

ZNALECKÝ POSUDEK

o určení současné tržní hodnoty provozního areálu skládajícího se z administrativní budovy č.p. 181, která je součástí pozemku parc.č. st. 29/4, skladové haly bez č.p./č.e., která je součástí pozemku parc.č. st. 3047 a pozemků parc.č. st. 29/4, st. 3047, 149/3, 149/5, 155/24, 429/8 v k.ú. Slezské Předměstí včetně spoluvlastnického podílu na pozemku parc.č. st. 29/6 v k.ú. Slezské Předměstí, vše zapsané na LV č. 24449 (provozní areál) a LV č. 4738 (spoluvlastnický podíl na pozemku) v k.ú. Slezské Předměstí ve městě Hradec Králové.



Číslo položky:	001704/2023
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:	001793/2023
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:	9.5.2023
Počet stran včetně příloh:	71



Seznam kapitol

<u>Název kapitoly</u>	<u>číslo stránky</u>
1. Zadání znaleckého posudku	3
2. Výčet podkladů	7
3. Nález	9
4. Posudek	20
5. Odůvodnění	40
6. Závěr	42

Seznam příloh

- Příloha č. 1 – Výpisy 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 – Územní plán
- Příloha č. 7 – 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 administrativní budovy č.p. 181, která je součástí pozemku parc.č. st. 29/4, skladové haly bez č.p./č.e., která je součástí pozemku parc.č. st. 3047 a pozemků parc.č. st. 29/4, st. 3047, 149/3, 149/5, 155/24, 429/8 v k.ú. Slezské Předměstí včetně spoluvlastnického podílu na pozemku parc.č. st. 29/6 v k.ú. Slezské Předměstí, vše zapsané na LV č. 24449 (provozní areál) a LV č. 4738 (spoluvlastnický podíl na pozemku) v k.ú. Slezské Předměstí ve městě Hradec Králové.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je určení současné tržní hodnoty provozního areálu skládajícího se z administrativní budovy č.p. 181, která je součástí pozemku parc.č. st. 29/4, skladové haly bez č.p./č.e., která je součástí pozemku parc.č. st. 3047 a pozemků parc.č. st. 29/4, st. 3047, 149/3, 149/5, 155/24, 429/8 v k.ú. Slezské Předměstí včetně spoluvlastnického podílu na pozemku parc.č. st. 29/6 v k.ú. Slezské Předměstí, vše zapsané na LV č. 24449 (provozní areál) a LV č. 4738 (spoluvlastnický podíl na pozemku) v k.ú. Slezské Předměstí ve městě Hradec Králové, ke dni místnímu 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 velmi omezené množství realizovaných nebo nabízených transakcí 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 věci 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 v tomto posudku je stanoven 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 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 náležejí.

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, resp. jeho zástupci.

Zdrojem dat jsou informační databáze, předmět ohledání, fyzické a právnické osoby, písemnosti obsažené ve spisu, který vede orgán veřejné moci, 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. 4738 v k.ú. Slezské Předměstí ze dne 14.10.2022,
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 24449 v k.ú. Slezské 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,
- 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 objednavatelem ocenění nebo byla zjištěna ze soudního spisu či jiných zdrojů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při provedeném místním šetření došlo k částečnému ověření podkladů předaných zástupcem zadavatele nebo zajištěných znalcem. 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. Slezské Předměstí
Adresa nemovitých věcí:	Kladská 181/55, 500 03 Hradec Králové
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Hradec Králové
Katastrální území:	Slezské Předměstí

Oceňované nemovité věci se nachází v katastrálním území Slezské 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 rodinných domů, provozních areálů, čerpací stanice a skladovací haly. V blízkosti se nachází ulice Bratří Štefanů s návazností na dálnici D11. Dopravní obsluha je zajištěna MHD nebo železničními spoji.

Předmětem ocenění je provozní areál skládající se z administrativní budov č.p. 181, která je součástí pozemku parc.č. st. 29/4, skladová hala bez č.p./č.e., která je součástí pozemku parc.č. st. 3047, pozemky parc.č. st. 29/4, st. 3047, 149/3, 149/5, 155/24 a 429/8 v k.ú. Slezské Předměstí a spoluvlastnický podíl na pozemku parc.č. st. 29/6 v k.ú. Slezské předměstí, vše zapsáno na LV č. 24449 a LV č. 4738 v k.ú. Slezské Předměstí ve městě Hradec Králové.

Areál se skládá z administrativní budovy, skladové haly, zpevněných a nezpevněných ploch.



3.3.1. Popis jednotlivých staveb v areálu

Administrativní budova č.p. 181, která je součástí pozemku parc.č. st. 29/4 v k.ú. Slezské Předměstí

Jedná se o samostatně stojící administrativní budovu. Budova má tři nadzemní podlaží a není podsklepená. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Vodorovné nosné konstrukce jsou železobetonové. Schodiště je železobetonové. Střecha je sedlová mansardového typu. Okna jsou plastová. Dveře jsou plastové nebo dřevěné. Na podlahách je položena keramická dlažba, koberce, plovoucí podlahy nebo betonový potěr. Vytápění je řešeno plynovým kotlem. Ohřev TUV je řešen elektrickým boilerem. Administrativní budova je napojená na inženýrské sítě vodovodu, zemního plynu, kanalizace a elektrické energie.

