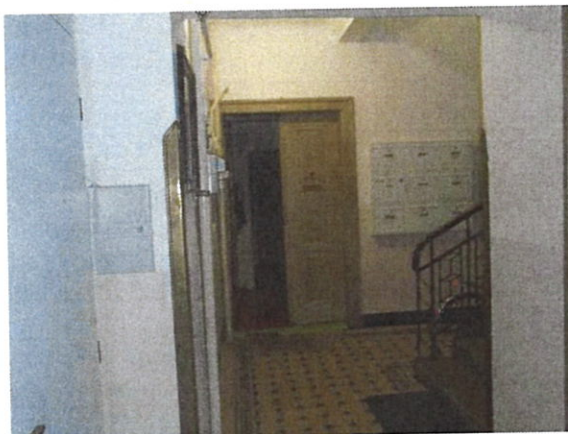


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 087950/2023

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně jednotky bytu 605/2 vymezený v bytovém domě č.p.605 , bytový dům na parcele p.č. st. 705 zastavěná plocha a nádvoří zapsané na listu vlastnictví LV 24039, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 123/1033 na společných částech domu č.p.605 bytový dům a pozemku p.č.st. 705 zastavěná plocha a nádvoří zapsaných na listu vlastnictví LV 21732 a podílu 123/1033 na pozemku p.č. 184/90 zahrada zapsaného na listu vlastnictví LV 21779 vše v obci a katastrálním území Hradec Králové.

Znalec: Ing. Monika Baladová
Králíčkova 4407
580 01 Havlíčkův Brod
telefon: 737614400
e-mail: baladova.monika@seznam.cz

Zadavatel: Insolvenční správnyně Ing. Jana Jelínková, MBA,LL.M.
Zámecká 7
698 01 Veselí nad Moravou

Číslo jednací: dlužnice Jiřina Ságnerová č.j.KSHK 70 INS 2452/2023-A

OBVYKLÁ CENA	5 900 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 7.12.2023

Vyhotoveno: V Havlíčkově Brodě 28.12.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je zpracován v souvislosti s insolvenčním řízením.

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

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.12.2023 za přítomnosti nájemkyně bytu.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitostí
Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
Archivů realitních kanceláří
Informací od zadavatele
Místního šetření

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1) Výpis z katastru nemovitostí - viz. příloha

2) Kopie katastrální mapy - viz. příloha

3) Ortofotomapa

4) Použité předpisy a literatura

- Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. (zrušena část devátá), zákona č. 257/2004 Sb. (změny v § 19 a § 20 - změny terminologie kapitálového trhu), zákona č. 296/2007 Sb. (zrušena část čtvrtá), zákona č. 188/2011 Sb. (změna oceňování cenných papírů - § 19 a § 20), zákona č. 350/2012 Sb. (aktualizace názvosloví podle stavebního zákona), zákona č. 303/2013 Sb. (rekodifikace soukromého práva), zákona č. 340/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 344/2013

Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 228/2014 Sb. (autorský zákon - upraven počet let užívání autorských práv), zákona č. 225/2017 Sb. (rozšířena definice nezastavěných stavebních pozemků) a zákona č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb. a č. 284/2021 Sb.

- Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. 53/2016 Sb. 443/2016 Sb., 457/2017 Sb. , 188/2019 Sb. , 488/2020 Sb., 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. oceňovací vyhláška

- Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství

- Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí

- Bradáč A., Fiala J., Hallerová A., Hába J., Skála M., Vitulová N.: Věcná břemena od A do Z

5) Cenové údaje katastru nemovitostí, realitní servery

6) Jiné podklady

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost.

Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí.

Podkladem pro ocenění jsou také informace sdělené znalci vlastníkem nemovité věci a objednatelům posudku (příp. jimi zmocněnými osobami), které mají rozhodný význam pro ocenění a týkají se skutečností, které znalec nemůže běžným a obvyklým způsobem zjistit, jako jsou například informace o stavu nemovité věci ke dni ocenění, informace o rekonstrukcích a opravách zakrytých konstrukcí a době jejich provedení, existenci podzemních objektů a průběhu inženýrských sítí, definování příslušenství nemovité věci, případný pronájem nemovitých věcí nebo jejich částí a určení případných nákladů z účetnictví vedeného vlastníkem nemovité věci spojených s výnosem z pronájmu. O zásadním významu podaných informací na úplnost a správnost znaleckého posudku byli vlastníci nemovité věci a objednatel posudku (příp. osoby jimi pověřené) znalci náležitě poučeni a tyto sdělené informace jsou proto znalci považovány za pravdivé, úplné a správné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo

jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

POSTUP SAMOTNÝ

Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí.

