

# ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 051786/2024

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.3165 včetně stavby čp. 143 Chrudim III. jiná stavba na stp.č.3165 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

Číslo posudku v evidenci znalce: 9512/2024

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

**Číslo jednací:** 4710123443

**Počet stran:** 33 vč 11 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 2

**Podle stavu ke dni:** 1.8.2024

**Vyhotoveno:** V Hradci Králové 5.8.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

vypracovat znalecký posudek o ceně zjištěné a o obvyklé ceně nemovitých věcí st.č.3165 včetně stavby čp. 143 Chrudim III. jiná stavba na stp.č.3165, 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 1.8.2024 za přítomnosti paní Ing.Jožiové a znalce.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

znalec při výběru zdrojů dat postupoval v souladu s platnými zákony a prováděcími předpisy ke dni ocenění. Znalec vybral zdroje dat, které jsou potřebné pro stanovení ceny obvyklé, tržního nájemného a ceny zjištěné ke dni ocenění, dle zadání.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

objednávka č. 4710123443 z 18.6.2024

zjištění na místě samém 1.8.2024 od 9 hodin

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

list vlastnictví č.5279

kopie katastrální mapy z [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

zjištění uskutečněných obchodů v místě

zjištění nabídek v místě

fotodokumentace pořízená v den prohlídky

zaměření stávajícího stavu

půdorys poskytnutý Ing.Jožiovou

[www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

[www.mestaobce.cz](http://www.mestaobce.cz)

[www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) dálkový přístup

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

vyhl č. 434/2023Sb.

vzorek 5) kupní smlouva V-14/2024-603

vzorek 3) a 6) kupní smlouva V-3129/2024-603

vzorek 7) kupní smlouva V-4993/2024-603

## 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](http://www.sreality.cz) - zdroje nebyly ověřeny.

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 existují).

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

Není důvod pochybovat o zdrojích dat, lze je považovat za věrohodné.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

zákon 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. (zrušena část devátá), zákona č. 257/2004 Sb. (změny v § 19 a § 20 - změny terminologie kapitálového trhu), zákona č. 296/2007 Sb. (zrušena část čtvrtá), zákona č. 188/2011 Sb. (změna oceňování cenných papírů - § 19 a § 20), zákona č. 350/2012 Sb. (aktualizace názvosloví podle stavebního zákona), zákona č. 303/2013 Sb. (rekodifikace soukromého práva), zákona č. 340/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 344/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 228/2014 Sb. (autorský zákon - upraven počet let užívání autorských práv), zákona č. 225/2017 Sb. (rozšířena definice nezastavěných stavebních pozemků) a zákona č. 237/2020 Sb.

Obvyklá cena: §2

(2) Obvyklou cenou 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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

**(4) 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.**

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Vyhláška 434/2023 Sb.

### **§ 1a Určení obvyklé ceny**

(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.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

### **§ 1b**

#### **Určení tržní hodnoty**

(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.

**cena zjištěná - část třetí a část čtvrtá vyhl.434/2023Sb.**

*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.*

*Tržní hodnota stanovena pomocí součtu věcné hodnoty stavby zjištěné pomocí vyhlášky 434/2023Sb. - Nákladový způsob ocenění (nebo též věcná hodnota), dle § 5 zák 151 a věcné hodnoty pozemku - porovnávacím způsobem*

*A porovnávacím způsobem – byly dohledané obchody s rozsáhlejšími objekty v místě, a to pozemky 716m2 včetně čp.41 Fibichova ul. Dvoupodlažní objekt trvale užívaný, další obchod v místě a čase v ulici K Májovu čp. 1256 byl uskutečněn obchod s objektem pro výrobu a skladování, přízemní s větší zastavěnou plochou, novější objekt trvale užívaný a v místě v ulici Fibichova byl zobchodovaný rodinný dům čp 210 porovnatelný co do velikosti, starší funkční trvale užívaný objekt.*

*Vzhledem k rozdílným velikostem, provedení jsou objekty porovnány s oceňovanou nemovitostí a v jedn atributech upraveny, jedná se o tržní hodnotu.*

#### **TRŽNÍ HODNOTU STANOVÍM POMOCÍ:**

- 1) součet hodnot vypočtených stavba nákladovým způsobem ocenění - věcná hodnota stavby a způsobu porovnávacího - pozemek – věcná hodnota pozemku.
- 2) Pomocí porovnávacího způsobu ocenění
- 3) nájemné stanoveno pomocí porovnání nabízených pronájmů v místě a okolí.

### **3. NÁLEZ**

#### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

dne 1.8.2024 bylo provedeno místní šetření spojené s pořízením fotodokumentace a zaměření nemovitosti za účasti paní Ing.Jožiové.

Byly převzaty dostupné podklady - plány podlaží, skutečné dispozice, znalec zajistil snímek katastrální mapy, zjistil uskutečněné obchody v roce 2024 prostřednictvím dálkového přístupu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) a prostřednictvím [www.sreality.cz](http://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 přístup do KN byly zjištěny výměry oceňovaných pozemků vč. vlastnických údajů, zástavních práv a věcných břemen.

Údaje porovnávaných nemovitostí byly získány pomocí dálkového přístup do KN a vlastní obhlídky nemovitostí z veřejně přístupných míst a z [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - informace o nabízených nemovitostech z inzerce.

#### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Získaná data byla zpracována následujícím způsobem:

znalec zjistil několik uskutečněných obchodů s nemovitostmi v místě a okolí a čase. Byly zjištěny pouze 2 prodeje komerčních objektů včetně jednoho stavebního pozemku a 1 obchod s rodinným domem v blízkém okolí.

Získaná data jsem rozčlenil dle jednotlivých atributů a následně je zadal do výpočtové tabulky a provedl jsem porovnání zobchodovaných vzorků s oceňovanou nemovitostí.

Znalec v nabídce nezjistil porovnatelný objekt – prodej komerčního skladu v místě.

Porovnávací způsob ocenění je použit při ocenění pozemku (bez stavby) a při ocenění pozemku se stavbou.

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

Rozměry oceňovaného objektu uvedeného 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](http://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 stavbu skladu, která dispozičně obsahuje sklady se zázemím.

Pro porovnání byly zjištěny nabídky RK v místě, v dané lokalitě jsou nabízeny pozemky pro bydlení a rekreaci, žádná nabídka porovnatelná s oceňovanou nemovitostí nebyla dohledána.

#### **Postup výpočtu:**

tržní hodnota nemovitostí- součet cen zjištěných pomocí nákladové (stavba) a porovnávací (pozemek) metody.

Zjištěná cena – ocenění provedeno v souladu s platnou vyhláškou

Pozemek samostatný – věcná hodnota – obvyklá cena porovnáním zobchodovaného a nabízeného stavebního pozemku v lokalitě

výnosová hodnota stavby – nejsou známy skutečné pronájmy a ceny, tento způsob ocenění není vhodný

porovnání s prodeji v místě a čase – nabídky méně vhodné pro porovnání – provedena úprava jednotkové ceny přísl. koeficienty

tržní nájemné - porovnání nabídkových cen pronájmů v místě a čase – vzorky 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: Čs. armády 143, 537 01 Chrudim

#### **Vlastnické a evidenční údaje**

Česká pošta, s.p., IČ: 47114983, 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 Zámrs, 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.

Objekt čp 143 v části obce Chrudim III v ulici Čs.armády v blízkosti železničního nádraží, přístupný z veřejné komunikace, parkování na veřejném pozemku.

## Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda  
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný  
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné  
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☒ nákupní zóna  
☐ ostatní  
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn  
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☒ telefon ☐ dálkové vytápění  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☒ železnice ☒ autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: okrajová část – smíšená zástavba  
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

## Celkový popis nemovité věci

Stavební pozemek obdélníkového tvaru je zastavěn stavbou čp 143 Chrudim III ulice Čs. armády. Stavba skladu čp 143 samostatně stojící je situována v blízkosti obchodů a nádraží.

Vše v katastrálním území Chrudim, obec Chrudim.

Součástí obvyklé ceny jsou

st 3165 včetně stavby čp.143 na stp.č.3165 o výměře 210m<sup>2</sup>

Stavba čp 143 s následující dispozicí:

INP - kancelář, šatna, soc zařízení, prostor skladů

Stavba stará 36let, ke dni ocenění bez využití. V minulosti provedena obměna oken a zdroje vytápění. Objekt je před modernizací.

## 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

### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

## 3.4. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Chrudim III čp 143 Čs.armády
2. pozemek

### Obsah ocenění na tržních principech

#### 1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. sklady čp 143

#### 2. Porovnávací hodnota

- 2.1. pozemek st 3165 vč stavby čp. 143 Chrudim III

#### 3. Hodnota pozemků

- 3.1. pozemek

## 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 vyhlášky 434/2023Sb. část IV. hlava I oceňování nákladovým způsobem §12, kde je popsán přesný postup výpočtu ceny za základní jednotku m<sup>3</sup> obestavěného prostoru stavby, s následnou úpravou podle vybavení stavby a jejího stáří dle příslušných ustanovení vyhlášky.

Porovnávací způsob ocenění - byly vybrány 3 zobchodované a 1 nabízený vzorek, základní jednotka pro porovnání je zvolen 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci při ocenění pozemku včetně stavby a 1m<sup>2</sup> pozemku při ocenění samostatného pozemku. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

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

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: stp.č.3165 vč čp 143

Adresa předmětu ocenění: Čs. armády 143  
537 01 Chrudim

Kraj: Pardubický

Okres: Chrudim

Obec: Chrudim

Katastrální území: Chrudim

Počet obyvatel: 23 443

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 572,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### 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., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: 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, 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:

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

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: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Obchodní centra	II	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu vlečka nebo železnice	IV	0,10
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,495}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,572}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,495}$$

### 1. Chrudim III čp 143 Čs.armády

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

Přízemní stavba skladu je na pozemku přístupném z veřejné komunikace

Sklad		58,4700
Kancelář		19,8900
WC, umývárna		3,7700
WC, umývárna		5,7600
Chodba		4,9400
Chodba		13,4200
Obchodní plocha		7,8400
Hala pro veřejnost		8,8500
Kotelna		4,1500
Šatna		6,8000
Šatna		5,6500
Sklad		4,6400
	celkem	144,1800

### **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 to příslušných výpočtových vzorců a dále byly jednotlivé konstrukce porovnány, dle příslušného § byl proveden výpočet nákladové hodnoty.

#### **Ocenění staveb nákladovým způsobem**

##### **1.1. Sklady čp 143**

přízemní stavba samostatně stojící se střechou šikmou.

