

ZNALECKÝ POSUDEK

o určení současné tržní hodnoty provozního areálu skládajícího se z budovy č.p. 469, která je součástí pozemku parc.č. st. 2824/1, budovy bez č.p./č.e., která je součástí pozemku parc.č. st. 2824/2 a pozemků parc.č. st. 2824/1 a st. 2824/2 v k.ú. Pražské Předměstí, vše zapsané na LV č. 9538 v k.ú. Pražské Předměstí ve městě Hradec Králové



Číslo položky:	001665/2023
Znalec:	Ing. Petr Pohl, Ph.D. Znalec a certifikovaný odhadce Hornokrčská 9 140 00 Praha 4 Tel.: +420 603 377 551 E-mail: petr.pohl@value.cz datová schránka tr5t2s4
Obor/odvětví/specializace:	Ekonomika – ceny a odhady nemovitostí Stavebnictví – stavby obytné a průmyslové
Zadavatel posudku:	JUDr. Michal Novák Insolvenční správce MATEX HK s.r.o. Kladská 181/55 500 03 Hradec Králové
Číslo jednací:	001665/2023
Předmět, popis a účel posudku:	Určení tržní hodnoty nemovitých věcí pro potřeby potenciálního prodeje oceňovaných nemovitých věcí
Číslo/celkový počet vyhotovení:	1/2/pdf verze
Datum zpracování:	10.5.2023
Počet stran včetně příloh:	73



Seznam kapitol

<u>Název kapitoly</u>	<u>číslo stránky</u>
1. Zadání znaleckého posudku	3
2. Výčet podkladů	6
3. Nález	8
4. Posudek	27
5. Odůvodnění	50
6. Závěr	52

Seznam příloh

- Příloha č. 1 – Výpis z Katastru nemovitostí
- Příloha č. 2 – Katastrální mapa
- Příloha č. 3 – Ortofotomapa
- Příloha č. 4 – Mapa oblasti
- Příloha č. 5 – Povodňová mapa
- Příloha č. 6 – Fotodokumentace

Seznam zkratk

- LV – list vlastnictví
- k.ú. – katastrální území
- parc.č. – parcelní číslo
- č.p. – číslo popisné
- NOZ – zákon občanský zákoník
- zák. – zákon
- č. – číslo
- odst. – odstavec
- Sb. – sbírka/sbírky
- str. – strana



1. Zadání znaleckého posudku

1.1. Odborná otázka zadavatele

Zpracovat znalecký posudek s určením současné tržní hodnoty provozního areálu skládajícího se z budovy č.p. 469, která je součástí pozemku parc.č. st. 2824/1, budovy bez č.p./č.e., která je součástí pozemku parc.č. st. 2824/2 a pozemků parc.č. st. 2824/1 a st. 2824/2 v k.ú. Pražské Předměstí, vše zapsané na LV č. 9538 v k.ú. Pražské Předměstí ve městě Hradec Králové.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je určení současné tržní hodnoty provozního areálu skládajícího se z budovy č.p. 469, která je součástí pozemku parc.č. st. 2824/1, budovy bez č.p./č.e., která je součástí pozemku parc.č. st. 2824/2 a pozemků parc.č. st. 2824/1 a st. 2824/2 v k.ú. Pražské Předměstí, vše zapsané na LV č. 9538 v k.ú. Pražské Předměstí ve městě Hradec Králové ke dni místního šetření pro potřeby potenciálního prodeje oceňovaných nemovitých věcí.

S výsledky a závěry uvedenými v tomto znaleckém posudku je kalkulováno pouze pro účely uvedené v účelu znaleckého posudku. V případě použití jakékoliv hodnoty, závěru nebo informace uvedené v tomto znaleckém posudku pro jiný než uvedený účel, neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem byly znalci poskytnuty podklady vyjmenované v části 2. tohoto posudku. Určující metody pro ocenění jsou respektovanými metodami, které se při daném typu oceňování používají. Slabými místy v posudku jsou omezené vstupní podklady, které nebyly nijak ověřovány a nenalezené transakce srovnatelných prodejů nebo jejich nabídek v daném místě, velikosti, standardu a čase.

1.4. Otázky a části posuzované konzultantem posudku

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

1.5. Prohlášení znalce

Případné návrhy znalce uváděné v tomto znaleckém posudku, nejsou radou ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ), ale osobním názorem.



Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen se zadavatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

Znalec nezjišťoval, zda-li oceňovaná nemovitá věc nebo věci nejsou součástí hromadné věci (závodu či části závodu), na které by vážla zástava zapsaná v Rejstříku zástav (v souladu s § 1348 NOZ).

Tento znalecký posudek ocenění nenahrazuje z hlediska stavebnětechnického stavu stavebnětechnické posouzení budovy včetně statiky.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

1.6. Časové omezení

Výsledná hodnota nebo závěr uvedené v tomto posudku jsou stanoveny na základě údajů o předmětu ohodnocení nebo posouzení známých ke dni ohodnocení nebo posouzení a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém, právním a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto ohodnocení, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ohodnocení nebo posouzení, makroekonomickému vývoji v ČR, stanovených stavebně technických požadavcích, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu, závěr nebo posouzení v tomto posudku za obvykle udržitelné po dobu šesti měsíců od data zpracování posudku.

1.7. Vyjádření ve smyslu GDPR

Zadavatel tohoto znaleckého posudku bere na vědomí, že zpracovatel pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných vyjádření nebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž archivuje osobní informace o zadavatelích, jako jsou jejich osobní údaje a kontaktní informace (adresa apod.).



Tato kolekce dat je prováděna z důvodu ověření totožnosti zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných vyjádření a obdobných elaborátů, které musí znalec evidovat a archivovat. Tato povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR, a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou, včetně orgánů veřejné moci. Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že zhotovitel je vázán vůči zadavateli mlčenlivostí, a znalecký posudek, odborné vyjádření nebo obdobný elaborát, může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.

