

Projekt
rozdělení společnosti European Contract Logistics - Czech Republic s.r.o.
formou odštěpení se vznikem nové společnosti

vypracovaný níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu se zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o přeměnách"), zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "OZ"), statutárním orgánem zúčastněné společnosti:

European Contract Logistics - Czech Republic s.r.o.

IČO: 42197031

se sídlem Nerudova 107/47, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králové

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddílu C, vložce 9123

zastoupená panem **Ing. Romanem Goerojo, MBA**, jednatelem

(dále jen "**Rozdělovaná společnost**")

Článek 1

Úvodní ustanovení

1. Statutární orgán Rozdělované společnosti vypracoval tento Projekt rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti (dále jen „**Projekt**“), a to na základě svého rozhodnutí jako jediného společníka a statutárního orgánu.
2. Předmětem tohoto Projektu je rozdělení společnosti **European Contract Logistics - Czech Republic s.r.o.** odštěpením, kdy Rozdělovaná společnost nezaniká, ale v Projektu uvedená část jejího jmění přechází na nově vzniklou Nástupnickou společnost, (dále též jen „**Rozdělení**“). Předmětem tohoto Projektu je rovněž úprava práv a povinností Rozdělované a Nástupnické společnosti v průběhu procesu Rozdělení a úprava postavení společníků a věřitelů Rozdělované společnosti a Nástupnické společnosti v procesu Rozdělení.
3. Právní účinky Rozdělení nastanou zápisem do obchodního rejstříku, tj. zápisem změn souvisejících s Rozdělením.
4. V důsledku Rozdělení přejde na Nástupnickou společnost Supply Rent Services s.r.o. část jmění Rozdělované společnosti **European Contract Logistics - Czech Republic s.r.o.** určená v tomto Projektu.

Článek 2

Charakteristika Rozdělované a Nástupnické společnosti

A/ Rozdělovaná společnost

1. Rozdělovaná společnost European Contract Logistics - Czech Republic s.r.o., IČO: 42197031, se sídlem Nerudova 107/47, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králové, je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, číslo vložky 9123, disponuje základním kapitálem ve výši 500.000,- Kč (pětsettisícikorunčeských), který byl zcela splacen. Právní forma Rozdělované společnosti je společnost s ručením omezeným.
2. Jediným Společníkem Rozdělované společnosti je pan Ing. Roman Goerojo, MBA, nar. 18. září 1968, bytem Hrabalova 2365, 288 02 Nymburk. Jediný společník je jediným jednatelem Rozdělované společnosti.
3. Statutární orgán Rozdělované společnosti (jednatel) prohlašuje, že:
 - a) jsou splněny veškeré zákonem stanovené podmínky pro vyhotovení tohoto Projektu, nebylo a ani v současné době není proti Rozdělované společnosti vedeno trestní stíhání,
 - b) k vyhotovení tohoto Projektu ani k realizaci Rozdělení není třeba souhlasu státního orgánu ve smyslu ustanovení § 15a zákona o přeměnách,
 - c) předmětem tohoto Projektu je vymezení podmínek a pravidel Rozdělení,
 - d) ohledně Vyčleněné části jmění byl pro účely odštěpení vypracován soudním znalcem René Tomešem, IČO: 72884452, znalecký posudek číslo 8784-14/2021, jímž byla Vyčleněná část jmění oceněna na 8.100.000,-Kč,
 - e) ve smyslu ust. § 265 odst. 1 zákona o přeměnách není součet vkladů Rozdělované společnosti v nástupnické společnosti vyšší než částka ocenění Vyčleněné části jmění,
 - f) v souladu s ustanovením § 244 odst. 2 zákona o přeměnách a při splnění veškerých zákonných předpokladů nedochází v rámci procesu Rozdělení ke zrušení ani zániku Rozdělované společnosti. Vyčleněná část jmění přechází ke dni

účinnosti zápisu Rozdělení do obchodního rejstříku na Nástupce, který se tak stane ve vztahu k Vyčleněné části jmění 1 univerzálním právním nástupcem,

- g) rozdělovaná společnost podléhá auditu, konečné účetní závěrky a zahajovací rozvaha je třeba ověřovat auditorem,
- h) rozdělovaná společnost není příjemcem veřejné podpory, oznámení podle § 39a zákona o přeměnách se tedy nevyžaduje,
- i) v souvislosti s Rozdělením nedochází ke změně zakladatelského právního jednání Rozdělované společnosti.

B/ Nástupnická společnost

1. Nástupnická společnost je Supply Rent Services s.r.o., jejíž sídlo bude Nerudova 107/47, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králové. Nástupnická společnost bude mít formu společnosti s ručením omezeným.
2. Jediným společníkem Nástupnické společnosti bude pan Ing. Roman Goerojo, MBA, nar. 18. září 1968, bytem Hrabalova 2365, 288 02 Nymburk.

Článek 3

Rozhodný den Rozdělení

1. Rozhodným dnem Rozdělení je 1. 1. 2021 (prvního ledna dvatisícedvacetjedna), dále též jen „**Rozhodný den**“.
2. Od Rozhodného dne se jednání Rozdělované společnosti týkající se přecházející části jmění Rozdělované společnosti považují z účetního hlediska za jednání uskutečněná na účet Nástupnické společnosti, neboť statutární orgán Rozdělované společnosti rozhodl o záměru rozdělení Rozdělované společnosti formou odštěpení částí jejího obchodního jmění vyčleněných v rámci tohoto Projektu tak, že část obchodního jmění Rozdělované společnosti (dále jen "**Vyčleněná část jmění**") přechází na **nově** založenou společnost s ručením omezeným, a to společnost Supply Rent Services s.r.o. (dále jen „**Nástupce**“), a to v souladu s tímto projektem a příslušnými ustanoveními zákona o přeměnách.
3. Od Rozhodného dne se jednání Rozdělované společnosti týkající se nevyčleněného jmění považují z účetního hlediska za jednání uskutečněná na účet Rozdělované společnosti.