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 a plyn.

Stavba postavena v r 1988 v průběhu užívání byly prováděny drobné udržovací práce, v nad rámec oprav byla provedena obměna oken.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
INP	181,76 m <sup>2</sup>	3,30 m	599,81
Součet	<b>181,76 m<sup>2</sup></b>		<b>599,81</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	599,81 / 181,76	= 3,30 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	181,76 / 1	= 181,76 m <sup>2</sup>

#### **Obestavěný prostor**

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
čp 143	NP	617,98 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		617,98 m <sup>3</sup>

## 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	S	100
2. Svislé konstrukce	cihelné, zatepleno	N	100
3. Stropy	rovné HURDIS, v části neomítnuté	S	100
4. Krov, střecha	střecha šikmá	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	zateplení s úpravou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	hladké plné	S	100
12. Vrata		C	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	teraco, PVC	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	mříže	S	30
25. Ostatní		C	70
26. Instalační pref. jádra		X	100
29. rozvody studené a teplé vody z bojleru a bojler		A	100
30. soc zařízení		A	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	N	30,40	100	1,54	46,82
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	N	2,90	100	1,54	4,47
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00

13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	30	1,00	1,56
25. Ostatní	C	5,20	70	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
29. rozvody studené a teplé vody z	A	0,33	100	1,00	0,33

bojleru a bojler

cenový podíl přidané konstrukce =  $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$

$12\,000,00 / (617,98 * 2\,231,- * 0,9390 * 0,9563 * 0,9364 * 1,0500 * 2,9680) = 0,33$

30. soc zařízení	A	1,38	100	1,00	1,38
------------------	---	------	-----	------	------

cenový podíl přidané konstrukce =  $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$

$50\,000,00 / (617,98 * 2\,231,- * 0,9390 * 0,9563 * 0,9364 * 1,0500 * 2,9680) = 1,38$

Součet upravených objemových podílů 111,26

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **1,1126**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m<sup>3</sup>]: = 2 231,-

Koeficient konstrukce K<sub>1</sub> (dle příl. č. 10): \* 0,9390

Koeficient K<sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP): \* 0,9563

Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP): \* 0,9364

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu): \* 1,1126

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,9680

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>] = **6 504,49**

**Plná cena:**  $617,98\,m^3 * 6\,504,49\,Kč/m^3$  = **4 019 644,73 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 66 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100\% * S / PCŽ = 100\% * 34 / 100 = 34,0\%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 34,0\% / 100)$  \* 0,660

**Sklady čp 143 - věcná hodnota** = **2 652 965,52 Kč**

### Rekapitulace nákladových cen:

sklady čp 143 = 2 652 965,52 Kč

**Nákladové ceny - celkem** = **2 652 965,52 Kč**

### Ocenění výnosovým způsobem

objekt není pronajímán, nájemné je dopočteno obvyklým nájemným v místě a čase - porovnán byl

inzerát s nabídkou v místě a čase na [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).

vzorky v příloze

vzorek 1) nájemné kancelář v Chrudimi 155Kč/m2/měsíc

vzorek 2) nájemné za kancelář v Chrudimi 129K/1m2/měsíc

jde o nabídku v ceně 1550 až 1860 Kč/1m2/rok průměrně tedy 1705Kč/m2/rok

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro skladování  
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,00 %  
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): 6,10 %

### Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
sklady	144,00	1 705,-	20 460,-	245 520,-
Výnosy celkem				245 520,-

### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 245 520,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 267 359,40 Kč  
- výměra stavebního pozemku: 210,00 m<sup>2</sup>  
- skutečně zastavěná plocha: 182,00 m<sup>2</sup>  
- cena skutečně zastavěné plochy: 231 711,48 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 11 585,57 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

245 520,00 \* 40 % - 98 208,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 135 726,43 Kč

Míra kapitalizace 6,10 % / 6,10 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 2 225 023,44 Kč**

### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Zdůvodnění zatřídění do skupiny D):

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 2 652 965,52 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 2 225 023,44 Kč

Rozdíl R = 427 942,08 Kč

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

CV + 0.10 R = 2 267 817,65 Kč

**Chrudim III čp 143 Čs.armády = 2 267 817,65 Kč**

## 2. pozemek

zastavěný pozemek komerční stavbou

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,495$

### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,495 = 0,495$**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	2 572,-	0,495		1 273,14

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3165	210	1 273,14	267 359,40
Stavební pozemek - celkem			210		<b>267 359,40</b>

**Pozemek - cena zjištěná celkem** = **267 359,40 Kč**

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Věcná hodnota staveb dtto cena zjištěná

##### 1.1. sklady čp 143

**Sklady čp 143 - věcná hodnota** = **2 652 965,52 Kč**

#### 2. Porovnávací hodnota

##### 2.1. pozemek st 3165 vč stavby čp. 143 Chrudim III

##### Oceňovaná nemovitá věc

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

<b>Užitná plocha:</b>	144,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	618,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	182,00 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku:</b>	210,00 m <sup>2</sup>

### **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 u zobchodovaných objektů je vypočtena jako součet upravených zastavěných ploch 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:**

