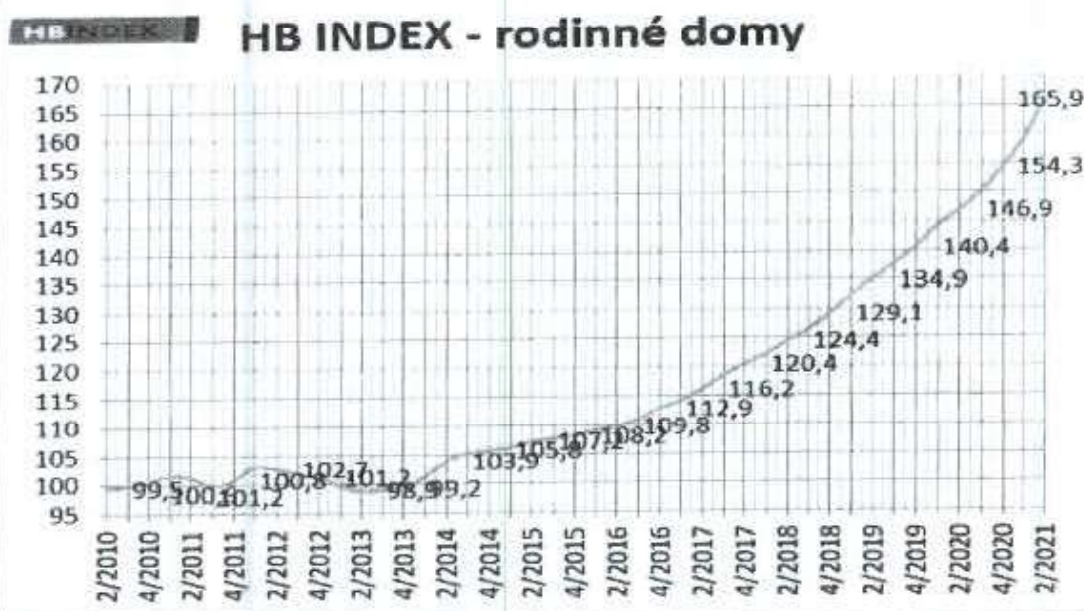
KONKRÉTNĚ STAVBY:

- **technické stáří** **NEMO** / **stavebně technický stav / provedení stavby**,
(**novostavba / starší objekt ...**)
- **vybavenost** objektů / **rozsah příslušenství** (stavebně spojeného s **NEMO**)
(**úplné / standardní / v původním stavu ...**)



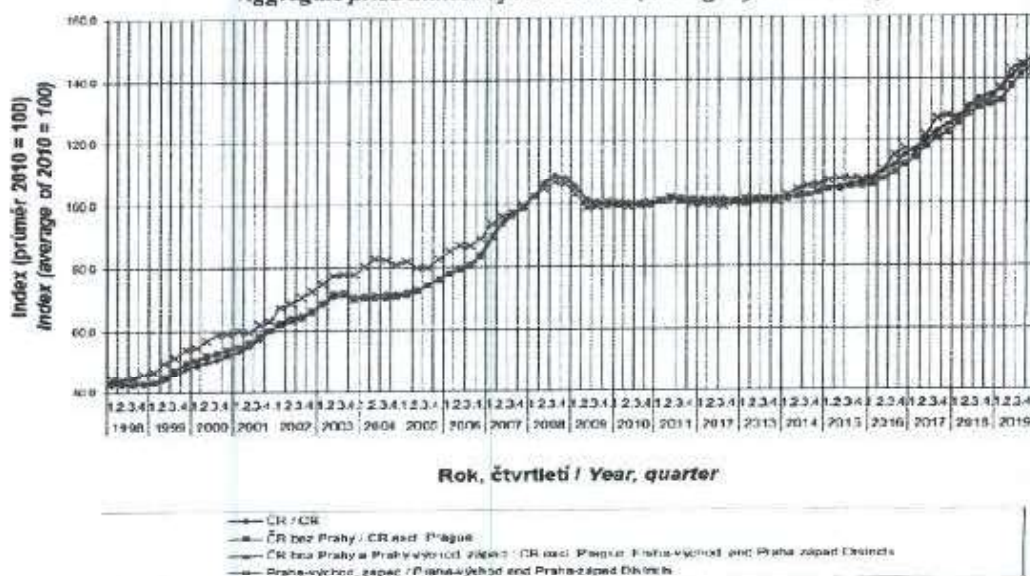
- **morální opotřebení, zastaralost technologie výstavby.**
- [6] Každý zmíněný **faktor** má dílčí vliv na **hodnotu** konkrétní **NEMO**.
- [7] Při analýze **uskutečněných** prodejů **NEMO** obdobného **charakteru** bylo zohledněno **a/ užívání, b/ velikost, c/ poloha a d/ kvalita**. Všechny analyzované **NEMO** jsou plně **srovnatelné** s oceňovanými **NEMO**.
- [8] **Uskutečněné** prodeje obdobných druhů **NEMO** jsou k **dispozici**.
- [9] Při použití **historických** cen vycházíme z předpokladu **vývoje** cen **NEMO** majetku → související obecný **nárůst** cenové hladiny. Následně je zohledněn cenový **nárůst** k **rozhodnému** datu.
- **Vývoj** cen **pozemků / bytů / RD** sleduje např. **Hypoteční Banka → HB INDEX**.
 - = sledován za celou **ČR**.
 - **Hodnota 100** = skutečné **ceny NEMO** k **1. lednu 2010**.
 - založen na **reálných** odhadech **tržních** cen **NEMO**, které si prostřednictvím **hypotečního** úvěru pořídili klienti **Hypoteční** banky.
 - **Tržní ceny** → **přesnější** než **nabídkové**, které klienti sledují u realitních kanceláří.
 - Je zkonstruován s využitím **hedonického** modelu → mnoho **parametrů NEMO**.
 - Obsahuje **údaje** z **odhadů** cen **NEMO** pro **hypoteční** úvěry od **Hypoteční** banky.
 - **Nevýhoda** = vychází pouze z cen z **hypotečních** úvěrů v rámci **Hypoteční** banky.
 - Za jistý **cenový** ukazatel → **analyzuje** vývoj **cen / změnu** cen v závislosti na **čase**.





- [10] Dalším zpracovatelem dat je ČSÚ → analyzuje statistická data.
 → Data jsou zpracována se zpožděním (např. data pro rok 2020 budou k dispozici 31. prosince 2021).
 → ČSÚ poskytuje dostatečný pohled na vývoj cen NEMO majetku z globálního pohledu.
- [11] Na následujícím grafu (ČSÚ) lze pozorovat vývoj cen všech NEMO v dlouhodobém horizontu od roku 1998 do začátku roku 2019. Novější data nejsou ke dni zpracování ZP dostupná. Jedná se o vývoj cen souboru NEMO majetku jako celku.