Data o oceňované nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření (tj. např. druhu a účelu užití oceňované nemovité věci, výměry, stavebně technického stavu a vybavení) a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí.

Místní šetření proběhlo dne 7.12.2023 za účasti znalce a nájemnice bytu, která odmítla vpustit znalce do bytu, odpověděla ústně na položené otázky. Pro prohlídku byla kontaktována paní Nikola Ulrychová prostřednictvím emailu i sms zprávou. Paní Ulrychová odpověděla prostřednictvím SMS zprávy, že v bytě nebydlí a nemá čas, prý se spojí s panem Bednářem, zda bude doma. Nikdo z vlastníků doma nebyl, pouze paní nájemnice, která odmítla prohlídku bytu. Na místním šetření byl objekt prohlédnut pouze z venkovní strany. Konstrukce a vybavení byly popsány nájemnicí, velikost bytu byla stanovena dle spoluvlastnického podílu.

DATA ZÍSKANÁ O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Charakteristika obce:

Poloha nemovité věci:

Popis nemovité věci:

Popis ostatních staveb:

Dispoziční řešení:

Popis technického stavu:

Základní popis pozemků:

STANOVENÍ KRITÉRIÍ VÝBĚRU

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:

Kritérium	Popis
Časové hledisko	prodeje v posledních 3 letech
Lokalita	stejná obec, případně podobná svou polohou
Velikost objektu	podobná velikost
Provedení a vybavení	podle stavu a stáří
Celkový stavebně-technický stav	dobrý a velmi dobrý
Pozemek	velikost pozemku
Další vlivy	další okolnosti

VÝČET SROVNATELNÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

Výběr byl provedený na základě těchto kritérií: Časové hledisko, lokalita, velikost objektu, provedení a vybavení, celkový stavebně-technický stav, vliv pozemku a další vlivy.

Na základě vyhodnocení kritérií byl nalezen v katastru nemovitostí vzorek srovnatelných nemovitých věcí:

věcí.

Na základě výše uvedeného byly vybrány tyto porovnatelné objekty:

Objekt č.1: Bytová jednotka - Hradec Králové 604/10

Objekt č.2: Bytová jednotka - Hradec Králové 605/10

Objekt č.3: Bytová jednotka - Hradec Králové 712/2

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění věcnou hodnotou bude postupováno na základě cenového předpisu na základě podlahové plochy bytu.

Pro ocenění porovnávací metodou bude provedena analýza porovnatelných nemovitých věcí úpravou jednotlivých použitých koeficientů.

Koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vyjadřuje zdroj ze kterého byla cena čerpána

K2 Velikosti objektu - vyjadřuje podlahovou plochu oceňovaného bytu

K3 Poloha - vyjadřuje především umístění stavby z hlediska dostupnosti větších měst, pracovních příležitostí apod.

K4 Provedení a vybavení - vyjadřuje požití materiály a hodnotí standardní, případně podstandardní nebo nadstandardní vybavení objektu

K5 Celkový stav - vyjadřuje prováděnou údržbu a stav vzhledem ke stáří objektu

K6 Vliv pozemku - vyjadřuje vliv pozemku na cenu

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vyjadřuje prvky, které nebyly zhodnoceny v předchozích koeficientech a zachycuje atypické rozdíly

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí byla zpracována do tabulek včetně fotografií.

U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny též realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Hradec Králové, obec Hradec Králové, k.ú.
Hradec Králové

Adresa nemovité věci: Klumparova 605/2, 500 02 Hradec Králové

Vlastnické a evidenční údaje

Karel Bednář, Klumparova 605/2, 500 02 Hradec Králové, LV: 24039, podíl: 1 / 6

Dagmar Lišková, Bekova 367/32, 503 01 Hradec Králové, LV: 24039, podíl: 1 / 3

Jiřina Ságnerová, Československé armády 408/51, 500 03 Hradec Králové, LV: 24039, podíl: 1 / 3

Nikola Ulrychová, Lípa 16, 503 12 Všetaty, LV: 24039, podíl: 1 / 6

Místopis

Charakteristika obce:

Hradec Králové (německy Königgrätz) je statutární město na východě Čech, ležící na soutoku Labe s Orlicí. Má přibližně 94 tisíc[1] obyvatel a je metropolí Královéhradeckého kraje. Společně s nedalekými Pardubicemi tvoří metropolitní oblast s 340 tisíci obyvatel.

