

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2229-05/20

NEMOVITÁ VĚC: parc.č. St. 486/1, parc.č. St. 487/1, parc.č. St. 859, parc.č. 794/1

Katastrální údaje : Kraj Královéhradecký, okres Hradec Králové, obec Hradec Králové,
k.ú. Svobodné Dvory

Adresa: K Dolíkám 685/8, 500 02 Hradec Králové

VLASTNÍK: Inndos interiéry s.r.o.

Adresa: K Dolíkám 685/8, 503 11 Hradec Králové

OBJEDNAVATEL: Mgr. Irena Jonáková,
insolvenční správce dlužníka - Inndos Interiéry, s.r.o. IČ 45536350,

Adresa: Horní 14, 580 01 Havlíčkův Brod

ZHOTOVITEL: Ing. Tomáš Volek

Adresa: Velatice 214, 664 05 Velatice

IČ: 70896461

telefon: 724256828

DIČ: CZ7003295244

e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby zpeněžení majetkové
podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení č.j. KSHK 35 INS 1732/2019
(ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni: 13.12.2019

Datum místního šetření: 13.12.2019

Za přítomnosti: zástupce objednatele

Počet stran: 32 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 27.1.2020

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti Innodos interiéry, s.r.o., zapsané na LV č. 22041, k.ú. Svobodné Dvory, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové. Jedná se o provozní areál tvořený - pozemky parc.č. St. 486/1, součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. St. 487/1, součástí je jiná stavba č.p. 685, parc.č. St. 859, součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. 794/1, to vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí. Ocenění je provedeno pro potřeby zpeněžení v rámci insolvenčního řízení k datu prohlídky nemovitých věcí, tj. k 13.12.2019.

****pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovitých věcí není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.****

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitostí v k.ú. Svobodné Dvory bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby insolvenčního řízení.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 443/2016 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi

dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

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

Zvolené metody pro ocenění

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

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Přehled podkladů

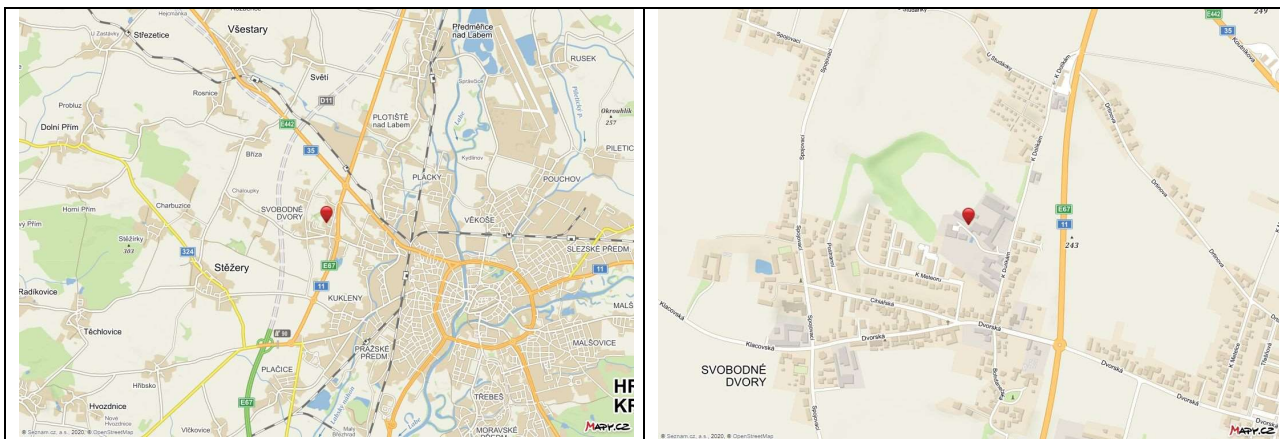
- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 22041, k.ú. Svobodné Dvory, ze dne 19.11.2019.
- b) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 22503, k.ú. Svobodné Dvory, ze dne 26.11.2019.
- c) Kopie katastrální mapy s vyznačením nemovitostí pro k.ú. Svobodné Dvory.
- d) Vyhláška MF č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- e) Informace a podklady získané od objednatele ocenění.
- f) Mapa města Hradec Králové okolí (<https://mapy.cz/>).
- g) Územní plán města Hradec Králové. (<https://www.hradeckralove.org/uzemni-plan-mesta-hradec-kralove/d-55151>)
- h) Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, www.cuzk.cz místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
- i) Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem, dne 13.12.2019 za přítomnosti paní Bc. Jany Capouchové (zástupce objednatele).
- j) Fotodokumentace pořízená při místním šetření.

- k) Kolaudační souhlas sp.zn.: SZMMHK/117405/2016 OD1/Vla s užíváním stavby - veřejná účelová komunikace, Hradec Králové, k.ú. Svobodné Dvory na parc.č. 196/29, ze dne 29.7.2016.
- l) Sdělení Magistrátu města Hradec Králové - odbor dopravně správních agent sp.zn.: SZ MMHK/215486/2019 OD1/Pac ze dne 4.12.2019.
- m) Informace systému pojišťovny Kooperativa, (<https://knz.koop.cz>).
- n) Informace o záplavovém území (<http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html>).
- o) Částečná výkresová dokumentace „Rekonstrukce truhlářské dílny ve Svobodných Dvorech, stávající stav”, vypracoval Ing. J. Pejšman, datum 6/1994, arch.č. 25/94.

Místopis

Hradec Králové je statutární město na východě Čech a metropole Královéhradeckého kraje. Leží na soutoku Labe s Orlicí a je součástí hradecko-pardubické aglomerace. Žije zde přibližně 93 tisíc obyvatel.

Předmětem ocenění je provozní areál situovaný v severozápadní okrajové části města Hradec Králové, v jeho městské části Svobodné Dvory, při ulici K Dolíkám. Areál je situovaný v menší průmyslové lokalitě, na kterou navazuje zástavba rodinných domů a objektů občanského vybavení, vzdálené cca 3,7 km od samotného centra města (Velké náměstí). Dopravní dostupnost areálu je možná osobní, nákladní nebo MHD. Zastávka autobusu MHD je ve vzdálenosti cca 340 m. V lokalitě jsou provedeny rozvody veškerých řadu inženýrských sítí.



Zdroj: <https://mapy.cz>

Celkový popis

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, které tvoří provozní areál firmy Innodos interiéry, s.r.o..

Stavby:

- Provozní objekt - truhlárna č.p. 685 (jiná stavba), která je součástí pozemku parc.č. St. 487/1. Jedná se o zděnou stavbu nepravidelného půdorysného tvaru, která má převážně jedno nadzemní podlaží a pultové střechy s mírným spádem. Pouze v menší části má stavba dvě nadzemní podlaží a sedlovou střechu s mírným spádem. Stavba je postavena v centrální části areálu.
- Sklad bez čp/če (jiná stavba), která je součástí pozemku parc.č. St. 486/1. Jedná se o přízemní zděnou stavbu halového typu se sedlovou střechou. Půdorysný tvar stavby je obdélníkový. Stavba je postavena v západní části areálu podél příjezdové komunikace.
- Přístřešek bez čp/če (jiná stavba), který je součástí pozemku parc.č. St. 859. Jedná se o ocelový

přístřešek s pultovou střechou s mírným spádem, půdorysného tvaru do písmene L. Stavba je postavena v severní části areálu.

