ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 8707-46/2020

st.č.130 zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je rozestavěná stavba na stp.č.130, pozemku p.č. 106/19, vše v katastrálním území a obci Kobylice, okres Hradec Králové.

NEMOVITÁ VĚC:	**stp.č.130 vč rozest stavby a p.č.106/19 orná**
Katastrální údaje :	Kraj Královéhradecký, okres Hradec Králové, obec Kobylice, k.ú. Kobylice
Adresa:	Kobylice 36, 504 01 Kobylice

VLASTNÍK:	**SJM Veselý Josef a Veselá Květa**
Adresa:	č. p. 88, 504 01 Kobylice

OBJEDNAVATEL:	**Ing. Jana Horáková insolvenční správce, RČ/IČO: 25417959, Konkurzní v.o.s. KSHK 41 INS 4907/2020**
Adresa:	Měsíčná 256/2, 460 02 Liberec III-Jeřáb

ZHOTOVITEL:	**René Tomeš**
Adresa:	Sportovní 409/31, 50009 Hradec Králové IČ: 72884452 telefon: 603203065 e-mail: tomes@reality-hk.cz DIČ: CZ56080612176 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ:	**insolvenční řízení KSHK 41 INS 4907/2020 - ocenění ve smyslu insolvenčního zákona - stanovení obvyklé ceny nemovitosti včetně součástí a příslušenství ve smyslu ust. § 219 odst. 4, 5 zákona č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) ve znění pozdějších předpisů ke zjištění hodnoty zajištění (ocenění stávajícího stavu)**

TRŽNÍ HODNOTA	**2 920 000 Kč**

Stav ke dni: 13.5.2020 Datum místního šetření: 13.5.2020
Za přítomnosti: znalce a pana Veselého
Počet stran: 19 stran vč příloh: 10 Počet vyhotovení: 1

Hradci Králové, dne 20.5.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit tržní hodnotu nemovitých věcí: st.č.130 zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je rozestavěná stavba na stp.č.130, pozemku p.č. 106/19, vše v katastrálním území a obci Kobylice, okres Hradec Králové.

Základní pojmy a metody ocenění

TRŽNÍ HODNOTA

Odhadnutá částka, za kterou by se nemovitý majetek směňoval k datu oceňování mezi potenciálním prodávajícím a kupujícím při zájmu nemovitou věc prodat a druhou stranou koupit .

Tržní hodnotu nemovité věci ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovité věci, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovité věci a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy a vlivy sociálně-demografické naopak politiku sociální, vzdělání, vývoj populace a velikost rodin, životní styl a standard bydlení. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovité věci vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovité věci, nové trendy a další.

Obvyklá cena se vytvoří při konkrétní koupi či prodeji nemovité věci, není možno ji určit přesně.

PROHLÁŠENÍ ZNALCE

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch nebo jakýkoliv zájem související s předmětem ocenění. Nejsou žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost zhotovitele.

Časové omezení – stanovená tržní hodnota nemovitých věcí je vypočtena z podkladů dostupných v tomto čase, za změny po datu vyhotovení ocenění odhadce nepřebírá zodpovědnost. Za běžných podmínek lze cenu uvedenou v tomto ocenění považovat za udržitelnou po dobu 6ti měsíců.

Toto ocenění bylo vypracované v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právních podkladů vlastnického práva k datu ocenění. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné a je bez závad. Zástavní práva nejsou posuzována.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi právními normami a předpisy. S ohledem na účel ocenění není způsob stanovení ceny upraven žádným zvláštním předpisem

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Přehled podkladů

internetové nahlížení do katastru nemovitostí
internetové stránky www.mesta.obce.cz .
www. wikipedi e. ez
internetový obchod s nemovitostmi
Kopie katastrální mapy z www.cuzk.cz
Fotodokumentace pořízená v den prohlídky
nabídka www .sreality.cz
telefonické konzultace s realitními kancelářemi v daném regionu
zjištění na místě samém 13.5.2020
zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů
www.mapy.cz
Jiří Kokoška a kol.: Oceňování nemovitostí díl III. Oceňování cenou obvyklou,
nakladatelství ARCH n. Zbyněk Zazvonil: Oceňování nemovitostí na tržních principech
informace sdělené panem Veselým Josefem, paní Veselá Květa nebyla přizvána k místnímu šetření, insolvenčním správce nebyl předán kontakt

