

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 025783/2023

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady se zvl. specializací na odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně zjištěné a o obvyklé ceně nemovitých věcí st.č.3607/2 včetně stavby čp. 810 Chrudim III. obě vybavenost na stp.č.105, a stanovení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti, vše v kat území Chrudim a obci Chrudim, okres Chrudim.

Znalec: René Tomeš
Sportovní 409
500 09 Hradec Králové
telefon: 603203065
e-mail: Tomes@reality-hk.cz
IČ: 72884452 DIČ: CZ5608061217 datová schránka: cxuudhm
Číslo posudku v evidenci znalce: 9091/2023

Zadavatel: Česká pošta, s.p., RČ/IČO: 47114983
Politických vězňů 909/4
225 99 Praha

Číslo jednací: 4710111780

Počet stran: 42 vč 18 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 26.5.2023

Vyhotoveno: V Hradci Králové 15.6.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

vypracovat znalecký posudek o ceně zjištěné a o obvyklé ceně nemovitých věcí st.č.3607/2 včetně stavby čp. 810 Chrudim III. obč vybavenost na stp.č.3607/2, a stanovení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti, vše v kat území Chrudim a obci Chrudim, okres Chrudim.

1.2. Účel znaleckého posudku

potřeby vlastníka - prodej majetku ČR

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

žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku nebyly vlastníkem sděleny, vyjma skutečností uvedených v posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.5.2023 za přítomnosti paní Ing.Jožiové, znalce a zam pošty.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V České republice nejsou žádné veřejné statistické údaje o uskutečněných obchodech, v minulosti tento sběr dat prováděl statistický úřad s údaji zajištěnými prostřednictvím Finanční správy - údaje o cenách a údaje ze znaleckých posudků předkládaný při přiznání k daní z převodů nemovitostí, později daň z nabytí nemovitých věcí - tyto byly od 1.11.2019 zrušeny. ČSÚ nemá podklady pro další zpracování cen a tuto činnost již neprovádí.

Jediným zdrojem je veřejný seznam je Katastrální úřad, který eviduje smlouvy o převodech nemovitých věcí prostřednictvím příslušných pracovišť. Z tohoto zdroje čerpají zpoplatněné firmy, které evidují a poskytují dále údaje o cenách.

Já jsem využil zdroj dálkového přístupu do veřejného seznamu a dalším zdrojem je nabídka nemovitých věcí uvedená www.sreality.cz. Při výběru jsem pro porovnání přihlédl k rozsahu, stavu, účelu využití, poloze, dostupnost občanské vybavenosti a inž sítí, tato kritéria jsou pro porovnání nejzásadnější.

Základní jednotka pro porovnání je m² užitné plochy.

Základní jednotka u zobchodovaných nemovitostí je užitná plocha převzata ze zastavěné plochy upravené v přízemí koef 0,8 a v podkroví koef 0,5.

Základní jednotka věcné hodnoty stavby je m³ obestavěného prostoru.

Základní jednotka tržní hodnoty pozemku je m².

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

objednávka č. 4710111780 z 18.5.2023

zjištění na místě samém 26.5.2023 od 11 hodin

údaje sdělení paní Ing.Jožiovou - zaměstnanec České pošty, s.p.

list vlastnictví č.5279 z 18/4/2022

kopie katastrální mapy z www.cuzk.cz

zjištění uskutečněných obchodů v místě

fotodokumentace pořízená v den prohlídky

zaměření stávajícího stavu

půdorys poskytnutý Ing.Jožiovou

www.sreality.cz

www.mestaobce.cz

www.cuzk.cz dálkový přístup

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

vyhl č. 337/2022Sb.

online cenové ukazatele České stavební standardy RTS Cloud 01/2023

2.3. Věrohodnost zdroje dat

věrohodnost zdrojů dat - data získaná z veřejného seznamu byla místním šetřením potvrzena, informace o uskutečněných obchodech byly získány z listin získaných z veřejného seznamu. Nabízené nemovitosti na www.sreality.cz - zdroje nebyly ověřeny.

Online cenové ukazatele vyjadřují hodnotu Základních rozpočtových nákladů (ZRN).

Dalšími zdroji jsou zákony a prováděcí předpisy, které jsou platné v ČR ke dni stanovení ceny.

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 a omezení nejsou posuzována.

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

Všechny uvedené zdroje dat lze považovat za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 1a Určení obvyklé ceny vyhl 337/2022Sb

(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

- a) 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,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Tržní hodnota

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

§ 1b Určení tržní hodnoty vyhl 337/2022Sb.

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

dne 26.5.2023 bylo provedeno místní šetření spojené s pořízením fotodokumentace a zaměření nemovitosti za účasti paní Ing. Jožiové.

Byly převzaty dostupné podklady - plány jedn podlaží, skutečné dispozice, znalec zajistil snímek katastrální mapy, zjistil uskutečněné obchody v roce 2022 a 2023 prostřednictvím dálkového přístupu www.cuzk.cz a prostřednictvím www.sreality.cz znalec zjistil nabídky v dané lokalitě a okolí v čase ocenění.

Další data pro znalecký posudek byla získána z veřejně dostupných informací, převážně z internetových zdrojů, údajů a informací sdělených zadavatelem posudku a vlastní obhlídkou oceňované nemovitosti.

Stavební objekty oceňované nemovitosti byly zaměřeny při místním šetření.

Pomocí dálkového přístupu do KN byly zjištěny výměry oceňovaných pozemků vč. vlastnických údajů, zástavních práv a věcných břemen.

Údaje porovnávaných nemovitostí byly získány pomocí dálkového přístupu do KN a vlastní obhlídky nemovitostí z veřejně přístupných míst a z www.sreality.cz - informace o nabízených nemovitostech z inzerce.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data byla zpracována následujícím způsobem:

byly vybrány zobchodované nemovité věci v místě a okolí a čase. Získaná data jsem rozčlenil dle jednotlivých atributů a následně je zadal do výpočtové tabulky a provedl jsem porovnání zobchodovaných vzorků s oceňovanou nemovitou věcí.

nabízené objekty - informace převzaty z inzerce včetně ploch stavby a výměr pozemků.

Všechna získaná data byla pečlivě prozkoumána a uložena do archivu znalce k případnému přezkoumání znaleckého posudku.

Rozměry stavebních objektů uvedené v posudku vychází z hodnot získaných vlastním zaměřením na místě a předložených plánů.

Výměry pozemků vychází ze získaných dat z dálkového přístupu do KN pomocí portálu www.cuzk.cz.

Pomocí dálkového přístupu do KN a obhlídky porovnávaných nemovitostí bylo zajištěno maximum dostupných použitelných informací majících vliv na závěr znaleckého posudku.

Dle veřejného seznamu jde o stavbu občanské vybavenosti, která dispozičně obsahuje poštovnu se zázemím.

Pro porovnání byly zjištěny nabídky RK v místě, nabídek se stavebními pozemky je v dané lokalitě dostatek, stavba byla dohledána pouze 1 nabídka na www.sreality.cz s porovnatelným objektem co do velikosti, využití, provedení, pro porovnání je tedy uveden pouze 1 vzorek, znalec použil 1 zobchodovaný objekt v Chrudimi, starší stavba po rekonstrukci s větším pozemkem.

Postup výpočtu:

Pro oceňovanou nemovitost není možné najít statisticky významný soubor obdobných nemovitostí, u kterých byl v poslední době zrealizován prodej, namísto ceny obvyklé je tedy stanovena tržní hodnota nemovitostí, a to pomocí nákladové a porovnávací metody.

Zjištěná cena – ocenění provedeno v souladu s platnou vyhláškou

Pozemek samostatný – věcná hodnota – obvyklá cena porovnáním nabízených stavebních pozemků v lokalitě.

Výnosová hodnota stavby – nejsou známy informace o nákladech na uvedení objektu do provozu pro jiný způsob využití, současné využití pro poštu je velmi specifické – tento způsob ocenění není vhodný

Porovnání s nabídkou v místě a čase – zjištěna pouze 1 nabídka a 1 uskutečněný obchod.

Tržní nájemné - porovnání nabídkových cen pronájmů v místě a čase – vzorek nabídky pronájmu v příloze.

Dle výše provedených výpočtů znalec stanoví tržní hodnotu nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Chrudim, obec Chrudim, k.ú. Chrudim
Adresa nemovité věci: U Stadionu 810, 537 01 Chrudim

Vlastnické a evidenční údaje

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

předložená dokumentace je v zásadě totožná se skutečným stavem.