Pozemky:

- Parc.č. St. 486/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 445 m². Součástí pozemku je jiná stavba bez čp/če (sklad).
- Parc.č. St. 487/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 953 m². Součástí pozemku je jiná stavba č.p. 685 (provozní objekt - truhlárna).
- Parc.č. St. 859, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 220 m². Součástí pozemku je jiná stavba bez čp/če (přístřešek).
- Parc.č. 794/1, ostatní plocha se způsobem využití jako manipulační plocha o výměře 2214 m². Jedná se o rovinatý pozemek převážně se zpevněnou plochou kolem staveb. Pozemek je využíván jako přístupová, parkovací a manipulační plocha v jednotném funkčním celku se stavbami.

Pozemky jsou rovinaté, uceleného nepravidelného tvaru. Areál je napojen na el.nn a přípojku vody z řadu (původní vodovod z řadu zaveden do objektu truhlárny, nová přípojka vody ukončena ve vodovodní šachtě v areálu). Kanalizace z objektu je svedena do septiku. Dále je nově vybudována přípojka na kanalizační řad, která je ukončena šachtou v objektu (napojení odpadů z objektů do řadu není provedeno). Plynová přípojka je ukončena na hranici areálu v HUP (přípojka není zprovozněna, není osazen plynoměr).

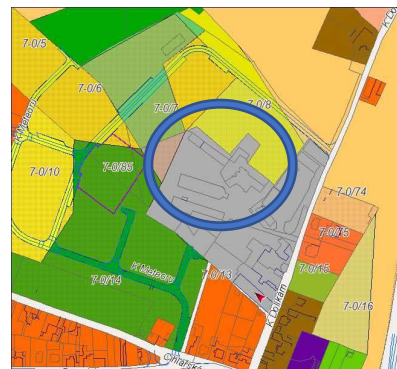
Příslušenství:

Příslušenství tvoří venkovní úpravy standardního rozsahu (částečné oplocení areálu, vjezdové brány, zpevněné plochy (šterk, beton), přípojky vody, vodovodní šachta, přípojka plynu, HUP, kanalizace do septiku, septik, přípojka kanalizace do řadu, přípojka el.NN). Příslušenství je standardního rozsahu a k oceňovaným objektům má jen doplňkovou funkci. Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně.

Přístup k areálu je umožněn dvěma vjezdy přímo ze zpevněné komunikace ul. K Dolíkám na parc.č. 796/29 ve vlastnictví jiných vlastníků. Přístup přes pozemek parc.č. 796/29 jiného vlastníka není zajištěn věcným břemenem chůze a jízdy. Dle písemného Sdělení Magistrátu města Hradec Králové - odbor dopravně správních agent sp.zn.: SZ MMHK/215486/2019 OD1/Pac ze dne 4.12.2019, se na pozemku parc.č. 796/29 v k.ú. Svobodné Dvory nachází veřejně přístupná účelová komunikace dle §7 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů a vlastník pozemku nepožádal o omezení veřejného přístupu na uvedené komunikaci.

Dle informačního systému pojišťovny Kooperativa jsou předmětné nemovité věci situované v oblasti s rizikem záplavy č.1 - zóna se zanedbatelným rizikem povodně.

Dle územního plánu města leží areál ve stabilizované ploše v zastavěném území s funkčním využitím VS - plochy výroby a služeb bez negativního vlivu na okolí.



RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Komentář:

Přístup je umožněn přímo ze zpevněné komunikace ul. K Dolíkám na parc.č. 796/29 ve vlastnictví jiných vlastníků. Přístup přes pozemek parc.č. 796/29 jiného vlastníka není zajištěn věcným břemenem chůze a jízdy. Dle písemného Sdělení Magistrátu města Hradec Králové - odbor dopravně správních agent sp.zn.: SZ MMHK/215486/2019 OD1/Pac ze dne 4.12.2019, se na pozemku parc.č. 796/29 v k.ú. Svobodné Dvory nachází veřejně přístupná účelová komunikace dle §7 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů a vlastník pozemku nepožádal o omezení veřejného přístupu na uvedené komunikaci.

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
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na LV č. 22041 k.ú. Svobodné Dvory jsou uvedena následující omezení vlastnického práva a jiné zápisy:

- Zástavní právo smluvní*
- Zástavní právo soudcovské*
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu*
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Inndos interiéry, s.r.o.*
- Zahájení exekuce - Inndos interiéry, s.r.o.*

Shora uvedená omezení, zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Další věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář:

Dle sdělení objednatele není na pronájem předmětných nemovitých věcí uzavřena žádná nájemní smlouva.

Stavby od října 2019 nevyužívané, volné, v zimním období netemperované.

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Provozní objekt č.p. 685
- 1.2. Sklad bez čp/če
- 1.3. Přístřešek bez čp/če

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemky

3. Výnosová hodnota

- 3.1. Areál celkem

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Areál celkem

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle Cenových ukazatelů ve stavebnictví.

1.1. Provozní objekt č.p. 685

Stavba je součástí pozemku parc.č. St. 487/1.



Stavba je nepodsklepená, má převážně jedno nadzemní podlaží s pultovými střechami o různých výškových úrovních. Pouze část nad strojní dílnou má účelově využívané patro a sedlovou střechu s mírným spádem. Celkový půdorysný tvar stavby je nepravidelný. Stavba je napojena na vodu z řady, el.nn a kanalizaci do septiku.

Dispoziční řešení:

1.NP - provozní prostory dílen, sklady, soc. zázemí (sprchy, šatna, WC), chodby, kanceláře, lakovna, sušárna, kotelna, sklad hoblin, kuchyňka a denní místnost.

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklad hoblin	91,00 m ²	0,50	45,50 m ²
kotelna	25,00 m ²	1,00	25,00 m ²

chodba	21,00 m ²	1,00	21,00 m ²
malý sklad	4,00 m ²	1,00	4,00 m ²
kancelář	22,00 m ²	1,00	22,00 m ²
dílna	20,00 m ²	1,00	20,00 m ²
denní místnost	25,00 m ²	1,00	25,00 m ²
soc. zázemí	12,00 m ²	1,00	12,00 m ²
šatna	17,00 m ²	1,00	17,00 m ²
chodba	12,00 m ²	1,00	12,00 m ²
kuchyně	12,00 m ²	1,00	12,00 m ²
el. rozvaděč	7,00 m ²	1,00	7,00 m ²
strojní dílna	100,00 m ²	1,00	100,00 m ²
klížení, dýchování	27,00 m ²	1,00	27,00 m ²
sklad	18,00 m ²	1,00	18,00 m ²
dílna 2	134,00 m ²	1,00	134,00 m ²
dílna 1	99,00 m ²	1,00	99,00 m ²
ruční dílna	64,00 m ²	1,00	64,00 m ²
sklad barev	9,00 m ²	1,00	9,00 m ²
lakovna	40,00 m ²	1,00	40,00 m ²
sušárna	33,00 m ²	1,00	33,00 m ²
chodba	9,00 m ²	1,00	9,00 m ²
kancelář	17,00 m ²	1,00	17,00 m ²

772,50 m²

2.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
malý sklad	4,00 m ²	1,00	4,00 m ²
sklad	94,00 m ²	1,00	94,00 m ²

98,00 m²

870,50 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	953,00	3,70 m
2.NP	131,00	2,60 m
1 084,00 m²		