Zadavatel převzetím znaleckého posudku, odborného vyjádření nebo podobného dokumentu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele.

Zadavatel se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací.

Zadavatel na základě písemné žádosti má právo být z této evidence zhotovitele po uplynutí nezbytně nutné doby vymazán.

Zhotovitel zpracovává pouze takové osobní údaje, kterých povaha nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob.

1.8. Upozornění

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na zadavatele až dnem úplného zaplacení ceny za zpracování znaleckého posudku (úhrady daňového dokladu). Do tohoto okamžiku je znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoli nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Následně smí být znalecký posudek, odborné vyjádření nebo obdobný dokument rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náleží.

Znalecký posudek, odborné vyjádření nebo obdobný dokument je zhotovitelem považován za obchodní tajemství v souladu s § 504 zák. č. 89/2012 Sb. (NOZ) a § 9 odst. 1 zákona č. 109/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část tohoto znaleckého posudku nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení znalce.



2. Výčet podkladů

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdroje dat

Podklady pro vypracování posudku byly získány z veřejně dostupných údajů a dále z podkladů poskytnutých zadavatelem posudku nebo ze spisu, pokud je veden.

Zdrojem dat jsou informační databáze, předmět ohledání, fyzické a právnické osoby, písemnosti obsažené ve spisu, který vede orgán veřejné moci (pokud je veden), nebo kterou předložila fyzická nebo právnická osoba nebo jiný zdroj informací, které jsou potřebné k odpovědi na zadané odborné otázky.

Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 9538 v k.ú. Pražské Předměstí ze dne 14.10.2022,
- Kopie katastrální mapy pořízená z internetového portálu www.nahlizenidokn.cuzk.cz dne 29.11.2022,
- Zpráva o nebezpečí povodně vydané ČAP dne 29.11.2022,
- Dílčí části projektové dokumentace staveb v areálu,
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby – prodloužení kanalizačního, vodovodního a plynovodního řadu a vsakovací pole vydaný Magistrátem města Hradec Králové, odborem stavebním dne 13.7.2021,
- Kolaudační souhlas s užíváním stavby – nástavba a stavební úpravy budovy č.p. 469 pro změnu užívání vydaný Magistrátem města Hradec Králové, odborem stavebním dne 3.2.2023,
- Informace a fotodokumentace zjištěné a pořízené během místního šetření,
- Informace a sdělení získána z databáze znalce, evidence Katastru nemovitostí a z internetu.

Další podklady či jiné záznamy, s možným vlivem na zjištěnou hodnotu, cenu nebo stav, nebyly znalci předány ani oznámeny.

2.3. Prohlídka

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 12.1.2023 za přítomnosti znalce p. Ing. Petra Pohla, Ph.D., asistenta znalce p. Ing. Tomáše Parobka a p. Antonína Tvrdíka. Při prohlídce byly přístupné pouze některé oceňované nemovité věci.



2.4. Věrohodnost zdroje dat

Všechna poskytnutá a zjištěná data považuji za věrohodná. Případná sdělená nebo zjištěná data, u kterých bych měl pochybnosti o jejich věrohodnosti, nebyla v posudku zohledněna. Pokud se vyskytnou nové podstatné podklady nebo informace, mající vliv na zadání nebo závěry znaleckého posudku, musí být znalecký posudek aktualizován.



3. Nález

3.1. Popis postupu při sběru a tvorbě dat

Vstupní data byla zjištěna při místním šetření nebo poskytnuta zadavatelem ocenění nebo byla zjištěna ze soudního spisu, pokud je veden či jiných zdrojů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Došlo k možnému ověření podkladů předaných zadavatelem, znalcem, stranami sporu či orgány státní správy. Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat, a který předchází jejich zbytečnému znehodnocení a spotřebování nebo zbytečné změně.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název nemovitých věcí:	Provozní areál v k.ú. Pražské Předměstí
Adresa nemovitých věcí:	U Fotochemy 469, 500 02 Hradec Králové
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Hradec Králové
Katastrální území:	Pražské Předměstí

Oceňované nemovité věci se nachází v katastrálním území Pražské Předměstí ve městě Hradec Králové. Město Hradec Králové má katastrální výměru přibližně 105,7 km² a žije zde přibližně 90 596 obyvatel. V okolí oceňovaných nemovitých věcí se nachází zástavba provozních areálů a železnice. Dopravní obsluha je zajištěna autobusovými spoji.

Areál se skládá z následujících budov a staveb:

- **administrativní budova na pozemku parc.č. st. 2824/1 v k.ú. Pražské Předměstí,**
- **hala na pozemku parc.č. st. 2824/1 v k.ú. Pražské Předměstí,**
- **přístřešek č. 1 na pozemku parc.č. st. 2824/1 v k.ú. Pražské Předměstí,**
- **přístřešek č. 2 na pozemku parc.č. st. 2824/2 v k.ú. Pražské Předměstí,**
- **přístřešek č. 3 na pozemku parc.č. st. 2824/1 v k.ú. Pražské Předměstí,**
- **garáž na pozemku parc.č. 2824/1 v k.ú. Pražské Předměstí,**
- **zpevněné a nezpevněné plochy.**



3.3.1. Popis jednotlivých hal a staveb areálu

Administrativní budova č.p. 469 na pozemku parc.č. st. 2824/1 v k.ú. Pražské Předměstí

Jedná se o samostatné stojící provozní a administrativní budovu. Stavba má dvě nadzemní podlaží a není podsklepená. Svisle nosné konstrukce jsou pravděpodobně zděné a železobetonové. Vodorovné nosné konstrukce jsou železobetonové. Střeška je plochá. Střešní krytina je foliová. Vnější schodiště je kovové. Vnitřní schodiště je železobetonové. Vnější povrchy jsou zateplené. Vnitřní povrchy jsou omítkové nebo z keramických obkladů. Okna jsou plastová. Vstupní dveře jsou plastové. Interiérové dveře jsou dřevěné dýhované. Na podlahách je položena keramická dlažba nebo betonová mazanina. Vytápění bude řešeno plynovým kotlem. Budova je napojená na inženýrské sítě vodovodu, zemního plynu, kanalizace a elektrické energie. Datum dokončení původní stavby není známo. V roce 2018 bylo vydáno stavební povolení na nástavby a stavební úpravy původního objektu.. Stavba ke dni místního šetření není zkolaudovaná, ale kolaudace proběhla v únoru 2023. Stavba je ve výborném stavebně technickém stavu.

