

Ing. Lukáš Vlašný

PDF kopie přílohy č. 1 z podání 3090/2022

SOUPIS MAJETKOVÉ PODSTATY

Insolvenční soud	Krajský soud v Hradci Králové
Spisová značka:	KSHK 35 INS 16182 / 2021

Dlužník	☐ Fyzická osoba ☒ Právnícká osoba
Údaje o právnícké osobě	☐ Zahraniční
Název/obch. firma:	Československé úvěrní družstvo v likvidaci
IČO:	6 4 9 4 6 8 5 1
Sídlo:	Gočárova třída 312/52, Hradec Králové - Pražské Předměstí, 500 02

Insolvenční správce	☒ Fyzická osoba ☐ Právnícká osoba		
Osobní údaje	☐ Zahraniční		
Příjmení:	Vlašný	Jméno:	Lukáš
Datum narození		IČO:	6 9 8 1 3 0 1 9
Bydliště/sídlo:	Vančurova 2904, Tábor, 39001		

Datum vyhotovení soupisu	7.1.2022	Pořadí vyhotovení soupisu majetkové podstaty v řízení	1
--------------------------	----------	---	---

A. Zjednodušený přehled majetkové podstaty

Identifikace majetku	Ocenění majetku	Zpeněžení ke dni vyhotovení soupisu	Zajištěno	Nezajištěno
Nemovitý majetek	33 800 000 Kč	0 Kč	0 Kč	33 800 000 Kč
Movitý majetek	30 000 Kč	0 Kč	0 Kč	30 000 Kč
Finanční prostředky	48 018 813,44 Kč	0 Kč	0 Kč	48 018 813,44 Kč
Pohledávky	56 450,72 Kč	0 Kč	0 Kč	56 450,72 Kč
Ostatní majetek	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Celkem	81 905 264,16 Kč	0 Kč	0 Kč	81 905 264,16 Kč

Komentář:

Pohledávky plynoucí z úvěrů poskytnutých v SR nebyly doposud s ohledem na nejistou dobytost insolvenčním správcem oceněny.



K220110-021

05

Soud: KS Hr. Kralove

Doselo: 07.01.2022 15:46

Pocet stran/priloh: 71/

Pocet stejnopisu:

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. 25589, Kat. úřad pro Královéhradecký kraj, Kat. pracoviště Hradec Králové, Kat. území Pražské Předměstí: (I) pozemek parc. č. St. 634, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Pražské Předměstí, č.p. 312, jiná stavba; (II) pozemek parc. č. 623/6, jiná plocha.; Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové								
1	33 800 000 Kč ☐ upuštěno	0 Kč	znalecký ústav - Česká znalecká, s.s., IČO: 25260138			Majetek dlužníka	21.12.2021	
Celkem ocenění		33 800 000 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
Movitý majetek - vybavení kanceláří (konkrétní specifikace viz příloha č. 1 soupisu MPI)								
2	30 000 Kč ☐ upuštěno	0 Kč	insolvenční správce			Majetek dlužníka	21.12.2021	
Celkem ocenění		30 000 Kč	Celkem pořizovací cena		0 Kč			

III. Finanční prostředky

Umístění peněžních prostředků						
Poř.č.	Číslo účtu	Hodnota	Osoba s právem k majetku či osoba papírověji zaps.	Důvod zapsání Důvod vyloučení/vynětí	Den zapsání Den vyloučení/vynětí	Poznámka
Spořicí účet vedený u MONETA Money Bank, a.s. (Kč)						
3	190998192/0600	30 433 013,62 Kč		Majetek dlužníka	21.12.2021	Stav účtu k 21. 12. 2021
Bankovní účet vedený u OTP Banka Slovensko, a.s. (EUR)						
4	14621991/5200	311 350,8 Kč		Majetek dlužníka	21.12.2021	Stav účtu k 21. 12. 2021

Záloha na náklady insolvenčního řízení - dlužník						
16		50 000 Kč			28.12.2021	
Účet majetkové podstaty vedený u MONETA Money Bank, a.s. (Kč)						
17	190998237/0600	101 000 Kč		Majetek dlužníka	21.12.2021	Stav účtu k 21. 12. 2021
Účet majetkové podstaty vedený u MONETA Money Bank, a.s. (EUR)						
18	239061278/0600	17 123 449,02 Kč		Majetek dlužníka	21.12.2021	Stav účtu k 21. 12. 2021
Celkem hodnota		48 018 813,44 Kč				
IV. Pohledávky						
Identifikace dlužníka						
Paž.č.	Skutečnost, na které se pohledávka zakládá	Hodnota	Osoba s právem k majetku či osoba poskytující zápis	Důvod zaplacení Důvod vyloučení/vyměti	Den zaplacení Den vyloučení/vyměti	Poznámka
JASO s.r.o., IČO: 31411495, se sídlem Ratnovce 125, 922 31 Ratnovce, Slovenská republika						
5	Smlouva o Úvěru č. 069/2013 ze dne 28. 3. 2013.	0 Kč		Majetek dlužníka	30.11.2021	Výše úvěru ke dni 30. 11. 2021 činí 617.158,51 Kč.
Varga Róbert, RČ [redacted] bytem [redacted]						
6	Smlouva o Úvěru č. 297/2013 ze dne 26. 11. 2013.	0 Kč		Majetek dlužníka	30.11.2021	Výše úvěru ke dni 30. 11. 2021 činí 7 887 441,45 Kč.
Göncz Ján, RČ [redacted] bytem [redacted]						
7	Smlouva o Úvěru č. 278/2013 ze dne 17. 1. 2014.	0 Kč		Majetek dlužníka	30.11.2021	Výše úvěru ke dni 30. 11. 2021 činí 695.474,06 Kč.
Ráková Linda, RČ [redacted] bytem [redacted]						
8	Smlouva o Úvěru č. 058/2014 ze dne 15. 4. 2014.	0 Kč		Majetek dlužníka	30.11.2021	Výše úvěru ke dni 30. 11. 2021 činí 1 419 566,75 Kč.
Schwarzová Dana, RČ [redacted] bytem [redacted]						