7-2. Úhrnné indexy cen nemovitosti (průměr 2010 = 100)
 Aggregate price indices of real estates (average of 2010 = 100)





[12] V různých lokalitách dochází k odlišnému vývoji cen NEMO majetku. Skutečnost je dána sblíživáním cen s ohledem na dostupnost a/ bydlení a b/ investičního záměru.

[13] Vývoj cen závisí na a/ velikosti obce, b/ hodnotě, c/ dopravní dostupnosti, d/ pracovním možností v místě a e/ vlivu nabídky / poptávky.

[14] Skutečný vývoj ceny konkrétní NEMO je obtížně pozorovatelný. Vždy závisí na a/ subjektivní úvaze znalce a b/ vyhodnocení všech kritérií, které ovlivňují změnu cenové hladiny.

[15] Analyzované statistiky slouží jako podklad pro rozhodnutí o výši cenového nárůstu. Každá NEMO je znalecky analyzována / posuzuje se individuálně.

[16] Ne všechny uvedené faktory lze matematicky vyjádřit. Proto je nelze statisticky sledovat.

[17] Následně byly nalezeny v dané lokalitě odpovídající vzorky (str. před analýzou cenového porovnání) porovnatelných NEMO. Údaje obsažené v nabídkách realitních kanceláří jsme a/ ověřili podle veřejně dostupných zdrojů (fotodokumentace / vizuální obhlídka / katastr NEMO) a b/ ve znalecké analýze upravili jejich stav podle skutečnosti.

[18] Srovnatelné vzorky byly na základě a/ dostupných a b/ získaných údajů porovnány s oceňovanou NEMO tak, že jednotlivému údaji / charakteristice byla přiřazena odpovídající vlastnost (sloupec 1 ve znalecké tabulce). Dle konkrétního předmětu znaleckého zkoumání / dokazování je každé vlastnosti přiřazena váha, která vymezuje důležitost jednotlivé vlastnosti v rámci cenového porovnání (sloupec 2 znalecké tabulky).

[19] Stručný popis oceňované NEMO je uveden ve sloupci 3 znalecké tabulky. Sloupec (hodnocení) zobrazuje odlišnost porovnatelného vzorku. Odůvodnění rozdílu odlišnosti porovnatelného vzorku je ve sloupci s názvem popis.

Vysvětlení stanovení hodnoty vlastnosti

= 100 %	Vzorek je KVALITATIVNĚ SHODNÝ s předmětem znaleckého zkoumání
> 100 %	Vzorek je LEPŠÍ než předmět znaleckého zkoumání
< 100 %	Vzorek je HORŠÍ než předmět znaleckého zkoumání



Vzorky použité pro porovnávací metodu

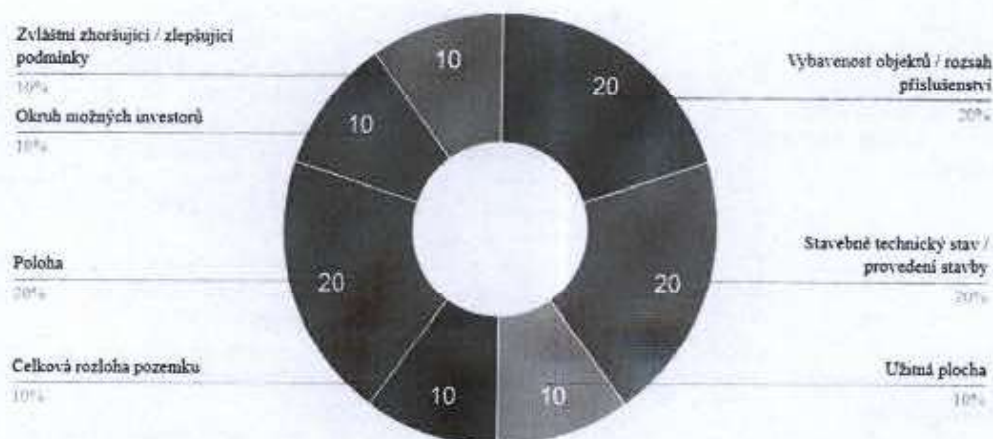
POŘADOVÉ ČÍSLO	OBEC	POPIS
Vzorek č. 1	Hradec Králové, Brněnská 375/2	HK – Brněnská 375/2 – prodej v únoru 2020 za 12,5 mil. Kč (zohledněn cenový nárůst ve výši 10 %)
Vzorek č. 2	Hradec Králové, Gočárova třída 1105/36	HK – Gočárova třída 1105/36 – prodej v lednu 2020 za 23 mil. Kč (zohledněn cenový nárůst ve výši 10 %)
Vzorek č. 3	Hradec Králové, Gočárova třída 806/32	HK – Gočárova třída 806/32 – prodej v srpnu 2021 za 38 mil. Kč
Vzorek č. 4	Hradec Králové, S. K. Neumanna 278/25	HK – S. K. Neumanna 278/25 – prodej v červnu 2020 za 14,5 mil. Kč (zohledněn cenový nárůst ve výši 8 %)

Použité koeficienty / procentuální odlišnost

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
Obec	100 %	Hradec Králové, Brněnská 375/2
	100 %	Hradec Králové, Gočárova třída 1105/36
	100 %	Hradec Králové, Gočárova třída 806/32
	100 %	Hradec Králové, S. K. Neumanna 278/25
Vybavenost objektů / rozsah příslušenství	75 %	standardní v dobrém stavu, pouze po částečné rekonstrukci, mírně horší než u oceňované NEMO
	100 %	standardní v dobrém stavu, po rekonstrukci
	125 %	standardní v dobrém stavu, po rekonstrukci, mírně lepší než u oceňovaného objektu
Stavebně technický stav / provedení stavby	100 %	dobrý stav, standardní provedení stavby pro komerční i rezidenční účely, celkem 3. NP
	100 %	dobrý stav, standardní provedení stavby pro komerční účely, celkem 2. NP a 1. PP podlaží
	100 %	dobrý stav, standardní provedení stavby pro komerční účely, celkem 5. NP
Užitná plocha	50 %	1.700 m ²
	135 %	400 m ²
	150 %	472 m ²

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
	200 %	235 m ²
Celková rozloha pozemku	100 %	198 m ²
	100 %	472 m ²
	150 %	1.223 m ²
	150 %	1.966 m ²
Poloha	100 %	HK – Brněnská 375/2 – širší centrum obce, lukrativní poloha při páteřní komunikaci
	100 %	HK – Gočárova třída – širší centrum obce, lukrativní poloha při páteřní komunikaci
	100 %	HK – S. K. Neumanna – širší centrum obce, lukrativní poloha v blízkosti náměstí
Okruh možných investorů	100 %	průměrný
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	100 %	nejsou

Vliv jednotlivých vlastností na výsledek ocenění



Vzorek č. 1

Okres: CZ0521 Hradec Králové
Kat. území: 647187 Nový Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Pozemek: St. 322/1, LV 20877 Součástí je stavba: Nový Hradec Králové, č.p. 375, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

12.500.000,00 CZK

Listina, která je přičtena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 28.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2020 06:30:00. Zápis proveden dne 25.03.2020.

