

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo položky: 025782/2023**

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 jednotky č. 752/501 jiný nebytový prostor včetně spoluhl podílu v rozsahu 12/113 k celku na budově čp. 752 a na stp.č.2676 a stanovení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti, vše v kat území Kukleny a obci Hradec Králové, okres Hradec Králové.

**Znalec:** René Tomeš  
Sportovní 409  
500 09 Hradec Králové  
telefon: 603203065  
e-mail: Tomes@reality-hk.cz  
IČ: 72884452      DIČ: CZ5608061217      datová schránka: cxuudhm

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

**Číslo jednací:** 4710111769

**Počet stran:** 30 vč a 12 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 2

**Podle stavu ke dni:** 30.5.2023

**Vyhotoveno:** V Hradci Králové 15.7.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

vypracovat znalecký posudek o ceně zjištěné a o obvyklé ceně nemovitých věcí jednotky č. 752/501 jiný nebytový prostor včetně spoluvl podílu v rozsahu 12/113 k celku na budově čp. 752 a na stp.č.2676 a stanovení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti, vše v kat území Kukleny a obci Hradec Králové, okres Hradec Králové

## 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 30.5.2023 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](http://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 m<sup>2</sup> užitné plochy - tato je převzata z inzerce nebo ze spoluvl podílu na spol částech, pokud je uveden ve veřejném seznamu.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

objednávka č. 4710111769 z 18.5.2023

zjištění na místě samém 30.5.2023 od 9,30 hodin

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

list vlastnictví č.22015 z 17/2/2023

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

zjištění uskutečněných obchodů 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.reas.cz](http://www.reas.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. 337/2022Sb.

## 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), [www.reas.cz](http://www.reas.cz) - zdroje byly ověřeny částečně.

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.

### § 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 30.5.2023 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 2021 a 2022 a 2023 prostřednictvím dálkového přístupu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) a prostřednictvím [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) a [www.reas.cz](http://www.reas.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](http://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.

Plochy 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 nebytový prostor v bytovém domě, který dispozičně obsahuje poštovnu se zázemím.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Hradec Králové, obec Hradec Králové, k.ú. Kukleny

Adresa nemovité věci: Pardubická 752, 500 04 Hradec Králové

### Vlastnické a evidenční údaje

Česká pošta, s.p., RČ/IČO: 47114983, Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha, podíl 1 / 1

### Dokumentace a skutečnost

předložená dokumentace je v zásadě totožná se skutečným stavem.

### Místopis

Hradec Králové je statutární město na východě Čech a metropole Královéhradeckého kraje. Leží na soutoku Labe s Orlicí a je součástí hradecko-pardubické aglomerace. Žije zde přibližně 93 tisíc obyvatel.

Pro své příhodné vlastnosti bylo území Hradce osídleno již v dobách prehistorických. Díky královéhradecké architektuře na začátku 20. století zejména stavbám Gočára a Kotěry bylo město označeno jako Salon republiky.

Hradec Králové je univerzitní město, vyučuje zde Univerzita Hradec Králové.

Kukleny jsou místní částí statutárního města Hradec Králové. Nachází se na západním okraji města.

Bytový dům se nachází mezi ulicí Pražskou a Pardubickou v Hradci Králové - Kuklenách.

### 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 checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input 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 - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

### Celkový popis nemovité věci

Jiný nebytový prostor č. 752/501 je v přízemí bytového domu čp 752 a náleží mu spoluvl podíl v rozsahu 12/113 k celku na budově čp 752 a na pozemku st. 2676. Bytový dům je o 4 podlažích, zděný, dům s plochou střechou, stáří 25 let.

Jednotka 752/501 je v přízemí, dispozice - poštovnu se zázemím.

## 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. jednotka 752/501

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 3. Porovnávací hodnota

3.1. nebytový prostor č. 752/501

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění:	jednotka 752/501
Adresa předmětu ocenění:	Pardubická 752 500 04 Hradec Králové
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Hradec Králové
Katastrální území:	Kukleny
Počet obyvatel:	90 596
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = <b>2 615,00 Kč/m<sup>2</sup></b>	

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb.,

č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., 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 <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 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, 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: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05

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	0,08
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

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,236}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,070}$$

## 1. jednotka 752/501

nebytová jednotka stand provedení a mírně nadst. vybavení (klimatizace a poštovní přepážky) je stará 25 let, užívána jako poštovna.

Jednotka je umístěna v bytovém domě v přízemí.

Velmi dobrý stavebně technický stav, poloha a využití.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
poštovna:	$156 * 1,00 = 156,00 \text{ m}^2$
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	$156,00 \text{ m}^2$

### 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	S	100



2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Krov, střecha	plochá střecha	S	100
5. Krytiny střech	lepenka a tašky	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky, zatepleno	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické	S	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	hladké plné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová a výkladce	S	100
14. Povrchy podlah	dlažba, beton	S	100
15. Vytápění	etážové kotlem na zemní plyn	S	100
16. Elektroinstalace	svět a motorová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	teplé a studené vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	do veř kanalizace	S	100
20. Vnitřní plynovod	ano	S	100
21. Ohřev teplé vody	komb kotel	S	100
22. Vybavení kuchyní	linka	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, výlevka, sprch kout	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	klimatizace	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. přepážky poštovní		A	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40

21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. přepážky poštovní	A	12,63	100	1,00	12,63

cenový podíl přidané konstrukce =  $CK / (PPK * ZC * K_1 * K_5 * K_i)$

$400\,000,00 / (156,00 * 7\,095,- * 0,9390 * 1,1000 * 2,7710) = 12,63$

Součet upravených objemových podílů	111,33
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :	<b>1,1133</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,1133
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>22 607,86</b>

**Plná cena:**  $156,00 \text{ m}^2 * 22\,607,86 \text{ Kč/m}^2$  = **3 526 826,16 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 75 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 100 = 25,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 25,0 \% / 100)$

**Nákladová cena C<sub>JN</sub>**

**Koeficient pp**

**Cena C<sub>J</sub>**

*	0,750
=	<b>2 645 119,62 Kč</b>
*	1,236
=	<b>3 269 367,85 Kč</b>

**Jednotka 752/501 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** = **3 269 367,85 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemek

pozemek zastavěný bytovým domem

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,155**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,070**

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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	I	0,00

ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,155 * 1,000 * 1,070 = 1,236$$

**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	2 615,-	1,236		3 232,14

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	2676	468	3 232,14	1 512 641,52
Stavební pozemek - celkem			468		<b>1 512 641,52</b>

**Pozemek - zjištěná cena celkem** = **1 512 641,52 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky  
pozemek**

= 1 512 641,52 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:**

= **1 512 641,52 Kč**

**Jednotka 752/501 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství**

= **3 269 367,85 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku**

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 1 512 641,52 Kč

Spoluvlastnický podíl: 12 / 113

Hodnota spoluvlastnického podílu: 1 512 641,52 Kč \* 12 / 113

+ 160 634,50

**Jednotka 752/501 - zjištěná cena**

= **3 430 002,35 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 3. Porovnávací hodnota

#### 3.1. nebytový prostor č. 752/501

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>
-------------------------------

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

Využití - pošta, dle veřejného seznamu jiný nebytový prostor.

Pro porovnání byly vybrány vzorky z nabídky na realitním serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) a uskutečněné obchody v místě a okolí s byty v okolí.

Komunikace	5,38
Pokladna	7,92
Trezor	1,37
Kancelář vedoucí	8,54
Pokladna	1,4
Hala pro veřejnost	34,66
Prostor přepážek	33,27
Komunikace	8,79
Chodba	18,4
Úklidová komora	1,32
Sklad balíků	3,74
WC, umývárna	2,57
WC, umývárna	1,52
WC, umývárna	1,52
Šatna	3,04
Kuchyňka	4,62
Sál doručovatelů	10
Komunikace	4,94

<b>Užitná plocha:</b>	156,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	468,00 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 je převzata z inzerce, u zobchodovaných objektů je určena z podílu z veř seznamu.

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

#### Srovnatelné nemovitě věci:

**Název:** Vzorek 1) Prodej kanceláře 361 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Habrmanova, Hradec Králové - Pražské Předměstí

Nabízíme k prodeji administrativní budovu v Habrmanově ul. V Hradci Králové formou prodeje obchodního podílu v s. r. o. Nemovitost se nachází nedaleko od OD Aupark v centru města, kde je veškerá občanská vybavenost. Budova má sklep, dvě nadzemní podlaží a zrekonstruované podkroví, 19 parkovacích míst ve vnitrobloku, plechovou garáž a plechový sklad. Vjezd je zajištěn bránou a závorou. Kancelářské plochy jsou s různými možnostmi členění. Dispozice: sklep, 1. NP: vstupní chodba, 2× dvojkancelář, 1× kancelář, technické zázemí, toalety, kuchyňský kout, 2. NP: 3× dvojkancelář, 3. NP (podkroví): zasedací místnost, kuchyňský kout, 2× WC, předsíň, koupelna, 1× kancelář, 1× dvojkancelář. Celková plocha pozemku je 700 m<sup>2</sup>. V současné době je plná obsazenost kanceláří nájmem vč. parkovacího stání. Stěna domu je pronajata pro umístění reklamní plochy. Dům je po částečné rekonstrukci. Okna jsou dřevěná. Některé místnosti mají klimatizační jednotku. Topení a teplou vodu zajišťuje plynový kotel umístěný v technické místnosti v přízemí domu. Pro vážné zájemce máme k dispozici podrobnější dokumentaci.

**Podlaží:** 3  
**Dispozice:** kancelář  
**Typ stavby:** zděná  
**Užitná plocha:** 361,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 399,00 m<sup>2</sup>  
**Použité koeficienty:**  
K1 Redukce pramene ceny - nezobchodováno 0,90  
K2 Velikosti objektu - větší 1,10  
K3 Poloha 1,00  
K4 Provedení a vybavení 1,00  
K5 Celkový stav 1,00  
K6 Vliv pozemku 1,00  
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelná nemovitost 1,00



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

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
19 900 000	361,00	55 125	0,99	54 574

**Název:** Vzorek 2) Prodej obchodu 165 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Hradec Králové

Nabízíme Vám k prodeji nebytové prostory + 5 parkovacích míst pod domem. Prostory jsou umístěné v 1.NP, připravené k doděláním, nejsou zkolaudované. Dispozice:- komerční otevřený prostor - 116,80 m<sup>2</sup>- zázemí (soc.) – 48,14 m<sup>2</sup>- celková plocha s příslušenstvím – 164,94 m<sup>2</sup> Finanční podmínky:- se zájemci je budeme řešit individuálně

**Užitná plocha:** 165,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 999,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nezobchodováno	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - nedokončeno	1,50
K5 Celkový stav - novostavba	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.ceskereality.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nezobchodováno; Provedení a vybavení - nedokončeno; Celkový stav - novostavba;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
9 982 500	165,00	60 500	1,08	65 340

**Název:** Vzorek 3) Byt 1+kk, 31 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Pražská třída 612/75, Hradec Králové

ve vedlejším domě došlo k prodeji bytu 612/13 1+kk o ploše 31m<sup>2</sup> za 3 mil Kč. Obchod uskutečněn 22/4/2022.

Menší byt, meziroční vývoj ceny u bytů - pokles o 15%

**Užitná plocha:** 31,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 1,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - meziroční pokles cen bytů	0,85	Zdroj: www.reas.cz
K2 Velikosti objektu - menší jednotka - snížení ceny	0,80	
K3 Poloha - stejná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - porovnatelné	1,00	
K5 Celkový stav - porovnatelný	1,00	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej bytu v sousedním domě v r 2022	1,00	

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - meziroční pokles cen bytů; Velikosti objektu - menší jednotka - snížení ceny; Poloha - stejná; Provedení a vybavení - porovnatelné; Celkový stav - porovnatelný; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - prodej bytu v sousedním domě v r 2022;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 22.4.2022	31,00	96 774	0,68	65 806

**Název:** vzorek 4) Byt 2+kk, 44 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Pardubická 757/12a, Hradec Králové

prodej bytu v sousedním domě - byt 2+kk , prodej 11/2021, meziroční pokles ceny 15%, menší byt, tyto faktory jsou zohledněny ve výpočtové tabulce

**Užitná plocha:** 44,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 1,00 m<sup>2</sup>

<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - prodej 11/2022		0,85		Zdroj: www.reas.cz
K2 Velikosti objektu - menší byt		0,85		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej bytu ve vedl domě v r 2021		1,00		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 690 000	44,00	83 864	0,72	<b>60 382</b>

<b>Název:</b>	<b>vzorek 5) V 4167/2023</b>
<b>Lokalita:</b>	Pražská ulice HK

prodej bytu v modernizovaném a rekonstruovaném rodinném domě, byt v přízemí se zahradou, byt o ploše 106m<sup>2</sup>

<b>Užitná plocha:</b>	106,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno 2023		1,00		Zdroj: vlastní
K2 Velikosti objektu - menší		0,95		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení - kompletní modernizace		1,00		
K5 Celkový stav - rekonstrukce 2022		0,90		
K6 Vliv pozemku - bydlení s pozemkem		0,80		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej bytu se zahradou		1,00		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 14.6.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
8 000 000	106,00	75 472	0,68	<b>51 321</b>

<b>Název:</b>	<b>vzorek 6) V 7085/2022</b>
<b>Lokalita:</b>	Pražská ulice HK

prodej bytu 244/2 starý objekt 10 let, byt o ploše 74m<sup>2</sup> s podílem na zahradě

<b>Užitná plocha:</b>	74,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno 2022		0,85		Zdroj: vlastní
K2 Velikosti objektu - menší		0,90		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení - novostavba 2012		0,85		
K5 Celkový stav - lepší		0,90		
K6 Vliv pozemku - bydlení +menší zahrádka		0,95		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej bytu se zahradou		1,00		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>

k 30.6.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 000 000	74,00	67 568	0,56	37 838

#### **Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

bylo vybráno 6 vzorků (2 s nabízenou nemovitostí a 4 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(m<sup>2</sup>) a jednotkové cena za 1m<sup>2</sup> plochy, upravené ceny jedn vzorků (Kč/1m<sup>2</sup>). Obvyklá cena byla stanovena pomocí 6 vzorků, které jsem porovnal s oceňovanou nemovitostí, viz tabulky výše.

Minimální jednotková porovnávací cena	37 838 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	55 877 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	65 806 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	55 877 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	156,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>8 716 812 Kč</b>

### **4.3. Výsledky analýzy dat**

#### **Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. jednotka 752/501 3 430 002,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 3 430 002,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 430 000,- Kč**

slovy: Třimilionyčtyřicet tisíc Kč

#### **Rekapitulace tržního ocenění majetku**

##### **3. Porovnávací hodnota**

3.1. nebytový prostor č. 752/501 8 716 812,- Kč

Porovnávací hodnota zaokr	8 720 000 Kč
---------------------------	--------------

#### **Silné stránky**

stavba ve velmi dobrém stavebně technickém stavu

#### **Slabé stránky**

nezjištěny



**Obvyklá cena**

**8 720 000 Kč**

slovy: Osmmilionůsedmsetdvacetisíc Kč

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

Obvyklá cena stanovena porovnáním pomocí uskutečněných obchodů a nabízených nemovitostí v místě.

Obvyklé 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 obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

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. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení

### **5.2. