

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO: 002034/2026
EV.ZK: 1596/6/2026

DATUM: 9.1.2026
KE DNI: 15.12.2025

OBOR ODVĚTVÍ, VE KTERÉM JE ZNALECKÝ POSUDEK PODÁN: Ekonomika - Oceňování nemovitých věcí

PŘEDMĚT: Stanovení tržní hodnoty administrativního objektu s vybrané pozemky zapsanými na LV č. 170, k.ú. Dohalice a LV.č. 516, k.ú. Sadová u Sovětic

ÚČEL: Prodej v insolvenčním řízení

OBJEDNATEL: Ing. Lukáš Vlašný, IČO: 69813019, se sídlem Vančurova 2904, 390 01 Tábor, insolvenční správce dlužníka Corrida a.s., IČO: 248 17 571, se sídlem Příkop 838/6, 602 00 Brno

VYPRACOVAL: A-Consult plus, spol. s r.o. znalecká kancelář
Pivovarská 598/3
Smíchov
15000 Praha 5

Tento znalecký posudek obsahuje 76 stran textu a 1 stran příloh.
Předává se elektronicky.

Elektronické vyhotovení

OBSAH

1	Znalecký úkol	4
2	Podklady pro ocenění.....	5
3	Nález	6
3.1	Předmět ocenění	6
3.2	Místopis.....	7
3.3	Popis předmětu ocenění	7
3.4	Přístupové pozemky	9
3.4.1	Přístup a příjezd k nemovitostem	9
3.5	Vztah k územnímu plánu	11
4	Posudek.....	12
4.1	Popis metod	12
4.1.1	Nákladová metoda.....	12
4.1.2	Porovnávací metoda.....	12
4.2	Analýza trhu	14
4.2.1	Nabídky - realitní inzerce (stavby)	14
4.2.2	Nabídky - realitní inzerce (pozemky)	18
4.2.3	Realizované prodeje (pozemky).....	25
4.2.4	Vyhodnocení analýzy trhu.....	26
4.3	Ocenění nemovitostí.....	29
4.3.1	LV 170, KÚ Dohalice	29
4.3.1.1	Parcela 865	30
4.3.2	LV 516, KÚ Sadová u Sovětic	32
4.3.2.1	Parcela St. 237 souč. stavba Sadová, č.p. 130 (Administrativní objekt)	39
4.3.2.2	Parcela 304/2.....	43
4.3.2.3	Parcela 304/12	46
4.3.2.4	Parcela 304/19	47
4.3.2.5	Parcela 311/1.....	48
4.3.2.6	Parcela 311/3.....	49
4.3.2.7	Parcela 312/2.....	50
4.3.2.8	Parcela 381/1.....	51
4.3.2.9	Parcela 381/3.....	52
4.3.2.10	Parcela 381/4.....	54
4.3.2.11	Parcela 382/2.....	55
4.3.2.12	Parcela 558	56
4.3.2.13	Parcela 560/8.....	57

4.3.2.14	Parcela 579/2.....	58
4.3.2.15	Parcela 580/2.....	59
4.3.2.16	Parcela 580/3.....	60
4.3.2.17	Parcela 580/4.....	62
4.3.2.18	Parcela 580/5.....	63
4.3.2.19	Parcela 612	64
4.3.2.20	Parcela 614	65
4.4	Hluková zátěž	66
4.5	Rizika.....	67
4.6	Zástavní práva	69
5	Závěr	74
6	Znalecká doložka	76

1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znalecký posudek byl vyhotoven znaleckou kanceláří A-Consult plus, spol. s r.o. (IČO: 411 86 907) se sídlem Pivovarská 3, 150 00 Praha 5 (dále také „Znalec“) na základě objednávky od objednatele Ing. Lukáš Vlašný, IČO: 69813019, se sídlem Vančurova 2904, 390 01 Tábor, insolvenční správce, aby provedla ocenění vybraných nemovitostí dlužníka Corrida a.s., IČO: 248 17 571, se sídlem Příkop 838/6, 602 00 Brno, z důvodu insolvenčního řízení.

PROHLÁŠENÍ ZNALCE:

Toto ocenění ani jeho část nemůže být použito k jinému účelu, než je uvedeno v tomto znaleckém posudku. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost tohoto ocenění je také omezeno faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad hodnoty předmětu ocenění.

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění, ani není majetkově či personálně propojen s Objednatelem tohoto znaleckého posudku. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu Znalce a zpracovatelů tohoto znaleckého posudku.

Znalec předpokládá, že mu Objednatel ocenění předal úplné, věrohodné a pravdivé podklady a informace pro ocenění. Znalec tak nenese jakoukoliv odpovědnost, pokud vyjde následně najevo, že tomu tak není, ani za to, pokud v době zpracování tohoto znaleckého posudku případně existovaly či existují (nebo naopak) jakékoliv povinnosti, práva nebo jiné skutečnosti a okolnosti, ke kterým Znalci nebyly Objednatelem předány příslušné podklady či informace a které by mohly zakládat důvod k přezkoumání tohoto ocenění.

Znalec nepřijímá žádnou odpovědnost za případné následné změny v právních podmínkách, ani za případné změny v tržních a celospolečenských podmínkách, které by mohly následně zakládat důvod k přezkoumání ocenění v tomto znaleckém posudku. Znalec nepředpokládá, že by nějaká povinnost byla důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku, kde by se zohlednily události a podmínky, které se mohou vyskytnout po datu ocenění či datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

Znalec dále odkazuje na § 121 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tedy zejména na to, že proti osobě, která právně jedná důvěřujíc údají zapsanému do veřejného rejstříku, nemá ten, jehož se zápis týká, právo namítnout, že zápis neodpovídá skutečnosti.

Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v tomto znaleckém posudku, a jsou zpracovány nezaujatě a profesionálně.

2 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

ZÁKLADNÍ PODKLADY

Výpis z katastru nemovitostí LV 170, KÚ Dohalice, platnost k 15.12.2025 00:00:00

Výpis z katastru nemovitostí LV 516, KÚ Sadová u Sovětic, platnost k 15.12.2025 00:00:00

Kopie katastrální mapy

Datové technické mapy - elektrická vedení

DOKUMENTY Z VEŘEJNÝCH REJSTŘÍKŮ, VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÉ DOKUMENTY A INTERNET

cuzk.cz, justice.cz, czso.cz, cnb.cz, mfcz.cz, mpo.cz, a další

informace ze zpravodajských portálů, případně další informace dostupné na webových stránkách

pozn.: pokud Znalec při zpracování tohoto znaleckého posudku v souvislosti s oceněním použil i informace známé po datu ocenění, byla to data s relevancí k příslušnému datu ocenění.

ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ PŘEDPISY

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také „NOZ“)

zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ObchZ“)

zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ObčZ“)

zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů

pozn.: jsou-li v tomto znaleckém posudku citována ustanovení či odkazy na ustanovení právních předpisů, jedná se o znění účinná k datu ocenění.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ A PROHLÍDKA

Místní šetření proběhlo 15.12.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře Ing. Jana Mlčáka a zástupce klienta.

PŘÍLOHY

Datové technické mapy - elektrická vedení

3 NÁLEZ

3.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou věci nemovité (včetně inženýrských sítí, přípojek, příslušenství a všech součástí)

zapsané na LV 170, k.ú. Dohalice [628166]

ve vlastnictví

Corrida a.s., IČO: 24817571

Příkop 838/6, Zábrdovice, 60200 Brno

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Na pozemku stojí stavba
865	1 647	trvalý travní porost		

zapsané na LV 516, k.ú. Sadová u Sovětic [752631]

ve vlastnictví

Corrida a.s., IČO: 24817571

Příkop 838/6, Zábrdovice, 60200 Brno

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Součástí je stavba
St. 237	262	zastavěná plocha a nádvoří		Sadová, č.p. 130, stavba pro administrativu na pozemku St. 237

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Na pozemku stojí stavba
304/2	14 413	orná půda		
304/12	185	ostatní plocha	neplodná půda	
304/19	235	orná půda		
311/1	3 942	orná půda		
311/3	552	orná půda		
312/2	91	ostatní plocha	neplodná půda	
381/1	1 957	trvalý travní porost		
381/3	3 906	trvalý travní porost		
381/4	2 769	trvalý travní porost		
382/2	995	trvalý travní porost		
558	596	ostatní plocha	manipulační plocha	
560/8	560	ostatní plocha	silnice	
579/2	1 184	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
580/2	266	ostatní plocha	neplodná půda	
580/3	287	ostatní plocha	neplodná půda	
580/4	2	ostatní plocha	neplodná půda	
580/5	54	ostatní plocha	neplodná půda	
612	234	ostatní plocha	jiná plocha	
614	950	ostatní plocha	jiná plocha	
Celkem	33 440			

3.2 MÍSTOPIS

Obec Sadová u Sovětic se nachází v Královéhradeckém kraji v klidné venkovské lokalitě s převážně zemědělským charakterem, což má přímý vliv na úroveň tržních cen nemovitostí. Z pohledu oceňování nemovitostí se jedná o obec s nižší až střední atraktivitou, typickou pro menší venkovská sídla bez výrazných rozvojových center. Občanská vybavenost je omezená – v obci se nenachází základní služby jako škola, zdravotnické zařízení či větší obchody, přičemž tyto funkce jsou dostupné zejména v okolních obcích a městech, především v Hořicích a Hradci Králové. Dopravní dostupnost je zajištěna silniční dopravou po místních a regionálních komunikacích, s návazností na silnice vyšších tříd; veřejná doprava je zastoupena autobusovými linkami s omezenou frekvencí. Lokalita je vhodná zejména pro rezidenční bydlení s důrazem na klidné prostředí, přičemž omezená vybavenost a závislost na individuální automobilové dopravě se promítají do cenové hladiny nemovitostí.

3.3 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

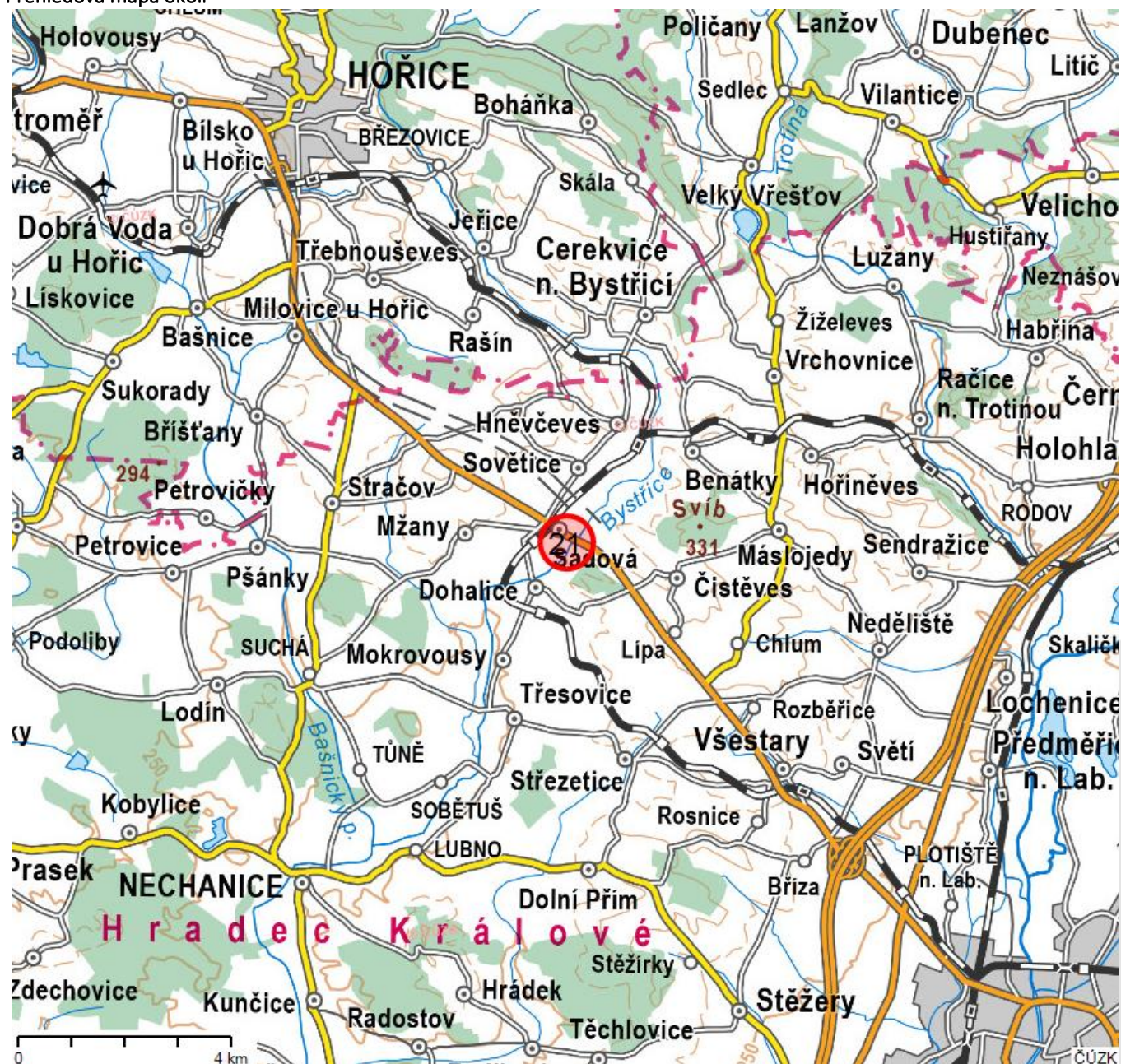
Administrativní objekt má zděný konstrukční systém, sedlovou konstrukci zastřešení s vikýři a taškovou krytinou, výplně otvorů jsou plastová okna a dveře s izolačním zasklením. Objekt má částečně 2 nadzemní podlaží.

Kolem administrativního objektu jsou zpevněné plochy pro skladování a parkování. Část pozemků je zpevněna zámkovou dlažbou, jedná se hlavně o pozemky příjezdové k administrativní budově a parkovací pro osobní automobily. Ostatní zpevněné pozemky jsou zpevněny hutněným štěrkem, kde je provedena drenáž pro odvod srážkové vody.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Využití	podnikání
Poloha v obci	okrajová část - ostatní
Okolí nemovitosti	smíšené
Dopravní dostupnost (do 10 min pěšky)	-

Přehledová mapa okolí



3.4 PŘÍSTUPOVÉ POZEMKY

3.4.1 Přístup a příjezd k nemovitostem

Přehled přístupových parcel:

Riziko	Parcela	Druh / Využití	Vlastník	Věcné břemeno z LV
-	561/10 Sadová u Sovětic	ostatní plocha silnice	Česká republika Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových	-
-	304/14 Sadová u Sovětic	ostatní plocha ostatní komunikace	OBEC SADOVÁ	-
-	560/1 Sadová u Sovětic	ostatní plocha silnice	Česká republika Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových	-
-	561/5 Sadová u Sovětic	ostatní plocha silnice	OBEC SADOVÁ	-

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.

Seznam věcných břemen ve prospěch nemovitosti z LV:

V-4265/2006-602 Věcné břemeno chůze a jízdy. Oprávnění pro: Parcela: 382/2 Povinnost: k Parcela: 382/3, Parcela: St. 245

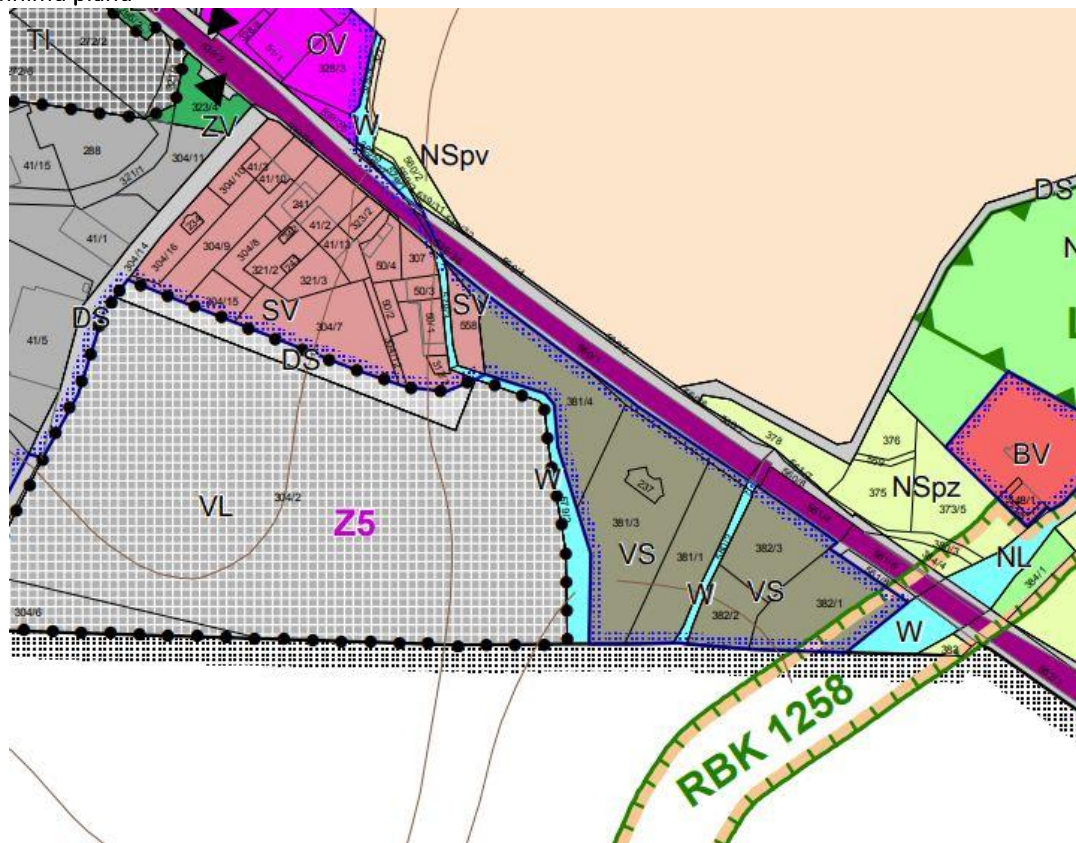
Mapy přístupu a příjezdu k nemovitostem



3.5 VZTAH K ÚZEMNÍMU PLÁNU

Zdroj (odkaz)	https://www.hradeckralove.org
Druh území	VS - plochy výrobní smíšené, VL - výroba a skladování - lehký průmysl

Mapy k územnímu plánu



4 POSUDEK

4.1 POPIS METOD

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých.

Pro stanovení tržní hodnoty v současném stavu budou použity metody: **nákladová, porovnávací**

Nemovitosti jsou oceňovány v současném stavu na základě předaných podkladů a provedeného místního šetření.