Místopis

Chrudim je okresní město ve východních Čechách. Má postavení obce s rozšířenou působností a je druhým největším městem Pardubického kraje. Leží 110 km východně od Prahy, asi 11 km jižně od Pardubic a 120 km severozápadně od Brna. Žije zde přibližně 23 tisíc obyvatel. Tvoří souměstí se Slatiňany a je součástí větší hradecko-pardubické aglomerace.

Městem protéká Chrudimka, která pramení v chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy

Město leží na křižovatce silnic číslo I/37 a I/17. Silnice I. tř. č. 37 je spojnici v severojižním směru Trutnov – Pardubice – Hradec Králové – dálnice D11 (E67) na Ždírec nad Doubravou – Žďár nad Sázavou – Velkou Bíteš, kde se napojuje na dálnici D1. Silnice I. tř. č. 17 spojuje od západu Čáslav, kde se napojuje na silnici I. tř. č. 38, na východním směrem na Vysoké Mýto a Zámrsrk, kde se napojuje na silnici I. tř. č. 35 (E442).

Ve městě jsou provozovány dvě železniční stanice (Chrudim a Chrudim město) a zastávka.

Chrudim III (Kateřinské Předměstí) je část okresního města Chrudim. Nachází se na jihozápadě Chrudimi.

Poštovna v části obce Chrudim III v ulici U Stadionu v blízkosti řeky Chrudimky přístupná z veřejné komunikace, parkování na veřejném pozemku.

Situace

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
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
	<input type="checkbox"/> ostatní		<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" 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:	okrajová část - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Celkový popis nemovité věci

Stavební pozemek téměř čtvercového tvaru s výřezem je zastavěn stavbou čp 810 Chrudim III.

Stavba poštovny čp 810, na kterou navazuje stavba výměníku, je situována v sídlištní zástavbě v ulici U Stadionu.

Vše v katastrálním území Chrudim, obec Chrudim.

Součástí obvyklé ceny jsou

st 3607/2 včetně stavby čp.810 na stp.č.3607/2 o výměře 142m²

venkovní úpravy - přípojka vody z veř vodovodu, elektro, kanalizace a horkovod.

Stavba čp 810 s následující dispozicí:

IPP - sklady, schodiště

INP - prostor poštovny se zázemím, chodba

Stavba stará min 50let, funkční provozovna poštovny užívána vlastníkem, stavba s nepravidelnou údržbou. V minulosti provedena rekonstrukce, obměna oken, krytiny, rozvodů instalací.

Objekt je před modernizací a rekonstrukcí .

Objekt v zóně Q100 – stoletá voda.

Rizika

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
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: povodňová zóna Q100

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Chrudím III čp 810 U Stadionu
2. pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. občanská vybavenost čp 810
2. Hodnota pozemků
 - 2.1. pozemek
4. Porovnávací hodnota
 - 4.1. pozemek st 3607/2 vč stavby čp. 810 Chrudim III

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita věcná hodnota a porovnávací způsob ocenění.

Věcná hodnota stavby byla vypočtena pomocí českých stavebních standardů, kdy základní jednotka je m³ obestavěného prostoru stavby, který byl vynásoben pořizovací cenou dle THÚ a součin těchto veličin byl upraven podle vybavení stavby a jejího stáří

Porovnávací způsob ocenění - vzhledem k nedostatku nabízených a zobchodovaných porovnatelných objektů - stavba s pozemkem - byl vybrán pouze 1 zobchodovaný a 1 nabízený

vzorek, kde bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

Dále byla provedena analýza dat nabízených samostatných pozemků - porovnatelných svým umístěním, rozlohou a možnostmi zastavění, základní jednotka je m² pozemku.

Výsledky ceny zjištěné dle oceňovací vyhlášky nejsou při stanovení tržní hodnoty nijak vhodné k použití, předpisy nevystihují současný stav na trhu.

4.2. Oceňení

Oceňení prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu oceňení:	stp.č.3607/2 vč čp 810
Adresa předmětu oceňení:	U Stadionu 810 537 01 Chrudim
Kraj:	Pardubický
Okres:	Chrudim
Obec:	Chrudim
Katastrální území:	Chrudim
Počet obyvatel:	22 773
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 183,00 Kč/m²	

Oceňovací předpis

Oceňení 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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 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	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod,	I	1,05

služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

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

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

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: Okrajové části obce	III	0,00
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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 - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,767}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,886}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,767}$$

1. Chrudím III čp 810 U Stadionu

Ocenění nákladovým způsobem

nákladová cena stanovena pomocí oceňovacího předpisu při zadání skutečných výměr zjištěných

znalcem na místě samém, naměřené hodnoty byly porovnány s hodnotami předanými zadavatelem, a v zásadě jsou bez zásadních odchylek, tyto byly zadány do příslušných výpočtových vzorců a dále byly jednotlivé konstrukce porovnány a dle standardů posouzeny a byl určen koeficient vybavenosti. Dle příslušného § byl proveden výpočet nákladové hodnoty.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Občanská vybavenost čp 810

přízemní stavba navazující na stavbu výměníku (jiný vlastníka) občanské vybavenosti se střechou plochou s podsklepením v celém svém půdorysu je využívána jako pošta se zázemím.

Popis konstrukcí uveden v tabulce.

Celkový stavebně technický stav vyžaduje modernizaci.

Objekt je napojen na veřejnou elektro síť zemním kabelem, veřejnou vodovodní síť a kanalizaci.

V roce 1992 provedena rekonstrukce objektu, dále byly prováděny drobné udržovací práce a obměny zař. předmětů pro zachování funkčnosti, pouze v roce 2019 byla provedena obměna oken a výkladce.

V IPP stavba vykazuje značnou vlhkost obvodových konstrukcí, toto je pravděpodobně způsobeno nefunkční izolací proti zemní vlhkosti.

Chodba	1NP	7,6600
Hala pro veřejnost	1NP	27,3400
Sklad	1NP	1,5700
Prostor přepážek	1NP	29,1600
Výpravna	1NP	43,1400
Trezor	1NP	1,3700
WC, umývárna	1NP	1,0600
WC, umývárna	1NP	1,0600
WC, umývárna	1NP	1,1300
Schodiště	1NP	13,1900
		126,6800
Sklad	1PP	54
Sklad	1PP	49,1400
Sklad	1PP	3,7800
Schodiště	1PP	12,8000
		119,7200
užitná plocha celkem	246,4000	nelze pronajmout

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
IPP	12,9*12,7-6,2*3,15	=	144,30
INP	4,9*12,9+4,65*13,15+3,15*6,7	=	145,46

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná	Konstr.	Součin
---------	-----------	---------	--------

	plocha	výška	
IPP	144,30 m ²	2,50 m	360,75
INP	145,46 m ²	2,90 m	421,83
Součet	289,76 m²		782,58

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $782,58 / 289,76 = 2,70 \text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $289,76 / 2 = 144,88 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
čp 810	144,3*2,7+145,46*2,6	=	767,81 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
čp 810	NP	767,81 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		767,81 m ³

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	betonové pasy s izolací	P	100
2. Svislé konstrukce	cihelné	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	lepenkové pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kovové	S	100
11. Dveře	hladké plné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová a hliníkové výkladce	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, dlažba, beton	S	100
15. Vytápění	horkovod	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	studené i teplé	S	100
19. Vnitřní kanalizace	do veř sítě ze všech zař předm	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler el	S	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	mříže, klimatizace	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. poštovní přepážky		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,10	100	0,46	2,81
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
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	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. poštovní přepážky	A	1,69	100	1,00	1,69
cenový podíl přidávané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)					
100 000,00 / (767,81 * 2 669,- * 0,9390 * 0,9656 * 1,0778 * 1,0500 * 2,8200) = 1,69					
Součet upravených objemových podílů					94,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9480

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9656
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0778
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9480
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 321,44
Plná cena: 767,81 m ³ * 7 321,44 Kč/m ³	=	5 621 474,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků
 Opotřeben: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 120 = 41,7 \%$
 Koeficient opotřeben: $(1 - 41,7 \% / 100)$

* 0,583

Občanská vybavenost čp 810 - zjištěná cena

= 3 277 319,84 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

občanská vybavenost čp 810

= 3 277 319,84 Kč

Nákladové ceny - celkem

= 3 277 319,84 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

objekt není pronajímán, nájemné je dopočteno obvyklým nájemným v místě a čase - porovnán byl inzerát s nabídkou 6 kanceláří v místě a čase na www.sreality.cz.

