

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 036759/2026

Zadavatel znaleckého posudku: ROTT & BUCHTA, insolvenční správci v.o.s.
*insolvenční správce dlužníka Monsta Trade s.r.o.,
Hněvkovského 30/65, 617 00 Brno
Musílkova 1311
150 00 Praha 5*

Číslo jednací: KSBR 30 INS 22807 / 2025

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí
pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: V. Opatrného č.p. 817, Týniště nad Orlicí, okres
Rychnov nad Kněžnou

**Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě 05.06.2026
předmětu ocenění dne:**

Zpracováno ke dni: 05.06.2026

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 18.06.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 2024/2, jehož součástí je stavba č. p. 817, a pozemků parc. č. 2024/8, 2024/9 v obci Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou, katastrální území Týniště nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 3827.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy (ortofoto), informace zjištěné při prohlídce a sdělené zástupcem vlastníka, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 2024/2, 2024/8, 2024/9, vč. součástí a příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	V. Opatrného č.p. 817, Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Rychnov nad Kněžnou
Obec:	Týniště nad Orlicí
Ulice:	V. Opatrného
Katastrální území:	Týniště nad Orlicí

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 05.06.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - zástupce objednatele.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Monsta Trade s.r.o., Hněvkovského 30/65, Komárov, 61700 Brno

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 2024/2, jehož součástí je stavba č. p. 817, a pozemky parc. č. 2024/8, 2024/9 v obci Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou, katastrální území Týniště nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 3827.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Město Týniště nad Orlicí se nachází v západní části okresu Rychnov nad Kněžnou, cca 17 km od okresního města. Má přibližně 6 150 obyvatel a má rozšířenou občanskou vybavenost – MŠ, ZŠ, obchody, služby, poštu, lékaře a částečnou kulturní vybavenost. Je obsluhováno autobusovými i vlakovými spoji vč. linek okresní příměstské dopravy. Má kompletní veřejné rozvody inženýrských sítí.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v severozápadní části města, u hlavní průjezdní komunikace I/11. Dostupnost centra města je velmi dobrá, dopravní obslužnost je výborná, z hlediska komerčního

využití se jedná o atraktivní lokalitu. Pozemky sousedí s veřejnou komunikací, přístup je přes soukromý pozemek parc. č. 2024/1, je ošetřen věcným břemenem. Lokalita je bez povodňového rizika.

Pozemek parc. č. 2024/2 je plně zastavěn stavbou č. p. 817. Jedná se o přízemní stavbu betonové konstrukce, se sedlovou střechou s plechovou krytinou, klempířské prvky jsou pozinkované, bleskosvod je. V objektu jsou kovová a plastová okna, kovová vrata. V hale je převážně starší asfaltová podlaha, ve větší části výrazně poškozená, jinak jsou podlahy s PVC, koberci a keramickou dlažbou. Objekt je připojen na kompletní přípojky vč. plynu, je vytápěn plynovým kotlem (pouze kanceláře). V objektu se nachází sprchový kout, WC a kuchyňka.

Stáří objektu je cca 50 let, v nedávné době byly rekonstruovány rozvody elektřiny a byl instalován nový kotel, jinak je objekt bez rekonstrukce, kancelářská část je průměrně udržovaná, skladová část je v horším stavu – zašlé povrchy, a především poškozená podlaha. V objektu jsou také patrné stopy zemní vlhkosti. Pro další využití objektu je nutná další rekonstrukce, především skladové části.

Objekt je členěn na sklad (charakter haly) a kancelářské zázemí se sociálním zařízením a kuchyňkou. Celková podlahová plocha je 685,7 m².

1. NP		
Ostatní prostory	Sklad	590,90 m ²
Ostatní prostory	Chodba	9,90 m ²
Ostatní prostory	Kancelář	21,30 m ²
Kuchyně	Kuchyňský kout	7,10 m ²
Ostatní prostory	Kancelář	9,10 m ²
Ostatní prostory	Komora	1,00 m ²
Koupelna, WC	WC	2,20 m ²
Koupelna, WC	WC	4,00 m ²
Ostatní prostory	Kancelář	10,00 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	1,80 m ²
Ostatní prostory	Kancelář	14,10 m ²
Ostatní prostory	Kancelář	14,30 m ²
Podlahová plocha		685,70 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		685,70 m ²

Pozemky parc. č. 2024/8 a 2024/9 jsou navazujícími manipulačními, příjezdovými a odstavnými plochami. Jsou z větší části zpevněné. Jsou zatíženy věcným břemenem – služebností stezky a cesty, a to podél severozápadní hranice pozemku, bez významnějšího negativního vlivu na hodnotu nemovitosti. Majetek je dále zatížen zástavními právy a je předmětem exekuce – nezohledňováno.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 05.06.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 480,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - 6 148 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - více než 5 000 obyvatel	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - více než 5 000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - v obci kompletní IS	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - linky okresní příměstské dopravy	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - MŠ, ZŠ, obchody, služby, pošta, lékař, částečná kulturní vybavenost	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **1 756,00 Kč/m²**

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

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

- | | | |
|---|-----|------|
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | VI | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | II | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,540}$$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,540 = \mathbf{0,540}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 756,-	0,540		948,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2024/2	743	948,24	704 542,32
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	2024/8	2 315	948,24	2 195 175,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	2024/9	143	948,24	135 598,32
Stavební pozemky - celkem			3 201		3 035 316,24

1.2. Hala č. p. 817 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.2.1. Hala č. p. 817

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z dílců betonových plošných
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	743,00 m ²	3,60 m	2 674,80
Součet	743,00 m²		2 674,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 674,80 / 743,00	= 3,60 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	743,00 / 1	= 743,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP+zastřešení	(743)*(3,60+1,20/2)	=	3 120,60 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP+zastřešení	NP	3 120,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 120,60 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	S	8,90	100	1,00	8,90
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,70	100	1,00	0,70
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	P	4,80	100	0,46	2,21
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	4,70	100	1,00	4,70
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,21
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9121

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0030
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9289
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,0778
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9121
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1760
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 651,36
Plná cena: 3 120,60 m ³ * 4 651,36 Kč/m ³	=	14 515 034,02 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 80 = 62,5 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 62,5 \% / 100)$

* 0,375

Hala č. p. 817 - věcná hodnota

= 5 443 137,76 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Hala č. p. 817

= 5 443 137,76 Kč

Nákladové ceny - celkem

= 5 443 137,76 Kč

Ocenění výnosovým způsobem**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu:

Haly pro skladování

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

6,50 %

Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):

0,1 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

6,60 %

Obvyklé nájemné

Obvyklé nájemné bylo stanoveno porovnáním. Byly zohledněny rozdíly v lokalitách, stavu, rozsahu pozemků a využitelnosti.

V. Opatrného č.p. 817, Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - pozemek	K6 - využitelnost
Oceňovaný objekt	V. Opatrného č.p. 817, Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou	686 m ²	jiná	v části dobrý, jinak k další rekonstrukci	3 201 m ²	sklady s kancelářským zázemím
1	Rychnov nad Kněžnou (dle textu poblíž města), okres Rychnov nad Kněžnou	450 m ²	cihlová	dle fotodokumentace celkově horší	657 m ²	výroba/sklady s kancelářským zázemím
2	Lično č.p. 203, okres Rychnov nad Kněžnou	629 m ²	cihlová	dle fotodokumentace mírně horší	pouze zastavěný pozemek	dílna, garáž, kotelna, kancelář
3	K Třešňovce č.p. 247, Dolní Ředice, okres Pardubice	529 m ²	smíšená	dobrý	společné manipulační plochy	pouze sklad

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 pozemek	K6 využitelnost	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	66,67 Kč	0.9	60,00 Kč	0.9	1	1.1	0.9	0.8	1	0.7128	84,18 Kč
2	63,59 Kč	0.9	57,23 Kč	0.9	1	1.1	0.95	0.8	0.9	0.67716	84,51 Kč
3	65,00 Kč	0.9	58,50 Kč	0.95	1	0.9	1.1	0.9	0.8	0.67716	86,39 Kč
Celkem průměr											85,03 Kč
Minimum											84,18 Kč
Maximum											86,39 Kč
Směrodatná odchylka - s											1,19 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											83,83 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											86,22 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Měsíční nájem: 58 328 Kč (85,03 Kč/m², zaokrouhleno na 85 Kč/m²)

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
	685,70	1 020,-	58 284,50	699 414,-
Výnosy celkem				699 414,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 699 414,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 3 035 316,24 Kč
- výměra stavebního pozemku: 3 201,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 743,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 704 542,32 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 35 227,12 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

699 414,00 * 40 % - 279 765,60 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 384 421,28 Kč

Míra kapitalizace 6,60 % / 6,60 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 5 824 564,85 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařazení do skupiny C):