4.1.1 Nákladová metoda

V tomto případě byla hodnota stanovena pro jednotku obestavěného prostoru, nebo zastavěné plochy podle dostupných a citovaných podkladů.

Výchozí cena byla zjištěna jako násobek jednotky zjištěnou cenou.

Od této výchozí ceny je odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

Za přípojky se považují stavby umístěné zpravidla pod povrchem země, u kterých nelze objektivně stanovit jejich opotřebení. Proto pro tyto stavby je taxativně stanovena jejich plánovaná životnost a z toho vyplývající jejich roční procento opotřebení.

Za venkovní úpravy se považují stavby, umístěné zpravidla nad povrchem země, u kterých lze objektivně stanovit jejich opotřebení.

4.1.2 Porovnávací metoda

Principem této metody je vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů věcí nemovitých srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

S ohledem na stávající trh s věcmi nemovitými a pohyb cen jednotlivých typů věcí nemovitých, by uskutečněné a vyhodnocované prodeje neměly být starší než 1 rok, neboť za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto porovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu věcí nemovitých, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci věcí nemovitých. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na šestiměsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné věci nemovité.

S přihlédnutím k umístění věci nemovité, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsme názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná. Pro porovnávací metodu čerpáme údaje z vlastní databáze a rovněž z nabídek obdobných věcí nemovitých v inzertních novinách a časopisech.

U věcí nemovitých, jenž jsou inzerovány realitními kanceláři v nabídkových cenách, které jsou velmi často oproti cenám nakonec realizovaným nadhodnocené, počítáme s cenami upravenými adekvátně k jejich nadhodnocení.

4.2 ANALÝZA TRHU

4.2.1 Nabídky - realitní inzerce (stavby)

Kategorie plochy: nebytové

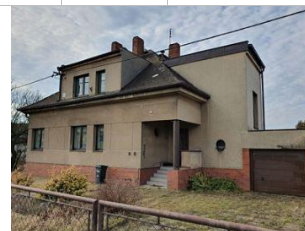
1	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Koutníková, Hradec Králové - Plotiště nad Labem	257	0		8 500 000	33 074	0.76	25 136

Zdroj: www.sreality.cz, PENB: G Mimořádně nevhodná, č. 264/2020 Sb.
Budova vhodná k podnikatelským účelům se nachází v Hradci Králové, v Koutníkově ulici, na výjezdu z města s výborným napojením na dálnice D11 a D35 a silnici I/35.

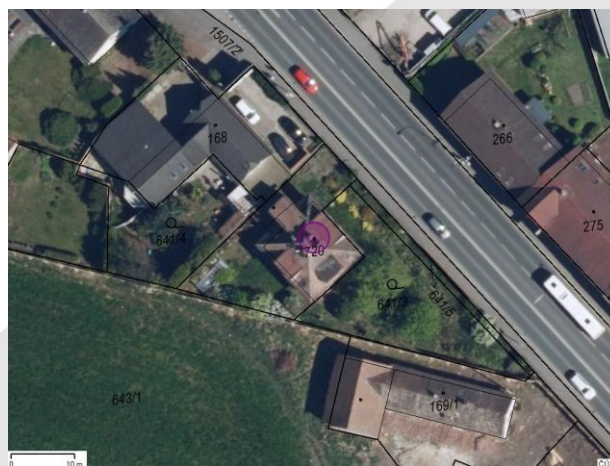
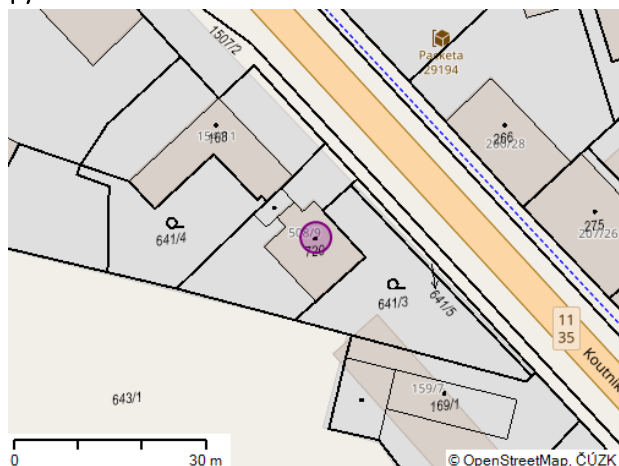
Pozemek o celkové výměře 787 m² včetně zastavěné plochy nabízí dostatek prostoru pro parkování i skladování. Dům je přízemní s využitým podkrovím, v každém podlaží se nachází čtyři místnosti, kuchyň, koupelna a WC se samostatnými vstupy. Zastavěná plocha domu činí 132 m², součástí je garáž či sklad o ploše 19 m², objekt je z větší části podsklepený.

Nemovitost je napojena na všechny inženýrské sítě. Vytápění je řešeno plynovým kotlem s možností vytápění i kotlem na tuhá paliva, ohřev vody zajišťují elektrické bojler. Dům z roku 1956 byl užíván jako rodinný se dvěma bytovými jednotkami a nabízí široké možnosti komerčního využití, například jako sídlo firmy, kanceláře, ubytování zaměstnanců či kombinaci bydlení a podnikání.

Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena; Lokalita: 0.80 výhodnější umístění z hlediska infrastruktury



Mapy



2	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Palackého, Chlumeck nad Cidlinou - Chlumeck nad Cidlinou III	382	0		11 790 000	30 864	0.76	23 457

Zdroj: www.sreality.cz, PENB: G Mimořádně nehospodárná, č. 264/2020 Sb.

Prostorný dům v centru Chlumce nad Cidlinou kombinuje rodinné bydlení s komerčním využitím a nabízí široké možnosti podnikání i investice. Celková užitná plocha činí 382,52 m².

Součástí objektu je pivnice o výměře 175,55 m², zahrádka s krytým posezením a zázemím pro grilování o velikosti 55,1 m², čalounická dílna o ploše 60,07 m² a obytná část ve 2. nadzemním podlaží o výměře 91,8 m², kde se nacházejí samostatné bytové jednotky.

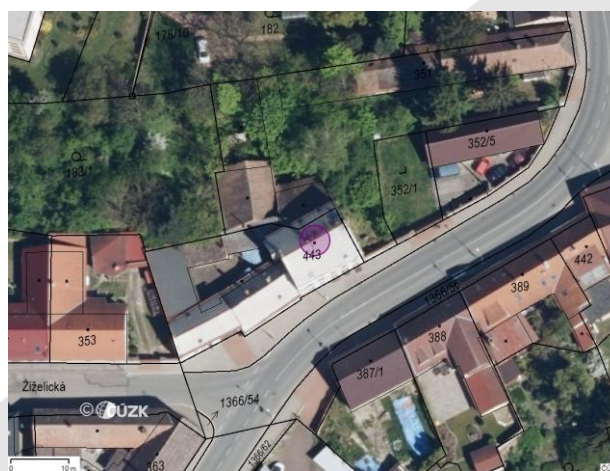
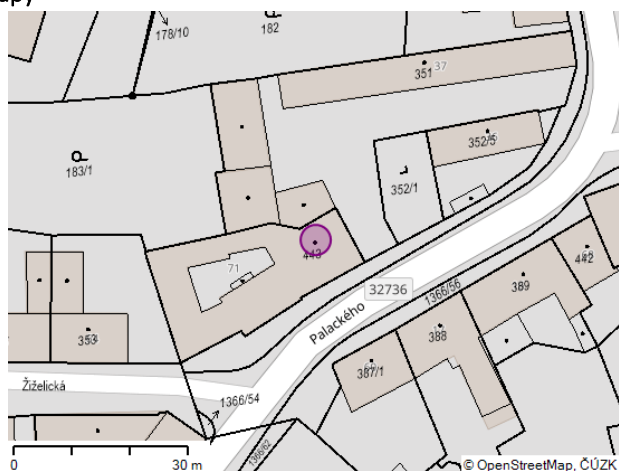
Dům je zděný se sedlovou střechou, má sklep, přízemí, plně využitě patro i půdu. Vytápění je řešeno lokálními kamny na tuhá paliva, ohřev vody elektrickým bojlerem. Objekt je napojen na elektřinu, obecní vodovod a kanalizaci, k dispozici je také vlastní studna a plynová přípojka využívaná v dílně i obytné části.

Nemovitost se nachází přímo v centru města, v docházkové vzdálenosti od veškeré občanské vybavenosti, a díky své poloze i dispozici má velmi dobrý potenciál pro bydlení, podnikání i investiční využití.

Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena; Lokalita: 0.80 výhodnější umístění z hlediska infrastruktury



Mapy



3	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Štefánikova, Hradec Králové - Moravské Předměstí	247	0		9 450 000	38 259	0.66	25 442

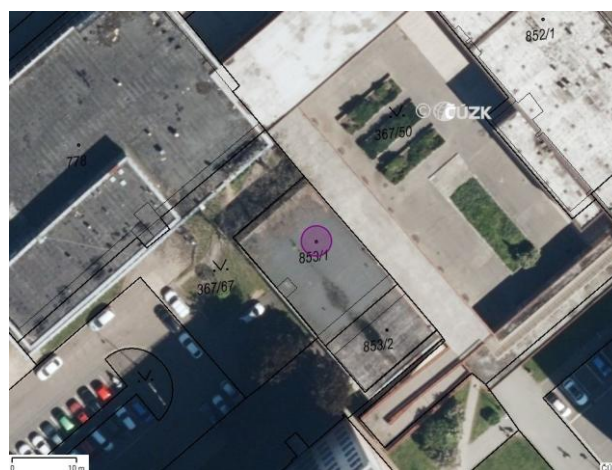
Zdroj: www.sreality.cz, PENB: G Mimořádně nehospodárná
Samostatně stojící objekt občanské vybavenosti se nachází v Hradci Králové, ulice Štefánikova, v sídlištní zástavbě Moravského Předměstí s kompletní občanskou vybaveností v okolí. Pozemek parc. č. st. 853/1 má výměru 321 m² a je na něm umístěna jednopodlažní, nepodsklepená budova č. p. 534, k. ú. Třebeš.

Objekt je přibližně 40 let starý, skeletové konstrukce se železobetonovým nosným systémem, plochou střechou a standardním technickým stavem bez zjevných závad. Zastavěná plocha činí 285 m², užitná plocha cca 247 m². Budova je napojena na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci, vytápění je ústřední teplovodní přes výměník, plyn není zaveden.

Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena; Lokalita: 0.70 výhodnější umístění z hlediska infrastruktury



Mapy



4	Lokalita	Výměra	Pozemek	Dispoz.	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Brněnská, Hradec Králové - Nový Hradec Králové	410	0		18 900 000	46 098	0.66	30 655

Zdroj: www.sreality.cz, PENB: D Méně úsporná, č. 264/2020 Sb.

Soubor dvou samostatných domů se nachází v atraktivní lokalitě Nový Hradec Králové, ulice Brněnská, v blízkosti zastávky MHD. Nemovitost nabízí ideální kombinaci bydlení a podnikání.

Přední dům je situován u hlavní silnice, má samostatný vstup, šest místností, zázemí a parkování pro cca šest vozidel. Je vhodný pro komerční využití – kanceláře, obchod, služby či sídlo firmy.

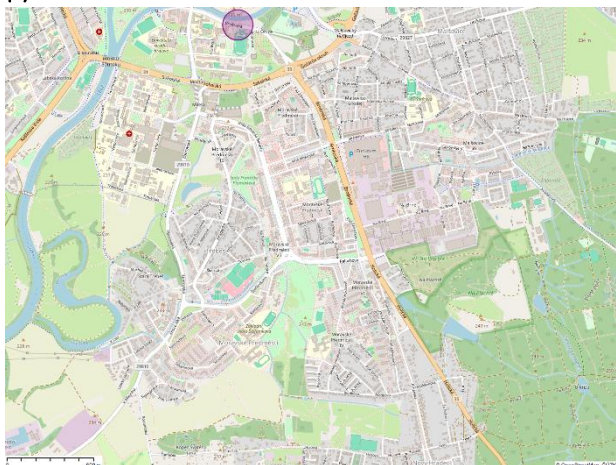
Zadní dům slouží k rodinnému bydlení, je dispozičně řešen jako 5+1, nabízí soukromí, terasu, zimní zahradu, dvě koupelny, tři ložnice a podlahové topení. Byl postaven v roce 2000.

Oba domy jsou stavebně oddělené a stojí na pozemku o výměře 1 563 m², který zajišťuje klid a dostatek prostoru. Nemovitost je vhodná pro bydlení spojené s podnikáním nebo dvougenerační využití.

Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena; Lokalita: 0.70 výhodnější umístění z hlediska infrastruktury



Mapy



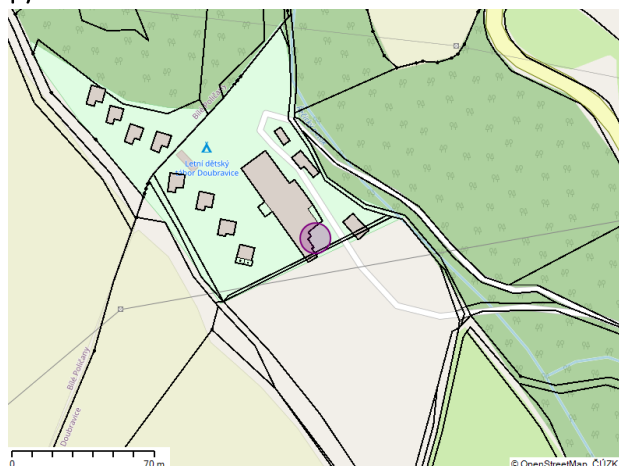
4.2.2 Nabídky - realitní inzerce (pozemky)

Kategorie plochy: pozemek pro výstavbu-komerční

5	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Doubravice, okres Trutnov	8 692	8 900 000	1 024	1.00	1 024
Zdroj: www.sreality.cz Nabízíme k prodeji atraktivní rekreační areál v malebné lokalitě Doubravic u Dvora Králové, ideální pro investory hledající výjimečnou příležitost. Tento rozsáhlý pozemek o ploše 8692 m² se nachází v krásné přírodě, která skýtá klid a prostornost, jenom pár kroků od Krkonoš. Areál je navržen pro specifickou formu rekreace (RX a RH), což znamená široké možnosti využití. Můžete zde zrealizovat rekreační areály, tábory či obytné budovy pro hromadnou rekreaci. Možnost výstavby zahrnuje ubytovací objekty jako chaty či ubytovny, restaurace a zařízení pro občerstvení, ale také sportoviště a dětská hřiště, čímž se rozšíří atraktivita vašeho projektu. Důležitým faktorem je maximální podlažnost staveb dle plánování - až do výšky 12,5 m s možností zastavěnosti až 40 %. Díky tomu máte prostor pro vybudování velkého rekreačního komplexu, který může zahrnovat nejen ubytování, ale rovněž restauraci, sportovní areál a dětské zóny, čímž se váš projekt stane destinačním místem pro velké skupiny. Dopravní spojení zajišťuje autobus, přičemž blízkost k přírodním krásám Krkonoš dává areálu další přidanou hodnotu. To vše činí tento pozemek prémiovou investicí do oblasti rekreace, s mnoha možnostmi využití přizpůsobenými specifickým potřebám zákazníků. Nezmeškejte tuto jedinečnou nabídku. Pro více informací mě neváhejte kontaktovat.						



Mapy



6	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Stará Voda, okres Hradec Králové	16 182	13 512 000	835	1.00	835

Zdroj: www.sreality.cz

Soubor pozemků užívaných v minulosti jako překladiště sypkého materiálu a manipulační prostor potřebný při dopravě dřevo - štěpkovitého materiálu. V Územním plánu jsou pozemky definovány jako Nezastavěné území. V dané chvíli je část pozemků (cca 4 500 m²) dlážděna panely. Příjezd do areálu je velmi dobrý po asfaltové komunikaci vhodný i pro těžkou kamionovou dopravu, aniž by zatěžoval obytné centrum obce. Jsou umístěny vedle asfaltové komunikace ve vlastnictví obce. Výborná dostupnost na dálnici D 11, sjezd 68 ve vzdálenosti 6,4 km. Prostor vznikl na hranici původního těžebního prostoru na písek. Výměra celkem 16 182 m².



Mapy



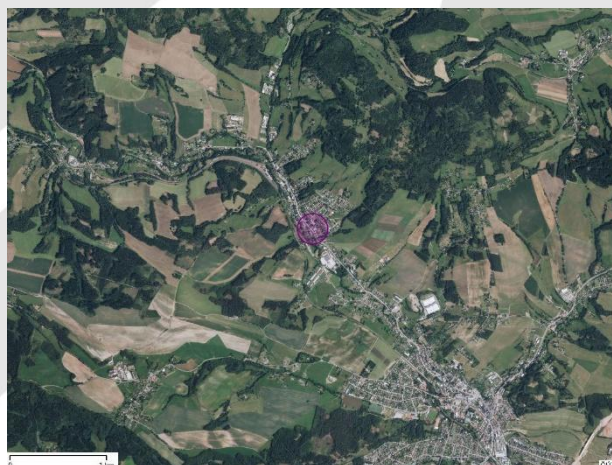
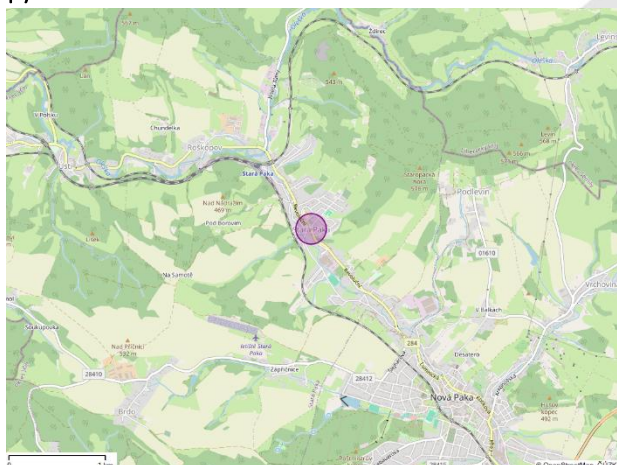
7	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Stará Paka, okres Jičín	4 486	4 400 000	981	1.00	981

Zdroj: www.sreality.cz

Prodej pozemku ke komerčním účelům o výměře 4486 m² v okrajové a v průmyslové části obce Stará Paka. Pozemek je dle územního plánu vhodný pro stavby pro výrobu a skladování, čerpací stanice pohonných hmot, sběrné separační dvory, služební rodinné domy související s hlavní činností, byty správců a majitelů zařízení, stavby pro stravování. Pozemek je přístupný z obecní zpevněné komunikace ulice Josefa Tůmy. Těšíme se na prohlídce!