9	Smlouva o Úvěru č. 205/2014 ze dne 15. 12. 2014.	0 Kč		Majetek dlužníka	30.11.2021	Výše úvěru ke dni 30. 11. 2021 činí 256,401,18 Kč.		
Nemčík Jaroslav, RČ [REDACTED] bytem [REDACTED]								
10	Smlouva o Úvěru č. 327/2013 ze dne 21. 1. 2014.	0 Kč		Majetek dlužníka	30.11.2021	Výše úvěru ke dni 30. 11. 2021 činí 2.887.874,25 Kč.		
STEEL MOUNTING s.r.o., IČO: 50291157, se sídlem Ivánská cesta 30/b, 821 04 Bratislava, Slovenská republika								
11	Smlouva o Úvěru č. 082/2016 ze dne 19. 12. 2016.	0 Kč		Majetek dlužníka	30.11.2021	Výše úvěru ke dni 30. 11. 2021 činí 4.568.021,64 Kč.		
Lacón s.r.o., IČO: 45859701, se sídlem Februára 154, 958 01 Partizánske, Slovenská republika								
12	Smlouva o Úvěru č. 081/2016 ze dne 16. 1. 2016.	0 Kč		Majetek dlužníka	30.11.2021	Výše úvěru ke dni 30. 11. 2021 činí 19.949.446,63 Kč.		
Slovenská pošta, a.s., IČO: 36631124, se sídlem Partizánska cesta 9, 975 99 Banská Bystrica								
13	Záloha na poštovné	425,02 Kč		Majetek dlužníka	28.12.2021			
Finanční úřad pro Královéhradecký kraj								
14	Přeplatek	3 845,7 Kč		Majetek dlužníka	28.12.2021			
Energie, s.r.o., IČO: 49903209, se sídlem Limuzská 3135/12, 108 00 Praha 10								
15	Záloha energie	52 180 Kč		Majetek dlužníka	28.12.2021			
Celkem hodnota		56 450,72 Kč						
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/vyměti	Den vyloučení/vyměti	Poznámka
Informační systém ELBOS								
19	0 Kč ☐ upuštěno	29 001 070,95 Kč	insolvenční správce			Majetek dlužníka	21.12.2021	

PDF kopie přílohy č. 1 z podání 3090/2022

Celkem ocenění	0 Kč	Celkem pořizovací cena	29 001 070,95 Kč
----------------	------	------------------------	------------------

C. Vysvětlení změn oproti předchozímu vyhotovení soupisu

D. Přílohy

Příloha č. 3_ZP č. 6133-12-2021_Příloha_20220107.pdf

Přidat přílohu

Zobrazit přílohu

Odebrat přílohu

E. Podpis

Insolvenční správce (podává)

V

Dne:

Příjmení:

Jméno:

Titul před jm.: Titul za jm.:

Digitální podpis

Ing. Lukáš
Vlašný

Digitálně podepsal
Ing. Lukáš Vlašný
Datum: 2022.01.07
15:42:17 +01'00'

Podpis

ČM	Název majetku	Datum pořízení (DMR)
10080650	Pracovní stůl rovný 160/80/75v	31.12.2008
10080651	Pracovní stůl rovný 160/80/75v	31.12.2008
10080652	Pracovní stůl rovný 160/80/75v	31.12.2008
10080653	Pracovní stůl rovný 160/80/75v	31.12.2008
10080654	Kontejner 4zásuvkový + tužk. 43/58/62	31.12.2008
10080655	Kontejner 4zásuvkový + tužk. 43/58/62	31.12.2008
10080656	Kontejner 4zásuvkový + tužk. 43/58/62	31.12.2008
10080657	Kontejner 4zásuvkový + tužk. 43/58/62	31.12.2008
10080658	Kont. Tower 29/52 mobilní	31.12.2008
10080659	Kont. Tower 29/52 mobilní	31.12.2008
10080660	Kont. Tower 29/52 mobilní	31.12.2008
10080661	Kont. Tower 29/52 mobilní	31.12.2008
10080662	Paravan deska nízká 80/2,5/35	31.12.2008
10080663	Paravan deska nízká 80/2,5/35	31.12.2008
10080664	Paravan deska nízká 160/2,5/35	31.12.2008
10080665	Paravan deska nízká 160/2,5/35	31.12.2008
10080666	St.par-st.kr. 5,5/5,33,5	31.12.2008
10080667	St.par-st.kr. 5,5/5,33,5	31.12.2008
10080668	St.par-st.dl 5,8/5,8/108,5	31.12.2008
10080669	St.par-st.dl 5,8/5,8/108,5	31.12.2008
10080670	St.par-st.dl 5,8/5,8/108,5	31.12.2008
10080671	Pol.zav.par 2str 80/52,5/27,5	31.12.2008
10080672	Skř.vys.šir.dv.2x(níz.+sklo)+z	31.12.2008
10080673	Pol.zav.par 2str 80/52,5/27,5	31.12.2008
10080674	Skř.vys.šir.+rol 80/42,2/202v	31.12.2008
10080675	Skř.v.š.dv(n+stř)80/42/202+27	31.12.2008
10080676	Skř.níz.šir.dvíř.80/42/8/75+7	31.12.2008
10080677	Nástenná police vč. úchytů	31.12.2008
10080678	Nástenná police vč. úchytů	31.12.2008
10080679	Nástenná police vč. úchytů	31.12.2008
10080680	Nástenná police vč. úchytů	31.12.2008
10080681	Nástenná police vč. úchytů	31.12.2008
10080682	Prac.stůl. Ergo P 160/100/7 + plát stolu 80/65/2,5	31.12.2008
10080684	Kontejner 5 s tuž.	31.12.2008
10080685	Kontejner Tower 29/52 mobilní	31.12.2008
10080686	Plát stolu půlkruh80/40/2,5 + noha vál.alupres	31.12.2008
10080687	SKř.vys.šir.dv.2x (níz. + sklo)	31.12.2008
10080688	Pol.závěs.par. + dl.stojka2x par.deska	31.12.2008
10080689	Skř.vys.šir. + rol. 80/42,2/202v	31.12.2008
10080690	Skř. Níz.šir.dv. 80/42,2/75+z + skř.na úkos roh	31.12.2008
10080691	Nástenná police 80/20/2,5	31.12.2008
10080752	Kancelářské křeslo 4000 2	31.12.2008
10080753	Kancelářské křeslo 4000	31.12.2008
10080754	Kancelářské křeslo 4000	31.12.2008
10080755	Kancelářské křeslo 4000	31.12.2008
20180019	věšák	31.12.2018
20180024	skříň	31.12.2018
20180034	kuchyňka	31.12.2018
20180043	velká archivační skříň (12 dveří)	31.12.2018

