ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 861/2022

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny ocelové haly s pozemkem parc.č. St. 950/2 umístěné na okraji Nového Bydžova, k.ú. Nový Bydžov

Znalec: [redacted]

Zadavatel: GAVLAS, spol. s r.o.
Politických vězňů 21
110 00 Praha 1

OBVYKLÁ CENA	800 000 Kč

Počet stran: 39 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 11.1.2022 **Vyhotoveno:** V Jičíně 16.1.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti haly čp. 1918 s pozemkem parc.č. St. 950/2 k.ú. Nový Bydžov

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí v místě a čase určené pro účely veřejné dražby dle zákona 26/2000 Sb.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.1.2022 za přítomnosti [redacted]

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady pro vypracování posudku:
1. LV č. 911 k.ú. Nový Bydžov , vyhotovený dálkovým přístupem dne 11.10.2021
2. Kopie katastrální mapy z neplaceného přístupu na KN dne 11.1.2022
3. Cenové informace z katastru nemovitostí, informace z nabídek nájmu na internetu.
4. Fotodokumentace nemovitosti z 11.1.2022
5. Informace z územního plánu města Nový Bydžov
6. Informace získané od vlastníka při místním šetření.
7. Darovací smlouva ze dne 20.4.2016, V -2524/2006-602
8. Dohoda o vydání věci ze dne 10.4.1991, registrovaná Státním notářstvím v Hradci Králové 19.4.1991 č.j. RE 215/11 6.4.1992, POLZ 29/92
9. Dohoda o vydání věci dohoda o zřízení věcného břemene ze dne 23.10.1991 , registrovaná Státním notářstvím v Hradci Králové 31.10.1991 č.j. RE 674/1991, POLZ 29/92
10. Informace k existenci sítí od ČEZ Distribuce, GasNet

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

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

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- cena zjištěná dle cenového předpisu (§1c odst.1 vyhl. č. 441/2013Sb.)
- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

Cena dle cenového předpisu - cena zjištěná

Tato cena je stanovena dle prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Jedná se o cenu určenou podle zákona č. 151/1997 jinak než cena obvyklá, mimořádná nebo tržní hodnota.

Nákladová metoda

Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou, respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota nemovité věci

V případě nemovitých věcí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovité věci stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitá věc v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovité věci. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na stanovení výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší nebo které lze za daných podmínek obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokovou mírnou).

Porovnávací metoda

Při ocenění za použití porovnávací metody se odhaduje cena obvyklá majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následně je provedena analýza těchto informací se zohledněním rozdílů mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 11.1.2021 za účasti [redacted] Informace ke stáří, opravách, napojení na IS byly převzaty z původního posudku č. 827-13/2018 z 13.12.2018 zpracovaný znalcem samým a získány tel. informací od [redacted]
Znalec zajistil aktuální informace k existenci sítí od ČEZ Distribuce a GasNet. Informace o územním plánu byly získány z internetu. Cenové informace byly získány z katastru nemovitosti. Informace o nájmech byly použity z nabídek na internetu.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Vlastnické a evidenční údaje

Ladislav Lemberk, [redacted] podíl 1 / 1
Vlastnictví pozemků a budov
Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že oceňované nemovité věci evidované na LV č.911 pro k.ú. Nový Bydžov jsou ve vlastnictví Lemberka Ladislava , [redacted]
Jedná se o pozemek St.950/2, součástí pozemku je stavba Nový Bydžov č.p. 1918, jiná stavba.

Dokumentace a skutečnost

Stavebně právní stav
Ke stavebně právnímu stavu oceňovaných nemovitých věcí nebyla předložena žádná stavebně právní dokumentace. Z výpisu z katastru nemovitostí a z délky a způsobu užívání vyplývá, že stavebně právní stav stavby umístěné na pozemku pč. St. 950/2 je bez závažnějších závad.

Zástavní a jiná věcná práva
Podle výpisu z katastru nemovitosti LV č. 911 k.ú. Nový Bydžov ze dne 11.10.2021 jsou vlastnická práva omezena:
V části „C“ LV je tento zápis: Zástavní právo smluvní pro Českou spořitelnu a.s.
V části „ D“ jiné zápisy LV jsou uvedeny zápisy: Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Nájemní vztahy
Dle sdělení pana [redacted] není uzavřený žádný nájemní vztah.

Upozornění
Nebyla předložena žádná dokumentace stavby ani situace s inženýrskými sítěmi.

Místopis

Město Nový Bydžov je umístěno ve vzdálenosti 26 km severozápadním směrem od správního centra Hradec Králové na silnici 2. třídy. Dopravní dostupnost města je po méně kvalitních komunikacích umístěným mimo hlavní dopravní tah, vzdálenost od dálnice D 11 je cca 20 km. Ve městě je základní vybavenost, úřady, obchody a služby, banky, střední školy, vyšší odborná škola a nemocnice. Jsou zde i skupiny nepřizpůsobivých obyvatel.
Oceňovaná hala je umístěna na severozápadním okraji města.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna		☒ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon		

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2607/3	ostatní plocha, ost. komunikace, [redacted]
877/35	ostatní plocha, ost. komunikace, [redacted]
888	ostatní plocha, ost. komunikace, [redacted]
881/2	ost. plocha, manipulační plocha, [redacted]
St. 950/1	zastavěná plocha a nádvoří, [redacted]

Celkový popis nemovité věci

Nemovitost je umístěna na západním okraji města Nový Bydžov, v ulici Za Dráhou. Jedná se halu typu HARD , která byla oddělena z malého provozního areálu.
Přístup k nemovitosti je od silnice III/32419 vedoucí na Starý Bydžov ulicí Jana Maláta , dále obytnou zónou v ulici Merendní na zpevněnou úzkou místní komunikaci Za Drahou na ppč.877/35 a ppč. 2607/3 (vlastníkem je Město Nový Bydžov) , která vede podél železniční tratě. Sjezd z dálnice D 11 je ve vzdálenosti cca 38km.
Přístup na pozemek pč. St. 950/2 a stavbě čp. 1918, která je součástí pozemku, je zajištěný věcným břemenem zatěžující pozemky pč. č. St. 950/1,ppč. 881/2 a ppč. 888.
Malý provozní areál s byty, kde je umístěna oceňovaná hala, je obklopen obdělávanou zemědělskou půdou. V širším okolí je vlakové nádraží a zástavba rodinnými domky. Centrum města je vzdálené cca 1,5 km.
Podle platného územního plánu je hala umístěna ve stabilizovaném území v plochách výroby a skladování – průmysl – VL.
Přípojky elektřiny, vody a původně vytápění (dnes je topení demontováno) jsou vedeny ze stavby čp. 1917 na pozemku pč. St. 950/1 (odlišný vlastník) , věcné břemeno vedení, oprav a údržby není zřízeno. Kanalizace je svedena do septiku na ppč. 889/1, který je na pozemku jiného vlastníka a slouží pro celý areál. Věcné břemeno není zřízeno.

3.3. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Hala č.p. 1918
2. Pozemek parc.č. St. 950/2

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. Věcné břemeno zajišťující přístup k nemovitosti

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Hala č.p. 1918

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parc.č. St. 950/2

3. Výnosová hodnota

3.1. Hala čp. 1918 s pozemkem parc.č. St. 950/2

4. Porovnávací hodnota

4.1. Hala čp. 1918 s pozemkem parc.č. St. 950/2

5. Ocenění práv, závad, jiná omezení

5.1. Věcné břemeno zajišťující přístup k nemovitosti

5.2. Ocenění závad

5.3. Jiná omezení

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Hale čp. 1918 s pozemkem parc.č. St. 950/2
Adresa předmětu ocenění:	Za Drahou 504 01 Nový Bydžov
LV:	911
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Nový Bydžov
Katastrální území:	Nový Bydžov
Počet obyvatel:	6 924

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 115,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **1 161,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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 č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Nejsou další pozemky, pouze pozemek pod stavbou.	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}560}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}700}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,11
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Jedná se o stavbu umístěnou v odlehlé lokalitě, mimo průmyslovou zástavbu.	I	-0,15

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0{,}344}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}193}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}241}$

1. Hala č.p. 1918

Stavba č.p. 1918, stavba je součástí pozemku parc.č. 950/2

Samostatně stojící přízemní ocelová hala typu HARD o rozpění 15m, modul 6 x 4,5m. Přístup do haly je vraty z východní strany z pozemku ppč. 881/2 , druhý vstup je vraty z pozemku pč. St. 950/1 ze severní strany.
Založení haly je na základových pasech a patkách. Zděná podezdívka do výše cca 80cm, nosná konstrukce ocelová montovaná. Zastřešení sedlovou střechou o mírném sklonu, krytina z trapézového Al. plechu, okapy a svody z pozink. plechu. Opláštění z Al. trapézového plechu, vnitřní povrch Al.plech, na stropě podhled z trapézového plechu. Dle sdělení jsou opláštění a strop zatepelné. Okna jsou dvojitá, vnitřní dřevěná, vnější ocelová. Vrata plechová dodatečně zateplená. Podlaha je kryta prkny.
Je proveden rozvod elektřiny po povrchu, světelný i motorový proud. Dle sdělení je na přívodu 125 ampérový jistič. Měření je nepřímé, umístěné mimo halu v budově čp. 1917.
Na stěně jsou dvě umyvadla bez baterií. Přívod vody je pravděpodobně nefunkční, hala byla napojena na vodovodní přípojku jiného vlastníka, z prostoru kotelny v čp. 1917.
Dle sdělení byla kanalizace svedena do septiku na ppč. 889/1 (jiný vlastník).
Hala byla vytápěna z kotelny umístěné v budova čp. 1917 na pozemku pč. St. 950/1. V současnosti je vytápění nefunkční, radiátory jsou odmontované.
Dispozice: vnitřní prostor není dispozičně členěný.

Pří rozdělení areálu nebylo napojení haly na elektřinu, vodu, kanalizaci a vytápění řešeno věcnými břemeny. Věcným břemenem je řešen pouze přístup k hale.

Nemovitost nemá žádné vedlejší stavby, venkovní úpravy a přípojky inženýrských sítí.

Dle sdělení byla hala postavena v roce 1982, snad se jednalo o přemístění konstrukce starší haly z jiné lokality. V roce 1991-3 byly provedeny úpravy vytápění, nová prkenná podlaha, výměna okapů a vrat.
Do roku 2012 byla v hale provozována dřevovýroba, pak občasně pronajímána.
Ke dni místního šetření není hala pronajímána, je odpojena elektřina. Vytápění je demontované.
Halu je možné užívat jako studený sklad. Chybí sociální zázemí, napojení na IS. Nyní je dlouhodobě neužívaná.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	E. průmysl (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
1. NP	12,28*(26,63+0,6)	=	334,38

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	334,38 m^2	4,18 m	1 397,71
Součet	**334,38 m^2**		**1 397,71**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 397,71 / 334,38	= 4,18 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	334,38 / 1	= 334,38 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	334,38*4,65	=	1 554,87 m^3
Zastřešení	334,38*0,5*1,21	=	202,30 m^3

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	1 554,87 m^3
Zastřešení	Z	202,30 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		1 757,17 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	2x opláštěná kostra s tep. izolací	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	krov ocelový	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	zdvojená	N	100
14. Povrchy podlah	prkna palubky	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	rozvod vzduchu	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40

2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	C	8,20	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,90	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Povrchy podlah	P	4,80	100	0,46	2,21
15. Vytápění	C	1,30	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	0,90	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	0,80	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,90	100	1,00	6,90
Součet upravených objemových podílů					71,62
Koeficient vybavení K_4:					**0,7162**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m^3]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9397
Koeficient K_3 = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,9699
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7162
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4820
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**2 488,14**
Plná cena: 1 757,17 m^3 * 2 488,14 Kč/m^3	=	**4 372 084,96 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 80 = 62,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 62,5 % / 100)	*	0,375
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 639 531,86 Kč**
Koeficient pp	*	0,241
Cena stavby CS	=	**395 127,18 Kč**
Hala č.p. 1918 - zjištěná cena	=	**395 127,18 Kč**

2. Pozemek parc.č. St. 950/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 0{,}700}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}344}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I $= I_T * I_O * I_P = 0{,}700 * 1{,}000 * 0{,}344 = \mathbf{0{,}241}$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 161,-	0,241		279,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 950/2	337	279,80	94 292,60
Stavební pozemek - celkem			337		**94 292,60**

Pozemek parc.č. St. 950/2 - zjištěná cena celkem = **94 292,60 Kč**

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. Věcné břemeno zajišťující přístup k nemovitosti

S nemovitostí je spojeno právo chůze a jízdy po pozemcích ppč. St. 950/1, ppč. 881/2 a ppč. 888 v k.ú. Nový Bydžov.
Vymezení obsahu:
Věcné břemeno k nemovitostem tj. p.č. 888 cesta, p.č. 881/2 manipulační plocha a p.č. 950/1

stavební a to právo průchodu a průjezdu, východu a výjezdu pro každého vlastníka montážní haly se stavební parcelou č. 950/2 v k.ú. Nový Bydžov.
Vymezení rozsahu:
Přesný rozsah není ve smlouvě ani v geometrickém plánu stanoven.
Věcným břemenem je dotčená celá plocha pozemku ppč. 888, ppč. 881/2 a nezastavěná část pozemku St. 950/1 pro účely průchodu, průjezdu, východu a výjezdu pouze pro vlastníka montážní haly čp. 1918 s pozemek pč. St. 950/2.
Délka trvání: Navždy
Roční užitek:
Roční užitek nelze stanovit. Nelze zjistit četnost využití. Není definován a specifikován rozsah pozemků.

Ocenění:
Cena VB byla v souladu s § 39a odst. 4 vyhlášky 441/2013 Sb. v aktuálním znění stanovena fixní částkou 10 000 Kč.

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Hala č.p. 1918

Stavba č.p. 1918, stavba je součástí pozemku parc.č. 950/2

Samostatně stojící přízemní ocelová hala typu HARD o rozpění 15m, modul 6 x 4,5m. Přístup do haly je vraty z východní strany z pozemku ppč. 881/2 , druhý vstup je vraty z pozemku pč. St. 950/1 ze severní strany.
Založení haly je na základových pasech a patkách. Zděná podezdívka do výše cca 80cm, nosná konstrukce ocelová montovaná. Zastřešení sedlovou střechou o mírném sklonu, krytina z trapézového Al. plechu, okapy a svody z pozink. plechu. Opláštění z Al. trapézového plechu, vnitřní povrch Al.plech, na stropě podhled z trapézového plechu. Dle sdělení jsou opláštění a strop zatepelné. Okna jsou dvojitá, vnitřní dřevěná, vnější ocelová. Vrata plechová dodatečně zateplená. Podlaha je kryta prkny.
Je proveden rozvod elektřiny po povrchu, světelný i motorový proud. Dle sdělení je na přívodu 125 ampérový jistič. Měření je nepřímé, umístěné mimo halu v budově čp. 1917.
Na stěně jsou dvě umyvadla bez baterií. Přívod vody je pravděpodobně nefunkční, hala byla napojena na vodovodní přípojku jiného vlastníka, z prostoru kotelny v čp. 1917.
Dle sdělení byla kanalizace svedena do septiku na ppč. 889/1 (jiný vlastník).
Hala byla vytápěna z kotelny umístěné v budova čp. 1917 na pozemku pč. St. 950/1. V současnosti je vytápění nefunkční, radiátory jsou odmontované.

Dispozice: vnitřní prostor není dispozičně členěný.

Pří rozdělení areálu nebylo napojení haly na elektřinu, vodu, kanalizaci a vytápění řešeno věcnými břemeny. Věcným břemenem je řešen pouze přístup k hale.
Nemovitost nemá žádné vedlejší stavby, venkovní úpravy a přípojky inženýrských sítí.
Dle sdělení byla postavena v roce 1982 snad se jednalo o přemístění konstrukce starší haly z jiné lokality. V roce 1991-3 byly provedeny úpravy vytápění, nová prkenná podlaha, výměna okapů a vrat.

Do roku 2012 byla v hale provozována dřevovýroba, pak občasně pronajímána.
Ke dni místního šetření není hala pronajímána, je odpojena elektřina. Vytápění je demontované. Halu je možné užívat jako studený sklad. Chybí sociální zázemí, napojení na IS. Nyní je dlouhodobě neužívaná.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	E. průmysl (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
1. NP	12,28*(26,63+0,6)	=	334,38

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	334,38 m^2	4,18 m	1 397,71
Součet	**334,38 m^2**		**1 397,71**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 397,71 / 334,38	= 4,18 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	334,38 / 1	= 334,38 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	334,38*4,65	=	1 554,87 m^3
Zastřešení	334,38*0,5*1,21	=	202,30 m^3

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	1 554,87 m^3
Zastřešení	Z	202,30 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		1 757,17 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	2x opláštěná kostra s tep. izolací	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	krov ocelový	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100

11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	zdvojená	N	100
14. Povrchy podlah	prkna palubky	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	rozvod vzduchu	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	C	8,20	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,90	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Povrchy podlah	P	4,80	100	0,46	2,21
15. Vytápění	C	1,30	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	0,90	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	0,80	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,90	100	1,00	6,90
Součet upravených objemových podílů					71,62
Koeficient vybavení K_4:					**0,7162**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m^3]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9480

Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9397
Koeficient K_3 = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,9699
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7162
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4820
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**2 488,14**
Plná cena: 1 757,17 m^3 * 2 488,14 Kč/m^3	=	**4 372 084,96 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 80 = 62,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 62,5 % / 100)	*	0,375
Hala č.p. 1918 – nákladová cena	=	**1 639 531,86 Kč**

Nákladová cena po zaokrouhlení: 1 640 000,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parc.č. St. 950/2

Porovnávací metoda

Pozemek parc.č. St. 950/2 je rovinatý, obdélníkového půdorysu, zcela zastavěný stavbou haly čp. 1918, která je jeho součástí.
Napojení pozemku na inženýrské sítě není zajištěno. V době, kdy byla nemovitost užívaná, byla napojena na sítě jiných vlastníků. Přípojka elektřiny je vedena z RIS na ppč. St. 950/1 přes pozemek pč. St. 950/1. Přípojka vody je z kotelny na pč. St. 950/1. Kanalizace je svedena do septiku na ppč. 889/1. Plyn v místě není.
Přístup k nemovitosti je od silnice III/32419 vedoucí na Starý Bydžov ulicí Jana Maláta , dále obytnou zónou v ulici Merendní na zpevněnou úzkou místní komunikaci Za Drahou umístěné na ppč.877/35 a ppč. 2607/3 (vlastníkem je Město Nový Bydžov) , která vede podél železniční tratě. Sjezd z dálnice D 11 je ve vzdálenosti cca 38km.
Přístup na pozemek pč. St. 950/2 a stavbě čp. 1918, která je součástí pozemku, je zajištěný věcným břemenem zatěžující pozemky pč. č. St. 950/1,ppč. 881/2 a ppč. 888.

Podle Územního plánu a jeho změny č. 2 (činnost od 28.5.2021) je pozemek umístěný v zastavěném území obce, v lokalitě s využitím LV - plochy výroby a skladování, lehký průmysl.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Pozemek určený pro LV, p.č.: 266/48**
Lokalita:	Nový Bydžov, k.ú. Z8bědov
Popis:	Prodej pozemku orné půdy umístěného v zóně Z6-3 určené pro zástavbu VL. V-7981/2021-602
Koeficienty:	
redukce pramene ceny - KC 6/2021	1,00
velikost pozemku - větší	1,15
poloha pozemku - lepší	0,90

dopravní dostupnost - horší	1,20
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - bez IS	1,15
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **K_C**	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 000 000	3 044	328,52	1,43	**469,78**

Název: **Pozemek určený pro LV, p.č.: 312/32**
Lokalita: Nový Bydžov, k.ú. Zábědov
Popis: Prodej pozemku umístěném v nové průmyslové zóně města, v zóně Z6-1. Pozemek určený pro LV. Přístup po místní komunikaci. provedeny přípojka IS. V-5343/2021-602

Koeficienty:

redukce pramene ceny - KC 5/2021	1,00
velikost pozemku - větší	1,15
poloha pozemku - lepší	0,80
dopravní dostupnost - lepší	0,80
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - lepší	0,70
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **K_C**	Upravená JC. [Kč/m^2]
11 000 000	9 929	1 107,87	0,52	**576,09**

Název: **Pozemek určený pro VL, p.č.: 83/37**
Lokalita: Nový Bydžov, k.ú. Chudonice
Popis: Pozemek umístěný na jihovýchodním okraji Nového Bydžova, v lokalitě určené pro zástavbu VL- lehká výroba a sklady. V-12156/2020-602

Koeficienty:

redukce pramene ceny - KC 11/2020, starší	1,10
velikost pozemku - Větší	1,15
poloha pozemku - Lepší	0,80
dopravní dostupnost - Lepší	0,80
možnost zastavění poz. - Srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - Srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - Lepší	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **K_C**	Upravená JC. [Kč/m^2]
2 646 600	3 839	689,40	0,73	**503,26**

Minimální jednotková porovnávací cena	470 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	516 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	576 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků
Hodnota pozemků byla stanovena na základě porovnání dosažitelných cen stavebních pozemků v dané lokalitě s přihlédnutím k pozitivním i negativním faktorům ovlivňujícím hodnotu oceňovaného pozemku:
• atraktivita lokality, orientace ke světovým stranám, tvar pozemku a jeho velikost dopravní dostupnost,
• využitelnost pozemku – inženýrské sítě, možnost a intenzita zastavění (dle územního plánu),
• omezující vlivy – věcná břemena, ochranná pásma, stavební uzávěra, ekologické zátěže atd.

Jedná se o pozemek, který je zcela zastavěný stavbou haly, nemá právně zajištěno napojení na inženýrské sítě, parkování na sousedních pozemcích. Je zajištěn pouze přístup věcným břemenem. Přístup ke nemovitosti je po úzké zpevněné cestě.

Pro porovnání byly požity tři realizované prodeje pozemků určených pro zástavbu provozními objekty. Jednalo se o pozemky větší výměry. Dva pozemky jsou umístěné v lepší lokalitě, zaivestované nebo s možností plného zainvestování. Jeden pozemek je určený k zástavbě, ale není přímo přístupný u komunikace.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
zastavěná plocha a nádvoří	950/2	337	500,00		168 500
Celková výměra pozemků		**337**	**Hodnota pozemků celkem po zaokrouhlení**		**170 000**

Celkem nákladová cena stavba + pozemky: 1 640 000 Kč + 170 000Kč = 1 810 000Kč

3. Výnosová hodnota

3.1. Hala č. 1918 s pozemkem parc.č. St. 950/2

Analýza tržního nájemného

Výnosy ze skladových prostor

Název	Výměra [m^2]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m^2/rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m^2/rok]
Skladová hala, Kratonohy, okr. HK	1 550,00	37 000,00	286,45	1,00	286,45
Skladová hala, Ostružno, okr. Jičín	200,00	5 400,00	324,00	1,00	324,00
Skladová hala, Smidary	864,00	42 350,00	588,19	1,00	588,19
Skladová hala, Smidary	973,00	21 175,00	261,15	1,00	261,15
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m^2/rok]					365,00

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m²]	nájem [Kč/m²/rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Skladovací prostory	1. NP	309	365	9 388	112 654	9,00
Celkový výnos za rok:						**112 654**	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m^2	309
Reprodukční cena	RC	Kč	4 372 085
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m^2	Nj	Kč/(m^2*rok)	365
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	112 654
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	80 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	90 123
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	4 000
Pojištění	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Opravy a údržba	15,00 % * Nh	Kč/rok	13 518
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	25
Náklady celkem	V	Kč/rok	17 543
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	72 580
Míra kapitalizace		%	9,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	806 444
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	100 000
Výnosová hodnota	**Cv**	**Kč**	**706 444**

4. Porovnávací hodnota

4.1. Hala č. 1918 s pozemkem parc.č. St. 950/2

Oceňovaná nemovitá věc

V daném případě je předmětem ocenění samostatně stojící hala s pozemkem pouze pod halou, umístěná v malém areálu kde je kovovýroba a byty, mimo průmyslovou zónu, bez zajištění napojení na IS , ve zhoršeném technickém stavu podstandardně vybavená.
S provozními nemovitostmi bez pozemku nebo s minimálními pozemky se téměř neobchoduje. Prodej takovýchto nemovitostí není běžný a může být dlouhodobou záležitostí. V současnosti je poptávka vyšší než nabídka. Poptávka se soustřeďuje spíše okolo větších správních center a poblíž D11.
Vzhledem k probíhající pandemii není možné predikovat její dopad do ekonomiky a tím i do trhu s nemovitostmi.

Užitná plocha:	308,64 m^2
Obestavěný prostor:	1 757,17 m^3
Zastavěná plocha:	334,38 m^2
Plocha pozemku:	337,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnávané nemovité věci byly upraveny následujícími cenotvornými vlivy:

• redukce pramenu cen, to je zda se jedná o nabídkovou cenu, nebo cenu realizovanou a v jakém časovém horizontu

• vliv velikosti objektu, který zohledňuje rozdíl v absolutní velikosti porovnávaných objektů s oceňovaným, s tím, že menší objekty jsou obchodovány za vyšší jednotkové ceny než větší objekty

• vliv polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovité věci, s ohledem na její využití

• vliv vybavenosti a provedení, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovité věci

• vliv celkového stavu, který zohledňuje technický stav porovnávané a oceňované nemovité věci s ohledem na prováděnou údržbu atd. , charakter konstrukcí

• vliv velikosti pozemku, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků s ohledem na jejich využitelnost ve vztahu k stavbě,

• úvahu zpracovatele ocenění (vliv funkční využitelnosti, který zohledňuje stávající způsob užívání eventuálně možnost dalšího využití oceňovaných staveb k jiným účelům, vliv dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovité věci , vliv prodejnosti, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitých věcech daného typu a zohledňuje vyjednávací prostor nabízejícího a pod.)

Silné stránky

+ umístění ve městě s dobrou vybaveností
+ volná dispozice

Slabé stránky

- horší dopravní dostupnost
- zanedbaná údržba
- žádné další pozemky
- nezajištěné napojení na inženýrské sítě
- budova bez vytápění
- bez sociálního zázemí

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Sklad s přístřeškem**
Lokalita:	Roudnice, okres Hradec Králové
Popis:	Prodej nezatepleného plechového skladu s ocelovým přístřeškem a pozemky na okraji Roudnice, část zemědělského areálu. Porovnání: Starší kupní cena z konce roku 2020, prodej větší skladové haly s pozemky na okraji obce s horší vybaveností v lepší dopravní poloze. Hala je nezateplená, prodej s přístupovými a manipulačními pozemky.
Podlaží:	1. NP

Dispozice: sklad
Typ stavby: Kovová, nezateplená
Pozemek: 4 917,00 m^2
Užitná plocha: 1 580,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: V-11255/2020-602

K1 Redukce pramene ceny - KC, starší	1,05
K2 Velikosti objektu - Větší	1,05
K3 Poloha - Horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - Horší	1,20
K5 Celkový stav - Srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - Velké POZ	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Lepší dopravní dostupnost	0,90

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - KC,starší; Velikosti objektu - Větší; Poloha - Horší; Provedení a vybavení - Horší; Celkový stav - Srovnatelný; Vliv pozemku - Velké POZ; Úvaha zpracovatele ocenění - Lepší dopravní dostupnost;

Cena [Kč] k 9.11.2020	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 150 000	1 580,00	1 994	1,00	**1 994**

Název: **Prodej víceúčelové stavby čp. 2199**
Lokalita: Čelakovského , Hořice, okres Jičín
Popis: Prodej přízemní zděné budovy s pozemky umístěné v uzavřeném areálu v okrajové části Hořic. Odhad ZPP 701m^2.
Porovnání: poloha na okraji města v provozním areálu, lepší dopravní dostupnost. Předpoklad napojení na všechny IS, sociální zařízení. Budova pravděpodobně má provozní část a zázemí s kancelářemi a sic. vybavením.
Podlaží: 1. NP
Typ stavby: zděná budova
Pozemek: 1 278,00 m^2
Užitná plocha: 701,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: V-5684/2021-604

K1 Redukce pramene ceny - KC	1,00
K2 Velikosti objektu - Větší	1,05
K3 Poloha - Lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - Lepší	0,72
K5 Celkový stav - Srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší POZ	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší IS	0,80

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - KC; Velikosti objektu - Větší; Poloha - Lepší; Provedení a vybavení - Lepší; Celkový stav - Srovnatelný; Vliv pozemku - větší POZ; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší IS;

Cena [Kč] k 24.8.2021	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 700 000	701,00	5 278	0,49	**2 586**

Název: **Zemědělská usedlost čp. 62**

Lokalita: Sběř, okres Jičín

Popis: Prodej samostatně stojící zděné stavby umístěné na jižním okraji obce Sběř. , cca 13 km. od Nového Bydžova. Stavba je dispozičně rozdělená na dvě části. Svislé konstrukce jsou zděné zastřešení sedlovou střechou. Přední část je dvoupodlažní , jsou zde kanceláře, šatny a soc. zařízení. Zadní část je přízemní , stropy klenuté do traverz, je zde kotelna a dílna. Původní stavba odhadem z 20. let 20 století, administrativně provozní část je řádně udržovaná.

Porovnání: horší poloha, lepší stav a konstrukční řešení, lepší vybavení, jiné dispoziční uspořádání .

Podlaží: 1 a 2. NP

Typ stavby: zděná stavba administrativa a dílna

Pozemek: 781,00 m^2

Obestavěný prostor: 1 887,00 m^3

Užitná plocha: 335,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: V-1543/2020-604

K1 Redukce pramene ceny - KC, starší	1,05
K2 Velikosti objektu - Mírně větší UP	1,00
K3 Poloha - Horší	1,15
K4 Provedení a vybavení - Lepší	0,72
K5 Celkový stav - Lepší	0,75
K6 Vliv pozemku - Větší POZ	0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Lepší IS, lepší dispozice 0,80

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - KC, starší; Velikosti objektu - Mírně větší UP; Poloha - Horší; Provedení a vybavení - Lepší; Celkový stav - Lepší; Vliv pozemku - Větší POZ; Úvaha zpracovatele ocenění - Lepší IS, lepší dispozice;

Cena [Kč] k 18.12.2019	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 000 000	335,00	5 970	0,47	**2 806**

Název: **Sklad čp. 44**

Lokalita: Sadová, okr. Hradec Králové

Popis: Prodej zděné budovy skladu u železniční stanice v Sadové. Budova je částečně podsklepená a má dvě nadzemní podlaží. Odhad UP 641m2.

Porovnání: lepší poloha, zděná budova, předpoklad srovnatelného vybavení, lepší dopravní dostupnost.

Podlaží: částečné PP a 2. NP

Typ stavby: Zděná

Pozemek: 389,00 m^2

Užitná plocha: 641,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: V-9901/2021-602

K1 Redukce pramene ceny - KC	1,00
K2 Velikosti objektu - Větší	1,05
K3 Poloha - Lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - Srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - Mírně horší	1,05
K6 Vliv pozemku - Bez vlivu	1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Lepší dopravní dostupnost

	0,90

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - KC; Velikosti objektu - Větší; Poloha - Lepší; Provedení a vybavení - Srovnatelné; Celkový stav - Mírně horší; Vliv pozemku - Bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - Lepší dopravní dostupnost;

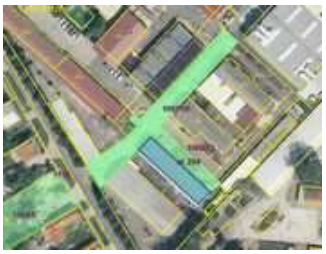
Cena [Kč] k 17.8.2021	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
1 920 000	641,00	2 995	0,89	**2 666**

Název: **Výrobní a skladová hala s pozemky**
Lokalita: Okřínek, okres Nymburk
Popis: Prodej provozní haly s pozemkem pod halou, vedle haly a podílu na přístupové komunikaci v Okřínku. Objekt je přízemní zděný, umístěný v prostoru areálu na okraji obce. Velmi dobře je dostupný po silnici 1. Tř, ve vzdálenosti cca 6km je D11. Odhad UP 376m². Vytápění horkovzdušné, napojeno na vodovod, el., kanalizaci. Porovnání: lepší poloha, lepší vybavení a konstrukce, pozemek u haly a zajištěný přístupový pozemek, lepší napojení na IS mírně větší UP, větší ZP a POZ.

Podlaží: Přízemní
Typ stavby: Zděná
Pozemek: 968,00 m²
Užitná plocha: 367,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KC	1,00
K2 Velikosti objektu - Mírně větší	1,03
K3 Poloha - Lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - Lepší	0,72
K5 Celkový stav - Lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - Větší POZ	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Lepší IS, lepší dopravní dostupnost	0,70



Zdroj: V-10953/2021-208

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - KC; Velikosti objektu - Mírně větší; Poloha - Lepší; Provedení a vybavení - Lepší; Celkový stav - Lepší; Vliv pozemku - Větší POZ; Úvaha zpracovatele ocenění - Lepší IS, lepší dopravní dostupnost;

Cena [Kč] k 5.11.2021	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
4 750 000	367,00	12 943	0,30	**3 883**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena porovnáním jednotkové ceny užitné plochy srovnatelných nemovitostí v Kč/m2 s přihlédnutím k umístění a stavebně technickém stavu porovnávaných nemovitostí. Dále zohledněna velikost pozemku a napojení na IS, stav, standard, umístění, velikost a dopravní dostupnost.

Pro porovnání bylo použito pět realizovaných prodejů podobných nemovitostí ve srovnatelných lokalitách.

Jednotkové ceny realizovaných prodejů po úpravě se pohybují v rozmezí od 2 000Kč/m² do 3 880 Kč/m². Nejvíce se posuzované nemovitosti podobá nemovitost čp. 44 v Sadové.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 994 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 787 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena	3 883 Kč/m^2

Stanovená porovnávací hodnota	
Porovnávací hodnota	**900 000 Kč**
Jednotková cena	2 916 Kč/m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**900 000 Kč**

5. Ocenění práv, závad, jiná omezení:

5.1.Věcné břemeno zajišťující přístup k nemovitosti

S nemovitostí je spojeno právo chůze a jízdy po pozemcích ppč. St. 950/1, ppč. 881/2 a ppč. 888 v k.ú. Nový Bydžov.

Vymezení obsahu:
Věcné břemeno k nemovitostem tj. p.č. 888 cesta, p.č. 881/2 manipulační plocha a p.č. 950/1 stavební a to právo průchodu a průjezdu, východu a výjezdu pro každého vlastníka montážní haly se stavební parcelou č. 950/2 v k.ú. Nový Bydžov.

Vymezení rozsahu:
Přesný rozsah není ve smlouvě ani v geometrickém plánu stanoven.
Věcným břemenem je dotčená celá plocha pozemku ppč. 888, ppč. 881/2 a nezastavěná část pozemku St. 950/1 pro účely průchodu, průjezdu, východu a výjezdu pouze pro vlastníka montážní haly čp. 1918 s pozemek pč. St. 950/2.

Délka trvání: Navždy

Roční užitek:
Roční užitek nelze stanovit. Nelze zjistit četnost využití. Není definován a specifikován rozsah pozemků.

Ocenění:
Cena VB byla v souladu s § 39a odst. 4 vyhlášky 441/2013 Sb. v aktuálním znění stanovena fixní částkou 10 000 Kč.

5.2. OCENĚNÍ ZÁVAD:

Zástavní právo týkající se předmětu dražby a účinky nařízení výkonu rozhodnutí neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože zpeněžením předmětu dražby zanikají.

5.3. JINÁ OMEZENÍ:

Jiná omezení jsou ve stanovené ceně zohledněna.

6. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Hala č.p. 1918	395 127,20 Kč
2. Pozemek parc.č. St. 950/2	94 292,60 Kč
Výsledná cena - celkem:	**489 419,80 Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**489 420,- Kč**

slovy: Čtyřistaosmdesátdevěttisícčtyřistadvacet Kč

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. Věcné břemeno zajišťující přístup k nemovitosti	**10 000,- Kč**

Cena zjištěná dle cenového předpisu

489 420 Kč

slovy: Čtyřistaosmdesátdevěttisícčtyřistadvacet Kč

Věcné břemeno zajišťující přístup k nemovitosti

10 000,- Kč

slovy: desettisíc Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Hala č.p. 1918	1 640 000,-0 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemek parc.č. St. 950/2	170 000,- Kč
3. Výnosová hodnota	
3.1. Hala čp. 1918 s pozemkem parc.č. St. 950/2	700 000,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Hala čp. 1918 s pozemkem parc.č. St. 950/2	900 000,- Kč
5. Práva, závady, jiná omezení	
5.1. Věcné břemeno zajišťující přístup k nemovitosti	10 000,- Kč
5.2. Závady	0,- Kč
5.3 Jiná omezení	0,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu nepostihuje všechny aspekty a specifika trhu v místě. Její hodnota není vypovídající. Cena porovnávací a výnosová zohledňují tržní prostředí a místě. U porovnávací hodnoty nebyl k dispozici dostatečný vzorek nemovitostí co nebližších parametrů a u výnosové hodnoty bylo vycházeno z nabídek. Vzhledem k výhledu ekonomické situace, není zatím očekáván pokles zájmu o investování do nemovitostí. Proto stanovuji cenu obvyklou na úrovni střední hodnoty mezi stanovenou výnosovou a porovnávací hodnotou nemovitosti.

6. Závěr

Obvyklá cena **800 000 Kč** slovy: osmsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Po posouzení všech získaných informací o předmětné nemovité věci, na základě vypočtených hodnot a zhodnocení trhu s nemovitými věcmi, má z výše uvedených důvodů pro daný typ nemovité věci nejvěrohodnější vypovídací schopnost o ceně obvyklé ve smyslu směnitelnosti na trhu výnosová metoda, v souladu s kterou odhaduji výslednou cenu obvyklou předmětných nemovitých věcí jako celku 800 000 Kč.

Cena vydraženého majetku se může od výsledné ceny obvyklé lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh ceny obvyklé k uvedenému datu,
odhaduji cenu obvyklou předmětné nemovité věci jako celku, bez zohlednění a závad:

800 000 Kč

Slovy:osmsettisíc korun českých

hodnota závad váznoucích na předmětu ocenění je odhadnuta na:
0 Kč
Slovy: nula korun českých

hodnota práv váznoucích na předmětu ocenění je odhadnuta na:
10 000,- Kč

Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Právo přístupu k nemovitosti je ve stanovené obvyklé ceně zohledněno, bez něj by nemovitost nebyla obchodovatelná
S výslednou hodnotou uvedenou v tomto znaleckém posudku je kalkulováno pro účely uvedené pod bodem 1.2 účel posudku. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 861/2022

	počet stran A4 v příloze:
LV č. 911 k.ú. Nový Bydžov ze dne 11.10.2021	2
Kopie katastrální mapy ze dne 6.1.2022	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	1
Dohoda o vydání věci a o zřízení věcného břemene	5

LV č. 911 k.ú. Nový Bydžov ze dne 11.10.2021

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.10.2021 09:15:03*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 35 INS 20673 / 2016 pro Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář

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

Kat.území: **707163 Nový Bydžov** List vlastnictví: **911**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Lemberk Ladislav, [redacted]	[redacted]	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 950/2	**337**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Nový Bydžov, č.p. 1918, jiná st.**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 950/2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
  ze dne 23.10.1991.
  Oprávnění pro
  Parcela: St. 950/2
  Povinnost k
  Parcela: St. 950/1, Parcela: 881/2, Parcela: 888
  Listina **Dohoda o vydání věci podle zákona č. 87/1991 Sb. REH 674/1991.**
  POLVZ:82/1993 Z-9700082/1993-602
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**
  částka 1 600 000 Kč
  budoucí pohledávky do 31. 12. 2018, částka 2 000 000 Kč
  Oprávnění pro
  Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782
  Povinnost k
  Parcela: St. 950/2
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.06.2008.**
  V-4959/2008-602
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**
  Povinnost k
  Lemberk Ladislav, [redacted]

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

prokazující stav evidovaný k datu *11.10.2021 09:15:03*

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

Kat.území: **707163 Nový Bydžov** List vlastnictví: **911**

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

Typ vztahu

Listina **Usnesení insolvenčního soudu o úpadku, o schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty KSHK 35 INS 20673/2016-A-10/celk.4 ze dne 15.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2016 15:44:51. Zápis proveden dne 08.12.2016; uloženo na prac. Hradec Králové**

Z-6129/2016-602

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva darovací ze dne 20.04.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.04.2006.**

V-2524/2006-602

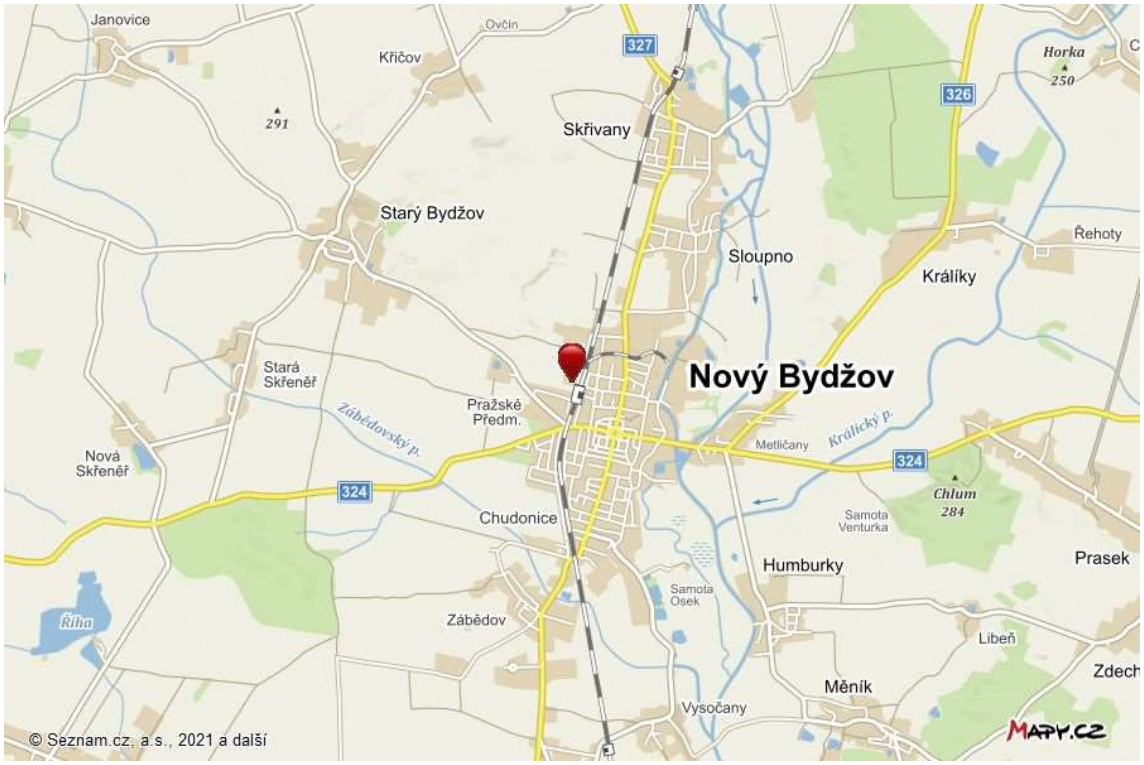
Pro: **Lemberk Ladislav,** [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]

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

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

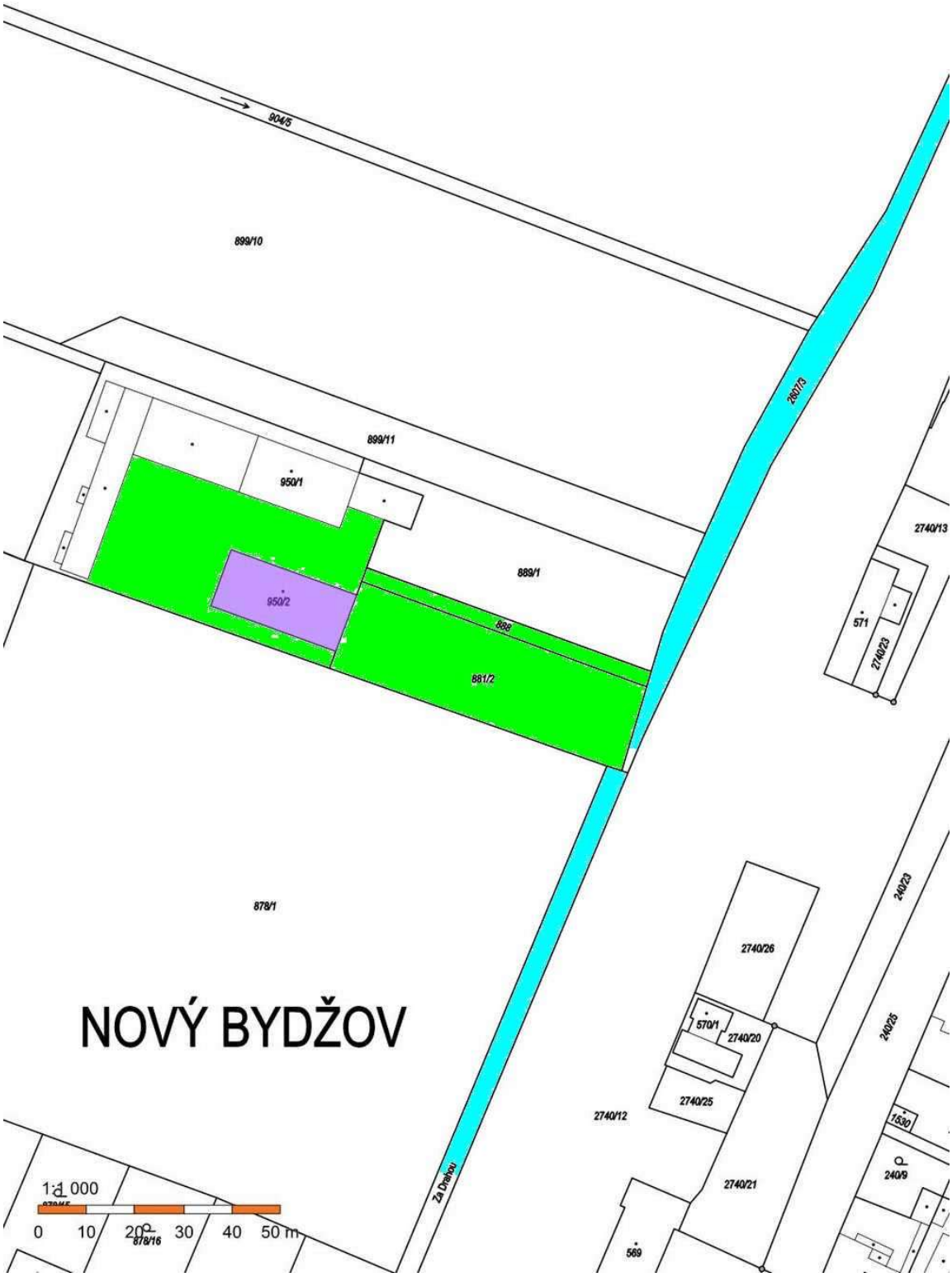
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 11.10.2021 09:30:05*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Kopie katastrální mapy ze dne 15.1.2022