Mapy



8	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Jateční, Vysoké Veselí	4 870	2 200 000	452	1.00	452
Zdroj: www.sreality.cz Prodám stavební pozemek 4 870 m² ve Vysokém Veselí. Na hranici pozemku všechny inženýrské sítě (elektřina, voda, plyn, kanál).						

Mapy



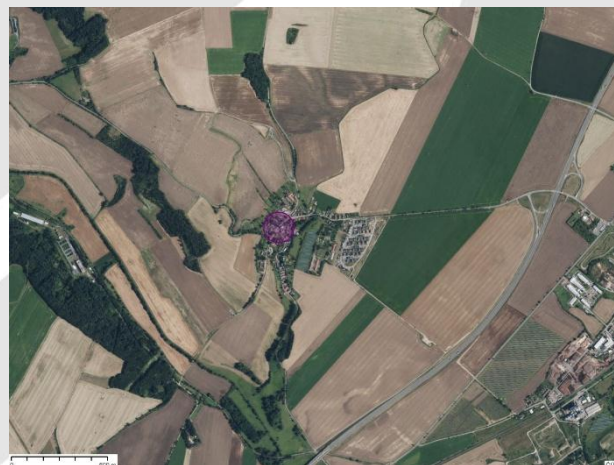
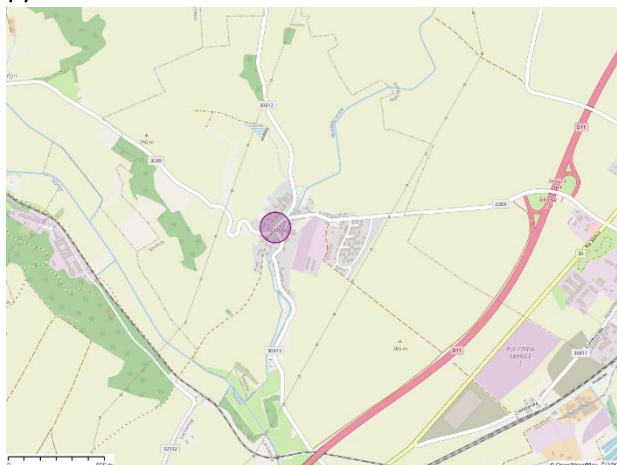
9	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Třebechovice pod Orebem, okres Hradec Králové	4 306	6 000 000	1 393	1.00	1 393
Zdroj: www.sreality.cz Dobrý den, rád bych Vám nabídl komerční pozemek s výměrou 4.306 m² v atraktivní a strategicky umístěné části města Třebechovice pod Orebem, přímo u frekventované silnice mezi Hradcem Králové a Týništěm nad Orlicí, před železniční tratí a v sousedství STK. Pozemek je ideální pro podnikatele či investory, kteří hledají prostor pro výrobu, skladování nebo logistické zázemí. Základní informace v bodech: - Adresa / lokalita: Třebechovice pod Orebem (okres Hradec Králové) - Výměra pozemku: 4.306 m² - Označení 715/1 - Územní plán: plocha T47 – výroba a skladování - Využití: průmyslová, výrobní nebo skladová činnost - Přístup: po zpevněné komunikaci, dostupné autem - Aktuální povrch: travnatý - Omezení / podmínky: ochranné pásmo železnice (OP), dopravní napojení dle projednání s ŘSD Lokalita bude řešena územní studií Informace v textu: Pozemek je dle územního plánu veden jako plocha pro výrobu a skladování (T47). Je tedy vhodný například pro vybudování areálu firmy, servisního či technického zázemí, haly, skladu, autodopravy, dílny nebo podnikání spojeného s logistikou. Aktuálně není v územním plánu stanoveno konkrétní omezení výstavby – podmínky je možné konzultovat individuálně s městem dle konkrétního záměru investora, což dodává projektu flexibilitu. Pozemek je dobře přístupný z místní komunikace a nachází se v okrajové části města, přesto však v těsné blízkosti dopravní infrastruktury. Je obklopen funkčními komerčními provozy, což potvrzuje potenciál lokality pro podnikání. Plocha je rovinná, travnatá a připravená k využití. Údaje o lokalitě – Třebechovice pod Orebem Třebechovice pod Orebem jsou rozvíjející se město s průmyslovým i obchodním zázemím, pouze 13 minut od Hradce Králové. Leží na hlavním železničním tahu Pardubice – Hradec Králové – Rychnov nad Kněžnou – Jeseník a zároveň na frekventované silnici I/11. Díky tomu má lokalita výbornou dostupnost pro dopravu zaměstnanců i logistiku podnikání. Ve městě je kompletní občanská vybavenost – školy, obchody, zdravotní služby, sportoviště, restaurace i vlaková a autobusová stanice. Velkou výhodou je blízkost průmyslových zón v Hradci Králové a Kvasínách, což zvyšuje atraktivitu lokality pro investici.						

Mapy



10	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Smiřice - Rodov, okres Hradec Králové	22 324	10 900 000	488	1.00	488
Zdroj: www.sreality.cz Rozlehlý soubor pozemků vhodný například pro ekofarmu či koňskou farmu se nachází ve východních Čechách nedaleko Hradce Králové, v obci Rodov výborně přístupné po dálnici D11. Jedná se převážně o louky s trvalým travním porostem, které obklopují vzrostlé stromy. Uprostřed pozemků protéká potok, na pozemku je též silný pramen s kvalitní pitnou vodou a studna. Součástí nemovitosti je také původní objekt – chata vhodná k rekonstrukci, která je spolu se zbytkem náhonu jedinou zachovanou stavbou z budov tvořících v minulosti vodní mlýn. Dům má zastavěnou plochu 53 m². Pozemky se nacházejí v pěkné podkrkonošské krajině, 3 km od nájezdu na dálnici D11. Krajské město Hradec Králové je vzdáleno 9 km, široká občanská vybavenost funguje v blízkém městě Smiřice, které je z obce dostupné autobusovou linkou. Lokalita je turisticky atraktivní, v okolí je několik přírodních památek a rezervací, blízko jsou lázně Velichovky nebo barokní Kuks. Celková plocha 22 324 m².						

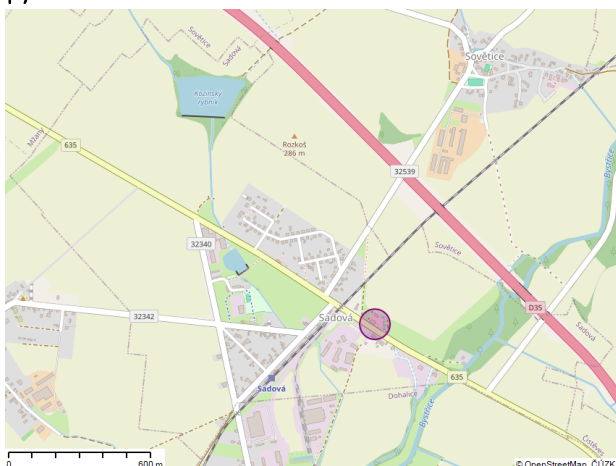
Mapy



Kategorie plochy: orná půda

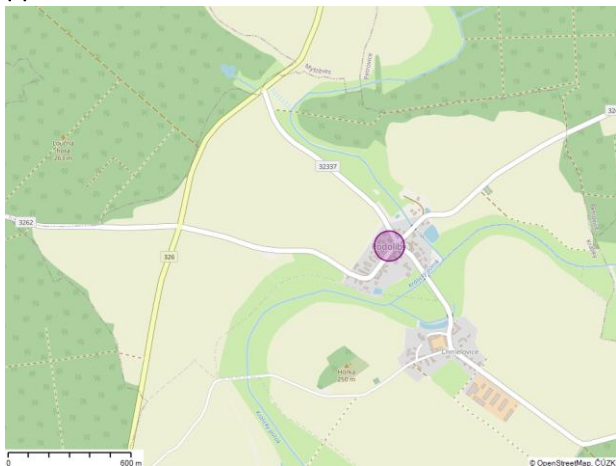
11	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Sadová, okres Hradec Králové	6 038	422 660	70	0.95	66
Zdroj: www.sreality.cz Pozemek o výměře 6 038 m² se nachází v katastrálním území Sadová u Sovětic, parc. č. 370/10, zapsaný na LV 586. V katastru je veden jako orná půda a dle platného územního plánu je určen výhradně k zemědělskému využití, nejedná se o stavební parcelu. Přístup k pozemku není zajištěn přímo z veřejné komunikace. Pozemek je situován v klidné venkovské krajině Královéhradeckého kraje, obklopené poli, loukami a lesy. Vhodný je pro zemědělské využití i jako dlouhodobá investice se stabilní hodnotou a potenciálem budoucího zhodnocení při případných změnách územního plánu. Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena						
						

Mapy



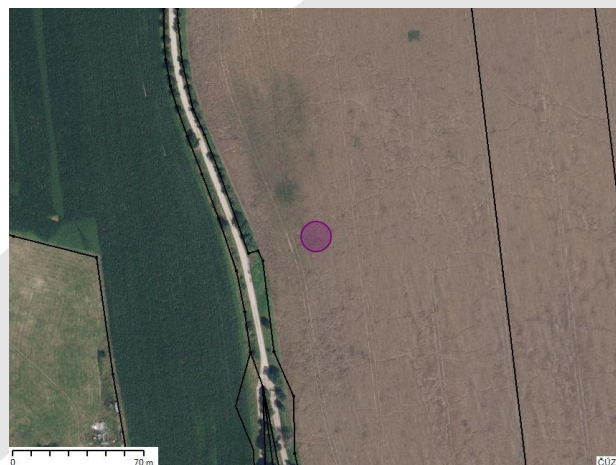
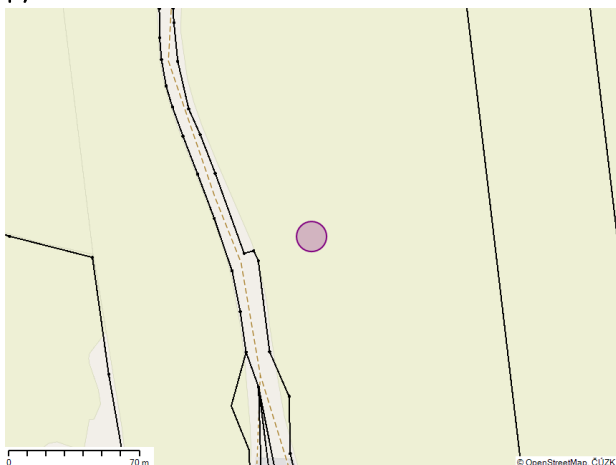
12	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Králíky - Podolíby, okres Hradec Králové	5 334	349 000	65	0.95	62
Zdroj: www.sreality.cz Pozemek o výměře 5 334 m² se nachází v katastrálním území Podolíby. Je ve výhradním vlastnictví a situován v klidné části katastru. V současné době je obhospodařován místním zemědělským subjektem na základě pachtovní smlouvy. Jedná se o bonitní zemědělský pozemek. Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena						
						

Mapy



13	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	Velichovky - Hustířany, okres Náchod	10 641	589 000	55	0.95	53
Zdroj: www.sreality.cz Pozemek parc. č. 2025 o výměře 10 641 m² se nachází v katastrálním území Hustířany a je zapsán na LV 239 ve výlučném vlastnictví (1/1). V současné době je řádně obhospodařován místním zemědělcem. Pozemek je vhodný pro zemědělské využití a nabízí také investiční potenciál, včetně možnosti budoucí směny se Státním pozemkovým úřadem (SPÚ). Hodnocení: Redukce pramene ceny: 0.95 nabídková cena						

Mapy

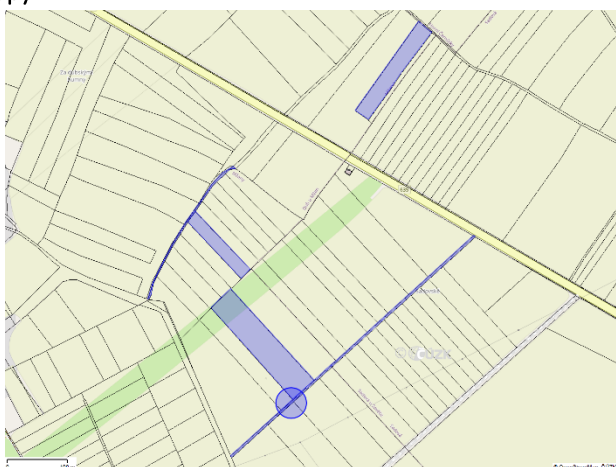


4.2.3 Realizované prodeje (pozemky)

Kategorie plochy: orná půda

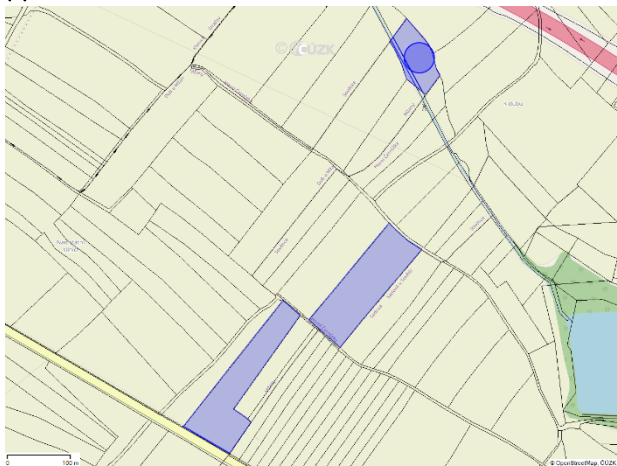
14	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	KÚ Sadová u Sovětic, Sadová	19 515	1 224 650	63	1.00	63
Zdroj: CÚ - V-11638/2024-602 Mžany Parcela 829 (orná půda, 664 m ²) Mžany Parcela 827 (orná půda, 532 m ²) Dub u Mžan Parcela 728 (orná půda, 4 870 m ²) Sadová u Sovětic Parcela 247/50 (orná půda, 1 025 m ²) Mžany Parcela 828/10 (orná půda, 2 871 m ²) Mžany Parcela 828/13 (orná půda, 9 553 m ²)						

Mapy



15	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	KÚ Sadová u Sovětic, Sadová	46 053	2 650 000	58	1.00	58
Zdroj: CÚ - V-1123/2025-602 Dub u Mžan Parcela 720/1 (orná půda, 4 092 m ²) Dub u Mžan Parcela 720/2 (vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, 441 m ²) Sadová u Sovětic Parcela 539/30 (ostatní plocha, silnice, 14 m ²) Horní Černůtky Parcela 282/2 (orná půda, 13 182 m ²) Dub u Mžan Parcela 554/2 (ostatní plocha, jiná plocha, 409 m ²) Dub u Mžan Parcela 700/2 (orná půda, 290 m ²) Sadová u Sovětic Parcela 247/63 (orná půda, 9 305 m ²) Mžany Parcela 433/9 (orná půda, 5 587 m ²) Dub u Mžan Parcela 726/1 (orná půda, 96 m ²) Dub u Mžan Parcela 726/2 (orná půda, 12 637 m ²)						

Mapy



16	Lokalita	Výměra	Cena	Cena /m ²	Koef.	Uprav. cena
	KÚ Sadová u Sovětic, Sadová	6 038	350 000	58	1.00	58
Zdroj: CÚ - V-2697/2025-602						
Sadová u Sovětic Parcela 370/10 (orná půda, 6 038 m2)						

Mapy



4.2.4 Vyhodnocení analýzy trhu

Kategorie plochy: nebytové

Ceny za m2	Rozpětí od	Rozpětí do	Průměr	Medián	Poč. hodnot	Určená cena
	23 457	30 655	26 172	25 289	4	25 000

Kategorie plochy: pozemek pro výstavbu-komerční

Ceny za m2	Rozpětí od	Rozpětí do	Průměr	Medián	Poč. hodnot	Určená cena
	452	1 393	862	908	6	1 000

Na základě provedené analýzy nabízených komerčních pozemků v lokalitě Sadová u Sovětic a jejím okolí bylo posouzeno šest srovnatelných pozemků určených ke komerční výstavbě. Zjištěné ceny vykazují poměrně široké rozpětí, přibližně od 450 Kč/m² do 1 390 Kč/m², což odráží rozdílné parametry jednotlivých nemovitostí, zejména míru připravenosti k výstavbě, dostupnost inženýrských sítí a konkrétní omezení využití.

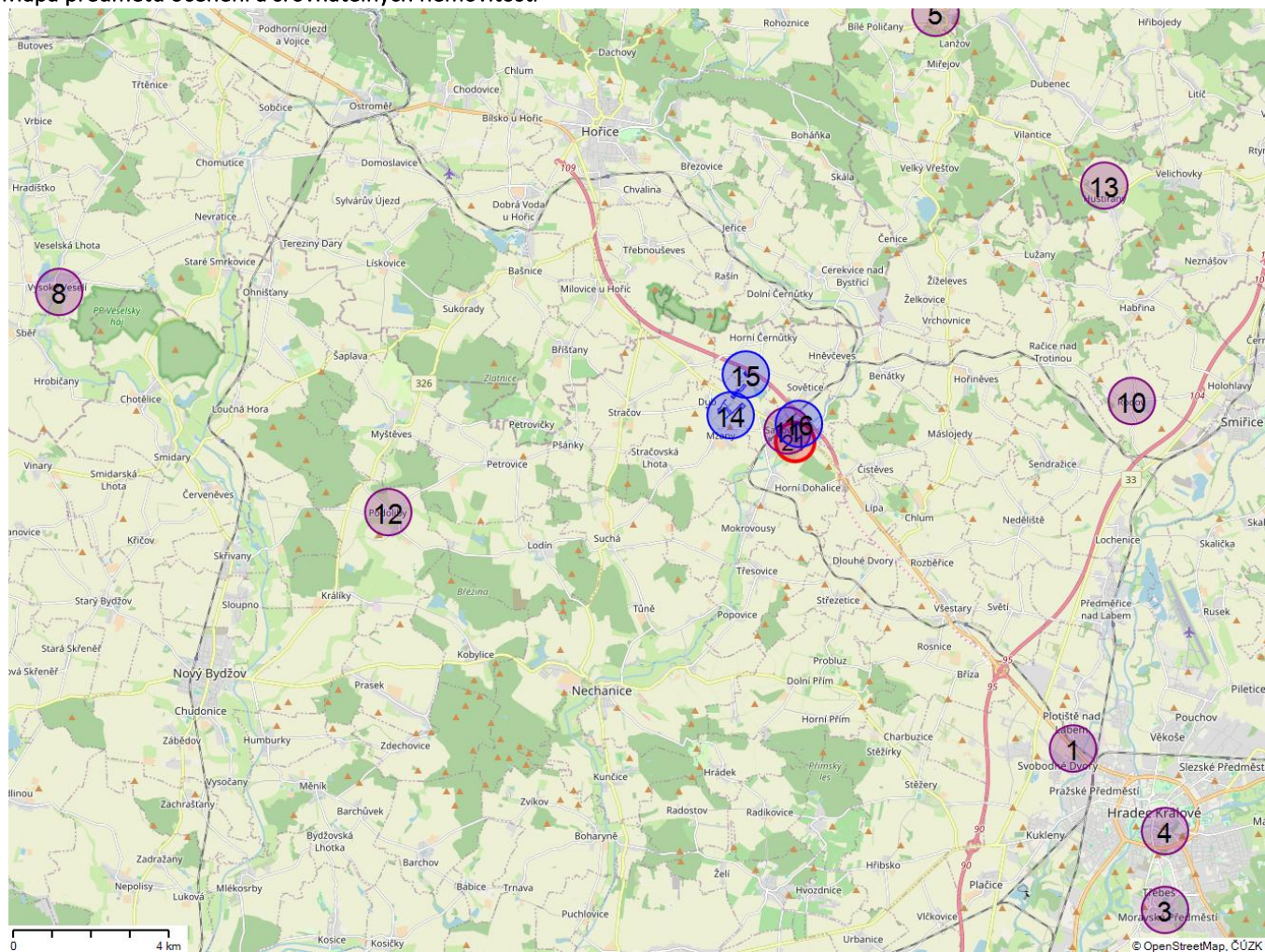
Na základě vyhodnocení průměrných a mediánových hodnot a s přihlédnutím k charakteru lokality byla stanovena tržní hodnota zasíťovaného stavebního pozemku pro komerční využití ve výši 1 000 Kč/m². Tato hodnota odpovídá horní střední části cenové hladiny v daném území a předpokládá plnohodnotné využití pozemku.