Článek 4

Identifikace společníka Rozdělované společnosti

1. Rozdělovaná společnost má jediného společníka, a to pana Ing. Romana Goerojo, MBA, nar. 18. září 1968, bytem Hrabalova 2365, 288 02 Nymburk, jenž má jediný podíl o velikosti 100% na Rozdělované společnosti, což odpovídá vkladu do základního kapitálu Rozdělované společnosti ve výši 500.000,- Kč, přičemž tento vklad je před zápisem Rozdělení do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Hradci Králové splacen v celém rozsahu. Jedná se o jediný základní podíl č. 1 o velikosti 100% na Rozdělované společnosti.
2. Jediný společník Rozdělované společnosti:
 - 2.1. vyslovil před schválením tohoto Projektu souhlas s tím, aby:
 - a) nebyla jednatelem Rozdělované společnosti vypracována zpráva o přeměně, neboť jediný společník Rozdělované společnosti je současně jejím jediným jednatelem a současně tento jediný společník s tímto postupem souhlasí,
 - b) nebyl tento Projekt přezkoumáván znalcem pro rozdělení a nebyla zpracována znalecká zpráva o přezkoumání Projektu,
 - c) se nesestavovala mezitímní účetní závěrka Rozdělované společnosti se s ohledem na ust. § 11 odst. 2 zákona o přeměnách, neboť neuplynulo více než 6 měsíců ode dne sestavení poslední řádné účetní závěrky a současně v postavení jako jediný společník Rozdělované společnosti a její jediný jednatel, aby se mezitímní účetní závěrka nesestavovala ve smyslu ust. § 11a odst. 2 zákona o přeměnách
 - d) nebyl seznámen s podstatnými změnami jmění v Rozdělované společnosti v období od vyhotovení Projektu do dne konání valné hromady (rozhodnutí jediného společníka) Rozdělované společnosti o Rozdělení.
 - 2.2. a současně se v souladu s ustanovením § 7 zákona o přeměnách vzdal:
 - a) práva na dorovnání,
 - b) práva na náhradu škody,
 - c) práva podat návrh na určení neplatnosti projektu přeměny a návrh na vyslovení neplatnosti rozhodnutí o schválení přeměny,
 - d) práva na zaslání všech dokumentů stanovených zákonem o přeměnách, práva na informace o osobách zúčastněných na Rozdělení, i všech jiných práv, a to i těch, která mohou vzniknout v budoucnu, poskytuje-li je společníkovi zákon o přeměnách v souvislosti s přeměnou společnosti,
 - e) práva na přiznání doplatku podle § 250 odst. 4 zákona o přeměnách.

Článek 5
Zakladatelské právní jednání Nástupce, určení jednatele

A/ Zakladatelská listina o založení společnosti s ručením omezeným

I. Obchodní firma

Obchodní firma společnosti zní: *Supply Rent Services s.r.o.*

II. Sídlo společnosti

Sídlem společnosti je: *Hradec Králové*

III. Předmět činnosti

Předmětem činnosti společnosti je:

- *Správa vlastního majetku*
- *Pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor bez poskytování dalších služeb*
- *Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona*

IV. Základní kapitál společnosti, vklad a podíl společníka

1. *Základní kapitál společnosti činí 100.000,-Kč (slovy: jednotatisíc korunčeských).*
2. *Vklad společníka připadající na jeho podíl činí 100.000,-Kč.*
3. *Podíl představuje účast společníka ve společnosti a z této účasti plynoucí práva a povinnosti. Ve společnosti existuje jediný druh podílu, a to podíl základní, se kterým nejsou spojena žádná zvláštní práva a povinnosti. Společník může vlastnit více podílů.*
4. *Podíl společníka je o velikosti 100%.*

Orgány společnosti a rozsah jejich oprávnění

V. Jednatel

1. *Statutárním orgánem společnosti je jeden jednatel.*
2. *Jednatel jedná za společnost samostatně. Podepisování se děje tak, že k obchodní firmě společnosti připojí jednatel svůj podpis.*
3. *Do působnosti jednatele patří mimo jiné: informování společníků o věcech společnosti na jejich žádost, vykonávání práv a povinností zaměstnavatele, vedení seznamu společníků a obchodní vedení společnosti, zajištění řádného vedení předepsané evidence a účetnictví.*
4. *Jednatel rozhoduje v jednotlivých případech o poskytnutí půjčky či příspěvku z fondů zřízených na základě rozhodnutí valné hromady, a to v souladu s pravidly jejich čerpání*

VI. Valná hromada

1. *Valná hromada se nekoná, neboť působnost valné hromady vykonává jediný společník společnosti.*
2. *Do působnosti jediného společníka vykonávajícího působnost valné hromady patří záležitosti stanovené v § 190 odst. 2 zákona o obchodních korporacích (dále jako ZOK) včetně rozhodování o změně obsahu zakladatelské listiny, pokud k ní nedochází na základě zákona, rozhodování o zrušení společnosti s likvidací a o jmenování, odvolávání a odměňování likvidátora a také další případy, které do působnosti valné hromady svěřuje ZOK, jiný právní předpis nebo tato zakladatelská listina. Do působnosti valné hromady patří zřizování fondů společnosti a stanovení pravidel jejich tvorby a čerpání. Valná hromada si může vyhradit rozhodování u případů, které podle ZOK náleží do působnosti jiného orgánu společnosti.*

VII. Doba trvání

Společnost se zakládá na dobu neurčitou.

VIII. Majetková odpovědnost za závazky společnosti

1. Společnost odpovídá za porušení svých závazků celým svým majetkem.
2. Společnost vede předepsanou účetní evidenci a sestavuje řádnou i další účetní závěrky v souladu s příslušnými právními předpisy.
3. Společnost rozděluje zisk v tomto pořadí:
 - a) ke splnění daňových a odvodových povinností,
 - b) k realizaci investičních nebo rozvojových záměrů,
 - c) k přidělení do dalších fondů, které si společnost vytvořila dle rozhodnutí valné hromady,
 - d) k výplatě podílů na zisku společníkům, pokud nebude na valné hromadě rozhodnuto, že dosažený zisk nebo jeho část zůstane nerozdělen.