Číslo řízení

V-2181/2020-602

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

pozemky:

St. 322/1, LV 20877 Součástí je stavba: Nový Hradec Králové, č.p. 375, rod.dům; 541/10, LV 20877; 541/11, LV 20877

Prodej kanceláře 235 m², Prodej této nemovitosti je realizován přes certifikovaného realitního makléře - norma ISO 17024. Nabízíme k prodeji historickou vilu ke komerčnímu využití v Hradci Králové, na Brněnské třídě s vlastním, venkovním parkováním (cca 10 park. míst). Celková užitná plocha vily je 230 m² + technická místnost + skladové prostory v podkroví budovy. Vila byla v roce 1996 zrekonstruována- nové rozvody, armatury, elektroinstalace, podlahy, omítky, střešní. Objekt má k dispozici dva vstupy. Na oknech jsou bezpečnostní fólie. Na podlahách je v 1. NP položena dlažba, ve 2. NP jsou parkety, koberce a na chodbě a sociálním zařízení dlažba. V pokoji č.2 je vybudovaná světlá rampa s bodovým osvětlením. Vytápění a ohřev TUV je plynovým kotlem- vlastním pro každé patro. Elektroměr - pro každé patro je zvlášť.



Vzorek č. 2

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat. území: 647101 Pražské Předměstí

Pozemek: St. 1790, LV 8849 Součástí je stavba: Pražské Předměstí, č.p. 1105, jiná st.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 23.000.000,00 CZK

Listina, která je přifařena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení
V-958/2020-602

Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná sp.zn. 19002103 ze dne 31.01.2020.

Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2020 11:46:45. Zápis proveden dne 26.02.2020.

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

pozemky: St. 1790, LV 8849 Součástí je stavba: Pražské Předměstí, č.p. 1105, jiná st.

Informace o pozemku

Parcelní číslo	st. 1790/4
Obec	Hradec Králové (569810)
Katastrální území	Pražské Předměstí (647101)
Číslo LV	8849
Výměra [m ²]	198
Typ parcely	Parcele katastru nemovitostí
Mapový list	DKM
Určení výměry	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří



Vzorek č. 3

Okres: CZ0521 Hradec Králové
Kat. území: 647101 Pražské Předměstí

Obec: 569810 Hradec Králové

Pozemek: St. 1371/1, LV 27158 Součástí je stavba: Pražské Předměstí, č.p. 806, obč.vyb.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 38.000.000,00 CZK

Listina, která je přilázena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 11.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2021 11:12:13. Zápis proveden dne 01.09.2021.

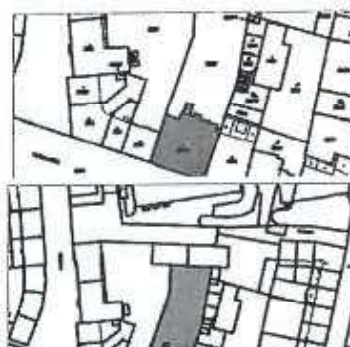
Číslo řízení
V.9668/2021-602

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

pozemky: St. 1371/1, LV 27158 Součástí je stavba: Pražské Předměstí, č.p. 806, obč.vyb.; 836/5, LV 27158

Parcelní číslo:	st. 1371/1
Obec:	Hradec Králové (569810)
Katastrální území:	Pražské Předměstí (647101)
Číslo LV:	27158
Výměra (m ²):	638

Parcelní číslo:	836/5
Obec:	Hradec Králové (569810)
Katastrální území:	Pražské Předměstí (647101)
Číslo LV:	27158
Výměra (m ²):	1328



Vzorek č. 4

Okres: CZ0521 Hradec Králové
Kat. území: 647101 Pražské Předměstí

Obec: 569810 Hradec Králové

Pozemek: St. 574, LV 9114 Součástí je stavba: Pražské Předměstí, č.p. 278, byt.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 14.500.000,00 CZK

Listina, která je přifažena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2020 11:36:54. Zápis V-6161/2020-602

proveden dne 17.07.2020.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 574, LV 9114 Součástí je stavba: Pražské Předměstí, č.p. 278, byt.dům

Parcelní číslo:	st. 574 ^o
Obec:	Hradec Králové [569810] ^o
Katastrální území:	Pražské Předměstí [647101]
Číslo LV:	9114
Výměra [m ²]:	472
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří





Znalecká analýza – cenové porovnání

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ	HK – Brněnská 375/2 – prodej v únoru 2020 za 12,5 mil. Kč (zohledněn cenový nárůst ve výši 10 %) (vzorek 1)		HK – Gočárova třída v lednu 2020 za 23 mil. Kč (zohledněn cenový nárůst ve výši 10 %) (vzorek 2)		HK – Gočárova třída 806/32 – prodej v srpnu 2021 za 38 mil. Kč (vzorek 3)		HK – S. K. Neumanna 278/25 – prodej v červnu 2020 za 14,5 mil. Kč (zohledněn cenový nárůst ve výši 8 %) (vzorek 4)	
		POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS
Porovnávaná cena	x	x	53 191,00		48 729,00		22 353,00		36 250,00	
Korekce ceny	x	x	110 %	realizace ceny	110 %	nabídka	100 %	realizace ceny	108 %	realizace ceny
Výchozí cena	x	x	58 510,10		53 601,90		22 353,00		39 150,00	
Obec		Hradec Králové, Gočárova třída 312/52	100 %	Hradec Králové, Brněnská 375/2	100 %	Hradec Králové, Gočárova třída 1105/36	100 %	Hradec Králové, Gočárova třída 806/32	100 %	Hradec Králové, S. K. Neumanna 278/25
Vybavenost objektů / rozsah příslušenství	20	standardní v dobrém stavu, po rekonstrukci	125 %	standardní v dobrém stavu, po rekonstrukci, mírně lepší než u oceňovaného objektu	125 %	standardní v dobrém stavu, po rekonstrukci, mírně lepší než u oceňovaného objektu	75 %	standardní v dobrém stavu, pouze po částečné rekonstrukci, mírně horší než u oceňované NEMO	100 %	standardní v dobrém stavu, po rekonstrukci