vzorek 5) pronájmy - příloha ... nabídka 6 kanceláří různé velikosti v Dašické ulici v Chrudimi IV., požadavek dle inzerce 200Kč/m²/měsíc + DPH, což je 2400Kč/rok/m²*1,21 = 2904Kč/1m² /rok kanceláře jsou po kompletní modernizaci a rekonstrukci, jsou blíž k centru města a jsou moderně vybavené, kanceláře nejsou pronajaté- nabídka, úprava ceny s DPH koef 0,85
 Vypočetl jsem nájemné za 1m²/rok = 2904Kč*0,85 = 2468Kč/1m²/rok

Prostory v suterénu nejsou vhodné k pronájmu pro jejich silnou vlhkost.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro obchod
 Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %
 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): 7,10 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
poštovna INP	113,50	2 468,-	23 343,17	280 118,-
Výnosy celkem				280 118,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 280 118,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 128 845,12 Kč
 - výměra stavebního pozemku: 142,00 m²
 - skutečně zastavěná plocha: 145,00 m²
 - cena skutečně zastavěné plochy: 131 567,20 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 6 578,36 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

280 118,00 * 40 % - 112 047,20 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 161 492,44 Kč

Míra kapitalizace 7,10 % / 7,10 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = **2 274 541,- Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Zdůvodnění zařazení do skupiny D):

objekt je ve stabilizovaném území obce, další rozvoj není možný, pozemek je celý zastavěný

Ocenění nákladovým způsobem CN = 3 277 319,84 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 2 274 541,00 Kč

Rozdíl R = 1 002 778,84 Kč

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

CV + 0.10 R = 2 374 818,88 Kč

Chrudím III čp 810 U Stadionu - zjištěná cena = **2 374 818,88 Kč**

2. pozemek

zastavěný pozemek komerční stavbou

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,767**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,767 = 0,767

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařazení	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	1 183,-	0,767		907,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3607/2	142	907,36	128 845,12
Stavební pozemek - celkem			142		128 845,12

Pozemek - zjištěná cena celkem = **128 845,12 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb (nákladová včetně opotřebení)

1.1. občanská vybavenost čp 810

Věcná hodnota dle THU

přízemní stavba navazující na stavbu výměníku(jiný vlastníka) občanské vybavenosti se střechou plochou s podsklepením v celém svém půdorysu je využívána jako pošta se zázemím.

Popis konstrukcí uveden v tabulce.

Celkový stavebně technický stav vyžaduje modernizaci.

Objekt je napojen na veřejnou elektro síť zemním kabelem, veřejnou vodovodní síť a kanalizaci.

V roce 1992 provedena rekonstrukce objektu, dále byly prováděny drobné udržovací práce a obměny zař. předmětů pro zachování funkčnosti, pouze v roce 2019 byla provedena obměna oken a výkladce. Vzhledem k provedené modernizaci a rekonstrukci prodlužují předpokládanou životnost o 20 let, (120), za předpokladu provádění pravidelných oprav a údržby.

V IPP stavba vykazuje značnou vlhkost obvodových konstrukcí, toto je pravděpodobně způsobeno nefunkční izolací proti zemní vlhkosti.

užitná plocha celkem 246,4000

Věcná hodnota dle

RTS CLOUD - Svět stavebnictví na dotek se stává skutečností

Je novinkou na trhu webových portálů se zaměřením na stavebnictví. Poskytuje informace, SW aplikace, komunikační platformu a speciální uložení pro všechny, kteří se účastní na životním cyklu stavební zakázky. Základním cílem je přispět k digitalizaci procesů nutných pro úspěšnou realizaci stavebního díla a neméně důležitým cílem je kultivace prostředí v segmentu stavebnictví.

801 Budovy občanské výstavby

Číslo Konstrukčně materiálová charakteristika

CÚ 2023/I

801:1.R Budovy občanské výstavby, svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků

10 080,00 Kč / m³

NP čp 810 144,3*2,7+145,46*2,6 = 767,81

Obestavěný prostor - celkem: **767,81 m³**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	cihelné
3. Stropy	rovné
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	lepenkové pásy
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)

7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové stříkané
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	kovové
11. Dveře	hladké plné
12. Vrata	
13. Okna	plastová a hliníkové výkladce
14. Povrchy podlah	PVC, dlažba, beton
15. Vytápění	horkovod
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	studené i teplé
19. Vnitřní kanalizace	do veř sítě ze všech zař předm
20. Vnitřní plynovod	
21. Ohřev teplé vody	bojler el
22. Vybavení kuchyní	
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo
24. Výtahy	
25. Ostatní	mříže, klimatizace
26. Instalační pref. jádra	
27. poštovní přepážky	

Jednotková cena	10 080 Kč/m ³
Množství	767,81 m ³
Reprodukční cena	7 739 484 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,10	472 109	472 109	6,24
2. Svislé konstrukce	15,30	1 184 141	1 184 141	15,66
3. Stropy	8,10	626 898	626 898	8,29
4. Krov, střecha	6,20	479 848	479 848	6,35
5. Krytiny střech	2,90	224 445	224 445	2,97
6. Klempířské konstrukce	0,60	46 437	46 437	0,61
7. Úprava vnitřních povrchů	7,30	564 982	564 982	7,47
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	255 403	255 403	3,38
9. Vnitřní obklady keramické	3,20	247 664	247 664	3,28
10. Schody	2,70	208 966	208 966	2,76
11. Dveře	3,70	286 361	286 361	3,79
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,80	448 890	448 890	5,94
14. Povrchy podlah	3,30	255 403	255 403	3,38
15. Vytápění	4,80	371 495	371 495	4,91
16. Elektroinstalace	5,90	456 630	456 630	6,04
17. Bleskosvod	0,30	23 218	23 218	0,31
18. Vnitřní vodovod	3,20	247 664	247 664	3,28
19. Vnitřní kanalizace	3,10	239 924	239 924	3,17
20. Vnitřní plynovod	0,40	30 958	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,00	154 790	154 790	2,05

22. Vybavení kuchyní	1,90	147 050	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	4,20	325 058	325 058	4,30
24. Výtahy	1,30	100 613	0	0,00
25. Ostatní	4,40	340 537	340 537	4,50
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
27. poštovní přepážky	1,69	130 518	100 000	1,32
Upravená reprodukční cena			7 560 863 Kč	
Množství			767,81 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			9 847 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	145
Užitná plocha (UP)	[m ²]	246
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	767,81
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	9 847
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	9 847
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 560 586
Stáří	roků	50
Další životnost	roků	70
Opotřebení	%	41,70
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 407 822

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemek

Porovnávací metoda

byly dohledány 3 nabídky stavebních parcel pro výstavbu v Chrudimi. POzemky jsou v dosahu inž sítí ve stejné obci.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	vzorek 1) Prodej stavebního pozemku 554 m2			
Lokalita:	Čáslavská, Chrudim - Chrudim IV			
Popis:	Nabízíme k prodeji pozemek o CP 554 m2 určený ú k výstavbě Rodinného domu v Chrudimi. Inženýrské sítě plyn, elektřina, vodovod, kanalizace jsou zavedeny na pozemku v pilířích. Pozemek je v rovině, obdelníkového tvaru. V obci Chrudim je kompletní občanská vybavenost. Základní škola, školka, obchody, potraviny, pošta, restaurace, knihovna, fotbalové hřiště atd. Pozemek v klidné lokalitě vhodné pro rodinné bydlení. Více informací v RK. Foto pouze ilustrační. Financování zajistíme. Doporučujeme prohlídku!			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nezobchodováno	0,90			
velikost pozemku -	1,00			
poloha pozemku - okraj Chrudimi	1,10			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.