IX. Práva a povinnosti společníků

1. Společník má mj. právo na informace o věcech společnosti, na podíl ze zisku a na podíl na likvidačním zůstatku.
2. Společník je povinen zachovávat mlčenlivost o obchodních a interních věcech společnosti.

X. Zánik účasti společníka ve společnosti, či smrt nebo zánik společníka

1. Účast společníka ve společnosti mimo jiné zaniká:
 - a) převedením celého podílu společníka. Společník může převést svůj podíl nebo jeho část na jinou osobu stojící mimo společnost bez jakéhokoli omezení.
 - b) v důsledku úmrtí společníka - fyzické osoby. Podíl se dědí.
 - c) v důsledku zániku společnosti.
 - d) v dalších zákonem stanovených případech.
2. Rozdělení podílu se připouští pouze v souvislosti s jeho převodem nebo přechodem. K rozdělení podílu je třeba souhlasu valné hromady.
3. Společnost se zrušuje:
 - a) rozhodnutím soudu o zrušení společnosti
 - b) rozhodnutím valné hromady o zrušení společnosti s likvidací. Společnost je možné zrušit s likvidací.
 - c) ze všech dalších důvodů uvedených v právních předpisech,

B) Určení jednatele

Prvním jednatelem Nástupce je pan Ing. Roman Goerojo, MBA, nar. 18. září 1968, bytem Hrabalova 2365, 288 02 Nymburk.

Článek 6

Změna základního kapitálu a zakladatelské listiny Rozdělované společnosti

1. Výše základního kapitálu Rozdělované společnosti se v důsledku Rozdělení nikterak nemění.
2. Zakladatelská listina Rozdělované společnosti se v důsledku Rozdělení nikterak nemění.

Článek 7

Výměna podílů

1. Jediným společníkem Rozdělované společnosti a vlastníkem jediného podílu v souhrnné výši 100%, jemuž odpovídá plně splacený vklad do základního kapitálu Rozdělované společnosti ve výši 500.000,- Kč, je pan Ing. Roman Goerojo, nar. 18. září 1968, bytem Hrabalova 2365, 288 02 Nymburk.
2. Výměnný poměr se stanoví jako rovnoměrný, tedy podíl společníka na základním kapitálu Rozdělované společnosti bude v Nástupci stejný. Základní kapitál Nástupce bude činit 100.000,- Kč a bude plně splacen. Společník Rozdělované společnosti nabude na Nástupci podíl takto:

Ing. Roman Goerojo, nar. 18. září 1968, bytem Hrabalova 2365, 288 02 Nymburk

podíl: 100%

druh: základní vklad: 100.000,-Kč

3. Výše vkladu ani výše podílu společníka Rozdělované společnosti se nemění.
4. Společníkovi Rozdělované společnosti nebude vyplacen doplatek na dorovnání.

Článek 8.

Práva poskytovaná vlastníkům emitovaných dluhopisů Den, od kterého vzniká právo na podíl ze zisku

1. Rozdělovaná společnost ani Nástupce neemitovaly žádné dluhopisy. Žádná práva týkající se dluhopisů proto nejsou poskytována a žádná opatření týkající se dluhopisů nejsou navrhována.
2. Právo na podíl na zisku společníkovi Nástupce vzniká ke dni rozhodnutí valné hromady Nástupce o rozdělení zisku, a to poprvé za účetní období počínající Rozhodným dnem.
Zvláštní podmínky nejsou stanoveny.

Článek 9

Určení majetku a závazků přecházejících na Nástupce

1. Vyčleněnou část jmění přecházející Rozdělením na Nástupce představuje soubor majetku (pouze nemovitosti) a závazků tak, jak je uveden v Přílohách č. 1 a 2, které jsou nedílnou součástí tohoto Projektu.
2. Příloha č.1 tohoto Projektu obsahuje soupis odštěpovaného nemovitého majetku Rozdělované společnosti.
3. Příloha č. 2 obsahuje soupis smluvních a jiných vztahů přecházejících na Nástupce.

Článek 10

Určení, kteří zaměstnanci se stávají zaměstnanci Nástupce, a kteří zůstávají zaměstnanci Rozdělované společnosti

1. Žádný ze zaměstnanců Rozdělované společnosti se nestává zaměstnancem Nástupce.
2. Zaměstnanci Rozdělované společnosti zůstávají i nadále všichni jejími zaměstnanci.

Článek 11

Zvláštní výhody poskytnuté členům statutárního orgánu a dozorčí rady

1. Žádné zvláštní výhody nejsou Rozdělovanou společností ani Nástupcem žádným subjektům poskytovány.

Článek 12

Závěrečná ustanovení

1. Rozdělení dle tohoto Projektu nevyžaduje souhlas Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, neboť nejsou naplněny podmínky nezbytné pro získání tohoto souhlasu podle příslušných právních předpisů. Rozdělení dle tohoto Projektu nevyžaduje souhlas jednoho nebo více správních orgánů podle zvláštních zákonů nebo podle přímo použitelných předpisů Evropské unie.
2. Další práva a povinnosti Rozdělované společnosti se řídí příslušnými právními předpisy, a to zejména zákonem o přeměnách.
3. Zápisem Rozdělení dle tohoto Projektu do obchodního rejstříku nastávají právní účinky tohoto Rozdělení.

4. Tento Projekt musí být v souladu s ustanovením § 33 odst. 1 písm. a) zákona o přeměnách uložen do sbírky listin Rozdělované společnosti alespoň jeden měsíc před dnem, kdy má být Rozdělení schváleno v souladu s ustanovením § 17 a násl. zákona o přeměnách.
5. Tento Projekt musí být v souladu s ustanovením § 15 odst. 3 zákona o přeměnách schválen Rozdělovanou společností ve stejném znění, v jakém byl zveřejněn, a o tomto rozhodnutí musí být pořízen notářský zápis.
6. Účinnost tohoto Projektu je podmíněna jeho schválením ze strany jediného společníka při výkonu působnosti valné hromady Rozdělované společnosti.