<b>Název:</b>	<b>V 14/2024-603</b>
<b>Lokalita:</b>	Fibichova 41

V okolí nemovitosti část města Chrudim III - ulice Fibichova se zobchodoval dům pronajatý lékařům - stavba občanské vybavenosti, jedná se o dům čp 41 s pozemky o celkové výměře  $(428+261+27)=716\text{m}^2$ , dům po kompletní modernizaci, lepší vybavení, užitná plocha vypočtená ze zastavěné převzaté z RÚIAN upravené koef 0,8 pro každé podlaží - stavba dvoupodlažní s podkrovím (podkroví koef 0,5)

$$167*0,8*2+167*0,5=350\text{m}^2$$

<b>Podlaží:</b>	2+podkroví
<b>Dispozice:</b>	ordinace a komerční prostory
<b>Typ stavby:</b>	zděná - občanská vybavenost
<b>Pozemek:</b>	716,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	167,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,00
K3 Poloha - porovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - moderněji vybaveno	0,85
K5 Celkový stav - starší objekt po kompletní rekonstrukci a modernizaci	0,95
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost porovnatelná - poloha, komerční objekt	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - prodáno; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - porovnatelná; Provedení a vybavení - moderněji vybaveno; Celkový stav - starší objekt po kompletní rekonstrukci a modernizaci; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost porovnatelná - poloha, komerční objekt;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 3.1.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
10 250 004	350,00	29 286	0,65	<b>19 036</b>

**Název:** V 3129/2024-603**Lokalita:** K Májovu 1256

V části města Chrudim IV - ulice K Májovu se zobchodoval objekt skladování a výroba, jedná se o dům čp 1256 s pozemkem o celkové výměře 361 m<sup>2</sup>, objekt starý 35 let, lepší vybavení, užitná plocha vypočtená ze zastavěné převzaté z RÚIAN upravené koef 0,8 - stavba přízemní 363\*0,8 = 290 m<sup>2</sup>

nemovitost porovnatelná co do stáří, účelu využití, provedení - přízemní stavba, jde o objekt dál od centra, většího rozsahu, pozemek pouze pod stavbou

**Podlaží:** přízemní  
**Dispozice:** komerční prostory  
**Typ stavby:** zděná - skladování a výroba  
**Pozemek:** 361,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 290,40 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 363,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,00
K3 Poloha - Chrudim IV	1,00
K4 Provedení a vybavení - moderněji vybaveno	0,80
K5 Celkový stav - novější objekt r.1999	0,90
K6 Vliv pozemku - pod stavbou, větší plocha	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost porovnatelná - přízemní stavba, komerční objekt	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - prodáno; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - Chrudim IV; Provedení a vybavení - moderněji vybaveno; Celkový stav - novější objekt r.1999; Vliv pozemku - pod stavbou, větší plocha; Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost porovnatelná - přízemní stavba, komerční objekt;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.6.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
10 890 000	290,40	37 500	0,65	<b>24 375</b>



**Název:** V 4993/2024-603  
**Lokalita:** Fibichova 210

V okolí nemovitosti část města Chrudim III - ulice Fibichova se zobchodoval dům k bydlení, jedná se o dům čp 210 s pozemky o celkové výměře 130 m<sup>2</sup>, dům starší, řadový, užitná plocha vypočtená ze zastavěné upravené koef 0,8

**Podlaží:** 1  
**Dispozice:** byt  
**Typ stavby:** zděná -bydlení  
**Pozemek:** 130,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 104,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 130,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - prodáno, objekt pro bydlení 0,80

K2 Velikosti objektu - menší 1,00

K3 Poloha - okolí pro bydlení výhodnější - dál od železnice 0,95

K4 Provedení a vybavení - porovnatelné 1,00

K5 Celkový stav - starší objekt, funkční 1,15

K6 Vliv pozemku - porovnatelný 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost porovnatelná - poloha, přízemní stavba 1,00

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - prodáno, objekt pro bydlení; Velikosti objektu - menší; Poloha - okolí pro bydlení výhodnější - dál od železnice; Provedení a vybavení - porovnatelné; Celkový stav - starší objekt, funkční; Vliv pozemku - porovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost porovnatelná - poloha, přízemní stavba;



Zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 17.6.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 640 000	104,00	35 000	0,87	30 450

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

byly vybrány 3 vzorky se zobchodovanými nemovitostmi, tyto jsem porovnal dle jedn atributů s oceňovanou nemovitostí a následně zadal do tabulky a provedl výpočet tržní hodnoty, jako součin užitné plochy(m<sup>2</sup>) a jednotkové cena za 1m<sup>2</sup> užitné plochy upravené ceny jedn vzorků (Kč/1m<sup>2</sup>). Hodnota byla stanovena pomocí 3 vzorků, které jsem porovnal s oceňovanou nemovitostí, viz tabulky výše.

Minimální jednotková porovnávací cena	19 036 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	24 620 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	30 450 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	24 620 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	144,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 545 280 Kč</b>

**3. Hodnota pozemků**

**3.1. pozemek**

**Porovnávací metoda**

byla dohledána 1 nabídka stavebních parcel pro výstavbu v Chrudimi a 1 pozemek zobchodovaný, zastavěný komerčním objektem. Pozemky jsou v dosahu inž. sítí ve stejné obci.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b> Vzorek 3) V 3129/2024-603, p.č.: st.6159				
<b>Lokalita:</b> K Májovu				
<b>Popis:</b> prodej pozemku pod čp. 1256				
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 500 000	361	4 155,12	1,00	4 155,12



**Název:** Vzorek 4) Prodej stavebního pozemku 1 056 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Pod Kopcem, Chrudim - Chrudim IV

**Popis:** Nabízíme k prodeji prostorný pozemek k výstavbě samostatně stojícího rodinného domu. Pozemek se nachází ve velmi klidné části města Chrudim, kde budoucí majitel nalezne své soukromí a zároveň zůstane v docházkové vzdálenosti do centra města. Pozemek určený k zástavbě je lehce svažité, což nabízí skvělé možnosti využití při návrhu vašeho vysněného bydlení. Při výhledu z vašeho domu ani nepoznáte, že bydlíte ve městě. Z okna se totiž můžete kochat vzrostlými stromy a výhledem na jedno z ramen klidné řeky Chrudimky. Tento pozemek je také skvělá investiční příležitost, protože je možné na pozemku vybudovat bydlení určené k prodeji až pro 3 rodiny, a velmi dobře tak zhodnotit svou investici. Za plánovaným domem je zelení zarostlý svah, který poskytuje skvělé soukromí od okolní zástavby. Stejně tak umístění ve slepé ulici zaručuje minimální provoz aut. Pozemek je kompletně zasítován. Naleznete zde elektřinu, plyn, vodovod i kanalizaci. Vše na hranici pozemku. Přívod elektřiny bude v blízké budoucnosti dodavatelem sveden do země a vyveden v rozvodné skříni na hranici pozemku. Hlavní uzávěr plynu byl nově vybudován v roce 2021. Na pozemku je doposud objekt a několi přístavků, které budou určeny k demolici.

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka			0,90	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
5 280 000	1 056	5 000,00	0,90	4 500,00



Minimální jednotková porovnávací cena	4 155,12 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 327,56 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	4 500,00 Kč/m <sup>2</sup>

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

jde o pozemek malé plochy zastavěný komerčním objektem, cena obvyklá stanovena porovnáním prodaného a nabízeného pozemku v místě a okolí, věcná hodnota stanovena 4300Kč/1m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	3165	210	4 300,00		903 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>210</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>903 000</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Chrudim III čp 143 Čs.armády	2 267 818,- Kč
Výnosová hodnota:	2 225 023,44 Kč
Nákladová cena:	2 652 965,52 Kč
2. pozemek	267 359,- Kč

**Zjištěná cena - celkem:** **2 535 177,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **2 535 180,- Kč**

slovy: dva miliony pět set třicet pět tisíc jedno sto osmdesát Kč

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. sklady čp 143	2 652 966,- Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. pozemek st 3165 vč stavby čp. 143 Chrudim III	3 545 280,- Kč
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. pozemek	903 000,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>3 545 280 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>3 555 966 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	903 000 Kč

V obci se s nemovitostmi běžně obchoduje, oceňovaná nemovitost je ve stavu s možností využití jako sklady, kanceláře, obchod. Vytápěný objekt se zatepleným obvodovým pláštěm. V objektu je sociální vybavení a etážové vytápění.

**Při stanovení tržní hodnoty bylo dále přihlédnuto k následujícím skutečnostem:**

#### Silné stránky

komerčně využívaná nemovitost

poloha v obci v blízkosti vlakového nádraží

komplexní vybavenost obce  
stavba na vlastním pozemku

### **Slabé stránky**

Pozemek pouze pod stavbou  
Nutná modernizace objektu

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Tržní hodnota stanovena věcnou hodnotou a porovnáním uskutečněných obchodů a nabízených nemovitostí v místě.

Tržní nájemné stanoveno porovnáním nabízených nemovitostí v okolí.

**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 a 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.

### **5.2. Kontrola postupu**

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří ANO
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze ANO
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách ANO
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory ANO
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena NE, byla stanovena tržní hodnota z důvodu dohledání méně vhodných vzorků pro porovnání a stanovení obvyklé ceny.

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

vypracovat znalecký posudek o ceně zjištěné a o obvyklé ceně nemovitých věcí st.č.3165 včetně stavby čp. 143 Chrudim III. jiná stavba na stp.č.3165, a stanovení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti, vše v kat území Chrudim a obci Chrudim, okres Chrudim.

<b>Tržní hodnota</b>	<b>3 550 000 Kč</b>
slovy: tři miliony pět set padesát tisíc Kč	

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**2 535 180 Kč**

slovy: dva miliony pět set třicet pět tisíc jedno sto osmdesát Kč

**Tržní nájemné**

**1 705 Kč/1m2/rok**

## **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.

## **SEZNAM PŘÍLOH**

	počet stran A4 v příloze:
List vlastnictví	2
snímek kat mapy	1
mapa oblasti	1
objednávka	3
vzorek nabídky pronájmu	2
vzorek nabídky pozemku	2

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 2024/.

## **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 051786/2024.

V Hradci Králové 5.8.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

René Tomeš  
Sportovní 409  
500 09 Hradec Králové

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.7.