[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 350 000	554	4 241,88	0,99	4 199,46

Název: vzorek 2) Prodej stavebního pozemku 554 m ²				
Lokalita: Chrudim - Topol, okres Chrudim				
Popis: Hledáte stavební pozemek v blízkosti města, ale dáváte přednost vesnici? Zde jste správně! Nabízíme jedinečné stavební pozemky u Chrudimi v rozmezí velikostí od 460 do 800 m ² . V celém projektu pro tuto chvíli zbývají 2 volné parcely. Lokalita se nachází v centru obce Topol, mírně svažité směrem k jihu, vyvýšená nad vesnicí s úžasnými výhledy do krajiny.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka nezobchodováno		0,90		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku - okraj obce		1,15		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 326 800	554	4 200,00	1,04	4 368,00



Název: vzorek 3) Prodej stavebního pozemku 565 m ²				
Lokalita: Stolany, okres Chrudim				
Popis: Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji kompletně zástřešovaný pozemek o rozloze 565 m ² v obci Stolany. Na pozemek je již vydané stavební povolení pro výstavbu rodinného domu. Součástí ceny je nejen pozemek, ale i projektová dokumentace a základová deska pro vyprojektovaný dům typu Komfort, jehož podobu vidíte ve fotogalerii. Přístup k pozemku je zajištěn přes obecní komunikaci a parkování vozidel je navrženo na zpevněných plochách jednotlivých pozemků. Lokalita má již kompletně hotové sítě, komunikaci a veřejné osvětlení a současně je již sedm domů zkolaudovaných. V nabídce je v tuto chvíli 6 volných pozemků. Obec Stolany je vzdálená pouhé 4 km od Chrudimi..				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka		0,90		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku - 4km od Chrudimi		1,20		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 910 000	565	5 150,44	1,08	5 562,48



Minimální jednotková porovnávací cena	4 199,46 Kč/m ²
---------------------------------------	----------------------------

Průměrná jednotková porovnávací cena	4 709,98 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	5 562,48 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

jde o pozemek malé plochy zastavěný komerčním objektem, cena obvyklá stanovena porovnáním nabízených pozemků v místě a okolí, jde o zastavitelné pozemky.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3607/2	142	4 709,98		668 817
Celková výměra pozemků		142	Hodnota pozemků celkem		668 817

4. Porovnávací hodnota

4.1. pozemek st 3607/2 vč stavby čp. 810 Chrudim III

Oceňovaná nemovitá věc

Popis jednotlivých konstrukcí a plochy jsou v ceně zjištěné, která je součástí ZP.

Přízemní stavba poštovny je na pozemku přístupném z veřejné komunikace, stavba je užívána ke svému účelu a bude nabízena k prodeji včetně poštovních přepážek v hlavní části poštovny pro veřejnost. Stavba byla průběžně opravována až do současné podoby avšak bez zásadních zásahů do nosných konstrukcí.

Při porovnání je přihlédnuto ke stavu konstrukcí v suterénu - vlhkost zdiva, k velikosti pozemku a dalším atributům.

Využití - pošta, dle veřejného seznamu stavba občanské vybavenosti.

Pro porovnání byl vybrán jeden vzorek z nabídky na realitním serveru www.sreality.cz a jeden uskutečněný obchod v místě s objektem pro bydlení.

Užitná plocha:	246,00 m ²
Obestavěný prostor:	767,81 m ³
Zastavěná plocha:	145,46 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	160,59 m ²
Plocha pozemku:	142,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 – zohledňuje skutečnost, zda porovnávané nemovité věci byly zobchodované,

A okolnosti prodeje

Koeficient K2 – zohledňuje velikost 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 a vybavení oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím,

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

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

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

Postup výpočtu:

Průměrná jednotková cena je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí (vzorků). Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek koeficientů K1-K7. Jednotková cena srovnávací nemovitosti (vzorků) je vypočtena jako podíl ceny srovnávací nemovitosti po úpravě koeficienty a její užitné plochy.

Užitná plocha je převzata z inzerce, u zobchodovaných objektů je vypočtena jako součet upravených zastavěných poloh jedn využitých podlaží, ze zastavěné plochy INP upravené koef 0,8, zastavěná plocha převzata z veřejného seznamu, využitě podkroví a suterén - zastavěná plocha upravena koef 0,5, převzata z veřejného seznamu.

jeví-li se oceňovaná nemovitost lepší je koef vyšší než 1
jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koef menší než 1.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: V 8260/2022-603
Lokalita: Václavská 217, Chrudim

Prodej RD uskutečněný v říjnu 2022, porovnatelná nemovitost co do zastavěné plochy, přízemní s využitým podkrovím, stáří domu porovnatelné, objekt prošel rekonstrukcí a modernizací cca 15 let, v porovnání je oceňovaná nemovitost v horším stavu a malým pozemkem, tyto vlivy negativně ovlivňují výši koef při porovnání s prodanou nemovitostí.

Užitná plocha vypočtena ze zastavěné plochy INP - 140m² úprava koef 0,8 + podkroví 140m² * koef 0,5 = 112+70=182m² užitné plochy

Podlaží: 1

Dispozice: 2x byt

Typ stavby: zděná

Pozemek: 404,00 m²

Užitná plocha: 182,00 m²

Zastavěná plocha: 140,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K2 Velikosti objektu - užitná plocha porovnatelná	1,00
K3 Poloha - porovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - po rekonstrukci	0,80
K5 Celkový stav - starší objekt, bez závad	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,70
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelná nemovitost ve stejné obci v lepším stavu	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodáno; Velikosti objektu - užitná plocha porovnatelná; Poloha - porovnatelná; Provedení a vybavení - po rekonstrukci; Celkový stav - starší objekt, bez závad; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelná nemovitost ve stejné obci v lepším stavu;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 27.10.2022				
6 400 000	182,00	35 165	0,56	19 692

Název: Prodej obchodního prostoru 1 007 m²

Lokalita: Klešice 43, okres Chrudim

Prodej zavedeného obchodu s rampou na návsi v Klešicích. Dispozice se skládá z obchodních

prostor o výměře 51,55 m², kde je umístěna klimatizace (s velkými výlohami), jedna kancelář, archiv, sklad na potraviny, sklad na drogerii, technická místnost a sociálního zařízení. Celková rozloha je 154 m² a nachází se v přízemí domu. Vytápění plynovým kotlem, klimatizací a ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem. Krám se prodává částečně zařízený (regály a lednice). Nyní jsou prostory využívány jako prodejna (smíšené zboží). Volné dle dohody. Zajistím optimální financování. Doporučuji prohlídku, ráda Vás nemovitostí osobně provedu.

Podlaží: 1

Dispozice: obchod

Typ stavby: zděná

Pozemek: 995,00 m²

Užitná plocha: 150,40 m²

Zastavěná plocha: 188,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nezobchodováno 0,80

K2 Velikosti objektu - porovnatelná 1,00

K3 Poloha - okolí 1,30

K4 Provedení a vybavení - funkční prodejna 1,00

K5 Celkový stav - stavba je v dobrém stavu, oceňovaná stavba vykazuje vlhkost zdiva v IPP 0,90

K6 Vliv pozemku - větší plocha pozemku 0,60

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - por nem 1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nezobchodováno; Velikosti objektu - porovnatelná; Poloha - okolí; Provedení a vybavení - funkční prodejna; Celkový stav - stavba je v dobrém stavu, oceňovaná stavba vykazuje vlhkost zdiva v IPP; Vliv pozemku - větší plocha pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - por nem;



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 200 000	150,40	41 223	0,56	23 085

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

byly vybrány 2 vzorky (1 s nabízenou nemovitostí a 1 zobchodované nem.), tyto jsem porovnal dle jedn atributů s oceňovanou nemovitostí a následně zadal do tabulky a provedl výpočet ceny obvyklé, jako součin užitné plochy(m²) a jednotkové cena za 1m² užitné plochy upravené ceny jedn vzorků (Kč/1m²). Hodnota byla stanovena pomocí 2 vzorků, které jsem porovnal s oceňovanou nemovitostí, viz tabulky výše.

Minimální jednotková porovnávací cena	19 692 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 389 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	23 085 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	21 389 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	246,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 261 694 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Chrudim III čp 810 U Stadionu	2 374 819,- Kč
Výnosová hodnota:	2 274 541,- Kč
Nákladová cena:	3 277 319,84 Kč
2. pozemek	128 845,- Kč

Výsledná cena - celkem: **2 503 664,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 503 660,- Kč**

slovy: Dvamilionypětsettřítisícšestsetšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. občanská vybavenost čp 810	4 407 822,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. pozemek	668 817,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. pozemek st 3607/2 vč stavby čp. 810 Chrudim III	5 261 694,- Kč

Porovnávací hodnota	5 261 694 Kč
Věcná hodnota	5 076 639 Kč
z toho hodnota pozemku	668 817 Kč

Při stanovení tržní hodnoty bylo přihlédnuto k následujícím skutečnostem:

Silné stránky

komerčně využívaná nemovitost
poloha v obci v dosahu MHD
komplexní vybavenost obce
stavba na vlastním pozemku

Slabé stránky

vysoká energetická náročnost
jednoúčelový objekt svým uspořádáním a vybavením - poštovna
pro případné využití k jiným účelům stavba vyžaduje nákladnou rekonstrukci
pro splnění současných požadavků na výstavbu budou nutné další investice do objektu spojené s náklady na změnu v užívání a modernizaci objektu

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena z důvodu nedostatečného množství porovnatelných vzorků nebyla stanovena. Tržní hodnota stanovena porovnáním z uskutečněných obchodů a nabízených nemovitostí v místě. Obvyklé nájemné stanoveno porovnáním nabízených nemovitostí v místě.