ČESKÁ ZNALECKÁ
znalecká kancelář

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ		HK – Brněnská 375/2 – prodej v únoru 2020 za 12,5 mil. Kč (zohledněn cenový nárůst ve výši 10 %) (vzorek 1)		HK – Gočárova třída 1105/36 – prodej v lednu 2020 za 23 mil. Kč (zohledněn cenový nárůst ve výši 10 %) (vzorek 2)		HK – Gočárova třída 806/32 – prodej v srpnu 2021 za 38 mil. Kč (vzorek 3)		HK – S. K. Neumann 278/25 – prodej v červnu 2020 za 14,5 mil. Kč (zohledněn cenový nárůst ve výši 8 %) (vzorek 4)	
		POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ
Stavebně technický stav / provedení stavby	20	dobrý stav, standardní provedení stavby pro kom. účely, celkem 3. NP a 1. PP podlaží	100 %	dobrý stav, standardní provedení stavby pro kom. účely, celkem 2. NP a 1. PP podlaží	100 %	dobrý stav, standardní provedení stavby pro kom. účely, celkem 5. NP	100 %	dobrý stav, standardní provedení stavby pro kom. účely, celkem 5. NP	100 %	dobrý stav, standardní provedení stavby pro komerční i rezidenční účely, celkem 3. NP	100 %
	10	867,29 m ²	200 %	235 m ²	150 %	472 m ²	50 %	1.700 m ²	135 %	400 m ²	
Celková rozloha pozemku	10	324 m ²	150 %	1.223 m ²	100 %	198 m ²	150 %	1.966 m ²	100 %	472 m ²	
	20	HK – Gočárova třída – širší centrum obce, lukrativní poloha při páteřní komunikaci	100 %	HK – Brněnská 375/2 – širší centrum obce, lukrativní poloha při páteřní komunikaci	100 %	HK – Gočárova třída – širší centrum obce, lukrativní poloha při páteřní komunikaci	100 %	HK – Gočárova třída – širší centrum obce, lukrativní poloha při páteřní komunikaci	100 %	HK – S. K. Neumann – širší centrum obce, lukrativní poloha v blízkosti náměstí	

ČESKÁ ZNALECKÁ
znalecká kancelář

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ		HK – Brněnská 375/2 – prodej v únoru 2020 za 12,5 mil. Kč (zohledněn cenový nárůst ve výši 10 %) (vzorek 1)		HK – Gočárova třída 1105/36 – prodej v lednu 2020 za 23 mil. Kč (zohledněn cenový nárůst ve výši 10 %) (vzorek 2)		HK – Gočárova třída 806/32 – prodej v srpnu 2021 za 38 mil. Kč (vzorek 3)		HK – S. K. Neumann 278/25 – prodej v červnu 2020 za 14,5 mil. Kč (zohledněn cenový nárůst ve výši 8 %) (vzorek 4)	
		POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ
Okruh možných investorů	10	průměrný	100 %	průměrný	100 %	průměrný	100 %	průměrný	100 %	průměrný	100 %
	10	nejdou	100 %	nejdou	100 %	nejdou	100 %	nejdou	100 %	nejdou	100 %
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky											
VÝSLEDNĚ PRŮMĚRNÉ HODNOCENÍ			120,00 %	rozdl: -20,00 %	110,00 %	rozdl: -10,00 %	95,00 %	rozdl: +5,00 %	103,50 %	rozdl: -3,50 %	
INDIKOVANÁ CENA			46 808,08	48 241,71	23 470,65	37 779,75					

VÝPOČTY

- HK – Brněnská 375/2 – prodej v únoru 2020 za 12,5 mil. Kč (zohledněn cenový nárůst ve výši 10 %) (vzorek 1):
- korekce ceny (realizace ceny) 110,00 %: $53\,191,00 \cdot 1,10 = 58\,510,10$
 - celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 \cdot 20 + 125 \cdot 20 + 100 \cdot 20 + 200 \cdot 10 + 150 \cdot 10 + 100 \cdot 20 + 100 \cdot 10 + 100 \cdot 10) / (+20 + 20 + 10 + 10 + 20 + 10 + 10) = 12000 / 100 = 120,00 \%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je o 20,00 % horší
 - úprava ceny: $58\,510,10 \cdot 0,8000 = 46\,808,08$

ČESKÁ ZNALECKÁ znalecká kancelář

- HK – Gočárova třída 1105/36 – prodej v lednu 2020 za 23 mil. Kč (zohledněn cenový nárůst ve výši 10 %) (vzorek 2):
- korekce ceny (nabídka) $110,00 \% : 48\,729,00 * 1,10 = 53\,601,90$
 - celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * + 125 * 20 + 100 * 20 + 150 * 10 + 100 * 10 + 100 * 20 + 100 * 10) / (+ 20 + 20 + 10 + 10 + 20 + 10 + 10) = 11000 / 100 = 110,00 \%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je o 10,00 % horší
 - úprava ceny: $53\,601,90 * 0,9000 = 48\,241,71$
- HK – Gočárova třída 806/32 – prodej v srpnu 2021 za 38 mil. Kč (vzorek 3):
- korekce ceny (realizace ceny) $100,00 \% : 22\,353,00 * 1,00 = 22\,353,00$
 - celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * + 75 * 20 + 100 * 20 + 150 * 10 + 100 * 20 + 100 * 10 + 100 * 10) / (+ 20 + 20 + 10 + 10 + 20 + 10 + 10) = 9500 / 100 = 95,00 \%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je o 5,00 % lepší
 - úprava ceny: $22\,353,00 * 1,0500 = 23\,470,65$
- HK – S. K. Neumanna 278/25 – prodej v červnu 2020 za 14,5 mil. Kč (zohledněn cenový nárůst ve výši 8 %) (vzorek 4):
- korekce ceny (realizace ceny) $108,00 \% : 36\,250,00 * 1,08 = 39\,150,00$
 - celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * + 100 * 20 + 100 * 20 + 135 * 10 + 100 * 20 + 100 * 10 + 100 * 10) / (+ 20 + 20 + 10 + 10 + 20 + 10 + 10) = 10350 / 100 = 103,50 \%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je o 3,50 % horší
 - úprava ceny: $39\,150,00 * 0,9650 = 37\,779,75$

Celková průměrná cena: $(46\,808,08 + 48\,241,71 + 23\,470,65 + 37\,779,75) / 4 = 39\,075,05$

ZNALECKÝ ZÁVĚR: Celková průměrná cena, zjištěná porovnávací metodou = 39 000 Kč/m²

Znalecký závěr k porovnávací metodě

Jednotková cena	39 000,00 Kč/m ²
Započitatelná podlahová plocha	867,29 m ²
Porovnávací hodnota NEMO	33 824 310,00 Kč
Porovnávací Hodnota NEMO po zaokrouhlení	33 800 000,00 Kč