20180044	velká archivační skříň (8 dveří)	31.12.2018
20180045	kuchyňka - včetně zabudované lednice	31.12.2018
20180059	novinový stolek	31.12.2018
20180062	věšák	31.12.2018
20180069	novinový stolek	31.12.2018
20180070	novinový stolek	31.12.2018
20180072	lampička	31.12.2018
20180088	kuchyňka	31.12.2018
20180089	rohová polička	31.12.2018
20180090	skříň	31.12.2018
20180091	lampička	31.12.2018
20180102	skříň	31.12.2018
20180103	skříň	31.12.2018
20180104	skříň	31.12.2018
20180106	malý stůl s poličkou	31.12.2018
20180107	skříň	31.12.2018
20180108	skříň	31.12.2018
20180109	skříň	31.12.2018
20180110	skříň	31.12.2018
20180115	stůl	31.12.2018
20180116	kuchyňka	31.12.2018
20180117	skříň	31.12.2018
20180118	skříň	31.12.2018
20180122	lampička	31.12.2018
20180134	skříň	31.12.2018
20180137	židle	31.12.2018
20180144	skříň	31.12.2018
20180145	skříň	31.12.2018
20180146	skříň	31.12.2018
20180147	skříň	31.12.2018
20180148	věšák	31.12.2018
20180149	skříň	31.12.2018
20180150	skříň	31.12.2018
20180156	stůl	31.12.2018
20180158	stůl	31.12.2018
20180159	věšák	31.12.2018
20180161	skříň	31.12.2018
20180163	věšák	31.12.2018
20180164	skříň	31.12.2018
20180165	skříň	31.12.2018
20180166	skříň	31.12.2018
20180167	skříň	31.12.2018
20180168	skříň	31.12.2018
20180169	skříň	31.12.2018
20180170	skříň	31.12.2018
20180171	kontejner	31.12.2018
20180174	kontejner	31.12.2018
20180175	kontejner	31.12.2018
20180179	kuchyňská skříňka	31.12.2018
20180181	kontejner	31.12.2018

20180183	kontejner	31.12.2018
20180184	kontejner	31.12.2018
20180185	kontejner	31.12.2018
20180190	kontejner	31.12.2018
20180194	věšák	31.12.2018
20180196	kontejner	31.12.2018
20180197	kontejner	31.12.2018
20180201	skříň	31.12.2018
20180202	skříň	31.12.2018
20180203	kontejner	31.12.2018
20180205	kontejner	31.12.2018
20180208	skříň	31.12.2018
20180209	kontejner	31.12.2018
20180212	věšák	31.12.2018
20180213	skříň	31.12.2018
20180215	skříň	31.12.2018
20180216	skříň	31.12.2018
20180217	skříň	31.12.2018
20180218	skříň	31.12.2018
20180219	kuchyňka	31.12.2018
20180221	kontejner	31.12.2018
20180222	kontejner	31.12.2018
20180225	kontejner	31.12.2018
20180226	kontejner	31.12.2018
20180229	skříň	31.12.2018
20180230	skříň	31.12.2018
20180231	skříň	31.12.2018
20180233	skříň	31.12.2018
20180234	skříň	31.12.2018
20180236	skříň	31.12.2018
20180237	věšák	31.12.2018
20180238	kontejner	31.12.2018
20180239	kontejner	31.12.2018
20180240	stůl	31.12.2018
20180241	stůl trojúhelník	31.12.2018
20180242	kontejner	31.12.2018
20180243	stůl	31.12.2018
20180246	kontejner	31.12.2018
20180247	stůl	31.12.2018
20180248	stůl	31.12.2018
20180249	kontejner	31.12.2018
20180251	skříň	31.12.2018
20180252	skříň	31.12.2018
20180253	skříň	31.12.2018
20180254	věšák	31.12.2018
20180257	kontejner	31.12.2018
20180258	stůl	31.12.2018
20180259	kontejner	31.12.2018
20180260	stůl	31.12.2018
20180261	kontejner	31.12.2018

20180262	kontejner	31.12.2018
20180263	kontejner	31.12.2018
20180264	stůl	31.12.2018
20180265	stůl	31.12.2018
20180266	kontejner	31.12.2018
20180267	kontejner	31.12.2018
20180268	stůl	31.12.2018
20180269	skříň	31.12.2018
20180270	věšák	31.12.2018
20180271	kontejner	31.12.2018
20180272	kontejner	31.12.2018
20180273	kontejner	31.12.2018
20180274	stůl	31.12.2018
20180275	stůl	31.12.2018
20180277	skříňka	31.12.2018
20180278	kontejner	31.12.2018
20180279	kontejner	31.12.2018
20180280	stůl	31.12.2018
20180281	stůl	31.12.2018
20180283	kontejner	31.12.2018
20180285	stůl	31.12.2018
20180286	kontejner	31.12.2018
20180291	skříňová sestava	31.12.2018
20180293	skříň závěsná	31.12.2018
20180294	skříň závěsná	31.12.2018
20180299	stůl	31.12.2018
20180300	stůl	31.12.2018
20180301	stůl	31.12.2018
20180302	kontejner	31.12.2018
20180303	skříň	31.12.2018
20180304	stůl	31.12.2018
20180305	kontejner	31.12.2018
20180306	skříň	31.12.2018
20180308	stůl	31.12.2018
20180309	stůl	31.12.2018
20180310	skříň	31.12.2018
20180311	skříň	31.12.2018
20180312	kontejner	31.12.2018
20180319	skříň	31.12.2018
20180320	skříň	31.12.2018
20180321	skříň	31.12.2018
20180322	skříň	31.12.2018
20180323	skříň	31.12.2018
22090001	ATP kartotéka	01.09.2009
22090010	1CL33SHA/A1 stojan A1 Classic OR	19.10.2009
22090017	ATP kartotéka	19.11.2009
22100011	Vitrína Showcase XS, 4xA4	23.02.2010
22100023	Pracovní stůl	30.06.2010
22100024	Pracovní stůl	30.06.2010
22100025	Pracovní stůl	30.06.2010