Datum výstavby původní stavby není známé. Původní účel budovy byl podle poskytnutých informací k obytným účelům. V roce 2004 byla provedena přístavba, nástavba a změna účelu užívání na administrativní budovu. Dům je průběžně udržovaný ve dobrém stavebně technickém stavu. V 1.NP jsou v technické místnosti stopy po zemi vlhkosti.

Skladová hala bez č.p./č.e., která je součástí pozemku parc.č. st. 3047 v k.ú. Slezské Předměstí

Jedná se o samostatně stojící halu pro skladování. Hala byla zkolaudovaná v roce 2005. Hala je průběžně udržovaná ve velmi dobrém stavebně technickém stavu. Hala má jedno nadzemní podlaží. Svislé nosné konstrukce haly jsou kovové sloupové se stěnami z metalického plechu s vloženou tepelnou izolací. Vodorovné nosné konstrukce jsou kovové s příhradovými vazníky. Příčky jsou zděné. Střecha je sedlová. Střešní krytina je plechová. Vrata jsou sekční. Podlahy jsou betonové. Hala je napojená na elektrickou síť.



3.4. Administrativní budova č.p. 181, která je součástí pozemku parc.č. st. 29/4 v k.ú. Slezské Předměstí



Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná užitná plocha podlaží
1.NP	316,00 m ²	269,30 m ²
2.NP	243,00 m ²	179,77 m ²
3.NP	243,00 m ²	181,34 m ²
Celkem započitatelná plocha		630,41 m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná užitná plocha podlaží
1.NP				
	vstup	11,40 m ²	1,00	11,40 m ²
	chodba	47,60 m ²	1,00	47,60 m ²
	schodiště	8,97 m ²	0,00	0,00 m ²
	kotelna	8,28 m ²	1,00	8,28 m ²
	WC	6,38 m ²	1,00	6,38 m ²
	kancelář	7,47 m ²	1,00	7,47 m ²
	kancelář	22,10 m ²	1,00	22,10 m ²
	kancelář	23,12 m ²	1,00	23,12 m ²
	kancelář	22,10 m ²	1,00	22,10 m ²
	šatna	20,30 m ²	1,00	20,30 m ²
	umývárna	7,21 m ²	1,00	7,21 m ²
	záchody	4,47 m ²	1,00	4,47 m ²
	úklidová komora	1,43 m ²	1,00	1,43 m ²
	chodba	9,84 m ²	1,00	9,84 m ²
	příruční sklad	16,80 m ²	1,00	16,80 m ²



sklad	60,80 m ²	1,00	60,80 m ²
1.NP - celkem	278,27 m²		269,30 m²
2.NP			
schodiště	6,21 m ²	0,00	0,00 m ²
lodžie	2,99 m ²	0,50	1,50 m ²
kancelář	11,48 m ²	1,00	11,48 m ²
kuchyňka	3,96 m ²	1,00	3,96 m ²
WC	2,64 m ²	1,00	2,64 m ²
kancelář	42,06 m ²	1,00	42,06 m ²
kancelář	21,05 m ²	1,00	21,05 m ²
kancelář	22,09 m ²	1,00	22,09 m ²
sklad	7,26 m ²	1,00	7,26 m ²
WC ženy	2,88 m ²	1,00	2,88 m ²
WC muži	4,10 m ²	1,00	4,10 m ²
úklid	1,35 m ²	1,00	1,35 m ²
xerox	3,61 m ²	1,00	3,61 m ²
chodba	55,80 m ²	1,00	55,80 m ²
2.NP - celkem	187,48 m²		179,77 m²
3.NP			
schodiště	6,21 m ²	0,00	0,00 m ²
chodba	60,90 m ²	1,00	60,90 m ²
kuchyňka	4,62 m ²	1,00	4,62 m ²
kancelář	13,68 m ²	1,00	13,68 m ²
kancelář	14,60 m ²	1,00	14,60 m ²
kancelář	23,18 m ²	1,00	23,18 m ²
kancelář	21,75 m ²	1,00	21,75 m ²
kancelář	22,77 m ²	1,00	22,77 m ²
sklad	7,60 m ²	1,00	7,60 m ²
WC ženy	2,88 m ²	1,00	2,88 m ²
WC muži	4,32 m ²	1,00	4,32 m ²
úklidová komora	1,44 m ²	1,00	1,44 m ²
archív	3,60 m ²	1,00	3,60 m ²
3.NP - celkem	187,55 m²		181,34 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	standardní
Svislé konstrukce	zděné nebo železobetonové
Stropy	železobetonové
Krov, střecha	mansardová
Krytiny střech	standardní
Klempířské konstrukce	standardní
Úprava vnitřních povrchů	omítky a malby
Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda
Vnitřní obklady keramické	standardní
Schody	železobetonové
Dveře	dřevěné dýhované a standardní