Jedná se o stabilizovanou komerční oblast. Rozvojové možnosti spočívají v možnosti rekonstrukce objektu, případně jeho rozšíření.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 5 443 137,76 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 5 824 564,85 Kč

Rozdíl R = 381 427,09 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV * 1,10 = 6 407 021,33 Kč

Hala č. p. 817 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu = 6 407 021,33 Kč

1.3. Zpevněné plochy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad
kamenivo, obalovaný asfalt

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1 500,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 400,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,4380

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = 1 375,20

Plná cena: 1 500,00 m² * 1 375,20 Kč/m² = 2 062 800,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 70 = 71,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 71,4 % / 100) * 0,286

Nákladová cena stavby CS_N = 589 960,80 Kč

Koeficient pp * 0,540

Cena stavby CS = 318 578,83 Kč

Zpevněné plochy - cena zjištěná = 318 578,83 Kč

1.4. Přípojka elektřiny

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 25,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2760
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	458,64
Plná cena: 25,00 m * 458,64 Kč/m	=	11 466,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 70 = 71,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 71,4 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,286
=	3 279,28 Kč
*	0,540
=	1 770,81 Kč

Přípojka elektřiny - cena zjištěná = **1 770,81 Kč**

1.5. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 25,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	360,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5780
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 288,08
Plná cena: 25,00 m * 1 288,08 Kč/m	=	32 202,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 70 = 71,4 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 71,4 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,286
=	9 209,77 Kč
*	0,540
=	4 973,28 Kč

Přípojka vody - cena zjištěná

= 4 973,28 Kč

1.6. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm

2223

Délka:

25,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K_S (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	1 450,-
*	1,0000
*	3,5320
=	5 121,40

Plná cena: 25,00 m * 5 121,40 Kč/m

= 128 035,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 70 = 71,4 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 71,4 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,286
=	36 618,01 Kč
*	0,540
=	19 773,73 Kč

Přípojka kanalizace - cena zjištěná

= 19 773,73 Kč

1.7. Přípojka plynu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 25,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4580
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 054,69
Plná cena: 25,00 m * 1 054,69 Kč/m	=	26 367,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 40 = 50,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	=	13 183,63 Kč
Koeficient pp	*	0,540
Cena stavby CS	=	7 119,16 Kč
Přípojka plynu - cena zjištěná	=	7 119,16 Kč

Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace

1.1. Pozemky: 3 035 316,24 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Hala č. p. 817 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	6 407 021,33 Kč
1.3. Zpevněné plochy	318 578,83 Kč
1.4. Přípojka elektřiny	1 770,81 Kč
1.5. Přípojka vody	4 973,28 Kč
1.6. Přípojka kanalizace	19 773,73 Kč
1.7. Přípojka plynu	7 119,16 Kč
Stavby na pozemku – celkem	+ 6 759 237,15 Kč

Pozemky vč. součástí a příslušenství - cena zjištěná celkem = **9 794 553,38 Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Jedná se o nestandardní stavbu pro skladování, s kancelářským zázemím, stavba je lokalizována v obci s rozšířenou vybaveností a s dobrou dopravní obslužností. Lokalita je pro komerci atraktivní – pozitivní je blízkost silnice I/11.

Nabídka srovnatelných objektů je omezená. V rámci trhu jsou častěji nabízeny obchodní prostory nebo nemovitosti ve velkých technických areálech. Poptávku po takovýchto stavbách je možné vyhodnotit jako limitovanou. Okruh kupujících je omezený, nabídky zůstávají dlouhou dobu neprodány.

Z výše uvedených důvodů bylo shledáno, že v rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí není možné nalézt dostatečné množství vhodných vzorků – realizovaných transakcí - pro naplnění postupu pro určení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z toho důvodu bude postupováno podle § 1b a bude určena tzv. tržní hodnota.

Dle § 1b se tržní hodnota nemovitosti určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Dále se zohledňují tržní rizika a vývoj na místním trhu. Je nutné přihlížet k možnosti nejlepšího a nejvyššího využití nemovité věci.

Se zvážením výše uvedených požadavků je konstatováno, že:

- stávající využití stavby lze v daném místě a čase považovat za nejvyšší a nejlepší, využití odpovídá charakteru stavby a technickému stavu, jiné výhodnější využití nebylo shledáno;
- v místě nebyla shledána významná tržní rizika, vývoj na místním trhu je stabilizovaný, bez očekávaných výkyvů.

Nemovitost lze ocenit porovnávacím a výnosovým způsobem, budovu lze ocenit i nákladovým způsobem, ale nákladový způsob nezahrnuje hodnotu pozemků, proto zde nebude využit.

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

V. Opatrného č.p. 817, Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - pozemek	K6 - využitelnost
Oceňovaný objekt	V. Opatrného č.p. 817, Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou	686 m ²	jiná	v části dobrý, jinak k další rekonstrukci	3 201 m ²	sklad s kancelářským zázemím
1	Budova bez čp/če na parc. č. st. 51/2, Hřibiny-Ledská, okres Rychnov nad Kněžnou	900 m ²	cihlová	dobrý	5 010 m ²	obchod/sklad bez většího zázemí
2	Kovová č.p. 1158, Hradec Králové, okres Hradec Králové	982 m ²	skeletová	dobrý	2 149 m ²	sklad s kancelářským zázemím
3	Budova bez čp/če na parc. č. 962/8, Jasenná, okres Náchod	600 m ²	smíšená	srovnatelný	9 609 m ²	pouze sklad
4	Budova bez čp/če na parc. č. 100, Praskačka, okres Hradec Králové	778 m ²	cihlová	po rekonstrukci	2 313 m ²	sklad s kancelářským zázemím

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 pozemek	K6 využitelnost	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	17 333,33 Kč	0.9	15 600,00 Kč	0.9	1	1.1	1.1	1.1	0.9	1.07811	14 469,77 Kč
2	25 356,42 Kč	1	25 356,42 Kč	1.3	1	1	1.1	0.9	1	1.287	19 701,96 Kč
3	11 500,00 Kč	0.9	10 350,00 Kč	0.9	1	0.9	1	1.2	0.8	0.7776	13 310,19 Kč
4	28 264,78 Kč	0.9	25 438,30 Kč	1.1	1	1.1	1.3	0.9	1	1.4157	17 968,71 Kč
Celkem průměr									16 362,65 Kč		
Minimum									13 310,19 Kč		
Maximum									19 701,96 Kč		
Směrodatná odchylka - s									2 979,43 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									13 383,23 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									19 342,08 Kč		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: Do porovnání byly zařazeny prodeje a nabídky prodejů obdobných objektů v relevantním okolí. Zohledněny byly rozdíly v lokalitě, konstrukci, stavu, rozsahu pozemků, využitelnosti. Vzhledem k malému počtu srovnatelných nemovitostí byly zařazeny i starší nabídky, nejsou prodány, tržní vývoj proto není zohledňován.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

16 362,65 Kč/m²

* 686 m²

= 11 224 778 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

11 225 000 Kč

Ocenění výnosovou metodou

Výnosová metoda reprezentuje čistě ekonomický pohled na vlastnictví nemovitosti. Je postavena na kalkulaci zohledňující výnosy (obvyklé ceny za pronájem) a náklady, se zohledněním rizika výpadku příjmů, a míru kapitalizace, kterou určujeme ve výši stanovené platnou vyhláškou MF ČR pro tento typ nemovitosti.

Obvyklé nájemné bylo určeno v rámci ocenění dle cenového předpisu:

Měsíční nájem: 58 328 Kč (85,03 Kč/m²)

Velikost oceňovaného objektu: 686 m²

Procentuální vyčíslení nákladů: 40 % z výše pronájmu (dle vyhlášky, odráží i nutnost rekonstrukce)

Míra kapitalizace: 6.5 % (haly pro skladování)

Jednotková cena určená výnosovou metodou:

$85,03 \text{ Kč/m}^2 * 12 \text{ měsíců} - 40 \% \text{ náklady} / 6.5 \% = 9\,419,00 \text{ Kč/m}^2$

9 419,00 Kč/m²

* 686 m²

= 6 461 434 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

6 461 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybírány obdobné nemovitosti v relevantním okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzhledem ke skutečnosti, že se nepodařilo dohledat dostatek realizovaných transakcí pro určení obvyklé ceny, byl zvolen postup určení tržní hodnoty. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha, velikost užívaných pozemků, technický stav a standard, příslušenství, využitelnost. Kromě porovnávacího způsobu byl použit i výnosový způsob.