Hala na pozemku parc.č. st. 2824/1 v k.ú. Pražské Předměstí

Jedná se o skladovací halu. Svislé nosné konstrukce haly jsou zděné. Vodorovné nosné konstrukce jsou dřevěné trámové. Střešní krytina je plastová. Vnější povrchy jsou omítkové nebo chybí. Vnitřní povrchy jsou omítkové. Okna jsou dřevěná. Dveře jsou dřevěné. Vrata jsou dřevěná. Podlahy jsou betonové. Hala byla napojená na inženýrské sítě vodovodu, kanalizace a elektrické energie. Inženýrské sítě jsou v současném stavu odpojené. Hala je ve zhoršeném stavebně technickém stavu.

Přístřešek č. 1 na pozemku parc.č. st. 2824/1 v k.ú. Pražské Předměstí

Jedná se o přístřešek navazující na halu na pozemku parc.č. st. 2824/1 v k.ú. Pražské Předměstí. Svislé nosné konstrukce jsou kovové sloupové. Střeška je pultová z kovových vazníků. Střešní krytina je z eternitu. Podlahy jsou betonové. Přístřešek byl napojený na inženýrskou síť elektrické energie, která je v současném stavu nefunkční. Přístřešek je ve zhoršeném stavebně technickém stavu.

Přístřešek č. 2 na pozemku parc.č. st. 2824/2 v k.ú. Pražské Předměstí

Jedná se o přístřešek částečně navazující na halu na pozemku parc.č. st. 2824/1 v k.ú. Pražské Předměstí. Svislé nosné konstrukce jsou kovové sloupové. Střeška je pultová z kovových vazníků. Střešní krytina je z eternitu. Podlahy jsou betonové. Přístřešek je ve zhoršeném stavebně technickém stavu.



Přístřešek č. 3 na pozemku parc.č. st. 2824/1 v k.ú. Pražské Předměstí

Jedná se o přístřešek samostatně stojící v severovýchodním rohu pozemku parc.č. 2824/1 v k.ú. Pražské Předměstí. Svislé nosné konstrukce jsou z kovových sloupu nebo zděné. Střecha je pultová z kovových vazníků. Střešní krytina je eternitová. Podlahy jsou z keramické dlažby. Přístřešek je ve zhoršeném stavebně technickém stavu.

Garáž na pozemku parc.č. 2824/1 v k.ú. Pražské Předměstí

Jedná se o samostatně stojící garáž pro dva automobily. Garáž má jedno nadzemní podlaží. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Střecha je plochá. Střešní krytina je asphaltová. Vnější povrchy jsou omítkové. Vnitřní povrchy jsou omítkové. Vrata jsou kovová. Podlahy jsou betonové. Garáž byla napojená na inženýrskou síť elektrické energie ale v současném stavu je nefunkční. V garáži jsou lokální stopy po zeminí vlhkosti. Garáž je ve zhoršeném stavebně technickém stavu.



3.4. Administrativní budova č.p. 469 na pozemku parc.č. st. 2824/1 v k.ú. Pražské Předměstí



Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná užitná plocha podlaží
1.NP	745,00 m ²	640,69 m ²
2.NP	745,00 m ²	631,41 m ²
Celkem započitatelná plocha		1 272,10 m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti dle původní dokumentace	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná užitná plocha
1.NP				
	denní místnost	23,67 m ²	1,00	23,67 m ²
	montážní dílna	34,17 m ²	1,00	34,17 m ²
	chodba	14,87 m ²	1,00	14,87 m ²
	šatny muži	26,14 m ²	1,00	26,14 m ²
	WC muži	1,35 m ²	1,00	1,35 m ²
	předsíň WC muži	2,74 m ²	1,00	2,74 m ²
	WC muži	1,35 m ²	1,00	1,35 m ²
	sprcha muži	2,28 m ²	1,00	2,28 m ²
	chodba	11,23 m ²	1,00	11,23 m ²
	WC ženy	1,35 m ²	1,00	1,35 m ²
	předsíň WC ženy	2,74 m ²	1,00	2,74 m ²
	WC ženy	1,35 m ²	1,00	1,35 m ²
	sprchy ženy	2,28 m ²	1,00	2,28 m ²
	šatny ženy	17,26 m ²	1,00	17,26 m ²
	montážní dílna	222,52 m ²	1,00	222,52 m ²
	montážní dílna	27,89 m ²	1,00	27,89 m ²
	předsíň WC muži	4,30 m ²	1,00	4,30 m ²