22100026	Pracovní stůl	30.06.2010
22100027	Kontejnér	30.06.2010
22100028	Kontejnér	30.06.2010
22100029	Kontejnér	30.06.2010
22100030	Kontejnér	30.06.2010
22100035	Kontejnér TOWER	30.06.2010
22100036	Kontejnér TOWER	30.06.2010
22100037	Kontejnér TOWER	30.06.2010
22100038	Kontejnér TOWER	30.06.2010
22100039	Sl.par-desk	30.06.2010
22100040	Sl.par-desk	30.06.2010
22100041	Sl.par-nar. Kr.	30.06.2010
22100042	Sl.par-nar. Kr.	30.06.2010
22100043	Sl.par-nar. Kr.	30.06.2010
22100044	Sl.par-nar. Kr.	30.06.2010
22100045	Pol.zav.par.	30.06.2010
22100046	Pol.zav.par.	30.06.2010
22100047	Pr.st.des.	30.06.2010
22100048	Pracovní stůl	30.06.2010
22100049	Kontejnér	30.06.2010
22100050	Pol.zav.par.	30.06.2010
22100053	Zásobník na PC	30.06.2010
22100054	Zásobník na PC	30.06.2010
22100055	Sl.prac.desk.nízká	30.06.2010
22100056	Sl.prac.desk.nízká	30.06.2010
22100058	Sl.des.prac.nízká	30.06.2010
22100059	Sl.des.prac.nízká	30.06.2010
22100060	Sl.des.prac.des.nízká	30.06.2010
22100061	Sl.des.prac.des.nízká	30.06.2010
22100062	Sl.des.prac.des.vysoká	30.06.2010
22100063	Sl.des.prac.des.vysoká	30.06.2010
22100064	St.prac.st.kr	30.06.2010
22100065	St.prac.st.kr	30.06.2010
22100066	St.prac.st.kr	30.06.2010
22100067	St.prac.st.dl	30.06.2010
22100068	St.prac.st.dl	30.06.2010
22100069	St.prac.st.dl	30.06.2010
22100070	Pol.zav.par.2str	30.06.2010
22100071	Křeslo	14.07.2010
22100072	Křeslo	14.07.2010
22100076	Pracovní židle s područkou	27.07.2010
22100077	Pracovní židle s područkou	27.07.2010
22100078	Pracovní židle s područkou	27.07.2010
22100079	Pracovní židle s područkou	27.07.2010
22100080	Pracovní židle s područkou	27.07.2010
22100081	Pracovní židle s područkou	27.07.2010
22100082	Pracovní židle s područkou	27.07.2010
22100083	Pracovní židle s područkou	27.07.2010
22100091	Skříňka záv.se žaluz.	06.09.2010
22100092	deska + spojovací tyče	30.09.2010

22110022	Křeslo	31.03.2011
22110023	Křeslo	31.03.2011
22110024	židle	31.03.2011
22110025	židle	31.03.2011
22110026	židle	31.03.2011
22110052	Kancelářské křeslo	31.08.2011
22110053	stůl (sestava)	31.08.2011
22110061	Stůl kancelářský -2 ks	31.12.2011
22110062	Odvlhčovač - 2 ks	31.12.2011
22110063	Kontejner Erik - 5 ks	31.12.2011
22110065	Kancelářské křeslo Futura	30.09.2011
22110066	Ikea zásuvkový díl ERIK 2 ks	30.09.2011
22110075	Židle/Křeslo - 1 ks	29.02.2012
22110076	Židle/Křeslo - 2 ks	29.02.2012
22110077	Židle/Křeslo - 4 ks	29.02.2012
22110086	Kancelářské křeslo 2 ks - Zápůjční list BA	31.03.2012
22110096	Židle	31.07.2012
22110097	Židle	31.07.2012
22110098	Židle	31.07.2012
22110099	Židle	31.07.2012
22110103	Pojízdný kontejner, skříňka - Zápůjční list kancelář Praha	31.05.2012
22110105	Ohnivzdorná a vodotěsná schránka - trezorek	30.06.2012
22110132	Stůl ,kontejner	31.08.2012
22110133	Stůl, kontejner	30.09.2012
22110134	Archivační skříň - 2 ks	30.09.2012
22110136	Nožičky k archiv. skříním	30.09.2012
22110139	Stůl	30.11.2012
22110140	Kancelářské křeslo	30.11.2012
22110157	Kancelářská židle Tennessee	30.04.2013
22110162	Kancelářské křeslo Prezident	10.06.2013
22110163	Kancelářské křeslo Prezident	10.06.2013
22110168	Zásuvkový kontejner Erik - 2 ks	08.07.2013
22110170	Kancelářské křeslo Prezident	28.06.2013
22110171	Kancelářské křeslo Prezident	28.06.2013
22110177	Zásuvkový kontejner Erik	31.07.2013
22110179	Kancelářské křeslo Prezident	07.08.2013
22110180	Kancelářské křeslo Prezident	07.08.2013
22110181	Kancelářské křeslo Prezident	07.08.2013
22110182	Pracovní stůl 160 cm	06.08.2013
22110183	Pracovní stůl 160 cm	06.08.2013
22110184	Kontajner 4-zásuvkový	06.08.2013
22110185	Kontejner 4-zásuvkový	06.08.2013
22110186	Kontejner 4-zásuvkový	06.08.2013
22110189	Kancelářské křeslo Prezident	16.08.2013
22110210	BESTA psací stůl	23.09.2013
22110211	BESTA psací stůl	23.09.2013
22110216	Zásuvkový kontejner ERIK	18.09.2013
22110217	Zásuvkový kontejner ERIK	18.09.2013
22110218	Zásuvkový kontejner ERIK	18.09.2013
22110219	Zásuvkový kontejner ERIK	18.09.2013