Výsledek dle cenového předpisu

9.794.550 Kč

Výsledek pro tržní hodnotu – porovnávací způsob

11.225.000 Kč

Výsledek pro tržní hodnotu – výnosový způsob

6.461.000 Kč

Pro určení výsledné ceny obvyklé je největší váha udělena srovnávací metodě, neboť nejlépe odráží postavení nemovitosti na trhu.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 2024/2, jehož součástí je stavba č. p. 817, a pozemků parc. č. 2024/8, 2024/9 v obci Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou, katastrální území Týniště nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 3827.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí bylo shledáno, že obvyklou cenu předmětné nemovité věci v daném místě a čase nelze určit. Dle ustanovení §2 odst. 3 zákona o oceňování majetku byla proto určena tržní hodnota. Tržní hodnota předmětné nemovité věci je určena po zaokrouhlení ve výši

11.225.000 Kč

Slovy: jedenáctmilionůdvěstědvacetpět tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

XP invest,
s.r.o. -
znalecká
kancelář

Digitálně
podepsal XP
invest, s.r.o. -
znalecká kancelář
Datum: 2026.06.19
09:37:49 +02'00'

V Praze, dne 18.06.2026

Ing. Jitka
Mašínová

Digitálně podepsal
Ing. Jitka Mašínová
Datum: 2026.06.19
19:14:40 +02'00'

Martin
Málek

Digitálně
podepsal Martin
Málek
Datum:
2026.06.19
09:37:33 +02'00'

František
k
Kořínek

Digitálně
podepsal
František Kořínek
Datum:
2026.06.19
11:11:47 +02'00'

Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přihrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 036759/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

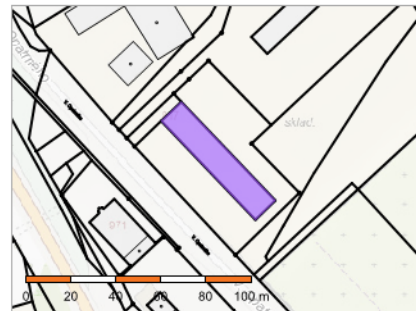
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2024/2
Obec:	Týniště nad Orlicí [576859]
Katastrální území:	Týniště nad Orlicí [772429]
Číslo LV:	3827
Výměra [m ²]:	743
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Týniště nad Orlicí [172421] ; č. p. 817; jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2024/2
Stavební objekt:	č. p. 817
Ulice:	V. Opatrného
Adresní místa:	V. Opatrného č. p. 817

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Monsta Trade s.r.o., Hněvkovského 30/65, Komárov, 61700 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Monsta Trade s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Monsta Trade s.r.o.
Zahájení exekuce - Monsta Trade s.r.o.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2024/8
Obec:	Týniště nad Orlicí [576859]
Katastrální území:	Týniště nad Orlicí [772429]
Číslo LV:	3827
Výměra [m ²]:	2315
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Monsta Trade s.r.o., Hněvkovského 30/65, Komárov, 61700 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno chůze a jízdy
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2024/9
Obec:	Týniště nad Orlicí [576859]
Katastrální území:	Týniště nad Orlicí [772429]
Číslo LV:	3827
Výměra [m ²]:	143
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Monsta Trade s.r.o., Hněvkovského 30/65, Komárov, 61700 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

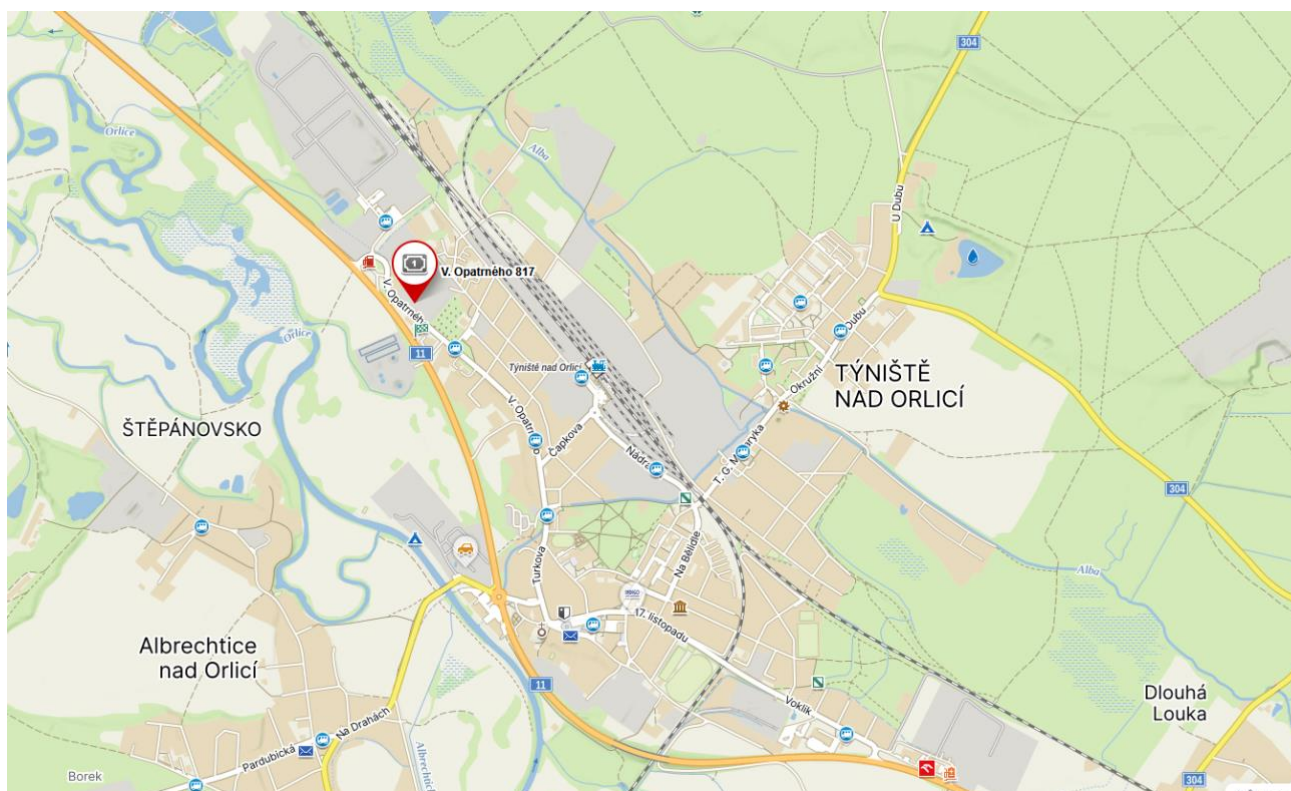
Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno chůze a jízdy
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Ortofoto mapa a mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti – porovnávací hodnota

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

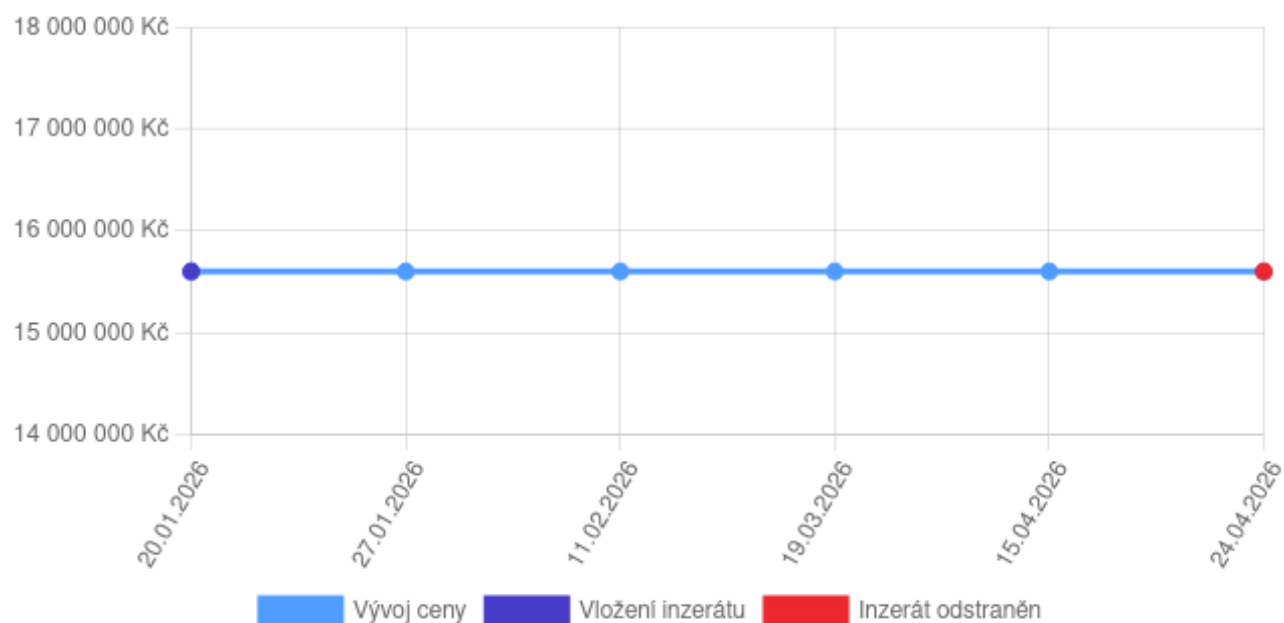
Lokalita	Hřibiny-Ledská, okres Rychnov nad Kněžnou	Cena	15 600 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Obchodní prostor	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Vlastnictví	Osobní	Kanalizace	Septik, Jímka
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	1
Výtah	Ne	Elektrina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	900 m ²	Podlahová plocha	900 m ²
Podlaží bytu	2	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Dostupnost dopravy	Silnice	Typ objektu	Prizemní