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení tržní hodnoty byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci a ze součtu věcné hodnoty stavby (české stavební standardy 01/2023) a obvyklé ceny pozemku.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze.

Tržní hodnota byla stanovena jako aritmetický průměr upravených výsledných cen – hodnoty vypočtené porovnáním nabízené a zobch nemovitosti a věcné hodnoty včetně pozemku, a následně bylo provedeno zaokrouhlení.

5.2. Kontrola postupu

byl proveden průzkum trhu a byly vybrána jedna nabídka a jeden obchod s porovnatelnou nemovitostí

při stanovení ceny za 1m² pozemku byly vybrány 3 vzorky – nabízené stavební pozemky a byla stanovena obvyklá cena za samostatný pozemek

Pro absenci podobného vzorku nemovitostí porovnatelné se st 3607/2 včetně stavby čp.810 Chrudim III byla stanovena tržní hodnota pomocí součtu věcné hodnoty stavby čp 810 a obvyklé ceny pozemku st 853/1 a porovnáním nabízené a zobchodované nemovitosti v obci s oceňovanou nemovitostí, znalec uvedl tržní hodnotu ve výši průměru věcné hodnoty a hodnoty porovnáním

Porovnávací hodnota	5 261 694 Kč
Věcná hodnota	5 076 639 Kč
Součet	10 337 333 Kč
průměr	/2
TRŽNÍ HODNOTA	5 168 666 Kč
Zaokrouhleno 5 170 000 Kč	

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

vypracovat znalecký posudek o ceně zjištěné a o obvyklé ceně nemovitých věcí st.č.3607/2 včetně stavby čp. 810 Chrudim III. obě vybavenost na stp.č.3607/2, a stanovení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti, vše v kat území Chrudim a obci Chrudim, okres Chrudim.

Tržní hodnota	5 170 000 Kč
slovy: Pětmilionůjednostosedmdesátisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho

přesnost

Tržní hodnota je založena na úsudku znalce.

Závěr je jen pravděpodobný. Postup byl znalcem zkontrolován.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 2023.

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.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 025783/2023.

V Hradci Králové 15.6.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

René Tomeš
Sportovní 409
500 09 Hradec Králové

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.5.

prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2023 10:35:02

Obec: 571164 Chrudim

List vlastnictví: 5279

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

Právo hospodařit s majetkem státu

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 47114983
11000 Praha 1

Pozemky

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3165

St. 3607/2 142 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Chrudim III, č.p. 810, obč.vyb.
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3607/2

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

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

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: St. 146

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Pozemková kniha vložka 110/.

POLVZ: 625/1977

Z-100625/1977-603

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1

- o Smlouva (dohoda) V1 62/1994 KUP.SML.ZE DNE 16.12.93 VKLAD 14.1.94.

POLVZ: 65/1994

Z-100065/1994-603

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1

- o Rozhodnutí 345/1994 o přidělení čp. ze dne 16.2.1994.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.

prokazující stav evidovaný k datu 18.04.2023 10:35:02

Listina

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

Vyhotoveno: 18.04.2023 10:52:00

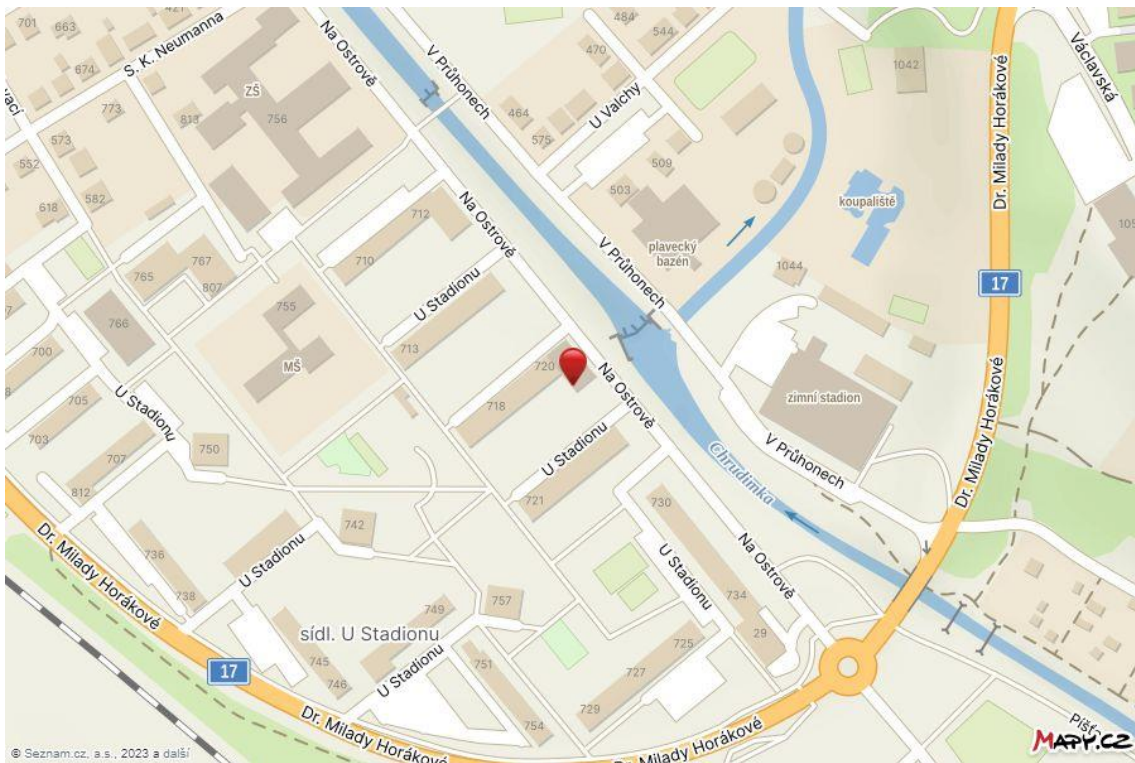
Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.
strana 2

This is a detailed cadastral map of a residential area in Prague, showing streets, buildings, and a highlighted purple plot. The map includes street names like 'U Stadionu' and 'V Příbořech', plot numbers like '1798/23' and '1798/24', and building numbers like '3608' and '3607/1'. A scale bar at the bottom indicates 1:500. A north arrow is also present.

- 27 -

Mapa oblasti





Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1

IČ 47114983
DIČ CZ47114983

Zapsáno v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze,
Spisová značka A 7565

Digitally signed by Česká pošta -
systém SAP
Date: 2023.05.18 12:00:28 CEST

Objednávka

Číslo objednávky: **4710111780**
Datum: 18.05.2023
Verze: 1
Vystavil(a): Jana Kamlarová
Telefon: +420954400378
E-mail: kamlarova.jana@cpost.cz

Dodavatel:

RENÉ TOMEŠ
Sportovní 409/31
500 09 Hradec Králové Malšovice
IČ: 72884452

Příjemce dodávky:

Ing. Eva Jožiová
Česká pošta, s.p.
Tel.: +420954400683
Mail: joziova.eva@cpost.cz

Dodací lhůta:

30.06.2023

Číslo dodavatele:

64878

Platební podmínky:

Splatnost 30 dní ode dne vystavení faktury

Místo dodávky:

Česká pošta, s.p.
administrativa
Palackého tř. 1233
530 02 Pardubice

Pol.	Č. produktu	Označení	Č. produktu dodav.
	Množství	Jednotka	Cena celk. bez DPH
1	6184961004 15.000,000	služby znalecké JV	1,00 CZK / 1 JV 15.000,00 CZK



Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1

IČ 47114983
DIČ CZ47114983

Zapsáno v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze,
Spisová značka A 7565

RENÉ TOMEŠ
Sportovní 409/31
500 09 Hradec Králové

Číslo objednávky: 4710111780
Datum: 18.05.2023

Pol.	Č. produktu Množství	Označení Jednotka	Jednotková cena	Č. produktu dodav. Cena celk. bez DPH
------	-------------------------	----------------------	-----------------	--

Doplňující text položky:

Objednáváme vypracování znaleckého posudku o zjištěné ceně podle cenového předpisu a o obvyklé ceně a určení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti - pozemek parc. č. st. 3607/2 o výměře 142 m²: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 810 stavba občanského vybavení, k.ú. Chrudim, obec Chrudim, LV č. 5279, KÚ pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Chrudim.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musí být v ocenění uvedeny.