WC muži	1,47 m ²	1,00	1,47 m ²
WC muži	1,42 m ²	1,00	1,42 m ²
předsíň WC ženy	4,19 m ²	1,00	4,19 m ²
WC ženy	1,35 m ²	1,00	1,35 m ²
úklid	1,47 m ²	1,00	1,47 m ²
chodba	20,13 m ²	1,00	20,13 m ²
technická místnost	18,54 m ²	1,00	18,54 m ²
vstupní hala	46,13 m ²	1,00	46,13 m ²
sklad	148,50 m ²	1,00	148,50 m ²
schodiště	6,65 m ²	0,00	0,00 m ²
1.NP - celkem	647,34 m²		640,69 m²
2.NP			
zasedací místnost	52,82 m ²	1,00	52,82 m ²
příruční sklad	33,21 m ²	1,00	33,21 m ²
chodba	68,69 m ²	1,00	68,69 m ²
WC muži	1,35 m ²	1,00	1,35 m ²
předsíň WC muži	2,82 m ²	1,00	2,82 m ²
WC muži	1,35 m ²	1,00	1,35 m ²
sklad	2,23 m ²	1,00	2,23 m ²
chodba	11,58 m ²	1,00	11,58 m ²
WC ženy	1,38 m ²	1,00	1,38 m ²
předsíň WC ženy	2,89 m ²	1,00	2,89 m ²
WC ženy	1,38 m ²	1,00	1,38 m ²
úklid	2,39 m ²	1,00	2,39 m ²
příruční sklad	30,52 m ²	1,00	30,52 m ²
příruční sklad	30,81 m ²	1,00	30,81 m ²
příruční sklad	30,81 m ²	1,00	30,81 m ²
příruční sklad	30,48 m ²	1,00	30,48 m ²
asistentka ředitele	18,23 m ²	1,00	18,23 m ²
denní místnost	17,21 m ²	1,00	17,21 m ²
kancelář	21,17 m ²	1,00	21,17 m ²
kancelář	21,59 m ²	1,00	21,59 m ²
kancelář	21,59 m ²	1,00	21,59 m ²
kancelář	21,59 m ²	1,00	21,59 m ²
kancelář	21,59 m ²	1,00	21,59 m ²
kancelář	21,59 m ²	1,00	21,59 m ²
kancelář	21,03 m ²	1,00	21,03 m ²
předsíň WC ženy	2,09 m ²	1,00	2,09 m ²
WC ženy	1,35 m ²	1,00	1,35 m ²
WC ženy	1,35 m ²	1,00	1,35 m ²
předsíň WC muži	2,16 m ²	1,00	2,16 m ²
WC muži	1,35 m ²	1,00	1,35 m ²
WC muži	1,35 m ²	1,00	1,35 m ²
chodba	11,20 m ²	1,00	11,20 m ²
podatelna	25,88 m ²	1,00	25,88 m ²
ředitelna	94,38 m ²	1,00	94,38 m ²
schodiště	9,58 m ²	0,00	0,00 m ²
2.NP - celkem	640,99 m²		631,41 m²



Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	standardní
Svislé konstrukce	zděné a železobetonové, sádkokartonové příčky
Stropy	železobetonové
Krov, střecha	plochá
Krytiny střech	foliová
Klempířské konstrukce	standardní
Úprava vnitřních povrchů	omítky a malby
Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda
Vnitřní obklady	standardní
Schody	kovové venkovní a železobetonové vnitřní
Dveře	standardní, dřevěné dýhované
Vrata	kovové
Okna	plastová
Povrchy podlah	betonové, lokálně dlažby
Vytápění	plynový kotel
Elektroinstalace	standardní
Bleskosvod	standardní
Vnitřní vodovod	standardní
Vnitřní kanalizace	standardní
Vnitřní plynovod	standardní
Ohřev teplé vody	elektrická boiler
Vybavení kuchyní	lokální kuchyňky
Vnitřní hygienická vybavení	standardní
Výtahy	chybí
Ostatní	standardní

Celková započítatelná užitná plocha budovy je 1272,1 m².

Započítatelná užitná plocha byla stanovena dle Standardů oceňování nemovitých věcí vydaných Českou bankovní asociací.

Znalec vychází z výměry jednotlivých prostor a místností oceňovaných nemovitých věcí změřené při místním šetření nebo odvozené z částečné projektové dokumentace nebo měření z katastrální mapy.



3.5. Hala na pozemku parc.č. st. 2824/1 v k.ú. Pražské Předměstí



Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná užitná plocha podlaží
1.NP	348,88 m ²	297,62 m ²
Celkem započitatelná plocha		297,62m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná užitná plocha
1.NP				
	sklad	262,16 m ²	1,00	262,16 m ²
	zázemí pro zaměstnance	35,46 m ²	1,00	35,46 m ²
1.NP - celkem		297,62 m²		297,62 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	standardní
Svislé konstrukce	zděné
Stropy	chybí
Krov, střecha	dřevěný krov
Krytiny střech	standardní
Klempířské konstrukce	standardní
Úprava vnitřních povrchů	standardní
Úprava vnějších povrchů	standardní
Vnitřní obklady	chybí
Schody	chybí
Dveře	dřevěné
Vrata	dřevěné



Okna	dřevěné
Povrchy podlah	betonové
Vytápění	chybí
Elektroinstalace	nefunkční
Bleskosvod	chybí
Vnitřní vodovod	chybí
Vnitřní kanalizace	chybí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	boiler - nepoužívá se
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienická vybavení	chybí
Výtahy	chybí
Ostatní	standardní

Celková započitatelná užitná plocha skladovací haly činí 297,62 m².

Započitatelná užitná plocha byla stanovena dle Standardů oceňování nemovitých věcí vydaných Českou bankovní asociací.

Znalec vychází z výměry jednotlivých prostor a místností oceňovaných nemovitých věcí změřené při místním šetření nebo odvozené z částečné projektové dokumentace nebo měření z katastrální mapy.



3.6. Přístřešek č. 1 na pozemku parc.č. st. 2824/1 v k.ú. Pražské Předměstí



Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná užitná plocha podlaží
1.NP	89,82 m ²	83,53 m ²
Celkem započitatelná plocha		83,53 m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná užitná plocha
1.NP				
	přístřešek	83,53 m ²	1,00	83,53 m ²
	1.NP - celkem	83,53 m²		83,53 m²

Konstrukce	Popis
Základy	standardní
Obvodové stěny	kovové sloupy
Stropy	chybí
Krov	kovový příhradový vazník
Krytina	eternitová
Klempířské práce	pozinkovaný plech
Úprava povrchů	chybí
Schodiště	chybí
Dveře	chybí
Okna	chybí
Podlahy	betonové
Elektroinstalace	nepoužívá se



Celková započitatelná užitná plocha přístřešku činí 83,53 m².

