ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 043049/2025

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/9 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 579 postaveném na pozemku parc.č. St. 610/1 a na pozemku parc.č. St. 610/1, vše v katastrálním území Nový Bydžov, obec Nový Bydžov, okres Hradec Králové se všemi součástmi a příslušenstvím.

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 5
Evropská 663/132, 160 00 PRAHA 6
SOUDNÍ EXEKUTOR
JUDr. Juraj PODKONICKÝ, Ph.D.
Došlo: 12. 08. 25 15 00
Počet stejnopisů: 1
Počet příloh: 0
Podpis:

Znalec: Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1981-05-2025

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
Evropská 663/132
160 00 Praha 6

Číslo jednací: 067 EX 116367/08-184

OBVYKLÁ CENA	**220 000 Kč**

Počet stran: 26 a 16 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 19.05.2025

Vyhotoveno: V Praze 02.06.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/9 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 579 postaveném na pozemku parc.č. St. 610/1 a na pozemku parc.č. St. 610/1, vše v katastrálním území Nový Bydžov, obec Nový Bydžov, okres Hradec Králové se všemi součástmi a příslušenstvím.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 116367/08-184.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.
Znalci nebyly předloženy žádné dokumenty týkající se stavby.
Povinná si nevyzvedla doporučený dopis o místním šetření a neumožnila znalci přístup do nemovitosti. Při obhlídce nebyl v nemovitosti ani v blízkém okolí nikdo přítomen.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 19.05.2025 za přítomnosti pouze znalce Ing. Jitky Křižákové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí - LV 631 pro k.ú. Nový Bydžov k datu 24.4.2025.
Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 116367/08-184 ze dne 24.4.2025
Snímek katastrální mapy
Fotodokumentace z místního šetření
Informace získané při místním šetření
Snímek katastrální mapy a ortofotomapy
El. náhled do územního plánu obce
Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)
Měření v katastrální mapě (na adrese https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz)
Aplikační portál Marushka
Podklady dostupné na cuzk.cz
Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonu č. 237/2020 Sb.
Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy
Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017
Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:
§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanový jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou".
§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „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. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."**
§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit,

oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou 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 tísni. 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.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."

Definice dle vyhlášky 488/2020 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Královéhradecký, okres Hradec Králové, obec Nový Bydžov, k.ú. Nový Bydžov
Adresa nemovité věci:	Pod Kopečkem 579, 504 01 Nový Bydžov

Vlastnické a evidenční údaje

Blanka Assoui, Čs. armády 601/23, 160 00 Praha 6, LV: 631, podíl: 1 / 9
Montana Czech Invest s.r.o., Rybná 716/24, 110 00 Praha 1, LV: 631, podíl: 8 / 9

Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozpory mezi dokumentovaným a skutečným stavem nemovitostí.

Místopis

Město Nový Bydžov se nachází asi 30 km západně od Hradce Králové v okrese Hradec Králové.
Historické jádro města je městskou památkovou zónou, která vedle městských dominant chrání především pravidelný půdorys města patřící k nejcennějším ukázkám středověkého urbanismu, zatímco vlastní městská zástavba je většinou novodobá (ještě na začátku 19. století ve městě převládala dřevěná zástavba).
Město má v současnosti přibližně 7 200 obyvatel a osm městských částí (Nový Bydžov město, Chudonice, Zábědov, Skochovice, Žantov, Stará a Nová Skřeněř a Vysočany), spádovou oblastí je ale přibližně pro 17 tisíc obyvatel ze 22 obcí. Ze širokého okolí sem obyvatelé dojíždějí do zaměstnání, do škol, za lékaři, do úřadů a za sportem a kulturou.

Po roce 1989 postupně vznikly desítky nových privatizovaných obchodů, drobných i větších živností. Ke změnám došlo i v oblasti místní průmyslové výroby. Z tradičních výrobních podniků

ve městě nezůstal prakticky žádný, zanikly koželužna, mlékárna, cukrovar a bývalé sklárny se proměnily v menší soukromé výrobny. Nová průmyslová zóna vyrostla na okraji města v Zábědově a postupně se plní novými podniky. Zemědělská družstva se transformovala do akciových společností.

Území města od náměstí po velký čtverec stalo předmětem zvýšené památkové ochrany a péče. V posledním čtvrtstoletí byla opravena řada městských památek. Město nabízí řadu sportovišť a kulturních zařízení. Víceúčelové sportoviště Sportring, dva fotbalové stadiony, tenisové kurty, sokolovna a městská sportovní hala, venkovní koupaliště, zastřešený zimní stadion. Kulturní vyžití nabízí Jiráskovo divadlo s kinem, městská knihovna s informačním centrem a kulturním klubem MEKKA v Balounkově vile a Městské muzeum a galerie v budově spořitelny.

Nový Bydžov je městem škol. Jsou zde dvě mateřské a tři základní školy, dále základní umělecká škola a tři střední školy – gymnázium, střední odborná škola a vyšší odborná škola se zaměřením na ekonomické předměty a Střední odborná škola a Střední odborné učiliště se zaměřením na technické předměty.

Ve městě je pošta, finanční úřad, úřad práce, pozemkový úřad, pracoviště zde má referát okresního úřadu pro státní sociální podporu, Policie České republiky, profesionální Hasičský záchranný sbor. Okresní nemocnice ve městě žel zanikla a stala se pouze pobočkou Oblastní nemocnice Jičín, a. s. O zdraví pacientů dále pečují praktičtí a odborní soukromí lékaři.

Na svém dalším rozvoji město spolupracuje i s okolními obcemi a vychází z jejich potřeb. Vznikl mikroregion Novobydžovsko, sdružující 19 okolních obcí, od roku 2016 spojený se sousedním mikroregionem Cidlina v jeden mikroregion Pocidlinsko čítající 37 obcí. Nový Bydžov je součástí dobrovolného svazku devíti měst Královská věnná města (Dvůr Králové nad Labem, Hradec Králové, Chrudim, Jaroměř, Mělník, Nový Bydžov, Polička, Trutnov a Vysoké Mýto). Partnerskými městy jsou slovenské Brezno a rumunský Nadlac.