Kontaktní osoba za ČP, s.p. pro místní šetření je ing. Eva Jožiová, tel.: 605 225 570

Zpracovanou hrubou podobu ZP, prosím, o zaslání na e-mail joziova.eva@cpost.cz ke kontrole a odsouhlasení.

Po odsouhlasení znaleckého posudku nám, prosím, zašlete originál ZP ve 2 vyhotoveních a vystavte fakturu za zpracování ZP, kde nezapomeňte uvést číslo objednávky.

Fakturu zašlete na adresu:

Česká pošta, s.p.
skenovací centrum
Poštovní 1368/20
701 06 Ostrava 1

Originály ZP (2 paré) zašlete na adresu:

Česká pošta, s.p.
tým realitní činnosti
specializovaný útvar správa realit
Politických vězňů 909/4
225 99 Praha 1

Současně, prosím, zašlete na e-mail reality.prodej@cpost.cz a e-mail joziova.eva@cpost.cz scan posudku a faktury.

Jedná se o podklad pro prodej.

Celková hodnota: 15.000,00 CZK



Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1

IČ 47114983

DIČ CZ47114983

Zapsáno v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze,
Spisová značka A 7565

RENÉ TOMEŠ
Sportovní 409/31
500 09 Hradec Králové

Číslo objednávky: 4710111780
Datum: 18.05.2023

Cenu uveďte na potvrzení objednávky. Číslo objednávky uveďte jako referenci k faktuře. Faktury zasílejte na korespondenční adresu:

Česká pošta, s.p., skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06 Ostrava 1.

V případě, že dodavatel splňuje podmínku § 81 ods. 2 písm. b) a § 81 ods. 5 zákona č. 435/2004 Sb., v platném znění, tzn. je poskytovatelem

NÁHRADNÍHO PLNĚNÍ, zaeviduje faktury, na které se vztahuje náhradní plnění, nejpozději do 30 kalendářních dnů od jejich zaplacení do

elektronické evidence vedené Ministerstvem práce a sociálních věcí. Potvrzovací mail pro odběratele Česká pošta s.p. je

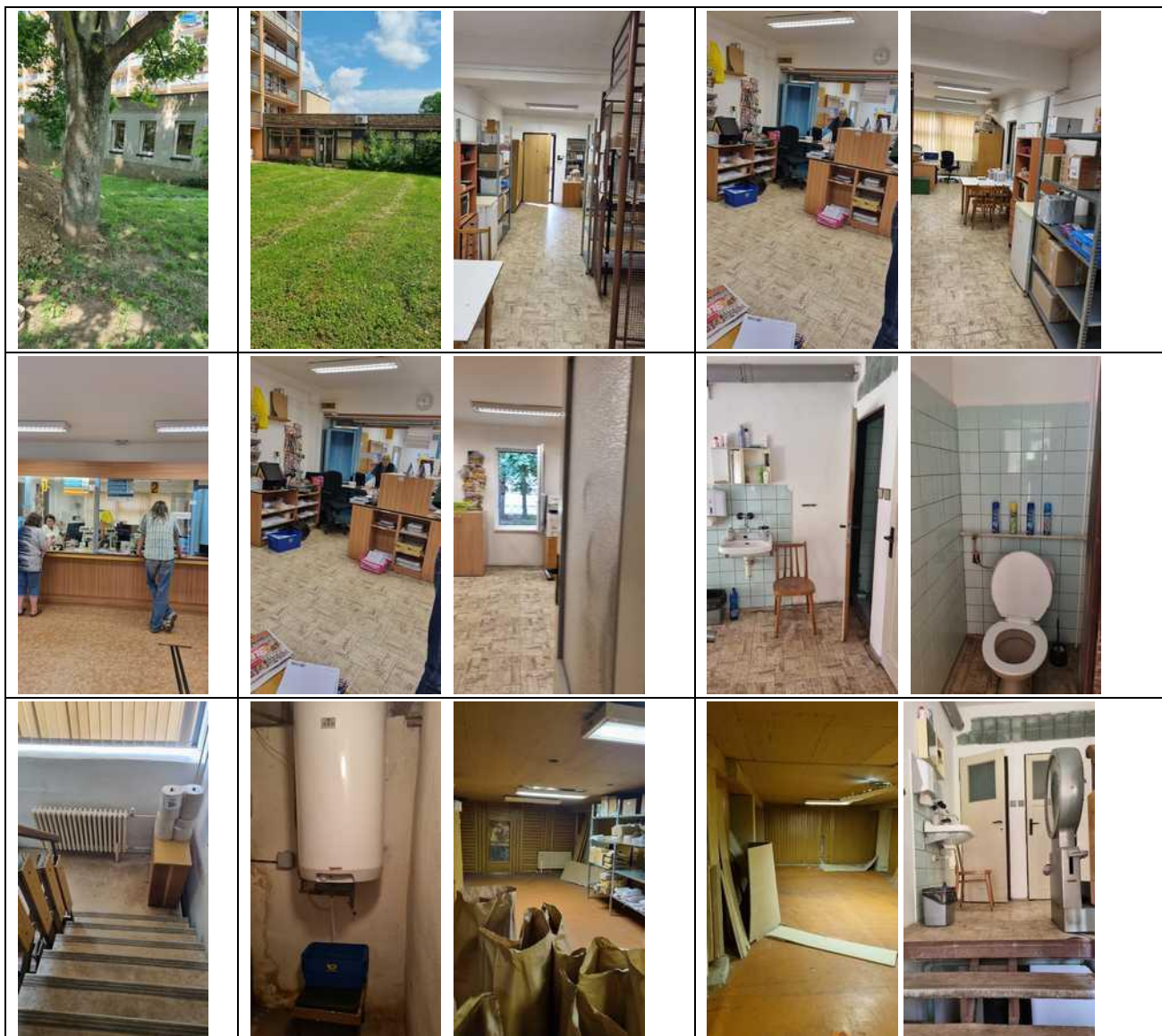
nahradniplneni@cpost.cz.

V případě, že plnění dle této objednávky/smlouvy bude podléhat daňovému režimu podle §92e zákona č. 235/2004 Sb., o DPH v platném znění, Česká pošta, s.p. prohlašuje, že je plátcem daně z přidané hodnoty a že činnosti, které jsou předmětem této objednávky/smlouvy použije pro svou ekonomickou činnost.

Dodavatel není oprávněn postoupit ani převést jakákoliv svá práva či povinnosti vyplývající z této objednávky/smlouvy bez předchozího písemného souhlasu České pošty, s.p.

.....
Razítko a podpis dodavatele

.....
Ing. Vladimíra Krejčová
Vedoucí týmu



vzorek 1 pozemek

19.06.23 14:23

Prodej stavebního pozemku 554 m², Čáslavská, Chrudim - Chrudim IV • Sreality.cz

SREALITY.CZ



Přihlásit

na
ad.
m
sd.

Pro toto přiblížení nemáme
k dispozici mapový podklad.

Žhuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2023 a další

MATY.CZ



Zobrazit 3 fotografie

Prodej stavebního pozemku 554 m²

Čáslavská, Chrudim - Chrudim IV

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

2 350 000 Kč (4 242 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji pozemek o CP 554 m² určený ú k výstavbě Rodinného domu v Chrudimi. Inženýrské sítě plyn, elektřina, vodovod, kanalizace jsou zavedeny na pozemku v pilířích. Pozemek je v rovině, obdelníkového tvaru. V obci Chrudim je kompletní občanská vybavenost. Základní škola, školka, obchody, potraviny, pošta, restaurace, knihovna, fotbalové hřiště atd. Pozemek v klidné lokalitě vhodné pro rodinné bydlení. Více informací v RK. Foto pouze ilustrační. Financování zajistíme. Doporučujeme prohlídku!