**B/ Ocenění podle vyhlášky MF ČR**

Ocenění je provedeno podle 1/ zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a 2/ vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní informace

LV:	25589
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Hradec Králové
Katastrální území:	Pražské Předměstí
Počet obyvatel:	92.939

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZCv = 1\,823,00 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

NÁZEV ZNAKU	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

Index trhu

$$I_t = P_0 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

NÁZEV ZNAKU	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Obchodní centra	II	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,813$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = 0,813$$

1. Pozemky**1.1 Pozemky****Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,813$

**Index omezujících vlivů pozemku**

NÁZEV ZNAKU	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně – ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_o \times I_p = 1,000 \times 1,000 \times 0,813 = 0,813$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

ZATŘÍDĚNÍ	ZÁKL. CENA [Kč/m ²]	INDEX	KOEF.	UPR. CENA [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 823,00	0,813		1 482,10

TYP	NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m ²]	JEDN. CENA [Kč/m ²]	CENA [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 634	324	1 482,10	480 200,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	623/6	29	1 482,10	42 980,90
Stavební pozemky – CELKEM			353		523 181,30

1.2 Objekt

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Objekt**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

F. budovy administrativní**zděná****122****Zastavěné plochy a výšky podlaží**

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. PP	261,50 m ²	2,70 m	706,05
1. NP	294,94 m ²	3,78 m	1 114,87
2. NP	294,94 m ²	3,77 m	1 111,92
3. NP	294,94 m ²	3,65 m	1 076,53
SOUČET	1 146,32 m ²		4 009,37

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	4 009,37 / 1 146,32	=	3,50 m
---	-------	---------------------	---	--------

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 146,32 / 4	=	286,58 m ²
--	-------	--------------	---	-----------------------

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. PP	(261,5)×(2,70)	= 706,05 m ³
1. NP	(294,94)×(3,78)	= 1 114,87 m ³
2. NP	(294,94)×(3,77)	= 1 111,92 m ³
3. NP	(294,94)×(3,65)	= 1 076,53 m ³



NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. PP	PP	706,05 m ³
1. NP	NP	1 114,87 m ³
2. NP	NP	1 111,92 m ³
3. NP	NP	1 076,53 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		4 009,37 m ³

Výpočet koeficientu K₄

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	N	17,40	100	1,54	26,80
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20



KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					109,72
Koeficient vybavení K_4					1,0972

Výpočet opotřebení analytickou metodou

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	ST.	ŽIV	OPOT. ČÁSTI	OPOT. Z CELKU
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,47	135	200	67,50	5,0423
2. Svislé konstrukce	N	17,40	100,00	1,54	26,80	24,42	135	200	67,50	16,4835
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	8,47	135	200	67,50	5,7173
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	6,65	90	135	66,67	4,4336
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	1,91	12	60	20,00	0,3820
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,84	12	55	21,82	0,1833
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,29	12	65	18,46	1,1611
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,01	12	90	13,33	0,4012
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,64	12	40	30,00	0,4920
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,64	135	200	67,50	1,7820



KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	ST.	ŽIV	OPOT. ČÁSTI	OPOT. Z CELKU
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,83	12	90	13,33	0,3772
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	4,74	12	65	18,46	0,8750
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,92	12	47	25,53	0,7455
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	3,83	12	35	34,29	1,3133
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,20	12	37	32,43	1,6864
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,27	12	40	30,00	0,0810
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,92	12	35	34,29	1,0013
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,83	12	45	26,67	0,7548
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,18	12	35	34,29	0,0617
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,55	12	30	40,00	0,6200
23. Vnitřní hygienické vybavení	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,73	12	45	26,67	0,7281
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,28	12	40	30,00	0,3840
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,38	12	55	21,82	1,1739
OPOTŘEBENÍ									45,9 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	2 807,00 [Kč/m³]
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	$\times 0,9390$
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	$\times 0,9430$
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	$\times 0,9000$
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	$\times 1,0972$
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	$\times 1,1000$
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	$\times 2,3150$

Základní cena upravená	6 250,17 [Kč/m³]
Plná cena:	4 009,37 m³ $\times$ 6 250,17 Kč/m³
	25 059 244,09 Kč

Koeficient opotřebení: $(1 - 45,9 \% / 100)$	$\times 0,541$
--	----------------

Objekt – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠŤENÁ cena	13 557 051,05 Kč
---	-------------------------

**Přípojka vody DN 40 mm****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18;

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Délka:

1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm**2222****6,80 m****Ocenění****Základní cena (dle příl. č. 17):****360,00 [Kč/m]**Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce): $\times 1,1000$ Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): $\times 2,5520$ **Základní cena upravená cena****1 010,59 [Kč/m]****Plná cena:****6,80 m $\times$ 1 010,59 Kč/m****6 872,01 Kč****Určení opotřebení odborným odhadem**

Opotřebení: 70,000 %

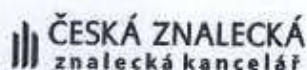
- 4 810,41 Kč**Přípojka vody DN 40 mm – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 2 061,60 Kč****Přípojka kanalizace DN 200 mm****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18;

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Délka:

2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm**2223****11,30 m****Ocenění****Základní cena (dle příl. č. 17):****1 450,00 [Kč/m]**Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce): $\times 1,1000$ Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): $\times 2,5210$ **Základní cena upravená cena****4 021,00 [Kč/m]****Plná cena:****11,30 m $\times$ 4 021,00 Kč/m****45 437,30 Kč**



Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 70,000 % - 31 806,11 Kč

Přípojka kanalizace DN 200 mm
– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 13 631,19 Kč

Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224
 Délka: 16,40 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): 215,00 [Kč/m]
 Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce): × 1,1000
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): × 2,4160

Základní cena upravená cena [Kč/m] 571,38
Plná cena: 16,40 m × 571,38 Kč/m 9 370,63 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem
 Opotřebení: 70,000 % - 6 559,44 Kč

Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel
– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 2 811,19 Kč

Plynová přípojka do DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221
 Délka: 4,80 m

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17):	305,00 [Kč/m]
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	$\times 1,1000$
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	$\times 2,5280$
Základní cena upravená cena	848,14 [Kč/m]
Plná cena:	4,80 m $\times$ 848,14 Kč/m
	4 071,07 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem	
Opotřebení: 80,000 %	- 3 256,86 Kč
Plynová přípojka do DN 40 – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	814,21 Kč

Rekapitulace nákladových cen

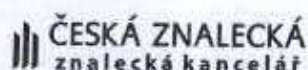
Objekt	13 557 051,05 Kč
Přípojka vody DN 40 mm	2 061,60 Kč
Přípojka kanalizace DN 200 mm	13 631,19 Kč
Přípojky elektro kabel Al 50 mm ² zemní kabel	2 811,19 Kč
Plynová přípojka do DN 40	814,21 Kč
NÁKLADOVÉ ceny – celkem	13 576 369,24 Kč