Nabízíme k prodeji zavedený skladový a prodejní areál společnosti TOMACON v katastrálním území Hřibiny, na okraji obce Hřibiny u Častolovic. Společnost zde úspěšně působí více než 25 let, což z nemovitosti činí stabilní a prověřené místo pro podnikání. Cihlová komerční budova ve velmi dobrém technickém stavu nabízí užitnou plochu 900 m² a dvě podlaží (z toho jedno nadzemní). Dispozice zahrnuje čtyři prostorné místnosti vhodné pro obchodní i skladové využití. Součástí prodeje je pozemek o výměře 5 010 m², který poskytuje dostatek prostoru pro parkování, manipulaci, zásobování i případné rozšíření provozu. Nemovitost je ideální pro obchod a služby, showroom, skladové centrum, lehkou výrobu, dílnu či sídlo společnosti. Představuje atraktivní investiční příležitost s širokým komerčním využitím. Pro více informací mě neváhejte kontaktovat.

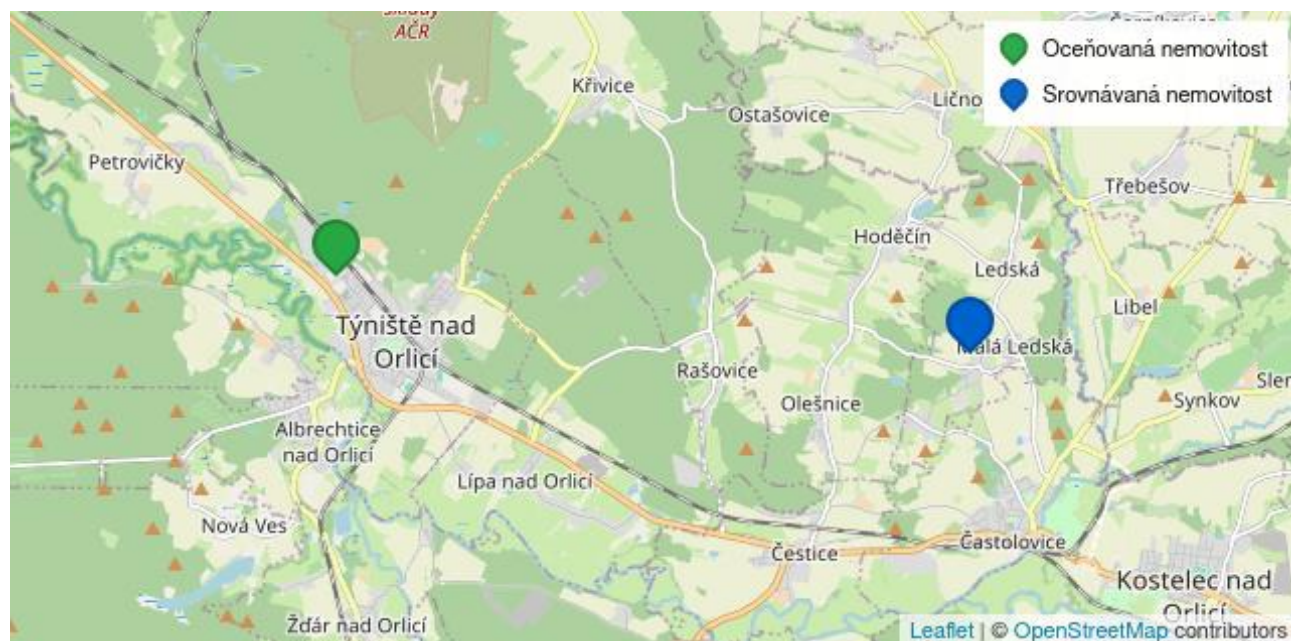
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

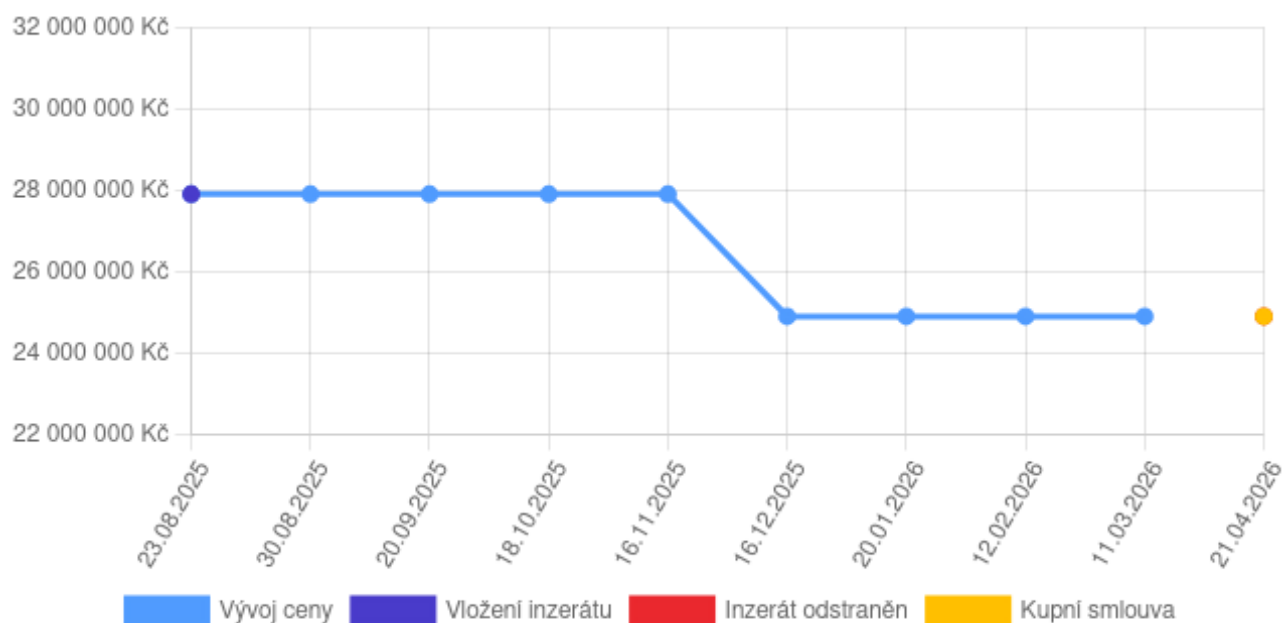
Lokalita	Kovová č.p. 1158, Hradec Králové, okres Hradec Králové	Cena dle KS	24 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.04.2026	Číslo řízení	V-3825/2026-602
Druh komerční nemovitosti	Sklad	Poznámka k ceně	za nemovitost
Voda	Vodovod	Vybaveno	Ano
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Výtah	Ano
Elektřina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	E - Nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Velmi dobrý	Konstrukce	Skeletová
Užitná plocha	982 m ²	Plocha zahrady	1 623 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Dálnice, Silnice	Typ objektu	Patrový

Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji prostory vhodné pro skladové účely, umístěné na okraji Hradce Králové. Tento komerční objekt je ideální pro podniky, které hledají prostor pro distribuci nebo výrobu a zpracování materiálů. Komplex se nachází v průmyslové zástavbě a nabízí celkovou užitnou plochu 982 m², která je rozdělena do dvou pater. Stavba je skeletová a disponuje dobrým stavem, což zajišťuje stabilní a bezpečnou strukturu pro různé komerční aktivity. Je zde možnost rozšířit o další patro. Objekt je vybaven výtahem a nabízí bezbariérový přístup, což usnadňuje manipulaci a pohyb zboží či materiálu mezi patry. Sklady se nacházejí na zastavěné ploše o výměře 526 m² a jsou rozšířeny o zahradu o rozloze 1623 m², která může sloužit jako manipulační prostor nebo parkoviště pro zaměstnance a dodavatele. Součástí objektu je také garáž, což poskytuje další možnosti pro skladování nebo provozní vozidla. Objekt je pod kamerovým a zabezpečovacím systémem. Díky strategickému umístění objektu blízko dálnice a silnic je zajištěna výborná dopravní dostupnost, což je klíčové pro podniky zaměřené na logistiku a distribuci. Ukazatel energetické náročnosti budovy je ve třídě E, což znamená střední energetickou účinnost. Provozní náklady Vám sdělí makléř, který je kontaktní osobou u tohoto inzerátu. Pokud Vás tento skladový prostor zaujal, neváhejte nám napsat nebo zavolat a rádi Vám vše ukážeme osobně. Prohlídky jsou možné po předchozí domluvě. Pro více informací o této nemovitosti nebo sjednání prohlídky nás prosím kontaktujte. Rádi Vám pomůžeme.

