

Znalecký posudek č. 39/2023-4949

(číslo v evidenci MS 37991/2023)

o obvyklé ceně nemovité věci výrobního areálu č.p. 289, na pozemku č.parc. st. 336, se všemi součástmi a příslušenstvím a s pozemky č.parc. st. 336, 718, 723/1 a 723/3 o celkové výměře 4043 m², katastrální území a obec Police nad Metují, okres Náchod

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Adresa nemovitosti:

249 54 Police nad Metují, Nádražní 289

Objednatel znaleckého posudku:

Slezská insolvenční v.o.s.
Elišky Krásnohorské 1305/18
736 01 Havířov

Účel znaleckého posudku:

odhad ceny obvyklé

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a 237/2020, a podle stavu ke dni 14.7.2023 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jana Opočenská
Před Ústavem 809/5, 181 00 Praha 8
telefon 602 38 97 46
email jana.opocenska@volny.cz

Znalecký posudek byl vypracován v 3 vyhotoveních. Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran textu, 8 listů příloh a 4 listy fotodokumentace.

V Praze, dne 22.8.2023

Vyhotovení č. 1

1. Znalecký úkol

1.1. Odborná otázka zadavatele – zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci výrobního areálu č.p. 289, na pozemku č.parc. st. 336, se všemi součástmi a příslušenstvím a s pozemky č.parc. st. 336, 718, 723/1 a 723/3 o celkové výměře 4043 m², katastrální území a obec Police nad Metují, okres Náchod

1.2. Účel znaleckého posudku – pro převod nemovité věci

1.3. Skutečnosti sdělené objednatelem mající vliv na přesnost závěru posudku - nejsou

Informace o nemovité věci

Název nemovité věci: výrobní areál č.p. 289 na pozemcích č.parc. st. 336, 718, 723/1 a 723/3

Adresa nemovité věci: 249 54 Police nad Metují, Nádražní 289

Kraj: Královéhradecký

Okres: Náchod

Obec: Police nad Metují

Katastrální území: Police nad Metují

Počet obyvatel: 3961

Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 11.8.2023.

2. Výčet podkladů

2.1. výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a. dodané zástupcem objednatele

- Informace poskytnuté zástupcem objednatele posudku

b. opatřené znalcem

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb.

- Výpis z katastru nemovitostí z 11.7.2023, LV 1276, k.ú. Police nad Metují, na budovu č.p. 289 a na pozemky č.parc. st. 336, 718, 723/1 a 723/3

- Snímek z katastrální mapy z 22.6.2023

- Územní plán obce Police nad Metují, areál je umístěn v plochách nerušící výroby a skladování (zkratka VL), pozemek č.parc. 723/3, je veden v územním plánu jako zeleň soukromá, vyhrazená (zkratka ZS)

3. Nález

3.1. výčet sebraných a zpracovaných dat

Vlastnické a evidenční údaje:

z výpisu z katastru nemovitostí

list vl. č. 1276

kat.území a obec Police nad Metují

vlastník nem. Ing. Jaromír Kříž

Pod Klůčkem 260, 549 54 Police nad Metují - Velká Ledhuje

pozemky č.parc. st. 336 zastavěná plocha nádvoří o výměře 2329 m²

č.parc. 718 ostatní pl. jiná pl. o výměře 28 m²

č.parc. 723/1 ostatní pl. manipul.plocha o výměře 1474 m²

č.parc. 723/3 zahrada o výměře 202 m²

budova č.p. 289 (bydlení) na pozemku č.parc. st. 336

| | |
|---------------------|--|
| omezení vl. práva | Zástavní práva smluvní Zákaz zcizení |
| ochrana nemovitosti | Chráněná krajinná oblast – II- IV zóna ZPF u zahrady |
| poznámky | Zápis do soupisu konkursní podstaty z roku 2008 Zahájení exekuce roku 2019 Rozhodnutí o úpadku z roku 2022 |
| nabývací tituly | Dohoda o vydání věci z 11.6.1991 Kupní smlouva z 28.12.2004 |

Ochrana přírody

Pozemky areálu jsou součástí Chráněné krajinné oblasti Broumovsko. CHKO Broumovsko byla založena 27. března 1991. Rozkládá se v geomorfologickém celku Broumovská vrchovina v turistickém regionu Kladské pomezí. Má rozlohu 43 000 ha. V oblasti se nacházejí mj. pískovcová skalní města a stolové hory.

Celkový popis nemovité věci

Výrobní areál čp. 289 se nalézá ve jižní okrajové části obce Police nad Metují, mimo souvisle zastavěné území, v lokalitě bez okolní zástavby, v úzkém pruhu mezi potokem Ledhujkou a silnicí Nádražní, autobusová zastávka Velké Petrovice je umístěna na silnici Nádražní ve vzdálenosti cca 460 m, jiná občanská vybavenost v místě není.

Město Police nad Metují se nachází v okrese Náchod v Královéhradeckém kraji. Obcí protéká potok Ledhujka (přítok řeky Metuje). Město je obklopeno vrchy – Klůček, Strážnice, Havlatka a těmto dominuje Ostaš. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Město bylo založeno v roce 1501 Janem Černickým z Černčic a Kácova. Centrum města leží na vysokém ostrohu obtékaném ze tří stran řekou Metují a je městskou památkovou rezervací. Části obce jsou Police nad Metují, Hlavňov, Hony, Pěkov, Radešov a Velká Ledhujka. Areál č.p. 289 je vzdálen cca. 2,2 km od centra města a jeho občanské vybavenosti (městský úřad, knihovna, pošta, ZŠ a MŠ, ZUŠ, autobusové nádraží, kino, divadlo, sportoviště a lékaři).

Areál byl původně užíván jako tkalcovna a od roku 1920 byl využíván pro kovovýrobu, poslední 4 roky je areál bez provozu. Vybavení budov bylo od té doby značně poškozeno vandaly.

Areál sestává z několika budov, které mají rozdílný způsob užívání, dále z jejich součástí a příslušenství, z části je tvořen drobnými stavbami kůlen a přístaveb, které se nalézají v havarijním stavu, a proto s nimi není v ocenění uvažováno.

Areál je přístupný z veřejné komunikace, ulice Nádražní. Pozemek č.parc. 1109/1 pod ulicí Nádražní je ve vlastnictví Královéhradeckého kraje, se správou svěřenou Správě silnic Královéhradeckého kraje. Dlážděný chodník mezi silnicí a areálem je nově ve vlastnictví obce Police nad Metují (vklad do katastru proveden 23.6.2023, k datu ocenění běží ochranná lhůta pro zápis).

Pozemky areálu jsou rovinné, v místě je možnost napojení na rozvod elektro a veřejný vodovod, odpadní vody jsou svedeny do areálové jímky s přepadem do potoka Ledhujka. Areál má podélný tvar, nachází v úzkém údolí, kde vede ulice Nádražní, potok Ledhujka a jednosměrná cyklostezka č. 22 (část budoucí cyklistické magistrály spojující Jizerské hory, Krkonoše, Orlické hory a Jeseníky). Na pozemku č.parc. 723/3 je umístěna sloupová trafostanice a přes pozemky č.parc. 723/3 a 723/1 vede na sloupech vedení 110 kV.

Pozemek st.p.č. 336 je zastavěn stavbami staveb areálu a nádvořím, pozemek parc.č. 723/3 tvoří oplocenou zahradu u obytné budovy, pozemek p.č. 723/1 je manipulační plocha mimo oplocení areálu s možností otáčení kamiónů a vede přes něj přítok do potoka Ledhujka. Pozemek č.parc. 718 je malý neoplocený trojúhelníkový pozemek na východním okraji areálu, vede přes něj veřejně

přístupný most přes potok Ledhujka. Obec nemá cenovou mapu, pozemky jsou v zastavěném území, se sjezdem na veřejnou komunikaci. Užívání je v souladu s právním stavem.