Započitatelná užitná plocha byla stanovena dle Standardů oceňování nemovitých věcí vydaných Českou bankovní asociací.

Znalec vychází z výměry jednotlivých prostor a místností oceňovaných nemovitých věcí změřené při místním šetření nebo odvozené z částečné projektové dokumentace nebo měření z katastrální mapy.



3.7. Přístřešek č. 2 na pozemku parc.č. st. 2824/2 v k.ú. Pražské Předměstí



Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná užitná plocha podlaží
1.NP	255,00 m ²	252,03 m ²
Celkem započitatelná plocha		252,03m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná užitná plocha
1.NP				
	přístřešek	252,03 m ²	1,00	252,03m ²
1.NP - celkem		252,03 m²		252,03 m²

Konstrukce	Popis
Základy	standardní
Obvodové stěny	kovové sloupové
Stropy	chybí
Krov	kovový příhradový vazník
Krytina	eternitová
Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku
Úprava povrchů	chybí
Schodiště	chybí
Dveře	chybí
Okna	chybí
Podlahy	betonové
Elektroinstalace	chybí

Celková započitatelná užitná plocha přístřešku činí 252,03 m².



Započitatelná užitná plocha byla stanovena dle Standardů oceňování nemovitých věcí vydaných Českou bankovní asociací.

Znalec vychází z výměry jednotlivých prostor a místností oceňovaných nemovitých věcí změřené při místním šetření nebo odvozené z částečné projektové dokumentace nebo měření z katastrální mapy.



3.8. Prístřešek č.3 na pozemku parc.č. st. 2824/1 v k.ú. Pražské Předměstí



Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná užitná plocha podlaží
1.NP	133 m ²	126,34 m ²
Celkem započitatelná plocha		126,34 m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná užitná plocha
1.NP				
	přístřešek	126,34 m ²	1,00	126,34 m ²
1.NP - celkem		126,34 m²		126,34 m²

Konstrukce	Popis
Základy	standardní
Obvodové stěny	zděné nebo kovové
Stropy	chybí
Krov	kovový příhradový vazník
Krytina	eternitová
Klempířské práce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu
Úprava povrchů	chybí
Schodiště	chybí
Dveře	chybí
Okna	chybí
Podlahy	dlažba nebo beton
Elektroinstalace	chybí



Celková započitatelná užitná plocha přístřešku činí 126,34 m².

Započitatelná užitná plocha byla stanovena dle Standardů oceňování nemovitých věcí vydaných Českou bankovní asociací.

Znalec vychází z výměry jednotlivých prostor a místností oceňovaných nemovitých věcí změřené při místním šetření nebo odvozené z částečné projektové dokumentace nebo měření z katastrální mapy.



3.9. Garáž na pozemku parc.č. 2824/1 v k.ú. Pražské Předměstí



Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná užitná plocha podlaží
1.NP	79 m ²	69,88 m ²
Celkem započitatelná plocha		69,88m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná užitná plocha
1.NP				
	garáž	34,94 m ²	1,00	34,94 m ²
	garáž	34,94 m ²	1,00	34,94 m ²
1.NP - celkem		69,88 m²		69,88 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	standardní
Svislé konstrukce	zděné
Stropy	standardní
Krov, střecha	plochá
Krytiny střech	standardní
Klempířské konstrukce	standardní
Úprava vnitřních povrchů	omítky
Úprava vnějších povrchů	omítky
Vnitřní obklady keramické	chybí
Schody	chybí
Dveře	chybí



Vrata	kovová vrata
Okna	chybí
Povrchy podlah	betonové
Vytápění	chybí
Elektroinstalace	nefunkční
Bleskosvod	chybí
Vnitřní vodovod	chybí
Vnitřní kanalizace	chybí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	chybí
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienické vyb.	chybí
Výtahy	chybí
Ostatní	standardní
Instalační pref. jádra	chybí

Celková započítatelná užitná plocha garáže činí 69,88 m².

Započítatelná užitná plocha byla stanovena dle Standardů oceňování nemovitých věcí vydaných Českou bankovní asociací.

Znalec vychází z výměry jednotlivých prostor a místností oceňovaných nemovitých věcí změřené při místním šetření nebo odvozené z částečné projektové dokumentace nebo měření z katastrální mapy.



3.10. Pozemky v k.ú. Pražské Předměstí

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. st. 2824/1 a st. 2824/2 v k.ú. Pražské Předměstí. Součástí pozemku parc.č. st. 2824/1 jsou budovy provozního areálu č.p. 469 v k.ú. Pražské Předměstí. Součástí pozemku parc.č. st. 2824/2 je budova bez č.p./ č.e. v k.ú. Pražské Předměstí. Pozemky dohromady tvoří jeden funkční celek a jsou pod společným oplocením. Pozemky jsou napojeny na kompletní inženýrské sítě. Pozemky jsou rovinné.

Přehled oceňovaných pozemků:

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m²
zastavěná plocha a nádvoří	st. 2824/1	6176
zahrada	st. 2824/2	271
Celková výměra pozemků:		6 447

Celková výměra oceňovaných pozemků dle evidence Katastru nemovitostí činí 6 447 m².



3.11. Rizika

Na LV č. 9538 pro k.ú. Pražské Předměstí ze dne 14.10.2022 je částí C zapsáno zástavní právo smluvní k zajištění budoucí pohledávky 7 333 000,- Kč s řádnou konečnou splatností 21.11.2024, s povinností pro pozemky parc.č. st. 2841/1 a st. 2824/2 a s oprávněním pro Komerční banku a.s. Se zástavním právem souvisí závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého.