Pro své příhodné vlastnosti bylo území Hradce osídleno již v dobách prehistorických. Ve středověku šlo o věnné město českých královen a této době vděčí za gotickou katedrálu sv. Ducha na svém Velkém náměstí, která dnes vedle Bílé věže a Staré radnice patří mezi městské dominanty. V letech 1766 až 1857 sloužilo město jako vojenská pevnost, pro nezáměr města obnovená a zrušená až v roce 1884. Správa města plně využila možnosti úplného řízení urbanistického rozvoje. Tím se doslova uvolnil prostor pro zlatou éru královéhradecké architektury na začátku 20. století, ze které si především díky stavbám Gočára a Kotěry město odneslo označení Salon republiky.

Hradec Králové je univerzitní město, vyučuje zde Univerzita Hradec Králové, některé fakulty Univerzity Karlovy a Univerzity obrany. Sídli zde např. krajský soud nebo biskupové královéhradecké diecéze církve katolické a československé husitské. Klicperovo divadlo je uznávanou scénou, jež čtyřikrát získala ocenění „Divadlo roku“, artkino Central se pyšní oceněním „Nejlepší evropské kino pro mladé publikum“ z roku 2008. Královéhradecký Park 360, který leží na místě bývalého vojenského letiště, poskytuje prostor mimo jiné letnímu festivalu Rock for People.

Situace

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

Celkový popis nemovité věci

Bytová jednotka popis :

Jedná se o bytovou jednotku velikosti 3+1 v prvním nadzemním podlaží zděného bytového domu v ulici Klumparova. Bytový dům je prvorepublikový, zděný, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími. Za domem je zahrada pro společné užívání. K bytové jednotce náleží sklep v prvním pozemním podlaží, v bytě není balkon ani terasa. Vytápění bytu je je lokální Vašky, v bytě je kuchyň s plynovým sporákem, okna jsou dřevěná špaletová. Koupelna a WC jsou samostatné. Byt je před modernizací.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka 605/2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

.POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT PRO URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Dle výše uvedené definice je ocenění nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem, a to k datu místního šetření 7.12.2023.

Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci bylo provedeno porovnání na základě užité plochy. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci.

Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí prostřednictvím koeficientů.

Určení korekcí dle parametrů s významným podílem na ceně bytové jednotky určené znalcem pro srovnávací analýzu:

4.2. Ocenění

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: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - Jedná se o památkově chráněné území	III	0,01
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Podílové spoluvlastnictví	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,071$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
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: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů ovlivňující cenu	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,140$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,221$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,140$$

Zjištění základní ceny stavebních pozemků pro k.ú. Hradec Králové

Základní zjištěná cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 4 741,00 Kč/m²

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Bytová jednotka 3+1:	123 * 1,00 =	123,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		123,00 m ²

Popis a hodnocení standardu

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40

6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9870

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	9 630,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9870
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	28 440,90
Plná cena: 123,00 m ² * 28 440,90 Kč/m ²	=	3 498 230,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 150 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 250 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 250 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)

* 0,600

Bytová jednotka - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= **2 098 938,42 Kč**

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 123 / 1 033

= 2 098 938,42 Kč

Kulturní památka dle § 24

Bytová jednotka - zjištěná cena

= 2 098 938,42 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,140$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,140 = 1,140$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Přeměru použitých jednotek a výpočet 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		4 741,-	1,140		5 404,74
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	705	366	5 404,74	1 978 134,84
§ 4 odst. 1	zahrada	184/90	208	5 404,74	1 124 185,92
Stavební pozemky - celkem					3 102 320,76
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	3 102 320,76 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	123 / 1 033
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	369 395,41 Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka 605/2

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	123,00 m ²
Zastavěná plocha:	366,00 m ²
Plocha pozemku:	574,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

Bytová jednotka

Lokalita:

Hradec Králové 604/10

Popis:

Skutečně realizovaný prodej bytové jednotky č. 604/10 na základě smlouvy V-3568/2023-602. Bytová jednotka v sousedním zděném bytovém domě stejného stáří.

Užitná plocha:

86,70 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - skutečně realizovaný prodej

1,00

K2 Velikosti objektu - podobná

1,00

K3 Poloha - stejná

1,00

K4 Provedení a vybavení - podobné

1,00

K5 Celkový stav - oceňovaná před rekonstrukcí, podílové spol.