Situace

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	☐ dálkové vytápění	
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 - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

2572/1 Město Nový Bydžov, Masarykovo náměstí 1, 50401 Nový Bydžov

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nachází v klidné ulici Pod Kopečkem nedaleko centra obce.
Obhlídka nemovitostí byla provedena pouze zvenčí z okolních veřejně přístupných míst. Pozemek

je z převážné části zastavěný stavbou rodinného domu, z menší části zarostlý náletovými křovinami. Stavba řadového rodinného domu je ve velmi špatném technickém stavu. Jedná se o zděnou stavbu z cihelného případně smíšeného zdiva půdorysného tvaru písmene L. Další část stavby dokončující půdorysně písmeno L do písmene U byla pravděpodobně již odstraněna, je pouze patrná z katastrální mapy. Stavba je zastřešena sedlovou střechou. Střešní krytina a klempířské konstrukce jsou dožité, zčásti dokonce chybějící, ostatní konstrukční prvky jsou na základě pohledu zvenčí v dožitém až havarijním stavu. Stavba je pravděpodobně nepodsklepená s jedním nadzemním podlažím s volným půdním prostorem pod sedlovým krovem. Okna dřevěná špaletová, venkovní omítky zčásti opadané. Vnitřní vybavení považuji za podstandardní, případně chybějící.
Z hlediska napojení pozemku na inženýrské sítě se nepodařilo žádné přípojky dohledat, s ohledem na umístění pozemku nedaleko centra obce předpokládám bezproblémovou možnost napojení na všechny sítě dostupné v obci. Stavba je s ohledem na technický stav neobyvatelná, pravděpodobně již delší dobu neužívaná.
Podlahovou plochu rodinného domu pro účely stanovení obvyklé ceny odhaduji na základě zastavěné plochy obytné části domu.
Pozemek parc.č. St. 610/1 je v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu a slouží jako zastavěná plocha a nádvoří.

Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, tedy oplocení dvorní části domu, cihelná neomítnutá zeď oddělující vedlejší pozemek, porosty náletového charakteru, přípojky inženýrských sítí, pokud existují. Ostatní příslušenství nebylo možné zjistit.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
ANO	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Stavba je pravděpodobně delší dobu neužívaná.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 631 pro k.ú. Nový Bydžov existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní práva exekutorská, zástavní práva z rozhodnutí správních orgánů, nařízení exekuce, zahájení exekuce, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti). To však vhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.
Kompletní zápisy o všech omezeních - viz přiložený LV 631.
Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

Ostatní rizika:

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO Stavby dlouhou dobu neužívané
Komentář: Ostatní rizika nebylo možno ověřit z důvodu, že povinná nekomunikuje se znalcem a ani nevpustila znalce na místní šetření.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 579 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/9
2. Pozemek na LV 631 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/9

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 579 včetně pozemku - vše na LV 631 pro k.ú. Nový Bydžov - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/9

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parc.č. St. 610/1 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/9

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Pod Kopečkem 579 504 01 Nový Bydžov
LV:	631
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Nový Bydžov
Katastrální území:	Nový Bydžov
Počet obyvatel:	7 212

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **6 877,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **4 720,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 spoluvl. 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 - Bez vlivu na cenu.	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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

Index trhu $$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}050}$$

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

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

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{1{,}060}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 1{,}113}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 1{,}060}$

1. Rodinný dům č.p. 579 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/9

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 250,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	85,00 m^2
podkroví:	=	85,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	85,00 m^2	3,20 m
podkroví:	85,00 m^2	3,60 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(85)*(3,20)	=	272,00 m^3
podkroví:	(85)*(0,80)+(85)*(2,8/2)	=	187,00 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**459,00 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	85,00 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	170,00 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování	III	0,00

do žumpy nebo septiku		
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstandardní nebo mimo stavbu	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zastavěné stavbou) nebo do 300 m2	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti	V	0,40

Koeficient pro stáří 100 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 100 = \mathbf{0{,}500}$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}194}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T = 1{,}000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1{,}060}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 250,- Kč/m^3 * 0,194 = 436,50 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 459,00 m^3 * 436,50 Kč/m^3 * 1,000 * 1,060= 212 374,71 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	**212 374,71 Kč**
Rodinný dům č.p. 579 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/9 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**212 374,71 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 9
Rodinný dům č.p. 579 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/9 - cena zjištěná	=	**23 597,19 Kč**

2. Pozemek na LV 631 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/9

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1{,}000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1{,}060}$

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 $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1{,}000}$

Celkový index I $= I_T * I_O * I_P = 1{,}000 * 1{,}000 * 1{,}060 = \mathbf{1{,}060}$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	4 720,-	1,060		5 003,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 610/1	105	5 003,20	525 336,-
Stavební pozemek - celkem			105		**525 336,-**
Pozemek na LV 631 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/9 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**525 336,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 9
Pozemek na LV 631 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/9 - cena zjištěná celkem				=	**58 370,67 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 579 včetně pozemku - vše na LV 631 pro k.ú. Nový Bydžov - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/9

Oceňovaná nemovitá věc

Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení obvyklé ceny zohledněna jeho nižší obchodovatelnost, v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. V první řadě je nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách realitní trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což značně ztěžuje nejen jejich vlastní prodej, ale i samotné ocenění těchto nemovitostí.

Metodicky se pro stanovení obvyklé ceny vychází ze vzorků podobných srovnatelných nemovitostí nabízených k prodeji, nebo již zrealizovaných prodejů. Obecně se tedy vychází z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitostí, avšak nemovitostí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnickém podílu více osob, není nijak neobvyklý, tak se vesměs jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitostech, až na velmi vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je přímým důsledkem

nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů nemovitostí. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitostech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitosti jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitosti, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitosti spočívajícím v naprosté většině absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodu není celá nemovitost, ale pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovitosti značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitosti zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou vždy spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se následně v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitost. V tomto důsledku je i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu. Například u spoluvlastnického podílu 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitosti, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitosti atd. Stejně je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby. Skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě daleko větší.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do stanovené obvyklé ceny spoluvlastnického podílu.