Vrata	plechové
Okna	plastové
Povrchy podlah	koberce, dlažby
Vytápění	centrální plynové
Elektroinstalace	standardní
Bleskosvod	standardní
Vnitřní vodovod	standardní
Vnitřní kanalizace	standardní
Vnitřní plynovod	standardní
Ohřev teplé vody	elektrická boiler
Vybavení kuchyní	kuchyňky
Vnitřní hygienické vyb.	standardní
Výtahy	chybí
Ostatní	standardní
Instalační pref. jádra	chybí

Celková započitatelná užitná plocha administrativní budovy činí 630,41 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.



3.5. Skladová hala bez č.p./č.e., která je součástí pozemku parc.č. st. 3047 v k.ú. Slezské Předměstí



Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná užitná plocha podlaží
1.NP	229,00 m ²	217,02 m ²
Celkem započitatelná plocha		217,02 m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná užitná plocha podlaží
1.NP				
	sklad	72,35 m ²	1,00	72,35 m ²
	sklad	72,80 m ²	1,00	72,80 m ²
	sklad	71,87 m ²	1,00	71,87 m ²
1.NP - celkem		217,02 m²		217,02 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	standardní
Svislé konstrukce	ocelové
Stropy	chybí
Krov, střecha	ocelová
Krytiny střech	plechová
Klempířské konstrukce	standardní
Úprava vnitřních povrchů	nátěr
Úprava vnějších povrchů	nátěr
Vnitřní obklady	chybí
Schody	chybí



Dveře	chybí
Vrata	sekční
Okna	chybí
Povrchy podlah	betonové
Vytápění	bez vytápění
Elektroinstalace	standardní
Bleskosvod	chybí
Vnitřní vodovod	chybí
Vnitřní kanalizace	chybí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	chybí
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienická vybavení	chybí
Výtahy	chybí
Ostatní	standardní

Celková započítatelná užitná plocha skladové haly činí 217,02 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.



3.6. Pozemky v k.ú. Slezské Předměstí

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. st. 29/4, st. 3047, 149/3, 149/5, 155/24 a 429/8 zapsané na LV č. 24449 a spoluvlastnický podíl na pozemku parc.č. st. 29/6 zapsaném na LV č. 4738 v k.ú. Slezské Předměstí. Součástí pozemku parc.č. st. 29/4 je administrativní budova č.p. 181 v k.ú. Slezské Předměstí. Součástí pozemku parc.č. st. 3047 je hala bez č.p./č.e. v k.ú. Slezské Předměstí. Pozemky parc.č. 149/3, 149/5, 155/24 a 429/8 tvoří zpevněné plochy kolem provozního areálu a zeleň. Pozemky dohromady tvoří jeden funkční celek a jsou pod společným oplocením. Pozemky jsou napojené na inženýrské sítě vodovodu, zemního plynu, kanalizace a elektrické energie.

Přehled oceňovaných pozemků:

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m²
zastavěná plocha a nádvoří	st. 29/4	439
zastavěná plocha a nádvoří	st. 3047	229
orná půda	149/3	353
zahrada	149/5	29
ostatní plocha	155/24	2 071
zahrada	429/8	850
zastavěná plocha a nádvoří	st. 29/6	81
Celková výměra pozemků:		4 052

Celková výměra oceňovaných pozemků včetně spoluvlastnického podílu dle evidence katastru nemovitostí činí 4 052 m².

3.7. Rizika

Na LV č. 24449 pro k.ú. Slezské Předměstí ze dne 14.10.2022 je v části C zapsáno věcné břemeno cesty s oprávněním pro pozemky parc.č. st. 29/2, 149/4 a 150 v k.ú. Slezské Předměstí a s povinností pro pozemek parc.č. 155/24 v k.ú. Slezské Předměstí.

Na LV č. 24449 pro k.ú. Slezské Předměstí ze dne 14.10.2022 je v části C zapsáno věcné břemeno zřízení, umístění a provozování zařízení distribuční soustavy s oprávněním pro ČEZ Distribuce a.s. a s povinností pro pozemek parc.č. 155/24 v k.ú. Slezské Předměstí.