0,80

K6 Vliv pozemku - bez vlivu

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - není důvod úpravy

1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - skutečně realizovaný prodej; Velikosti objektu - podobná; Poloha - stejná; Provedení a vybavení - podobné; Celkový stav - podobný; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - není důvod úpravy;

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 4.5.2023

[m²]

Kč/m²

K_C

[Kč/m²]

4 800 000

86,70

55 363

0,80

44 290



Název:	Bytová jednotka			
Lokalita:	Hradec Králové 605/10			
Popis:	Skutečně realizovaný prodej bytové jednotky ve stejném domě na základě smlouvy V-10545/2020-602			
Užitná plocha:	97,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - skutečně realizovaný prodej	1,00			
K2 Velikosti objektu - podobná	1,00			
K3 Poloha - stejná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - podobné	1,00			
K5 Celkový stav - oceňovaná před rekonstrukcí, podílové spol.	0,80			
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej v roce 2020 - navýšení cen	1,05			



Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - skutečně realizovaný prodej; Velikosti objektu - podobná; Poloha - stejná; Provedení a vybavení - podobné; Celkový stav - podobný; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - prodej v roce 2020 - navýšení cen;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 19.10.2020	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
4 780 000	97,00	49 278	0,84	41 394

Název: Bytová jednotka

Lokalita: Hradec Králové 712/2

Popis: Skutečně realizovaný prodej bytové jednotky 712/2 na základě smlouvy V-6971/2022-602.

Užitná plocha: 76,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - skutečně realizovaný prodej 1,00
 K2 Velikosti objektu - podobná 1,00
 K3 Poloha - podobná 1,00
 K4 Provedení a vybavení - podobné 1,00
 K5 Celkový stav - oceňovaná před rekonstrukcí, podílové spol. 0,80

K6 Vliv pozemku - bez vlivu 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - není důvod úpravy 1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - skutečně realizovaný prodej; Velikosti objektu - podobná; Poloha - podobná; Provedení a vybavení - podobné; Celkový stav - podobný; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - není důvod úpravy;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.6.2022	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
5 590 000	76,40	73 168	0,80	58 534



Minimální jednotková porovnávací cena	41 394 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	48 073 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	58 534 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	48 073 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	123,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 912 979 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Bytová jednotka	2 098 938,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky	369 395,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Bytová jednotka 605/2	5 912 979,- Kč

Porovnávací hodnota	5 912 979 Kč
Věcná hodnota	2 468 333 Kč
z toho hodnota pozemku	369 395 Kč

Silné stránky

Silnou stránkou nemovité věci je její poloha v centru Hradce Králové a její velikost.

Slabé stránky

Slabou stránkou nemovité věci je horší parkovací možnosti a nutnost rekonstrukce (dle prohlášení nájemnice).

Obvyklá cena	5 900 000 Kč
slovy: Pětmilionůdevětsettisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena 5 900 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Pro určení ceny obvyklé:

Výběr srovnatelných bytových jednotek (v jedné ulici) byl proveden na základě určených kritérií: Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí (tři bytových jednotek) umístěných v jedné ulici ve stejné obci. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů K1 – K7 včetně jejich zdůvodnění.

Obdobné bytové jednotky jsou srovnatelné z hlediska polohy - lokality, stejného konstrukčního systému, vybavení stavebně technického stavu, aj. Rozdíly byly upraveny korekcí. K dispozici byly aktuální údaje o prodeji srovnatelných bytových jednotek v dané lokalitě z katastru nemovitostí, sjednané (realizované) ceny byly upraveny korekcí.

Informace sdělené nájemnicí bytu byly částečně zohledněny v analýze, při místním šetření z venkovní strany některé faktory odpovídaly uváděnému stavu nájemnicí. Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen srovnatelných

nemovitých věcí, a následně provedeno zaokrouhlení.

Silné stránky nemovité věci

Silnou stránkou nemovité věci je její poloha v centru Hradce Králové a její velikost.

Slabé stránky nemovité věci

Slabou stránkou nemovité věci je horší parkovací možnosti a nutnost rekonstrukce (dle prohlášení nájemnice).

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

A. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří.

B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.

C. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracována.

D. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny.

E. Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí.

Obvyklá cena 5 900 000,- Kč

Obvyklá cena	5 900 000 Kč
slovy: Pětmilionůdevětsettisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky.

Předpisy a literatura:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů. 01. 01. 1998. ISSN 1211-1244.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

BRADÁČ Albert a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

Úřední oceňování majetku: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb.; vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 188/2019 Sb., vybrané předpisy související: tabelární přehled postupů ocenění věcí nemovitých. Brno: Akademické nakladatelství CERM, [1995]. ISBN 978-80-7623-051-4.

BRADÁČ Albert a kol. Soudní znaleství ve vybraných technických a ekonomických oborech. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2018. ISBN 978-80-7204-995-0.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Listy Vlastnictví	8
Mapy a fotodokumentace	3

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 18/2023.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.12.2007, pod č.j. Spr 3157/2006 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 087950/2023.