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu na nemovitosti nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako podíl velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vydělit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Užitná plocha:	64,00 m^2
Obestavěný prostor:	459,00 m^3
Zastavěná plocha:	85,00 m^2
Výměra pozemku:	105,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Porovnatelná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej**
Lokalita: Jana Žižky 570, Nový Bydžov
Popis: Informace o transakci:
Řízení (KN): V-5699/2024-602
Kupní smlouva: (85363673010)
Cena transakce: 2 750 000 Kč
Podání: 17. 6. 2024
Nemovitosti na listině
Informace o stavbě:
Konstrukce: Cihla, smíšené.
Dokončení stavby: 1945
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: rodinný dům
Počet jednotek: 1
Počet podlaží: 1
Podlahová plocha (odhad): 65 m2
Zastavěná plocha: 99 m2
Je výtah?: ne
Způsob vytápění: Centr. v budově
LV stavby (KN): 1125
Počet vlastníků stavby: 2

V-5699/2024-602 (LISTINY)
Listina ID:85363673010
LV: 1125 k.ú.: 707163

STAVBA:	Jana Žižky 570, Nový Bydžov (rodinný dům)	65 m2
PARCELA:	st.694 (zast. plocha a nádv.), kú: Nový Bydžov	150 m2
PARCELA:	416/3 (zahrada), kú: Nový Bydžov 153 m2	

Pozemek: 303,00 m^2
Užitná plocha: 65,00 m^2
Zastavěná plocha: 99,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší	0,96
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: https://ikarus21.cz/

Cena [Kč] k 17.6.2024	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 750 000	65,00	42 308	0,86	**36 385**

Název: **Porovnatelná nemovitost č. 2 - realizovaný prodej**
Lokalita: Petra Bezruče 553, Nový Bydžov
Popis: Informace o transakci:
Řízení (KN): V-12056/2024-602
Kupní smlouva: (88425159010)
Cena transakce: 2 800 000 Kč
Podání: 27. 12. 2024
Nemovitosti na listině
Informace o stavbě:
Konstrukce: Cihla, smíšené.
Dokončení stavby: 1919
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: rodinný dům
Počet jednotek: 1
Počet podlaží: 1
Podlahová plocha (odhad): 60 m2
Zastavěná plocha: 92 m2
Je výtah?: ne
Způsob vytápění: Lokální
LV stavby (KN): 980
Počet vlastníků stavby: 1

V-12056/2024-602 (LISTINY)
Listina ID:88425159010
LV: 3257 k.ú.: 707163

STAVBA: Petra Bezruče 553, Nový Bydžov (rodinný dům) 60 m2
PARCELA: st.9 (zast. plocha a nádv.), kú: Nový Bydžov 201 m2

Pozemek: 201,00 m²
Užitná plocha: 60,00 m²
Zastavěná plocha: 92,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: https://ikarus21.cz/

Cena [Kč] k 27.12.2024	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 800 000	60,00	46 667	0,98	**45 734**

Název: **Porovnatelná nemovitost č. 3 - realizovaný prodej**

Lokalita: Příčná 313, Nový Bydžov
Popis: Adresní místo:
Příčná 313
Nový Bydžov

Informace o transakci:
Řízení (KN): V-9974/2024-602
Kupní smlouva: (87460572010)
Cena transakce: 2 400 000 Kč
Podání: 29. 10. 2024
Nemovitosti na listině
Informace o stavbě:
Konstrukce: Nezjištěno
Dokončení stavby:
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: rodinný dům
Počet jednotek: 1
Počet podlaží: 1
Podlahová plocha (odhad): 65 m2
Zastavěná plocha: 100 m2
Je výtah?: ne
Způsob vytápění: Nezjištěno
LV stavby (KN): 1054
Vlastníci stavby: ZOBRAZIT
Počet vlastníků stavby: 2

STAVBA: Příčná 313, Nový Bydžov (rodinný dům) 65 m2
PARCELA: st.932 (zast. plocha a nádv.), kú: Nový Bydžov 164 m2

Pozemek: 164,00 m^2
Užitná plocha: 65,00 m^2
Zastavěná plocha: 100,00 m^2
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší	0,99
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00


Zdroj: https://ikarus21.cz/

Cena [Kč] k 29.10.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 400 000	65,00	36 923	0,89	**32 861**

Název: **Porovnatelná nemovitost č. 4 - realizovaný prodej**
Lokalita: J. E. Purkyně 1512, Nový Bydžov
Popis: Informace o transakci:

Řízení (KN): V-1705/2025-602
Kupní smlouva: (89276466010)
Cena transakce: 2 765 000 Kč
Podání: 21. 2. 2025
Nemovitosti na listině
Informace o stavbě:
Konstrukce: Nezjištěno
Dokončení stavby:
Typ stavby: budova s č.p.
Způsob využití: rodinný dům
Počet jednotek: 1
Počet podlaží: 1
Podlahová plocha (odhad): 63 m2
Zastavěná plocha: 97 m2
Je výtah?: ne
Způsob vytápění: Nezjištěno
LV stavby (KN): 1441
Počet vlastníků stavby: 2

V-1705/2025-602 (LISTINY)
Listina ID:89276466010
LV: 1441 k.ú.: 707163

STAVBA:	J. E. Purkyně 1512, Nový Bydžov (rodinný dům)	63 m2
PARCELA:	st.695 (zast. plocha a nádv.), kú: Nový Bydžov	237 m2

Pozemek: 237,00 m^2
Užitná plocha: 63,00 m^2
Zastavěná plocha: 97,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - větší	0,97
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: https://ikarus21.cz/

Cena [Kč] k 21.2.2025	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
2 765 000	63,00	43 889	0,92	**40 378**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:
Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.
Pro porovnání byly zvoleny nemovitosti se skutečně realizovanými prodejními cenami.

Minimální jednotková porovnávací cena	32 861 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	38 840 Kč/m^2

Maximální jednotková porovnávací cena	45 734 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy		
Průměrná jednotková cena		**38 840 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		64,00 m^2
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		2 485 760,00
obtížnější obchodovatelnost spoluvlastnického podílu		* 0,80
	=	1 988 608,00
Vlastnický podíl	*	1 / 9
Výsledná porovnávací hodnota		**220 956 Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parc.č. St. 610/1 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/9

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **32419, Starý Bydžov, Hradec Králové, Královéhradecký kraj, Severovýchod, 50357, Česká republika**

Lokalita: 32419, Starý Bydžov, Hradec Králové, Královéhradecký kraj, Severovýchod, 50357, Česká republika