Vzhledem ke skutečnosti, že přes většinu oceňovaných pozemků vedou elektrická vedení s vymezenými ochrannými pásmy, která mohou významně omezovat rozsah zástavby, případně vyvolat dodatečné náklady spojené s přeložkami vedení, byla výsledná hodnota korigována na 500 Kč/m². Tato upravená cena zohledňuje snížené možnosti využití pozemků i potenciální finanční zatížení budoucího investora a je považována za realistický odhad obvyklé tržní hodnoty v daném případě.

Kategorie plochy: orná půda

Ceny za m2	Rozpětí od	Rozpětí do	Průměr	Medián	Poč. hodnot	Určená cena
	53	66	60	60	6	60

Mapa předmětu ocenění a srovnatelných nemovitostí



Legenda: Oceňované nemovitosti - červená geometrie nebo počet nem. v kruhu, Inzerce - fialová (pořadí dle tabulek výše),
Prodeje - modrá (pořadí dle tabulek výše)

4.3 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

4.3.1 LV 170, KÚ Dohalice

Kraj	Královéhradecký kraj	Obec	Dohalice [569976]
Okres	Hradec Králové	Kat. území	Dohalice [628166]
LV	170		

Počet staveb		Parcel	1	Jednotek		Práv stavby		Výměra parcel	1 647 m ²
--------------	--	--------	---	----------	--	-------------	--	---------------	----------------------

ve vlastnictví

Corrida a.s., IČO: 24817571

Příkop 838/6, Zábrdovice, 60200 Brno

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí

Typ vztahu	Věcné břemeno (podle listiny)
Popis	služebnost hospodářské jízdy a chůze ve prospěch parcely 300/2 přes pozemek 381 v kat.území Sovětice po jeho západním okraji
Oprávnění pro	Parcela: 865
Povinnost k	Parcela: 381/1 k.ú. Sadová u Sovětic, Parcela: 381/3 k.ú. Sadová u Sovětic, Parcela: 381/4 k.ú. Sadová u Sovětic, Parcela: St. 237 k.ú. Sadová u Sovětic, Parcela: 560/8 k.ú. Sadová u Sovětic
Pořadí	datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
Z-2600004/1981-602	Listina: Rozhodnutí o dědictví D 1351/1980 ze dne 28.4.1981, právní moc dne 28.4.1981 Státní notářství v HK .
Z-5175/2019-602	Listina: Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene ze dne 12.12.2019. Právní moc ke dni 07.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2020 09:54:06. Zápis proveden dne 09.01.2020.; uloženo na prac. Hradec Králové

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu	Zajištění nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 865
Z-8748/2024-602	Listina: Usnesení Policie ČR nebo jiného policejního orgánu o zajištění majetku KRPB-241844-11/TČ-2024-060281-FAJ a opravný dodatek č.j.: KRPB-241844-11/TČ-2024-060281-FAJ ze dne 18.12.2024 ze dne 13.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2024 13:05:44. Zápis proveden dne 02.01.2025.

Typ vztahu	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
Povinnost k	Corrida a.s., Příkop 838/6, Zábrdovice, 60200 Brno, IČO: 24817571

Ochrany nemovitosti

ochranné pásmo přírodní památky	
Nemovitosti	Parc.č. 865
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně	
Nemovitosti	Parc.č. 865
zemědělský půdní fond	
Nemovitosti	Parc.č. 865

4.3.1.1 Parcela 865

KÚ Dohalice, LV 170

Parcela	865	Výměra	1 647 m ²
Druh	trvalý travní porost	Využití	

Ochrany nemovitosti	ochranné pásmo přírodní památky pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně zemědělský půdní fond
---------------------	--

Zemědělská půda			
Kód BPEJ	Třída ochrany ZPF	Výměra	Cena dle BPEJ
36200	2	1647 m ²	19 928.70 Kč

Dibavod – záplavová území	Q20
---------------------------	-----

Rekapitulace

Tržní hodnota	1 647 000
Věcná hodnota parcely	1 647 000
Porovnávací hodnota	1 647 000

Věcná hodnota parcely

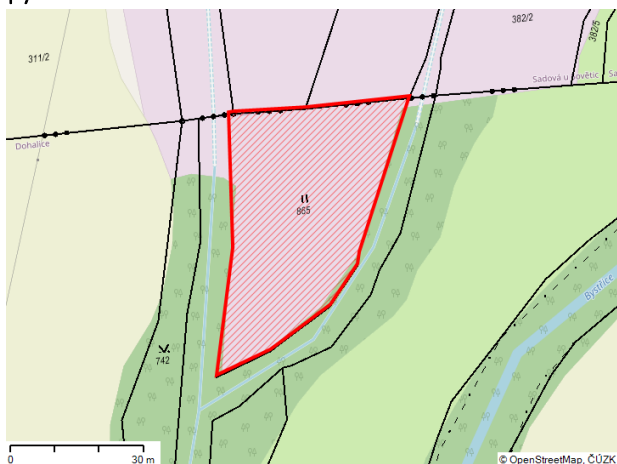
Výměra	Jednotková cena	Hodnota
1 647.00 m ²	1 000.00 /m ²	1 647 000

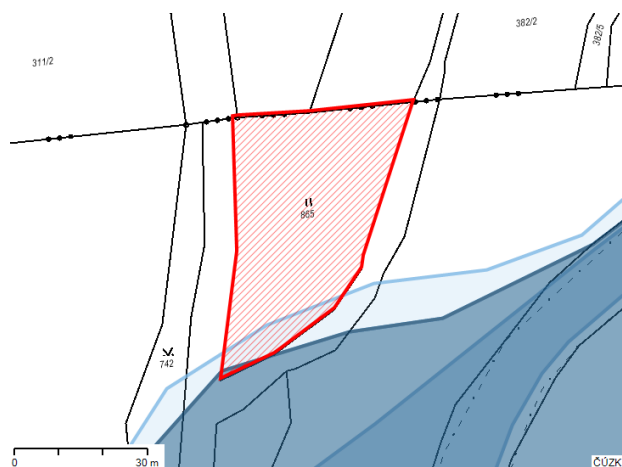
Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m ²	Ks	Jednotková cena	Hodnota
trvalý travní porost	1 647.00 m ²		1 000.00 /m ²	1 647 000

Porovnávací hodnota pozemku				1 647 000
------------------------------------	--	--	--	------------------

Mapy





4.3.2 LV 516, KÚ Sadová u Sovětic

Kraj	Královéhradecký kraj	Obec	Sadová [573191]
Okres	Hradec Králové	Kat. území	Sadová u Sovětic [752631]
LV	516		

Počet staveb	1	Parcel	20	Jednotek		Práv stavby		Výměra parcel	33 440 m ²
--------------	---	--------	----	----------	--	-------------	--	---------------	-----------------------

ve vlastnictví

Corrida a.s., IČO: 24817571

Příkop 838/6, Zábrdovice, 60200 Brno

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí

Typ vztahu	Věcné břemeno chůze a jízdy
Oprávnění pro	Parcela: 382/2
Povinnost k	Parcela: 382/3, Parcela: St. 245
Pořadí	datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
V-4265/2006-602	Listina: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 03.07.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.07.2006.

C Věcná práva zatěžující nemovitosti

Typ vztahu	Věcné břemeno (podle listiny)
Oprávnění pro	OBEC SADOVÁ, č.p. 25, 50315 Sadová, IČO: 00653373
Povinnost k	Parcela: 560/8, Parcela: 381/3, Parcela: 381/4, Parcela: St. 237
Pořadí	datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
V-1652/2002-602	Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná . ze dne 19.12.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.04.2002.

Typ vztahu	Věcné břemeno (podle listiny)
Oprávnění pro	České Radiokomunikace a.s., U nákladového nádraží 3144/4, Strašnice, 13000 Praha 3, IČO: 27444902
Povinnost k	Parcela: 382/2, Parcela: 381/1, Parcela: 381/3, Parcela: 381/4, Parcela: 580/2, Parcela: 580/3, Parcela: 560/8
Pořadí	datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
V-401/2005-602	Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.01.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.01.2005.

Typ vztahu	Věcné břemeno (podle listiny)
Oprávnění pro	Parcela: 382/3
Povinnost k	Parcela: 381/1, Parcela: 381/3, Parcela: 381/4, Parcela: 580/2, Parcela: 382/2
Pořadí	datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
V-6135/2010-602	Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 01.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.08.2010.

Typ vztahu	Věcné břemeno (podle listiny)
Oprávnění pro	České Radiokomunikace a.s., U nákladového nádraží 3144/4, Strašnice, 13000 Praha 3, IČO: 27444902
Povinnost k	Parcela: 580/5
Pořadí	datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
V-401/2005-602	Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.01.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.01.2005.

Typ vztahu	Věcné břemeno (podle listiny)
Popis	služebnost hospodářské jízdy a chůze ve prospěch parcely 300/2 přes pozemek 381 v kat.území Sovětice po jeho západním okraji
Oprávnění pro	Parcela: 865 k.ú. Dohalice
Povinnost k	Parcela: 381/1, Parcela: 381/3, Parcela: 381/4, Parcela: St. 237, Parcela: 560/8
Pořadí	datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
Z-2600004/1981-602	Listina: Rozhodnutí o dědictví D 1351/1980 ze dne 28.4.1981, právní moc dne 28.4.1981 Státní notářství v HK .
Z-5175/2019-602	Listina: Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene ze dne 12.12.2019. Právní moc ke dni 07.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2020 09:54:06. Zápis proveden dne 09.01.2020.; uloženo na prac. Hradec Králové

Typ vztahu	Zástavní právo smluvní Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Popis	k zjištění pohledávky: Označená jiným způsobem, veškeré peněžité podmíněné i nepodmíněné dluhy osob specifikovaných v definici "Zajištěných dluhů" v článku I smlouvy o zastavení nemovitosti č. ZN/6246/21/LCD vzniklé na základě jakékoliv zajištěné smlouvy specifikované v definici "Zajištěné smlouvy" v článku I shora specifikované smlouvy o zastavení nemovitosti nebo v souvislosti s takovou zajištěnou smlouvou, které existují ke dni uzavření shora specifikované smlouvy o zastavení nemovitosti a které budou vznikat v období ode dne uzavření shora specifikované smlouvy o zastavení nemovitosti do 31.12. 2050, a to (i) dluhy na splacení jistiny úvěru, na zaplacení částek vyplacených na základě bankovní záruky či akreditivu a na zaplacení dlužných částek z titulu vypořádání obchodů na finančních trzích a na vydání bezdůvodného obohacení souvisejícího s případným odstoupením od kterékoliv zajištěné smlouvy specifikované v článku I shora specifikované smlouvy o zastavení nemovitosti nebo s její neplatností, ukončením, zrušením, neúčinností nebo nevymahatelností, to vše až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 15.000.000,00 Kč, a jejich příslušenství, a (ii) další dluhy vymezené v článku I shora specifikované smlouvy o zastavení nemovitosti až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 15.000.000,00 Kč, a jejich příslušenství
Typ vztahu	Zákaz zcizení
Popis	dle článku III odst. 2 smlouvy o zastavení nemovitosti č. ZN/6246/21/LCD na dobu trvání zástavního práva dle specifikované smlouvy o zastavení nemovitosti
Typ vztahu	Zákaz zatížení
Popis	dle článku III odst. 2 smlouvy o zastavení nemovitosti č. ZN/6246/21/LCD na dobu trvání zástavního práva dle specifikované smlouvy o zastavení nemovitosti
Oprávnění pro	Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, IČO: 45244782
Povinnost k	Parcela: St. 237, Parcela: 311/3, Parcela: 381/1, Parcela: 381/3, Parcela: 381/4, Parcela: 382/2, Parcela: 558, Parcela: 560/8, Parcela: 579/2, Parcela: 580/2, Parcela: 580/3, Parcela: 580/4, Parcela: 580/5
Pořadí	12.01.2022 08:31
V-368/2022-602	Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ZN/6246/21/LCD ze dne 11.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2022 08:31:16. Zápis proveden dne 17.02.2022.; uloženo na prac. Hradec Králové

Typ vztahu	Zástavní právo smluvní Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Popis	k zajištění pohledávky: Označená jiným způsobem, veškeré peněžité podmíněné i nepodmíněné dluhy vzniklé na základě jakékoliv zajištěné smlouvy specifikované v definici "Zajištěné smlouvy" nebo v souvislosti s takovou zajištěnou smlouvou, které existují ke dni uzavření smlouvy o zastavení nemovitosti a které budou vznikat v období ode dne uzavření smlouvy o zastavení nemovitosti do 30.06.2028, a to (i) dluhy na splacení jistiny úvěru, na zaplacení částek, které společnost vyplatila na základě bankovní záruky či akreditivu a na zaplacení dlužných částek z titulu vypořádání obchodů na finančních trzích a na vydání bezdůvodného obohacení souvisejícího s případným odstoupením od kterékoliv zajištěné smlouvy o zastavení nemovitosti nebo s její neplatností, ukončením, zrušením, neúčinností nebo nevymahatelností, to vše až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 18.000.000 Kč, a jejich příslušenství, a (ii) další dluhy vymezené ze smlouvy o zastavení nemovitosti až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 18.000.000 Kč, a jejich příslušenství.
Typ vztahu	Zákaz zcizení
Popis	specifikovaný v článku III odst. 2 smlouvy o zastavení nemovitosti č. ZN1/5566/22/LCD na dobu trvání zástavního práva dle specifikované smlouvy o zastavení nemovitosti
Typ vztahu	Zákaz zatížení
Popis	specifikovaný v článku III odst. 2 smlouvy o zastavení nemovitosti č. ZN1/5566/22/LCD na dobu trvání zástavního práva dle specifikované smlouvy o zastavení nemovitosti
Oprávnění pro	Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, IČO: 45244782
Povinnost k	Parcela: St. 237, Parcela: 311/3, Parcela: 381/1, Parcela: 381/3, Parcela: 381/4, Parcela: 382/2, Parcela: 558, Parcela: 560/8, Parcela: 579/2, Parcela: 580/2, Parcela: 580/3, Parcela: 580/4, Parcela: 580/5
Pořadí	26.07.2022 10:30
V-7845/2022-602	Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ZN1/5566/22/LCD ze dne 19.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2022 10:30:13. Zápis proveden dne 16.08.2022.;uloženo na prac. Hradec Králové

Typ vztahu	Zástavní právo smluvní Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Popis	k zajištění pohledávky: Označená jiným způsobem, veškeré peněžité podmíněné i nepodmíněné dluhy osob specifikovaných v definici „Zajištěných dluhů“ v článku I smlouvy o zastavení nemovitosti č. ZN3/5566/22/LCD vzniklé na základě jakékoliv zajištěné smlouvy specifikované v definici „Zajištěné smlouvy“ v článku I shora specifikované smlouvy o zastavení nemovitosti nebo v souvislosti s takovou zajištěnou smlouvou, které existují ke dni uzavření shora specifikované smlouvy o zastavení nemovitosti a které budou vznikat v období ode dne uzavření shora specifikované smlouvy o zastavení nemovitosti do 30.06.2028, a to (i) dluhy na splacení jistiny úvěru, na zaplacení částek vyplacených na základě bankovní záruky či akreditivu a na zaplacení dlužných částek z titulu vypořádání obchodů na finančních trzích a na vydání bezdůvodného obohacení souvisejícího s případným odstoupením od kterékoliv zajištěné smlouvy specifikované v článku I shora specifikované smlouvy o zastavení nemovitosti nebo s její neplatností, ukončením, zrušením, neúčinností nebo nevymahatelností, to vše až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 33.000.000 Kč, a jejich příslušenství, a (ii) další dluhy vymezené v článku I shora specifikované smlouvy o zastavení nemovitosti až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 33.000.000 Kč, a jejich příslušenství.
Typ vztahu	Zákaz zcizení
Popis	dle článku III odst. 2 smlouvy o zastavení nemovitosti č. ZN3/5566/22/LCD na dobu trvání zástavního práva dle specifikované smlouvy o zastavení nemovitosti
Typ vztahu	Zákaz zatížení
Popis	dle článku III odst. 2 smlouvy o zastavení nemovitosti č. ZN3/5566/22/LCD na dobu trvání zástavního práva dle specifikované smlouvy o zastavení nemovitosti
Oprávnění pro	Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, IČO: 45244782
Povinnost k	Parcela: 614, Parcela: 304/2, Parcela: 304/19, Parcela: 311/1, Parcela: 312/2
Pořadí	04.11.2022 11:58
V-11078/2022-602	Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení, o zákazu zatížení ZN3/5566/22/LCD ze dne 31.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2022 11:58:24. Zápis proveden dne 29.11.2022.; uloženo na prac. Hradec Králové

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu	Zahájeny pozemkové úpravy
Povinnost k	Parcela: 560/8
Z-1504/2025-602	Listina: Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav SPU 096827/2025/FE ze dne 12.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2025 07:31:24. Zápis proveden dne 21.03.2025.