Obestavěný prostor (informativně)

Obestavěný prostor - celkem:	3 920,00 m³
------------------------------	-------------------------------

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové s částečnou izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné (původní z cihel, novější přístavby z plynosilikátových tvárnic) o tl. 30 až 45 cm. Stropy v části jsou dřevěné trámové s podhledy, nad částí příhradové vazníky, v malé části jsou stropy panelové. Střecha je sedlová s mírným spádem, krov je dřevěný nebo pultová, nad přístavbami i plochá. Krytina střechy je převážně z trapézového pozinkovaného plechu, v části z asfaltových svařovaných pásů. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Vnější omítky jsou vápenné hladké nebo břizolitové, pouze na západní straně objektu fasáda chybí. Vnitřní keramický obklad je proveden ve standardu v sociálním zázemí. Podlahy tvoří betonová mazanina a keramická dlažba, dílně i částečně dřevěná. Okna jsou dřevěná zdvojená, v části ocelová jednoduchá. Dveře jsou plně hladké do ocelových zárubní. Vytápění je ústřední radiátory, teplovzdušnými Robury z kotelny na dřevní odpad, v části jsou el. akumulární kamna. Elektroinstalace je provedena světelná a

motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené pouze v soc. zázemí. Ohřev TUV pomocí el. bojleru. Kanalizace je svedena do řadu. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, sprchové kouty, splachovací WC. Ostatní vybavení tvoří rozvody odsávání pilin, hydranty.

Stáří a technický stav:

Dle sdělení byl objekt postaven před cca 50 lety. V roce 1994 byla provedena částečná rekonstrukce a přestavba do současné podoby. Během další životnosti byla prováděna minimální údržba. Od října 2019 je objekt volný, v zimním období netemperovaný. Celkový stavebně technický stav je průměrný. Opořebení je stanoveno odborným odhadem na 60%.

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	953
Užitná plocha (UP)	[m ²]	871
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	3 920,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 615
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 615
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	22 010 800
Opořebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	8 804 320

1.2. Sklad bez čp/če

Stavba je součástí pozemku parc.č. St. 486/1.



Stavba halového typu je nepodsklepená, má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Půdorysný tvar stavby je obdélníkový. Stavba je napojena na el.nn.

Dispoziční řešení:

1.NP - skladovací plocha.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklad	360,00 m ²	1,00	360,00 m ²
			360,00 m²
			360,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	40,23*9,97 =	401,09	3,06 m
		401,09 m²	

Obestavěný prostor (informativně)

Obestavěný prostor - celkem: **2 129,80 m³**

Stavebně konstrukční charakteristika:

Nosná konstrukce je tvořena zděnými pilíři o rozměrech 75/75 cm o osové vzdálenosti 500 cm. Obvodový plášť mezi pilíři je tvořen jednostranně obíjeným bedněním. Strop chybí. Střecha je sedlová, krov dřevěný vázaný. Krytina střechy je z pálené tašky. V předním štítě jsou osazena dřevěná vrata, v zadním štítě je pletivo a ocelovém rámu. Podlaha je betonová. Je zavedena el. energie. Ostatní vybavení chybí.

Stáří a technický stav:

Stavba byla postavena začátkem minulého století jako stodola. V roce 1994 byla provedena rekonstrukce střešní krytiny. Během další životnosti byla prováděna minimální údržba. Celkový stavebně technický stav je zhoršený. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 75%.

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	401
Užitná plocha (UP)	[m ²]	180
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	2 129,80
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 259 609
Opotřebení	%	75,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 064 902

1.3. Přístřešek bez čp/če

Stavba je součástí pozemku parc.č. St. 859.



Stavba je nepodsklepená, má jedno nadzemní podlaží a pultovou střechu s mírným spádem. Půdorysný tvar stavby je do písmene L.

Dispoziční řešení:

1.NP - skladovací plocha.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
-------	------------------------------------	-------

1.NP	220,00	3,00 m
	220,00 m²	

Obestavěný prostor (informativně)

Obestavěný prostor - celkem: **605,00 m³**

Stavebně konstrukční charakteristika:

Nosná konstrukce je tvořena z ocelových trub DN 132 mm, které jsou uchycené k základovým betonovým patkám. Konstrukce pultové střechy je tvořena ocelovými I nosníky, na kterých jsou příčně položené ocelové trubky pro přichycení střešní krytiny z vlnitého plechu. Boční konstrukce je oplášťena vlnitým laminátem a cihelným zdivem.

Stáří a technický stav:

Stavba byla postavena kolem roku 1994. Během další životnosti byla prováděna minimální údržba. Celkový stavebně technický stav je průměrný. Opořebení je stanoveno odborným odhadem na 50%.

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	220
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	605,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	1 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	907 500
Opořebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	453 750

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky:

- parc.č. St. 486/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře	445 m ²
- parc.č. St. 487/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře	953 m ²
- parc.č. St. 859 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře	220 m ²
- parc.č. 794/1 - ostatní plocha, manipulační plocha o výměře	2 214 m ²
Celkem:	3 832 m ²

Porovnávací metoda

V dané lokalitě nebo v nejbližším okolí byl v letech 2018 až 2019 uskutečněný prodej obdobných pozemků v druhu ostatní plochy. Dále jsem danou lokalitu porovnal s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetového serveru (www.cscom.cz, www.sreality.cz).

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	p.č.: 320/33
Lokalita:	k.ú. Plotiště, Hradec Králové
Popis:	Pozemek pro výstavbu. Plochy výroby a skladových areálů s negativním vlivem na okolí – PV. Zdroj: Kupní smlouva V-2315/2018.
Koeficienty:	

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 03/2018 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
15 705 000	14 855	1 057,22	1,00	1 057,22

Název: p.č.: 796/30

Lokalita: k.ú. Svobodné Dvory, Hradec Králové

Popis: Pozemek pro výstavbu. Plochy výroby a služeb bez negativního vlivu na okolí – VS.
Zdroj: Kupní smlouva V-4664/2019.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 05/2019 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
455 390	806	565,00	1,00	565,00

Název: p.č.: 796/2, 796/3, 801/4

Lokalita: k.ú. Svobodné Dvory, Hradec Králové

Popis: Pozemek pro výstavbu. Plochy výroby a služeb bez negativního vlivu na okolí – VS.
Zdroj: Kupní smlouva V-7086/2019.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 07/2019 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 243 200	1 554	800,00	1,00	800,00

Název: Prodej komerčního pozemku 6 680 m²

Lokalita: Hradec Králové - Platiště nad Labem, okres Hradec Králové

Popis: Prodej pozemku o celkové výměře 6.680 m² určeného pro výrobní služby. Pozemek se nachází ve stabilizovaném areálu ČKD v Hradci Králové. Veškeré IS v území. K pozemku je zpracována studie využití území. Prohlídka možná po domluvě. Pro bližší informace nás kontaktujte prostřednictvím e-mailu.