Popis: Prodej stavebního pozemku včetně stavebního povolení na RD, 832m2, Starý BydžovDobrý den,nabízím Vám k prodeji jeden z devatenácti stavebních pozemků s výměrou přes 806 m2 - 1563 m2 s vyřízeným stavebním povolením.Lokalita přímo vybízí k jednotnému architektonickému pojetí. Poměrně svažité území bude rozvrstveno do teras a samotné pozemky tak budou převážně rovinaté. Umístění jednotlivých rodinných domů, navržených v souladu s nejmodernějšími standardy, je pečlivě rozvrženo s ohledem na zachování co největšího soukromí a nerušených výhledů do krajiny.Parcely jsou dostupné ve stadiu:- zasíťované- zasíťované se stavebním povolením- zasíťované se stavbou RD na klíčPozemky budou zasíťovány elektřinou, vodou, optickým kabelem, připojeny na obecní komunikaci a kanalizaci, která bude odvádět dešťovou a přečištěnou vodu z domácí ČOV.Malebná východočeská obec Starý Bydžov leží 10 minut od dálnice D11. Dojezd do Hradce Králové je 35 minut, do Jičína 25 minut, Na Černý Most 60 minut. V obci je zastávka autobusu, pošta, mateřská škola, obecní hospoda, dětské hřiště. Veškerá další občanská vybavenost je dostupná v Novém Bydžově vzdáleném 3,5 km.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 999 296	832	2 403,00	0,95	**2 282,85**

Název: **324, Skochovice, Hradec Králové, Královéhradecký kraj, Severovýchod, 50362, Česká republika**

Lokalita: 324, Skochovice, Hradec Králové, Královéhradecký kraj, Severovýchod, 50362, Česká republika

Popis: Prodej pozemku na výstavbu RD s vydaným stavebním povolenímProdej pozemku číslo 222/23, o velikosti 726 m2, s vydaným stavebním povolením v obci Skochovice, okr. Hradec Králové. Obec se nachází 7 km od Nového Bydžova a asi 35 km od Hradce Králové, je zde dobrá občanská vybavenost. Povolení je vydáno na stavbu patrového rodinného domu o velikosti 5+kk, užitná plocha 96 m2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 300 000	726	1 790,63	0,95	**1 701,10**

Název: **Nepolisy 302, Hradec Králové, Královéhradecký kraj, Severovýchod, 50363, Česká republika**

Lokalita: Nepolisy 302, Hradec Králové, Královéhradecký kraj, Severovýchod, 50363, Česká republika

Popis: Prodej pozemky, 712 m2, NepolisyZasíťovaný stavební pozemek o výměře 712 m2 v katastrálním území Nepolisy, parcelní číslo 27/7, ke kterému je vypracovaný kompletní projekt na rodinný dům včetně kompletní projektové dokumentace.Na pozemek je přivedena voda, elektřina i kanalizace. Je možnost napojit se i na plyn, přičemž plynovod vede pod příjezdovou cestou, jejíž doasfaltování se plánuje. Právní přístup na pozemek je zajištěný věcným břemenem, přičemž následně se plánuje převod 1/5 vlastnického práva, aby každý z rezidentů disponoval svým podílem na přístupové cestě.V současné době lze převzít již připravený projekt a dokončit žádost o stavební povolení, nebo si zde nechat zhmotnit svůj vlastní sen o bydlení.V obci Nepolisy žije cca 1 000 obyvatel a spolu s tímto pozemkem vám tak nabízí prostor k poklidnému životu ve vlastním a zcela novém bydlení. Naleznete zde základní a mateřskou školu, potraviny, dále např. poštu, pohostinství a fotbalové hřiště.Nejbližší obce s větší občanskou vybaveností jsou Chlumec nad Cidlinou a Nový Bydžov. Z obce Nepolisy jste za 25 minut v Hradci Králové. Nájezd na dálnici do 10 minut.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 921 000	712	2 698,03	0,95	**2 563,13**

Název:	**32414, Hlušice, Hradec Králové, Královéhradecký kraj, Severovýchod, 50356, Česká republika**
Lokalita:	32414, Hlušice, Hradec Králové, Královéhradecký kraj, Severovýchod, 50356, Česká republika
Popis:	Prodej pozemku na výstavbu RD s vydaným stavebním povolenímProdej pozemku číslo 103/9, o velikosti 445 m2, s vydaným stavebním povolením v obci Skřeněř, okr. Hradec Králové. Obec se nachází 5 km od Nového Bydžova a asi 35 km od Hradce Králové, je zde dobrá občanská vybavenost. Povolení je vydáno na stavbu patrového rodinného domu o velikosti 5+kk, užitná plocha 96 m2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 300 000	445	2 921,35	0,95	**2 775,28**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 701,10 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 330,59 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	2 775,28 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemku byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy obdobných volných (nezastavěných) pozemků v dané lokalitě.

Pro porovnání byly zvoleny nemovitosti nabízené k prodeji na současných realitních portálech.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st 93	493	2 330,59		1 148 981
Vlastnický podíl			*	1 / 9	
Celková výměra pozemků		**493**	**Hodnota pozemků celkem**		**127 665**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 579 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/9	23 597,- Kč
2. Pozemek na LV 631 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/9	58 371,- Kč
Cena zjištěná - celkem:	**81 968,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **81 970,- Kč**

slovy: Osmdesát jedna tisíc devět set sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**81 970 Kč**
slovy: Osmdesát jedna tisíc devět set sedmdesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 579 včetně pozemku - vše na LV 631 pro k.ú. Nový Bydžov - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/9 — 220 956,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parc.č. St. 610/1 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/9 — 127 665,- Kč

Porovnávací hodnota	**220 956 Kč**
Hodnota pozemku	**127 665 Kč**

Obvyklá cena	**220 000 Kč**
slovy: Dvě stě dvacet tisíc Kč	

Silné stránky

Klidné město s dostatečnou občanskou vybaveností.

Slabé stránky

Špatný technický stav stavby, velmi malý pozemek.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklou cenu stanovuji na základě výsledků dle porovnávací metody s přihlédnutím k hodnotě pozemku, která převyšuje porovnávací hodnotu nemovitostí jako celku. Tato skutečnost je způsobena jednak nadměrnou výměrou pozemku, jednak výrazně zhoršeným technickým stavem staveb.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:
Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/9 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 579 postaveném na pozemku parc.č. St. 610/1 a na pozemku parc.č. St. 610/1, vše v katastrálním území Nový Bydžov, obec Nový Bydžov, okres Hradec Králové se všemi součástmi a příslušenstvím.