Celková cena: 2 350 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 4 242 Kč

Umístění objektu: Centrum obce

Plocha pozemku: 554 m²

Datum nastěhování: Ihned

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/chrudim-chrudim-iv-caslavska/1412916300>

1/2

Zavolat

Napsat zprávu

Dojezdová vzdálenost



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potraviny

Školy a školky

Lékaři

Volný čas

Veterinář:	Veterinární ordinace Blackvet (557 m)
Hospodář:	Pavla Berto (501 m)
Večerka:	BILLA (986 m)
Cukrárna:	Čarostrom - pohádková kavárna (501 m)
Kino:	Leták Chrudim (1252 m)
Divadlo:	Divadlo Karla Pippicha (1184 m)
Hřiště:	Dětské hřiště (385 m)
Přírodní zajímavost:	Statiňanská Třešňovka (4861 m)
Škola:	Dětský domov se školou, středisko výc... (127 m)
Vlak:	Chrudim (862 m)
Sportoviště:	Dopravní hřiště města Chrudim (1107 m)
Bankomat:	Bankomat ČSOB (828 m)
Obchod:	OC Port (732 m)
Bus MHD:	Chrudim, dětský domov (26 m)
Lékař:	Sdružení lékařů polikliniky I., s.r.o. (1098 m)
Školka:	MŠ Chrudim, Strojářů (271 m)
Lékárna:	Dr.Max Lékárna (929 m)
Pošta:	Pošta Chrudim 1 - Česká pošta, s.p. (1319 m)
Restaurace:	Hostinec U Džbánu (479 m)

Kontaktovat:

**Ing. Simona Jebavá**

Zobrazit telefon

Zobrazit email



Reality Jebavá s.r.o.

Havlíčková 1053, 53701 Chrudim II

★★★★★ (3)

<https://www.realityjebava.cz>

Více o společnosti »

Co říkáte na Sreality.cz? — Výzkumník — Pro spotřebitele — Ochrana údajů — Smluvní podmínky — Reklama — Kontakty — Stížnosti — Nastavení personalizace — Pro novináře

Copyright © 1996–2023 Seznam.cz, a.s.

Nahlasit chybu

vzorek 2 pozemek

19.06.23 14:28

Prodej stavebního pozemku 554 m², Chrudim - Topol, okres Chrudim • Sreality.cz

SREALITY.CZ



Přihlásit

Pro toto přiblížení náměsíma
k dispozici máme podklad.
Zkuste využít přiblížení
nebo jiný navigační podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2023 a další

MAPY.CZ



Zobrazit 8 fotografií

Prodej stavebního pozemku 554 m²

Chrudim - Topol, okres Chrudim Panorama

2 326 800 Kč (4 200 Kč za m²)

Spočítat

Hledáte stavební pozemek v blízkosti města, ale dáváte přednost vesnici? Zde jste správně!

Nabízíme jedinečné stavební pozemky u Chrudimi v rozmezí velikostí od 460 do 800 m². V celém projektu pro tuto chvíli zbývají 2 volné parcely.

Lokalita se nachází v centru obce Topol, mírně svažité směrem k jihu, vyvýšená nad vesnicí s úžasnými výhledy do krajiny. Zde jste na dotek přírody, přímo za územím se nachází biokoridor a cesta vedoucí na cyklostezku a do přírodní rezervace Habrov.

Topol spadá pod správu města Chrudim, které se nachází v dojezdové vzdálenosti 3 minuty. Obec Topol obsluhují pravidelné linky MHD, za 13 minut jste autem v Pardubicích. Samotná obec je vybavena mateřskou školou, sportovním hřištěm, nově vybudovanou venkovní posilovnou a dětským hřištěm. Dále zde naleznete obecní dům a hasičskou zbrojnicí, kde se pořádají spousty společenských akcí, na které se můžete těšit.

V současné době probíhá výstavba inženýrských sítí – na pozemky bude přivedena vodovodní a kanalizační přípojka (prozatím pouze pro přečištěné vody z ČOV), přípojka nízkého napětí v pilířku a

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/chrudim-topol-/2250900556>

1/3

Zavolat

Napsat zprávu

osvětlení. V lokalitě byl proveden inženýrsko-geologický průzkum, který prokázal vhodné základové podloží pro výstavbu rodinných domů.

V územním plánu jsou pozemky určeny k zastavění stavbou pro bydlení. Funkční plocha „Bydlení individuální v rodinných domech / venkovské a rozptýlené“.

Nabízený pozemek má parcelní číslo 685/2. Pro aktuální nabídku všech dostupných pozemků navštivte naše webové stránky www.pozemkytopol.cz

Více informací Vám rád poskytne naše manažerka projektu.

Pozemky prodáváme jako společnost sami bez realitní kanceláře a tedy i bez provize.

„Jedinečná lokalita u města Chrudim, obklopená přírodou s výhledem na Krkonoše.“

Celková cena:	2 326 800 Kč za nemovitost	Plyn:	Plynovod
Cena za m²:	4 200 Kč	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	09.06.2023	Telekomunikace:	Kabelové rozvody
ID:	2250900556	Elektřina:	230V
Umístění objektu:	Klidná část obce	Doprava:	Silnice, MHD, Autobus
Plocha pozemku:	554 m²	Komunikace:	Dlážděná, Asfaltová
Voda:	Dálkový vodovod		

Dojezdová vzdálenost



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas.

Služby:

Reklama

	Hypotéka Česká spořitelna	11 088,57 Kč / měsíčně Výpočet je orientační	Spočítat
--	------------------------------	---	--------------------------

Občanská vybavenost Nově

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potravin	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Veterinář:	Zvěrolékaři, s.r.o. (2983 m)					
Hospoda:	Hospoda na hřišti (2099 m)					
Cukrárna:	Královské dobroty (3340 m)					
Kino:	Leták Chrudim (3488 m)					
Večerka:	Potravin Pavel-Ky Kočí (1873 m)					
Divadlo:	Loutkářský soubor Ahoj Chrudim, obč... (2675 m)					
Hřiště:	Dětské hřiště Topol (277 m)					
Škola:	ZŠ a MŠ Tuněchody (2086 m)					
Lékárna:	Dr. Max Lékárna (2572 m)					
Obchod:	Albert Hypermarket (2549 m)					
Vlak:	Tuněchody (1677 m)					
Bus MHD:	Chrudim, Topol (90 m)					
Sportoviště:	Tělocvičná jednota Sokol Topol (261 m)					
Pošta:	Pošta Kočí - Česká pošta, s.p. (1860 m)					
Restaurace:	Restaurace Bartoni (1644 m)					
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (2542 m)					
Školka:	MŠ Chrudim, Topol (315 m)					

vzorek 3 pozemek

19.06.23 14:26

Prodej stavebního pozemku 565 m², Stolany, okres Chrudim • Sreality.cz

SREALITY.CZ



Přihlásit

Pro toto přiblížení nemáme
k dispozici mapový podklad.
Zkuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.



Pro toto přiblížení
k dispozici.
Zkuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiné.

© Seznam.cz, a.s., 2023 a další

MAPY.CZ



Prodej stavebního pozemku 565 m²

Stolany, okres Chrudim [Panorama](#)

2 910 000 Kč (5 150 Kč za m²)

Spočítat

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji kompletně zasíťovaný pozemek o rozloze 565 m² v obci Stolany.

Na pozemek je již vydané stavební povolení pro výstavbu rodinného domu. Součástí ceny je nejen pozemek, ale i projektová dokumentace a základová deska pro vyprojektovaný dům typu Komfort, jehož podobu vidíte ve fotogalerii.

Přístup k pozemku je zajištěn přes obecní komunikaci a parkování vozidel je navrženo na zpevněných plochách jednotlivých pozemků.

Lokalita má již kompletně hotové sítě, komunikaci a veřejné osvětlení a současně je již sedm domů zkolaudovaných.

V nabídce je v tuto chvíli 6 volných pozemků.

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/stolany-stolany-/1331520588#img=2>

1/3

Zavolat

Napsat zprávu

koně:

Pro více informací mě neváhejte kontaktovat.