Místopis

Kobylice - obec v Královéhradeckém kraji, sedm kilometrů východně od města Nový Bydžov při silnici vedoucí do Hradce Králové.
rovinaté pozemky v okrajové části v nové zástavbě rodinných domů. Přístup z veřejné zpevněné místní komunikace, veřejný vodovod, plynovod, kanalizace dešťová a elektro síť v místě. Obec s minimální vybaveností, rozšířená v sousedních Novém Bydžově a Hradci Králové.

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

Celkový popis

Pozemky jsou ve stabilizovaném území obce v zastavěné části. Pozemek zastavěný rozestavěnou stavbou pro bydlení a s přilehlým pozemkem, který tvoří funkční celek nepravidelného tvaru. Dle dostupných informací nejde o zátopové území. Nemovitost je situována jako samostatně stojící.
Součástí ocenění jsou:
- pozemek st.č.130 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 118m2 na pozemku je rozestavěná stavba
- rozestavěná stavba na stp.č.130
- pozemek p.č.106/19 orná o výměře 658m2
- trvalé porosty

v katastrálním území a obci Kobylice.
Rozestavěná stavba . projektová dokumentace nebyla k dispozici, vycházím z údajů ve veřejném seznamu KN a z vlastního zaměření a z údajů sdělených spoluvlastníkem.
Přízemní zděná stavba bez podsklepení s částečně využitým podkrovím.
Dispozičně obsahuje: INP - zádveří, chodba, koupelna, WC, 2x pokoj,kuchyň s jídelnou a

pokoj,schodiště do podkroví
Podkroví - 2x pokoj, chodba, nedokončené soc zařízení, volný půdní prostor.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:
ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: rozestavěná stavba, dokumentace nebyla k dispozici

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Veselý Josef
Zahájení exekuce - Veselá Květa
Zahájení exekuce - Veselý Josef

Ostatní rizika:
NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Komentář: stavba rozestavěná od roku 2005, užívána cca 10 let k bydlení pouze v přízemí

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

pozemek zastavěný objektem pro bydlení .
Rovinaté pozemky v zastavěné části obce, v místě vodovod a elektro síť, plynovod a kanalizace. Obec nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků. Obvyklá cena v místě a čase 800Kč/lm2.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků
V obci a okolí se s pozemky pro výstavbu rodinných domů obchoduje za cenu od 800Kč/1m^2.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]

zastavěná plocha a nádvoří	130	118	800,00	94 400
orná půda	106/19	658	800,00	526 400
Celková výměra pozemků		**776**	**Hodnota pozemků celkem**	**620 800**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rozestavěná stavba na stp.č.

Dům rozestavěný od r 2005, v současné době objekt není objekt zcela dokončen - chybí zateplení a povrchová úprava fasády, chybí klemp konstrukce a dokončení podkroví. údržba minimální.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Typ	**Název**		**Obestavěný prostor** [m^3]
NP	čp 36	107*(3+3,1/2)+2*1,5*2 =	492,85
Obestavěný prostor - celkem:			**492,85 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové	S	100
2. Zdivo	zděné	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Střecha	sedlová	S	100
5. Krytina	šindel	S	100
6. Klempířské konstrukce		C	100
7. Vnitřní omítky	štukové	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné nedokončené	P	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	dřevěné hladké plné	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC, plovoucí	S	100
15. Podlahy ostatních místností	dlažba	S	100
16. Vytápění	přímotopy, kamna na tuhá paliva	P	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod		C	100

19. Rozvod vody	studené a teplé	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu		C	100
22. Kanalizace	ČOV	S	100
23. Vybavení kuchyně	sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo	S	100
25. Záchod	WC	S	100
26. Ostatní		C	100

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8978
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**4 152,19**
Plná cena: 492,85 m^3 * 4 152,19 Kč/m^3	=	**2 046 406,84 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 10 roků		
Opotřebení: 10,000 %	-	204 640,68 Kč
Rozestavěná stavba na stp.č. - zjištěná cena	=	**1 841 766,16 Kč**