Typ vztahu	Zajištění nemovitosti
Povinnost k	Parcela: 304/12, Parcela: 612
Z-2165/2025-602	Listina: Usnesení Policie ČR nebo jiného policejního orgánu o zajištění věci KRP-28812-10/TČ-2025-050281 ze dne 09.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2025 13:27:40. Zápis proveden dne 15.04.2025.

Typ vztahu	Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
Povinnost k	Corrida a.s., Příkop 838/6, Zábřovice, 60200 Brno, IČO: 24817571

Ochrany nemovitosti

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Nemovitosti	St. 237, 304/2, 304/12, 304/19, 311/1, 312/2, 381/1, 381/3, 381/4, 382/2, 558, 560/8, 579/2, 580/2, 580/3, 580/4, 580/5, 612, 614
-------------	---

zemědělský půdní fond

Nemovitosti	304/2, 304/19, 311/1, 311/3, 381/1, 381/3, 381/4, 382/2
-------------	---

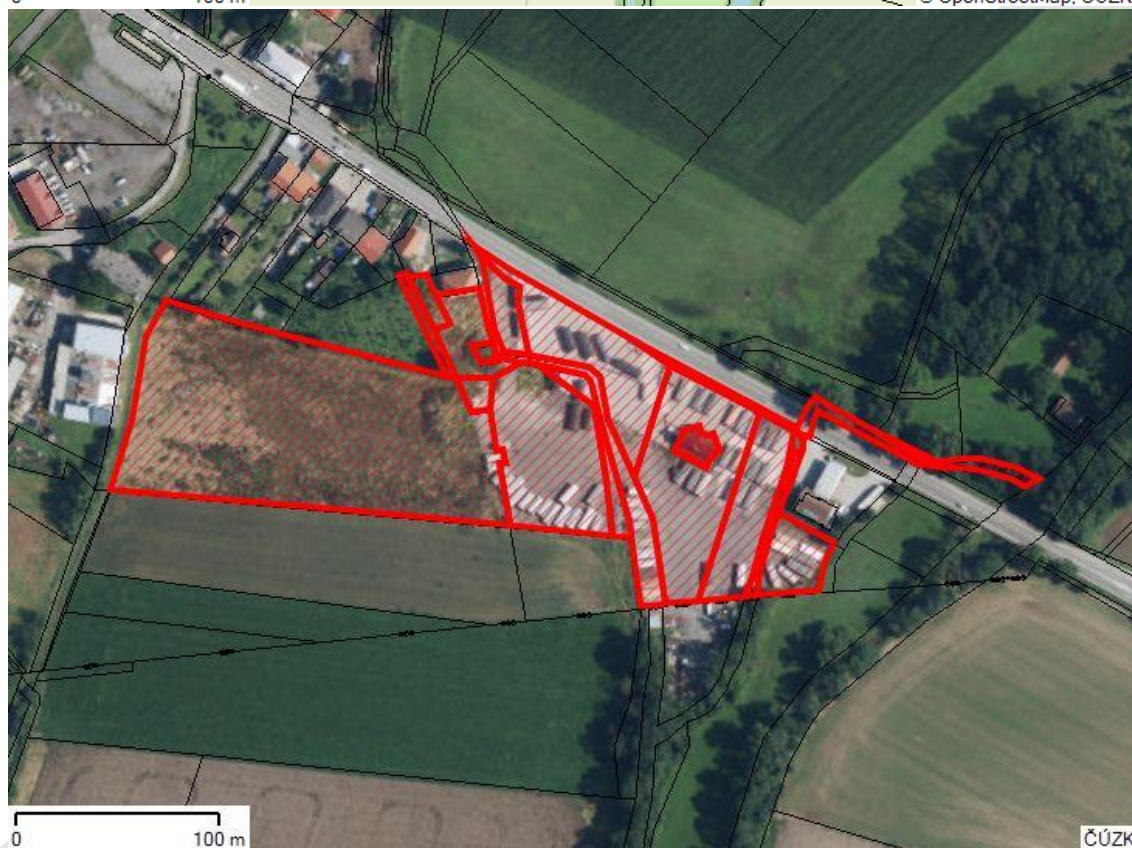
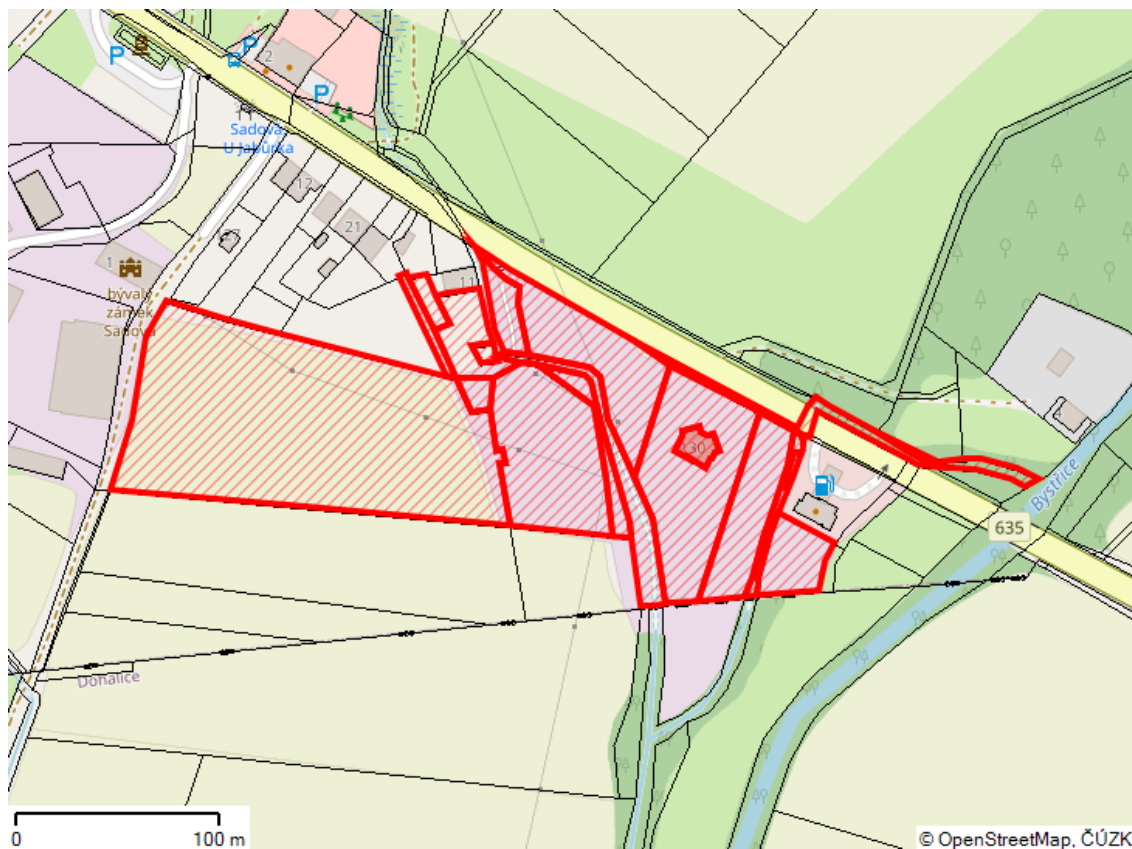
ochranné pásmo přírodní památky

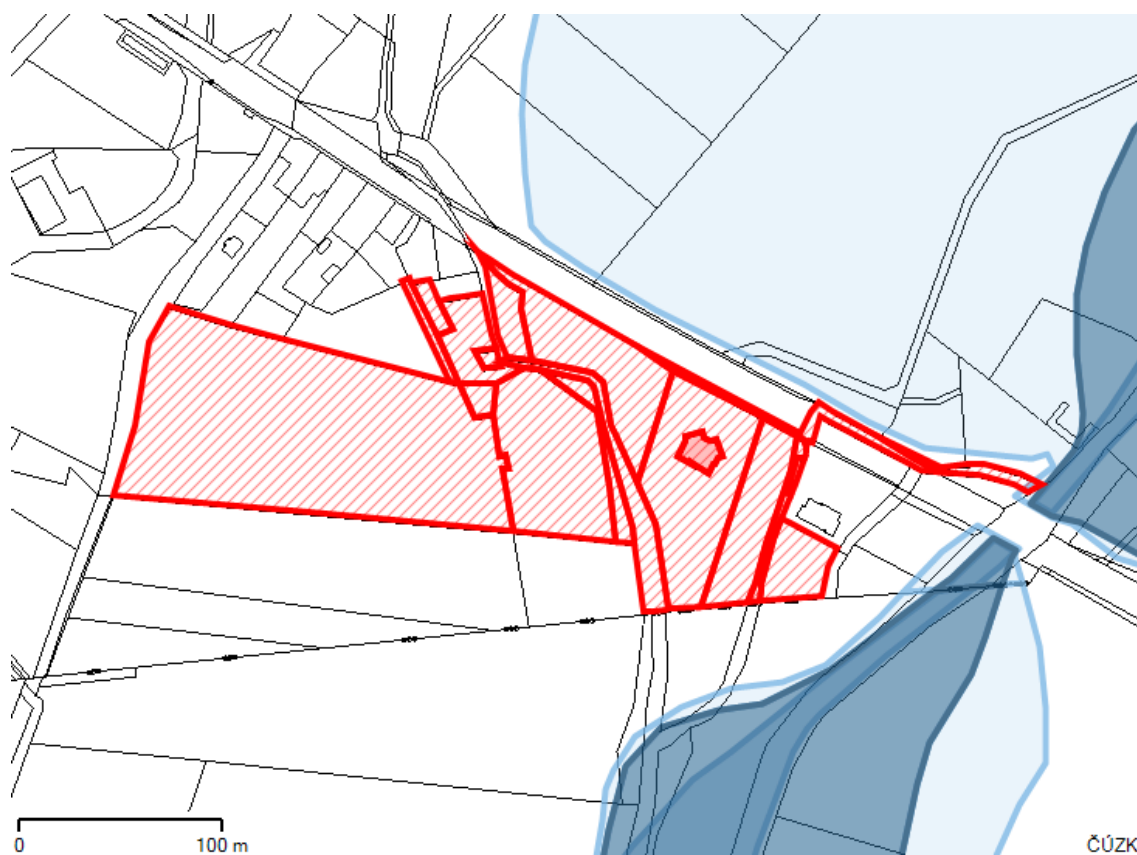
Nemovitosti	382/2, 560/8, 580/3
-------------	---------------------

evropsky významná lokalita

Nemovitosti	580/3
-------------	-------

Mapy





4.3.2.1 Parcela St. 237 souč. stavba Sadová, č.p. 130 (Administrativní objekt)

KÚ Sadová u Sovětic, LV 516

Parcela	St. 237 souč. stavba Sadová, č.p. 130	Výměra	262 m2
Druh	zastavěná plocha a nádvoří Využití		

Stavba	Sadová, č.p. 130, na parcele St. 237
Využití	stavba pro administrativu
Adresa	Sadová 130

Ochrany nemovitosti	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
---------------------	--

Dibavod – záplavová území	Parcela: bez rizika, Stavba: bez rizika
---------------------------	---

Rekapitulace

Tržní hodnota	7 230 000
Věcná hodnota parcely	262 000
Porovnávací hodnota	7 230 000

Počet NP	2	Počet PP		Podkroví		Zast. plocha 1.NP	263 m2	Obest.prostor	
----------	---	----------	--	----------	--	-------------------	--------	---------------	--

Převažující provedení konstrukcí a vybavení

základy a zemní práce	betonové pásy
svislé konstrukce	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
vodorovné konstrukce, stropy	betonový strop pod 2.NP
konstrukce střechy	dřevěná konstrukce zastřešení
krytina střech	betonová tvarovka
klempířské konstrukce	oplechování zastřešení (žlaby, svody, atiky, římsy), parapety
úpravy vnějších povrchů	omítka s nátěrem
dveře a vrata	plastová rámy s izolačním zasklením
okna	plastová rámy s izolačním zasklením
schody	betonové schodiště
úpravy vnitřních povrchů	omítky +malba
vnitřní obklady	keramický obklad v sociálním zázemí
povrch podlah	dlažba
vytápění	ústřední - elektřina - Elektrokotel
elektroinstalace	vč. světelný a motorový rozvod
bleskosvodu	
vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí
vnitřní plynovod	není
ohřev teplé vody	centrální ohřev teplé vody

Napojení na inženýrské sítě

Kanalizace	Přípoj na kanalizační síť	Plyn	Plyn z veřejné sítě	Vodovod	S vodovodem
------------	---------------------------	------	---------------------	---------	-------------

Technický stav	dobře udržovaná	Dokončení stavby	20.1.2005	Stáří	20 roků
Opotřebení odhadem	20 %	Viditelné technické nedostatky stavba	nevykazuje		

Minulé rekonstrukce stavby:	bez rekonstrukce
-----------------------------	------------------

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
262.00 m ²	1 000.00 /m ²	262 000

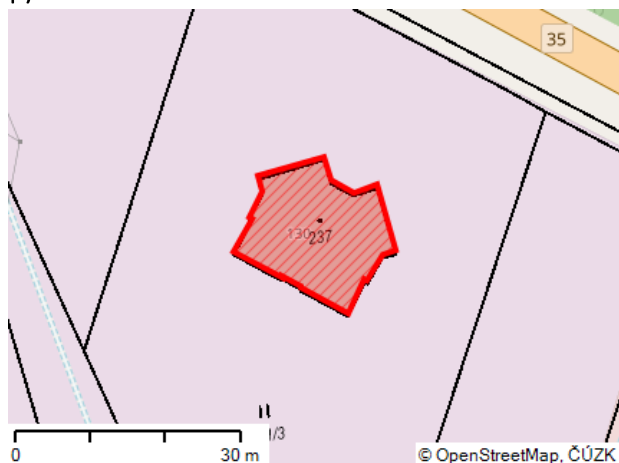
Výčet ploch / místností

Podlaží	Kategorie plochy	Místnost / prostor	Výměra m ²	Ks
1.NP	nebytové	kanceláře	210.40 m ²	
2.NP	nebytové	kanceláře "pouze na třetině zastavěné plochy"	78.90 m ²	
Plochy celkem			289.30 m²	

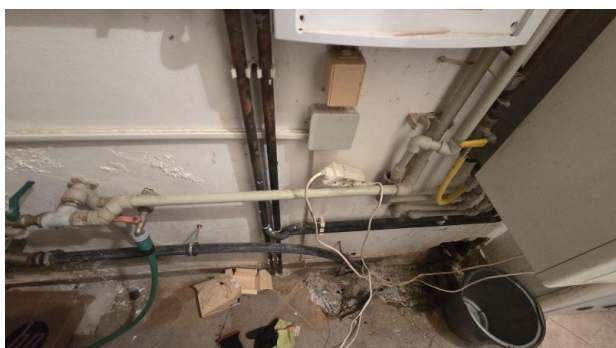
Porovnávací hodnota stavby

Kategorie plochy	Výměra m ²	Ks	Jednotková cena	Hodnota
nebytové	289.30 m ²		25 000 /m ²	7 232 500
Porovnávací hodnota stavby	289.30 m²			7 230 000

Mapy



Fotodokumentace





4.3.2.2 Parcela 304/2

KÚ Sadová u Sovětic, LV 516

Parcela	304/2	Výměra	14 413 m ²
Druh	orná půda	Využití	

Ochrany nemovitosti	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně zemědělský půdní fond
---------------------	---

Zemědělská půda	Cena dle BPEJ (v aktuálních cenách) celkem: 275 697.33 Kč		
Kód BPEJ	Třída ochrany ZPF	Výměra	Cena dle BPEJ
30100	1	14409 m ²	275 644.17 Kč
35800	2	4 m ²	53.16 Kč

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	7 210 000
Věcná hodnota parcely	7 210 000
Porovnávací hodnota	7 210 000

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
14 413.00 m ²	500.00 /m ²	7 210 000

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m ²	Ks	Jednotková cena	Hodnota
orná půda	14 413.00 m ²		500.00 /m ²	7 206 500

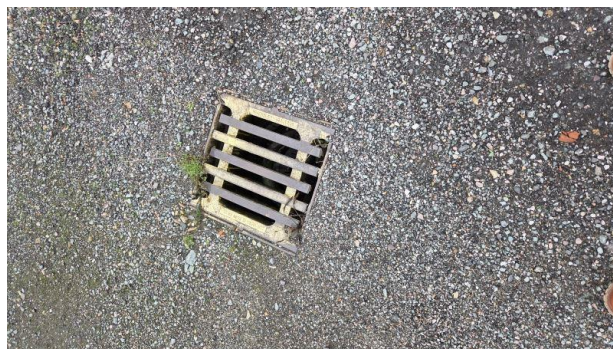
Porovnávací hodnota pozemku				7 210 000
------------------------------------	--	--	--	------------------

Mapy



Fotodokumentace





4.3.2.3 Parcela 304/12

KÚ Sadová u Sovětic, LV 516

Parcela	304/12	Výměra	185 m2
Druh	ostatní plocha	Využití	neplodná půda

Ochrany nemovitosti	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
---------------------	--

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	92 500
Věcná hodnota parcely	92 500
Porovnávací hodnota	92 500

Věcná hodnota parcely

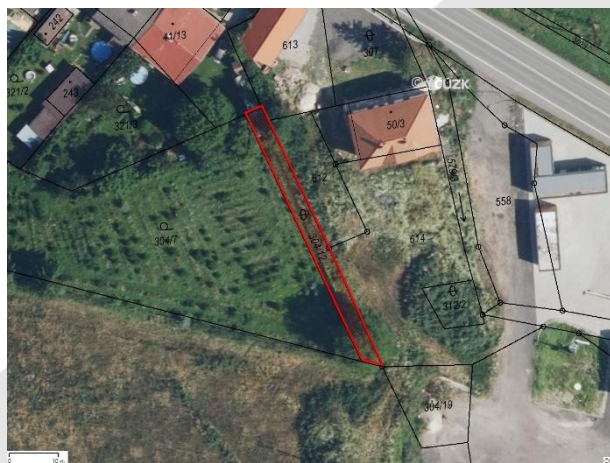
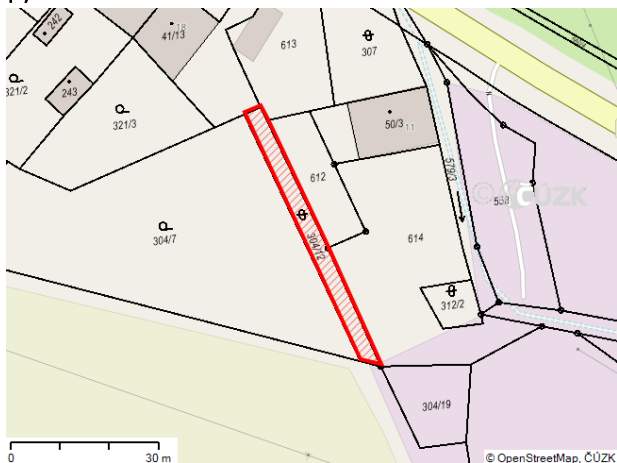
Výměra	Jednotková cena	Hodnota
185.00 m2	500.00 /m2	92 500