Pro ocenění je areál rozčleněn na následující hlavní objekty, které se nacházejí na pozemku č.parc. st. 336:

1. Budova pro bydlení čp. 289
2. Administrativní budova
3. Výrobní hala
4. Kotelna
5. Budova skladu

Venkovní úpravy a drobné stavby areálu bez vlivu na obvyklou cenu

- zděná kolna
- zděná garáž
- kovové přístřešky
- oplocení – pletivo a kovový plot
- betonová jímka na odpadní vody s přepadem do potoka Ledhujka
- kopaná studna cca 5 m
- vodovodní a elektro přípojka
- zpevněná plocha nádvoří ze žulových silničních kostek
- vrata a vrátka do areálu ze svařovaných profilů na nádvoří
- vrátka s pletivem do zahrady
- tovární komín

Popis jednotlivých staveb

Stavba pro bydlení čp. 289

Objekt je situován na západním okraji areálu, je dlouhodobě neužívaný, jedná se o patrovou, částečně podsklepenou budovu, s volným půdním prostorem. Stavba obsahuje v každém podlaží jeden byt o velikosti 2+1 a 3+1 s příslušenstvím, při východním štítu stavby je chodba se schodištěm. Stavba byla odhadem vybudována okolo r. 1900, následně byla z části modernizována a upravena. Tyto stavební úpravy a modernizace jsou ke dni ocenění již dožité. Technický stav svědčí o zcela zanedbané údržbě, je nutné provedení celkové rekonstrukce pro případně bydlení. Veškeré vnitřní vybavení a zařízení je zničené - zejména rozvody elektro, topení a vody, a zařizovací předměty kuchyní a koupelen. Budova je provozně propojená s výrobní halou.

Podlahová plocha

1. PP – 13,00 m²
1. NP – 100,00 m²
2. NP – 100,00 m²

Zastavěná plocha

1. PP - 18,00 m²
1. NP - 133,00 m²
2. NP - 133,00 m²

Obestavěný prostor

- 1.NP, 2.NP a zastřešení – 1087,00 m³

Popis konstrukcí stavby pro bydlení č.p. 289:

| | |
|-----------------|--|
| Základy: | základy bez izolací proti zemní vlhkosti |
| Zdivo: | zdivo 45 cm |
| Stropy: | dřevěné trámové |
| Střecha: | sedlová, dřevěný krov |
| Krytina: | plechová |
| Klemp.prvky: | úplně z pozinkovaného plechu |
| Vnitřní omítky: | vápenné štukové |

| | |
|-----------------|--|
| Fasád.omítky: | vápenocementové omítky |
| Schody: | točité pískovcové |
| Dveře: | vstupní původní dřevěné náplňové, vnitřní hladké do kovových zárubní |
| Vrata: | chybí |
| Okna: | původní dvojité špaletová |
| Podlahy: | keramická dlažba, vlýsky a prkna |
| Vytápění: | ústřední z areálové kotelny, litinové radiátory, elektrická akumulární kamna |
| Elektroinst.: | světelná a motorová |
| Bleskosvod: | je proveden |
| Rozvod vody: | studené a teplé |
| Zdroj tep.vod.: | el. boiler |
| Inst. plynu: | není provedena |
| Kanalizace: | do areálové jímky |
| Vnitř. kuchyní: | chybí |
| Vnitř. vyb.: | v každém bytě vana, WC a umyvadlo |
| Ostatní: | chybí |
| Výtahy: | chybí |

Administrativní budova

Stavba AB je situována při východním straně areálu, je dlouhodobě neužívána, provozně je propojena s výrobní halou. Jedná se o patrovou stavbu se zařízeným podkrovím, se sedlovou střechou a plechovou krytinou. Stavba byla odhadem vybudována okolo r. 1900, následně bylo zřízeno sociální zařízení a část stavby byla v roce 1993 modernizována a upravena - tyto stavební úpravy a modernizace jsou ke dni ocenění již dožité, sociální zařízení je devastované. Technický stav svědčí o zcela zanedbané údržbě, je nutné provedení celkové rekonstrukce pro případné užívání stavby. Vnitřní vybavení a zařízení je zničené - zejména podlahy a rozvody elektro, topení a vody.

Podlahová plocha

1. NP – 81,00 m²
2. NP – 81,00 m²
3. NP – 81,00 m²

Zastavěná plocha

1. NP - 108,00 m²
2. NP – 108,00 m²
3. NP - 108,00 m²

Obestavěný prostor

2 NP a zastřešení – 1021,00 m³

Popis konstrukcí stavby administrativní budovy:

| | |
|------------------|---|
| Základy: | základy bez izolací proti zemní vlhkosti |
| Zdivo: | zdivo 45 cm |
| Stropy: | dřevěné trámové a klenby |
| Střecha: | sedlová |
| Krytina: | plechová |
| Klemp.prvky: | úplně z pozinkovaného plechu |
| Vnitřní omítky: | vápenné štukové |
| Fasád.omítky: | vápenocementové omítky, v zadní části poškozené |
| Vnitřní obklady: | keramické v sociálním zařízení |
| Schody: | pískovcové dvouramenné |
| Dveře: | vstupní původní dřevěné náplňové, vnitřní hladké do kovových zárubní |
| Vrata: | chybí |
| Okna: | dřevěná zdvojená |
| Podlahy: | keramická dlažba, koberce na dřevotřískových deskách |
| Vytápění: | ústřední z areálové kotelny, litinové radiátory, akumulární el. kamna |

| | |
|-----------------|---------------------|
| Elektroinst.: | světelná a motorová |
| Bleskosvod: | je proveden |
| Rozvod vody: | studené a teplé |
| Zdroj tep.vod.: | z areálové kotelny |
| Inst. plynu: | není provedena |
| Kanalizace: | do jímky |
| Vnitř. vyb.: | WC |
| Ostatní: | není |
| Výtahy: | chybí |

Výrobní hala

Objekt se sestává ze 2 částí, původní starší menší hala se shedovou střechou a krytinou ze svařovaných asfaltových pásů a větší hala se sedlovou střechou a krytinou s azbestocementových vlnitých desek. Hala je přístupná čelním vjezdem ze ulice a bočním z nádvoří. Na menší halu navazuje ze strany nádvoří stavba továrního komína a malá přístavba s vjezdem z nádvoří.

Výrobní hala byla vybudována odhadem v letech 1890-1900. Dosud se zde nacházejí technologické zařízení bývalé provozovny, které jsou ke dni ocenění zcela nefunkční. Je patrna i morální zastaralost. Střešní krytina větší haly byla z části obnovena před 60 lety, původní střechu nahradila sedlová kovová konstrukce se střešními okny.

Veškeré vybavení je ke dni ocenění zničeno, vč. vytápění a vzduchotechniky, rozvodů elektro a vody.

Podlahová plocha

1. NP – 660,00 m²

Zastavěná plocha

1. NP – 943 m²

Obestavěný prostor

1. NP a zastřešení – 3 772,00 m³

Popis konstrukcí stavby výrobní haly:

| | |
|------------------|--|
| Základy: | základy bez izolací proti zemní vlhkosti |
| Nosná konstr.: | masivní zdivo a litinové a ocelové sloupy |
| Stropy: | nejsou |
| Střecha: | sedlová a shedová, kovová konstrukce ve vnitřním prostoru je podpořena litinovými a ocelovými sloupy |
| Krytina: | svařované asfaltové pásy a vlnité azbestocementové desky |
| Klemp.prvky: | úplně z pozinkovaného plechu |
| Vnitřní omítky: | vápenné štukové |
| Fasád.omítky: | vápenocementové omítky |
| Vnitřní obklady: | chybí |
| Schody: | chybí |
| Dveře: | převážně kovové |
| Vrata: | dvoje plechová vrata |
| Okna: | původní kovová tovární okna (industriální) dvojí, později doplněná ve fasádě makrolonovými deskami |
| Podlahy: | betonová dlažba a betonová mazanina |
| Vytápění: | z areálové kotelny, starší plechové registry pro parní topení, kalorifery |
| Elektroinst.: | světelná a motorová |
| Bleskosvod: | je proveden |
| Rozvod vody: | chybí |
| Zdroj tep.vod.: | chybí |
| Inst. plynu: | není provedena |

| | |
|--------------|-------|
| Kanalizace: | chybí |
| Vnitř. vyb.: | chybí |
| Ostatní: | chybí |
| Výtahy: | chybí |

Kotelna

Stavba kotelny je přízemní vyšší stavba s dřevěným krovem, se sedlovou střechou a lepenkovou krytinou. Součástí stavby je kotel na pevná paliva s násypkou, který je ke dni ocenění nefunkční a neodpovídá ekologický předpisům.

Stavba byla vybudována odhadem v roce 1900, ke dni ocenění je v dožitém technickém stavu, po vyklizení technologie je možné jej užívat pro skladování.

Veškeré vybavení je ke dni ocenění zničeno. Pro případné další užívání je potřebná kompletní rekonstrukce stavby.

Podlahová plocha

1. NP – 77,00 m²

Zastavěná plocha

1. NP – 103,00 m²

Obestavěný prostor

1 NP a zastřešení – 594,00 m³

Popis konstrukcí kotelny:

| | |
|------------------|---|
| Základy: | základy bez izolací proti zemní vlhkosti |
| Zdivo: | masivní zdivo |
| Stropy: | chybí |
| Střecha: | sedlová |
| Krytina: | svařované lepenkové pásy |
| Klemp.prvky: | úplné z pozinkovaného plechu |
| Vnitřní omítky: | vápenné štukové, poškozené |
| Fasád.omítky: | vápenocementové omítky, poškozené |
| Vnitřní obklady: | chybí |
| Schody: | chybí |
| Vrata: | dřevěná rámová |
| Okna: | původní kovová tovární okna (industriální) jednoduchá |
| Podlahy: | betonová mazanina |
| Vytápění: | kotel na tuhá paliva na konci své životnosti |
| Elektroinst.: | světelná a motorová |
| Bleskosvod: | je proveden |
| Rozvod vody: | studené |
| Zdroj tep.vod.: | chybí |
| Inst. plynu: | není provedena |
| Kanalizace: | do areálové jímky |
| Vnitř. vyb.: | chybí |
| Ostatní: | chybí |
| Výtahy: | chybí |

5. Sklad

Stavba skladu uzavírá areál při východní straně, je podlouhlého obdélníkového půdorysu, jedná se o patrovou nepodsklepenou stavbu s nízkou pultovou střechou a plechovou krytinou. Jde o stavbu z roku 1920, přestavěnou v roce 1986. V přízemí se nachází montážní prostory a šatny s umývárny, samostatné pro muže a pro ženy, v patře jsou sklady. Objekt je vybaven nákladní

výtahem se třemi stanicemi (přízemí, rampa na nádvoří a 1.patro). Výtah je v současné době nefunkční.

Stavba je ke dni ocenění v dožitém technickém stavu, sociální zařízení bylo poničeno, rozvody elektro, vody a vytápění jsou nefunkční. Pro případné užívání je potřebná kompletní rekonstrukce stavby.

Podlahová plocha

1. NP – 204,00 m²
2. NP – 204,00 m²

Zastavěná plocha

1. NP – 255,00 m²
2. NP – 255,00 m²

Obestavěný prostor

1. a 2. NP a zastřešení – 1 288,00 m³

Popis konstrukcí skladu:

| | |
|------------------|---|
| Základy: | základy bez izolací proti zemní vlhkosti |
| Zdivo: | zdivo 45 cm |
| Stropy: | betonové |
| Střecha: | pultová |
| Krytina: | plechová |
| Klemp.prvky: | úplné z pozinkovaného plechu |
| Vnitřní omítky: | vápenné štukové poškozené |
| Fasád.omítky: | vápenocementové omítky, omítka zadní stěny chybí |
| Vnitřní obklady: | keramické v soc. zařízení |
| Schody: | betonové s terasem |
| Dveře: | převážně hladké do kovových zárubní |
| Vrata: | kovová |
| Okna: | hliníková zdvojená, z části chybí |
| Podlahy: | betonová mazanina, cementová dlažba, PVC a prkna |
| Vytápění: | dálkové z areálové kotelny, litinové radiátory a registry |
| Elektroinst.: | světelná a motorová |
| Bleskosvod: | je proveden |
| Rozvod vody: | studené a teplé |
| Zdroj tep.vod.: | z areálové kotelny |
| Inst. Plynů: | není provedena |
| Kanalizace: | do areálové jímky |
| Vnitř. Vyb.: | sprchy, umyvadla a WC – poškozené vandaly |
| Ostatní: | mříže v oknech přízemí |
| Výtahy: | nákladní výtah |

Vyhodnocení nemovitosti obchodní budovy z hlediska ocenění

Výhody nemovitosti:

- areál je umístěn ve vzdálenosti cca 460 m od autobusové zastávky „Velké Petrovice“ a 1,6 km od Vlakové zastávky „Police nad Metují“

Nevýhody nemovitosti:

- areál má dlouhodobě zanedbanou údržbu, po dobu posledních čtyř let není užíván a udržován, rozvody vody a topení popraskaly mrazem, vnitřní zařízení je zničeno vandaly, část střešní konstrukce haly se zřítila
- nevhodné umístění v zatáčce frekventované ulice Nádražní
- elektrina je v současné době odpojena

- na pozemku č.parc. 723/3 je umístěná sloupová trafostanice a nad pozemky č.parc. 723/2 a 723/1 vede vysoké napětí 110 kV
- přes pozemek č.parc. 723/1 vede přítok do vodoteče potoka Ledhujky
- na pozemku č.parc. 718 je umístěn veřejně užívaný most přes potok Ledhujku
- areál má podlouhlý tvar z důvodů umístění mezi průjezdnou frekventovanou ulicí Nádražní a potokem Ledhujkou a toto umístění omezuje jeho případné rozšíření
- odpadní vody jsou svedeny do jímky s přepadem do potoka Ledhujky
- střešní krytina výrobní haly je z vlnitých asbestocementových desek
- umístění areálu v CHKO Broumovsko

4. Posudek

4.1. popis postupu při analýze dat

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny nemovité věci výrobního areálu č.p. 289, na pozemku č.parc. st. 336o výměře 1710 m², katastrální území a obec Police nad Metují, okres Náchod.

Obvyklá cena je definovaná v § 2 zákona č. 151/1997 Sb.. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Pro stanovení odhadu obvyklé ceny areálu je v posudku vycházeno z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové a porovnávací. Obvyklá cena je pak určena porovnáním výsledků uvedených metod.

Rekapitulace parametrů staveb v areálu

| | Obestavěný prostor m ³ | Zastavěná plocha m _s | Podlahová plocha m _s |
|-----------------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Obytná část | 1 087,00 | 133,00 | 213,00 |
| Administ.budova | 1 021,00 | 108,00 | 243,00 |
| Výrobní hala | 3 772,00 | 943,00 | 660,00 |
| Kotelna | 594,00 | 103,00 | 77,00 |
| Sklad | 1 288,00 | 255,00 | 408,00 |
| celkem | 7 762,00 | | 1 601,00 |
| Výměra pozemků | | 4 043 | |

1. Určení nákladové hodnoty areálu

Nákladová hodnota nemovitosti je rovna stavebním nákladům nutným na postavení staveb a na zakoupení pozemků a u staveb je tato hodnota snížena o skutečné opotřebení. Pozemek je oceněn obvyklou cenou porovnáním s nabízenými srovnatelnými pozemky v dané oblasti.

Jednotková cena u zděných netypových budov pro bydlení je stanovena společností RTS z roku 2023 ve výši 7 885,00 Kč/m³.

Jednotková cena u zděných administrativních budov ve výši 9 275,00 Kč/m³.

Jednotková cena u zděných hal pro výrobu a služby ve výši 10 160,00 Kč/m³.

Jednotková cena u zděných budov pro energetiku ve výši 10 590,00 Kč/m³.

Jednotková cena u zděných budov pro skladování a úpravu produktů ve výši 7 365,00 Kč/m³.

Výpočet nákladové hodnoty s opotřebením

| | obest. prostor | JKSO Kč/m³ | koef. vyb. | koef. výšky | koef. zastav.pl | koef. VRN | koef. opotr. | snížení o opotr. | Celkem Kč |
|-----------------|-------------------|---------------|---------------|----------------|--------------------|--------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| Obytná část | 1 087,00 | 7 885,00 | 0,6500 | 1,00 | 1,00 | 1,20 | 85,00 | 0,1500 | 1 002 806,42 |
| Administ.budova | 1 021,00 | 9 275,00 | 0,6500 | 1,00 | 1,00 | 1,20 | 85,00 | 0,1500 | 1 107 963,68 |
| Výrobní hala | 3 772,00 | 10 160,00 | 0,6000 | 1,00 | 1,00 | 1,20 | 90,00 | 0,1000 | 2 759 293,44 |
| Kotelna | 594,00 | 10 590,00 | 0,6000 | 1,00 | 1,00 | 1,20 | 90,00 | 0,1000 | 452 913,12 |
| Sklad | 1 288,00 | 7 365,00 | 0,7000 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 75,00 | 0,2500 | 1 826 078,10 |
| venkovní úpravy | | | | | | | | | 600 000,00 |
| celkem | | | | | | | | | 7 749 054,75 |
| pozemky | 4 043 | 450,00 | | | | | | | 1 819 350,00 |
| celkem | | | | | | | | | 9 568 404,75 |
| zaokrouhleno | | | | | | | | | 9 568 000,00 |

2. Odhad porovnávací hodnoty areálu

Porovnávací metoda je jedním ze způsobů zjištění obvyklé ceny věci. Cena věci určená porovnáním vychází z porovnání ceny obdobné věci k datu ocenění v daném místě. Při porovnání nemovité věci se zohledňuje zejména druh nemovité věci, lokalita, velikost, využitelnost, vybavenost apod.

Pro porovnání byly zvoleny ceny obdobných areálů realizovaných v dané oblasti v roce 2022. Tyto údaje byly při výpočtu ceny objektivizovány koeficientem časovosti a dále upraveny v těch parametrech, v kterých se realizované areály od posuzovaného odlišují.

Pro porovnání jsou využity následující hodnotící koeficienty

| | |
|----|---|
| Kt | koeficient technického stavu |
| Ki | koeficient infrastruktury |
| Km | koeficient polohy |
| Kc | koeficient časovosti prodeje (při realizované ceně v době ocenění $K_c = 1,0$) |
| Kr | koeficient velikosti (výměry) |
| Kv | koeficient využití |
| Kp | koeficient velikosti a tvaru pozemku |
| Kv | koeficient závad |

Nabízené obdobné nemovité věci na internetových stránkách realitních kanceláří

1. Areál v ulici Nádražní č.p. 311, Police nad Metují cena 15 000 000,- Kč

Výrobní areál č.p. 311 s lepším umístěním v bezprostřední blízkosti obce Velké Petrovice a s lepším příjezdem, na pozemku č.parc. st. 364 o výměře 4716 m², zděná výrobní patrová budova, podlahová plocha odhadem 2 415 m². Datum realizace 27.4.2022



2. Areál v ulici Rybničná č.p. 500, Červený Kostelec

cena 12 500 000,- Kč

Výrobní areál č.p. 500 s lepším umístěním v zastavěné části obce a s lepším příjezdem, s pozemky č.parc. st. 491, st. 492, st. 1931-1936, 870/13 a 891/6 s celkovou výměrou 4805 m², zděná obytná stavba patrová, podsklepená se zařízeným podkrovím se třemi byty 2+1 a přízemní výrobní haly včetně kanceláří, jídelnou s výdejnou jídla, šaten, sociálního zařízení, podlahová plocha odhadem 2113 m². Objekt je napojen na elektřinu, plyn, obecní vodovod a odpady jsou svedeny do kanalizace. Datum realizace 25.3.2022



2. Areál v ulici Rašínova č.p. 278, Nové Město nad Metují

cena 30 700 000,- Kč

Výrobní areál č.p. 278 s lepším umístěním v zastavěné části obce a s lepším příjezdem, s pozemky č.parc. st. 568/1, st. 568/2, st. 747, st. 2218, st. 2262, 446/2, 446/9 a 447/2 s celkovou výměrou 12 913 m², zděná patrová administrativní budova nepodsklepená a přízemní výrobní hala, podlahová plocha odhadem 4 212 m². Objekt je napojen na elektřinu, plyn, obecní vodovod a odpady jsou svedeny do kanalizace. Datum realizace 27.12.2022



Vyhodnocení porovnávaných nemovitých věcí a určení porovnávací hodnoty oceňované nemovité věci

| | | 1 | 2 | 4 |
|---|-------------------------|-------------------|------------------|---------------------|
| | | Police nad Metují | Červený Kostelec | N. Město nad Metují |
| | | Nádražní | Rybničná | Rašínova |
| datum realizace | | 27.04.2022 | 25.03.2022 | 27.12.2022 |
| pozemek | m ² | 4716 | 4805 | 12913 |
| požadovaná cena | Kč | 15 000 000,00 | 12 500 000,00 | 30 700 000,00 |
| Koeficient zdroje dat | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Kt – koeficient technického stavu | | 0,85 | 0,80 | 0,85 |
| Ki - koeficient infrastruktury | | 0,85 | 0,80 | 0,80 |
| Km - koeficient polohy | | 0,90 | 0,85 | 0,85 |
| Kc - koeficient časovosti nabídky | | 1,05 | 1,05 | 1,02 |
| Kr - koeficient velikosti | | 1,00 | 1,00 | 1,05 |
| Kv - koeficient využití | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Kb - koeficient vybavení | | 0,80 | 0,80 | 0,80 |
| Kp - koeficient velikosti a tvaru pozemku | | 0,95 | 0,95 | 0,85 |
| Kz - koeficient závad | | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| upravená cena | Kč | 7 005 143,25 | 4 883 760,00 | 11 630 733,56 |
| podlahová plocha | m ² | 2 415 | 2 113 | 4 212 |
| jednotková cena | Kč/m ² | 2 900,68 | 2 311,29 | 2 761,33 |
| Průměrná jednotková cena | Kč/m² | | | 2 657,77 |
| podlahová plocha | m ² | | | 1 601,00 |
| Celková hodnota | Kč | | | 4 255 087,20 |
| Zaokrouhleno | Kč | | | 4 255 000,00 |

| | | |
|------------------------------|----------------|--------------|
| Průměrná jednotková cena | Kč | 2 657,77 |
| Maximální jednotková cena | Kč | 2 900,68 |
| Minimální jednotková cena | Kč | 2 311,29 |
| Podlahová plocha | m ² | 1 601,00 |
| Průměrná jednotková hodnota | Kč | 2 657,77 |
| Hodnota porov.metodou celkem | Kč | 4 255 087,20 |
| Zaokrouhleno | Kč | 4 255 000,00 |

| | | |
|---|---------------------|----|
| Hodnota nemovité věci stanovená nákladovou metodou | 9 568 000,00 | Kč |
| Hodnota nemovité věci stanovená porovnávací metodou | 4 255 000,00 | Kč |

4.2. výsledky analýzy dat

Obvyklá cena nemovité věci je určena ve výši hodnot určených porovnávací metodou. Porovnávací metoda se nejlépe přibližuje tržnímu prostředí v případě, že jsou k dispozici informace o provedených prodeích obdobných nemovitých věcí. Nákladové hodnoty starších výrobních areálů nejsou trhem akceptované.

5. Odůvodnění

5.1. interpretace výsledků analýzy

Obvyklá cena byla odhadnuta porovnáním dosažených cen při prodeji obdobných areálů, získaných dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem posudku bylo zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci výrobního areálu č.p. 289, na pozemku č.parc. st. 336, se všemi součástmi a příslušenstvím a s pozemky č.parc. st. 336, 718, 723/1 a 723/3 o celkové výměře 4 043 m², katastrální území a obec Police nad Metují, okres Náchod.

6.2. Odpověď

Na základě výše uvedené analýzy byla obvyklá cena areálu odhadnuta ve výši

4 255 000,00 Kč

slovy: čtyřmilionydvěstěpadesátpětisíc Kč

Jedná se o cenu konečnou.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podmínky správnosti závěru nejsou s výjimkou skrytých vad nemovité věci.

Obvyklá cena nemovité věci je odhad užitku, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Odhad obvyklé ceny není nikdy přesný, pouze se přibližuje k možnostem případného trhu.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

7. Přílohy

- Fotodokumentace
- Výpis z katastru nemovitostí z 11.7.2023, LV 1276, k.ú. Police nad Metují, na budovu č.p. 289 a na pozemky č.parc. st. 336, 718, 723/1 a 723/3
- Snímek z katastrální mapy z 22.6.2023
- Územní plán obce Police nad Metují, areál je umístěn v plochách nerušící výroby a skladování (zkratka VL), pozemek č.parc. 723/3, zahrada, je veden v územním plánu jako zeleň soukromá, vyhrazená (zkratka ZS)
- Mapa oblasti

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný předsedou Městského soudu v Praze ze dne 13.3.1991 č.j. Spr. 429/89 pro základní obor ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro odvětví stavby obytné - vady a poruchy staveb a rekonstrukce staveb.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 37991/2023 v evidenci MS.

V Praze dne 22.8.2023

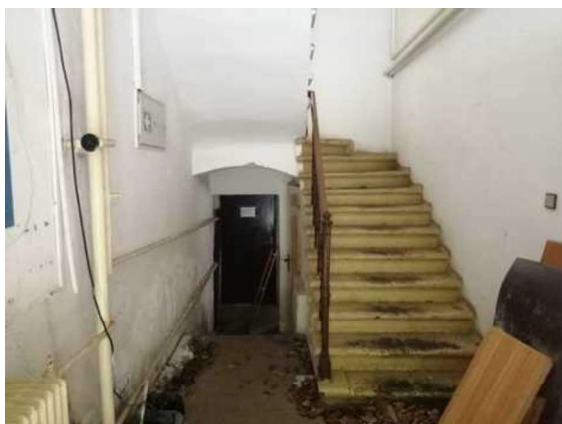
Ing. Jana Opočenská
Před Ústavem 809/5, 181 00 Praha 8
telefon 602 38 97 46, email jana.opocenska@volny.cz



Administrativní budova - pohled z nádvoří



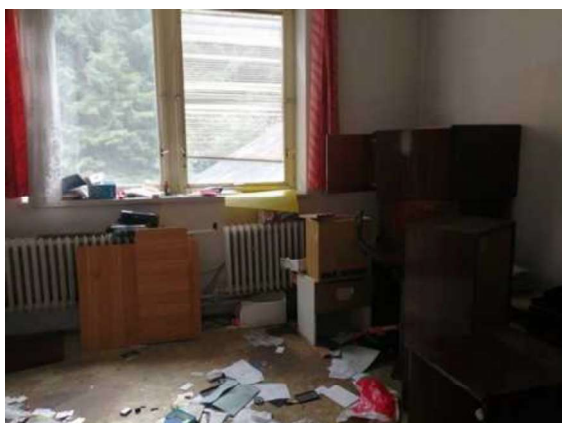
Administrativní budova - pohled u ulice Nádražní



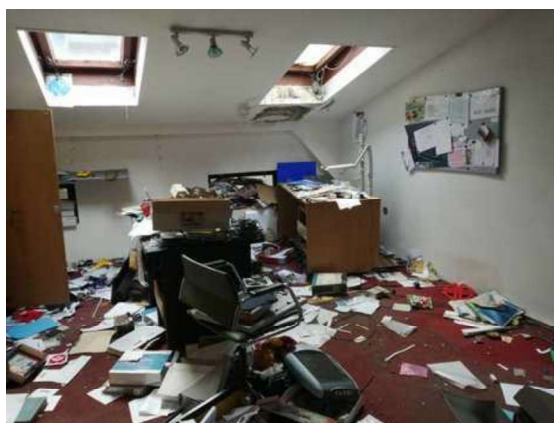
Administrativní budova - schodiště do patra



Administrativní budova - kanceláře v přízemí



Administrativní budova - kanceláře v patře



Administrativní budova - kancelář v podkroví



Obytná budova - pohled z ulice Nádražní



Obytná budova - pokoje bytu v patře



Obytná budova - točité schodiště do patra



Obytná budova - koupelna v přízemí



Sloupová trafostanice na pozemku č.parc. 723/3
a vedení vysokého napětí nad pozemky
č.parc. 723/2 a 723/1



Potok Ledhujka teče podél
jihovýchodní hranici areálu



Budova skladu - pohled z ulice Nádražní



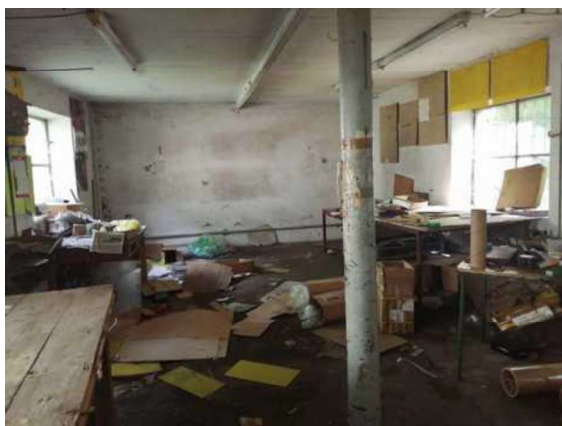
Budova skladu - montážní dílna v patře



Budova skladu - montážní dílna schodiště do patra



Budova skladu - šatny v přízemí



Budova skladu - montážní dílna v přízemí



Budova skladu - nákladní výtah se třemi zastávkami - přízemí, nádvorní rampa a patro



Výrobní hala - pohled z ulice Nádražní



Malá výrobní hala se shedovou střechou



Větší výrobní hala se sedlovou střechou



Poškozená střešní krytina ve výrobní hale



Stavba kotelny - pohled z nádvoří



Nádvoří areálu s nákladní rampou do patra skladu



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2023 12:38:12

Katastrální území: 720523 Náchod

Obec: 574341 Police nad Metují

Katastrální území: 725323 Police nad Metují

List vlastnictví: 1276

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo Kříž Jaromír Ing., Pod Klůčkem 260, Velká Ledhuje, 54954 Police nad Metují | 520603/096 | |

B Nemovitosti

| Pozemky Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---|------------|----------------------------|--------------------|---|
| St. 336 | 2329 | zastavěná plocha a nádvoří | | chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna |
| Součástí je stavba: Police nad Metují, č.p. 289, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 336 | | | | |
| 718 | 38 | ostatní plocha | jiná plocha | chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna |
| 723/1 | 1474 | ostatní plocha | manipulační plocha | chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna |
| 723/3 | 202 | zahrada | | chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond |

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy o poskytnutí úvěru č. 1797/07/LCD do celkové výše CZK 6.000.000,- s příslušenstvím

Oprávnění pro

MEBAC MACHINERY s.r.o., Okružní 781, 25081 Nehvizdy,
RČ/IČO: 09353577

Povinnost k

Parcela: St. 336, Parcela: 718, Parcela: 723/1, Parcela: 723/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.07.2007.

V-3476/2007-605

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 27.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2020 09:17:44. Zápis proveden dne 23.12.2020.

V-6694/2020-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy o poskytnutí úvěru č. 1798/07/LCD do celkové výše CZK 3.500.000,- s příslušenstvím

Oprávnění pro

MEBAC MACHINERY s.r.o., Okružní 781, 25081 Nehvizdy,
RČ/IČO: 09353577

Povinnost k

Parcela: St. 336, Parcela: 718, Parcela: 723/1, Parcela: 723/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.07.2007.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2023 12:38:12

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574341 Police nad Metují
Kat.území: 725323 Police nad Metují List vlastnictví: 1276
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

V-3476/2007-605
Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 27.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2020 09:17:44. Zápis proveden dne 23.12.2020.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých budoucích pohledávek až do celkové výše CZK 19.500.000,- s příslušenstvím, které vzniknou od 13.7.2007 do 31.10.2018

Oprávnění pro

MEBAC MACHINERY s.r.o., Okružní 781, 25081 Nehvizdy, RČ/IČO: 09353577

Povinnost k

Parcela: St. 336, Parcela: 718, Parcela: 723/1, Parcela: 723/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.07.2007.

V-3476/2007-605
Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 27.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2020 09:17:44. Zápis proveden dne 23.12.2020.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění nedoplatků evidovaných správcem daně v celkové výši 622.000,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Celní úřad pro Královéhradecký kraj, Bohuslava Martinů 1672/8a, Pražské Předměstí, 50101 Hradec Králové

Povinnost k

Parcela: St. 336, Parcela: 718, Parcela: 723/1, Parcela: 723/3

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Celní úřad pro Královéhradecký kraj Č.j.-397/2017 -550000-42 ze dne 02.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2017 13:51:39. Zápis proveden dne 27.01.2017; uloženo na prac. Náchod

V-45/2017-605
Listina Vyrozhnutí správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Celní úřad pro Královéhradecký kraj Č.j.-397-3/2017 -550000-42. Právní moc ke dni 20.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2017 09:03:40. Zápis proveden dne 21.03.2017.

Pořadí k 03.01.2017 13:51

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Celní úřad pro Královéhradecký kraj Č.j.-397/2017 -550000-42 ze dne 02.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2017 13:51:39. Zápis proveden dne 27.01.2017; uloženo na prac. Náchod

V-45/2017-605

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2023 12:38:12

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574341 Police nad Metují

Kat.území: 725323 Police nad Metují

List vlastnictví: 1276

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

Typ vztahu

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Celní úřad pro Královéhradecký kraj Č.j.-397/2017 -550000-42 ze dne 02.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2017 13:51:39. Zápis proveden dne 27.01.2017; uloženo na prac. Náchod

V-45/2017-605

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 2.250.164,-Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Náchod, Karlovo náměstí 2054, 54701 Náchod

Povinnost k

Parcela: St. 336, Parcela: 718, Parcela: 723/1, Parcela: 723/3

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 46004-220/8030/21.07.2017-01438/Pol ze dne 21.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2017 18:20:31. Zápis proveden dne 15.08.2017.

V-4859/2017-605

Pořadí k 24.07.2017 18:20

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek označených jiným způsobem, veškeré peněžité podmíněné i nepodmíněné dluhy osob specifikovaných v definici "Zajištěných dluhů" v článku I smlouvy o zastavení nemovitosti č. ZN/832/15/LCD, vzniklé na základě jakékoliv zajištěné smlouvy specifikované v definici "Zajištěné smlouvy" v článku I smlouvy o zastavení nemovitosti č. ZN/832/15/LCD (smlouva o úvěru č. 1082/15/LCD a smlouva o úvěru č. 832/15/LCD) nebo v souvislosti s takovou zajištěnou smlouvou, které existují ke dni uzavření smlouvy o zastavení nemovitosti č. ZN/832/15/LCD a které budou vznikat v období ode dne uzavření smlouvy o zastavení nemovitosti č. ZN/832/15/LCD do 28. 2. 2024, a to (i) dluhy na splacení jistiny úvěru, na zaplacení částek, které byly vyplaceny 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 smlouvy o zastavení nemovitosti č. ZN/832/15/LCD nebo s její neplatností, ukončením, zrušením, neúčinností nebo nevymahatelností, to vše až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 12.372.000 Kč, a jejich příslušenství, a (ii) další dluhy vymezené v článku I smlouvy o zastavení nemovitosti č. ZN/832/15/LCD až do nejvyšší výše jistiny těchto dluhů 12.372.000 Kč, a jejich příslušenství, avšak pouze v rozsahu v jakém nejsou zajištěny na základě smlouvy o zastavení nemovitosti č. ZN1/1797/07/LCD uzavřené dne 13. 7. 2007

Oprávnění pro

MEBAC MACHINERY s.r.o., Okružní 781, 25081 Nehvizdy,
RČ/IČO: 09353577

Povinnost k

Parcela: St. 336, Parcela: 718, Parcela: 723/1, Parcela: 723/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. ZN/832/15/LCD ze dne 21.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2018 11:59:24. Zápis proveden dne 27.09.2018; uloženo na prac. Náchod

V-5516/2018-605

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 27.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2020 09:17:44. Zápis

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2023 12:38:12

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574341 Police nad Metují
Kat.území: 725323 Police nad Metují List vlastnictví: 1276
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

proveden dne 23.12.2020.

V-6694/2020-605

Pořadí k 30.08.2018 11:59

o Zákaz zcizení

podle čl. III, odst.1 zástavní smlouvy a po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

MEBAC MACHINERY s.r.o., Okružní 781, 25081 Nehvizdy,
RČ/IČO: 09353577

Povinnost k

Parcela: St. 336, Parcela: 718, Parcela: 723/1, Parcela: 723/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
ZN/832/15/LCD ze dne 21.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2018
11:59:24. Zápis proveden dne 27.09.2018; uloženo na prac. Náchod

V-5516/2018-605

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
ze dne 27.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2020 09:17:44. Zápis
proveden dne 23.12.2020.

V-6694/2020-605

Pořadí k 30.08.2018 11:59

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 744.778,-Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Náchod, Karlovo
náměstí 2054, 54701 Náchod

Povinnost k

Parcela: St. 336, Parcela: 718, Parcela: 723/1, Parcela: 723/3

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 46004-220/8030/13.09.2018-02306/Pol-1 ze dne
13.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2018 13:48:12. Zápis proveden
dne 05.10.2018.

V-5850/2018-605

Pořadí k 13.09.2018 13:48

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- na pohledávku ve výši 822.502 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Náchod, Karlovo
náměstí 2054, 54701 Náchod

Povinnost k

Parcela: St. 336, Parcela: 718, Parcela: 723/1, Parcela: 723/3

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 46004-220/8030/04.12.2018-03062/Pol - 1 ze
dne 04.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2018 13:37:35. Zápis
proveden dne 28.12.2018.

V-7767/2018-605

Pořadí k 05.12.2018 13:37

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2023 12:38:12

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574341 Police nad Metují
 Kat.území: 725323 Police nad Metují List vlastnictví: 1276
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o

k zajištění pohledávky ve výši 1.069.961,54 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
 Okresní správa sociálního zabezpečení Náchod, Karlovo
 náměstí 2054, 54701 Náchod

Povinnost k

Parcela: St. 336, Parcela: 718, Parcela: 723/1, Parcela: 723/3

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Č. j. : 46004-220/8030/24.04.2019-00989/Pol - 1 ze dne 24.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2019 14:56:24. Zápis proveden dne 16.05.2019.

V-2458/2019-605

Pořadí k 24.04.2019 14:56

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky v částce 1.029.757,46 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
 Okresní správa sociálního zabezpečení Náchod, Karlovo
 náměstí 2054, 54701 Náchod

Povinnost k

Parcela: St. 336, Parcela: 718, Parcela: 723/1, Parcela: 723/3

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Č. j. : 46004-220/8030/09.07.2019-01546/Pol - 1 ze dne 09.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2019 13:34:19. Zápis proveden dne 31.07.2019.