Výpočet porovnávací hodnoty

LV 692

Oceňovaná nemovitá věc

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.
S ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých objektů typů nemovitostí se nepředpokládá, že uskutečněné prodeje by měly být starší 2 let, neboť tyto údaje ztrácí po delší době svou vypovídací schopnost.
Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek RK a správci nemovitostí.
Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti

Užitná plocha:	100,00 m^2
Obestavěný prostor:	492,85 m^3
Zastavěná plocha:	118,00 m^2
Plocha pozemku:	776,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 – zohledňuje skutečnost, zda porovnávané vzorky byly zobchodované, okolnosti prodeje
Koeficient K2 – zohledňuje velikost stávajících staveb oceňované nemovitosti vzhledem

k nemovitostem srovnávacím
K3 - zohledňuje polohu oceňované nemovitosti v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní dostupnost) vzhledem k nemovitostem srovnávacím
Koeficient K4 – zohledňuje technické provedení a stav oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím
Koeficient K5 – zohledňuje celkový stav a vybavení oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím
Koeficient K6 – zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím
Koeficient K7 – zohledňuje celkové vyhodnocení znalce

Postup výpočtu:

Průměrná jednotková cena je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek koeficientů K1-K7.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cen srovnatelné nemovitosti.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Prodej rodinného domu 401 m2, pozemek 696 m2**
Lokalita:	Králíky, okres Hradec Králové

Jako přímý vlastník, nikoliv zprostředkovatel, nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Králíky u Nového Bydžova, okr. Hradec Králové. Jedná se o podsklepený, samostatně stojící jednopatrový dům s využitým podkrovím se sedlovou střechou. Součásti RD jsou pozemky o celkové výměře 696 m2. V prvním podzemním podlaží - suterénu (cca 141 m2) se nachází garáž, dílna, uhelna, kotelna, prádelna a 3x sklep. V přízemí (cca 141 m2) se nachází obývací pokoj, ložnice, kuchyně bez kuchyňské linky, ložnice, pokoj, koupelna, WC, spíž, veranda a chodba se schodištěm do podkroví, resp. I. PP. V podkroví (cca 119 m2) se nachází dva pokoje, kuchyň se starší kuchyňskou linkou, koupelna s WC, spíž, chodba, komora - půda se sníženou střechou, z kuchyně vstup na terasu nad verandou. Na pozemku se dále nachází zděný sklad s pergolou na parkování auta. Zahrada je v tuto chvíli neudržována a na zahradě se nachází spíše náletové dřeviny. Dům je napojen na elektro a vodu, kanalizace svedena do žumpy. Plyn zaveden k hranici pozemku. Vytápění domu je kotlem na tuhá paliva s ústředním rozvodem po domě. Dům je vhodný k rekonstrukci převážně vnitřních části domu - topení, rozvody elektro a vody, podlahy, koupelny s WC, dveře atd. V RD jsou nová okna a vstupní dveře. Střecha domu je v dobrém stavu. Dům je volný ihned. Více informací u makléře.

Pozemek:	696,00 m^2	
Užitná plocha:	401,00 m^2	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - nabídka		0,90
K2 Velikosti objektu - větší objekt		0,85
K3 Poloha - okolí do 5ti km		1,00
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, dokončená, funkční		0,90

K5 Celkový stav - starší objekt před modernizací	1,60	Zdroj: www.sreality.cz
K6 Vliv pozemku - porovnatelný	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost nabízena na volném trhu bez zátěže	0,95	

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - okolí do 5ti km; Provedení a vybavení - zděná stavba, dokončená, funkční; Celkový stav - starší objekt před modernizací; Vliv pozemku - porovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost nabízena na volném trhu bez zátěže;

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
2 790 000 Kč	1,05	**2 929 500 Kč**

Název: **Prodej rodinného domu čp 93**
Lokalita: Kobylice

V 04/2020 byl uskutečněn obchod v obci v místě - novostavba z r 2007 - dokončená stavba s větším pozemkem ve stejné ulici, dům v lepším stavu, prodán 5,1mil Kč.