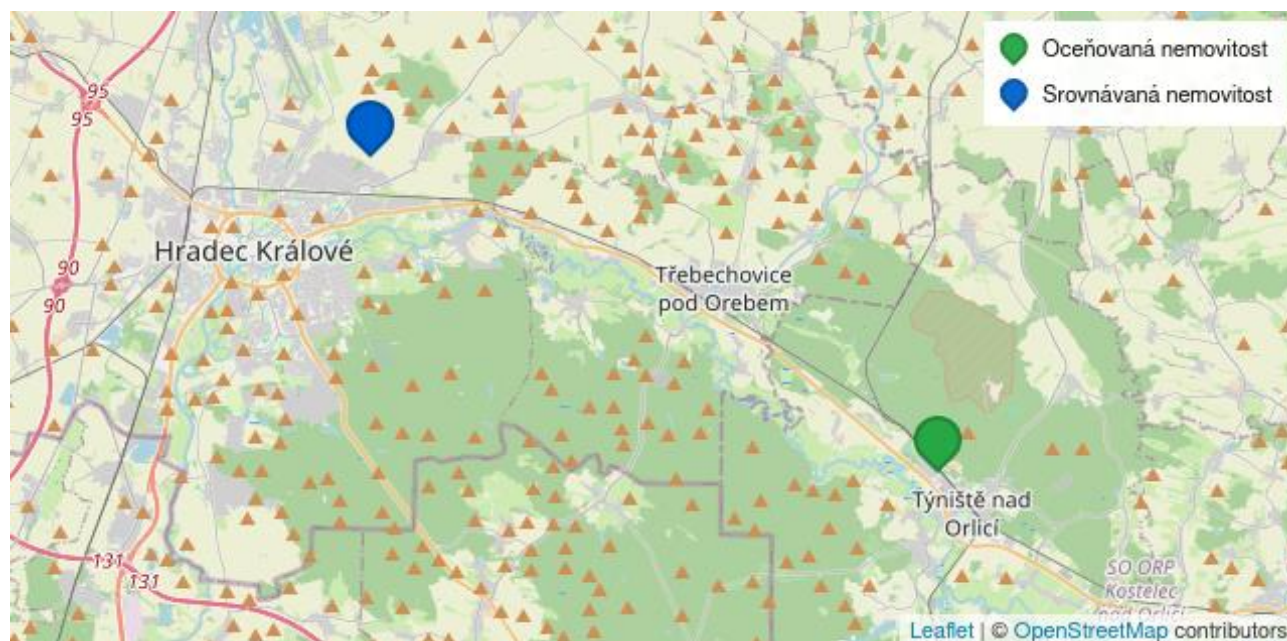
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

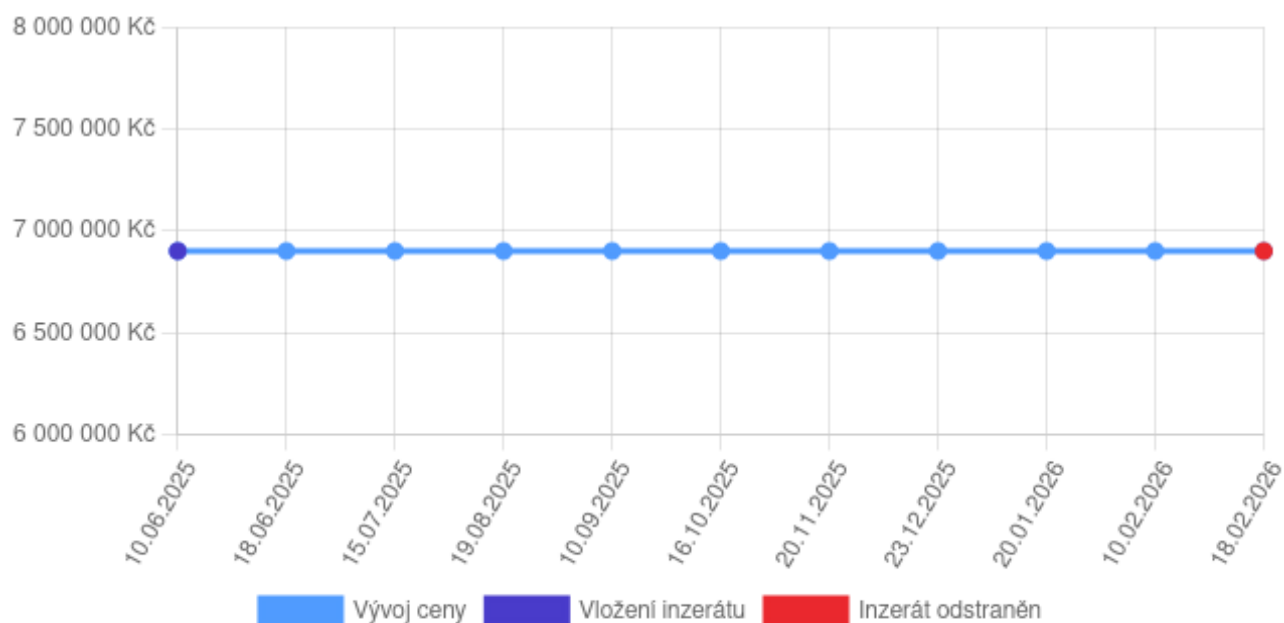
Lokalita	Jasenná, okres Náchod	Cena	6 900 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Zemědělský objekt	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Vlastnictví	Osobní	Kanalizace	Septik
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Elektrina	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Velmi dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	9 609 m ²	Užitná plocha	600 m ²
Podlahová plocha	600 m ²	Podlaží bytu	1
Příjezdová cesta	Zpevněná	Dostupnost dopravy	Silnice
Typ objektu	Přízemní	Svažitost pozemku	Rovinatý

Nabízíme k prodeji část zemědělského areálu v obci Jasenná (Jaroměř 9 km, Hradec Králové 20 km). Celková plocha prodáváných pozemků je 9 609 m². Jedná se o rovinný pozemek a jednu budovu (slouží jako sklad, má cca 600 m² 48 x 13 m). Hala je nevytápěná. V areálu je částečně zpevněná plocha položenými panely a na některých místech zeleň. Využití areálu dle plánovaného územního plánu je určeno pro výrobu zemědělskou a lesnickou. Přípustné využití je: > Pozemky, stavby a zařízení výroby zemědělské, rostlinné a živočišné > Pozemky, stavby a zařízení administrativy, služeb, výroby nezemědělské > Pozemky, stavby a zařízení veterinární péče > Pozemky, stavby a zařízení pro skladování > Pozemky, stavby a zařízení pro pěstování rostlin a prodej výpěstků, skleníky > Pozemky, stavby a zařízení pro odstavování a servis zemědělské techniky > Stavby a zařízení správních a administrativních činností pro konkrétní areál, plochy zeleně > Pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území > Pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.) > Plocha a zařízení pro kompostování Podmínečně přípustné využití je: > Pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení komerčního, pokud podmínkami jejich využití nebude omežováno hlavní využití > Fotovoltaické elektrárny za podmínky, že zde nejsou umístěny na ZPF > Umístění nových staveb pro zemědělskou výrobu v areálu VZ situovaném na východním okraji zastavěného území Jasenné je podmíněno realizací souvislého pásu pohledově izolační zeleně v min. šíři 10m. Rádi Vám sdělíme bližší informace či Vás areálem provedeme.