Zdroj: www.sreality.cz

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce 0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 680 000	6 680	1 000,00	0,90	900,00

Zjištěná průměrná jednotková cena

830,56 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Z takto získaných informací vyplývá, že cena obdobných stavebních pozemků pro výrobu, služby a skladování se v dané lokalitě pohybuje v poměrně velkém rozmezí 565 až 1057,- Kč/m². Vzhledem k poloze, charakteru, funkčnímu využití a výměře navrhuji obvyklou hodnotu stavebních pozemků na úrovni 1000,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
celkem		3 832	1 000,00	3 832 000
Celková výměra pozemků		3 832	Hodnota pozemků celkem	3 832 000

3. Výnosová hodnota

Definice: Výnosová hodnota (též kapitalizovaná míra zisku) je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Zjistí se z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

3.1. Areál celkem

Úvodem:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitečnosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočít způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

stabilizovaný výnos x 100 (%)

výnosová hodnota = -----

úrok. míra kapitalizace (%)

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "strádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypoteční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v rozpětí 5.0 - 12.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpitelného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,

- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení bytu,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Nájemní smlouvy

Dle poskytnutých podkladů a informací nejsou na pronájem části prostor areálu uzavřeny žádné nájemní smlouvy.

Pro další výpočet je počítáno se simulovaným nájmem, ve výši obvyklého nájemného v dané lokalitě a čase.

Pro stanovení výše obvyklého nájemného byly použity následující podklady:

- realitní inzerce na serveru www.sreality.cz
- vlastní databáze odhadce a spolupracujících odhadců

Nájemné z nebytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v objektu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství.

Nájemné z bytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v areálu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství. Nájemné u oceňovaného objektu navrhuji na takovou úroveň, se kterou by se při zvolené kapitalizační míře dalo kalkulovat po celou dobu nebo alespoň velkou část období předpokládané návratnosti. Nájemné je stanoveno zejména s ohledem na současný stavebně technický stav a polohu nemovitosti.

Dalším předpokladem zhotovitele ocenění je ta skutečnost, že ke kalkulovanému nájemnému budou potencionálními nájemci či podnájemci hrazeny provozní poplatky, ve kterých budou zahrnuty vedle nákladů za energie i náklady za služby spojených s provozem (jako např. úklid prostor, odvoz odpadu, běžná údržba, správa objektu, aj.).

Vzhledem k tomu, že nemusí být na trhu mnoho dalších zájemců, kteří by mohli daný objekt obsadit a maximálně využít, musím počítat, že se nepodaří nemovitost okamžitě pronajmout v případě předpokládaného ukončení činnosti vlastníka. Tento výše zmiňovaný stav jsem při výpočtu zohlednil snížením příjmu z nájmu na 95 % současného předpokládaného příjmu a volbou kapitalizační míry.

Roční výdaje (náklady):

Vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy, jsou stanoveny odborným srovnáním a odhadem na 20% z příjmů a obsahují (daň z nemovitosti, roční pojistné, opravy a údržbu, správu nemovitosti).

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	Provozní objekt - 1.NP	870	500	36 250	435 000	9,00
2.	Skladovací prostory	Sklad bez čp/če, 1.NP, sklad	360	250	7 500	90 000	6,50
3.	Skladovací prostory	Přístřešek bez čp/če, 1.NP, skladový přístřešek	220	100	1 833	22 000	6,50
Celkový výnos za rok:						547 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1 450
Reprodukční cena	RC	Kč	27 177 909
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	377
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	547 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	519 650
Náklady (za rok)			
Odborným odhadem	20,00 % * Nh	Kč/rok	103 930
Náklady celkem	V	Kč/rok	103 930
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	415 720
Míra kapitalizace		%	8,49
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	4 896 584

4. Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční

zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

4.1. Areál celkem

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	1 230,50 m ²
Obestavěný prostor:	6 654,80 m ³
Zastavěná plocha:	1 574,09 m ²
Plocha pozemku:	3 832,00 m ²

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **areál pro lehký průmysl a skladování**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí nabídka odpovídá poptávce. **Proto s přihlédnutím k velikosti, poloze, technickému stavu a ostatním rizikům, jsem názoru, že oceňovaná nemovitá věc je v současné době průměrně obchodovatelná.**

Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za celek nebo za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje o prodejních cenách z realitní inzerce nebo údaje o realizovaných prodejkách z vlastní databáze a z databáze spolupracujících znalců.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.
Lokalita:	K Čáslavkám, Černožice, okr. Hradec Králové
Popis:	Na prodej komerční areál na mezinárodní silnici E67/ 33 o celkové rozloze 12.251 m ² v obci Černožice, okres Hradec Králové. Areál původně využívaný pro zemědělskou výrobu, později pro garážování a nákladní automobilovou dopravu. Areál vznikl vyčleněním z původního Drůbežářského závodu v Černožicích nad Labem. Jedná se o část nemovitostí z LV 580 katastrální území 620629 Černožice nad Labem. 1) Pozemky v jednotném funkčním celku, využívané jako zázemí a garážování spediční firmy. Parcela č.: St. 232 - 729 m ² - zastavěná plocha a nádvoří- Na pozemku stojí stavba bez čp/če zemědělská stavba. St. 359 - 27 m ² - zastavěná plocha a nádvoří- Na pozemku stojí stavba bez čp/če, výroba - Pozemek je bez stavby, využitý jako nádvoří. St. 379 - 410 m ² - zastavěná plocha a nádvoří - Na pozemku stojí stavba bez čp/če, výroba - Pozemek zastavěný stavbou garáže. (Hala) St.387/1 - 305 m ² - zastavěná plocha a nádvoří - Na pozemku stojí stavba bez čp/če jiná st. - Pozemek zastavěný stavbou kovového přístřešku (sklad materiálu) St.388 - 110 m ² - zastavěná plocha a nádvoří. - Na pozemku stojí stavba Černožice , č.p. 296, jiná st. - Pozemek zastavěný stavbou kanceláře a šatny 177/9 - 7831 m ² - ostatní plocha, manipulační plocha 188 - 2353 m ² - ostatní plocha, manipulační plocha - Nezastavěné pozemky, z větší části oplocené, manipulační plochy a vnitrozávodové komunikace. Možnost koupě i dalších navazujících pozemků o ploše 8895 m ² z LV č. 580 k zástavbě stavbami pro občanské vybavení a komerční zařízení za celkovou

zvýhodněnou cenu 12 mil. Kč.

Pozemek: 12 251,00 m²

Užitná plocha: 1 265,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - horší lokalita	1,10
K4 Celkový stav a vybavení - obdobné	1,00
K5 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí	0,97
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 990 000	1 265,00	5 526	0,86	4 752

Název: 2.

Lokalita: Pražská třída, Hradec Králové - Plačice

Popis: Nabízíme ke koupi skladovou halu s manipulační plochou situovanou v atraktivní lokalitě na okraji Hradce Králové v katastrálním území Plačice, nedaleko Hypermarketu Albert a sjezdu z dálnice D11. Celková plocha pozemku činí 1359 m². Předmětem prodeje je objekt občanské vybavenosti sloužící pro skladování a přilehlý pozemek. V současné době v územním plánu vedený jako Plochy výroby a služeb bez negativního vlivu na okolí s možností přestavby na Plochy občanského vybavení městského a regionálního významu. Veškeré inženýrské sítě zavedeny nebo v dosahu. Doporučujeme jako investici - koupě možná formou přenechání s.r.o., tím pádem se neplatí 4% daň z nabytí nemovitých věcí.

Pozemek: 1 359,00 m²

Užitná plocha: 650,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - menší areál	0,95
K3 Poloha - nepatrně lepší	0,95
K4 Celkový stav a vybavení - obdobný	1,00
K5 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,05
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 990 000	650,00	10 754	0,77	8 281

Název: 3.