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m2	Ks	Jednotková cena	Hodnota
ostatní plocha - neplodná půda	185.00 m2		500.00 /m2	92 500

Porovnávací hodnota pozemku				92 500
------------------------------------	--	--	--	---------------

Mapy



4.3.2.4 Parcela 304/19

KÚ Sadová u Sovětic, LV 516

Parcela	304/19	Výměra	235 m ²
Druh	orná půda	Využití	

Ochrany nemovitosti	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně zemědělský půdní fond
---------------------	---

Zemědělská půda	Cena dle BPEJ (v aktuálních cenách) celkem: 4 139.31 Kč		
Kód BPEJ	Třída ochrany ZPF	Výměra	Cena dle BPEJ
30100	1	174 m ²	3 328.62 Kč
35800	2	61 m ²	810.69 Kč

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	117 500
Věcná hodnota parcely	117 500
Porovnávací hodnota	117 500

Věcná hodnota parcely

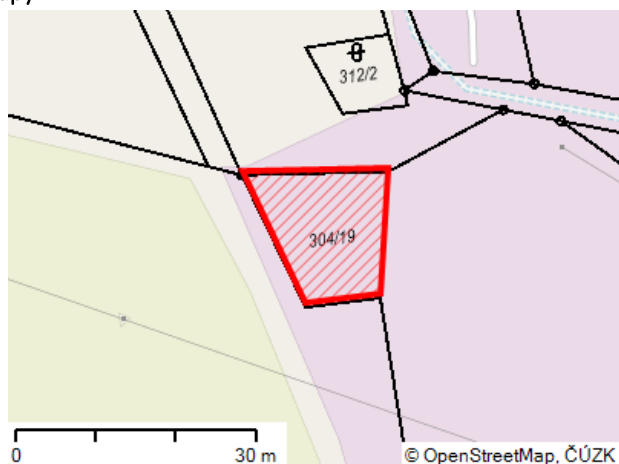
Výměra	Jednotková cena	Hodnota
235.00 m ²	500.00 /m ²	117 500

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m ²	Ks	Jednotková cena	Hodnota
orná půda	235.00 m ²		500.00 /m ²	117 500

Porovnávací hodnota pozemku				117 500
-----------------------------	--	--	--	----------------

Mapy



4.3.2.5 Parcela 311/1

KÚ Sadová u Sovětic, LV 516

Parcela	311/1	Výměra	3 942 m ²
Druh	orná půda	Využití	

Ochrany nemovitosti	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně zemědělský půdní fond
---------------------	---

Zemědělská půda	Cena dle BPEJ (v aktuálních cenách) celkem: 69 459.50 Kč		
Kód BPEJ	Třída ochrany ZPF	Výměra	Cena dle BPEJ
30100	1	2923 m ²	55 916.99 Kč
35800	2	1019 m ²	13 542.51 Kč

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	1 971 000
Věcná hodnota parcely	1 971 000
Porovnávací hodnota	1 971 000

Věcná hodnota parcely

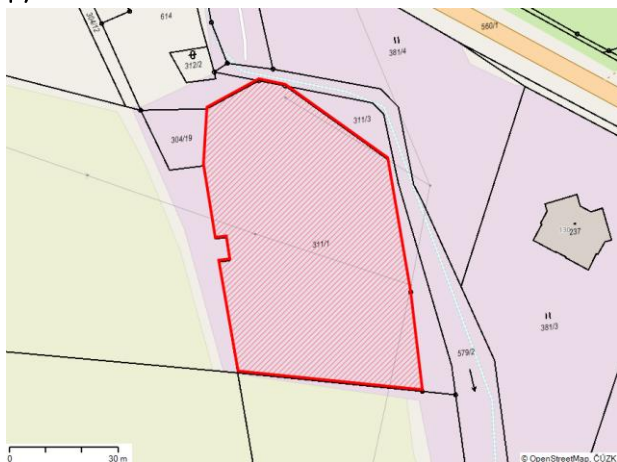
Výměra	Jednotková cena	Hodnota
3 942.00 m ²	500.00 /m ²	1 971 000

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m ²	Ks	Jednotková cena	Hodnota
orná půda	3 942.00 m ²		500.00 /m ²	1 971 000

Porovnávací hodnota pozemku				1 971 000
------------------------------------	--	--	--	------------------

Mapy



4.3.2.6 Parcela 311/3

KÚ Sadová u Sovětic, LV 516

Parcela	311/3	Výměra	552 m2
Druh	orná půda	Využití	

Ochrany nemovitosti	zemědělský půdní fond
---------------------	-----------------------

Zemědělská půda			
Kód BPEJ	Třída ochrany ZPF	Výměra	Cena dle BPEJ
35800	2	552 m2	7 336.08 Kč

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	276 000
Věcná hodnota parcely	276 000
Porovnávací hodnota	276 000

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
552.00 m2	500.00 /m2	276 000

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m2	Ks	Jednotková cena	Hodnota
orná půda	552.00 m2		500.00 /m2	276 000

Porovnávací hodnota pozemku				276 000
-----------------------------	--	--	--	----------------

Mapy



4.3.2.7 Parcela 312/2

KÚ Sadová u Sovětic, LV 516

Parcela	312/2	Výměra	91 m ²
Druh	ostatní plocha	Využití	neplodná půda

Ochrany nemovitosti	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
---------------------	--

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	45 500
Věcná hodnota parcely	45 500
Porovnávací hodnota	45 500

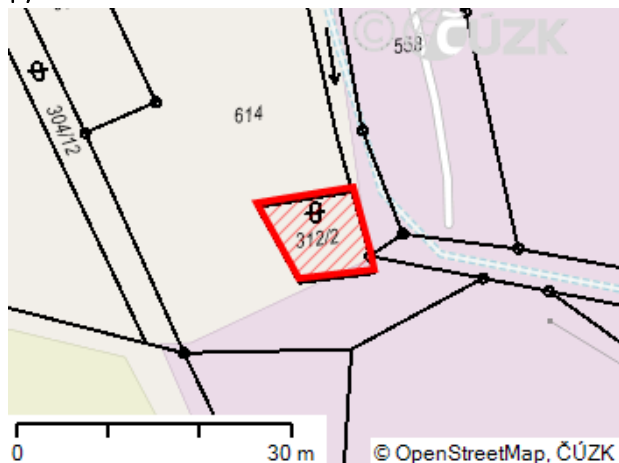
Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
91.00 m ²	500.00 /m ²	45 500

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m ²	Ks	Jednotková cena	Hodnota
ostatní plocha - neplodná půda	91.00 m ²		500.00 /m ²	45 500
Porovnávací hodnota pozemku				45 500

Mapy



4.3.2.8 Parcela 381/1

KÚ Sadová u Sovětic, LV 516

Parcela	381/1	Výměra	1 957 m ²
Druh	trvalý travní porost	Využití	

Ochrany nemovitosti	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně zemědělský půdní fond
---------------------	---

Zemědělská půda			
Kód BPEJ	Třída ochrany ZPF	Výměra	Cena dle BPEJ
00000	0	1957 m ²	0.00 Kč

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	979 000
Věcná hodnota parcely	979 000
Porovnávací hodnota	979 000

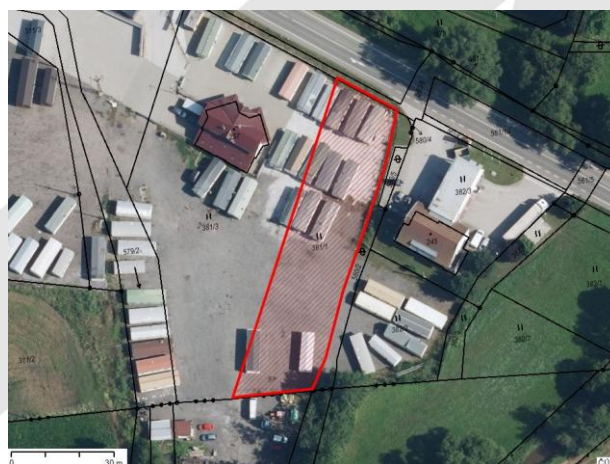
Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
1 957.00 m ²	500.00 /m ²	979 000

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m ²	Ks	Jednotková cena	Hodnota
trvalý travní porost	1 957.00 m ²		500.00 /m ²	978 500
Porovnávací hodnota pozemku				979 000

Mapy



4.3.2.9 Parcela 381/3

KÚ Sadová u Sovětic, LV 516

Parcela	381/3	Výměra	3 906 m ²
Druh	trvalý travní porost	Využití	

Ochrany nemovitosti	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně zemědělský půdní fond
---------------------	---

Zemědělská půda			
Kód BPEJ	Třída ochrany ZPF	Výměra	Cena dle BPEJ
00000	0	3906 m ²	0.00 Kč

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	0
Věcná hodnota parcely	3 910 000

Věcná hodnota parcely

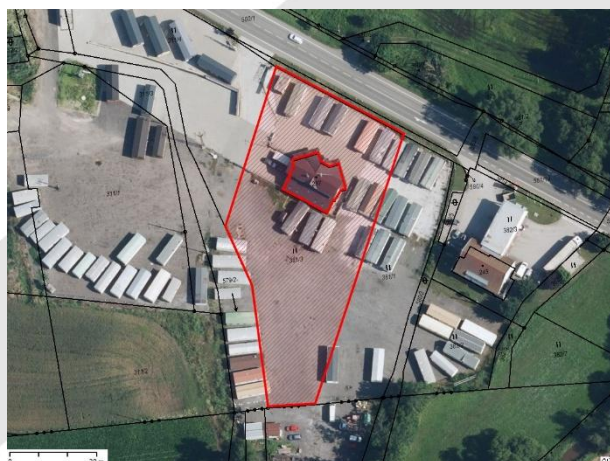
Výměra	Jednotková cena	Hodnota
3 906.00 m ²	1 000.00 /m ²	3 910 000

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m ²	Ks	Jednotková cena	Hodnota
trvalý travní porost	3 906.00 m ²			

Porovnávací hodnota pozemku				0
-----------------------------	--	--	--	----------

Mapy



Fotodokumentace



4.3.2.10 Parcela 381/4 KÚ Sadová u Sovětic, LV 516

Parcela	381/4	Výměra	2 769 m ²
Druh	trvalý travní porost	Využití	

Ochrany nemovitosti	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně zemědělský půdní fond
---------------------	---

Zemědělská půda			
Kód BPEJ	Třída ochrany ZPF	Výměra	Cena dle BPEJ
00000	0	2769 m ²	0.00 Kč

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	1 385 000
Věcná hodnota parcely	1 385 000
Porovnávací hodnota	1 385 000

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
2 769.00 m ²	500.00 /m ²	1 385 000

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m ²	Ks	Jednotková cena	Hodnota
trvalý travní porost	2 769.00 m ²		500.00 /m ²	1 384 500
Porovnávací hodnota pozemku				1 385 000

Mapy



4.3.2.11 Parcela 382/2 KÚ Sadová u Sovětic, LV 516

Parcela	382/2	Výměra	995 m2
Druh	trvalý travní porost	Využití	

Ochrany nemovitosti	ochranné pásmo přírodní památky pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně zemědělský půdní fond
---------------------	--

Zemědělská půda	Cena dle BPEJ (v aktuálních cenách) celkem: 2 339.04 Kč		
Kód BPEJ	Třída ochrany ZPF	Výměra	Cena dle BPEJ
35800	2	176 m2	2 339.04 Kč
00000	0	819 m2	0.00 Kč

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	498 000
Věcná hodnota parcely	498 000
Porovnávací hodnota	498 000

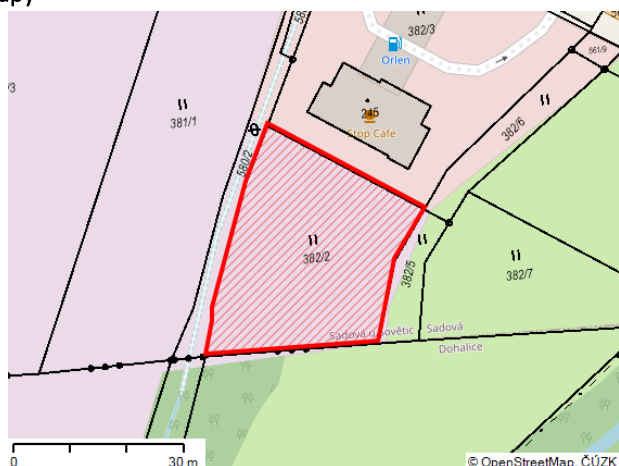
Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
995.00 m2	500.00 /m2	498 000

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m2	Ks	Jednotková cena	Hodnota
trvalý travní porost	995.00 m2		500.00 /m2	497 500
Porovnávací hodnota pozemku				498 000

Mapy



4.3.2.12 Parcela 558

KÚ Sadová u Sovětic, LV 516

Parcela	558	Výměra	596 m ²
Druh	ostatní plocha	Využití	manipulační plocha

Ochrany nemovitosti	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
---------------------	--

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	298 000
Věcná hodnota parcely	298 000
Porovnávací hodnota	298 000

Věcná hodnota parcely

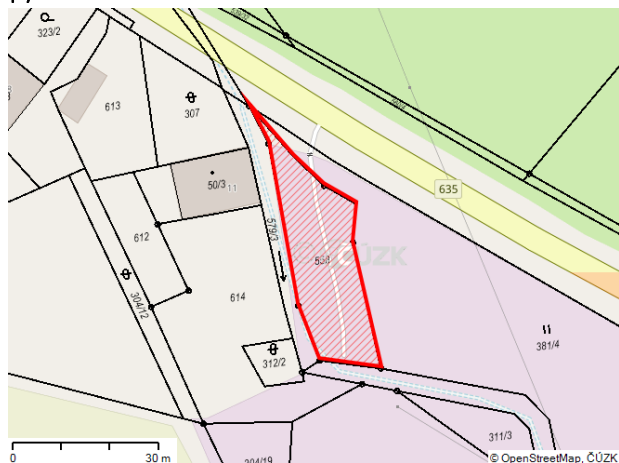
Výměra	Jednotková cena	Hodnota
596.00 m ²	500.00 /m ²	298 000

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m ²	Ks	Jednotková cena	Hodnota
ostatní plocha - manipulační plocha	596.00 m ²		500.00 /m ²	298 000

Porovnávací hodnota pozemku				298 000
------------------------------------	--	--	--	----------------

Mapy



4.3.2.13 Parcela 560/8 KÚ Sadová u Sovětic, LV 516

Parcela	560/8	Výměra	560 m2
Druh	ostatní plocha	Využití	silnice

Ochrany nemovitosti	ochranné pásmo přírodní památky pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
---------------------	---

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	33 600
Věcná hodnota parcely	33 600
Porovnávací hodnota	33 600

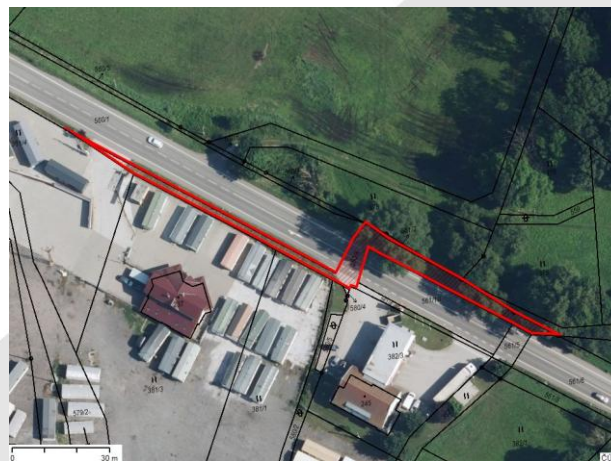
Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
560.00 m2	60.00 /m2	33 600

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m2	Ks	Jednotková cena	Hodnota
ostatní plocha - silnice	560.00 m2		60.00 /m2	33 600
Porovnávací hodnota pozemku				33 600

Mapy



4.3.2.14 Parcela 579/2 KÚ Sadová u Sovětic, LV 516

Parcela	579/2	Výměra	1 184 m ²
Druh	vodní plocha	Využití	koryto vodního toku přirozené nebo upravené

Ochrany nemovitosti	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
---------------------	--

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	71 000
Věcná hodnota parcely	71 000
Porovnávací hodnota	71 000

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
1 184.00 m ²	60.00 /m ²	71 000

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m ²	Ks	Jednotková cena	Hodnota
vodní plocha - koryto vodního toku přirozené nebo upravené	1 184.00 m ²		60.00 /m ²	71 040

Porovnávací hodnota pozemku				71 000
------------------------------------	--	--	--	---------------

Mapy



4.3.2.15 Parcela 580/2 KÚ Sadová u Sovětic, LV 516

Parcela	580/2	Výměra	266 m2
Druh	ostatní plocha	Využití	neplodná půda

Ochrany nemovitosti	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
---------------------	--

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	133 000
Věcná hodnota parcely	133 000
Porovnávací hodnota	133 000

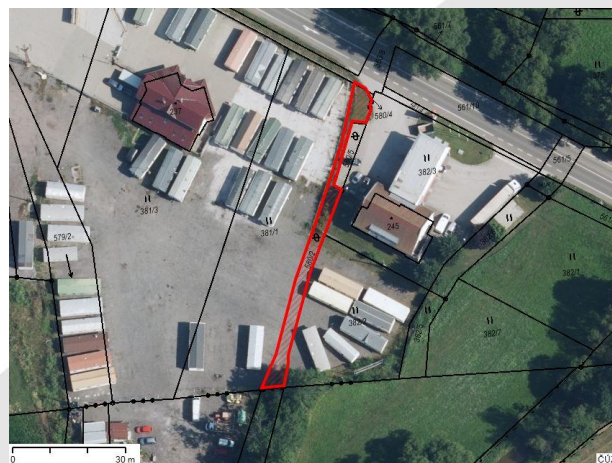
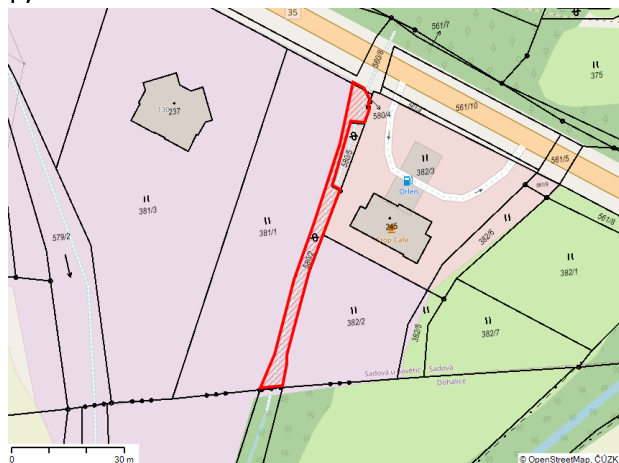
Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
266.00 m2	500.00 /m2	133 000