22110221	Zásuvkový kontejner ERIK	18.09.2013
22110225	Kancelářské křeslo SIGMA	30.09.2013
22110226	Kancelářské křeslo SIGMA	30.09.2013
22110228	Kancelářské křeslo SIGMA	30.09.2013
22110230	Kancelářské křeslo SIGMA	30.09.2013
22110233	skříň s posuvnými dveřmi 195x120x42 cm šedá	29.10.2013
22110234	Psací stůl (140x80x76 tmavý ořech)	24.10.2013
22110235	Psací stůl (140x80x76 tmavý ořech)	24.10.2013
22110236	Psací stůl (140x80x76 tmavý ořech)	24.10.2013
22110238	Psací stůl (140x80x76 tmavý ořech)	24.10.2013
22110239	Psací stůl (140x80x76 tmavý ořech)	24.10.2013
22110240	Psací stůl (140x80x76 tmavý ořech)	24.10.2013
22110241	Psací stůl (140x80x76 tmavý ořech)	24.10.2013
22110242	Skříň-police (74x37, 2x119,6 tmavý ořech)	24.10.2013
22110243	Skříň-police (74x37, 2x119,6 tmavý ořech)	24.10.2013
22110245	Skříň-police (74x37, 2x119,6 tmavý ořech)	24.10.2013
22110246	Skříň-police (74x37, 2x119,6 tmavý ořech)	24.10.2013
22110247	Skříň-police (74x37, 2x119,6 tmavý ořech)	24.10.2013
22110248	Skříň-police (74x37, 2x119,6 tmavý ořech)	24.10.2013
22110255	Mikrovlnná trouba	30.10.2013
22110256	Kancelářské křeslo Prezident W-1007	21.10.2013
22110259	Kancelářské křeslo Prezident W-1007	21.10.2013
22110260	Kancelářské křeslo Prezident W-1007	21.10.2013
22110261	Kancelářské křeslo Prezident W-1007	21.10.2013
22110262	Kancelářské křeslo Prezident W-1007	21.10.2013
22110274	Kancelářské křeslo SIGMA	31.10.2013
22110275	Kancelářské křeslo SIGMA	31.10.2013
22110276	Zásuvkový kontejner ERIK	19.11.2013
22110277	Zásuvkový kontejner ERIK	19.11.2013
22110278	Zásuvkový kontejner ERIK	19.11.2013
22110280	Skříň - Galant žaluz (Sestava s roletovými dvířky bílá)	19.11.2013
22110281	Skříň - Galant žaluz (Sestava s roletovými dvířky bílá)	19.11.2013
22110282	Nástavec na skříň - Galant	19.11.2013
22110283	Nástavec na skříň - Galant	19.11.2013
22110284	BESTA psací stůl	19.11.2013
22110289	Šatní skříň NIKO, 2x dveře	17.11.2013
22110291	Flipchart Franken X-TRA! LINE	19.11.2013
22110311	Skříň zasouvací na šanony 3 police, bříza 3 ks	13.05.2014
22110312	Věšák dřevěný, barva dřeva buk v. 189	13.05.2014
22110325	Kancelářské křeslo Prezident W-1007	16.07.2014
22110327	Psací stůl 150x75 IKEA LINNMON/GODVIN	10.09.2014
22110328	Kancelářské křeslo Prezident W-1007	20.09.2014
22110329	Kancelářské křeslo Prezident W-1007	20.09.2014
22110333	Zásuvkový kontejner ERIK	12.11.2014
22110354	Nábytkový sejf LE-30M, zamykání na klíč	28.01.2015
22110357	Lednice s mrazákem GODDESS RDC0116GW8	28.04.2015
22110365	Laserový měřič vzdálenosti do 50m	10.07.2015
22110366	Kancelářské křeslo President W-1007	09.07.2015
22110369	Alkoholtester AlkoCA2000	29.07.2015
22110382	Kancelářská židle Combi plus	19.10.2015

22110383	Kancelářská židle Combi plus	19.10.2015
22110387	Věšák stojací Chromy, chrom/černá	30.12.2015
22110413	Kancelářské křeslo W-1007 Prezident	11.03.2016
22110422	Kontejner JH 07 švestka/bílá	06.12.2016
22110424	Kontejner JH 07 švestka/bílá	06.12.2016
22110426	Psací stůl JH 01 švestka	06.12.2016
22110429	Kancelářské křeslo W-1007 Prezident	06.12.2016
22110430	Kancelářské křeslo W-1007 Prezident	06.12.2016
22110432	Dřevěný věšák LEXUS 1 (bílý, 186 cm)	06.01.2017
22110433	Psací stůl JH 01 švestka	17.01.2017
22110443	Kufřík první pomoci	18.04.2017
22110446	Střední lišta pro COMPACT RAL sada lišta + 3 úchyty (9 ks)	11.05.2017
22110447	Středový dělič 750 mm, šedý sada vč. úchytů (3 ks)	11.05.2017
22110448	Regál-šanon, 1850x1000x600,6, PR RAL 7035, šroubovaný	23.05.2017
22110449	Boční zábrana na šanony 600 mm, RAL 7035 (17 ks)	23.05.2017
22110450	Regál-šanon, 1850x1000x600,6, ZR RAL 7035, šroubovaný	23.05.2017
22110451	Regál-šanon, 1850x1000x600,6, ZR RAL 7035, šroubovaný	05.05.2017
22110452	Boční zábrana na šanony 600 mm, RAL 7035 (13 ks)	05.05.2017
22110455	Regál-šanon, 1850x750x600,6, PR RAL 7035, šroubovaný	23.06.2017
22110457	Elektrický ohřívač vody	08.11.2017
22110458	Zástěna stolu (recepce)	01.02.2018
22110461	Zavírač SMART	28.02.2018



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 Objednatелеm 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.
- Veřejná **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 **tvár** 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 boilery.
- Standardní **rozvod** elektro / vody / plynu / kanalizace.
- V objektu osobní výtah.
- 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, zvětrí, zádveří, schodiště,
- **2. NP** = chodba, schodiště, 2x WC, serverovna, jednací místnost, 6x kancelář, chodba, předsín, 2x koupelna s WC, komora, komora, balkon, výtah.

