

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 017475/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění víceúčelového objektu Dvůr Králové nad Labem pro insolvenční řízení č.j. KSHK 33 INS 22272/2024.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	Alma insolvence, v.o.s.
Adresa:	Zbraslavské náměstí 458, 15600 Zbraslav

OBVYKLÁ CENA	8 920 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 7.4.2025

Vyhotoveno: V Praze 7.4.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 1850/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 258 Dvůr Králové nad Labem, způsob využití: výroba a pozemku parc. č. 1131/64 (ostatní plocha), vše v kat. území Dvůr Králové nad Labem, obec Dvůr Králové nad Labem, část obce Dvůr Králové nad Labem, okres Trutnov, zapsáno na LV 4919.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 11.3.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka společnosti Alma insolvence v.o.s. k vypracování znaleckého posudku uvedeného pod č.j. KSHK 33 INS 22272/2024.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 11.3.2025.

- list vlastnictví č. 4919 ze dne 10.2.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 3.3.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 3.3.2025.
- odhad nemovité věci č. 125/97/2022 ze dne 29.8.2022.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7894/2023-610. Podání k okamžiku 9.11.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4145/2024-605. Podání k okamžiku 1.8.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6715/2023-605. Podání k okamžiku 6.12.2023.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Dvůr Králové nad Labem, k.ú. Dvůr Králové nad Labem
Adresa nemovité věci: Klicperova 258, 544 01 Dvůr Králové nad Labem

Místopis

Město Dvůr Králové nad Labem se nachází v Královéhradeckém kraji, cca 33 km východně od města Jičín, cca 17 km jihozápadně od města Trutnov a cca 25 km severně od statutárního města Hradec Králové. Městem protéká řeka Labe. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, muzeum, galerie, kino a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severní zastavěné části města Dvůr Králové nad Labem v ulici Klicperova č.p. 258 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Dvůr Králové nad Labem, Vorlech” se nachází cca 400 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ jiné
	☐ ostatní		☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 3680 Město Dvůr Králové nad Labem, náměstí T. G. Masaryka 38, 54401 Dvůr Králové nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní víceúčelovou stavbu č.p. 258. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Fasáda stavby je částečně zateplená. Stavba není podsklepená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha stavby je opatřena komínem a bleskosvodem. Stáří budovy je cca 69 let. Okna stavby jsou dřevěná zdvojená, plastová a luxfery. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře stavby jsou dřevěné prosklené a plastové. Ke stavbě patří oplocený pozemek. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V budově se nachází obchod (29,50 m²), dílna (67,20 m²), přípravná (28,30 m²), expedice (64,50 m²), smažení koblih (13,40 m²), dílna údržby (14,20 m²), kotelna (11,40 m²), chladicí box (16,80 m²), sklad mouky (54,30 m²), denní místnost (14,40 m²), šatna (14,40 m²), chodba (4,20 m²), umývárny + WC s předsíňkami (17,43 m²), chodby (57,32 m²), sklad (28,40 m²), kancelář (20,20 m²), kancelář (21,80 m²), kancelář (15,25 m²) a sklad obalů (60,80 m²). Vnitřní dveře stavby jsou dřevěné prosklené a dřevěné plné. Podlahy jsou pokryté PVC, keramickou dlažbou, plovoucí podlahou a vinylem. Obklady jsou keramické. V roce 2018 byla přistavena přístavba kanceláří a skladu.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění stavby je ústřední plynové, kotli. Ohřev teplé vody zajišťují bojler.

Na pozemku parc. č. St. 1850/1 stojí stavba víceúčelové stavby č.p. 258. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 1 228 m². Pozemek parc. č. 1131/64 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 1850/1 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí je veden jako ostatní plocha o celkové výměře 567 m². Pozemky jsou mírně svažité, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy a porosty. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 3680 ve vlastnickém právu města Dvůr Králové nad Labem.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 11.3.2025 za účasti paní Kateřiny Faltusové. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Informace o nemovité věci byly čerpány z odhadu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: - rozsáhlé chráněné území	

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: obč. vybavenost, výroba,
- lokalita: okruh cca 34 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Víceúčelová stavba č.p. 258 Dvůr Králové Labem