Přílohy:

1. Soupis odštěpovaného nemovitého majetku Rozdělované společnosti
2. Soupis smluvních a jiných vztahů přecházejících na Nástupce

V Hradci Králové dne

17. 5. 2021


Ing. Roman Goerojo, MBA, jednatel společnosti

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 50004-0079-0051
Podle ověřovací knihy pošty: Hradec Králové 4
Vlastnoručně podepsal: Roman Goerojo

Datum a místo narození: 18.09.1968, Brno, okr. Brno-město, CZ

Adresa pobytu: Nymburk, Nynburk, okr. Nymburk, Hrabalova 2365,

CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz
210169757

Hradec Králové 4 dne 17.05.2021
Smořová Romana


Podpis, úřední razítko



Příloha č. 1 Projektu rozdělení společnosti European Contract Logistics - Czech Republic s.r.o. formou odštěpení se vznikem nové společnosti

Soupis odštěpovaného nemovitého majetku Rozdělované společnosti

1) Nemovitosti v k.ú. Pražské předměstí, část obce Pražské předměstí zapsané na LV 5793, a to :

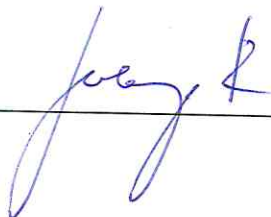
pozemek číslo	kat. území
st. 340 se stavbou čp. 107	Pražské předměstí

Ocenění nemovitostí bylo provedeno znaleckým posudkem číslo 8784-14/2021, vypracovaným soudním znalcem René Tomešem, IČO: 72884452, na částku 8.100.000,-Kč.

Kopie znaleckého posudku je součástí této přílohy č. 1

V Hradci Králové dne

17.5.2021



Ing. Roman Goerojo, MBA, jednatel společnosti

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 8784-14/2021

stp.č.340 včetně stavby čp 107 jiná stavba na stp.č.340 v kat území Pražské Předměstí v obci
Hradec Králové.

NEMOVITÁ VĚC:	stp.č.340 včetně stavby čp 107 jiná stavba, st 340		
Katastrální údaje :	Kraj Královéhradecký, okres Hradec Králové, obec Hradec Králové, k.ú. Pražské Předměstí		
Adresa:	Nerudova 107, 500 02 Hradec Králové		
VLASTNÍK:	European Contract Logistics - Czech republik, s.r.o.		
Adresa:	Nerudova 107/47, 500 02 Hradec Králové		
OBJEDNATEL:	European Contract Logistics - Czech republik, s.r.o., RČ/IČO: 42197031		
Adresa:	Nerudova 107/47, 500 02 Hradec Králové		
ZHOTOVITEL:	René Tomeš		
Adresa:	Sportovní 409/31, 50009 Hradec Králové		
IČ: 72884452	telefon: 603203065	e-mail: tomes@reality-hk.cz	
DIČ: CZ56080612176			
ÚČEL OCENĚNÍ:	§28 písm a) zák.č.125/2008 Sb. o přeměnách obch spol - ocenění odštěpované části jmění (ocenění stávajícího stavu)		


OBVYKLÁ CENA
8 100 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika pro odvětví ceny a odhady se zvl. specializací na
odhady nemovitostí

Stav ke dni: 22.2.2021

Datum místního šetření: 22.2.2021

Za přítomnosti: pana Romana Goerjo

Počet stran: 22 stran včPočet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 1

Hradci Králové, dne 13.3.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny stp.č.340 včetně stavby čp 107 jiná stavba na stp.č.340 v kat území Pražské Předměstí v obci Hradec Králové.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

§ 2 zák 151/1997Sb.

Způsoby oceňování majetku a služeb

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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.

§ 1a Určení obvyklé ceny - vyhl 488/2020Sb.

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen

PROHLÁŠENÍ ZNALCE

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch nebo jakýkoliv zájem související s předmětem ocenění. Nejsou žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost zhotovitele.

Časové omezení – stanovená hodnota nemovitých věcí je vypočtena z podkladů dostupných v tomto čase, za změny po datu vyhotovení ocenění odhadce nepřebírá zodpovědnost. Za běžných podmínek lze cenu uvedenou v tomto ocenění považovat za udržitelnou po dobu 6ti měsíců.

Toto ocenění bylo vypracované v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právních podkladů vlastnického práva k datu ocenění. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné a je bez závad. Zástavní práva nejsou posuzována.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi právními normami a předpisy.

Přehled podkladů

Usnesení KS HK 2Nc 1701/2021-9 z 20.1.2021
zjištění na místě samém
informace podané panem Romanem Goerojo
zaměření nemovitosti 22.2.2021
projektová dokumentace na rekonstrukci čp 107 06/97
vlastní databáze prodaných nemovitostí v místě
nabídka na www.sreality.cz

NÁLEZ

Místopis

Hradec Králové je statutární město s komplexní vybaveností a infrastrukturou. Pozemek nepravidelného tvaru na rohu ulic Prokopa Holého a Nerudova se vstupem do domu z ulice Nerudova. Stavba je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, elektro síť a plyn.

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

Celkový popis

Stavební pozemek spíše trojúhelníkového tvaru je zčásti zastavěn přízemní stavbou v malé části podsklepenou a s plně využitým podkrovím.

Stavba čp 107 - jiná stavba obsahuje:

IPP - sklep 2x

INP - zádveří, vstup, chodba, sociální zařízení, komora, předsíň, sprcha, 6x kancelář,

podkroví - schodiště, chodba, šatna, techn místnost, sprcha, předsíň, WC, denní místnost, 3x kancelář

Jde o stavbu pro administrativu.