Odpověď na odbornou otázku:
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/9 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 579 postaveném na pozemku parc.č. St. 610/1 a na pozemku parc.č. St. 610/1, vše v katastrálním území Nový Bydžov, obec Nový Bydžov, okres Hradec Králové se všemi součástmi a příslušenstvím činí

Obvyklá cena	**220 000 Kč**
slovy: Dvě stě dvacet tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.
Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí - LV 631	10
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 19.5.2025	1
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1
Obsílka	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 41/2025.

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 předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 043049/2025.

V Praze 02.06.2025

Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 043049/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí - LV 631	10
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 19.5.2025	1
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1
Obsílka	1

LV 631

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.04.2025 08:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 067EX pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: **CZ0521 Hradec Králové** Obec: **570508 Nový Bydžov**

Kat.území: **707163 Nový Bydžov** List vlastnictví: **631**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Assoui Blanka, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6		**1/9**
Montana Czech Invest s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1	**19820798**	**8/9**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 610/1	**105**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**

Součástí je stavba: **Nový Bydžov, č.p. 579, rod.dům**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 610/1**

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

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  - pohledávka ve výši 16 704,10 Kč
  k 1/9
  Oprávnění pro
  O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 60193336
  Povinnost k
  Assoui Blanka, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6, RČ/IČO:
  Parcela: St. 610/1

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudního exekutora 3 EX-43/2005 -37 ze dne 25.11.2009. Právní moc ke dni 11.12.2009.**
  Z-636/2010-602

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

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  částka 200 Kč
  k 1/9
  Oprávnění pro
  Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 00005886
  Povinnost k
  Assoui Blanka, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6, RČ/IČO:
  Parcela: St. 610/1

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 067 EX-116416/2008 -61 ze dne 12.04.2012. Právní moc ke dni 26.04.2012.**
  Z-14330/2012-602

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.04.2025 08:55:02*

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570508 Nový Bydžov

Kat.území: 707163 Nový Bydžov List vlastnictví: 631

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

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
částka 32 801 Kč
k 1/9
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Plzeň - město,
Americká 767/28, Jižní Předměstí, 30318 Plzeň
Povinnost k
Montana Czech Invest s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 19820798
Parcela: St. 610/1

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 44006/220-9010-2119 -/2013 /630 ze dne 25.11.2013.
Z-20590/2013-602

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 44006/220-9010-2119-2013/630. Právní moc ke dni 28.12.2013.
Z-22545/2013-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
částka 49 403 Kč
k 1/9
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Plzeň - město,
Americká 767/28, Jižní Předměstí, 30318 Plzeň
Povinnost k
Montana Czech Invest s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 19820798
Parcela: St. 610/1

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 44006/220 9010-127/2013 /630 ze dne 01.03.2013.
Z-3336/2013-602

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 44006/220-9010-127-2013/630. Právní moc ke dni 03.04.2013.
Z-5695/2013-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
částka 5 000 Kč
k 1/9
Oprávnění pro
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group,
Pobřežní 665/21, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:
47116617
Povinnost k
Montana Czech Invest s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 19820798
Parcela: St. 610/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 129 EX 3012/14-9 ze dne 29.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2014 13:05:50. Zápis proveden dne 11.06.2014.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *24.04.2025 08:55:02*

Okres: **CZ0521 Hradec Králové** Obec: **570508 Nový Bydžov**
Kat.území: **707163 Nový Bydžov** List vlastnictví: **631**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

V-5278/2014-602

Pořadí k **19.05.2014 13:05**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  pohledávka ve výši 3.635,00 Kč s příslušenstvím
  ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/9
  Oprávnění pro
  VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518
  Povinnost k
  Assoui Blanka, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6, RČ/IČO:
  Parcela: St. 610/1

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Plzeň-město č.j.: 108 EX-11881/2014 -018 ze dne 02.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2014 09:03:41. Zápis proveden dne 06.01.2015; uloženo na prac. Trutnov**

V-11068/2014-610

Pořadí k **02.12.2014 09:03**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
  částka 35 337 Kč
  k 1/9
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Plzeň - město, Americká 767/28, Jižní Předměstí, 30318 Plzeň
  Povinnost k
  Montana Czech Invest s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 19820798
  Parcela: St. 610/1

Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 44006-200/8030/23.03.2015-01025/549-15/ŠM-1 ze dne 23.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2015 06:05:00. Zápis proveden dne 16.04.2015.**

V-3829/2015-602

Pořadí k **26.03.2015 06:05**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  částka 4 797,42 Kč
  k 1/9
  Oprávnění pro
  AB 4 B.V., soukromá společnost s ručením omezeným, id.č.34186049, Strawinskylaan 933/Wtc Twr B, 1077XX Amsterodam, Nizozemsko
  Povinnost k
  Montana Czech Invest s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 19820798
  Parcela: St. 610/1

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 97EX 679/15-14 ze dne 30.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2015 14:23:35. Zápis proveden dne 21.04.2015.**

Typ vztahu

V-4048/2015-602

Pořadí k **30.03.2015 14:23**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  k 1/9
  částka 2 451,50 Kč
  Oprávnění pro
  AB 5 B. V., soukromá společnost s ručením omezeným, id. č. 34192873, Strawinskylaan 933/Wtc, Twr B, 1077, XX Amsterodam, Nizozemsko
  Povinnost k
  Montana Czech Invest s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 19820798
  Parcela: St. 610/1

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 97EX 873/15-10 ze dne 31.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2015 08:57:42. Zápis proveden dne 23.04.2015.**

V-4105/2015-602

Pořadí k **31.03.2015 08:57**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
  částka 39 738 Kč
  k 1/9
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Plzeň - město, Americká 767/28, Jižní Předměstí, 30318 Plzeň
  Povinnost k
  Montana Czech Invest s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 19820798
  Parcela: St. 610/1

  Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 44006-220/8030/11.11.2015-02865/1848-15/ŠM - 1 ze dne 11.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2015 09:35:13. Zápis proveden dne 03.12.2015.**

V-14444/2015-602

Pořadí k **11.11.2015 09:35**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
  částka 47 764 Kč
  k 1/9
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Česká správa sociálního zabezpečení, Křížová 1292/25, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00006963
  Povinnost k
  Montana Czech Invest s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 19820798
  Parcela: St. 610/1

  Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 44006-220/8030/09.02.2017-00476/2607-16/ŠM-1 ze dne 09.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2017 06:25:00. Zápis**

proveden dne 07.03.2017.

V-1724/2017-602

Pořadí k **14.02.2017 06:25**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
  k 1/9
  částka 52 694 Kč
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Plzeň - město, Americká 767/28, Jižní Předměstí, 30318 Plzeň
  Povinnost k
  Montana Czech Invest s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 19820798
  Parcela: St. 610/1

  Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 44006-220/8030/02.02.2018-00441/34-18/ŠM-1 ze dne 02.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2018 10:34:20. Zápis proveden dne 27.02.2018.**

V-1273/2018-602

Pořadí k **02.02.2018 10:34**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
  k 1/9
  částka 50 748 Kč
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Plzeň - město, Americká 767/28, Jižní Předměstí, 30318 Plzeň
  Povinnost k
  Montana Czech Invest s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 19820798
  Parcela: St. 610/1

  Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) čj. 44006-220/8030/02.04.2019-01216/506-19/ŠM-1 ze dne 02.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2019 10:16:55. Zápis proveden dne 24.04.2019.**

V-3525/2019-602

Pořadí k **02.04.2019 10:16**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
  částka 39.884 Kč
  k 1/9
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Plzeň - město, Americká 767/28, Jižní Předměstí, 30318 Plzeň
  Povinnost k
  Montana Czech Invest s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 19820798
  Parcela: St. 610/1

  Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§**

Typ vztahu

104i zákona č. 582/1991 Sb.) 44006-220/8070/07.07.2020-00917/692-20/ŠM-1 ze dne 07.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2020 15:37:32. Zápis proveden dne 29.07.2020.

V-6565/2020-602

Pořadí k **07.07.2020 15:37**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Nařízení exekuce**
  Povinnost k
  Assoui Blanka, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6, RČ/IČO:

  Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Trutnově 26 Nc-4980/2008 -5 ze dne 09.09.2008; uloženo na prac. Trutnov**

  Z-22280/2008-610

- **Nařízení exekuce**
  Povinnost k
  Assoui Blanka, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6, RČ/IČO:

  Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Trutnově 19 Nc-4286/2008 -6 ze dne 11.09.2008; uloženo na prac. Trutnov**

  Z-809/2009-610

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  k 1/9
  Povinnost k
  Assoui Blanka, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6, RČ/IČO:
  Parcela: St. 610/1

  Listina **Exekuční příkaz soudního exekutora 067EX-116367/2008 -16 ze dne 02.09.2009.**

  Z-16709/2009-602

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  k 1/9
  Povinnost k
  Assoui Blanka, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6, RČ/IČO:
  Parcela: St. 610/1

  Listina **Exekuční příkaz soudního exekutora 067EX-116416/2008 -35 ze dne 02.09.2009.**

  Z-16707/2009-602

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  k 1/9
  Povinnost k
  Assoui Blanka, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6, RČ/IČO:
  Parcela: St. 610/1

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 002EX-2787/2010 -12 ze dne**

Typ vztahu

23.07.2010.

Z-10104/2010-602

- **Nařízení exekuce**
  JUDr. Aleš Bayer, Exekutorský úřad Praha 2
  Povinnost k
  Assoui Blanka, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6, RČ/IČO:

  Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce 38 EXE-1044/2010 20 OSP 6 ze dne 03.06.2010; uloženo na prac. Praha**

  Z-66979/2010-101

- **Zahájení exekuce**
  Pověřený soudní exekutor: JUDr.Zdeněk Zítka, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň
  Povinnost k
  Assoui Blanka, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6, RČ/IČO:

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 108 EX-11881/2014 -016 ze dne 02.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2014 09:04:58. Zápis proveden dne 04.12.2014; uloženo na prac. Plzeň-město**

  Z-11655/2014-405

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Micka, Svazu bojovníků za svobodu 68, 337 01 Rokycany
  Povinnost k
  Assoui Blanka, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6, RČ/IČO:

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Rokycany 168 EX-3929/2017 -9 ze dne 18.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2017 20:02:08. Zápis proveden dne 20.11.2017; uloženo na prac. Rokycany**

  Z-4105/2017-408

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/9
Povinnost k
Assoui Blanka, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6, RČ/IČO:
Parcela: St. 610/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 168 EX 3929/17-14 ze dne 16.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2017 20:02:00. Zápis proveden dne 22.11.2017; uloženo na prac. Hradec Králové**

Z-5474/2017-602

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  k 1/9
  Povinnost k
  Montana Czech Invest s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 19820798
  Parcela: St. 610/1

Typ vztahu

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 97EX 679/15-13 ze dne 30.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2015 14:23:31. Zápis proveden dne 16.04.2015; uloženo na prac. Hradec Králové**
Z-2004/2015-602

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
k 1/9
Povinnost k
Montana Czech Invest s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 19820798
Parcela: St. 610/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX 10866/19-14 ze dne 13.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2019 18:58:28. Zápis proveden dne 18.06.2019; uloženo na prac. Hradec Králové**
Z-3330/2019-602

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
k 1/9
Povinnost k
Montana Czech Invest s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 19820798
Parcela: St. 610/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 121 EX-5883/2012 -11 ze dne 15.10.2012.**
Z-16421/2012-602

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 121 EX-5883/2012 - 15. Právní moc ke dni 22.10.2012.**
Z-4688/2013-602

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
k 1/9
Povinnost k
Montana Czech Invest s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 19820798
Parcela: St. 610/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex 44545/15-11 ze dne 18.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2015 15:44:14. Zápis proveden dne 03.12.2015; uloženo na prac. Hradec Králové**
Z-6562/2015-602

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
k 1/9
Povinnost k
Montana Czech Invest s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 19820798
Parcela: St. 610/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 099 EX 3707/15-16 ze dne 11.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2015 06:19:00. Zápis proveden dne 20.08.2015; uloženo na prac. Hradec Králové**
Z-4727/2015-602

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 099 EX 3707/15-16. Právní moc ke dni 01.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2015**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.04.2025 08:55:02*

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570508 Nový Bydžov

Kat.území: 707163 Nový Bydžov List vlastnictví: 631

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

Typ vztahu

06:13:30. Zápis proveden dne 12.10.2015; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-5858/2015-602