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	1 795,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Stavba Dvůr Králové nad Labem			
Lokalita:	Spojených národů 1205			
Popis:	Stavba nacházející se ve městě Dvůr Králové nad Labem. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 3 355 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Ke stavě patří pozemek. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.			
Pozemek:	3 355,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,15	 Zdroj: realizovaný prodej z 9.11.2023 (V-7894/2023-610)		
K2 Velikosti objektu	0,90			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00			
K6 Celkový stav	1,10			
K7 Vliv pozemku	0,85			
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena		
9 000 000 Kč	0.97	8 730 000 Kč		

Název:	Stavba Jaroměř - Pražské Předměstí			
Lokalita:	Dolecká 299			
Popis:	Stavba nacházející se ve městě Jaroměř - Pražské Předměstí. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu smíšené konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 352 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 422 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je parkovací stání. Ke stavbě patří pozemek. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.			
Pozemek:	1 352,00 m ²			
Zastavěná plocha:	422,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 1.8.2024 (V-4145/2024-605)		
K2 Velikosti objektu	1,02			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00			
K6 Celkový stav	0,65			
K7 Vliv pozemku	1,04			
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena		
14 200 000 Kč	0.69	9 798 000 Kč		

Název:	Stavba Náchod			
Lokalita:	Běloveská 168			
Popis:	Stavba nacházející se ve městě Náchod. Jedná se o řadovou, krajní, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 699 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Pozemek:	699,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,15		Zdroj: realizovaný prodej z 6.12.2023 (V-6715/2023-605)	
K2 Velikosti objektu	1,02			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Příslušenství nemovité věci	1,03			
K6 Celkový stav	0,80			
K7 Vliv pozemku	1,11			
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena		
7 700 000 Kč	1,07	8 239 000 Kč		

Minimální jednotková porovnávací cena	8 239 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 922 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	9 798 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	8 922 333 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	8 922 333 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Víceúčelová stavba č.p. 258 Dvůr Králové Labem

8 922 333,- Kč

Porovnávací hodnota	8 922 333 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	8 920 000 Kč
slovy: Osm milionů devět set dvacet tisíc Kč	

Silné stránky

- lokalita
- dostupnost dopravní a OV

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 1850/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 258 Dvůr Králové nad Labem, způsob využití: výroba a pozemku parc. č. 1131/64 (ostatní plocha), vše v kat. území Dvůr Králové nad Labem, obec Dvůr Králové nad Labem, část obce Dvůr Králové nad Labem, okres Trutnov, zapsáno na LV 4919.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **8.920.000,- Kč**.

Obvyklá cena

8 920 000 Kč

slovy: Osm milionů devět set dvacet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4919	7
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	9

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Jedličková

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 017475/2025.

V Praze 7.4.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2025 09:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 33 INS 22272/2024 pro Alma insolvence
v.o.s.

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579203 Dvůr Králové nad
Labem

Kat.území: 633968 Dvůr Králové nad Labem

List vlastnictví: 4919

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

KATKA a spol. pekařství s.r.o., Huntířov 245, 54401
Vítězná

27503861

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 1850/1

**1228 zastavěná plocha a
nádvoří**

**rozsáhlé chráněné
území**

Součástí je stavba: Dvůr Králové nad Labem, č.p. 258, výroba
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1850/1

1131/64

567 ostatní plocha

jiná plocha

**rozsáhlé chráněné
území**

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

dluhy do výše 2.500.000,00 Kč

dluhy vzniklé do 20.1.2031 do celkové výše 5.000.000,00 Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 1850/1, Parcela: 1131/64

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
ZN/0438223479 ze dne 23.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2016
12:28:27. Zápis proveden dne 24.11.2016; uloženo na prac. Trutnov

V-9678/2016-610

Pořadí k 02.11.2016 12:28

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
ZN/0438223479 ze dne 23.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2016
12:28:27. Zápis proveden dne 24.11.2016; uloženo na prac. Trutnov

V-9678/2016-610

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
ZN/0438223479 ze dne 23.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2016
12:28:27. Zápis proveden dne 24.11.2016; uloženo na prac. Trutnov

V-9678/2016-610

o Zákaz zcizení

zřízeno po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2025 09:35:02

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579203 Dvůr Králové nad
Labem

Kat.území: 633968 Dvůr Králové nad Labem

List vlastnictví: 4919

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 1850/1, Parcela: 1131/64

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
ZN/0438223479 ze dne 23.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2016
12:28:27. Zápis proveden dne 24.11.2016; uloženo na prac. Trutnov
V-9678/2016-610