V-4205/2019-605

Pořadí k 09.07.2019 13:34

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 1 363 580,33 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
 Okresní správa sociálního zabezpečení Náchod, Karlovo
 náměstí 2054, 54701 Náchod

Povinnost k

Parcela: St. 336, Parcela: 718, Parcela: 723/1, Parcela: 723/3

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Č. j. : 46004-220/8070/25.11.2019-02911/Pol - 1 ze dne 25.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2019 16:14:32. Zápis proveden dne 17.12.2019.

V-7857/2019-605

Pořadí k 25.11.2019 16:14

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky v částce 350.031 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
 Okresní správa sociálního zabezpečení Náchod, Karlovo
 náměstí 2054, 54701 Náchod

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2023 12:38:12

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574341 Police nad Metují
 Kat.území: 725323 Police nad Metují List vlastnictví: 1276
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 336, Parcela: 718, Parcela: 723/1, Parcela: 723/3

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Č. j. : 46004-220/8070/09.12.2019-03057/Pol - 1 ze dne 09.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2019 15:00:58. Zápis proveden dne 04.01.2020.

V-8346/2019-605

Pořadí k 10.12.2019 15:00

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 538 620,32 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
 Okresní správa sociálního zabezpečení Náchod, Karlovo náměstí 2054, 54701 Náchod

Povinnost k

Parcela: St. 336, Parcela: 718, Parcela: 723/1, Parcela: 723/3

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Č. j. : 46004-220/8070/08.07.2020-01201/Pol - 1 ze dne 08.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2020 15:02:55. Zápis proveden dne 31.07.2020.

V-3784/2020-605

Pořadí k 08.07.2020 15:02

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 1 311 375, 91 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
 Okresní správa sociálního zabezpečení Náchod, Karlovo náměstí 2054, 54701 Náchod

Povinnost k

Parcela: St. 336, Parcela: 718, Parcela: 723/1, Parcela: 723/3

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Č. j. : 46004-220/8030/08.07.2020-01200/Pol - 1 ze dne 08.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2020 15:02:34. Zápis proveden dne 31.07.2020.

V-3782/2020-605

Pořadí k 08.07.2020 15:02

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu - na daňovou pohledávku ve výši 1 656 445,72 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
 Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, Horova 824/17,
 Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové

Povinnost k

Parcela: St. 336, Parcela: 718, Parcela: 723/1, Parcela: 723/3

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, ÚzP v Náchodě Č.j.: 1678609/20/2709-00540-609173 ze dne 07.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2020 16:32:43. Zápis proveden dne 25.11.2020; uloženo na prac. Náchod

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2023 12:38:12

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574341 Police nad Metují
 Kat.území: 725323 Police nad Metují List vlastnictví: 1276
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

V-5169/2020-605

Pořadí k 07.09.2020 16:32

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
 Královéhradecký kraj, ÚzP v Náchodě Čj.: 1678609/20/2709-00540-609173 ze dne
 07.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2020 16:32:43. Zápis
 proveden dne 25.11.2020; uloženo na prac. Náchod

V-5169/2020-605

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
 Královéhradecký kraj, ÚzP v Náchodě Čj.: 1678609/20/2709-00540-609173 ze dne
 07.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2020 16:32:43. Zápis
 proveden dne 25.11.2020; uloženo na prac. Náchod

V-5169/2020-605

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- na pohledávku ve výši 819.657,07 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
 Okresní správa sociálního zabezpečení Náchod, Karlovo
 náměstí 2054, 54701 Náchod

Povinnost k

Parcela: St. 336, Parcela: 718, Parcela: 723/1, Parcela: 723/3

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Č. j. : 46004-220/8030/24.06.2021-01439/Pol - 1
 ze dne 24.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2021 13:59:15. Zápis
 proveden dne 19.07.2021.

V-4555/2021-605

Pořadí k 24.06.2021 13:59

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Kamil Souček, Masarykovo náměstí 56, 547 01 Náchod

Povinnost k

Kříž Jaromír Ing., Pod Klůčkem 260, Velká Ledhuje,
 54954 Police nad Metují, RČ/IČO: 520603/096

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Náchod 083
 EX-852/2019 -6 ze dne 27.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2019
 16:18:48. Zápis proveden dne 03.12.2019; uloženo na prac. Náchod

Z-4374/2019-605

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 336, Parcela: 718, Parcela: 723/1, Parcela: 723/3

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2023 12:38:12

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574341 Police nad Metují
Kat.území: 725323 Police nad Metují List vlastnictví: 1276
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Náchod 083 EX-852/2019 -12 ze dne 28.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2019 16:18:48. Zápis proveden dne 20.12.2019; uloženo na prac. Náchod
Z-4375/2019-605

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl 494/25, 602 00 Brno
Povinnost k

Kříž Jaromír Ing., Pod Klůčkem 260, Velká Ledhuje, 54954 Police nad Metují, RČ/IČO: 520603/096

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-1300/2020 -18 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 25.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2020 21:33:21. Zápis proveden dne 04.08.2020; uloženo na prac. Brno-město
Z-7318/2020-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 336, Parcela: 718, Parcela: 723/1, Parcela: 723/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město 169 EX-1300/2020 -79 ze dne 24.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2020 21:07:17. Zápis proveden dne 03.12.2020; uloženo na prac. Náchod
Z-4332/2020-605

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

Nebylo zahájeno exekuční řízení s novým č.j.

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-1300/2020 -70 spojené dle § 37 odst. 3 zák. č. 120/2001 Sb., v platném znění, ze dne 24.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2020 21:06:14. Zápis proveden dne 15.09.2020; uloženo na prac. Brno-město

Z-9050/2020-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k

Kříž Jaromír Ing., Pod Klůčkem 260, Velká Ledhuje, 54954 Police nad Metují, RČ/IČO: 520603/096

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 10911/20-14 k 22 EXE 851/2020-9 ze dne 09.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2020 10:42:48. Zápis proveden dne 14.09.2020; uloženo na prac. Praha
Z-31095/2020-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl 494/25, 602 00 Brno

Povinnost k

Kříž Jaromír Ing., Pod Klůčkem 260, Velká Ledhuje, 54954 Police nad Metují, RČ/IČO: 520603/096

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2023 12:38:12

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574341 Police nad Metují
 Kat.území: 725323 Police nad Metují List vlastnictví: 1276
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-3749/2020 -16
 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 16.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
 23.09.2020 00:34:40. Zápis proveden dne 30.09.2020; uloženo na prac. Brno-město
 Z-9616/2020-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 336, Parcela: 718, Parcela: 723/1, Parcela: 723/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město 169 EX-
 3749/2020 -24 ze dne 16.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2020
 20:35:55. Zápis proveden dne 03.12.2020; uloženo na prac. Náchod
 Z-4554/2020-605

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,
 190 00 Praha 9

Povinnost k

Kříž Jaromír Ing., Pod Klůčkem 260, Velká Ledhuje,
 54954 Police nad Metují, RČ/IČO: 520603/096

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 190/21-26 k 22 EXE-
 31/2021 12 ze dne 03.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2021
 19:29:45. Zápis proveden dne 05.02.2021; uloženo na prac. Praha
 Z-4096/2021-101

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Kříž Jaromír Ing., Pod Klůčkem 260, Velká Ledhuje,
 54954 Police nad Metují, RČ/IČO: 520603/096

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Hradci Králové 40 INS-
 22556/2020 -A-34 ze dne 11.08.2021. Právní moc ke dni 11.08.2021. Právní účinky
 zápisu k okamžiku 23.09.2022 15:19:52. Zápis proveden dne 16.12.2022; uloženo
 na prac. Náchod

Z-14080/2022-605

Související zápisy

Schváleno oddlužení

povinná Ing. Alena Křížová

Povinnost k

Parcela: St. 336, Parcela: 718, Parcela: 723/1, Parcela: 723/3

Listina Usnesení insolvenčního soudu o schválení oddlužení zpeněžením majetkové
 podstaty, o schválení oddlužení plněním splátkového kalendáře Krajský soud v
 Hradci Králové 45 INS-22556/2020 -B-27 ze dne 23.09.2022. Právní účinky
 zápisu k okamžiku 23.09.2022 15:19:52. Zápis proveden dne 16.12.2022; uloženo
 na prac. Náchod

Z-14080/2022-605

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.
 strana 9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2023 12:38:12

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574341 Police nad Metují
 Kat.území: 725323 Police nad Metují List vlastnictví: 1276
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)



Listina

o Dohoda o vydání věci podle zákona č. 403/1990 Sb. RE 395/1991 z 11.6.1991.