Lokalita: Jos. Jungmanna, Nový Bydžov

Popis: Exkluzivně nabízíme k prodeji vynikající investiční příležitost - zavedený výrobní objekt (truhlárna) v centru Nového Bydžova, okr. Hradec Králové. Objekt o celkové užitné ploše 670 m² se skládá z výrobní části, skladových prostor a sociálního zázemí (kancelář s kuchyňkou a šatnou, WC). Patro budovy je možné přestavět na ubytování pro zaměstnance. V objektu se nachází kompletní vybavení pro truhlářskou činnost.

Možnost parkování v areálu a příjezd větších vozidel např. pro závoz materiálu umožňuje prostorný areál.

Pozemek: 670,00 m²

Užitná plocha: 380,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - menší areál	0,95
K3 Poloha - horší lokalita	1,10
K4 Celkový stav a vybavení - lepší	0,90
K5 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,05
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 490 000	380,00	9 184	0,80	7 347

Název: 4.

Lokalita: Bezručova, Jaroměř - Pražské Předměstí

Popis: K prodeji nabízíme areál pro výrobu a skladování s administrativním a sociálním zázemím v Jaroměři. Areál je umístěn u státní silnice Hradec Králové - Náchod. Celková plocha pozemků činí 5365 m². Administrativní budova se sociálním zázemím je třípodlažní zděná budova s pultovou střechou. Suterén je využíván jako garáže, kotelna a rozvodna VN, I.NP-administrativní prostory, II.NP-sociální zázemí (šatny, umývárny, WC). Objekt je napojen na el. energii, veř. vodovod a kanalizaci, plyn. Ústřední vytápění a TUV centrální. Tři haly sloužící pro výrobu a skladování, se světelnou a motorovou elektroinstalací, s rozvody vody včetně požárních hydrantů a s teplovzdušným vytápěním. Jako přístup do zcela oploceného areálu slouží dva vjezdy napojené na obecní asfaltové komunikace. Nezastavěné plochy využívané jako přístup do objektů a manipulační plochy jsou zpevněny především betonovými panely. Velmi dobrá dopravní obslužnost. Pro podrobnější informace či termín prohlídky volejte makléře.

Pozemek: 5 365,00 m²

Užitná plocha: 2 662,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce (cena 15 mil. v inzerci od 2018)	0,85
K2 Velikosti objektu - větší areál	1,05
K3 Poloha - obdobná (menší obec, ale při státní sil.)	1,00
K4 Celkový stav a vybavení - obdobný	1,00
K5 Vliv pozemku - obdobné pozemkové zázemí	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
15 000 000	2 662,00	5 635	0,85	4 790

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	4 752 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 293 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	8 281 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Obvyklá cena (tržní hodnota) stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost objektu, k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zjištěného intervalu, tj. 6.293,- Kč/m² užitné plochy.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	6 293 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 230,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	7 743 537 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Provozní objekt č.p. 685	8 804 320,- Kč
1.2. Sklad bez čp/če	1 064 902,30 Kč
1.3. Přístřešek bez čp/če	453 750,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	10 322 972,30 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky	3 832 000,- Kč
--------------	----------------

3. Výnosová hodnota

3.1. Areál celkem	4 896 584,20 Kč
-------------------	-----------------

4. Porovnávací hodnota

4.1. Areál celkem	7 743 536,50 Kč
-------------------	-----------------

Porovnávací hodnota	7 743 537 Kč
Věcná hodnota	14 154 972 Kč
z toho hodnota pozemku	3 832 000 Kč
Výnosová hodnota	4 896 584 Kč
Obvyklá cena (tržní hodnota)	7 500 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení obvyklé, tržní hodnoty se vychází z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové, výnosové a porovnávací. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před odhadem obvyklé ceny provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

Silné stránky majetku:

- možnost komerčního využití nemovitých věcí, dostatečné pozemkové zázemí, dobrá poloha na okraji města vzhledem k účelu využití areálu, napojení na veškeré inženýrské sítě.

Slabé stránky majetku:

- stavebně technický stav objektů.

Z uvedeného přehledu je patrný rozptyl hodnot.

Majetková hodnota znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **Věcná hodnota ve výši 14,15 mil. Kč**. Tato hodnota nezobrazuje reálnou hodnotu nemovitosti na trhu v důsledku odlišného vývoje pořizovacích a tržních hodnot jednotlivých vstupních titulů. Je zde uvedena pro případné pojištění nemovitých věcí.

Výnosová hodnota odráží určitý pohled investora, který na svou investici pohlíží z hlediska budoucích výnosů. Investor porovnává výnosnost investice z hlediska času s jinými alternativními možnostmi pro investování. Výnosová hodnota činí **4,90 mil. Kč**.

Porovnávacího hodnotu z přímého porovnání realizovaných a inzerovaných prodejů činí **7,74 mil. Kč**. Porovnávací hodnota nejreálněji zobrazuje prodejní hodnotu nemovitosti, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu a vztahuje se ke konkrétní lokalitě.

Pro navržení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí byla použita srovnávací a výnosová hodnota, s věcnou hodnotou je v tomto specifickém případě uvažováno jako s podpůrnou, s informativním charakterem (zejména pro potřeby event. pojištění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům však srovnávací metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu, v souladu s definicí obvyklé ceny.

Závěr

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovuji **obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí zapsaných na LV č. 22041, k.ú. Svobodné Dvory, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové - pozemků parc.č. St. 486/1, součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. St. 487/1, součástí je jiná stavba č.p. 685, parc.č. St. 859, součástí je jiná stavba bez čp/če a parc.č. 794/1, vše včetně součástí a příslušenství, po zaokrouhlení ke dni ocenění, tj. k 13.12.2019 na:**

Obvyklá cena

7 500 000 Kč

slovy: Sedmmilionůpětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv IVSC. Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Nálezu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 27.1.2020

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2229-05/20 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. List vlastnictví č. 22041	4
2. Snímek z katastrální mapy	1
3. Fotodokumentace	3
4. Sdělení k přístupové komunikaci	1

List vlastnictví č. 22041

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.11.2019 15:55:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 761125 Svobodné Dvory

List vlastnictví: 22041

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Inndos interiéry, s.r.o., K Dolikám 685/8, Svobodné Dvory, 50311 Hradec Králové	45536350	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 486/1	445	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 486/1				
St. 487/1	953	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Svobodné Dvory, č.p. 685, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 487/1				
St. 859	220	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 859				
794/1	2214	ostatní plocha	manipulační plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

částka 4 500 000 Kč

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.06.2008.

V-4922/2008-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

částka 297 300 Kč

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové, Slezská 839/16, Slezské Předměstí, 50200 Hradec Králové

Povinnost k

Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 32E-216/2011 -9 ze dne 17.10.2011. Právní moc ke dni 05.11.2011.