# **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

## **č: 051786/2024**

	počet stran A4 v příloze:
List vlastnictví	2
snímek kat mapy	1
mapa oblasti	1
objednávka	3
vzorek nabídky pronájmu	2
vzorek nabídky pozemku	1
fotodokumentace	1



Okres: CZ0531 Chrudim Obec: 571164 Chrudim  
Kat.území: 654299 Chrudim List vlastnictví: 5279  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

	POLVZ:626/1994	Z-100626/1994-603
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1		RČ/IČO: 47114983
o Jiná listina ze dne Dohoda o narovnání práva hospodaření ze dne 7.3.1996 ze dne 07.03.1996.		
	POLVZ:522/1996	Z-100522/1996-603
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1		RČ/IČO: 47114983
o Smlouva ze dne o převodu práva hospodaření s národním majetkem čj.55036/95 - 031 ze dne 18.02.1999.		
	POLVZ:439/1999	Z-100439/1999-603
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1		RČ/IČO: 47114983
o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit ze dne 07.11.2001; uloženo na prac. Chrudim		
		Z-744/2002-603
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 Česká republika,		RČ/IČO: 47114983  00000001-001

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

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.



This is a detailed cadastral map of a residential area in Prague, showing building footprints, streets, and cadastral numbers. A specific building is highlighted in purple and blue. The map includes a scale bar (1:1,000) and a north arrow.

**Streets and Roads:**

- Č. Jiráskova
- Progerova ulička
- U Větrného

**Highlighted Building:**

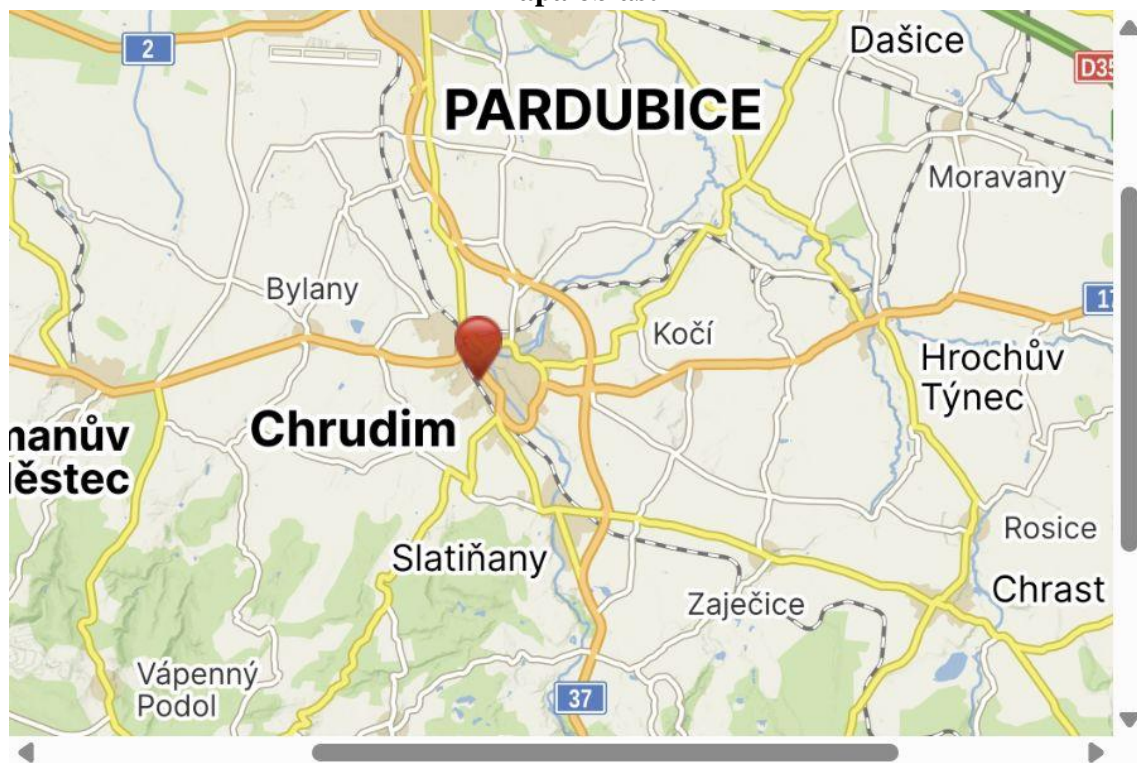
- Address: 3165
- Parcel Number: 1190/71