Pořadí k 02.11.2016 12:28

o Zástavní právo smluvní

- dluhy ve výši 2.000.000,00 Kč
- budoucí dluhy ze smluvních pokut vzniklé do 31.12.2043 do výše 4.000.000,00 Kč
- budoucí dluhy z bezdůvodného obohacení vzniklé do 31.12.2043 do výše 4.000.000,00 Kč

Oprávnění pro

KCB project a.s., Revoluční 1082/8, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 02989051

Povinnost k

Parcela: St. 1850/1, Parcela: 1131/64

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 26.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2023 11:44:50. Zápis
proveden dne 19.05.2023; uloženo na prac. Trutnov
V-2968/2023-610

Listina Smlouva o postoupení pohledávky č. 066/2023/140-PA ze dne 06.06.2024. Právní
účinky zápisu k okamžiku 06.06.2024 15:52:14. Zápis proveden dne 03.07.2024;
uloženo na prac. Trutnov
V-4008/2024-610

Pořadí k 27.04.2023 11:44

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 26.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2023 11:44:50. Zápis
proveden dne 19.05.2023; uloženo na prac. Trutnov
V-2968/2023-610

Listina Smlouva o postoupení pohledávky č. 066/2023/140-PA ze dne 06.06.2024. Právní
účinky zápisu k okamžiku 06.06.2024 15:52:14. Zápis proveden dne 03.07.2024;
uloženo na prac. Trutnov
V-4008/2024-610

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 26.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2023 11:44:50. Zápis
proveden dne 19.05.2023; uloženo na prac. Trutnov
V-2968/2023-610

Listina Smlouva o postoupení pohledávky č. 066/2023/140-PA ze dne 06.06.2024. Právní
účinky zápisu k okamžiku 06.06.2024 15:52:14. Zápis proveden dne 03.07.2024;
uloženo na prac. Trutnov
V-4008/2024-610

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2025 09:35:02

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579203 Dvůr Králové nad
Labem

Kat.území: 633968 Dvůr Králové nad Labem

List vlastnictví: 4919

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

Typ vztahu

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

KCB project a.s., Revoluční 1082/8, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 02989051

Povinnost k

Parcela: St. 1850/1, Parcela: 1131/64

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 26.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2023 11:44:50. Zápis proveden dne 19.05.2023; uloženo na prac. Trutnov

V-2968/2023-610

Listina Smlouva o postoupení pohledávky č. 066/2023/140-PA ze dne 06.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2024 15:52:14. Zápis proveden dne 03.07.2024; uloženo na prac. Trutnov

V-4008/2024-610

Pořadí k 27.04.2023 11:44

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

pohledávka ve výši 1.084.296,00 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov,
Faltisova 998, Střední Předměstí, 54101 Trutnov

Povinnost k

Parcela: St. 1850/1, Parcela: 1131/64

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov čj. 46008- 220/8070-03.05./2023 -00475/NA-1 ze dne 03.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2023 12:14:53. Zápis proveden dne 25.05.2023.

V-3067/2023-610

Pořadí k 03.05.2023 12:14

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

pohledávka ve výši 889.498,00 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní
správa sociálního zabezpečení pro Ústecký kraj,
Liberecký kraj, Královéhradecký kraj a Pardubický kraj,
Frýdlantská 1399/20, 46001 Liberec

Povinnost k

Parcela: St. 1850/1, Parcela: 1131/64

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov čj. 45019 -210/8070-08.04./2024 -00307/HM-1 ze dne 08.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2024 09:00:44. Zápis proveden dne 03.05.2024.

V-2500/2024-610

Pořadí k 11.04.2024 09:00

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

pohledávka ve výši 87.565,69 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2025 09:35:02

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579203 Dvůr Králové nad Labem

Kat.území: 633968 Dvůr Králové nad Labem

List vlastnictví: 4919

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

Typ vztahu

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. 1850/1, Parcela: 1131/64

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Královéhradecký kraj, ÚzP v Hradci Králové čj.-1005361/2024 /2701-80544-607694 ze dne 21.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2024 14:08:09. Zápis proveden dne 12.06.2024; uloženo na prac. Trutnov

V-3511/2024-610

Pořadí k 21.05.2024 14:08

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 Hradci Králové čj.-1005361/2024 /2701-80544-607694 ze dne 21.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2024 14:08:09. Zápis proveden dne 12.06.2024; uloženo na prac. Trutnov

V-3511/2024-610

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 Hradci Králové čj.-1005361/2024 /2701-80544-607694 ze dne 21.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2024 14:08:09. Zápis proveden dne 12.06.2024; uloženo na prac. Trutnov

V-3511/2024-610

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

pohledávka ve výši 521.158,00 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní správa sociálního zabezpečení pro Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj a Pardubický kraj, Frýdlantská 1399/20, 46001 Liberec

Povinnost k

Parcela: St. 1850/1, Parcela: 1131/64

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov čj. 45019- 210/8070-30.09./2024 -01165/HM-1 ze dne 30.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2024 10:01:06. Zápis proveden dne 22.10.2024.