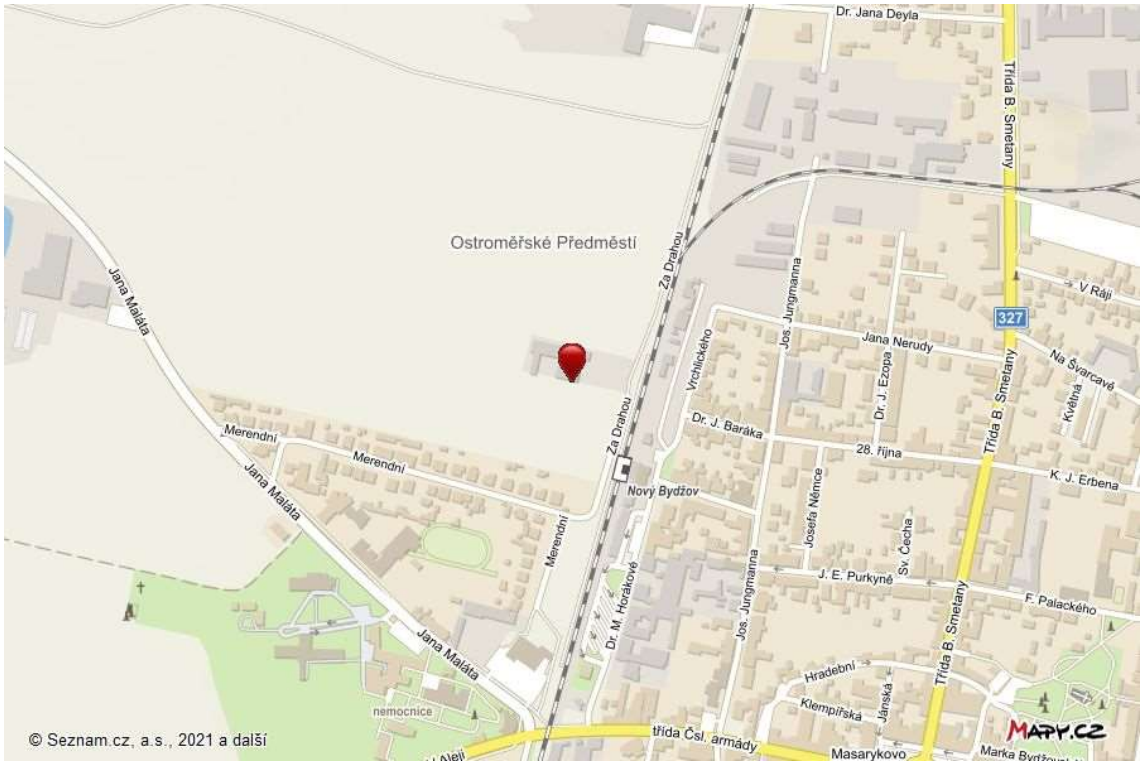
Pozemek p.č. 950/2 v k.ú. č. 707163

Kopie katastrální mapy ze dne 6.1.2022

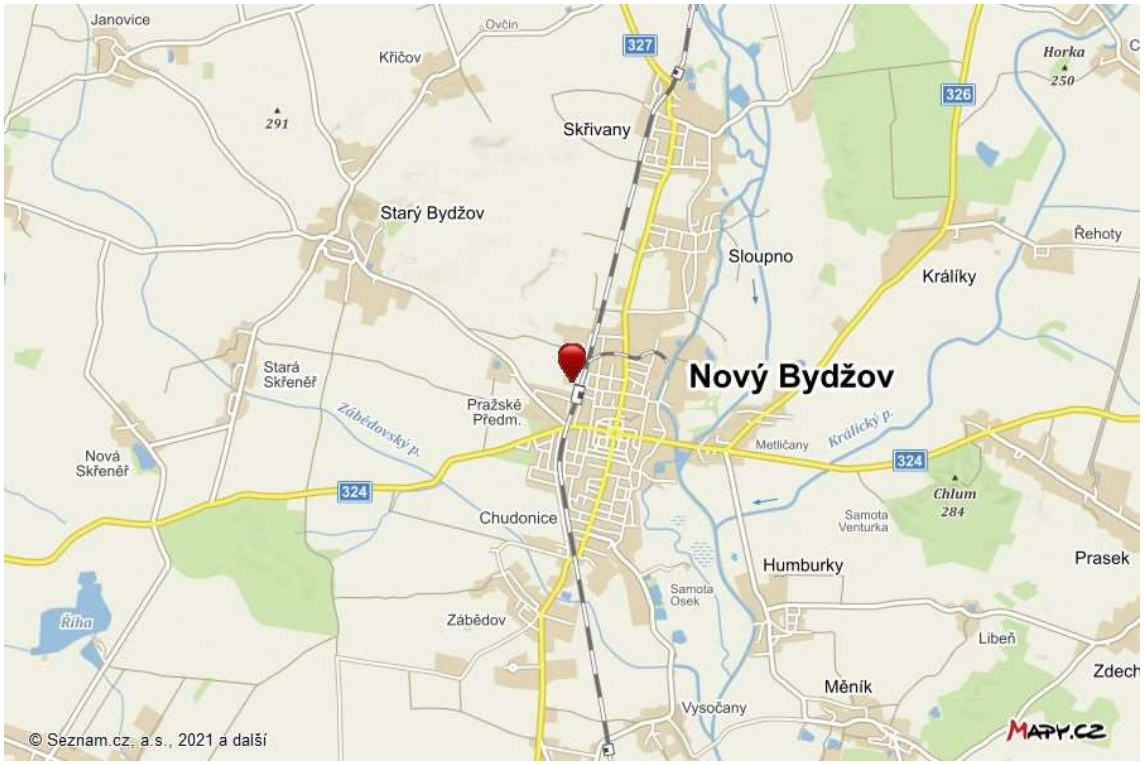


Fialově označený oceňovaný pozemek, zeleně pozemky zatížené VB, tyrkysově přístupové pozemky

Mapa oblasti



umístění ve městě



poloha v lokalitě

Pohled od západu

Jižní strana haly

Interiér haly

Přívod vody a vytápění

Vrata s rouvaděčem

Nefunkční umyvadla na stěně

Potrubí odsávání

Vjezd do areálu

Dohoda o vydání věci a o zřízení věcného břemene

97-01

RE-h 634/91

Do VZ zapsal dne 6.4.1992
Do LV č. 2444

Obec: Nový Bydžov
Poř. výk. zm.: 29/92
Poř. číslo: 1961
Došlo dne: 6 IV. 1992

D ř e v o t v e r , výrobní družstvo, Hradec Králové,
Pražská 685, 501 45 Hradec Králové IV,

zastoupen : předsedou [redacted]
a dalším členem představenstva
[redacted]

/ jako vydávající /

a

[redacted]

/ jako příjemce /

ve smyslu § 5 a § 19 zákona č. 87/1991 Sb. ve znění změn a doplňků uzavírají tuto

d o h o d u o v y d á n í v ě c i

d o h o d u o z ř í z e n í v ě c n é h o b ř e m e n e

I.

Rozsudkem Okresního soudu v Novém Bydžově ze dne 4. 11. 1949 čj. T 616/49, ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18. 1. 1950, čj. To 13/50, byl pan Hrach Ladislav, nar. 6. 6. 1905 odsouzen pro zločin neoprávněného opuštění republiky podle ust. § 40, z. č. 231/1948 Sb. k trestu těžkého žaláře na dva roky a dále k zabavení celého jmění.