**Other Buildings and Numbers:**

- 3425/4, 3425/3, 10062, 7634, 7013, 5963, 3613, 820, 1190/78, 1190/74, 1190/75, 3964, 1190/72, 1190/77, 1190/71, 3165, 1190/71, 819, 1190/46, 1190/45, 1190/66, 1190/79, 1337/3, 1337/1, 1337/2, 1337/4, 1337/5, 1337/6, 1337/7, 1337/8, 1337/9, 1337/10, 1337/11, 1337/12, 1337/13, 1337/14, 1337/15, 1337/16, 1337/17, 1337/18, 1337/19, 1337/20, 1337/21, 1337/22, 1337/23, 1337/24, 1337/25, 1337/26, 1337/27, 1337/28, 1337/29, 1337/30, 1337/31, 1337/32, 1337/33, 1337/34, 1337/35, 1337/36, 1337/37, 1337/38, 1337/39, 1337/40, 1337/41, 1337/42, 1337/43, 1337/44, 1337/45, 1337/46, 1337/47, 1337/48, 1337/49, 1337/50, 1337/51, 1337/52, 1337/53, 1337/54, 1337/55, 1337/56, 1337/57, 1337/58, 1337/59, 1337/60, 1337/61, 1337/62, 1337/63, 1337/64, 1337/65, 1337/66, 1337/67, 1337/68, 1337/69, 1337/70, 1337/71, 1337/72, 1337/73, 1337/74, 1337/75, 1337/76, 1337/77, 1337/78, 1337/79, 1337/80, 1337/81, 1337/82, 1337/83, 1337/84, 1337/85, 1337/86, 1337/87, 1337/88, 1337/89, 1337/90, 1337/91, 1337/92, 1337/93, 1337/94, 1337/95, 1337/96, 1337/97, 1337/98, 1337/99, 1337/100, 1337/101, 1337/102, 1337/103, 1337/104, 1337/105, 1337/106, 1337/107, 1337/108, 1337/109, 1337/110, 1337/111, 1337/112, 1337/113, 1337/114, 1337/115, 1337/116, 1337/117, 1337/118, 1337/119, 1337/120, 1337/121, 1337/122, 1337/123, 1337/124, 1337/125, 1337/126, 1337/127, 1337/128, 1337/129, 1337/130, 1337/131, 1337/132, 1337/133, 1337/134, 1337/135, 1337/136, 1337/137, 1337/138, 1337/139, 1337/140, 1337/141, 1337/142, 1337/143, 1337/144, 1337/145, 1337/146, 1337/147, 1337/148, 1337/149, 1337/150, 1337/151, 1337/152, 1337/153, 1337/154, 1337/155, 1337/156, 1337/157, 1337/158, 1337/159, 1337/160, 1337/161, 1337/162, 1337/163, 1337/164, 1337/165, 1337/166, 1337/167, 1337/168, 1337/169, 1337/170, 1337/171, 1337/172, 1337/173, 1337/174, 1337/175, 1337/176, 1337/177, 1337/178, 1337/179, 1337/180, 1337/181, 1337/182, 1337/183, 1337/184, 1337/185, 1337/186, 1337/187, 1337/188, 1337/189, 1337/190, 1337/191, 1337/192, 1337/193, 1337/194, 1337/195, 1337/196, 1337/197, 1337/198, 1337/199, 1337/200, 1337/201, 1337/202, 1337/203, 1337/204, 1337/205, 1337/206, 1337/207, 1337/208, 1337/209, 1337/210, 1337/211, 1337/212, 1337/213, 1337/214, 1337/215, 1337/216, 1337/217, 1337/218, 1337/219, 1337/220, 1337/221, 1337/222, 1337/223, 1337/224, 1337/225, 1337/226, 1337/227, 1337/228, 1337/229, 1337/230, 1337/231, 1337/232, 1337/233, 1337/234, 1337/235, 1337/236, 1337/237, 1337/238, 1337/239, 1337/240, 1337/241, 1337/242, 1337/243, 1337/244, 1337/245, 1337/246, 1337/247, 1337/248, 1337/249, 1337/250, 1337/251, 1337/252, 1337/253, 1337/254, 1337/255, 1337/256, 1337/257, 1337/258, 1337/259, 1337/260, 1337/261, 1337/262, 1337/263, 1337/264, 1337/265, 1337/266, 1337/267, 1337/268, 1337/269, 1337/270, 1337/271, 1337/272, 1337/273, 1337/274, 1337/275, 1337/276, 1337/277, 1337/278, 1337/279, 1337/280, 1337/281, 1337/282, 1337/283, 1337/284, 1337/285, 1337/286, 1337/287, 1337/288, 1337/289, 1337/290, 1337/291, 1337/292, 1337/293, 1337/294, 1337/295, 1337/296, 1337/297, 1337/298, 1337/299, 1337/300, 1337/301, 1337/302, 1337/303, 1337/304, 1337/305, 1337/306, 1337/307, 1337/308, 1337/309, 1337/310, 1337/311, 1337/312, 1337/313, 1337/314, 1337/315, 1337/316, 1337/317, 1337/318, 1337/319, 1337/320, 1337/321, 1337/322, 1337/323, 1337/324, 1337/325, 1337/326, 1337/327, 1337/328, 1337/329, 1337/330, 1337/331, 1337/332, 1337/333, 1337/334, 1337/335, 1337/336, 1337/337, 1337/338, 1337/339, 1337/340, 1337/341, 1337/342, 1337/343, 1337/344, 1337/345, 1337/346, 1337/347, 1337/348, 1337/349, 1337/350, 1337/351, 1337/352, 1337/353, 1337/354, 1337/355, 1337/356, 1337/357, 1337/358, 1337/359, 1337/360, 1337/361, 1337/362, 1337/363, 1337/364, 1337/365, 1337/366, 1337/367, 1337/368, 1337/369, 1337/370, 1337/371, 1337/372, 1337/373, 1337/374, 1337/375, 1337/376, 1337/377, 1337/378, 1337/379, 133

- 25 -

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: 2024.06.18 14:00:15 CEST

#### Objednávka

Číslo objednávky: **4710123443**  
Datum: 18.06.2024  
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:

**31.07.2024**

#### 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 Množství	Označení Jednotka	Jednotková cena	Č. produktu dodav. 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: 4710123443  
Datum: 18.06.2024

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. 3165 o výměře 210 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je i budova č. p. 143 # jiná stavba, 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

nebo elektronicky ve formátu pdf. do technologické schránky: fakturace.sm@cpost.cz

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 TOMES  
Sportovní 409/31  
500 09 Hradec Králové