Ocenění výnosovým způsobem**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu:	Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,60 %

Výnosy z nepronajatých částí

NÁZEV	PLOCHA [m ²]	NÁJEMNÉ [Kč/m ² /rok]	NÁJEMNÉ [Kč/měsíc]	ROČNÍ VÝNOS [Kč]
Objekt			130 000,00	1 560 000,00
Výnosy CELKEM				1 560 000,00

**Ocenění**

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	1 560 000,00 Kč
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	
– cena stavebního pozemku:	523 181,30 Kč
– výměra stavebního pozemku:	353,00 m ²
– skutečně zastavěná plocha:	324,00 m ²
– cena skutečně zastavěné plochy:	480 200,40 Kč
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	- 24 010,02 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:	
1 560 000,00 × 40 %	- 624 000,00 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	911 989,98 Kč
Míra kapitalizace 6,60 %	/ 6,60 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	13 818 030,00 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti	
Ocenění nákladovým způsobem CN	13 576 369,24 Kč
Ocenění výnosovým způsobem CV	13 818 030,00 Kč
Rozdíl R	241 660,76 Kč
Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):	
CV * 1,10	15 199 833,00 Kč
Objekt – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	15 199 833,00 Kč

REKAPITULACE

1. Pozemky	15 723 014,00 Kč
1.1 Oceňované pozemky	523 181,30 Kč
1.2 Objekt	15 199 833,00 Kč
Výsledná cena – celkem	15 723 014,00 Kč
VÝSLEDNÁ cena po zaokrouhlení dle § 50	15 723 010,00 Kč



C/ Analýza trhu / zjištění COB předmětu znaleckého zkoumání

Ke stanovení COB dotčené NEMO jsme použili obvyklé metody pro zjištění znalecké hodnoty majetku.

Hodnoty získané těmito metodami jsou pro rekapitulaci uvedeny v tabulce:

METODY		HODNOTA [Kč]
Předmětné NEMO	Podle CENOVÉHO PŘEDPISU (vyhláška MF ČR)	15 723 010,00
	POROVNÁVACÍ metoda	33 800 000,00

- [1] Výsledná / administrativní cena
 → dle cenového předpisu,
 → reprezentuje cenu NEMO věci → teoretická prodejnost,
 → vychází ze statistických prodejů NEMO v dané lokalitě / čase,
 → a/ širší územní platnost tohoto ocenění a b/ statistické údaje → a/ orientační a b/ obecnější ocenění,
 → nereaguje na konkrétní a/ charakteristiky a b/ stav oceňovaných NEMO věci,
 → výše se odvíjí od základní ceny stavebního pozemku v obci se zohledněním koeficientu prodejnosti,
 → ne zcela přesně reaguje na současnou pozici oceňovaného majetku z pohledu realitního trhu,
 → u běžně obchodovatelných NEMO → informativní cena,
 → základní přístup v rámci oceňování majetku.
- [2] Hodnota stanovená porovnávací metodou
 → reálně reprezentuje cenovou hladinu obdobné NEMO věci v daném místě / čase s přesnějším zohledněním podstatných kritérií pro koupě,
 → mimo objektivních diferencí oceňované / porovnávaných NEMO věci je zohledněna i skutečnost pohledu potencionálního zájemce na NEMO,
 → porovnávací hodnota = cena, která bude dosažena při jejím prodeji v daném místě / čase.
- [3] Koupěchtivý kupující se zajímá, za kolik nejlevněji koupí poptávaný majetek.
- [4] Prodejchtivý prodávající naopak testuje, za kolik (maximálně) může majetek prodat / nabídnout na trhu.



- [5] Trh s NEMO každoročně objemově / cenově roste.
- Současným důvodem **růstu** cen je a/ **zvýšená poptávka** po NEMO, která je způsobena **hospodářským** růstem, b/ **pozitivní** očekávání populace a c/ **sblížení** realitních cen v rámci EU.
 - V případě **pozemků** je **růst** ceny způsoben vidinou dlouhodobé **investice**.
 - Současná **výstavba** je lokalizována na **okrajových** částech měst / obcí a **zhodnocuje** stavební **pozemky**, které jsou situované v **intravilánu** obce.
- [6] **COB** = **cena** na **aktuálním** trhu **zpeněžitelná** v daném **místě** / **čase**.
- = **krátkodobá** platnost v závislosti na **okolnostech** trhu s NEMO.
 - Vychází ze vztahu **nabídky** × **poptávky**.
 - **Odhad** je proveden na základě odborného **posouzení** zjištěných **hodnot**.
 - Jsou **zohledněny** všechny rozhodující **faktory** k NEMO, které mají **vliv** na **cenu**, ne všechny **faktory** mohou být postiženy **matematickým** výpočtem.
 - Se zohledněním **odlišných** atributů byly v **porovnávací** metodě analyzovány **kupní** ceny obdobného / srovnatelného majetku.

Na základě

1/ výše uvedeného znaleckého komentáře
a 2/ **subjektivního** posouzení předmětné **nemovitosti**
jsme znaleckého **názoru**, že
COB předmětné **nemovitosti** = 33.800.000,00 Kč.

5. Závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování

Dle předchozích **analýz** znaleckého zkoumání / dokazování **stanovujeme COB nemovitostí**

P. Č.	DRUH POZEMKU / ZPŮSOB VYUŽITÍ	VÝMĚRA [m ²]
St. 634	zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba č. p. 312; jiná stavba	324
623/6	ostatní plocha	29
CELKEM		353

v katastru **nemovitostí** u Katastrálního úřadu pro **Královehradecký kraj**,
katastrální pracoviště **Hradec Králové**,
pro obec **Hradec Králové**
k. ú. **Pražské Předměstí**,
včetně součástí a příslušenství,

ke dni **25. listopadu 2021**,
ve výši:

33.800.000,00 Kč
(slovy **Třicetřímilionyosmsettisíc** korun českých).