Na LV č. 9538 pro k.ú. Pražské Předměstí ze dne 14.10.2022 je částí C zapsáno zástavní právo smluvní budoucí určené individuálně dle Smlouvy o úvěru, výše jistiny dluhu 22 000 000,- Kč vzniklé nejpozději do 20.9.2028, s povinností pro pozemky parc.č. st. 2841/1 a st. 2824/2 a s oprávněním pro Komerční banku a.s. Se zástavním právem souvisí závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého.

Na LV č. 9538 pro k.ú. Pražské Předměstí ze dne 14.10.2022 je částí C zapsáno zástavní právo smluvní, s výší jistiny dluhu 5 800 000,- Kč s řádnou konečnou splatností 20.4.2024, s povinností pro pozemky parc.č. st. 2841/1 a st. 2824/2 a s oprávněním pro Komerční banku a.s. Se zástavním právem souvisí závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého.

Na LV č. 9538 pro k.ú. Pražské Předměstí ze dne 14.10.2022 je částí D zapsáno podání návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva, s oprávněním pro Stavebniny STAG s.r.o., s povinností pro pozemky parc.č. st. 2824/1 a st. 2824/2 v k.ú. Pražské Předměstí.

Na LV č. 9538 pro k.ú. Pražské Předměstí ze dne 14.10.2022 je částí D je zapsána povinnost nakládání s majetkem jen se souhlasem správce dle insolvenčního zákona, s povinností pro MATEX HK s.r.o.

Na LV č. 9538 pro k.ú. Pražské Předměstí ze dne 14.10.2022 je částí D je zapsáno rozhodnutí o úpadku s povinností pro MATEX HK s.r.o.

Záplavové území

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v záplavovém území č. 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

Ekologické zátěže a rizika prostředí

Informace o možných ekologických zátěžích nebyla zpracovateli znaleckého posudku



poskytnuta. Znalci nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění.

Vzhledem k využití oceňovaných nemovitých věcí se domnívám, že oceňované nemovitosti nejsou zatíženy ekologickými zátěžemi a riziky prostředí.

Nájemní vztahy

Podle poskytnutých informací nejsou oceňované nemovité věci ke dni ocenění zatíženy nájemními vztahy.

Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitým věcem je z veřejné komunikace ulice U Fotochemy na pozemku parc.č. 2037 (ostatní plocha – ostatní komunikace) v k.ú. Pražské Předměstí. Dle nahlížení do evidence do katastru nemovitostí je pozemek parc.č. 2037 v k.ú. Pražské Předměstí ve vlastnictví Statutárního města Hradce Králové. Přístup a příjezd k oceňovanému areálu je právně zajištěn.



Příloha č. 1 – Výpis z Katastru nemovitostí



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2022 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 15 INS 22286/2021 pro Michal Novák, JUDr.

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 647101 Pražské Předměstí

List vlastnictví: 9538

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
MATEX HK s.r.o., Kladská 181/55, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	25968807	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 2824/1	6176	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Pražské Předměstí, č.p. 469, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2824/1				
St. 2824/2	271	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2824/2				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucích pohledávek dle Smlouvy o úvěru částka do výše

7 333 000 Kč, řádná konečná splatnost 21.11.2024

k zajištění pohledávek na vrácení bezdůvodného obohacení v případě eventuální

neplatnosti některé ze smluv vzniklých do 31.5.2025 částka do celkové výše

7 333 000 Kč

k zajištění náhrady škody a smluvních pokut vzniklých do 31.5.2025 částka do celkové

výše pohledávek 733 300 Kč

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 2824/1, Parcela: St. 2824/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000611075 ze dne 29.11.2016.

Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2016 08:05:22. Zápis proveden dne

21.12.2016; uloženo na prac. Hradec Králové

V-13845/2016-602

Pořadí k 30.11.2016 08:05

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000611075 ze dne

29.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2016 08:05:22. Zápis

proveden dne 21.12.2016; uloženo na prac. Hradec Králové

V-13845/2016-602

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000611075 ze dne

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 14.10.2022 13:15:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 647101 Pražské Předměstí

List vlastnictví: 9538

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

Typ vztahu

29.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2016 08:05:22. Zápis proveden dne 21.12.2016; uloženo na prac. Hradec Králové

V-13845/2016-602

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000611075 ze dne 29.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2016 08:05:22. Zápis proveden dne 21.12.2016; uloženo na prac. Hradec Králové

V-13845/2016-602

o Zástavní právo smluvní

- budoucí určené individuálně dle Smlouvy o úvěru č.: 99026817127, výše jistiny dluhu: 22.000.000 Kč, řádná konečná splatnost: 20.09.2028
- budoucí určené druhem a dobou vzniku, dluhy vzniklé z bezdůvodného obohacení v případě eventuální neplatnosti některé z výše uvedených smluv, vzniklé nejpozději do: 20.03.2029, do celkové výše jistiny dluhů: 22.000.000 Kč
- budoucí určené právním důvodem, náhrada škody a smluvní pokuty podle zástavní smlouvy, doba vzniku do: 20.03.2029, celková výše jistiny dluhu do: 2.200.000 Kč

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 2824/1, Parcela: St. 2824/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000790525 ze dne 11.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2020 08:25:52. Zápis proveden dne 08.12.2020; uloženo na prac. Hradec Králové

V-11562/2020-602

Pořadí k 16.11.2020 08:25

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000790525 ze dne 11.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2020 08:25:52. Zápis proveden dne 08.12.2020; uloženo na prac. Hradec Králové

V-11562/2020-602

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000790525 ze dne 11.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2020 08:25:52. Zápis proveden dne 08.12.2020; uloženo na prac. Hradec Králové

V-11562/2020-602

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000790525 ze dne 11.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2020 08:25:52. Zápis proveden dne 08.12.2020; uloženo na prac. Hradec Králové

V-11562/2020-602

o Zástavní právo smluvní

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 2



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.10.2022 13:15:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 569810 Hradec Králové
Kat.území: 647101 Pražské Předměstí List vlastnictví: 9538
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

okamžiku 03.12.2021 15:02:18. Zápis proveden dne 09.12.2021.
Z-7876/2021-602

- o Nakládat s majet.podst.jen se souhl. správce dle insolv.zák.