Číslo objednávky: 4710123443  
Datum: 18.06.2024

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)

05.08.24 15:59

Pronájem kanceláře 52 m², Chrudim - Chrudim III, okres Chrudim • Sreality.cz



### Pronájem kanceláře 52 m²

Chrudim - Chrudim III, okres Chrudim

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

### 8 060 Kč za měsíc (155 Kč za m²/měsíc)

Pronájem kancelářského prostoru v Chrudimi, ulice na Ostrově. Jedná se o pronájem dvou propojených kanceláří o celkové ploše 52 m² v prvním patře budovy. V současné době možnost instalace podlahové krytiny podle potřeb nájemce. Možnost pronájmu parkovacího stání. Uvedená cena je včetně záloh na energie, bez DPH. Volné ihned.

Celková cena:	8 060 Kč za měsíc
Cena za m²:	155 Kč
Poznámka k ceně:	Uvedená cena je včetně záloh na energie, bez DPH
ID zakázky:	878100
Aktualizace:	01.07.2024
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Centrum obce

Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2. podlaží z celkem 4
Užitná plocha:	52 m²
Datum nastěhování:	Ihned
Bezbariérový:	✗
Vybavení:	✗
Výtah:	✗

### Občanská vybavenost Nové

**Nejbližší**   Doprava   Restaurace   Potraviny   Školy a školky   Lékaři   Volný čas

Večerka: **Flop Top** (226 m)

Veterinář: **LAGINOVÁ HANA MVDr.** (981 m)

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/chrudim-chrudim-iii-/3582084428>

1/2

## vzorek 2)

05.08.24 15:50

Pronájem kanceláře 62 m², Palackého třída, Chrudim • Sreality.cz



### Pronájem kanceláře 62 m²

Palackého třída, Chrudim

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

## 8 000 Kč za měsíc (129 Kč za m²/měsíc)

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k pronájmu větší kancelář v Chrudimi, Palackého třída. Kancelář s užitnou plochou 62 m² je umístěná ve 3. NP. Administrativní budova s bezproblémovým parkováním, se nachází v centru obce s veškerou občanskou vybaveností v dosahu chůze. Na patře kuchyňské a sociální zázemí. Klimatizační jednotka. Ihned volné. Cena měsíčního nájemného ve výši 8.000,- Kč + služby. Bez kaucy. Provizi zprostředkovatele hradí majitel. Doporučujeme prohlídku. Více informací u makléře.

Celková cena:	8 000 Kč za měsíc
Cena za m²:	129 Kč
Poznámka k ceně:	Cena měsíčního nájemného ve výši 8.000,- Kč + služby. Bez kaucy. Provizi zprostředkovatele hradí majitel.
ID zakázky:	0598
Aktualizace:	14.07.2024
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý

Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3. podlaží z celkem 3
Plocha zastavěná:	328 m²
Užitná plocha:	62 m²
Datum nastěhování:	Ihned
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✗

Občanská vybavenost Nově

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/chrudim--palackeho-trida/3581781324>

1/2



## Vzorek 4)

05.08.24 19:03

Prodej stavebního pozemku 1 056 m<sup>2</sup>, Pod Kopcem, Chrudim - Chrudim IV • Sreality.cz



Zobrazit 5 fotografií

### Prodej stavebního pozemku 1 056 m<sup>2</sup>

Pod Kopcem, Chrudim - Chrudim IV

5 280 000 Kč (5 000 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji prostorný pozemek k výstavbě samostatně stojícího rodinného domu. Pozemek se nachází ve velmi klidné části města Chrudim, kde budoucí majitel nalezne své soukromí a zároveň zůstane v docházkové vzdálenosti do centra města. Pozemek určený k zástavbě je lehce svažité, což nabízí skvělé možnosti využití při návrhu vašeho vysněného bydlení. Při výhledu z vašeho domu ani nepoznáte, že bydlíte ve městě. Z okna se totiž můžete kochat vzrostlými stromy a výhledem na jedno z ramen klidné řeky Chrudimky.

Tento pozemek je také skvělá investiční příležitost, protože je možné na pozemku vybudovat bydlení určené k prodeji až pro 3 rodiny, a velmi dobře tak zhodnotit svou investici.

Za plánovaným domem je zelení zarostlý svah, který poskytuje skvělé soukromí od okolní zástavby. Stejně tak umístění ve slepé ulici zaručuje minimální provoz aut.

Pozemek je kompletně zajišťován. Naleznete zde elektřinu, plyn, vodovod i kanalizaci. Vše na hranici pozemku. Přívod elektřiny bude v blízké budoucnosti dodavatelem sveden do země a vyveden v rozvodné skříni na hranici pozemku. Hlavní uzávěr plynu byl nově vybudován v roce 2021.

Na pozemku je doposud objekt a několi přístavků, které budou určeny k demolici.

Celková cena:	5 280 000 Kč za nemovitost
Cena za m <sup>2</sup> :	5 000 Kč
Aktualizace:	03.06.2024
ID:	4231395148
Umístění objektu:	Klidná část obce
Plocha pozemku:	1056 m <sup>2</sup>

Voda:	Vodovod, Studna
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice, MHD
Komunikace:	Asfaltová

Občanská vybavenost Nové

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/chrudim-chrudim-iv-pod-kopcem/4231395148>

1/2