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m2	Ks	Jednotková cena	Hodnota
ostatní plocha - neplodná půda	266.00 m2		500.00 /m2	133 000
Porovnávací hodnota pozemku				133 000

Mapy



4.3.2.16 Parcela 580/3 KÚ Sadová u Sovětic, LV 516

Parcela	580/3	Výměra	287 m2
Druh	ostatní plocha	Využití	neplodná půda

Ochrany nemovitosti	evropsky významná lokalita ochranné pásmo přírodní památky pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
---------------------	---

Dibavod – záplavová území	Q100
---------------------------	------

Rekapitulace

Tržní hodnota	17 220
Věcná hodnota parcely	17 220
Porovnávací hodnota	17 220

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
287.00 m2	60.00 /m2	17 220

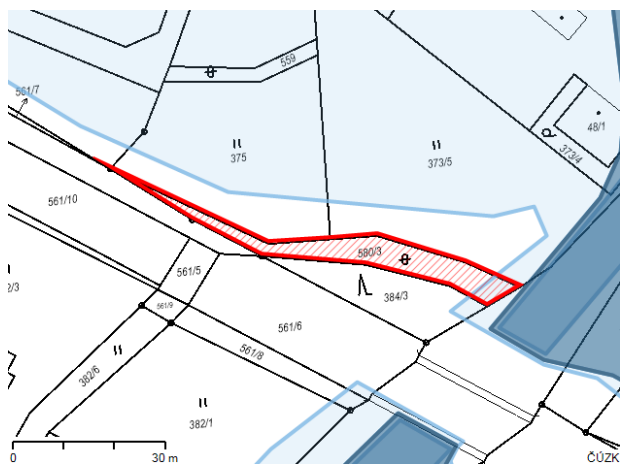
Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m2	Ks	Jednotková cena	Hodnota
ostatní plocha - neplodná půda	287.00 m2		60.00 /m2	17 220

Porovnávací hodnota pozemku				17 220
------------------------------------	--	--	--	---------------

Mapy





4.3.2.17 Parcela 580/4 KÚ Sadová u Sovětic, LV 516

Parcela	580/4	Výměra	2 m2
Druh	ostatní plocha	Využití	neplodná půda

Ochrany nemovitosti	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
---------------------	--

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	1 000
Věcná hodnota parcely	1 000
Porovnávací hodnota	1 000

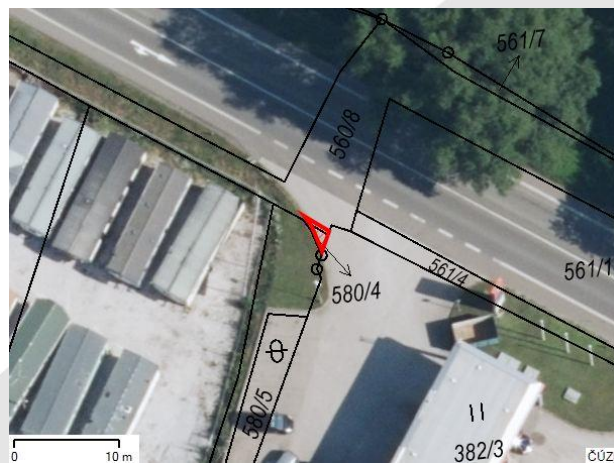
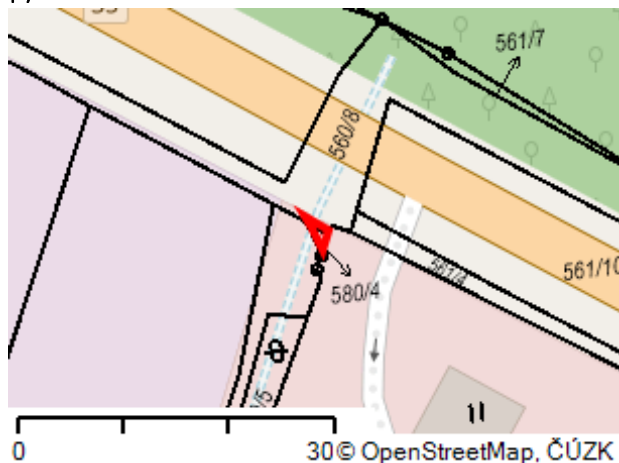
Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
2.00 m2	500.00 /m2	1 000

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m2	Ks	Jednotková cena	Hodnota
ostatní plocha - neplodná půda	2.00 m2		500.00 /m2	1 000
Porovnávací hodnota pozemku				1 000

Mapy



4.3.2.18 Parcela 580/5 KÚ Sadová u Sovětic, LV 516

Parcela	580/5	Výměra	54 m2
Druh	ostatní plocha	Využití	neplodná půda

Ochrany nemovitosti	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
---------------------	--

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	27 000
Věcná hodnota parcely	27 000
Porovnávací hodnota	27 000

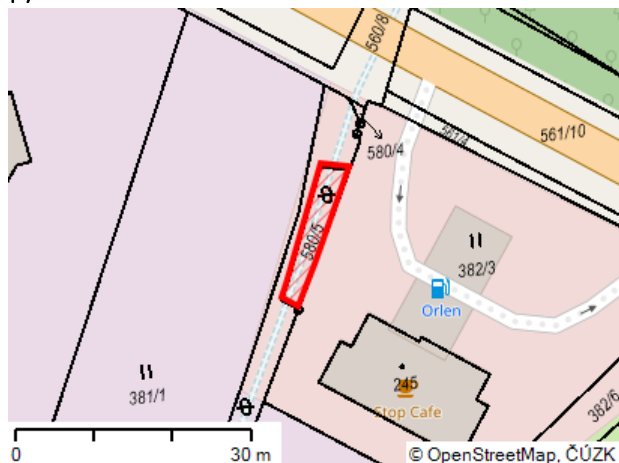
Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
54.00 m2	500.00 /m2	27 000

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m2	Ks	Jednotková cena	Hodnota
ostatní plocha - neplodná půda	54.00 m2		500.00 /m2	27 000
Porovnávací hodnota pozemku				27 000

Mapy



4.3.2.19 Parcela 612

KÚ Sadová u Sovětic, LV 516

Parcela	612	Výměra	234 m2
Druh	ostatní plocha	Využití	jiná plocha

Ochrany nemovitosti	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
---------------------	--

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	117 000
Věcná hodnota parcely	117 000
Porovnávací hodnota	117 000

Věcná hodnota parcely

Výměra	Jednotková cena	Hodnota
234.00 m2	500.00 /m2	117 000

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m2	Ks	Jednotková cena	Hodnota
ostatní plocha - jiná plocha	234.00 m2		500.00 /m2	117 000
Porovnávací hodnota pozemku				117 000

Mapy



4.3.2.20 Parcela 614 KÚ Sadová u Sovětic, LV 516

Parcela	614	Výměra	950 m ²
Druh	ostatní plocha	Využití	jiná plocha

Ochrany nemovitosti	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
---------------------	--

Dibavod – záplavová území	bez rizika
---------------------------	------------

Rekapitulace

Tržní hodnota	475 000
Věcná hodnota parcely	475 000
Porovnávací hodnota	475 000

Věcná hodnota parcely

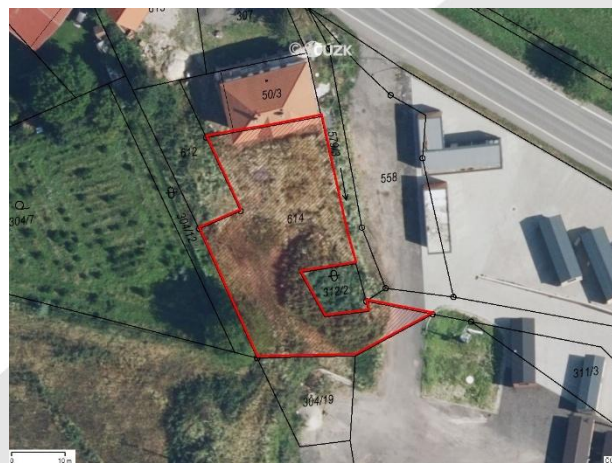
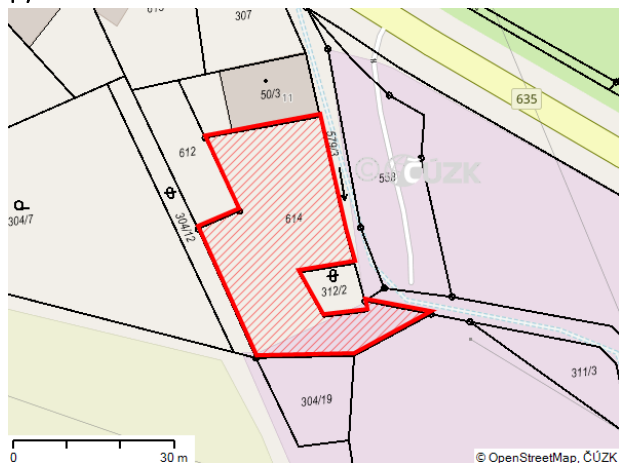
Výměra	Jednotková cena	Hodnota
950.00 m ²	500.00 /m ²	475 000

Porovnávací hodnota pozemku

Kategorie plochy	Výměra m ²	Ks	Jednotková cena	Hodnota
ostatní plocha - jiná plocha	950.00 m ²		500.00 /m ²	475 000

Porovnávací hodnota pozemku				475 000
------------------------------------	--	--	--	----------------

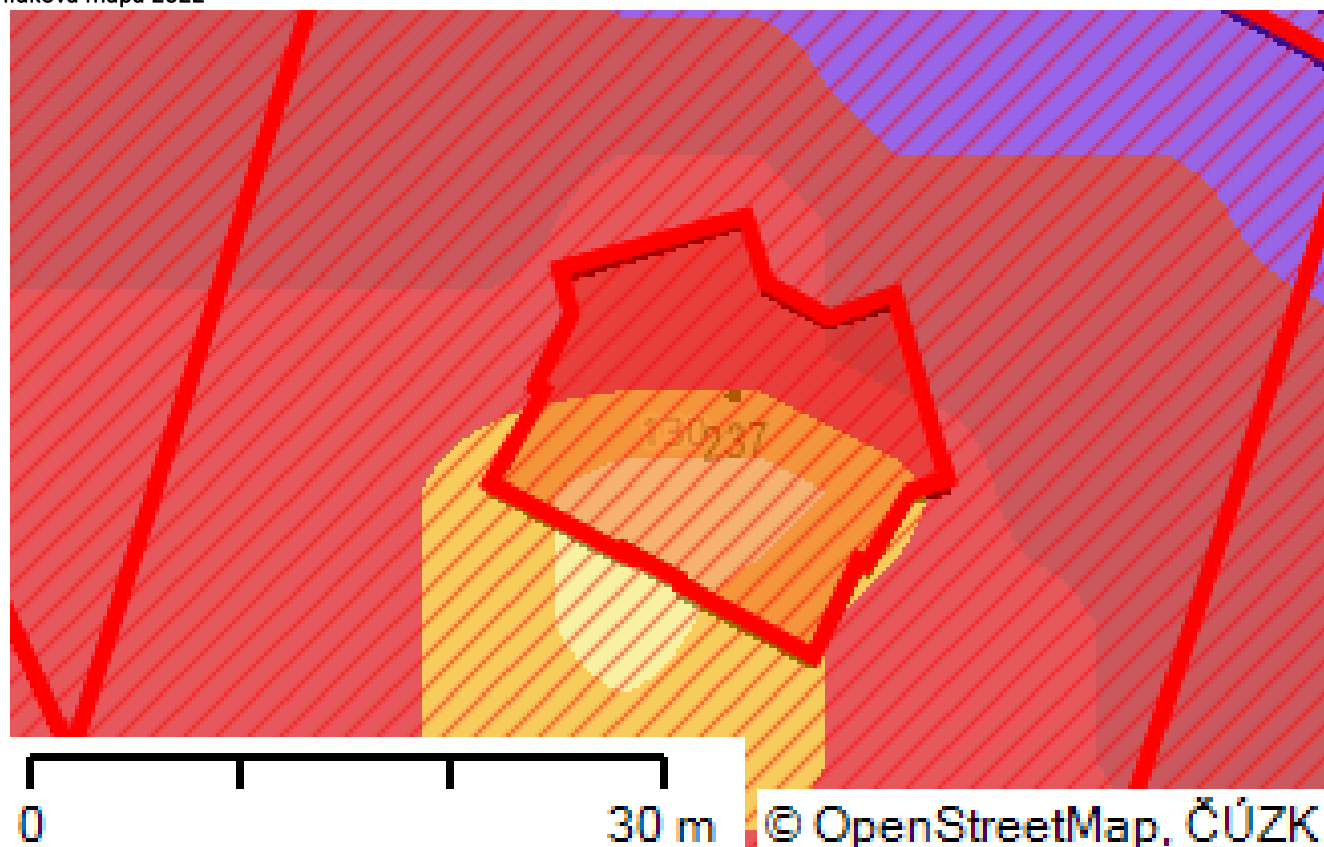
Mapy



4.4 HLUKOVÁ ZÁTĚŽ

Hluk L_{dvn}: bez zátěží

Hluková mapa 2022



žlutá 50-55dB, žlutohnědá 55-60dB, světle červená 60-65dB, tmavě červená 65-70dB, fialová 70-75dB, modrá >75dB

4.5 RIZIKA

Komentovaná omezení vlastnictví (zapsané na LV - oddíl C a D) - není riziko

Z-8748/2024-602	LV 170, KÚ Dohalice
Zajištění nemovitosti	
Z-1504/2025-602	LV 348, KÚ Sadová u Sovětic LV 516, KÚ Sadová u Sovětic
Zahájeny pozemkové úpravy	
V-1652/2002-602	LV 516, KÚ Sadová u Sovětic
Věcné břemeno (podle listiny)	
V-401/2005-602	LV 516, KÚ Sadová u Sovětic
Věcné břemeno (podle listiny)	
V-6135/2010-602	LV 516, KÚ Sadová u Sovětic
Věcné břemeno (podle listiny)	
Z-2600004/1981-602	LV 516, KÚ Sadová u Sovětic
Věcné břemeno (podle listiny)	
V-368/2022-602	LV 516, KÚ Sadová u Sovětic
Zástavní právo smluvní	
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh	
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého	
Zákaz zcizení	
Zákaz zatížení	
V-7845/2022-602	LV 516, KÚ Sadová u Sovětic
Zástavní právo smluvní	
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh	
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého	
Zákaz zcizení	
Zákaz zatížení	
V-11078/2022-602	LV 516, KÚ Sadová u Sovětic
Zástavní právo smluvní	
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh	
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého	
Zákaz zcizení	
Zákaz zatížení	

Z-2165/2025-602	LV 516, KÚ Sadová u Sovětic
Zajištění nemovitosti	

Komentované ochrany nemovitosti - není riziko

Ochrana	ochranné pásmo přírodní památky
Nemovitosti	LV 170, KÚ Dohalice 1 x LV 516, KÚ Sadová u Sovětic 3 x

Ochrana	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Nemovitosti	LV 170, KÚ Dohalice 1 x LV 348, KÚ Sadová u Sovětic 1 x LV 516, KÚ Sadová u Sovětic 19 x

Ochrana	zemědělský půdní fond
Nemovitosti	LV 170, KÚ Dohalice 1 x LV 348, KÚ Sadová u Sovětic 1 x LV 516, KÚ Sadová u Sovětic 8 x

Ochrana	evropsky významná lokalita
Nemovitosti	LV 516, KÚ Sadová u Sovětic 1 x

Riziko záplavy

Nemovitosti na LV	LV 170, KÚ: Dohalice
Stupeň rizika	Q20 - dvacetiletá voda

Nemovitosti na LV	LV 516, KÚ: Sadová u Sovětic
Stupeň rizika	Q100 - stoletá voda (nejnižší riziko)

Pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji

4.6 ZÁSTAVNÍ PRÁVA

LV 170, KÚ Dohalice

Č.	Věřitel	Zástavní právo / Pořadí k	Nem.první / celkem	Hodnota nem. první v pořadí	Hodnota nem. další v pořadí
1	nezajištěno		1	1 647 000	0

(1) nezajištěno (1 / 1)

Nemovitost	Hodnota	Věřitel první v pořadí	Věřitelé další v pořadí
865 (trvalý travní porost)	1 647 000		

(1) nezajištěno (1 / 1)



Legenda: modrá - první v pořadí

LV 516, KÚ Sadová u Sovětic

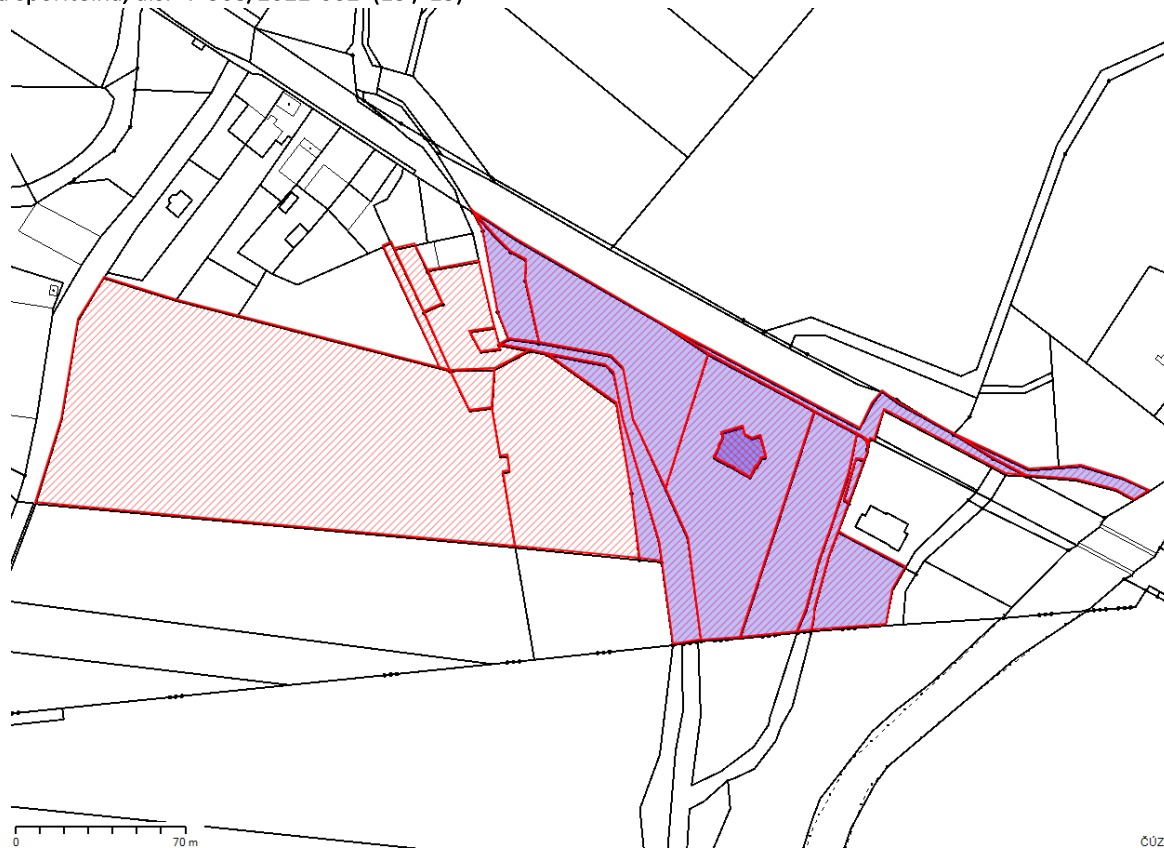
Č.	Věřitel	Zástavní právo / Pořadí k	Nem.první / celkem	Hodnota nem. první v pořadí	Hodnota nem. další v pořadí
1	Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, IČO: 45244782	Zástavní právo smluvní V-368/2022-602 k 12.01.2022 08:31	13 / 13	10 948 820	0
2	Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, IČO: 45244782	Zástavní právo smluvní V-7845/2022-602 k 26.07.2022 10:30	0 / 13	0	10 948 820

3	Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, IČO: 45244782	Zástavní právo smluvní V-11078/2022-602 k 04.11.2022 11:58	5 / 5	9 819 000	0
4	nezajištěno		2	209 500	0

(1) Česká spořitelna, a.s. V-368/2022-602 (13 / 13)

Nemovitost	Hodnota	Věřitel první v pořadí	Věřitelé další v pořadí
St. 237 souč. č.p. 130	7 230 000	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.
311/3 (orná půda)	276 000	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.
381/1 (trvalý travní porost)	979 000	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.
381/3 (trvalý travní porost)	0	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.
381/4 (trvalý travní porost)	1 385 000	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.
382/2 (trvalý travní porost)	498 000	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.
558 (ostatní plocha)	298 000	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.
560/8 (ostatní plocha)	33 600	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.
579/2 (vodní plocha)	71 000	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.
580/2 (ostatní plocha)	133 000	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.
580/3 (ostatní plocha)	17 220	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.
580/4 (ostatní plocha)	1 000	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.
580/5 (ostatní plocha)	27 000	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.