V Havlíčkově Brodě 28.12.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Monika Baladová
Králíčkova 4407
580 01 Havlíčkův Brod

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 087950/2023

počet stran A4 v příloze:

Listy Vlastnictví	8
Mapy a fotodokumentace	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2023 10:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 70 INS 2452 / 2023 pro Jana Jelínkovu, Ing.

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 646873 Hradec Králové

List vlastnictví: 24039

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bednář Karel, Klumparova 605/2, 50002 Hradec Králové	980225/3296	1/6
Lišková Dagmar, Bekova 367/32, Plotičtěst nad Labem, 50301 Hradec Králové	645528/1217	1/3
Ságnerová Jiřina, Československé armády 408/51, 50003 Hradec Králové	695714/3050	1/3
Ulrychová Nikola, Lípa 16, 50312 Všešary	936210/3278	1/6

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
605/2	byt	památkově chráněné území	byt.z.	123/1033
Vymezeno v:				
Budova	Hradec Králové, č.p. 605, byt.dům, LV 21732			
	na parcele St. 705, LV 21732			
Parcela St. 705	zastavěná plocha a nádvoří			366m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti 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 Funkční celek s vlastnictvím jednotky

Oprávnění pro

Jednotka: 605/2

Povinnost k

Parcela: 184/90

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 34 D 1642/2019-31 ze dne 31.01.2020. Právní moc ke dni 31.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2020 12:43:49. Zápis proveden dne 18.02.2020.

V-1070/2020-602

Pro: Lišková Dagmar, Bekova 367/32, Plotičtěst nad Labem, 50301 Hradec Králové

RČ/IČO: 645528/1217

Ulrychová Nikola, Lípa 16, 50312 Všešary

936210/3278

Bednář Karel, Klumparova 605/2, 50002 Hradec Králové

980225/3296

- o Smlouva darovací ze dne 31.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2023 10:18:42. Zápis proveden dne 22.08.2023.

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

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2023 10:15:02

Listina

V-6154/2023-602

Pro: Ságnerová Jiřina, Československé armády 408/51, 50003 Hradec Králové RČ/IČO: 695714/3050

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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 Vyhotoveno: 23.08.2023 10:30:06

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

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

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2023 10:15:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 646873 Hradec Králové

List vlastnictví: 21779

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

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
184/90	208	zahrada		ochr.pásma nem.kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo smluvní

- pohledávka 1 500 000 Kč s konečnou splatností dne 25.12.2031
k 97/1033

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

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 23.08.2023 10:15:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 569810 Hradec Králové
Kat.území: 646873 Hradec Králové List vlastnictví: 21779
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Jajčík Jiří, Keteň 29, 50601 Jičíněves, RČ/IČO:
630112/1431

Parcela: 184/90

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.04.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.04.2006.

V-2128/2006-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Funkční celek s vlastnictvím jednotky

Oprávnění pro

Jednotka: 605/1, Jednotka: 605/10, Jednotka: 605/2, Jednotka: 605/3, Jednotka:
605/4, Jednotka: 605/5, Jednotka: 605/6, Jednotka: 605/7, Jednotka: 605/8,
Jednotka: 605/9

Povinnost k

Parcela: 184/90

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 08.09.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.09.2004.
V-5088/2004-602
Pro: Pavlík Jiří JUDr., Klumparova 605/2, 50002 Hradec Králové RČ/IČO: 791221/3045
- o Smlouva kupní ze dne 15.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.2004.
V-7509/2004-602
Pro: Pavlíková Ivona, Klumparova 605/2, 50002 Hradec Králové RČ/IČO: 695108/3095
- o Smlouva kupní ze dne 15.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.2004.
V-7511/2004-602
Pro: Bartošová Libuše, Klumparova 605/2, 50002 Hradec Králové RČ/IČO: 595403/0247
- o Smlouva kupní ze dne 15.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.2004.
V-7512/2004-602
Pro: Koreček Petr a Korečková Lenka, Pálenická 342/31, Svobodné RČ/IČO: 681212/0579
Dvory, 50311 Hradec Králové, Ke Kamenci 1603, Bílé Předměstí, 705725/3302
53003 Pardubice
- o Smlouva kupní ze dne 15.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.2004.
V-7513/2004-602
Pro: Jajčík Jiří, Keteň 29, 50601 Jičíněves RČ/IČO: 630112/1431
- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody 22 D-440/2007 -64 ze dne 19.12.2007. Právní moc ke dni 22.01.2008.
Z-2184/2008-602