Na LV č. 24449 pro k.ú. Slezské Předměstí ze dne 14.10.2022 je v části C zapsáno zástavní právo smluvní:

- k zajištění budoucích pohledávek do výše 25 000 000,- Kč se splatností do 18.2.2013,



- k zajištění budoucích pohledávek z úvěrů vzniklých do 31.2.2017 do celkové výše 35 000 000,- Kč,
 - k zajištění pohledávek ze smluv o poskytnutí bankovní záruky vzniklé do 31.3.2022 s částkou do celkové výše 10 000 000,- Kč,
 - k zajištění pohledávek na vrácení bezdůvodného obohacení v případě eventuální neplatnosti některé z výše uvedených smluv vzniklých do 30.9.2022, částka do celkové výše 45 000 000,- Kč,
 - k zajištění náhrady škody a smluvní pokuty dle smlouvy vzniklé do 30.9.2022 částka do celkové výše 200 000,- Kč,
- s oprávněním pro Komerční Banku a.s., s povinností pro pozemky parc.č. st. 29/4, st. 3047, 149/3, 149/5, 155/24 a 429/8 v k.ú. Slezské Předměstí. 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. 24449 pro k.ú. Slezské Předměstí ze dne 14.10.2022 je částí C zapsáno zástavní právo smluvní:

- pro budoucí pohledávky do celkové výše 50 000 000,- Kč, doba vzniku 31.12.2017,
 - pro pohledávky ze smluv o poskytnutí bankovní záruky do celkové výše 20 000 000,- Kč, doba vzniku do 31.12.2022,
 - pro pohledávky do celkové výše 70 000 000,- Kč vzniklé do 30.06.2023,
 - pro budoucí pohledávky do celkové výše 200 000,- Kč, doba vzniku do 30.06.2023,
- s oprávněním pro Komerční Banku a.s. a s povinností pro pozemky parc.č. st. 29/4, st. 3047, 149/3, 149/5, 155/24 a 429/8 v k.ú. Slezské Předměstí.

Na LV č. 24449 pro k.ú. Slezské Předměstí ze dne 14.10.2022 je částí C zapsáno zástavní právo smluvní:

- k zajištění budoucích pohledávek vzniklých do 31.12.2027 dle Smlouvy o úvěru, částka do výše 50 000 000,- Kč,
 - k zajištění budoucích pohledávek vzniklých do 31.12.2030 dle smluv o poskytnutí bankovní záruky, částka do výše 20 000 000,- Kč,
 - k zajištění pohledávek na vrácení bezdůvodného obohacení v případě eventuální neplatnosti některé ze smluv vzniklých do 30.6.2031, částka do celkové výše 70 000 000,- Kč,
 - k zajištění náhrady škody a smluvních pokut vzniklých do 30.6.2031, částka do celkové výše pohledávek 7 000 000,- Kč,
- s oprávněním pro Komerční Banku a.s., s povinností pro pozemky parc.č. st. 29/4, st. 3047, 149/3, 149/5, 155/24 a 429/8 v k.ú. Slezské Předměstí.

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. 24449 pro k.ú. Slezské Předměstí ze dne 14.10.2022 je částí D je zapsáno podání návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva s oprávněním pro Stavebniny STAG s.r.o. a s povinností pro pozemky parc.č. st. 29/4, st. 3047, 149/3, 149/5, 155/24 a 429/8 v k.ú. Slezské Předměstí.

Na LV č. 24449 pro k.ú. Slezské 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. 24449 pro k.ú. Slezské Předměstí ze dne 14.10.2022 je částí D je zapsáno rozhodnutí o úpadku s povinností pro MATEX HK s.r.o.

Na LV č. 4738 v k.ú. Slezské Předměstí ze dne 14.10.2022 je v části D zapsán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva ke spoluvlastnickému podílu ve výši 11/24 s oprávněním pro Stavebniny STAG s.r.o. a s povinností pro MATEX HK s.r.o.

Na LV č. 4738 v k.ú. Slezské Předměstí ze dne 14.10.2022 je v části D 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 Kladská na pozemku parc.č. 1007/70 (ostatní plocha – silnice) a parc.č. 154/1 (ostatní komunikace - ostatní plocha) v k.ú. Slezské Předměstí. Dle nahlížení do evidence do katastru nemovitostí jsou pozemky parc.č. 1007/70 a 154/1 v k.ú. Slezské Předměstí ve vlastnictví Královéhradeckého kraje. Přístup a příjezd k oceňovanému areálu je právně zajištěn.



Příloha č. 1 – Výpisy 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: 646971 Slezské Předměstí

List vlastnictví: 4738

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bekr Jan, Kladská 76/57, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	880914/3332	1/2
Česák Josef, Zahradkářská 284/35, Svobodné Dvory, 50311 Hradec Králové	420507/055	1/48
MATEX HK s.r.o., Kladská 181/55, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	25968807	11/24
Novotná Dana, Jiráskovo nábřeží 715, 46822 Železný Brod	386204/091	1/48

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 29/6		81 zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Podání návrh na zřízení exekutorského zástavního práva k 11/24

Oprávnění pro

Stavebniny STAG s.r.o., Jana Černého 72/2, Věkoše, 50341 Hradec Králové, RČ/IČO: 46505636

Povinnost k

MATEX HK s.r.o., Kladská 181/55, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové, RČ/IČO: 25968807
Parcela: St. 29/6

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 131 EX 4583/21-13 ze dne 02.12.2021. Právní účinky zápisu k 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