Součástí obvyklé ceny jsou:

stp.č.340 o výměře 663m²

stavba čp 107 jiná stavba

přístřešek na auta

garáž

venkovní úpravy - zpevněné plochy, oplocení, plotová vrata a vrátka, přípojky - voda, plyn, elektro, kanalizace
porosty

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. čp 107
2. pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. čp 107
- 2. Hodnota pozemků**
 - 2.1. pozemky
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. LV 5793

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: st 340
Adresa předmětu ocenění: Nerudova 107
500 02 Hradec Králové
LV: 5793
Kraj: Královéhradecký
Okres: Hradec Králové
Obec: Hradec Králové
Katastrální území: Pražské Předměstí
Počet obyvatel: 92 939
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZCv = 1\,823,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se

provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - pozemky ve výhodně položené části města	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,253$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,300$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - další vlivy nebyly zjištěny	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,917$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,149$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,192$$

1. čp 107

jde o levou polovinu dvojdomu v ulici Nerudova. Stavba je užívána vlastníkem.
 Obvyklé nájemné kanceláří v místě a čase 1500Kč/1m² ročně
 garážovací stání - 100Kč/rok/m²

Ocenění nákladovým způsobem

Stavba je stará min 100 let, v roce 1998 byla ukončena nákladná celková rekonstrukce a modernizace včetně vybudování podkroví a provedení přístavby do dvorní části, spojená se změnou užívání stavby - rodinný dům , ke dni ocenění jiná stavba - administrativní objekt.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Čp 107

stavba standardního vybavení a provedení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
IPP	35	=	35,00
INP	10,8*13,3+3,4*7,9+5*6,9	=	205,00
podkroví	10,8*13,3+4,2*3,3	=	157,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
IPP	35,00 m ²	2,10 m	73,50
INP	205,00 m ²	3,65 m	748,25

podkroví	157,50 m ²	2,90 m	456,75
Součet	397,50 m²		1 278,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 278,50 / 397,50	= 3,22 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	397,50 / 3	= 132,50 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
čp 107	35*2,2+10,8*13,3*(3,7+3,75/2)+4,8+12,3+3,4*7,9+3,2+5*6,9*3,2	= 1 035,35 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
čp 107	NP	1 035,35 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>1 035,35 m³</u>

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	cihelné a betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	cihelné	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Krov, střecha	sedlový a šikmý	S	100
5. Krytiny střech	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink.plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplovací systém	N	100
9. Vnitřní obklady keramické		S	100
10. Schody		S	100
11. Dveře	hladké plné do ocel zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, keramická dl, koberce	S	100
15. Vytápění	ústřední kotlem na zemní plyn	S	100
16. Elektroinstalace	světelná i motorová	S	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		S	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		S	100
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprchové kouty, umyvadla, WC	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,08
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0008

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9698
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9522
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0008
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 485,07
Plná cena: 1 035,35 m ³ * 6 485,07 Kč/m ³	=	6 714 317,22 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 165 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 165 = 60,6 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 60,6 % / 100)	* 0,394

Čp 107 - zjištěná cena = 2 645 440,98 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

čp 107 = 2 645 440,98 Kč

Nákladové ceny - celkem = 2 645 440,98 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

§ 31

(1)

Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12 pokud k datu ocenění

a) je celá stavba pronajatá,

b) je částečně pronajatá, jde-li o stavbu, nebo její převažující část, typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce,

c) není stavba pronajatá, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.

(2)

Nájemné za nepronajaté plochy se určí ve výši obvyklého nájemného. Nelze-li pro účel užití stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit, ocení se tato stavba nákladovým způsobem podle části čtvrté hlavy první.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Nemovitosti pro administrativu

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 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
kanceláře	24,30	1 500,-	3 037,50	36 450,-
kanceláře	20,00	1 500,-	2 500,-	30 000,-
kanceláře	20,00	1 500,-	2 500,-	30 000,-
kanceláře	19,00	1 500,-	2 375,-	28 500,-
kanceláře	17,10	1 500,-	2 137,50	25 650,-
kanceláře	30,22	1 500,-	3 777,50	45 330,-
kanceláře	15,00	1 500,-	1 875,-	22 500,-
kanceláře	20,70	1 500,-	2 587,50	31 050,-
kanceláře	30,00	1 500,-	3 750,-	45 000,-
garáž	21,00	1 200,-	2 100,-	25 200,-
Výnosy celkem				319 680,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 319 680,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	5 000,- Kč	
- výměra stavebního pozemku:	663,00 m ²	
- skutečně zastavěná plocha:	205,00 m ²	
- cena skutečně zastavěné plochy:	1 546,- Kč	
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	77,30 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
	319 680,00 * 40 %	- 127 872,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	191 730,70 Kč
Míra kapitalizace 6,60 %	/	6,60 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	2 905 010,60 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařazení do skupiny D):

stabilizované území v centru města

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	2 645 440,98 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	2 905 010,60 Kč
Rozdíl	R =	259 569,62 Kč

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

$$CV * 1,05 = 3 050 261,13 \text{ Kč}$$

Čp 107 - zjištěná cena = 3 050 261,13 Kč

2. pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,300$

Index polohy pozemku $I_P = 0,917$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 - jiné vlivy nezjištěny	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,300 * 1,000 * 0,917 = 1,192$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 823,-	1,192		2 173,02	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	340	663	2 173,02	1 440 712,26
Stavební pozemek - celkem			663		1 440 712,26
Pozemek - zjištěná cena celkem				=	1 440 712,26 Kč

Tržní ocenění majetku

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemky

Porovnávací metoda

pozemky se v Hradci Králové obchodují za cenu oscilující 5000Kč/1m² - pozemky pro výstavbu

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

vmístě a čase není v nabídce žádný pozemek pro výstavbu

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	340	663	5 000,00		3 315 000
Celková výměra pozemků		663	Hodnota pozemků celkem		3 315 000

3. Porovnávací hodnota

3.1. LV 5793

Oceňovaná nemovitá věc

Stavba čp 107 - administrativní objekt - užitná plocha

zádveří	8,2	schodiště	11,9
vstup	9,1	chodba	11,1
chodba	6,8	šatna	1,5
WC	1,2	komora	5
předsíň	1,1	sprcha	1,4
WC	1,3	předsíň	1
předsíň	1,3	WC	1
sprcha	1,2	místnost	13,7
kanceláře	130,6	kanceláře	65,7
	160,8		112,3
celkem	273,1		

stavba po modernizaci a rekonstrukci, údržba pravidelná, objekt je užíván vlastníkem.
Pozemek dostatečné plochy.