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 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2023 10:15:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 569810 Hradec Králové
 Kat.území: 646873 Hradec Králové List vlastnictví: 21779
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- Pro: Zdražil Jan, Luční 436, 58263 Ždírec nad Doubravou RČ/IČO: 470615/086
 Zdražilová Vlasta, Luční 436, 58263 Ždírec nad Doubravou 455803/025
 o Smlouva kupní ze dne 29.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.05.2013.
 V-2803/2013-602
 Pro: Trubačová Simona, Klumparova 605/2, 50002 Hradec Králové RČ/IČO: 725320/3155
 o Usnesení soudu o dědictví 34 D 1642/2019-31 ze dne 31.01.2020. Právní moc ke dni
 31.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2020 12:43:49. Zápis proveden dne
 18.02.2020.
 V-1070/2020-602
 Pro: Bednář Karel, Klumparova 605/2, 50002 Hradec Králové RČ/IČO: 980225/3296
 Lišková Dagmar, Bekova 367/32, Plotiště nad Labem, 50301 645528/1217
 Hradec Králové 936210/3278
 Ulrychová Nikola, Lípa 16, 50312 Všeň
 o Smlouva kupní ze dne 18.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2021 12:19:28.
 Zápis proveden dne 13.07.2021.
 V-7528/2021-602
 Pro: Vodehnal Miroslav a Vodehnalová Klára Ing., Národních RČ/IČO: 760425/3261
 mučedníků 1930/30, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové 805308/3038
 o Smlouva darovací ze dne 12.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2023 13:48:56.
 Zápis proveden dne 10.05.2023.
 V-3051/2023-602
 Pro: Bastl Roman, Klumparova 605/2, 50002 Hradec Králové RČ/IČO: 670823/0023
 Bastl Marcel, Bratři Štefanů 799/8, Slezské Předměstí, 50003 731020/3054
 Hradec Králové
 o Smlouva darovací ze dne 31.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2023 10:18:42.
 Zápis proveden dne 22.08.2023.
 V-6154/2023-602
 Pro: Ságnerová Jiřina, Československé armády 408/51, 50003 Hradec RČ/IČO: 695714/3050
 Králové

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
184/90	32110	208

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotoveno: 23.08.2023 10:32:22

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

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 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2023 10:15:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 70 INS 2452 / 2023 pro Jana Jelínkovu, Ing.

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 646873 Hradec Králové

List vlastnictví: 21732

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bartošová Libuše, Klumparova 605/2, 50002 Hradec Králové	595403/0247	122/1033
Bastl Marcel, Bratři Štefanů 799/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	731020/3054	95/2066
Bastl Roman, Klumparova 605/2, 50002 Hradec Králové	670823/0023	95/2066
Bednář Karel, Klumparova 605/2, 50002 Hradec Králové	980225/3296	41/2066
Dvořáková Gabriela, Klumparova 605/2, 50002 Hradec Králové	945719/3207	97/1033
SJM Koreček Petr a Korečková Lenka, Pálenecká 342/31, Svobodné Dvory, 50311 Hradec Králové, Ke Kamenci 1603, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice	681212/0579 705725/3302	102/1033
Lišková Dagmar, Bekova 367/32, Plotiště nad Labem, 50301 Hradec Králové	645528/1217	41/1033
Pavlík Jiří JUDr., Klumparova 605/2, 50002 Hradec Králové	791221/3045	119/1033
Pavlíková Ivona, Klumparova 605/2, 50002 Hradec Králové	695108/3095	116/1033
Ságnerová Jiřina, Československé armády 408/51, 50003 Hradec Králové	695714/3050	41/1033
Trubačová Simona, Klumparova 605/2, 50002 Hradec Králové	725320/3155	97/1033
Ulrychová Nikola, Lípa 16, 50312 Věstary	936210/3278	41/2066
SJM Vodehnal Miroslav a Vodehnalová Klára Ing., Národních mučedníků 1930/30, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové	760425/3261 805308/3038	100/1033
Zdražil Jan, Luční 436, 58263 Ždírce nad Doubravou	470615/086	31/1033
Zdražilová Vlasta, Luční 436, 58263 Ždírce nad Doubravou	455803/025	31/1033

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	705	366	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zo ny,rezervace,nem.nár .kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Na pozemku stojí stavba: Hradec Králové, č.p. 605, byt.dům					
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy		Způsob využití		Na parcele	Způsob ochrany
Hradec Králové, č.p. 605		byt.dům		St. 705	památkově chráněné území
Č.p./ Č.jednotky		Způsob využití		na LV	Typ jednotky
605/1		byt		24038	byt.z.
Spoluvlastníci		470615/086; Zdražil Jan		62/1033	
		455803/025; Zdražilová Vlasta			