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: 646971 Slezské Předměstí List vlastnictví: 4738
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- 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
- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: St. 29/6

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 28.01.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.02.2004.
V-556/2004-602
Pro: MATEX HK s.r.o., Kladská 181/55, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové RČ/IČO: 25968807
- o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 16.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.05.2013.
V-3183/2013-602
Pro: Bekr Jan, Kladská 76/57, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové RČ/IČO: 880914/3332
- o Usnesení soudu o dědictví 34D 881/2014-40 ze dne 20.03.2015. Právní moc ke dni 20.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2015 15:13:12. Zápis proveden dne 13.04.2015.
V-3532/2015-602
Pro: Česák Josef, Zahradkářská 284/35, Svobodné Dvory, 50311 Hradec Králové RČ/IČO: 420507/055
- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 35 D 45/2015-40 ze dne 19.05.2015. Právní moc ke dni 19.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2015 13:15:18. Zápis proveden dne 25.05.2015.
V-6446/2015-602
Pro: Novotná Dana, Jiráskovo nábřeží 715, 46822 Železný Brod RČ/IČO: 386204/091

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



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: 646971 Slezské Předměstí

List vlastnictví: 4738

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.10.2022 13:21:47

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.



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: 646971 Slezské Předměstí

List vlastnictví: 24449

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

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 29/4	439	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Slezské Předměstí, č.p. 181, adminis. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 29/4				
St. 3047	229	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3047				
149/3	353	orná půda		zemědělský půdní fond
149/5	29	zahrada		zemědělský půdní fond
155/24	2071	ostatní plocha	jiná plocha	
429/8	850	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno cesty

Oprávnění pro

Parcela: St. 29/2, Parcela: 149/4, Parcela: 150

Povinnost k

Parcela: 155/24

Listina Smlouva kupní ze dne 30.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.12.2010.
V-9318/2010-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucích pohledávek dle Smlouvy o revolvingovém úvěru částka do výše 25 000 000 Kč, Řádná konečná splatnost 18.2.2013

k zajištění budoucích pohledávek z úvěrů vzniklých do 31.3.2017 částka do celkové výše 35 000 000 Kč

k zajištění pohledávek ze smluv o poskytnutí bankovní záruky vzniklé do 31.3.2022 částka do celkové výše 10 000 000 Kč

k zajištění pohledávek na vrácení bezdůvodného obohacení v případě eventuální neplatnosti některé z výše uvedených smluv vzniklých do 30.9.2022 částka do celkové výše 45 000 000 Kč

k zajištění náhrady škody a smluvní pokuty dle smlouvy vzniklé do 30.9.2022 částka do celkové výše 200 000 Kč

Oprávnění pro

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

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: 646971 Slezské Předměstí List vlastnictví: 24449
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 Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 29/4	439	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Slezské Předměstí, č.p. 181, adminis. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 29/4				
St. 3047	229	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3047				
149/3	353	orná půda		zemědělský půdní fond
149/5	29	zahrada		zemědělský půdní fond
155/24	2071	ostatní plocha	jiná plocha	
429/8	850	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno cesty

Oprávnění pro

Parcela: St. 29/2, Parcela: 149/4, Parcela: 150

Povinnost k

Parcela: 155/24

Listina Smlouva kupní ze dne 30.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.12.2010.
V-9318/2010-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucích pohledávek dle Smlouvy o revolvingovém úvěru částka do výše 25 000 000 Kč, řádná konečná splatnost 18.2.2013

k zajištění budoucích pohledávek z úvěrů vzniklých do 31.3.2017 částka do celkové výše 35 000 000 Kč

k zajištění pohledávek ze smluv o poskytnutí bankovní záruky vzniklé do 31.3.2022 částka do celkové výše 10 000 000 Kč

k zajištění pohledávek na vrácení bezdůvodného obohacení v případě eventuální neplatnosti některé z výše uvedených smluv vzniklých do 30.9.2022 částka do celkové výše 45 000 000 Kč

k zajištění náhrady škody a smluvní pokuty dle smlouvy vzniklé do 30.9.2022 částka do celkové výše 200 000 Kč

Oprávnění pro

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: 646971 Slezské Předměstí List vlastnictví: 24449
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucích pohledávek vzniklých do 31.12.2027 dle Smlouvy o úvěru částka do výše 50 000 000 Kč

k zajištění budoucích pohledávek vzniklých do 31.12.2030 dle smluv o poskytnutí bankovní záruky částka do výše 20 000 000 Kč

k zajištění pohledávek na vrácení bezdůvodného obohaceni v případě eventuální neplatnosti některé ze smluv vzniklých do 30.6.2031 částka do celkové výše 70 000 000 Kč

k zajištění náhrady škody a smluvních pokut vzniklých do 30.6.2031 částka do celkové výše pohledávek 7 000 000 Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 29/4, Parcela: St. 3047, Parcela: 149/3, Parcela: 149/5, Parcela:
155/24, Parcela: 429/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000643787 ze dne 22.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2017 11:24:53. Zápis proveden dne 14.07.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-7385/2017-602