Užitná plocha:	273,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 035,35 m ³
Zastavěná plocha:	205,00 m ²
Plocha pozemku:	663,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 – zohledňuje skutečnost, zda porovnávané nemovité věci byly zobchodované, před uskutečněním prodeje dochází k jednání, při nichž je velmi často nabídková cena ponížena

Koeficient K2 – zohledňuje velikost a dispozici a příslušenství oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K3 – zohledňuje polohu oceňované nemovitosti v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní dostupnost) vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K4 – zohledňuje provedení, vybavení a součásti oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K5 – zohledňuje celkový stav a stáří oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K6 – zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K7 – zohledňuje okolnosti prodeje, stav na realitním trhu a celkové vyhodnocení znalce

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cen srovnatelné nemovitosti.

Postup výpočtu:

Průměrná jednotková cena je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek koeficientů K1-K7. Jednotková cena srovnávací nemovitosti je vypočtena jako podíl zjištěné tržní hodnoty srovnávací nemovitosti a její užitné plochy.

V místě jsou mi známé 2 uskutečněné obchody, nemovitost

vzorek 1 - Všehrdova čp 260 funkční- obyvatelné, po část. rekonstrukci, pozemek malé výměry, prodáno 02/2020

vzorek 2 - Všehrdova čp. 219 stavba před modernizací , původní stav, malý pozemek,

vzorek 3 – nabídka na www.sreality – prodej kanceláří – Slezské Předměstí

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	V 1241/2020-602
Lokalita:	Všehrdova Hradec Králové

prodej domu porovnatelného stáří, částečné rekonstrukce, čp 260 s p.č.st. 569/1
dům pro bydlení, jako vnitřní v řadové zástavbě, funkční stav.

Domy pro bydlení jsou v současné době vyhledávanými nemovitostmi.

Pozemek:	284,00 m ²
Užitná plocha:	200,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodáno 03/2020	1,05
K2 Velikosti objektu - větší	1,00
K3 Poloha - porovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - moderněji vybavená nemovitost	1,15
K5 Celkový stav - po kompletní reko	1,10
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - administrativní objekt	0,75



Zdroj: vlastní

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - prodáno 03/2020; Velikosti objektu - větší; Poloha - porovnatelná; Provedení a vybavení - moderněji vybavená nemovitost; Celkový stav - po kompletní reko; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - administrativní objekt;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 3.3.2020	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
4 900 000	200,00	24 500	1,20	29 400

Název: V 4697/2020-602**Lokalita:** Všehrdova Hradec Králové

prodej domu stáří 70 let, původní stav, čp 219 s p.č.st.456
dům pro bydlení, jako krajový v řadové zástavbě, před rekonstrukcí
stavby pro bydlení jsou vyhledávaným typem na současném trhu s nemovitostmi

Pozemek: 355,00 m²
Užitná plocha: 220,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodáno 06/2020	1,05
K2 Velikosti objektu - větší	1,00
K3 Poloha - porovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - moderněji vybavená nemovitost	1,15
K5 Celkový stav - po kompletní reko	1,15
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - administrativní objekt	0,75



Zdroj: vlastní

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - prodáno 06/2020; Velikosti objektu - větší; Poloha - porovnatelná; Provedení a vybavení - moderněji vybavená nemovitost; Celkový stav - po kompletní reko; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - administrativní objekt;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 12.6.2020	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
5 600 000	220,00	25 455	1,15	29 273

Název: Prodej kanceláře 501 m²**Lokalita:** Slezská, Hradec Králové

Prodej komerčních a nebytových prostor. Nabízíme k prodeji nebytové prostory v bytovém domě, ulice Slezská. Jedná se o komerční prostory v přízemí a celé první patro, které nyní slouží jako

kanceláře. První patro řešeno tak, že lze jednoduchými přestavbami měnit dispozice jednotlivých kanceláří. Prostory jsou vybaveny kuchyňkou a rozděleným WC. V přízemí je dlouhodobě umístěna provozovna, která generuje pravidelný příjem. Parkovací stání před domem a za domem pro cca 10 automobilů. V domě se nacházejí 4 bytové jednotky, které nejsou předmětem prodeje.

Užitná plocha:	501,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nezobchodováno			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha - Slezská ulice			1,05	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav - starší objekt			0,90	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - porovatelná nemovitost - využití			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nezobchodováno; Poloha - Slezská ulice; Celkový stav - starší objekt; Úvaha zpracovatele ocenění - porovatelná nemovitost - využití; stavba postavena v r 2000, administrativní objekt				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
18 000 000	501,00	35 928	0,85	30 539



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Nemovité věci pro administrativu jsou nabízené částku oscilující 30000Kč/1m² užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	29 273 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	29 737 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	30 539 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	29 737 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	273,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	8 118 201 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. čp 107	3 050 261,10 Kč
Výnosová hodnota:	2 905 010,60 Kč
Nákladová cena:	2 645 440,98 Kč
2. pozemek	1 440 712,30 Kč

Výsledná cena - celkem: 4 490 973,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 490 970,- Kč

slovy: Čtyřmiliónyčtyřístadevadesátisícdevětsetsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

4 490 970 Kč

slovy: Čtyřimilionyčtyřistadevadesátisícdevětsetsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Věcná hodnota staveb	
čp 107	2 645 441,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. pozemky	3 315 000,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. LV 5793	8 118 201,- Kč

Porovnávací hodnota

8 118 201 Kč

z toho hodnota pozemku

3 315 000 Kč

Obvyklá cena

8 100 000 Kč

slovy: osmmilionůjednostotísíc Kč

ZÁVĚR

Oceňované nemovité věci jsou za výše uvedenou cenu obchodovatelné, cena stanovena pomocí porovnání zobchodovaných a nabízené nemovitosti.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.9.1987 pod č.j.Spr. 690/84 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady se zvl. specializací na odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné, zapsaný v evidenci znalců a tlumočnicků vedené Ministerstvem spravedlnosti ČR. Odměna byla sjednána smluvně. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 8784-14/2021 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2021/.