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 23.08.2023 10:15:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 569810 Hradec Králové
 Kat.území: 646873 Hradec Králové List vlastnictví: 21732
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
605/2	byt	24039	byt.z.	123/1033	
Spoluvlastníci 980225/3296; Bednář Karel					1/6
645528/1217; Lišková Dagmar					1/3
695714/3050; Ságnerová Jiřina					1/3
936210/3278; Ulrychová Nikola					1/6
605/3	byt	24040	byt.z.	95/1033	
Spoluvlastníci 731020/3054; Bastl Marcel					1/2
670823/0023; Bastl Roman					1/2
605/4	byt	24007	byt.z.	119/1033	
Spoluvlastníci 791221/3045; Pavlík Jiří JUDr.					
605/5	byt	24041	byt.z.	100/1033	
Spoluvlastníci 760425/3261 805308/3038; Vodehnal Miroslav a Vodehnalová Klára Ing.					
605/6	byt	24042	byt.z.	116/1033	
Spoluvlastníci 695108/3095; Pavlíková Ivona					
605/7	byt	24043	byt.z.	97/1033	
Spoluvlastníci 725320/3155; Trubačová Simona					
605/8	byt	24044	byt.z.	122/1033	
Spoluvlastníci 595403/0247; Bartošová Libuše					
605/9	byt	22681	byt.z.	102/1033	
Spoluvlastníci 681212/0579 705725/3302; Koreček Petr a Korečková Lenka					
605/10	byt	22160	byt.z.	97/1033	
Spoluvlastníci 945719/3207; Dvořáková Gabriela					

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 Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Stavba: Hradec Králové, č.p. 605

Listina Prohlášení vlastníka budovy V9 4112/1998 ze dne 2.12.1998, právní účinky vkladu vznikly dnem 15.12.1998.

POLVZ:110/1999

Z-100110/1999-602

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o změně obsahu ze dne 30.11.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.11.2004.

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 2

prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2023 10:15:02

Typ vztahu

V-7026/2004-602

o Vznik společenství vlastníků prokázán
Povinnost k
Stavba: Hradec Králové, č.p. 605

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spolevlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