Pořadí k 22.06.2017 11:24

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000643787 ze dne 22.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2017 11:24:53. Zápis proveden dne 14.07.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-7385/2017-602

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000643787 ze dne 22.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2017 11:24:53. Zápis proveden dne 14.07.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-7385/2017-602

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000643787 ze dne 22.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2017 11:24:53. Zápis proveden dne 14.07.2017; uloženo na prac. Hradec Králové

V-7385/2017-602

D Poznámky a další obdobné údaje

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 3



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: 646971 Slezské Předměstí

List vlastnictví: 24449

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

Typ vztahu

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

Stavebniny STAG s.r.o., Jana Černého 72/2, Věkoše,
50341 Hradec Králové, RČ/IČO: 46505636

Povinnost k

Parcela: St. 29/4, Parcela: St. 3047, Parcela: 149/3, Parcela: 149/5, Parcela:
155/24, Parcela: 429/8

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského
zástavního práva 131 EX 4583/21-13 ze dne 02.12.2021. Právní účinky zápisu k
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 ze dne 28.01.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.02.2004.

V-556/2004-602

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

RČ/IČO: 25968807

o Kolaudační rozhodnutí 75621/2005 /ST1/Sed ze dne 07.10.2005. Právní moc ke dni
12.10.2005.

Z-12950/2005-602

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

RČ/IČO: 25968807

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



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: 646971 Slezské Předměstí List vlastnictví: 24449
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 05.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.05.2011.
V-3763/2011-602
Pro: MATEX HK s.r.o., Kladská 181/55, Slezské Předměstí, 50003 RČ/IČO: 25968807
Hradec Králové
- o Smlouva směnná ze dne 07.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2011.
V-10042/2011-602
Pro: MATEX HK s.r.o., Kladská 181/55, Slezské Předměstí, 50003 RČ/IČO: 25968807
Hradec Králové

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
149/3	32310	353
149/5	32310	29
429/8	32310	850

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.10.2022 13:22:51

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/>.