6. Příloha

- 1. Výpis z KN**
- 2. Fotodokumentace**
- 3. CD příloha**

7. Rozšířená příloha / CD

Metody

- A. Obecně vědní metody.pdf
- B. Východiska oceňování a znaleckého dokazování.pdf
- C. Metody ocenění nemovitostí.pdf

Podklady

- ACZ_kupni_smlouva_budova_ve_navrhu_na_vklad_do_katastru_10.9.2009.pdf
- ACZ_kupni_smlouva (pozemek před budovou) z 30.4.2020.pdf
- KS HK_oznámení o uplatnění práv.pdf
- LV 25589 k 23.11.2017.pdf
- Posudek Ing. Václav Zima.pdf
- Posudek Kubíška.pdf
- Posudek Müller_krovy.pdf
- Průkaz energetické náročnosti budovy Gočárova 312.pdf
- Statický posudek Bytový dům.pdf
- Tržní ocenění budovy č. 2248_23_2019 ze dne 21.5.2019.pdf
- Vyrozumění z KN_zápis pozemku před budovou.pdf
- Výpis z KN k 29.7.2015.pdf
- Výpis z KN-LV č. 25589 k.ú. Pražské Předměstí.pdf
- Výpis z OR-Československé úvěrní družstvo v likvidaci.pdf

30A_8_2013 Kukleny

- 30A_8_2013 - příloha k vyjádření KÚ.txt
- 30A_8_2013 - rozhodnutí KÚ AUPARK-ÚR+výjimka.doc
- 30A_8_2013 - vyjádření KÚ k žalobě AUPARK.doc
- 30A_8_2013_31 Kukleny.pdf
- výzva k oznámení o uplatňování práv.pdf
- Žaloba.pdf

Fotodokumentace

- 116 fotografií ve formátu JPG

PLAN_BUDOVY

- Pudorys_1NP.PDF
- Pudorys_1PP.PDF
- Pudorys_2NP.PDF
- Pudorys_3NP.PDF

Nová složka

- MYSCAN_20110329_0001.PDF



MYSCAN_20110329_0002.PDF

MYSCAN_20110329_0003.PDF

MYSCAN_20110329_0004.PDF

—STAVBA

MagistratHK_Oznamení.pdf

Smlouva_STAVBA.pdf

—ZABEZPEČENÍ_BUDOVY

AKC-EZS-1NP.pdf

AKC-EZS-2NP.pdf

AKC-EZS-3NP.pdf

kamery.pdf

Legenda_EZS.pdf

schema-ezs.pdf

—NOVE_SCHEMA

1.NP.pdf

2.NP.pdf

3.NP.pdf

—Schémata

Komplexní schéma znaleckého zkoumání a dokazování.pdf

Schéma použitelnosti vzorku - porovnávací metoda.pdf

Schéma přezkoumatelnosti ZP.pdf

Schéma stanovení hodnoty a ceny nemovitosti.png

—Znalecky_posudek

znalecky_posudek.pdf

—Přílohy - tištěné

Příloha 01 - Výpis z KN-LV č. 25589 k.ú. Pražské Předměstí.pdf

Příloha 02 - Fotodokumentace.pdf

—Přílohy rozšířené - CD

Příloha 01 - Oprávnění MSpr ČR pro znaleckou kancelář Česká znalecká, a.s..pdf

Příloha 02 - Výběr z judikatury NS.pdf



Znalecká doložka

Znalecký posudek (ZP) podala znalecká kancelář **Česká znalecká, a. s.**, zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR na základě rozhodnutí ministrů spravedlnosti ze dne **1/ 31. května 2012** č. j. 57/2012-OSD-SZN/6 a **2/ 8. července 2015**, č. j. MSP-47/2015-OSD-SZN/9, do **I. oddílu seznamu znaleckých ústavů** pro obor znalecké činnosti **EKONOMIKA**, v souladu s § 21 zákona č. **36/1967 Sb.**, o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, je v souladu s § 47, odst. 2, zákona č. **254/2019 Sb.**, zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, zapsána jako znalecká kancelář do seznamu znalců podle tohoto zákona.

Znalecká kancelář **stvrzuje, že:**

- 1/ v současné době **nemá / nebude** mít prospěch z oceňovaného / přezkoumávaného / posuzovaného předmětu **ZP**,
- 2/ odměna / znalečné za **ZP nezávisí** na dosaženém znaleckém závěru / závěrech,
- 3/ v **ZP** jsou **zohledněny** všechny známé skutečnosti, které mohly ovlivnit dosažený závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování,
- 4/ **ZP** je vypracován s **vědomím následků** vědomě nepravdivého **ZP** ve smyslu:
 - a. § 346 zákona č. **40/2009 Sb.**, trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
 - b. § 110a zákona č. **141/1961 Sb.**, o trestním řízení soudním (trestní řád), ve znění pozdějších předpisů,
 - c. § 127a zákona č. **99/1963 Sb.**, občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znalecký úkon je **podán** v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí a **zapsán** pod pořadovým číslem **2 201 / 2021** ve znaleckém deníku.

Tento **originál** vyhotovení **ZP** má pořadové číslo **1 (jedna)** z celkového počtu **4 (čtyř)** vyhotovených originálů.

Hradec Králové 25. listopadu 2021

dr. Ing. Vítězslav **H á l e k**, MBA, Ph.D.
člen správní rady



Příloha č. 1

Výpis/y z KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.08.2021 07:35:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 647101 Pražské Předměstí

List vlastnictví: 25589

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Československé úvěrní družstvo v likvidaci, Gočárova třída 312/52, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové	64946851	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 634

324 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Pražské Předměstí, č.p. 312, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 634

623/6

29 ostatní plocha

jiná plocha

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

C Věcná práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 10.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.09.2009.

V-6648/2009-602

Pro: Československé úvěrní družstvo v likvidaci, Gočárova třída 312/52, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové

RČ/IČO: 64946851

o Smlouva kupní ze dne 04.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2020 11:36:31. Zápis proveden dne 27.05.2020.

V-4049/2020-602

Pro: Československé úvěrní družstvo v likvidaci, Gočárova třída 312/52, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové

RČ/IČO: 64946851

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 Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Vyhotoveno: 02.08.2021 07:46:02

Řízení PÚ:

Příloha č. 2

Fotodokumentace



Budova č. p. 312 k. ú. Pražské Předměstí



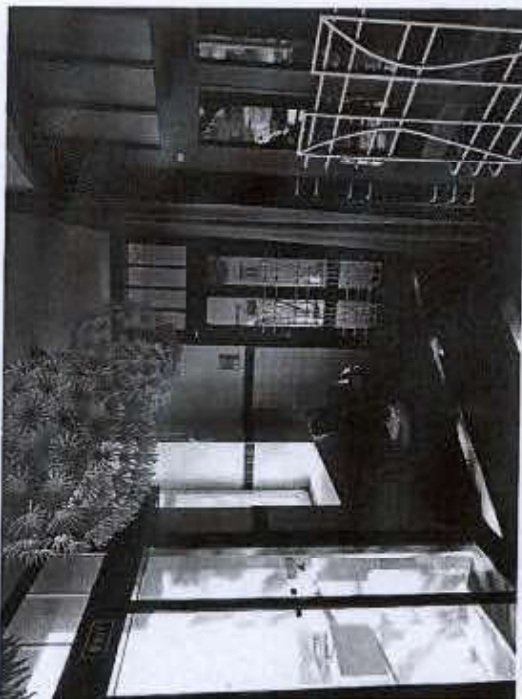
Budova č. p. 312 k. ú. Pražské Předměstí