Povinnost k

MATEX HK s.r.o., Kladská 181/55, Slezské Předměstí,
50003 Hradec Králové, RČ/IČO: 25968807

Listina Usnesení insolvenčního soudu o nařiz. předběž. opatř.(§113 odst.1 a 3
zák.č.182/2006 Sb.) KSHK 15 INS 22286/2021-A-28/celk.3 ze dne 04.02.2022.
Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2022 11:47:10. Zápis proveden dne
15.02.2022; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-755/2022-602

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

Povinnost k

MATEX HK s.r.o., Kladská 181/55, Slezské Předměstí,
50003 Hradec Králové, RČ/IČO: 25968807

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

Povinnost k

MATEX HK s.r.o., Kladská 181/55, Slezské Předměstí,
50003 Hradec Králové, RČ/IČO: 25968807

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSHK 15 INS 22286/2021-A-152/celk. 7 ze
dne 20.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2022 11:55:41. Zápis
proveden dne 27.06.2022; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-15343/2022-602

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 04.11.2016. Právní účinky
zápisu k okamžiku 04.11.2016 11:30:38. Zápis proveden dne 29.11.2016.

V-12858/2016-602

Pro: MATEX HK s.r.o., Kladská 181/55, Slezské Předměstí, 50003
Hradec Králové

RČ/IČO: 25968807

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.10.2022 13:20:04

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

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 4



Příloha č. 2 – Katastrální mapa

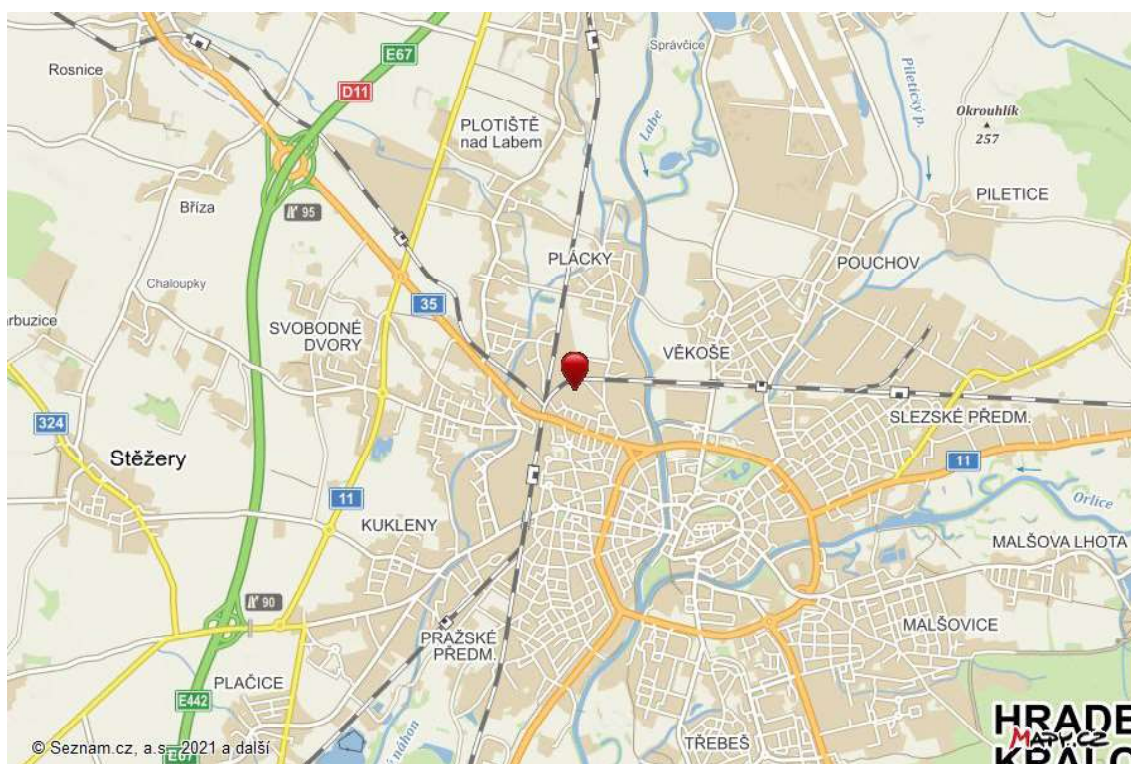
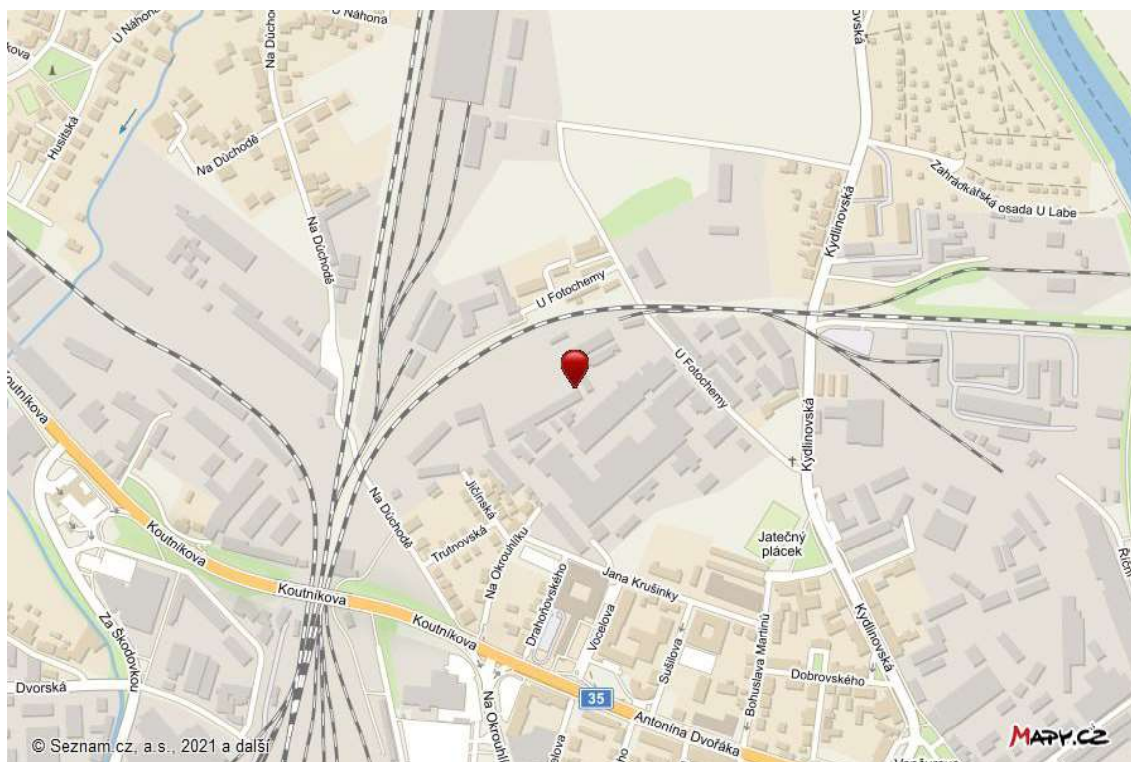