V-6894/2024-610

Pořadí k 01.10.2024 10:01

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2025 09:35:02

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579203 Dvůr Králové nad
Labem

Kat.území: 633968 Dvůr Králové nad Labem

List vlastnictví: 4919

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

Typ vztahu

Povinnost k

KATKA a spol. pekařství s.r.o., Huntířov 245, 54401
Vítězná, RČ/IČO: 27503861

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 6207/24-8 ze dne
08.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2024 18:35:57. Zápis proveden
dne 13.08.2024; uloženo na prac. Praha

Z-38642/2024-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Pelikán, [REDACTED]

Povinnost k

KATKA a spol. pekařství s.r.o., Huntířov 245, 54401
Vítězná, RČ/IČO: 27503861

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 211
EX-2367/2024 -8 ze dne 30.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2024
22:00:45. Zápis proveden dne 04.10.2024; uloženo na prac. Pardubice

Z-6204/2024-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1850/1, Parcela: 1131/64

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Pardubice čj. 211
EX-2367/2024 -11 ze dne 02.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
02.10.2024 22:00:44. Zápis proveden dne 22.10.2024; uloženo na prac. Trutnov

Z-6006/2024-610

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, [REDACTED]

Povinnost k

KATKA a spol. pekařství s.r.o., Huntířov 245, 54401
Vítězná, RČ/IČO: 27503861

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Prostějov čj.
018 EX-03112/2024 -004 ze dne 14.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
21.11.2024 16:05:57. Zápis proveden dne 25.11.2024; uloženo na prac. Trutnov

Z-6690/2024-610

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1850/1, Parcela: 1131/64

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prostějov čj. 018
EX-03112/2024 -011 ze dne 21.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
21.11.2024 16:05:57. Zápis proveden dne 25.11.2024; uloženo na prac. Trutnov

Z-6691/2024-610

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem
Škroupova 150, 537 01 Chrudim

Povinnost k

KATKA a spol. pekařství s.r.o., Huntířov 245, 54401
Vítězná, RČ/IČO: 27503861

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2025 09:35:02

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579203 Dvůr Králové nad
Labem

Kat.území: 633968 Dvůr Králové nad Labem

List vlastnictví: 4919

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

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-5278/2024 -8 (21 EXE 1391/2024-7) ze dne 10.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2024 15:10:23. Zápis proveden dne 11.12.2024; uloženo na prac. Chrudim
Z-9887/2024-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1850/1, Parcela: 1131/64

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chrudim čj. 129 EX-5278/2024 -10 ze dne 10.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2024 15:10:22. Zápis proveden dne 16.12.2024; uloženo na prac. Trutnov
Z-6981/2024-610

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, [REDACTED]
[REDACTED]

Povinnost k

KATKA a spol. pekařství s.r.o., Huntířov 245, 54401
Vítězná, RČ/IČO: 27503861

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 65583/24-14 ze dne 18.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2024 10:52:23. Zápis proveden dne 27.12.2024; uloženo na prac. Praha
Z-60356/2024-101

o **Vydání rozhodnutí o zřízení zást. práva zdravot. pojišťovnou**

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: St. 1850/1, Parcela: 1131/64

Listina Oznámení zdrav. pojišťovny o vydání rozhodnutí o zřízení zást. práva Všeobecná zdravotní pojišťovna ČR, pobočka Hradec Králové čj. VZP-/2025 -01221442-E86L ze dne 23.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2025 16:03:16. Zápis proveden dne 27.01.2025.
Z-317/2025-610

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní** ze dne 30.06.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.07.2007.

V-3866/2007-610

Pro: KATKA a spol. pekařství s.r.o., Huntířov 245, 54401 Vítězná

RČ/IČO: 27503861

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2025 09:35:02

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579203 Dvůr Králové nad
Labem

Kat.území: 633968 Dvůr Králové nad Labem

List vlastnictví: 4919

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 10.02.2025 09:43:51

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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