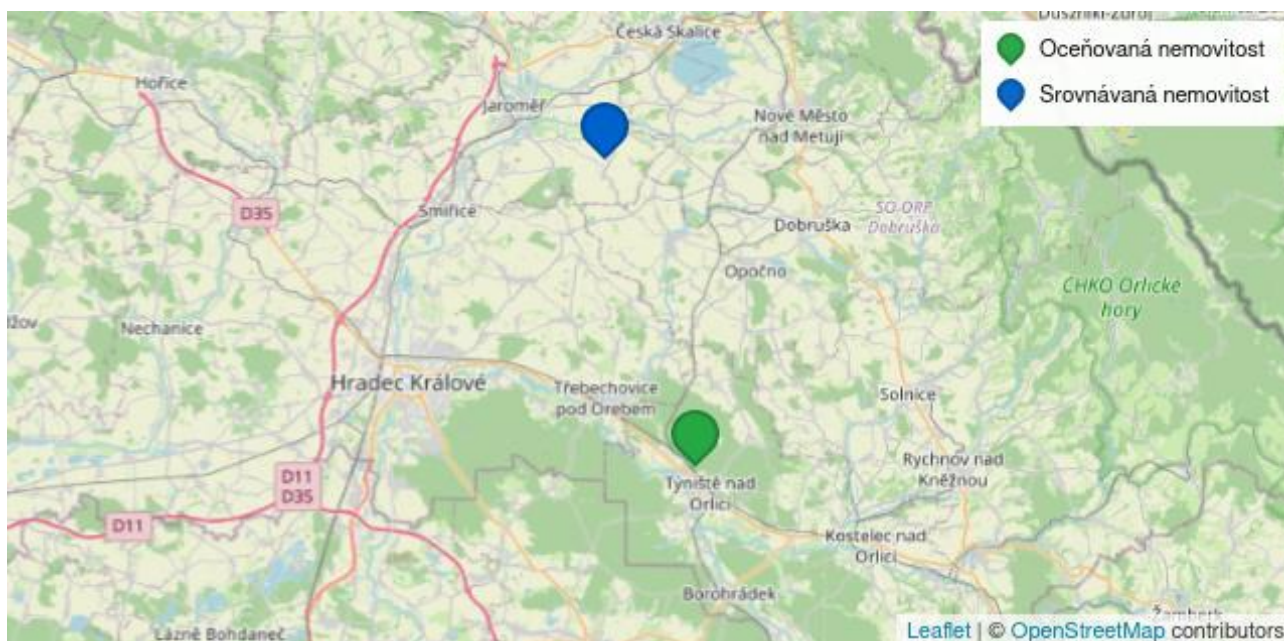
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Praskačka, okres Hradec Králové	Cena	21 990 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Sklad	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektrina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná
Plyn	Ano	Stav	Po rekonstrukci
Stav objektu	Po rekonstrukci	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	778 m ²	Podlahová plocha	778 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Podlaží bytu	0
Typ objektu	Patrový		

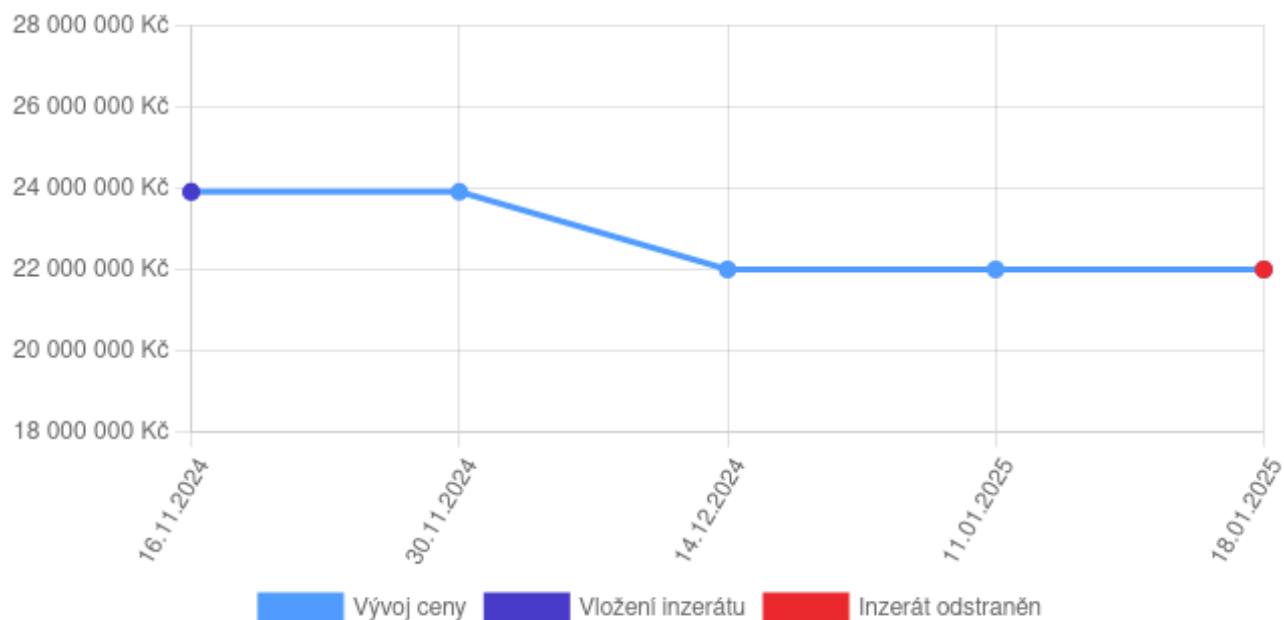
Prodej komerčního areálu o velikosti 778 m² s celkovým pozemkem 2313 m² v obci Praskačka. Obec se nachází jen kousek od města Hradce Králové se skvělou dostupností na dálnici D11. Součástí areálu je administrativní budova, skladovací hala a zpevněná plocha. Celý objekt procházel v minulých letech rekonstrukcemi a úpravami. Areál je celkově oplocen a monitorován kamerovým systémem. V areálu je asfaltová komunikace s dostatečným prostorem pro kamion a nákladní automobily. Osobní auta lze parkovat i vedle haly na zpevněné šterkové ploše. Tato zpevněná plocha je také vedle haly a za ní. Celkově má zpevněná plocha v areálu 1606 m². Pro vjezd slouží kovová pojezdová brána na dálkové ovládání. Objekt je napojen na obecní kanalizaci, obecní vodovod, plyn a elektřiku. Prodej nemovitosti je formou prodeje 100% podílu společnosti, kde v majetku je jen tento areál. Administrativní budova: Administrativní budova o celkové velikosti 331 m² prošla během let kompletní vnitřní a vnější rekonstrukcí. V přízemí o celkové velikosti 146,5 m² jsou jak kancelářské prostory, tak kompletní zázemí (kuchyň, WC, koupelny se sprchou a technická místnost pod schody). Pro lepší představivost přikládáme půdorys. V podkroví o celkové velikosti 184,5 m² jsou další kancelářské prostory se zázemím (kuchyně a WC). Pro lepší představivost přikládáme půdorys. Obě patra jsou propojena zděným schodištěm. Z podkroví je možný vstup na půdu. Objekt je vytápěn plynovým kotlem a také ohřev teplé vody přes plynový kotel. V celém objektu jsou také klimatizační jednotky. Podlahy jsou kombinací PVC, koberce a dlažby v koupelnách a WC. V budově je bezpečnostní systém. skladovací prostory: skladové prostory o celkové ploše 447 m². Jedná se o jednopodlažní vytápěný objekt s výbornými tepelně-izolačními vlastnostmi skladů. Objekt je zděný a prošel v minulých letech částečnou rekonstrukcí. Dispozice: garáž s vysokým stropem (43 m²) + velký sklad (203 m²) + malý sklad (73 m²) + kancelář (22 m²) + chodba (8 m²) + zázemí (12 m²) + sociální zařízení (7 m²) + nakládací rampa (79 m²) = celkově 447 m². Objekt je částečně podsklepený s přístupem z chodby (30 m²). Výška stopu v obou skladech 2,2 m. Hlavní vrata na rampě mají výšku 2 m a šířku 2,5 m a jsou posuvná.. Přípojky: voda obecní, kanalizace obecní, elektřina 220/380V, vytápění plynovým kotlem. Výhodou skladovacího objektu je fotovoltaika na střeše, díky které majitel platí zvýhodněné ceny elektřiny pro celý areál. Tato fotovoltaická elektrárna lze aktuálně odkoupit (jiný majitel). Areál je momentálně obsazený nájemníky a nebylo možné tak dělat celkovou fotodokumentaci. U skladovací haly byla použita dřívější fotodokumentace a u administrativní budovy se fotilo jen částečně pro představu. Rádi Vám sdělíme bližší informace. S pozdravem Milan Polívka. Certifikovaný makléř číslo OsR 19. /I. /2018 Asociace realitních kanceláří České republiky. Váš makléř Milan Polívka