Příloha č. 2 – Katastrální mapa



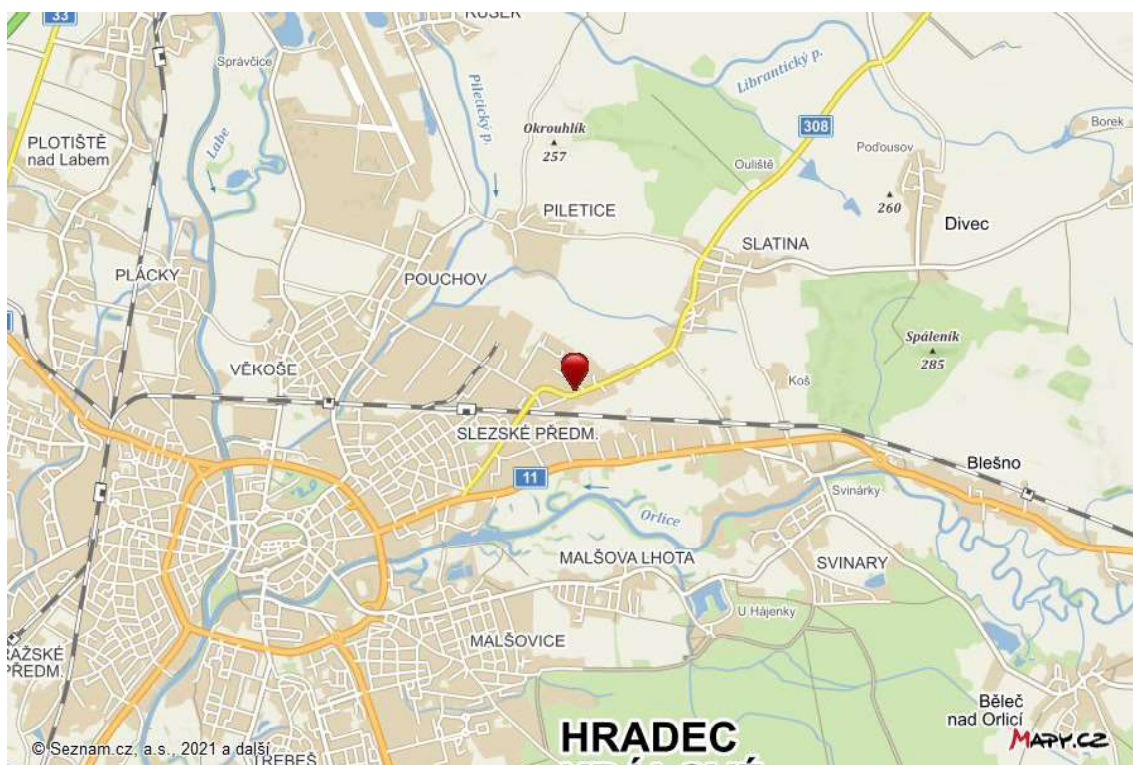
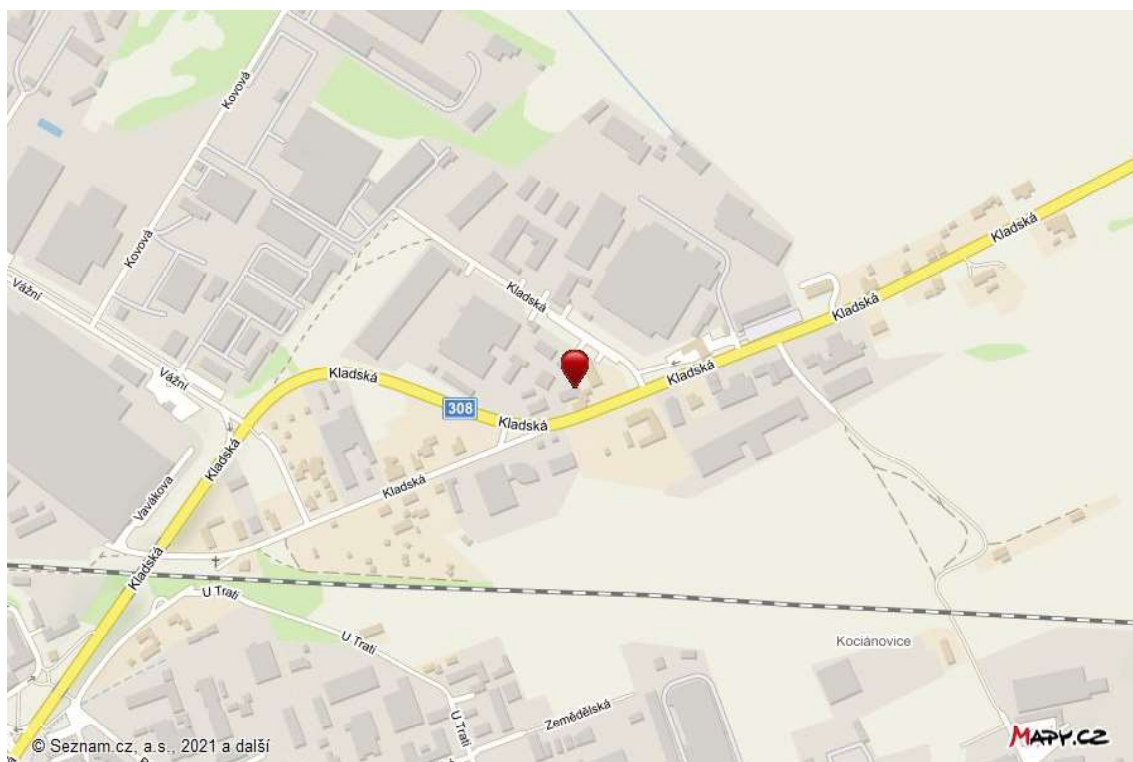


Příloha č. 3 – Ortofotomapa





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: Slezské Předměstí
Parcela: 29/6
Typ parcely: Stavební

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -637893 Y: -1041171

Souřadnice GPS: N: 50°13'24,34" E: 15°52'27,7"