Celková cena:	2 910 000 Kč za nemovitost	Plocha pozemku:	565 m²
Cena za m²:	5 150 Kč	Voda:	Místní zdroj
Poznámka k ceně:	včetně provize a právního servisu	Plyn:	Plynovod
ID zakázky:	0020-NP07246	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	13.06.2023	Elektrina:	230V, 400V
Umístění objektu:	Klidná část obce		

Dojezdová vzdálenost



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

Služby:

Reklama

Hypotéka
Česká spořitelna

13 867,86 Kč / měsíčně
Výpočet je orientační

Spočítat

Občanská vybavenost Nově

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potravin	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Veterinář:	Zita František MVDr. (2546 m)					
Hospoda:	Janovanka (3240 m)					
Večerka:	COOP - Jednota, spotřební družstvo ... (2173 m)					
Cukrárna:	Cukrárna 213 (3441 m)					
Kino:	Městské kino Chrudim (3863 m)					
Divadlo:	Divadlo Karla Pippicha (3838 m)					
Hřiště:	Dětské hřiště Stolany (416 m)					
Přírodní zajímavost:	Rabštejnec (3040 m)					
Obchod:	OC Port (3640 m)					
Lékař:	Sdružení lékařů polikliniky I, s.r.o. (3590 m)					
Sportoviště:	Okresní rada asociace školních sport... (3749 m)					
Škola:	ZŠ a MŠ Stolany (444 m)					
Lékárna:	Lékárna Prima (3485 m)					
Bus MHD:	Stolany, U dvora (238 m)					
Vlak:	Chrudim (3372 m)					
Školka:	ZŠ a MŠ Stolany (444 m)					
Restaurace:	Rybářská bašta (382 m)					
Bankomat:	Bankomat ČSOB (3651 m)					
Pošta:	Pošta Partner - Morašice (2927 m)					

Kontaktovat:

**Ing. Pavel Melichar**

Zobrazit telefon

Zobrazit email

4 nabídka k prodeji

18.06.23 20:07

Prodej obchodního prostoru 1 007 m², Klešice, okres Chrudim • Sreality.cz

SREALITY.CZ



BT

Prodej obchodního prostoru 1 007 m², Klešice, okres Chrudim • Sreality.cz

Prodej obchodního prostoru 1 007 m², Klešice, okres Chrudim • Sreality.cz

© Seznam.cz a.s. 2023 a další

MARV.CZ



Prodej obchodního prostoru 1 007 m²

Klešice, okres Chrudim • [Panorama](#)

6 200 000 Kč (6 157 Kč za m²)



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Prodej zavedeného obchodu s rampou na návsi v Klešicích. Dispozice se skládá z obchodních prostor o výměře 51,55 m², kde je umístěna klimatizace (s velkými výlohami), jedna kancelář, archiv, sklad na potraviny, sklad na drogerii, technická místnost a sociálního zařízení. Celková rozloha je 154 m² a nachází se v přízemí domu. Vytápění plynovým kotlem, klimatizací a ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem. Krám se prodává částečně zařízený (regály a lednice). Nyní jsou prostory využívány jako prodejna (smíšené zboží). Volné dle dohody. Zajišťím optimální financování. Doporučuji prohlídku, ráda Vás nemovitosti osobně provedu.

Zlevněno: 6 200 000 Kč za nemovitost
Cena za m²: 6 157 Kč
Původní cena: 6 790 000 Kč
ID zakázky: 830645
Aktualizace: 14.06.2023
Stavba: Cihlová
Stav objektu: Velmi dobrý
Umístění objektu: Centrum obce
Typ domu: Přízemní
Podlaží: 1. podlaží z celkem 1

Parkování: 2
Datum nastěhování: Ihned
Voda: Dálkový vodovod
Topení: Lokální plynové, Lokální elektrické
Odpad: Septik
Telekomunikace: Internet
Elektrika: 120V, 230V
Doprava: Silnice

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční-obchodni-prostor/klesice-klesice-/1812079692#fullscreen=false&img=13>

1/2

18.06.23 20:07

Prodej obchodního prostoru 1 007 m², Klešice, okres Chrudim • Sreality.cz

Zavolat

Napsat zprávu

Vybavení: ✖

Výtah: ✖

Dojezdová vzdálenost

Start:

Klešice, okres Chrudim

Cíl:

Zadejte adresu cíle

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potravin

Školy a školky

Lékaři

Volný čas

Večerka:	Smišené zboží Rejtková (0 m)
Cukrárna:	Cukrárna a kavárna Levandule (2156 m)
Hospoda:	Hospoda na koupališti (1633 m)
Veterinář:	VETERINÁRNÍ KLINIKA HEŘMANŮV ... (1947 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Klešice (172 m)
Přírodní zajímavost:	Zoophycos (4021 m)
Kino:	Kino Mír (2185 m)
Škola:	Základní škola Heřmanův Městec, okr... (2048 m)
Restaurace:	Restaurace Klešice (54 m)
Lékárna:	Lékárna U Kašny (2057 m)
Vlak:	Heřmanův Městec (2075 m)
Bankomat:	Bankomat ČSOB (2043 m)
Sportoviště:	Koupaliště Jezbovice (1662 m)
Pošta:	Pošta Heřmanův Městec - Česká poš... (2043 m)
Bus MHD:	Klešice (336 m)
Školka:	MŠ Heřmanův Městec, Jiráskova (1971 m)

Kontaktovat:



Jiroušková Andrea

Zobrazit telefon

Zobrazit telefon

Zobrazit email



M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

★★★★★ (135)

<https://www.mmreality.cz/>

Více o společnosti »

Co říkáte na Sreality.cz? — Výzkumník — Pro spotřebitele — Ochrana údajů — Smluvní podmínky — Reklama — Kontakty — Stížnosti — Nastavení personalizace — Pro novináře

Copyright © 1996–2023 Seznam.cz, a.s.

Nahlasit chybu

Vzorek 5 pronájmy

15.06.23 11:26

Pronájem kanceláře 34 m², Dašická, Chrudim - Chrudim IV • Sreality.cz

SREALITY.CZ



Přihlásit



Zobrazit 6 fotografií

Pronájem kanceláře 34 m²

Dašická, Chrudim - Chrudim IV

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

6 800 Kč za měsíc (200 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme Vám pronájem kancelářských prostor po kompletní rekonstrukci v 2NP

a 3NP, podlaží na adrese Dašická 1185, Chrudim. Kanceláře lze pronajmout samostatně nebo jako celek.



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

- 2NP na patře jsou 4 kanceláře (2x 1 místnost o velikosti 28m² a 22m², dále 2x 2 místnosti o velikosti 46m² a 32m²). Velká prostorná chodba s možností jako čekací zázemí. Společná nová kuchyňka a sociální dámské a pánské zázemí na patře. Uklidová místnost.

- 3NP na patře jsou 2 kanceláře velikosti 42 m² a 34 m². Velká prostorná chodba. Sociální zařízení na patře, kuchynský prostor o patro níže.

- byt 2+1 o velikosti 80m² - kuchyň bude vybavená torubou, varnou deskou, lednicí a pračkou, 2x místnot.

Celkem v objektu je 6 kanceláří.

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/chrudim-chrudim-iv-dasicka/1701867356>

1/3

Zavolat

Napsat zprávu

Možnost pronájmu parkovacích stání v objektu.

Celková cena:	6 800 Kč za měsíc	Typ domu:	Přízemní
Cena za m²:	200 Kč	Užitná plocha:	34 m²
Poznámka k ceně:	+ DPH + energie	Parkování:	1
ID zakázky:	0020-NP05480	Datum nastěhování:	ihned
Aktualizace:	28.05.2023	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Stavba:	Cihlová	Vybavení:	✗
Stav objektu:	Velmi dobrý		

Dojezdová vzdálenost

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas



Občanská vybavenost Nové

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potraviny

Školy a školky

Lékaři

Volný čas

Veterinář:	Zvěrolékaři, s.r.o. (622 m)
Hospoda:	David Mikuláš (662 m)
Cukrárna:	BEJBIŠTĚ (730 m)
Večeřka:	BILLA stop & shop (164 m)
Kino:	Lefák Chrudim (681 m)
Divadlo:	Loutkářský soubor Ahoj Chrudim, obča... (699 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Klášterní zahrady (569 m)
Sportoviště:	KST Linea Chrudim (621 m)
Bankomat:	Bankomat Komerční banky (776 m)
Obchod:	OC Port (1149 m)
Škola:	Střední škola zemědělská a Vyšší odbo... (584 m)
Školka:	MŠ Chrudim, Dr. Jana Malika (965 m)
Lékař:	Sdružení lékařů polikliniky I., s.r.o. (1223 m)
Pošta:	Pošta Chrudim 1 - Česká pošta, s.p. (807 m)
Restaurace:	Kruh zdraví (390 m)
Vlak:	Chrudim město (443 m)
Lékárna:	Dr. Max Lékárna (980 m)
Bus MHD:	Chrudim, Tovární (278 m)

Kontaktovat:

**Zdeňka Pleskotová**

Zobrazit telefon

Zobrazit email



RE/MAX G8 Reality

Rohanské nábřeží 678/27, 18600 Praha - Karlín

<https://www.remaxg8reality.cz/kancelar/praha-karlin/>

Více o společnosti »