Z-19542/2011-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokurující stav evidovaný k datu 18.11.2019 15:55:02	
Okres: CZ0521 Hradec Králové	Obec: 569810 Hradec Králové
Kat.území: 761125 Svobodná Dvory	List vlastnictví: 22041
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou dílčích řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	
• Sústavní právo soudcovské číska 161 568 Kč Oprávnění pro Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové, Slezská 839/16, Slezská Předměstí, 50200 Hradec Králové Povinnost k Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1 Listina Unesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.sústavního práva 32E-40/2012 -10 se dne 03.05.2012. Právní moc ke dni 27.06.2012. Pofadi k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva E-10465/2012-602 • Sústavní právo soudcovské číska 200 402 Kč Oprávnění pro Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové, Slezská 839/16, Slezská Předměstí, 50200 Hradec Králové Povinnost k Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1 Listina Unesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.sústavního práva 32E 92/2012 -9 se dne 14.09.2012. Právní moc ke dni 16.10.2012. Pofadi k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva E-16632/2012-602 • Sústavní právo soudcovské číska 260 053 Kč Oprávnění pro Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové, Slezská 839/16, Slezská Předměstí, 50200 Hradec Králové Povinnost k Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1 Listina Unesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.sústavního práva 32E 121/2012 -10 se dne 20.11.2012. Právní moc ke dni 14.12.2012. Pofadi k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva E-20117/2012-602 • Sústavní právo z rozhodnutí správního orgánu číska 393 510 Kč Oprávnění pro Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové, Slezská 839/16, Slezská Předměstí, 50200 Hradec Králové Povinnost k Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1 Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o sřízení sústavního práva (S 1041 zákona č. 582/1991 Sb.) č.46001-008820/2013 /220/DK se dne 15.03.2013 E-4535/2013-602 Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 46001/011949/2013/220/DK. Právní moc ke dni 12.04.2013. Pofadi k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva E-6382/2013-602	
Informační záznam v Ústřední evidenci, ve kterém výkonu práva správy katastru nemovitostí ČR (katastrální úřad pro katastrální území Střelč, katastrální pracoviště Hradec Králové, území 002, strana 2)	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokurující stav evidovaný k datu 19.11.2019 15:55:02	
Okres: CZ0521 Hradec Králové	Obec: 569810 Hradec Králové
Kat.území: 761125 Svobodná Dvory	List vlastnictví: 22041
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou dílčích řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	
• Sústavní právo z rozhodnutí správního orgánu číska 814 986 Kč Oprávnění pro Česka republika, ŘČ/ICO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové, Slezská 839/16, Slezská Předměstí, 50200 Hradec Králové Povinnost k Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1 Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o sřízení sústavního práva (S 1041 zákona č. 582/1991 Sb.) č.46001-027017/14/250/KUJ se dne 22.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2014 06:15:00. Zápis proveden dne 14.10.2014. Pofadi k 25.09.2014 06:15 V-10876/2014-602	
• Sústavní právo z rozhodnutí správního orgánu číska 266 513,54 Kč Oprávnění pro Česka republika, ŘČ/ICO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové, Slezská 839/16, Slezská Předměstí, 50200 Hradec Králové Povinnost k Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1 Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o sřízení sústavního práva (S 1041 zákona č. 582/1991 Sb.) č.46001-220/8030/05.03.2015-03062/KUJ-1 se dne 05.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2015 06:10:00. Zápis proveden dne 01.04.2015. Pofadi k 10.03.2015 06:10 V-2887/2015-602	
• Sústavní právo z rozhodnutí správního orgánu číska 204 374 Kč Oprávnění pro Česka republika, ŘČ/ICO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové, Slezská 839/16, Slezská Předměstí, 50200 Hradec Králové Povinnost k Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1 Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o sřízení sústavního práva (S 1041 zákona č. 582/1991 Sb.) č.46001-220/8030/13.05.2015-01658/KUJ-1 se dne 13.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2015 06:10:00. Zápis proveden dne 09.06.2015. Pofadi k 18.05.2015 06:10 V-6275/2015-602	
• Sústavní právo z rozhodnutí správního orgánu číska 299 828,66 Kč Oprávnění pro Česka republika, ŘČ/ICO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové, Slezská 839/16, Slezská Předměstí, 50200 Hradec Králové	
Informační záznam v Ústřední evidenci, ve kterém výkonu práva správy katastru nemovitostí ČR (katastrální úřad pro katastrální území Střelč, katastrální pracoviště Hradec Králové, území 002, strana 3)	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokurující stav evidovaný k datu 18.11.2019 15:55:02	
Okres: CZ0521 Hradec Králové	Obec: 569810 Hradec Králové
Kat.území: 761125 Svobodná Dvory	List vlastnictví: 22041
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou dílčích řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	
Povinnost k	
Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1	
Listina	Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o sřízení stavebního práva (S 1041 zákona č. 582/1991 Sb.) č.46001-220/8030/15.12.2015-04507/KUJ-1 se dne 15.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2015 12:02:02. Zápis proveden dne 07.01.2016.
Pofadi k	16.12.2015 12:02
V-16084/2015-602	
• Soustavní právo z rozhodnutí správního orgánu	
číska	286 054,15 Kč
Oprávnění pro	
Česka republika, ŘČ/ICO: 00000001-001, vykonává:	
Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové,	
Slezská 839/16, Slezská Předměstí, 50200 Hradec Králové	
Povinnost k	
Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1	
Listina	Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o sřízení stavebního práva (S 1041 zákona č. 582/1991 Sb.) č.46001-220/8030/04.04.2016-01310/KUJ-1 se dne 04.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2016 12:18:39. Zápis proveden dne 27.04.2016.
Pofadi k	05.04.2016 12:18
V-3865/2016-602	
• Soustavní právo z rozhodnutí správního orgánu	
číska	293 186 Kč
Oprávnění pro	
Česka republika, ŘČ/ICO: 00000001-001, vykonává:	
Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové,	
Slezská 839/16, Slezská Předměstí, 50200 Hradec Králové	
Povinnost k	
Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1	
Listina	Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o sřízení stavebního práva (S 1041 zákona č. 582/1991 Sb.) č.46001-220/8030/09.08.2016-02413/KUJ-1 se dne 09.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2016 10:17:31. Zápis proveden dne 01.09.2016.
Pofadi k	10.08.2016 10:17
V-9202/2016-602	
• Soustavní právo z rozhodnutí správního orgánu	
číska	212 393,18 Kč
Oprávnění pro	
Česka republika, ŘČ/ICO: 00000001-001, vykonává:	
Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové,	
Slezská 839/16, Slezská Předměstí, 50200 Hradec Králové	
Povinnost k	
Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1	
Listina	Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o sřízení stavebního práva (S 1041 zákona č. 582/1991 Sb.) č.46001-220/8030/04.11.2016-03532/KUJ-1 se dne 04.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2016 12:03:17. Zápis proveden dne 29.11.2016.