POLVZ:63/1991

Z-10700063/1991-605

Pro: Kříž Jaromír Ing., Pod Klůčkem 260, Velká Ledhuje, 54954
Police nad Metují

RČ/IČO: 520603/096

o Smlouva kupní ze dne 28.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.01.2005.

V-212/2005-605

Pro: Kříž Jaromír Ing., Pod Klůčkem 260, Velká Ledhuje, 54954
Police nad Metují

RČ/IČO: 520603/096

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ | Výměra[m2] |
|---------|-------|------------|
| 723/3 | 76811 | 202 |

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 11.07.2023 12:38:14

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha
Damaschková Karolína

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

6494/2023-10,

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



Správní poplatek uhrazen

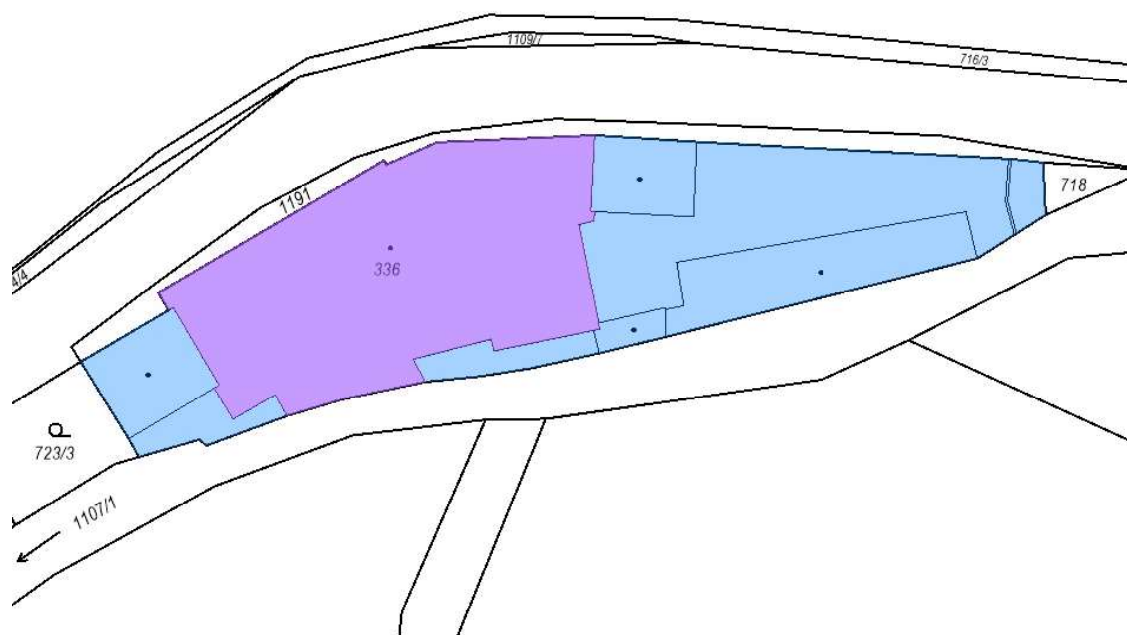
- v hotovosti

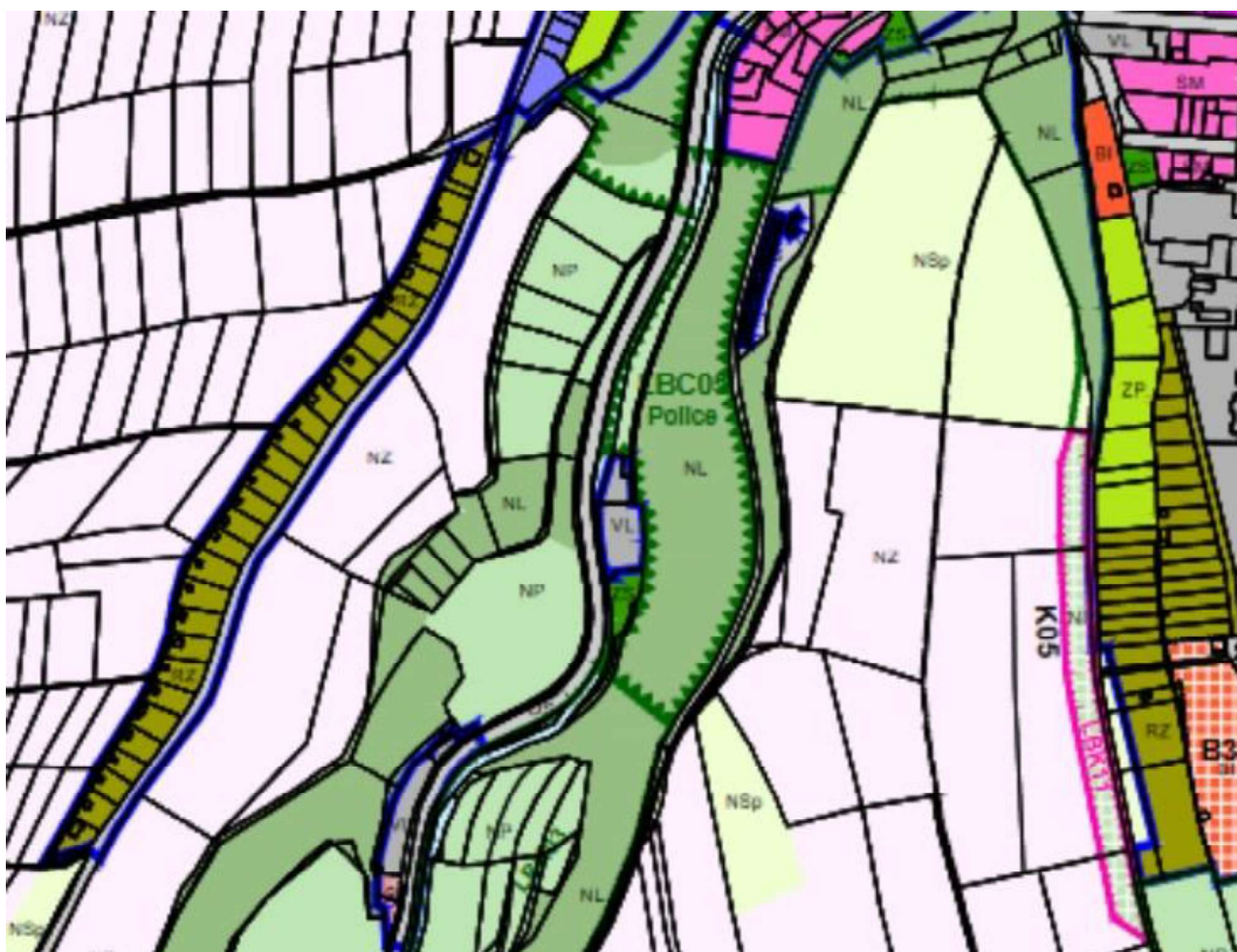
- na zvláštní účet

ve výši 100,- dne.....

11-07-2023

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.





Mapa oblasti