Pozemek: 1 703,00 m^2
Užitná plocha: 119,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: vlastní

K1 Redukce pramene ceny - prodáno 04/2020	1,00
K2 Velikosti objektu - porovnatelná	1,00
K3 Poloha - stejná	1,00
K4 Provedení a vybavení - dokončená stavba s příslušenstvím (bazén, sklad, venk úpravy)	0,85
K5 Celkový stav - porovnatelné stáří	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,70
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodáno na volném trhu	0,95

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - prodáno 04/2020; Velikosti objektu - porovnatelná; Poloha - stejná; Provedení a vybavení - dokončená stavba s příslušenstvím (bazén, sklad, venk úpravy); Celkový stav - porovnatelné stáří; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - prodáno na volném trhu;

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
5 100 000 Kč	0,57	**2 907 000 Kč**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

nemovitost je obchodovatelná

Minimální jednotková porovnávací cena	2 907 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 918 250 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 929 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**2 918 250 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**2 918 250 Kč**
zaokrouhleno	**2 920 000 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	**2 920 000 Kč**
Věcná hodnota	**2 462 566 Kč**
z toho hodnota pozemku	620 800 Kč

Silné stránky

poloha nemovitosti
velikost pozemků

Slabé stránky

vlastník v insolvenčním řízení
nutné investice
zanedbaná údržba
není soulad právního a skutečného stavu stavba je užívána a není zapsána ve veř seznamu

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Stavba není zapsána ve veřejném seznamu, nebylo možné porovnat skutečný stav se schválenou projektovou dokumentací (nebyla předložena), stavba není dokončena, dlouhodobá rozestavěnost, ale je užívána, bylo přiděleno čp.88. Nemovitost je dobře obchodovatelná.

Návrh tržní hodnoty
2 920 000 Kč

slovy: Dvamilionydevětsetdvacettisíc Kč

Závěr

Návrh tržní hodnoty ke dni ocenění je stanoven pomoci porovnání nabízených a zobchodovaných nemovitostí v lokalitě a okolí.

Hradci Králové 20.5.2020

René Tomeš
Digitálně podepsal René Tomeš
Datum: 2020.05.25 16:52:09 +02'00'

René Tomeš
Sportovní 409/31
50009 Hradec Králové
telefon: 603203065
e-mail: tomes@reality-hk.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.9.1987 pod č.j.Spr. 690/84 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady se zvl. specializací na odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné, zapsaný v seznamu znalců vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 8707-46/2020 znaleckého deníku.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.03.2020 13:15:03*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 41 INS 4907/2020- pro Jana Horáková, Ing.

Okres: **CZ0521 Hradec Králové** Obec: **573710 Kobylice**

Kat.území: **732869 Kobylice** List vlastnictví: **692**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

SJM Veselý Josef a Veselá Květa, č.p. 88, 50401 Kobylice

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

	Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
P	**St. 130**	**118**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
	Na pozemku stojí stavba: **rozestav.**				
P	**106/19**	**658**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**

Stavby

	Typ stavby	*Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
P	**rozestav.**			**St. 130**	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

částka 1 300 000 Kč

k zajištění budoucích pohledávek vzniklých do 31.12.2036 částka do celkové výše 1 300 000 Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Stavba: rozestav. na parc. St. 130

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.11.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.11.2005.**

V-6477/2005-602

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

částka 123 435 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové, Slezská 839/16, Slezské Předměstí, 50200 Hradec Králové

Povinnost k

Parcela: St. 130, Parcela: 106/19

Stavba: rozestav. na parc. St. 130

Typ vztahu

Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 46001/033554/2013/220/KT ze dne 22.10.2013.**
Z-18835/2013-602

Listina **Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 46001-039396/2013 /220/DO. Právní moc ke dni 27.11.2013.**
Z-20963/2013-602

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o Zástavní právo smluvní
částka 500 000 Kč

Oprávnění pro
NEXTA CONSULTING s.r.o., Jozefa Gabčíka 350, Trnová, 53009 Pardubice, RČ/IČO: 28773233
Povinnost k
Parcela: St. 130, Parcela: 106/19
Stavba: rozestav. na parc. St. 130

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2014 09:48:29. Zápis proveden dne 10.04.2014.**
V-2658/2014-602