Hradci Králové 13.3.2021

René Tomeš
Sportovní 409/31
50009 Hradec Králové
telefon: 603203065
e-mail: tomes@reality-hk.cz

PŘÍLOHY

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2021 07:35:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 647101 Pražské Předměstí

List vlastnictví: 5793

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

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i>		
European Contract Logistics - Czech Republic s.r.o., Nerudova 107/47, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové	42197031	

<i>B Nemovitosti</i>				
<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
St. 340	663	zastavěná plocha a nádvůři		
Součástí je stavba: Pražské Předměstí, č.p. 107, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 340				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti 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 **Změna výměr obnovou operátu**
Povinnost k
Parcela: St. 340

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o Kupní smlouva V11 4071/1996 ze dne 20.12.1996, vklad ke dni 20.12.1996.
POLVZ:9/1997 Z-600009/1997-602
Pro: European Contract Logistics - Czech Republic s.r.o., Nerudova RČ/IČO: 42197031
107/47, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové
- o Kolaudační rozhodnutí 2296/1998 na přístavbu a stavební úpravy ze dne 1.10.1998.
POLVZ:100/1999 Z-600100/1999-602
Pro: European Contract Logistics - Czech Republic s.r.o., Nerudova RČ/IČO: 42197031
107/47, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové
- o Kupní smlouva V11 4071/1996 zvětšena o p.p.č.904/5 (346 m2) - viz GP č.972-609/98.
POLVZ:100/1999 Z-600100/1999-602
Pro: European Contract Logistics - Czech Republic s.r.o., Nerudova RČ/IČO: 42197031
107/47, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové

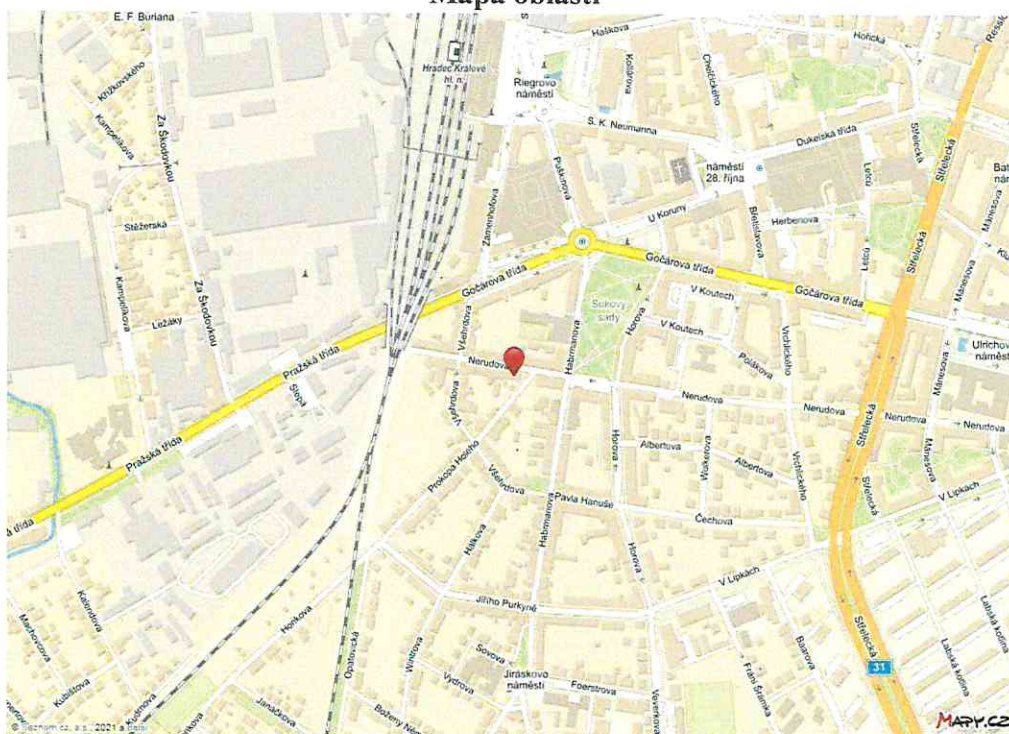
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu*

Kopie katastrální mapy ze dne 13.3.2021

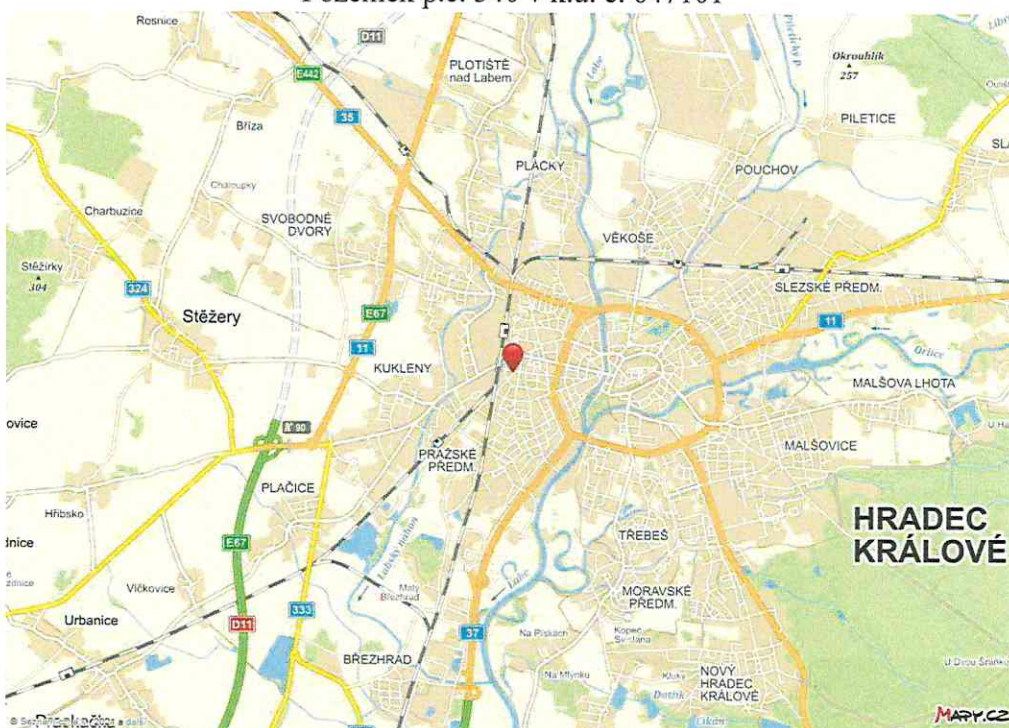


Pozemek p.č. 340 v k.ú. č. 647101

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 340 v k.ú. č. 647101



Pozemek p.č. 340 v k.ú. č. 647101

USNESENÍ

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl samosoudcem Mgr. Tomášem Liskovským ve věci

navrhovatele: **European Contract Logistics - Czech republic, s. r. o., IČ 42197031**
se sídlem Nerudova 107/47, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králové
zastoupený Mgr. Ing. Daliborem Jandurou, advokátem
se sídlem Dlouhá 103, 500 03 Hradec Králové

za účasti: **René Tomeš, IČ 72884452**
se sídlem Sportovní 409/31, 500 09 Hradec Králové 9

o jmenování znalce

takto:

Soud jmenuje znalce René Tomeše, IČ 72884452, se sídlem Sportovní 409/31, 500 09 Hradec Králové 9, pro ocenění odštěpované části jmění společnosti European Contract Logistics - Czech republic, s. r. o., se sídlem Nerudova 107/47, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králové, IČ 42197031, při rozdělení odštěpením se založením nové společnosti ECL Servis s. r. o.

Odůvodnění:

1. Navrhovatel se domáhal jmenování znalce pro ocenění odštěpované části jmění navrhovatele.
2. Podle § 28 písm. a) zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů, znalec musí být jmenován soudem, jestliže tento zákon vyžaduje ocenění jmění osoby zúčastněné na přeměně znalcem, a to na návrh této osoby.
3. Podle § 253 odst. 2 zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, při odštěpení se vznikem nové společnosti nebo nových společností nechá rozdělovaná společnost ocenit posudkem znalce pro ocenění jmění pouze odštěpovanou část svého jmění, která bude přecházet podle projektu rozdělení na nástupnickou společnost nebo jednotlivé nástupnické společnosti, a to odděleně pro jednotlivé nástupnické společnosti.
4. Navrhovatel má jako osoba zúčastněná na přeměně aktivní věcnou legitimaci k podání návrhu shora popsanému, znalkyně uvedená ve výroku tohoto usnesení souhlasila se svým jmenováním pro účely ocenění, rovněž byl zaplacen soudní poplatek, a proto soud návrhu vyhověl.

Poučení:

Proti tomuto usnesení je odvolání přípustné do patnácti dnů ode dne doručení písemného vyhotovení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu nadepsaného.

Hradec Králové 20. ledna 2021

Mgr. Tomáš Liskovský v.r.
soudce

Shodu s prvopisem potvrzuje Tereza Balcárová



Karta srovnatelné nemovité věci:

V 1241/2020-602	
Cena:	4 900 000 Kč
Lokalita:	Všehrdova Hradec Králové
Podlaží:	2
Dispozice:	2x byt
Zdroj:	vlastní
Typ stavby:	řadový RD
Užitná plocha:	200,00 m ²
Pozemek:	284 m ²
Zast. plocha:	156,00 m ²



prodej domu porovnatelného stáří, částečné rekonstrukce, čp 260 s p.č.st. 569/1
dům pro bydlení, jako vnitřní v řadové zástavbě, funkční stav.
Domy pro bydlení jsou v současné době vyhledávanými nemovitostmi.

Karta srovnatelné nemovité věci:	
V 4697/2020-602	
Cena:	5 600 000 Kč
Lokalita:	Všehrdova Hradec Králové
Podlaží:	2
Dispozice:	2x byt
Zdroj:	vlastní
Typ stavby:	řadový RD
Užitná plocha:	220,00 m ²
Pozemek:	355 m ²
Zast. plocha:	135,00 m ²



prodej domu stáří 70 let, původní stav, čp 219 s p.č.st.456
dům pro bydlení, jako krajový v řadové zástavbě, před rekonstrukcí
stavby pro bydlení jsou vyhledávaným typem na současném trhu s nemovitostmi

Karta srovnatelné nemovité věci:	
Prodej kanceláře 501 m2	
Cena:	18 000 000 Kč
Lokalita:	Slezská, Hradec Králové
Zdroj:	www.sreality.cz
Užitná plocha:	501,00 m ²



Prodej komerčních a nebytových prostor. Nabízíme k prodeji nebytové prostory v bytovém domě, ulice Slezská. Jedná se o komerční prostory v přízemí a celé první patro, které nyní slouží jako kanceláře. První patro řešeno tak, že lze jednoduchými přestavbami měnit dispozice jednotlivých kanceláří. Prostory jsou vybaveny kuchyňkou a rozděleným WC. V přízemí je dlouhodobě umístěna provozovna, která generuje pravidelný příjem. Parkovací stání před domem a za domem pro cca 10 automobilů. V domě se nacházejí 4 bytové jednotky, které nejsou předmětem prodeje.



Příloha č. 2 Projektu rozdělení společnosti European Contract Logistics - Czech Republic s.r.o. formou odštěpení se vznikem nové společnosti

Soupis smluvních a jiných vztahů přecházejících na Supply Rent Services s.r.o.

- 1) Kupní smlouva č. 11816 o dodávce elektřiny maloobděratelům – právnickým a fyzickým osobám (mimo odběry pro domácnost) ze sítě nízkého napětí ze dne 7. 5. 1997 uzavřená s Východočeská energetika a.s. (nyní ČEZ Prodej, a.s.).
- 2) Smlouva o dodávce vody a odvádění odpadních vod č. 2004007043 ze dne 22. 9. 2004 uzavřená s Vodovody a kanalizace Hradec Králové, a. s. (nyní Královehradecká provozní, a.s.).
- 3) Smlouva o poskytování služeb v odpadovém hospodářství č. 1480/2006 SEPAROVANÝ SBĚR ODPADU uzavřená s Hradeckými službami a.s. ze dne 27. 3. 2006.
- 4) Kupní smlouva na dodávku zemního plynu č. 7001150 – 2 ze dne 9. 7. 1998 uzavřená s Východočeskou plynárenskou, a.s. (nyní innogy Energie, s.r.o.).

V Hradci Králové dne _____

17.5.2021



Ing. Roman Goerojo, MBA, jednatel společnosti