Informační záznam v Ústřední evidenci, ve kterém výkonu práva správy katastru nemovitostí ČR (katastrální úřad pro katastrální území Střelč, katastrální pracoviště Hradec Králové, území 002, strana 4)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokurující stav evidovaný k datu 18.11.2019 15:55:02	
Okres: CZ0521 Hradec Králové	Obec: 569810 Hradec Králové
Kat.území: 761125 Svobodná Dvory	List vlastnictví: 22041
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou dílčích řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	
V-12959/2016-602	
Pofadi k 07.11.2016 12:03	
• Sústavní právo z rozhodnutí správního orgánu číska 216 402 Kč Oprávnění pro Česka republika, ŘČ/ICO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové, Slezská 839/16, Slezské Předměstí, 50200 Hradec Králové Povinnost k Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1 Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o sřízení sústavního práva (S 1041 zákona č. 582/1991 Sb.) č. 46001-220/8030/21.02.2017-00803/KUJ - 1 se dne 21.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2017 16:48:51. Zápis proveden dne 16.03.2017.	
Pofadi k 22.02.2017 16:48	
V-2115/2017-602	
• Sústavní právo z rozhodnutí správního orgánu číska 372 867 Kč Oprávnění pro Česka republika, ŘČ/ICO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové, Slezská 839/16, Slezské Předměstí, 50200 Hradec Králové Povinnost k Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1 Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o sřízení sústavního práva (S 1041 zákona č. 582/1991 Sb.) č. 46001-220/8030/09.08.2017-02350/KUJ-1 se dne 09.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2017 14:26:19. Zápis proveden dne 19.09.2017.	
Pofadi k 10.08.2017 14:26	
V-9312/2017-602	
• Sústavní právo z rozhodnutí správního orgánu číska 237 785 Kč Oprávnění pro Česka republika, ŘČ/ICO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové, Slezská 839/16, Slezské Předměstí, 50200 Hradec Králové Povinnost k Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1 Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o sřízení sústavního práva (S 1041 zákona č. 582/1991 Sb.) č. 46001-220/8030/05.10.2017-03052/KUJ-1 se dne 05.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2017 09:31:11. Zápis proveden dne 02.11.2017.	
Pofadi k 11.10.2017 09:31	
V-11731/2017-602	
• Sústavní právo z rozhodnutí správního orgánu číska 224 499 Kč Oprávnění pro	
Informační záznam v Ústřední evidenci, ve kterém výkonu práva správy katastru nemovitostí ČR (katastrální úřad pro katastrální území Střelč, katastrální pracoviště Hradec Králové, území 002, strana 5)	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokarující stav evidovaný k datu 19.11.2019 15:55:02	
Okres: CZ0521 Hradec Králové	Obec: 569810 Hradec Králové
Kat.území: 761125 Svobodná Dvory	List vlastnictví: 22041
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	
Oprávnění pro Česka republika, IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové, Slezská 839/16, Slezské Předměstí, 50200 Hradec Králové Povinnost k Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1 Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o sřízení sástravního práva (S 1041 zákona č. 582/1991 Sb.) č. j. 46001-220/8030/09.04.2018-01263/KOZ-1 ze dne 09.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2018 13:37:52. Zápis proveden dne 30.01.2018. Pofadí k 09.01.2018 13:27 o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu Sázka 230 201 Kč Oprávnění pro Česka republika, IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové, Slezská 839/16, Slezské Předměstí, 50200 Hradec Králové Povinnost k Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1 Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o sřízení sástravního práva (S 1041 zákona č. 582/1991 Sb.) č. j. 46001-220/8030/09.04.2018-01263/KOZ-1 ze dne 09.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2018 17:01:11. Zápis proveden dne 03.05.2018. Pofadí k 10.04.2018 17:01 o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu Sázka 238 071 Kč Oprávnění pro Česka republika, IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové, Slezská 839/16, Slezské Předměstí, 50200 Hradec Králové Povinnost k Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1 Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o sřízení sástravního práva (S 1041 zákona č. 582/1991 Sb.) č. j. 46001-220/8030/10.07.2018-02133/KOZ-1 ze dne 10.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2018 11:55:10. Zápis proveden dne 02.08.2018. Pofadí k 11.07.2018 11:55 o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu Sázka 235 424 Kč Oprávnění pro Česka republika, IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové, Slezská 839/16, Slezské Předměstí, 50200 Hradec Králové Povinnost k Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1	

Informační záznam o změně stavu, ve kterém vykonává právo správního orgánu, který je evidován v katastru nemovitostí. Území pro katastrální území, katastrální území Hradec Králové, území HZ, území S.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokarující stav evidovaný k datu 19.11.2019 15:55:02	
Okres: CZ0521 Hradec Králové	Obec: 569810 Hradec Králové
Kat.území: 761125 Svobodná Dvory	List vlastnictví: 22041
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	
Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o sřízení sástravního práva (S 1041 zákona č. 582/1991 Sb.) č. j. 46001-220/8030/04.10.2018-01222/KOZ-1 ze dne 04.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2018 12:33:52. Zápis proveden dne 30.10.2018. Pofadí k 05.10.2018 12:33 o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu Sázka 243 691 Kč Oprávnění pro Česka republika, IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové, Slezská 839/16, Slezské Předměstí, 50200 Hradec Králové Povinnost k Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1 Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o sřízení sástravního práva (S 1041 zákona č. 582/1991 Sb.) č. j. 46001-220/8030/08.01.2019-00121/KOZ-1 ze dne 08.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2019 10:52:18. Zápis proveden dne 31.01.2019. Pofadí k 09.01.2019 10:52	
D. Poznámky a další důležité údaje	
Typ vztahu	
o Zahájení exekuce Povinnost k Insolvenční řízení, s.r.o., K Dolíkům 685/8, Svobodná Dvory, 50311 Hradec Králové, IČO: 45536350 Listina Vyrovnání soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 111 EX 1662/16-6 ze dne 27.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2016 16:12:11. Zápis proveden dne 01.07.2016; uloženo na prac. Svítavý E-3476/2016-609 Související zápis Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Povinnost k Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 111 EX 1662/16-8 ze dne 28.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2016 16:20:03. Zápis proveden dne 04.07.2016; uloženo na prac. Hradec Králové E-3675/2016-602 Listina Vyrovnání soudního exekutora o nabytí právní moci unesení 111 EX 1662/16-30. Právní moc ke dni 08.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2016 18:11:00. Zápis proveden dne 15.10.2016; uloženo na prac. Hradec Králové E-6013/2016-602 Související zápis Dražební vyhláška Listina Unesení soudního exekutora o nařízení dražební jednání 111 EX 1662/16-34	

Informační záznam o změně stavu, ve kterém vykonává právo správního orgánu, který je evidován v katastru nemovitostí. Území pro katastrální území, katastrální území Hradec Králové, území HZ, území S.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokarující stav evidovaný k datu 19.11.2019 15:55:02	
Okres: CZ0521 Hradec Králové	Obec: 569810 Hradec Králové
Kat.území: 761125 Svobodná Dvory	List vlastnictví: 22041
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	
ze dne 13.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2018 18:16:52. Zápis proveden dne 21.11.2018; uloženo na prac. Hradec Králové E-6653/2018-602 o Zahájení exekuce Povinnost k Insolvenční řízení, s.r.o., K Dolíkům 685/8, Svobodná Dvory, 50311 Hradec Králové, IČO: 45536350 Listina Vyrovnání soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův Brod 050 EX-2176/2017-8 k č. j. 31 EXE 1931/2017-8 ze dne 02.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2017 14:25:33. Zápis proveden dne 05.10.2017; uloženo na prac. Havlíčkův Brod E-4634/2017-601 Související zápis Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Povinnost k Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 050 EX 2176/17-14 ze dne 04.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2017 06:45:16. Zápis proveden dne 18.10.2017; uloženo na prac. Hradec Králové E-4644/2017-602 Listina Vyrovnání soudního exekutora o nabytí právní moci unesení 050 EX 2176/17-19. Právní moc ke dni 16.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2017 09:25:48. Zápis proveden dne 22.11.2017; uloženo na prac. Hradec Králové E-5505/2017-602 o Zahájení exekuce Povinnost k Insolvenční řízení, s.r.o., K Dolíkům 685/8, Svobodná Dvory, 50311 Hradec Králové, IČO: 45536350 Listina Vyrovnání soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův Brod 050 EX-1012/2018-7 k č. j. 28 EXE 981/2018-7 ze dne 22.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2018 13:02:57. Zápis proveden dne 29.06.2018; uloženo na prac. Havlíčkův Brod E-2775/2018-601 Související zápis Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Povinnost k Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 050 EX 1012/18-13 ze dne 29.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2018 12:01:43. Zápis proveden dne 09.07.2018; uloženo na prac. Hradec Králové E-3977/2018-602 Listina Vyrovnání soudního exekutora o nabytí právní moci unesení 050 EX 1012/18-19. Právní moc ke dni 09.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2018 08:48:01. Zápis proveden dne 15.08.2018; uloženo na prac. Hradec Králové E-4839/2018-602 o Zahájení exekuce	