Budova č. p. 312 k. ú. Pražské Předměstí



Budova č. p. 312 k. ú. Pražské Předměstí



Budova č. p. 312 k. ú. Pražské Předměstí



Budova č. p. 312 k. ú. Pražské Předměstí



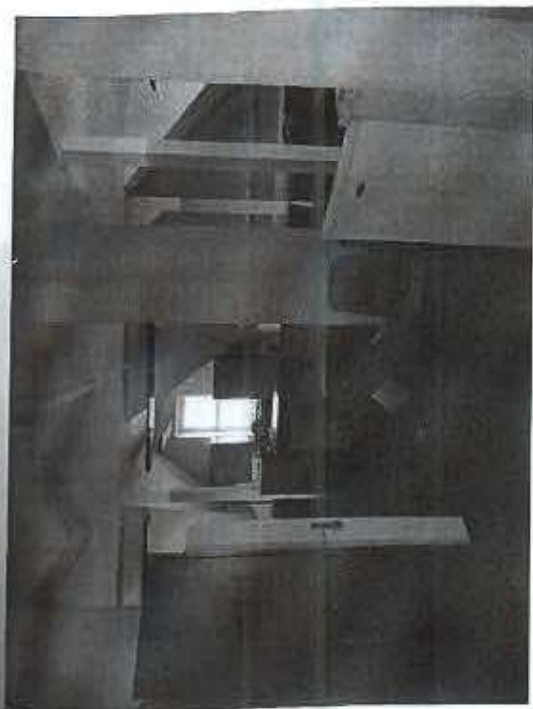
Budova č. p. 312 k. ú. Pražské Předměstí



Budova č. p. 312 k. ú. Pražské Předměstí



Budova č. p. 312 k. ú. Pražské Předměstí



Budova č. p. 312 k. ú. Pražské Předměstí



Budova č. p. 312 k. ú. Pražské Předměstí



Budova č. p. 312 k. ú. Pražské Předměstí



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.11.2021 09:21:51

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 647101 Pražské Předměstí

List vlastnictví: 25589

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

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

Vlastnické právo

Československé úvěrní družstvo v likvidaci, Gočárova
třída 312/52, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové

64946851

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 634

324 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Pražské Předměstí, č.p. 312, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 634

623/6

29 ostatní plocha

jiná plocha

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

Československé úvěrní družstvo v likvidaci, Gočárova
třída 312/52, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové,
RČ/IČO: 64946851Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2
z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSHK 35 INS 16182/2021-A-34/celk.5 ze dne
19.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2021 12:21:18. Zápis proveden
dne 26.10.2021; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-7079/2021-602

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Československé úvěrní družstvo v likvidaci, Gočárova
třída 312/52, Pražské Předměstí, 50002 Hradec
Králové, RČ/IČO: 64946851Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2
z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSHK 35 INS 16182/2021-A-34/celk.5 ze dne
19.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2021 12:21:18. Zápis
proveden dne 26.10.2021; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-7079/2021-602

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 10.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.09.2009.

V-6648/2009-602

Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.11.2021 09:21:51

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 647101 Pražské Předměstí

List vlastnictví: 25589

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

Listina

Československé úvěrní družstvo v likvidaci, Gočárova třída RČ/IČO: 64946851
312/52, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové

o Smlouva kupní ze dne 04.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2020 11:36:31.
Zápis proveden dne 27.05.2020.

V-4049/2020-602

Pro: Československé úvěrní družstvo v likvidaci, Gočárova třída
312/52, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové

RČ/IČO: 64946851

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 Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 02.11.2021 09:21:53

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové
Hovorková Iveta

Podpis, razítko:

Hovorková

Řízení PÚ: 3567/21



Usvobozeno od správních poplatků

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

dle vyhlášky 259/2012 Sb.

Pořadové číslo zprávy:	3090 / 2022	Ev. číslo:	e59cff12-9270-45fd-8b78-e32877760d54
Druh podání:	Datová zpráva z ISDS	ID zprávy:	985996907
Věc:	soupis majetkové podstaty		
Odesílatel:			
ID schránky:	a4vzr67	Typ datové schránky:	PFO
Osoba:	Lukáš Vlašáný - Ing. Lukáš Vlašáný	Adresa:	Vančurova 2904, 39001 Tábor, CZ
Dodáno do DS dne:	07.01.2022 15:46:19	Odesláno do DS dne:	07.01.2022 15:46:19
Č.j. příjemce:		Č.j. odesílatele:	
Sp.zn. příjemce:	KSHK 35 INS 16182/2021	Sp.zn. odesílatele:	
Lhůta končí:		K rukám:	Ne
Číslo zákona:	Paragraf v zákoně;	Odstavec paragrafu:	Písmeno v paragrafu:
Ověření obálky:	Podpis je platný		
Podpsal:	Informační systém datových schránek - produkční prostředí	Vystavil:	PostSignum Qualified CA 4
Sériové číslo certifikátu:	0155c724	Platnost:	21.05.2021 - 10.06.2022
Antivirový test:	Proběhl v systému ISDS	Obsah podání:	OK
Elektronický podpis:	Platný	Časové razítko:	Platné (připojeno 07.01.2022 15:46:19)
Certifikát:	Ověřeno na základě CRL z 07.01.2022 15:12:11		
Datum a čas autom. ověření:	07.01.2022 15:49:07		

10.01.2022

Markéta Štěrovská

Počet podaných příloh:4

Číslo přílohy	Výsledek	Název příl. CRL	Identifikace podepisující osoby	Identifikace vystavitele certifikátu	T	U	K	P	R	A	C	V
1		Soupis majetkové podstaty 20220107.pdf										
	Platnost podpisu nelze ověřit autom. - nutné ruční ověření		Ing. Lukáš Vlašáný / 0156a511 / 31.08.2021 - 20.09.2022	PostSignum Qualified CA 4	A	!	!	-	-	-	-	-
1.1		Příloha č. 1 drobný majetek 20220107.pdf										
	Podpis není připojen (žádný podpis).				A	N	N					
1.2		Příloha č. 3 ZP č. 6133-12-2021 Příloha 20220107.pdf										
	Podpis není připojen (žádný podpis).				A	N	N					
1.3		Příloha č. 2 LV25589 20220107.pdf										
	Podpis není připojen (žádný podpis).				A	N	N					

Čas ověření příloh: 07.01.2022 15:49:07 Ověření příloh: ověřováno automaticky

Vysvětlení stavů při ověření příloh (vztaheno 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=spĺňuje	N=nespĺňuje
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.