2. Fotodokumentace

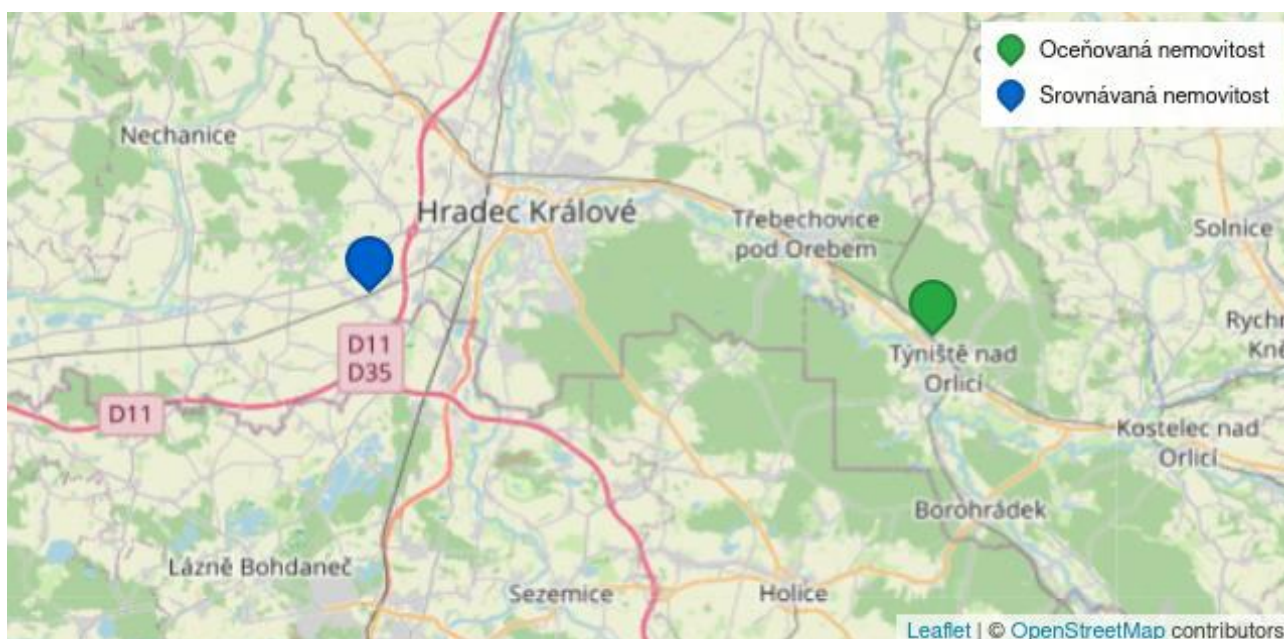




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – výnosová metoda

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

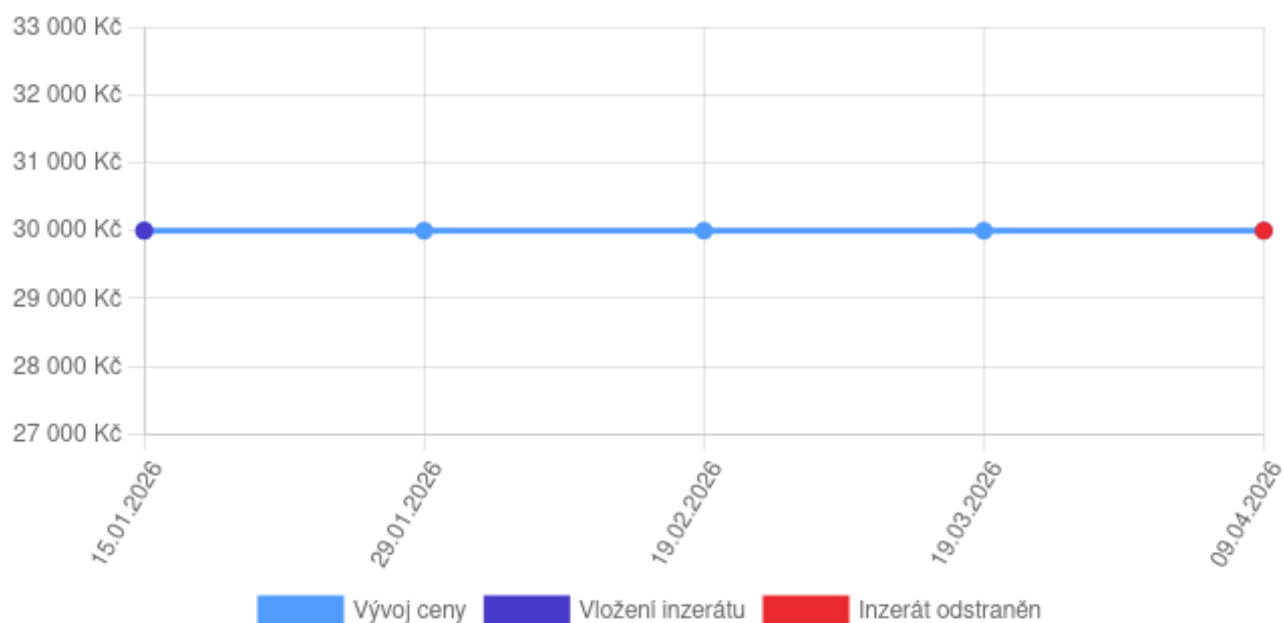
Lokalita	Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou	Cena	30 000 Kč
Vybaveno	Částečně	Elektřina	230V a 400V, 230V
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Podlahová plocha	450 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Vlák, Autobus		

Nabízíme k pronájmu výrobní objekt v klidné části v blízkosti Rychnova nad Kněžnou. Cihlový objekt se nachází v přízemí dvoupodlažní budovy a disponuje čtyřmi místnostmi s užitnou plochou 60 m². Kanceláři a plochy výrobní 450 m². Celková plocha pozemku činí 657 m², což poskytuje dostatek prostoru pro různé podnikatelské aktivity. Nemovitost je v dobrém stavu, což umožňuje okamžité zahájení výroby či jiného podnikání. Ideální volba pro ty, kteří hledají klidné a strategické místo pro svůj podnik. Pro více informací či prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

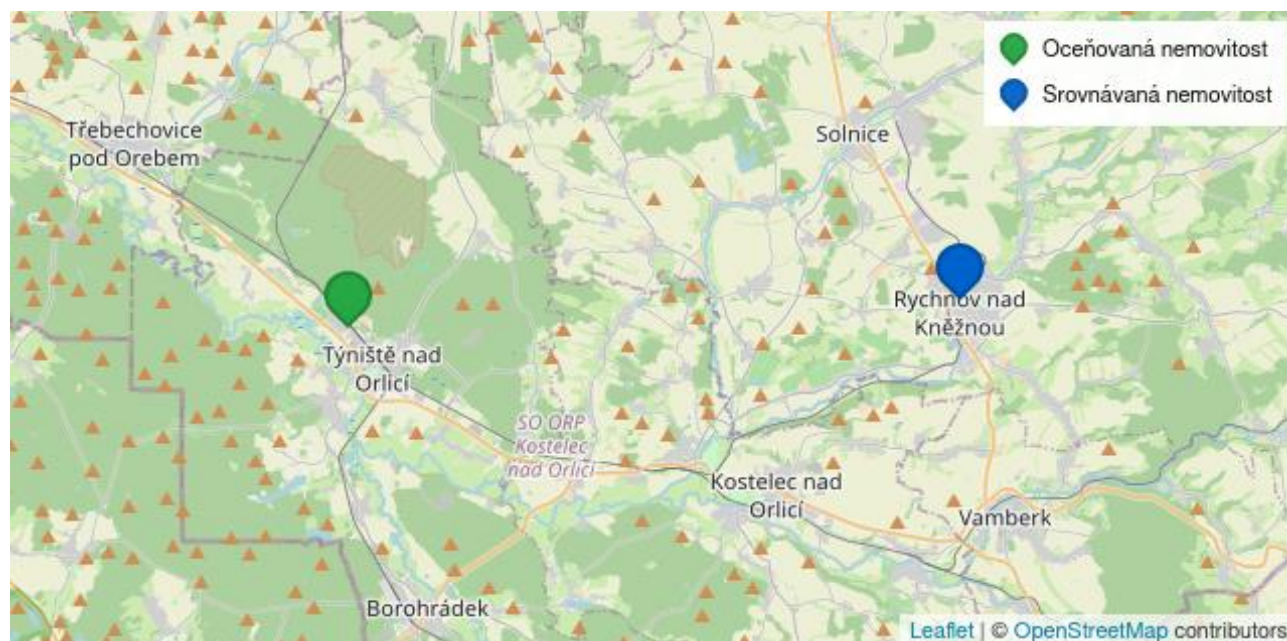
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