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

METRICKÉ ÚDAJE

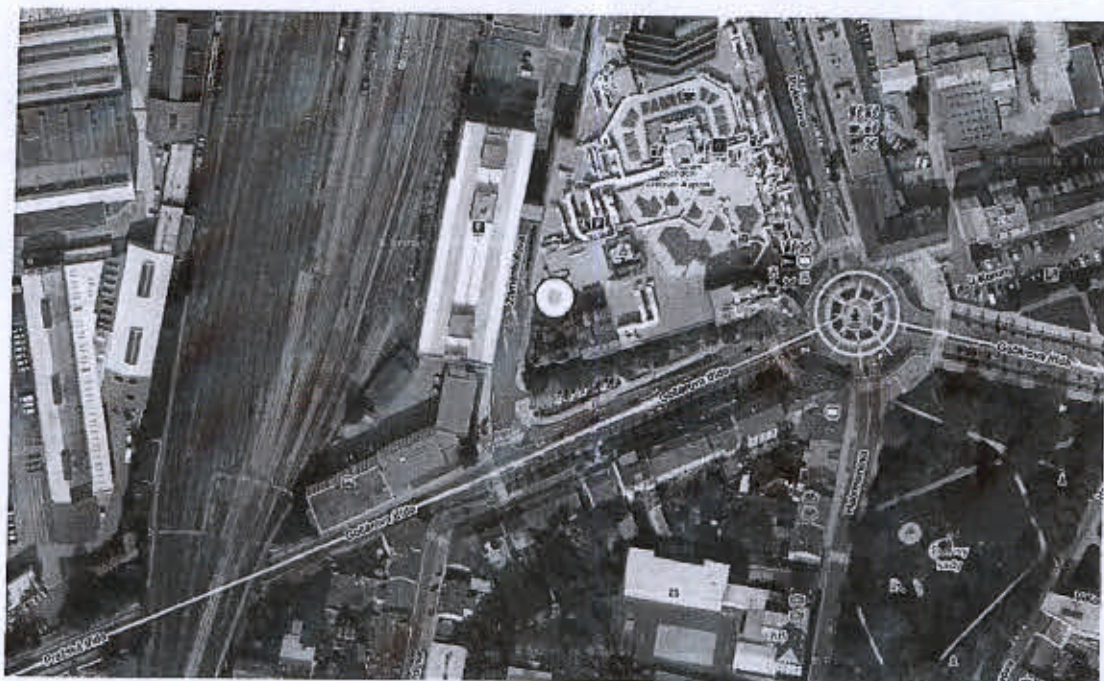
Započitatelná užitná plocha objektu..... 867,29 m²
Výměra pozemku353 m²

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 měrou 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 čtvrt' / samota / v blízkosti luk / lesa / vodní plochy / kvalita prostřední / 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,
(mateřské / 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.

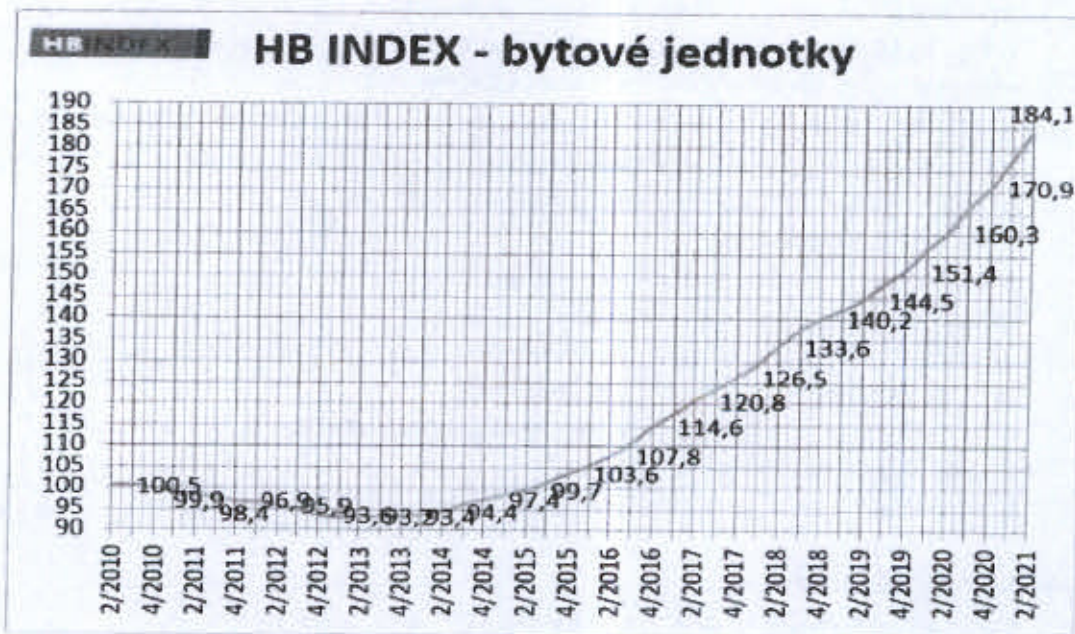
→ **Tržní** ceny → **přesnější** než **nabídkové**, které klienti sledují u realitních kanceláří.