Pořadí k **19.03.2014 09:48**

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
částka 37 181 Kč
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové, Slezská 839/16, Slezské Předměstí, 50200 Hradec Králové
Povinnost k
Parcela: St. 130, Parcela: 106/19
Stavba: rozestav. na parc. St. 130

Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 46001/029982/14/220/ŠI ze dne 07.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2014 06:30:00. Zápis proveden dne 07.11.2014.**
V-11682/2014-602

Pořadí k **10.10.2014 06:30**

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
částka 12 443 Kč
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové, Slezská 839/16, Slezské Předměstí, 50200 Hradec Králové
Povinnost k
Parcela: St. 130, Parcela: 106/19
Stavba: rozestav. na parc. St. 130

Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 46001-220/8030/30.03.2016-01237/ŠI-1 ze dne 30.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2016 13:09:38. Zápis proveden dne 26.04.2016.**
V-3821/2016-602

Typ vztahu

Pořadí k **04.04.2016 13:09**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor JUDr. Ladislav Navrátil, Sladkovského 592 Pardubice, 530 02 Pardubice
  Povinnost k
  Veselý Josef, č.p. 88, 50401 Kobylice, RČ/IČO:

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 052 Ex-2099/2016 -10 ze dne 07.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2016 21:15:38. Zápis proveden dne 19.09.2016; uloženo na prac. Pardubice**
Z-6242/2016-606

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 130, Parcela: 106/19
Stavba: rozestav. na parc. St. 130

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 052 EX 2099/16-15 ze dne 27.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2016 21:04:21. Zápis proveden dne 05.10.2016; uloženo na prac. Hradec Králové**
Z-5075/2016-602

Související zápisy
Dražební vyhláška

Listina **Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 211 EX 2099/16-49 ze dne 26.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2019 17:04:36. Zápis proveden dne 02.05.2019; uloženo na prac. Hradec Králové**
Z-2398/2019-602

Listina **Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 211 EX 2099/16-66 ze dne 23.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2020 17:35:27. Zápis proveden dne 31.01.2020; uloženo na prac. Hradec Králové**
Z-617/2020-602

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Pelikán se sídlem Javorová 201 , 530 09 Pardubice
  Povinnost k
  Veselý Josef, č.p. 88, 50401 Kobylice, RČ/IČO:

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 211 EX-1091/2018 -9 ze dne 24.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2018 21:33:50. Zápis proveden dne 03.10.2018; uloženo na prac. Pardubice**
Z-5587/2018-606

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 130, Parcela: 106/19
Stavba: rozestav. na parc. St. 130

Typ vztahu

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 211 EX 1091/18-12 ze dne 15.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2018 22:36:02. Zápis proveden dne 17.10.2018; uloženo na prac. Hradec Králové**
Z-6062/2018-602

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5, 500 03 Hradec Králové
Povinnost k
Veselá Květa, č.p. 88, 50401 Kobylice, RČ/IČO:

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 529/19-13 ze dne 18.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2019 23:17:07. Zápis proveden dne 25.02.2019; uloženo na prac. Hradec Králové**
Z-1057/2019-602

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 130, Parcela: 106/19
Stavba: rozestav. na parc. St. 130

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 202 EX 529/19-16 ze dne 21.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2019 23:17:10. Zápis proveden dne 25.02.2019; uloženo na prac. Hradec Králové**
Z-1056/2019-602

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy.
Povinnost k
Veselý Josef, č.p. 88, 50401 Kobylice, RČ/IČO:

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 111 EX 2001/19-10 ze dne 28.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2019 18:13:41. Zápis proveden dne 30.08.2019; uloženo na prac. Svitavy**
Z-4687/2019-609

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 130, Parcela: 106/19
Stavba: rozestav. na parc. St. 130

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 111 EX 2001/19-12 ze dne 28.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2019 18:11:32. Zápis proveden dne 02.09.2019; uloženo na prac. Hradec Králové**
Z-4733/2019-602

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Pelikán, Javorová 201 Pardubice 530 09
Povinnost k
Veselý Josef. č.p. 88, 50401 Kobylice, RČ/IČO:

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 211**

Typ vztahu

Ex-1237/2019 -8 ze dne 28.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2019 17:18:41. Zápis proveden dne 02.09.2019; uloženo na prac. Pardubice
Z-5207/2019-606

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 130, Parcela: 106/19
Stavba: rozestav. na parc. St. 130

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 211 EX 1237/19-12 ze dne 29.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2019 17:19:46. Zápis proveden dne 03.09.2019; uloženo na prac. Hradec Králové**
Z-4750/2019-602

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem Škroupova 150, 537 01 Chrudim
Povinnost k
Veselý Josef, č.p. 88, 50401 Kobylice, RČ/IČO:

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-4279/2019 -9 (28 EXE 1751/2019-8) ze dne 30.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2019 19:16:55. Zápis proveden dne 04.11.2019; uloženo na prac. Chrudim**
Z-7697/2019-603

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 130, Parcela: 106/19
Stavba: rozestav. na parc. St. 130

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 129 EX 4279/19-12 ze dne 31.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2019 19:16:58. Zápis proveden dne 06.11.2019; uloženo na prac. Hradec Králové**
Z-6207/2019-602

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 129 EX 4279/19-12. Právní moc ke dni 26.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2020 19:26:25. Zápis proveden dne 08.01.2020; uloženo na prac. Hradec Králové**
Z-92/2020-602

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Povinnost k
Veselý Josef, č.p. 88, 50401 Kobylice, RČ/IČO:

Listina **Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSHK 41 INS 4907/2020-A-10/celk.3 ze dne 12.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2020 15:12:36. Zápis proveden dne 16.03.2020; uloženo na prac. Hradec Králové**
Z-1938/2020-602

Plomby a upozornění
Číslo řízení *Vztah k*

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.03.2020 13:15:03*

Okres: **CZ0521 Hradec Králové** Obec: **573710 Kobylice**

Kat.území: **732869 Kobylice** List vlastnictví: **692**

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

V-1304/2020-602
Z-1750/2020-602

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Stavební povolení V 14352 /05-2769/2005 Sch ze dne 22.08.2005. Právní moc ke dni 29.08.2005.**

  Z-13178/2005-602

  Pro: **Veselý Josef a Veselá Květa, č.p. 88, 50401 Kobylice**

- **Smlouva kupní ze dne 15.05.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.06.2009.**

  V-4449/2009-602

  Pro: **Veselý Josef a Veselá Květa, č.p. 88, 50401 Kobylice**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
106/19	**32001**	**4**
	32011	**654**