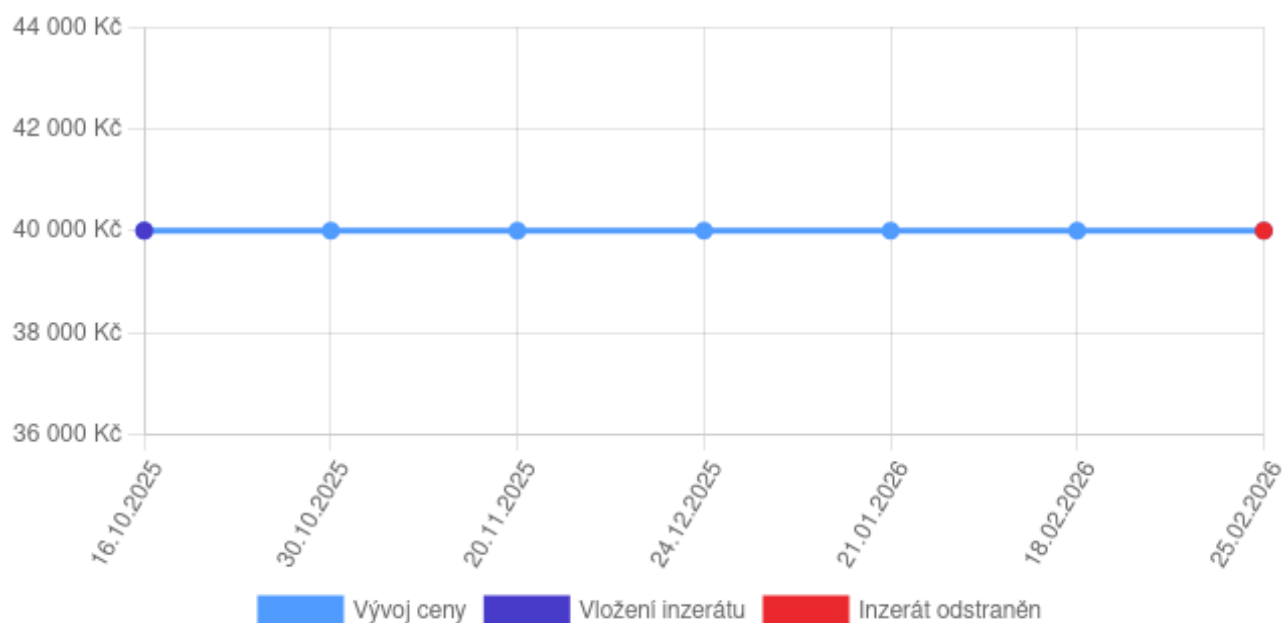
Lokalita	Lično č.p. 203, okres Rychnov nad Kněžnou	Cena	40 000 Kč
Druh komerční nemovitosti	Sklad	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	629 m ²	Podlahová plocha	629 m ²
Podlaží bytu	0	Typ objektu	Přízemní

V obci Lično, v okrese Rychnov nad Kněžnou pronajmeme zděnou halovou budovu s mírnou sedlovou střechou. Celková podlahová plocha budovy je 629 m², přičemž dispozice je tato:- dílna 437 m² (30,6 x 14,3 m, světlá výška 3,37 m), do dílny vedou 3 x vrata 3,8 x 3,2 m,- dvougaráž 62 m² (8,9 x 7,0 m, světlá výška 3,4 m), dvoje vrata,- kotelna 62 m² (8,9 x 7,0 m, světlá výška 3,2 m), jedny vrata,- rozvodna, příruční sklad, kancelář (denní místnost). Budova je aktuálně nevytápěná. Areál je oplocený, leží na severním okraji obce Lično a je přístupný i pro kamiony. Nabízíme možnost pronájmu dalších objektů a zpevněných ploch v tomto areálu.

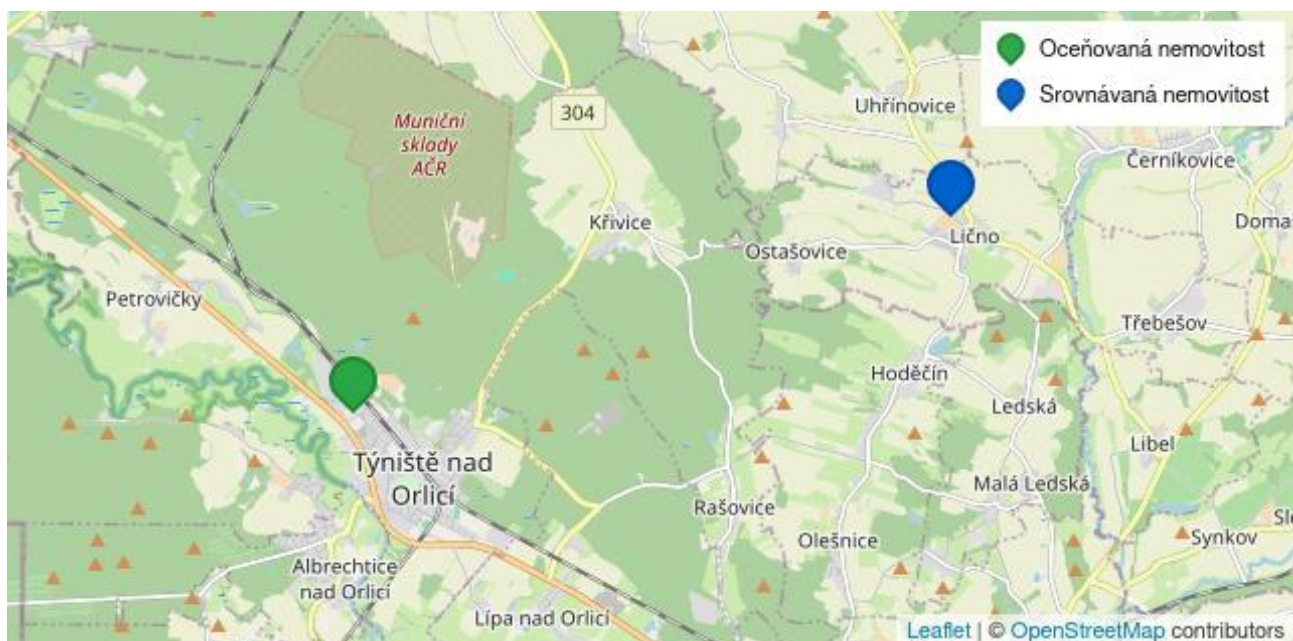
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



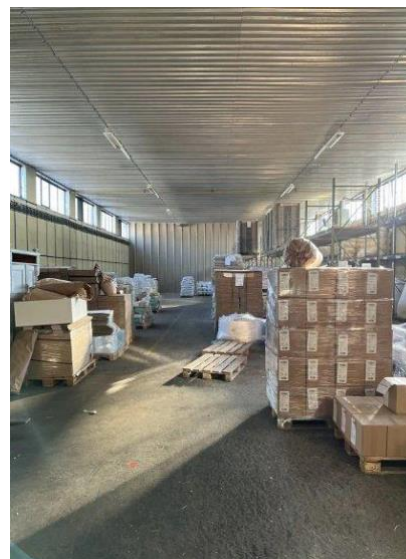
Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	K Třešňovce č.p. 247, Dolní Ředice, okres Pardubice	Cena	34 385 Kč
Druh komerční nemovitosti	Sklad	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Výtah	Ne
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Ne
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce	Smišená	Užitná plocha	529 m ²
Podlaží bytu	1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Typ objektu	Přízemní		

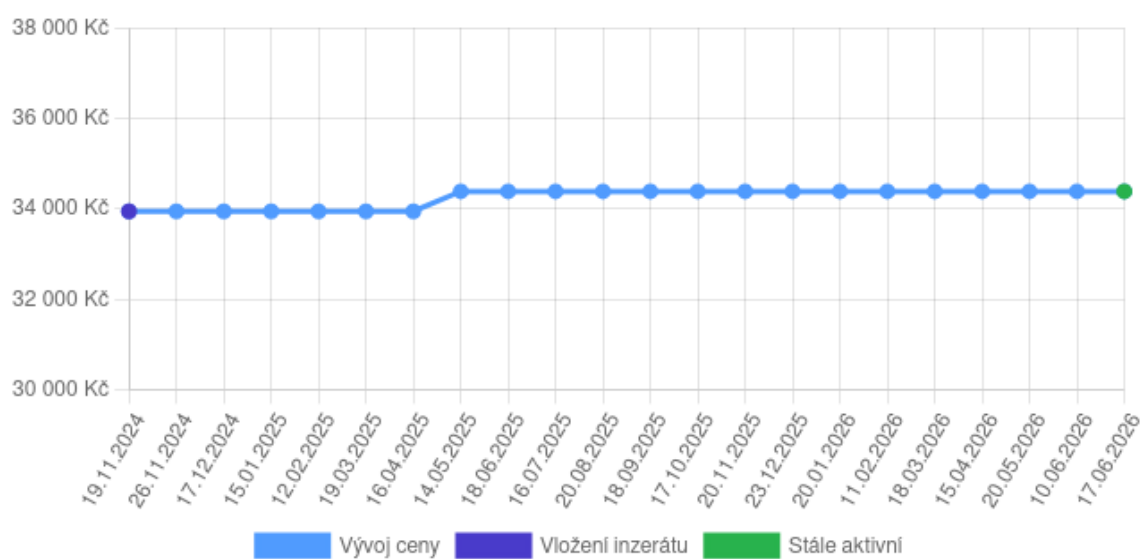
Domybyty. com Vám na základě výhradního zastoupení nabízí k pronájmu komerční prostor vhodný pro skladování či lehkou výrobu v areálu v Dolních Ředicích s možností zázemí firmy. Hala má výměru 529m² (14,5mx36m) s výškou 5,6m, betonová podlaha, nová sekční vjezdová vrata. Možnost plynového vytápění. Areál je oplocený, asfaltová manipulační plocha, bezproblémový průjezd pro nákladní automobily, možnost parkování. Cena nájmu 65,- Kč/m²/měsíc+ média (vlastní měření). K dispozici ihned.

2. Fotodokumentace





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