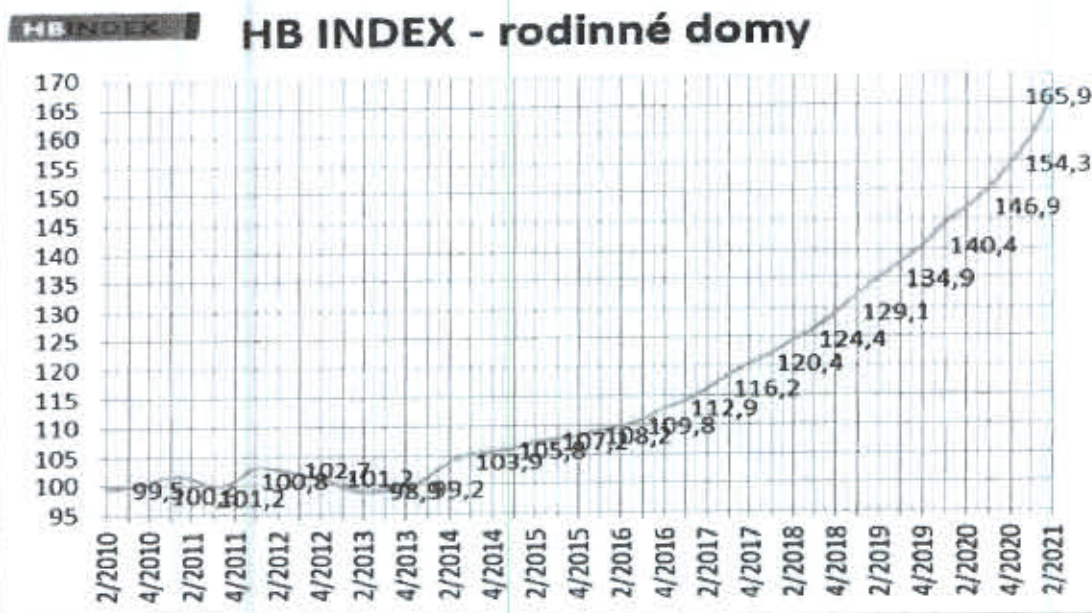
→ Je zkonstruován s využitím **hédonického** modelu → mnoho **parametrů** NEMO.

→ Obsahuje **údaje** z **odhadů** cen NEMO pro **hypoteční** úvěry od **Hypoteční** banky.

→ Nevýhoda = vychází pouze z cen z **hypotečních** úvěrů v rámci **Hypoteční** banky.

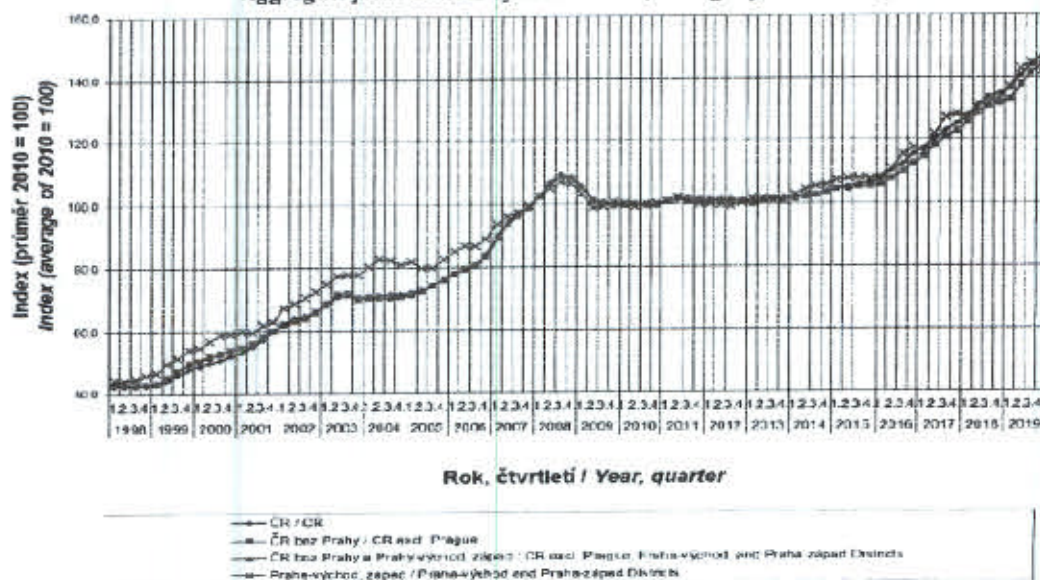
→ Za jistý **cenový** ukazatel → **analyzuje** vývoj **cen** / **změnu** cen v závislosti na **čase**.





- [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 nemovitostí (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 možnostem** 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

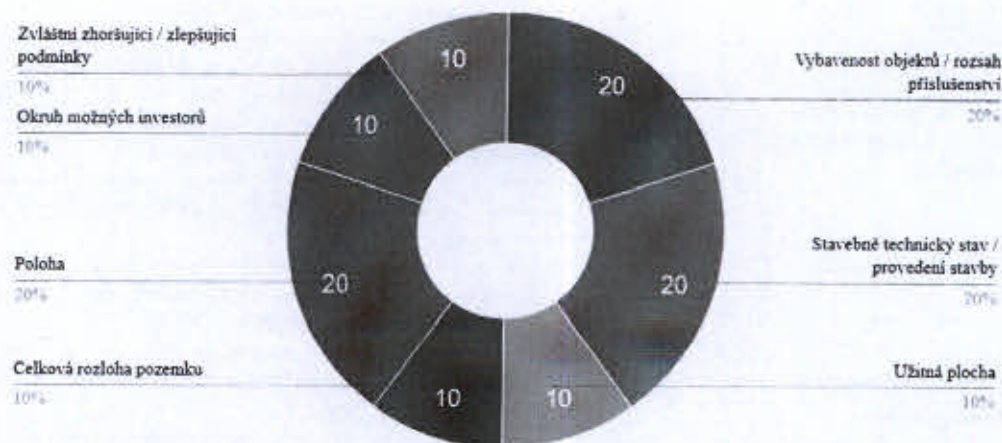
POŘADOVÉ ČÍSLO	OBEC	POPIS
Vzorek č. 1	Hradec Králové, Brněnská 375/2	HK – Brněnská 375/2 – prodej v únoru 2020 za 12,5 mil. Kč (zohledněn cenový nárůst ve výši 10 %)
Vzorek č. 2	Hradec Králové, Gočárova třída 1105/36	HK – Gočárova třída 1105/36 – prodej v lednu 2020 za 23 mil. Kč (zohledněn cenový nárůst 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 přifažena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení
V-2181/2020-602

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

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 podkrovní budovy. Vila byla v roce 1996 zrekonstruována- nové rozvody, armatury, elektroinstalace, podlahy, omítky, střecha. 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 přitazena 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.