Informační záznam o změně stavu, ve kterém vykonává právo správního orgánu, který je evidován v katastru nemovitostí. Území pro katastrální území, katastrální území Hradec Králové, území HZ, území S.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokarující stav evidovaný k datu 19.11.2019 15:55:02	
Okres: CZ0521 Hradec Králové	Obec: 569810 Hradec Králové
Kat.území: 761125 Svobodná Dvory	List vlastnictví: 22041
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	
o Povinnost k Insolvenční řízení, s.r.o., K Dolíkům 685/8, Svobodná Dvory, 50311 Hradec Králové, IČO: 45536350 Listina Vyrovnání soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 111 EX 2062/18-7 ze dne 26.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2018 18:13:45. Zápis proveden dne 30.10.2018; uloženo na prac. Svítavý E-4920/2018-609 Související zápis Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Povinnost k Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 111 EX 2062/18-10 ze dne 31.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2018 18:08:22. Zápis proveden dne 20.11.2018; uloženo na prac. Hradec Králové E-6425/2018-602 o Zahájení exekuce Povinnost k Insolvenční řízení, s.r.o., K Dolíkům 685/8, Svobodná Dvory, 50311 Hradec Králové, IČO: 45536350 Listina Vyrovnání soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 111 EX 2064/18-8 ze dne 31.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2018 18:13:01. Zápis proveden dne 02.11.2018; uloženo na prac. Svítavý E-4974/2018-609 Související zápis Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Povinnost k Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 111 EX 2064/18-10 ze dne 01.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2018 18:07:10. Zápis proveden dne 20.11.2018; uloženo na prac. Hradec Králové E-6463/2018-602 o Zahájení exekuce Povinnost k Insolvenční řízení, s.r.o., K Dolíkům 685/8, Svobodná Dvory, 50311 Hradec Králové, IČO: 45536350 Listina Vyrovnání soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 111 EX 2063/18-8 ze dne 09.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2018 18:13:35. Zápis proveden dne 13.11.2018; uloženo na prac. Svítavý E-5163/2018-609 Související zápis Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Povinnost k Parcela: St. 486/1, Parcela: St. 487/1, Parcela: St. 859, Parcela: 794/1	

Informační záznam o změně stavu, ve kterém vykonává právo správního orgánu, který je evidován v katastru nemovitostí. Území pro katastrální území, katastrální území Hradec Králové, území HZ, území S.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.11.2019 15:55:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 569810 Hradec Králové
Kat.území: 761125 Svobodná Dvory List vlastnictví: 22041
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí lll EX 2063/19-10 ze dne 12.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2019 18:05:51. Zápis proveden dne 21.11.2019; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-6628/2019-602

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Povinnost k
Inndos interiéry, s.r.o., K Dolíkám 685/8, Svobodná Dvory, 50311 Hradec Králové, IČO: 45536350

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (5245, 5405 odst. 2 z 8.182/2008 Sb.), o úpadku KSHK 35 INS 1732/2019-A-6/celk.3 ze dne 15.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2019 16:40:27. Zápis proveden dne 27.02.2019; uloženo na prac. Hradec Králové
Z-1034/2019-602

o Zahájení exekuce
pověřeny soudní exekutor Mgr. Stanislav Molák, Bělohorská 299, 580 01 Havlíčkův Brod
Povinnost k
Inndos interiéry, s.r.o., K Dolíkám 685/8, Svobodná Dvory, 50311 Hradec Králové, IČO: 45536350

Listina Vyrovnání soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův Brod 050 EX-201/2019 -10 (k exekuci z.j. 28 EXE 241/2019-8) ze dne 14.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2019 08:06:27. Zápis proveden dne 27.02.2019; uloženo na prac. Havlíčkův Brod
Z-978/2019-601

Přílohy a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvatel titulu a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 04.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.06.2008.
V-5380/2008-602

Fyz: Inndos interiéry, s.r.o., K Dolíkám 685/8, Svobodná Dvory, 50311 Hradec Králové
IČO: 45536350

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

Generální úřad pro Katastr nemovitostí, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód 602,
strana 12

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.11.2019 15:55:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 569810 Hradec Králové
Kat.území: 761125 Svobodná Dvory List vlastnictví: 22041
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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: 19.11.2019 16:07:59
Český úřad zeměměřičský a katastrální - ZOD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 22041, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, odpovídá se s listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V dne
Podpis RAZÍTKO

Generální úřad pro Katastr nemovitostí, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód 602,
strana 13

Snímek z katastrální mapy



Fotodokumentace







Sdělení k přístupové komunikaci



HRADEC KRÁLOVÉ

MAGISTRÁT MĚSTA HRADEC KRÁLOVÉ, ČESKOSLOVENSKÉ ARMÁDY 408, 502 00 HRADEC KRÁLOVÉ

ODBOR DOPRAVNĚ SPRÁVNÍCH AGEND

VÁŠ DOPIS ZN.:

ZE DNE: 2.12.2019

SPIS. ZN.: SZ MMHK/215486/2019 OD1/Pac
MMHK/217171/2019

OPRÁVNĚNÁ

ÚŘEDNÍ OSOBA: Mgr. Dagmar Pacholíková

TEL.: 495 707 812

E-MAIL: dagmar.pacholikova@mmhk.cz

DATUM: 4.12.2019

Mgr. Irena Jonáková
Horní 14
580 01 Havlíčkův Brod

Sdělení

Magistrát města Hradec Králové - odbor dopravně správních agend jako příslušný silniční správní úřad dle § 40 odst. 4 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, sděluje, že **na pozemku p.č. 796/29 v k.ú. Svobodné Dvory se nachází veřejně přístupná účelová komunikace dle § 7 výše uvedeného zákona.**

Dále sdělujeme, že vlastník pozemku nepožádal o omezení veřejného přístupu na uvedené komunikaci.

Mgr. Dagmar Pacholíková

referent silničního správního úřadu
oprávněná úřední osoba

Otisk úředního razítka

Parafo vedoucího oddělení:

Doručí se:

účastníci (dodejky)

Mgr. Irena Jonáková, IDDS: 8jthcar

Vypraveno dne:

1/1

WWW.HRADECKRALOVE.ORG

MAGISTRÁT MĚSTA HRADEC KRÁLOVÉ, ČESKOSLOVENSKÉ ARMÁDY 408, 502 00 HRADEC KRÁLOVÉ
TEL.: +420 495 707 111, E-MAIL: POSTA@MMHK.CZ, E-PODATELNA: EPODATELNA@MMHK.CZ, ID DATOVÉ SCHRÁNKY: bebb2in