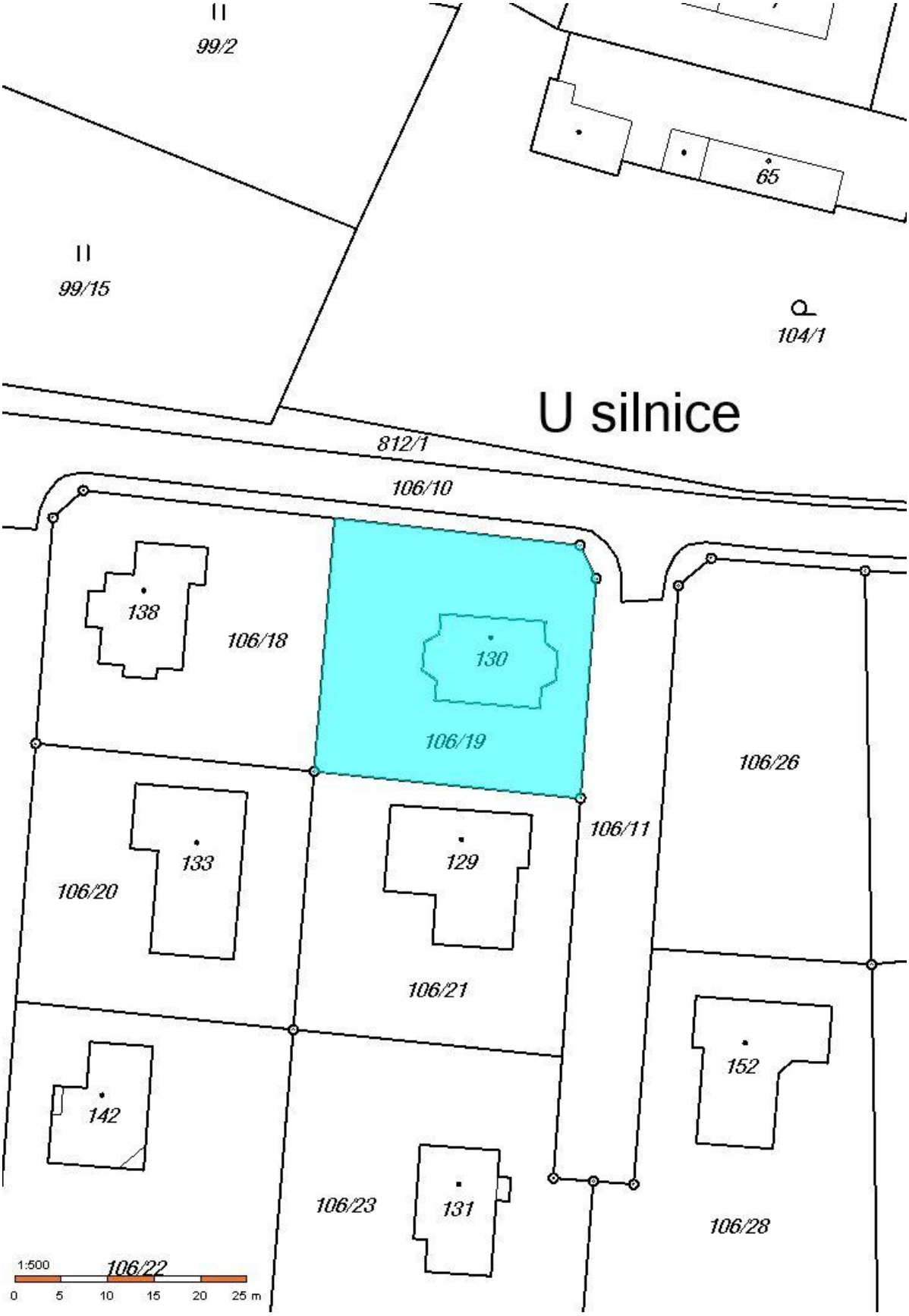
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