Vyhotoveno: 23.08.2023 10:31:26

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

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 3

Kopie katastrální mapy ze dne 29.12.2023

Čelekovského

184/66

711

184/87

184/60

675

184/88

674

708

184/89

1578

1760

1759

1758

1757

1756

1755

1754

707

184/90

673

706

677

Čumparova

184/1

705

704

835

944

54

184/185

939

233/15

727/1

803/1

1:500

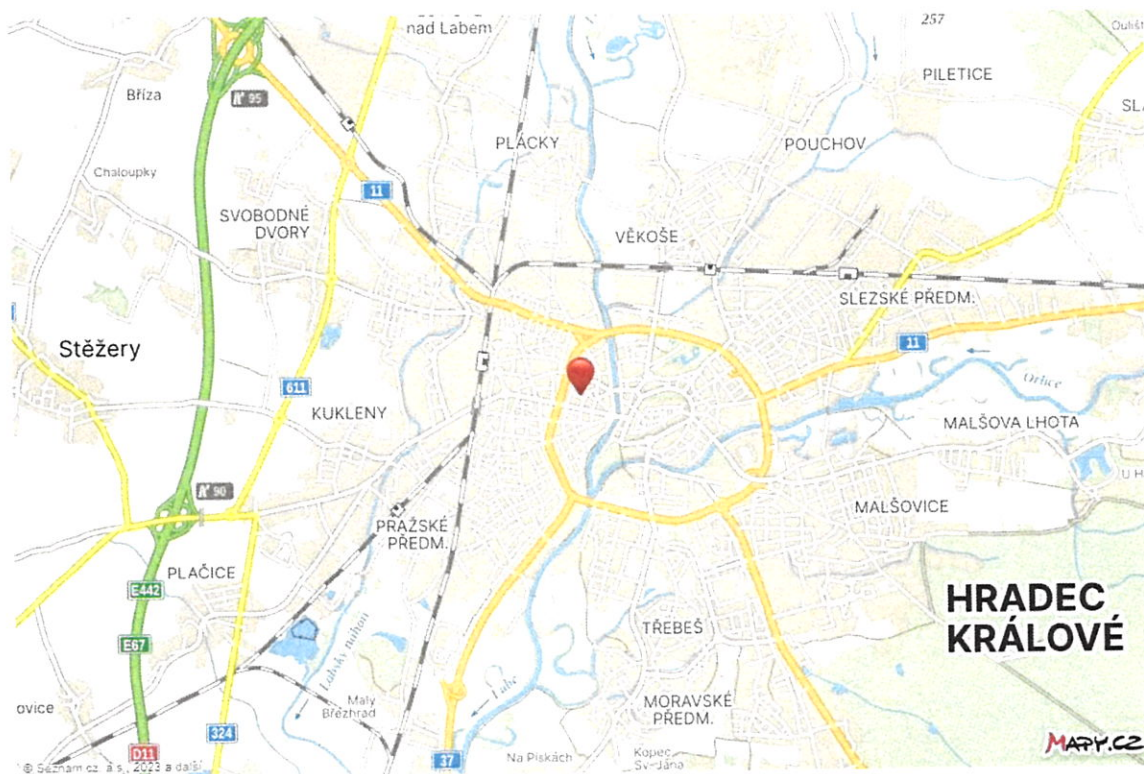
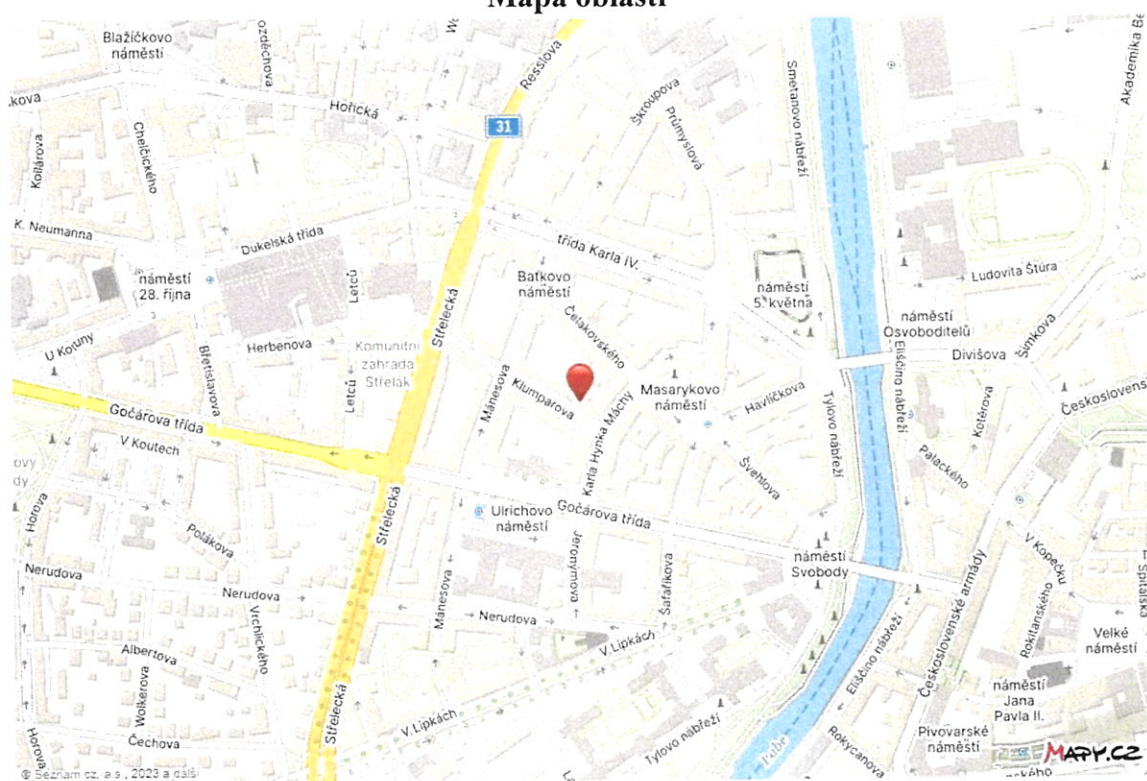
0 5 10 15 20

75231

0 2 7

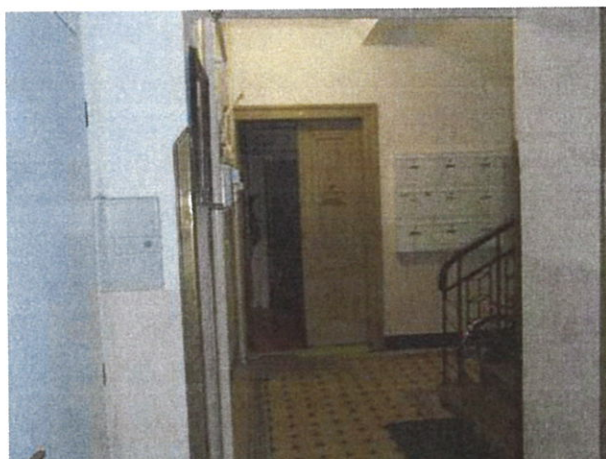
- 28 -

Mapa oblasti





umístění bytu



vhod do bytu



bytový dům



bytový dům