Kód parcely 1846090602 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



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

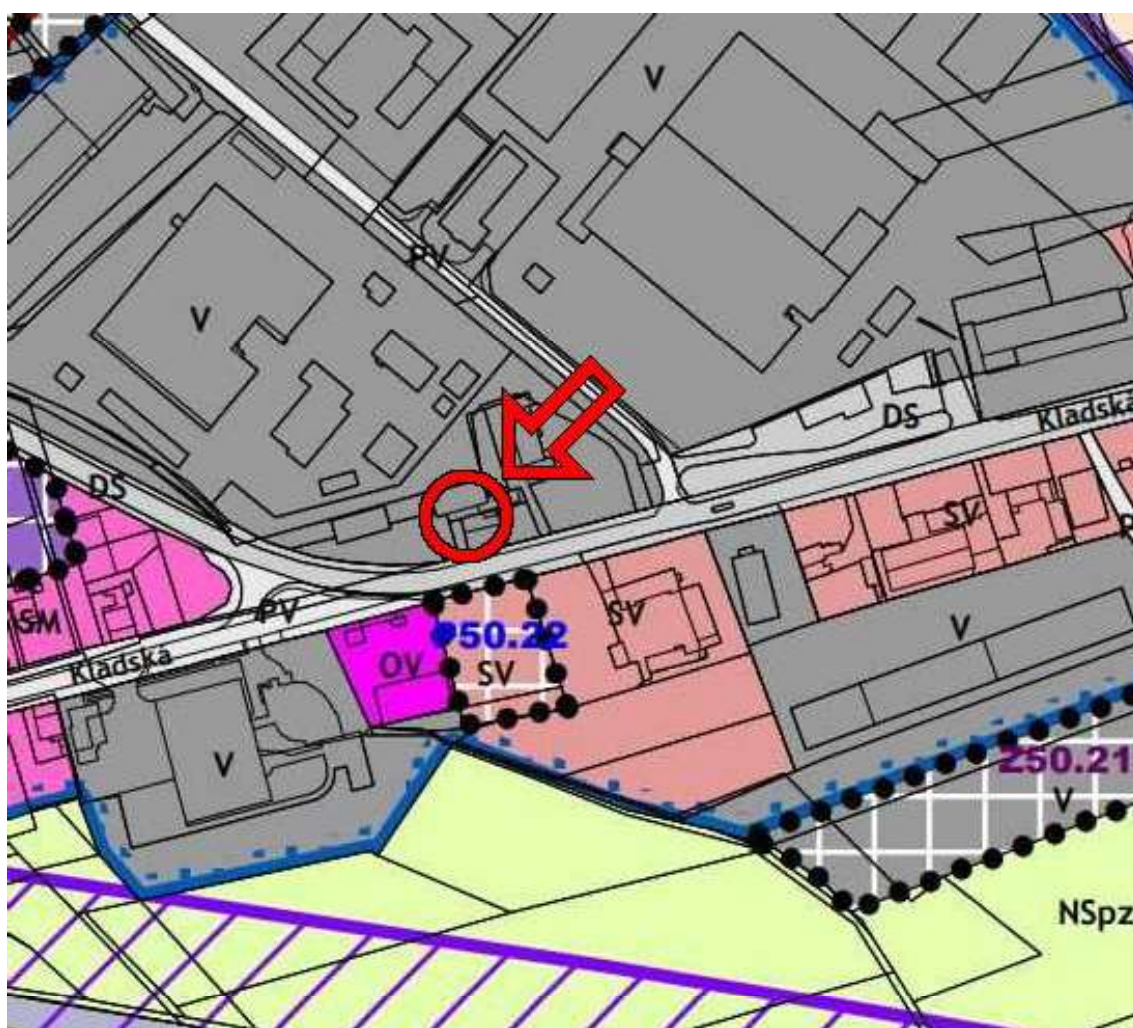
Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

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 – Územní plán



V	V	(V)	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
DS	DS	(DS)	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ
DZ	DZ	(DZ)	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ŽELEZNIČNÍ (DRÁŽNÍ)
DL	DL	(DL)	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - LETECKÉ
T	T	(T)	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
PV	PV	(PV)	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
ZV	ZV	(ZV)	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ



Příloha č. 7 – Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Administrativní budova č.p. 181 v k.ú.
Slezské Předměstí



Administrativní budova č.p. 181 v k.ú.
Slezské Předměstí



Vstup do administrativní budovy



Technická místnost



Chodba v 1.NP



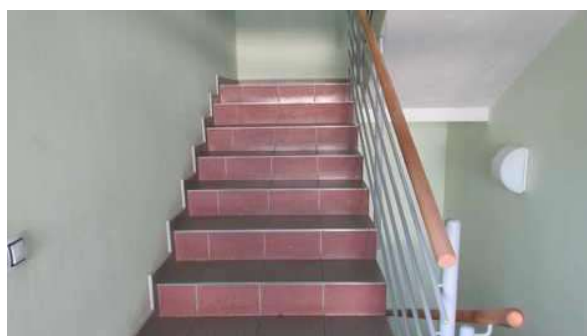
Kancelář v 1.NP



Šatna v 1.NP



Dílna v 1.NP



Schodiště



Chodba ve 2.NP



Kuchyňka ve 2.NP



Kancelář ve 2.NP



Kancelář ve 2.NP



Archiv ve 2.NP



Zasedací místnost



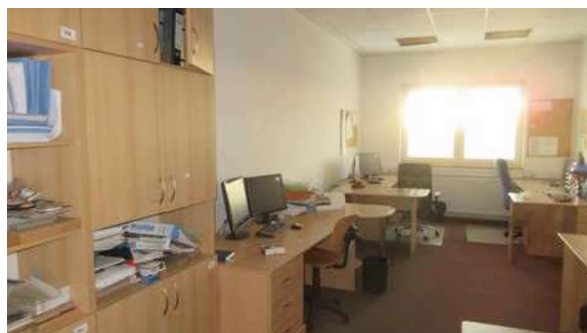
Chodba ve 3.NP



Kancelář ve 3.NP



Kuchyňka ve 3.NP



Kancelář ve 3.NP



Skladovací hala na pozemku parc.č. st. 3047
v k.ú. Slezské Předměstí



Skladovací hala na pozemku parc.č. st.
3047 v k.ú. Slezské Předměstí



Interiér skladovací haly



Interiér skladovací haly



Interiér skladovací haly



Zpevněné plochy v areálu



Parkoviště v areálu



Druhý vjezd do areálu



Hlavní vjezd do areálu



Konzultant a odůvodnění jeho přibrání

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán 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 001704/2023.

Otisk znalecké pečeti

Datum a podpis

V Praze dne 9.5.2023

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