Příloha č. 3 – Ortofotomapa





Příloha č. 4 – Mapa oblasti





Příloha č. 5 – Povodňová mapa



Zpráva o nebezpečí povodně



Parcela

Kraj: Královéhradecký kraj
Okres: Hradec Králové
Obec: Hradec Králové

Katastrální území: Pražské Předměstí
Parcela: 2824/1
Typ parcely: Stavební

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

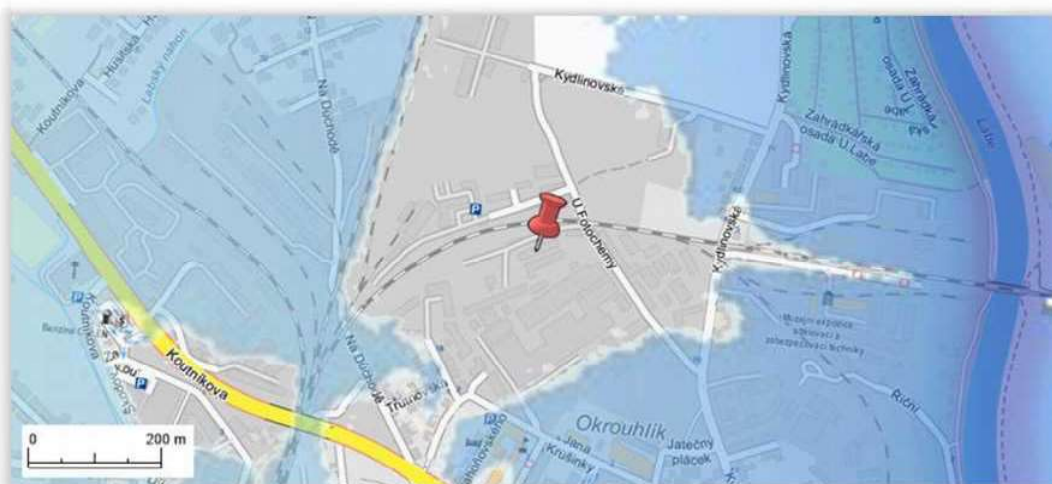
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -642058 Y: -1040764

Souřadnice GPS: N: 50°13'21,58" E: 15°48'56,63"

Kód parcely 1841378602 (dle registru RÚIAN)





Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Copyright © 2022 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

-  Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR.
Kód parcely - předávací kód parcely dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení [zde](#).



Příloha č. 6 – Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Vjezd do areálu



Areálové komunikace



Garáž na pozemku parc.č. st. 2824/1 v k.ú. Pražské Předměstí



Interiér garáže



Interiér garáže



Přístřešek č.1 na pozemku parc.č. st. 2824/1
v k.ú. Pražské Předměstí



Přístřešek č. 2 na pozemku parc.č. st.
2824/1 v k.ú. Pražské Předměstí



Zpevněné plochy areálu



Přístřešek č. 3 na pozemku parc.č. st.
2824/1 v k.ú. Pražské Předměstí



Skladovací hala bez č.p./č.e. na
pozemku parc.č. st. 2824/1
v k.ú. Pražské Předměstí



Skladovací hala bez č.p./č.e. na
pozemku parc.č. st. 2824/1
v k.ú. Pražské Předměstí



Interiér skladovací haly



Interiér skladovací haly



Administrativní budova



Chodba v 1.NP



Technická místnost v 1.NP



Provozní hala v 1.NP



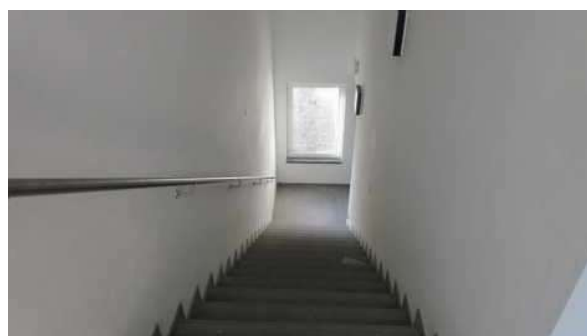
Kancelář v 1.NP



Kuchyň v 1.NP



Sociální zařízení



Schodiště



Kancelář ve 2.NP



Chodba ve 2.NP



Konzultant a odůvodnění jeho příbrání

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl příbrán konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 001665/2023.

Otisk znalecké pečeti

Datum a podpis

V Praze dne 10.5.2023

Ing. Petr Pohl, Ph.D.
Znalec a certifikovaný odhadce