(1) Česká spořitelna, a.s. V-368/2022-602 (13 / 13)

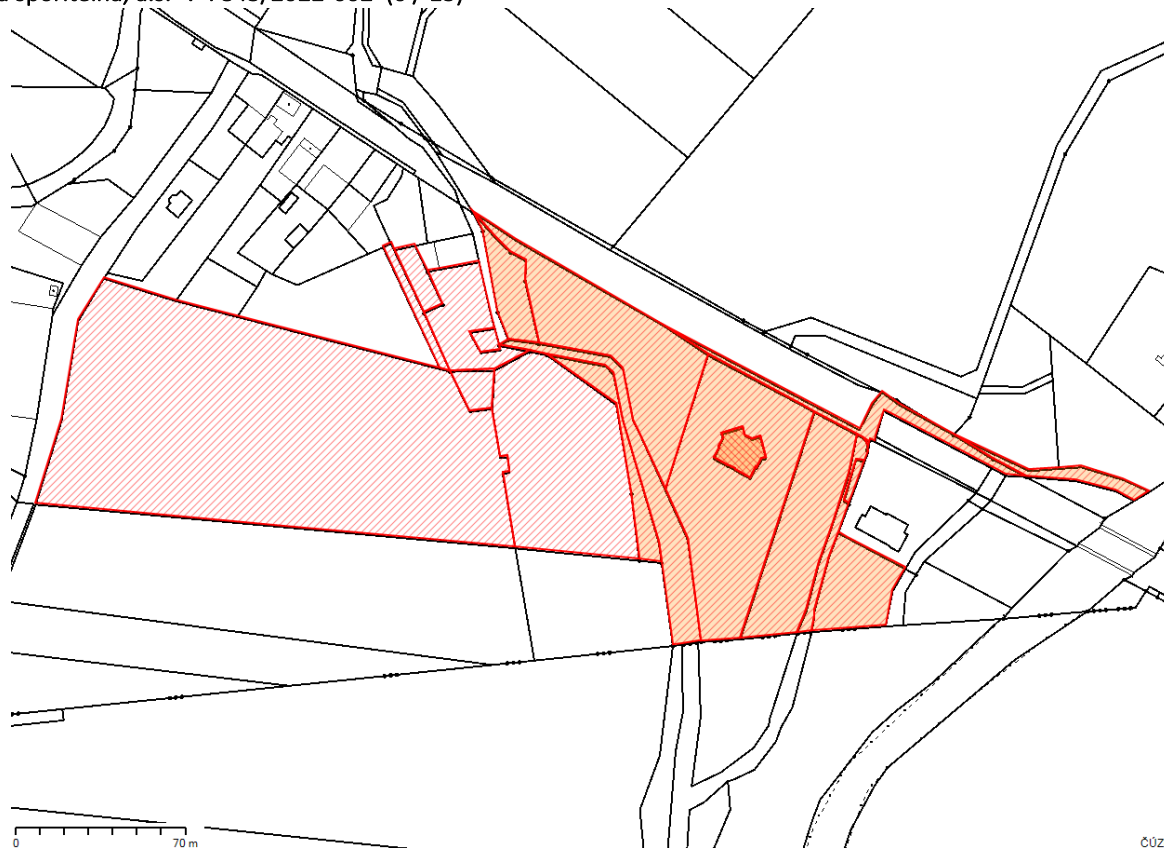


Legenda: modrá - první v pořadí

(2) Česká spořitelna, a.s. V-7845/2022-602 (0 / 13)

Nemovitost	Hodnota	Věřitel první v pořadí	Věřitelé další v pořadí
St. 237 souč. č.p. 130	7 230 000	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.
311/3 (orná půda)	276 000	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.
381/1 (trvalý travní porost)	979 000	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.
381/3 (trvalý travní porost)	0	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.
381/4 (trvalý travní porost)	1 385 000	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.
382/2 (trvalý travní porost)	498 000	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.
558 (ostatní plocha)	298 000	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.
560/8 (ostatní plocha)	33 600	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.
579/2 (vodní plocha)	71 000	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.
580/2 (ostatní plocha)	133 000	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.
580/3 (ostatní plocha)	17 220	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.
580/4 (ostatní plocha)	1 000	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.
580/5 (ostatní plocha)	27 000	(1) Česká spořitelna, a.s.	(2) Česká spořitelna, a.s.

(2) Česká spořitelna, a.s. V-7845/2022-602 (0 / 13)

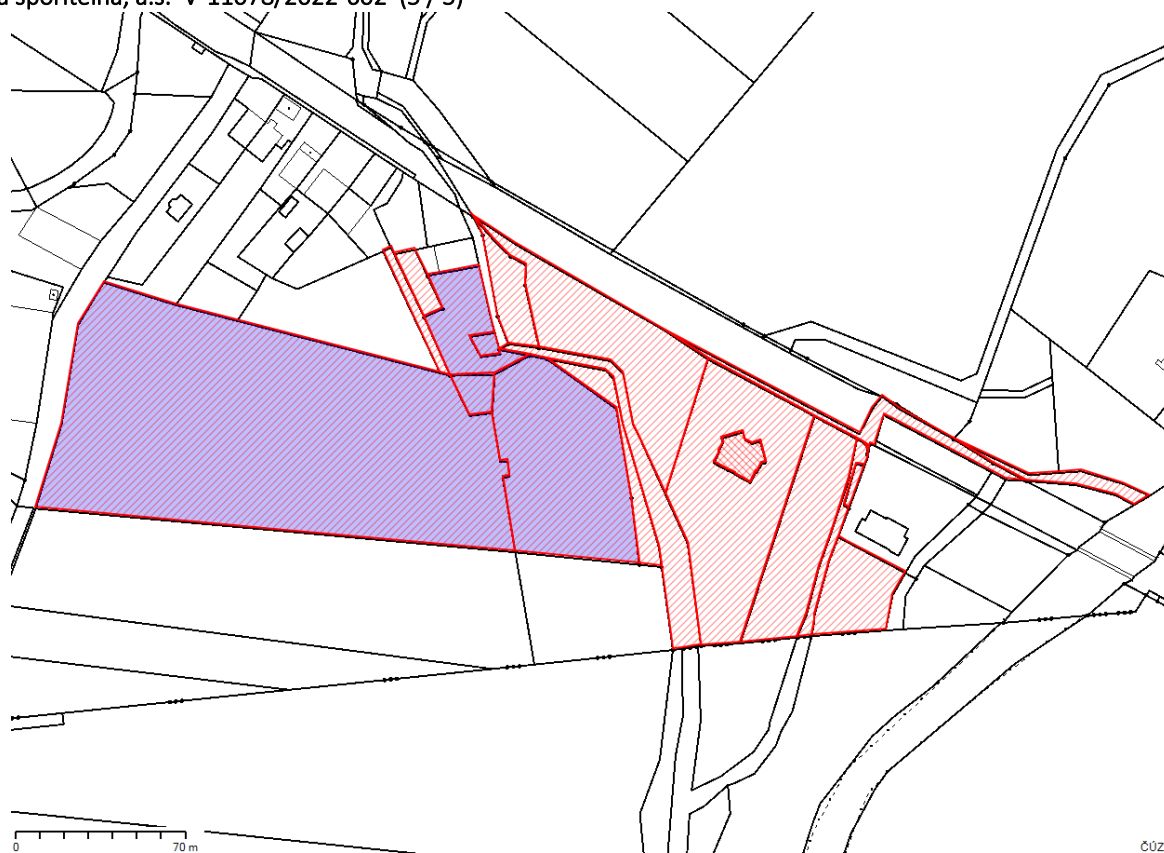


Legenda: oranžová - další v pořadí

(3) Česká spořitelna, a.s. V-11078/2022-602 (5 / 5)

Nemovitost	Hodnota	Věřitel první v pořadí	Věřitelé další v pořadí
304/2 (orná půda)	7 210 000	(3) Česká spořitelna, a.s.	
304/19 (orná půda)	117 500	(3) Česká spořitelna, a.s.	
311/1 (orná půda)	1 971 000	(3) Česká spořitelna, a.s.	
312/2 (ostatní plocha)	45 500	(3) Česká spořitelna, a.s.	
614 (ostatní plocha)	475 000	(3) Česká spořitelna, a.s.	

(3) Česká spořitelna, a.s. V-11078/2022-602 (5 / 5)

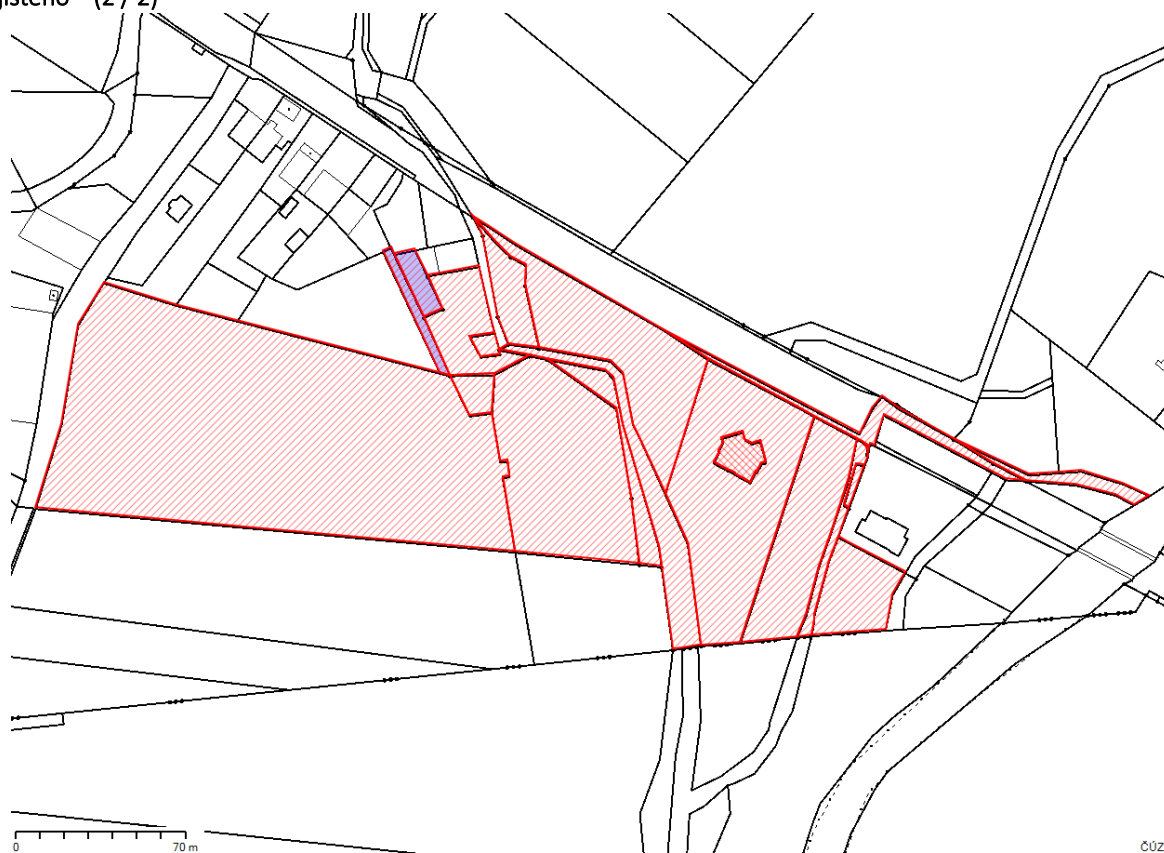


Legenda: modrá - první v pořadí

(4) nezajištěno (2 / 2)

Nemovitost	Hodnota	Věřitel první v pořadí	Věřitelé další v pořadí
304/12 (ostatní plocha)	92 500		
612 (ostatní plocha)	117 000		

(4) nezajištěno (2 / 2)



Legenda: modrá - první v pořadí

5 ZÁVĚR

Prodejnost nemovité věci: prodejná nad 1 rok

Rekapitulace

ADRESA: č.p. 130
Sadová

Kraj: Královéhradecký kraj
Okres: Hradec Králové
Obec: Sadová
KÚ: Sadová u Sovětic [752631]

Nemovitosti	KÚ	LV	Staveb	Parcel	Jednotek	Práv stavby
Současný stav	2	2	1	21		

Výměry	Podlahová plocha	Zastavěná plocha	Výměra parcel		
Současný stav	289 m ²	263 m ²	35 087 m ²		

Rizika	ANO: Záplavy 2
Podmínky platnosti ceny	NE

Tržní hodnota

Současný stav
22 620 000 Kč

Věcná hodnota pozemků
Porovnávací hodnota

19 560 000 Kč
22 620 000 Kč

Zpracováno programem AconsCORE verze: 1.50.0103

Rekapitulace cen po nemovitostech

Nemovitost	Tržní hodnota
Parcela 865	1 647 000 Kč
Parcela St. 237 souč. stavba Sadová, č.p. 130	7 230 000 Kč
Parcela 304/2	7 210 000 Kč
Parcela 304/12	92 500 Kč
Parcela 304/19	117 500 Kč
Parcela 311/1	1 971 000 Kč
Parcela 311/3	276 000 Kč
Parcela 312/2	45 500 Kč
Parcela 381/1	979 000 Kč
Parcela 381/4	1 385 000 Kč
Parcela 382/2	498 000 Kč
Parcela 558	298 000 Kč
Parcela 560/8	33 600 Kč
Parcela 579/2	71 000 Kč
Parcela 580/2	133 000 Kč
Parcela 580/3	17 220 Kč
Parcela 580/4	1 000 Kč
Parcela 580/5	27 000 Kč
Parcela 612	117 000 Kč
Parcela 614	475 000 Kč

Obvyklá cena nebyla ve znaleckém posudku stanovena z důvodu nízkého počtu aplikovatelných cenových údajů z dat Katastru nemovitostí. Porovnávací metoda byla stanovena na základě kombinace realizovaných transakcí a realitní inzerce.

Tržní hodnota administrativní budovy s rozsáhlými pozemky, které jsou dle platné územně plánovací dokumentace určeny pro komerční výstavbu, byla stanovena na základě porovnávací metody s přihlédnutím k poloze areálu, stavebně-technickému stavu objektu, velikosti a využitelnosti pozemků a možnostem jejich budoucího rozvoje; při ocenění byl zohledněn jak současný způsob užívání administrativní budovy, tak i potenciál dalšího komerčního využití pozemků v souladu s územním plánem.

Silné stránky nemovité věci

dobrá dostupnost Hradce Králové
příznivé napojení na silniční síť (D11)
možnost dalšího rozvoje a výstavby
nižší cenová hladina nemovitostí oproti městu
vhodné pro bydlení i lehkou komerci

Slabé stránky nemovité věci

omezená občanská vybavenost v místě
nutnost dojíždění za prací a službami
menší nabídka pracovních příležitostí
závislost na individuální automobilové dopravě

6 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl proveden znaleckou kanceláří, jmenovanou Ministerstvem spravedlnosti ČR a zapsanou do prvního oddílu seznamu znaleckých kanceláří kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, movitého majetku včetně dopravních prostředků, strojů, technologických zařízení, cenných papírů, podniků a jejich částí, kapitálových účastí včetně oceňování podílů v obchodních společnostech, zemědělské techniky, výpočetní a zabezpečovací techniky, elektrotechniky, oceňování nepeněžitých vkladů, jmění pro účely přeměn obchodních společností a družstev, nehmotného majetku, zejména patentů, vzorů, ochranných známek a obchodního tajemství, majetkových práv a pohledávek, investičních nástrojů, včetně akcií, dluhopisů a derivátů, posuzování v oblasti účetnictví, ekonomiky podniků, financování a řízení peněžního toku, posuzování úvěrové způsobilosti ekonomických subjektů.

Byla sjednána smluvní odměna.

Zpracovatelé posudku:

Ing. Zbyněk Smejkal, znalec
Mgr. David Smejkal
Ing. Jan Mlčák

zpracovatel posudku
koordinátor posudku, kontrola
zpracovatel posudku

Dne 09.01.2026

A-Consult plus, spol. s r.o. znalecká kancelář
Pivovarská 598/3, Smíchov, 15000 Praha 5