Usnesením Okresního soudu v Hradci Králové čj. 1 Rt 686/90 ze dne 5. 12. 1990, které nabylo právní moci dne 9. 2. 1991, bylo v souladu se z. č. 119/1990 Sb. vysloveno, že pan Ladislav Hrach, nar. 6. 6. 1905 je v případě výše citovaných rozsudků účasten soudní rehabilitace podle § 2 odst. 1 písm. b) cit. zákona a že dle ust. § 2 odst. 2 téhož zákona se zastavuje trestní stíhání pro trestný čin, za který byl odsouzen.

II.

Mezi jmění, které na základě výše uvedených rozsudků bylo panu [redacted] v letech 1949 a 1950 zabaveno, patří dle výpisu z pozemkové knihy číslo knihovní vložky 936 pro k. ú. Nový Bydžov, polovina nemovitostí a to:

dům čp. 1917 se stavební parcelou č. 950
parcela č. 881/2 - manipulační plocha
parcela č. 888 - cesta
parcela č. 889/1 - manipulační plocha
parcela č. 887 - rolé.

Druhá polovina výše uvedených nemovitostí patřících před rokem 196[redacted] manželce pana [redacted] se stala předmětem restituce podle zákona č. 403/1990 Sb. ve znění změn a doplňků. Paní [redacted] zemřela [redacted] a nárok na vydání nemovitostí uplatnil syn pan [redacted] Dřevotvar, v. d., Hradec Králové uzavřelo s panem [redacted] dohodu o vydání věci dne 10. 4. 1991, která byla Státním notářstvím v Hradci Králové zaregistrována pod. čj. RE 215/91 dne 19. 7. 1991. Podle jejího znění vydal Dřevotvar, v. d., Hradec Králové [redacted] polovinu jeho matce odňatých nemovitostí kromě dílu z parcely č. 950 o výměře 337 m2, který má nyní č. parcely 950/2.

III.

Příjemce úmrtním listem vydaným Měst. národním výborem v Novém Bydžově dne 27. 4. 1989 dokládá, že původní vlastník pan [redacted] zemřel.
Pan [redacted] zemřel bez závěti, jak to vyplývá z rozhodnutí státního notářství čj. D 861/89-23 ze dne 9. 1. 1990. Dědici po pan[redacted] se stali jeho dva synové, a to [redacted]

IV.

Vzhledem k tomu, že do 30. 9. 1991 uplatnil nárok na vydání předmětných nemovitostí pan [redacted] který splňuje podmínky ust. § 3 odst. 2), písm. c) i ust. § 19 zákona č. 87/1991 Sb. ve znění změn a doplňků vydává Dřevotvar, v.d., Hradec Králové předmětné nemovitosti a to dům čp. 1917 se stavební parcelou č. 950/1, parcelu č. 881/2 - manipulační plocha, parcelu č. 888 - cesta, parcelu č. 889/1 - manipulační plocha a parcelu č. 899/2 - rola. Nemovitosti se nacházejí v k. ú. Nový Bydžov, nyní v evidenci nemovitostí zapsané na listu vlastnictví č. 911 pro obec Nový Bydžov v k. ú. Nový Bydžov a vydávají se [redacted] jednou polovinou a tento uvedené nemovitosti přijímá.

V.

Příjemce prohlašuje, že je mu znám stav vydávaných věcí a že je v tomto stavu přijímá.

VI.

Touto dohodou se zřizuje věcné břemeno k nemovitostem tj. p.č. 888 cesta, p.č. 881/2 manipulační plocha a p.č. 950/1 stavební a to právo průchodu a průjezdu, východu a výjezdu pro každého vlastníka montážní haly se stavební parcelou č. 950/2 v k.ú. Nový Bydžov.

VII.

Veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím nemovitostí přecházejí na příjemce dnem registrace této dohody.

Po registraci této dohody se v evidenci

nemovitosti příslušné pro obec Nový Bydžov zapíše do listu vlastnictví

v odd. A - právo vlastnické pro

[redacted]

v odd. B - dům čp. 1917 se stavební parcelou č. 950/1
parcela č. 881/2 - manipulační plocha
parcela č. 888 - cesta
parcela č. 889/1 - manipulační plocha
parcela č. 899/2 - role

v odd. C - věcné břemeno k parcele č. 950/1 s domem čp. 1917
p. č. 881/2 - manipulační plocha
p. č. 888 - cesta

VIII.

Účastníci této dohody po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že dohoda byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Hradci Králové dne 23. X. 1991

dře[illegible]-vd

501 45 Hradec Králové IV.

Dřevotvar, v.d., Hradec Králové
zastoupen předsedou
[redacted]
a dalším členem představenstva
[redacted]

[redacted]

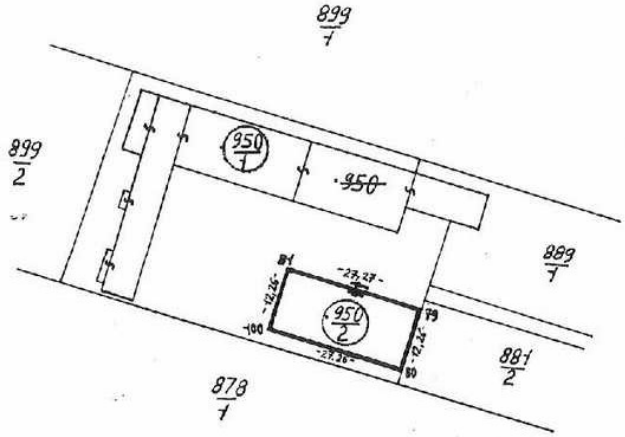
STÁTNÍ NOTÁŘSTVÍ V HRADCI KRÁLOVÉ
registrována dne 01.10.92 č.j. R E-n 634/91
Tímto dnem nabyla smlouva účinnosti.

Státní notář:
[illegible]slav MARCALÍK

Tento opis [illegible] souhlasí doslovně s předloženým [illegible] ověřeným opisem [illegible] stránkovým [illegible] kolkovou / dávkovou známkou za ..... Kčs
Státní notářství v Hradci Králové
dne .....
8. XI. 1991

VÝKAZ VÝMĚR PODLE EVIDENCE NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Parcelní číslo	Výměra ha	Výměra m²	Druh pozemku	Parcelní číslo	Výměra ha	Výměra m²	Druh pozemku	Nabyvatel	Kvalita výměry*)	Porovnání se stavem evidence právních vztahů: Parcelní číslo v PK	Parcelní číslo v EN	Číslo listu vlast.	Výměra dílu ha	Výměra dílu m²	Poznámka
st. 950		28 83	stp.	st. 950/1		25 46	stp.	0	0						
				st. 950/2		3 37	stp.	0	2		st. 950	911		3 37	
		28 83				28 83									
	Nabyvatel: 0 - dosavadní														



Název organizace	Okres	Obec	Kat. území
KGKS Pardubice SG Hr. Králové	Hradec Králové	Nový Bydžov	Nový Bydžov
	Číslo zakázky plánu 9-550/91	Mapový list č. 6-7/4	Záznam podrobného měření změn č. - 550

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení stp. 950

Zaměřil	Vyhotovil	Ověřil	Potvrdil
Dne 1972	Dne 4. 4. 1991	Dne	Dne
THH	Ing. Sádovský	Ing. Ježková	Ing. Ježková

Nové hranice byly v přírodě označeny stavbou

*) Výměra vypočtena 1 ... z přímo měřených měr; 2 ... z vyrovnaných souřadnic; 0 ... graficky

Souřadnice bodů označených čísly a ostatní měřické údaje jsou uloženy ve všeobecné dokumentaci

Náležitostmi a přesností odpovídá předpisům

Soulad očíslování parcel s údaji evidence nemovitostí se potvrzuje

Podpisy, razítka

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Hradci

Králové, den 10.4.1992, č.j. Spr 162/91 pro základní obor

s t a v e b n i c t v í - pro odvětví stavby obytné, zemědělské a průmyslové
e k o n o m i k a - odvětví ceny a dohady nemovitostí
rozšířený dne 26.6.1997, č.j. Spr. 2045/97
e k o n o m i k a - odvětví ceny a odhady se specializací oceňování podniků

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 861/2022 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 8610002022.

V Jičíně 16.1.2022

[redacted]

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.12.