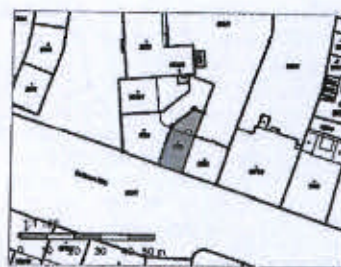
Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2020 11:46:45. Zápis proveden dne 26.02.2020.

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

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat. území: 647101 Pražské Předměstí

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 přifazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

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

V-9668/2021-602

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

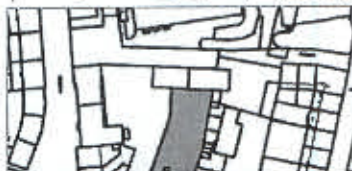
pozemky:

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

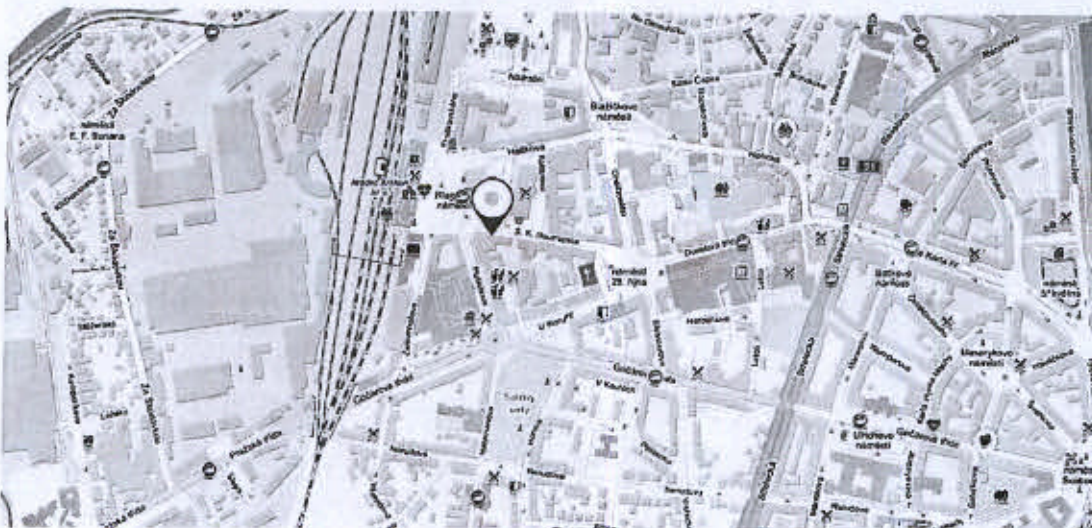
Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2020 11:36:54. Zápis proveden dne 17.07.2020.

V-6161/2020-602

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 st
Obec:	Hradec Králové (569810) st
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 – Brušenská 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. 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
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. 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
Stavebně technický stav / provedení stavby	20	HK – Gočárova třída 312/52	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 komerční i rezidenční účely, celkem 3. NP	
	10	Užitná plocha	867,29 m ²	200 %	235 m ²	150 %	472 m ²	50 %	1.700 m ²	135 %
Celková rozloha pozemku	10	324 m ²	150 %	1.223 m ²	198 m ²	100 %	1.966 m ²	150 %	100 %	472 m ²
	20	Poloha	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 – S. K. Neumanna – 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. 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	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 %: $53\,191,00 * 1,10 = 58\,510,10$
 - celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 20 + 100 * 20 + 200 * 10 + 150 * 10 + 100 * 20 + 100 * 10 + 100 * 10) / (+ 20 + 20 + 10 + 10 + 20 + 10) = 12000 / 100 = 120,00 \%$
 - rozdl: oceňovaný objekt je o 20,00 % horší
 - úprava ceny: $58\,510,10 * 0,8000 = 46\,808,08$

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):** $(100 * + 125 * 20 + 100 * 20 + 150 * 10 + 100 * 20 + 100 * 20 + 100 * 10) / (+ 20 + 20 + 10 + 10 + 20 + 10 + 10) = 11000 / 100 = 110,00 \%$
 - 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):** $(100 * + 75 * 20 + 100 * 20 + 100 * 20 + 150 * 10 + 100 * 20 + 100 * 10) / (+ 20 + 20 + 10 + 10 + 20 + 10 + 10) = 9500 / 100 = 95,00 \%$
 - 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):** $(100 * + 100 * 20 + 100 * 20 + 135 * 10 + 100 * 20 + 100 * 20 + 100 * 10) / (+ 20 + 20 + 10 + 10 + 20 + 10 + 10) = 10350 / 100 = 103,50 \%$
 - 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 $ZC_v = 1\,823,00 \text{ Kč/m}^2$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_0 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

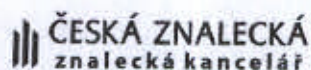
Index polohy
Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

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

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

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

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

ČESKÁ ZNALECKÁ
znalecká kancelář

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):	× 0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	× 0,9430
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	× 0,9000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	× 1,0972
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,3150

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

Koeficient opotřebení: (1- 45,9 % /100) × 0,541

Objekt – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ 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**

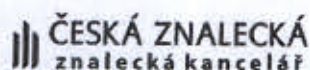
Venkovní úprava § 18:
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
 Délka:

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 K₅ (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
Určení opotřebení odborným odhadem	848,14 [Kč/m]
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/m ² ěsíc]	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] Prodejechtivý 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 [m²]
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 **Třicettrmilionyosmsettisíc** 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_vc_navhu_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 Bytové dum.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

— Znalecký 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.

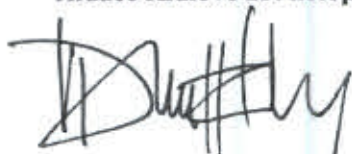
Znalecká kancelář **stvrzuje, že:**

- 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 **Hálka**, 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.

Vyhotožil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno 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 nemovitostí 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: 64946851

Listina 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: 64946851

Listina 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:	a4vzr87	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		
Podepsal:	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 Šterovská

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 (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=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.