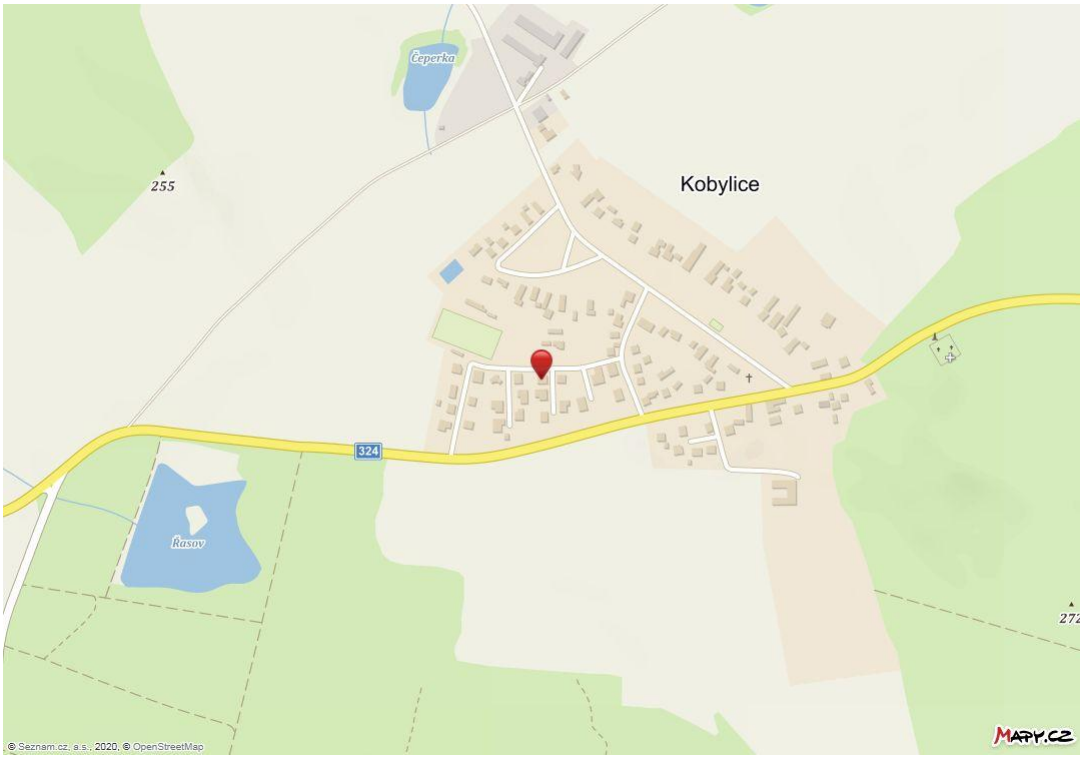
Vyhotoveno: 16.03.2020 13:33:01

Kopie katastrální mapy ze dne 20.5.2020



Pozemek p.č. 130 v k.ú. č. 732869

Mapa oblasti



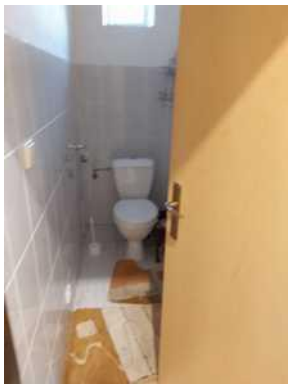
Pozemek p.č. 130 v k.ú. č. 732869

Karta srovnatelné nemovité věci:
Prodej rodinného domu 401 m2, pozemek 696 m2

Cena:	**2 790 000 Kč**
Lokalita:	Králíky, okres Hradec Králové
Podlaží:	3
Dispozice:	2x byt
Zdroj:	www.sreality.cz
Typ stavby:	zděná dokončená
Užitná plocha:	401,00 m^2
Pozemek:	696 m^2
Zast. plocha:	141,00 m^2

Jako přímý vlastník, nikoliv zprostředkovatel, nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Králíky u Nového Bydžova, okr. Hradec Králové. Jedná se o podsklepený, samostatně stojící jednopatrový dům s využitým podkrovím se sedlovou střechou. Součásti RD jsou pozemky o celkové výměře 696 m2. V prvním podzemním podlaží - suterénu (cca 141 m2) se nachází garáž, dílna, uhelna, kotelna, prádelna a 3x sklep. V přízemí (cca 141 m2) se nachází obývací pokoj, ložnice, kuchyně bez kuchyňské linky, ložnice, pokoj, koupelna, WC, spíž, veranda a chodba se schodištěm do podkroví, resp. I. PP. V podkroví (cca 119 m2) se nachází dva pokoje, kuchyň se starší kuchyňskou linkou, koupelna s WC, spíž, chodba, komora - půda se sníženou střechou, z kuchyně vstup na terasu nad verandou. Na pozemku se dále nachází zděný sklad s pergolou na parkování auta. Zahrada je v tuto chvíli neudržována a na zahradě se nachází spíše náletové dřeviny. Dům je napojen na elektro a vodu, kanalizace svedena do žumpy. Plyn zaveden k hranici pozemku. Vytápění domu je kotlem na tuhá paliva s ústředním rozvodem po domě. Dům je vhodný k rekonstrukci převážně vnitřních části domu - topení, rozvody elektro a vody, podlahy, koupelny s WC, dveře atd. V RD jsou nová okna a vstupní dveře. Střecha domu je v dobrém stavu. Dům je volný ihned. Více informací u makléře.

Karta srovnatelné nemovité věci:
Prodej rodinného domu čp 93

Cena:	**5 100 000 Kč**
Lokalita:	Kobylice
Podlaží:	2
Dispozice:	bydlení + sklad+garáž
Zdroj:	vlastní
Typ stavby:	zděná dokončená
Užitná plocha:	119,00 m^2
Pozemek:	1 703 m^2
Zast. plocha:	141,00 m^2

V 04/2020 byl uskutečněn obchod v obci v místě - novostavba z r 2007 - dokončená stavba s větším pozemkem ve stejné ulici, dům v lepším stavu, prodán 5,1mil Kč.