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/9
Povinnost k
Montana Czech Invest s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 19820798
Parcela: St. 610/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 018 EX 14351/16-015 ze dne 07.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2017 17:22:33. Zápis proveden dne 13.04.2017; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-1796/2017-602

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/9
Povinnost k
Montana Czech Invest s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 19820798
Parcela: St. 610/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 129 EX 3012/14-18 ze dne 24.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2015 17:17:39. Zápis proveden dne 15.05.2015; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-2581/2015-602

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 129 EX 3012/14-18. Právní moc ke dni 19.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2015 17:33:20. Zápis proveden dne 18.06.2015; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-3609/2015-602

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 692/1995 Obvodní soud pro Prahu 3 ze dne 18.2.1997.
POLVZ:113/1997 Z-9700113/1997-602
Pro: Assoui Blanka, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6 *RČ/IČO:*

o Smlouva kupní ze dne 23.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2023 07:15:00. Zápis proveden dne 14.11.2023.
V-8837/2023-602
Pro: Montana Czech Invest s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1 *RČ/IČO:* 19820798

o Smlouva kupní ze dne 07.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2023 07:18:15. Zápis proveden dne 03.01.2024.
V-10545/2023-602
Pro: Montana Czech Invest s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1 *RČ/IČO:* 19820798

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *24.04.2025 08:55:02*

Okres: **CZ0521 Hradec Králové** Obec: **570508 Nový Bydžov**
Kat.území: **707163 Nový Bydžov** List vlastnictví: **631**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 26.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2024 10:15:00. Zápis proveden dne 18.04.2024.**

V-2941/2024-602

Pro: **Montana Czech Invest s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **19820798**

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: 24.04.2025 09:17:04*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

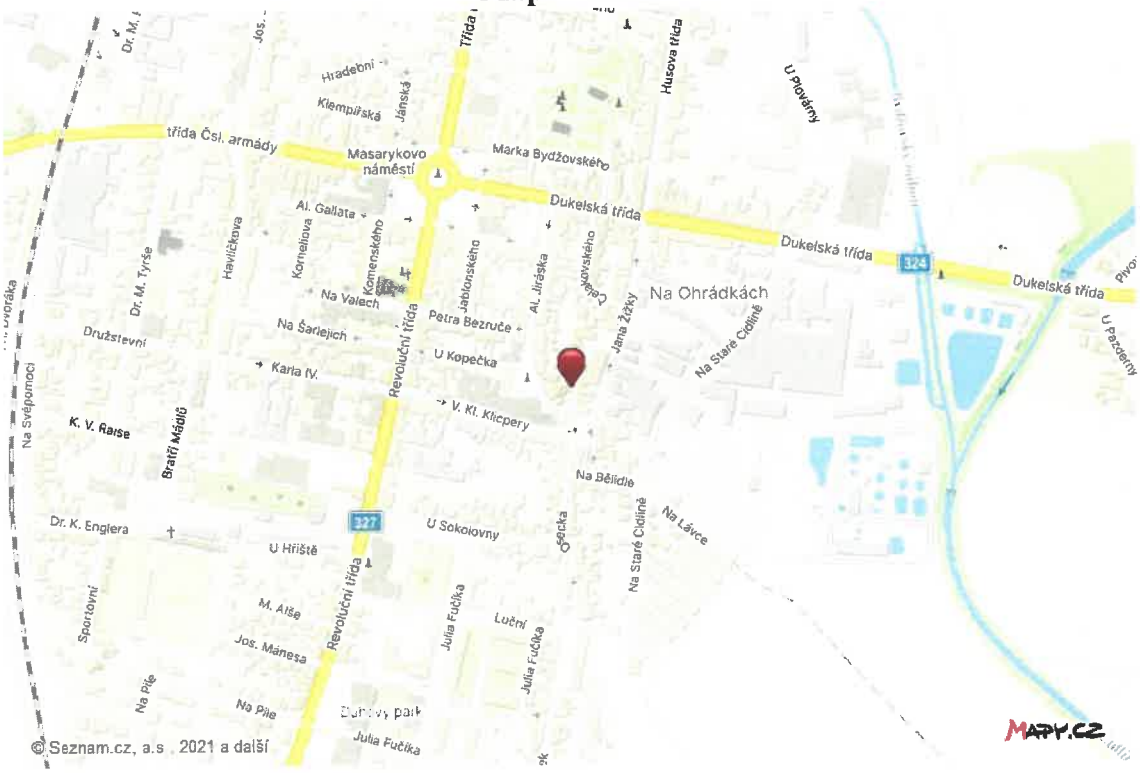
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

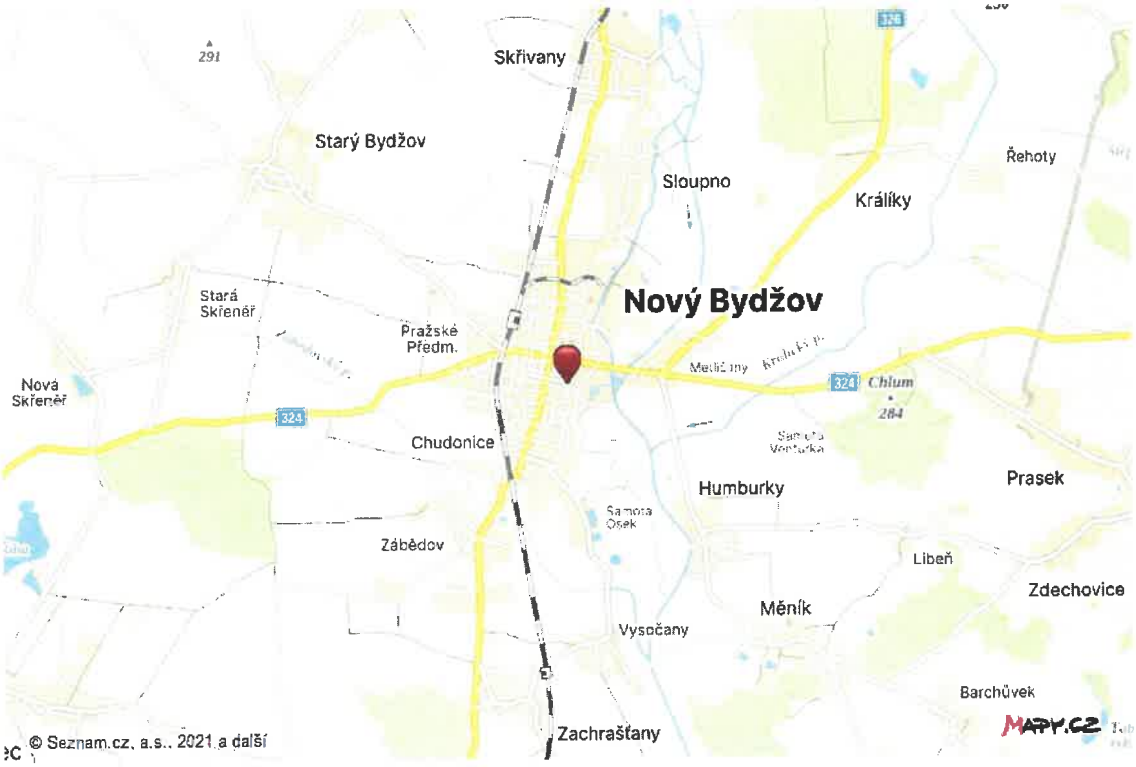
Kopie katastrální mapy ze dne 2.6.2025

Pozemek p.č. 610/1 v k.ú. č. 707163

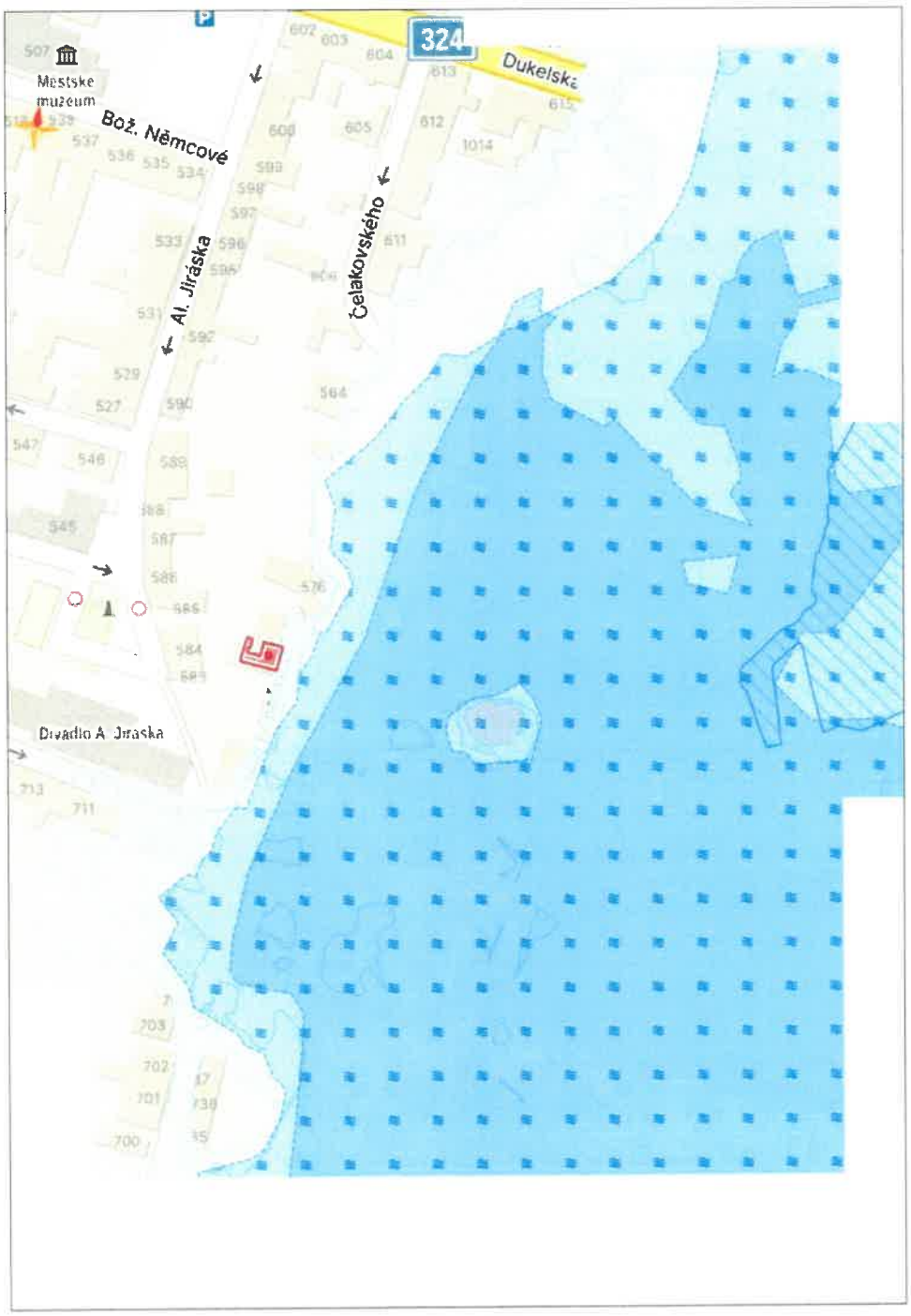
Ortofotomapa

Mapa oblasti





Geoportál GEPRO - tiskový výstup



Měřítko 1:1786

Místo pro podací nálepky

RR 126118720 CZ

Odesílatel:

Ing. Jitka Křížková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

Místo pro

BLANKA ASSOUI
ČS. ARMADY 601/23
160 00 PRAHA 6

19003 Praha 93

DOPORUČENÉ
DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI

Zásilka uložena dne .....

Odesílatel:

Ing. Jitka Křížková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

DODEJKA

Uložit 10 dnů !!!

Adresát:

BLANKA ASSOUI
ČS. ARMADY 601/23
160 00 PRAHA 6

Otisk denního razítka a podpis vydávajícího pracovníka

Potvrzuji převzetí této zásilky dne..... podpis .....

ZPĚT

Přední strana je vybavena samopropisovací vrstvou

RECY

Ing. Jitka Krizáková
znalec v oboru ekonomika
odvětví: ceny a odhady
specializace nemovitosti

Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

Česká pošta

06.08.25 20
EK, DE

ČESKÁ REPUBLIKA CZEC

R
doporučené
téměř nemnoné
Česká pošta

RR 17665971 4 CZ

Exekutorsk

Evropsk

160 00 Pra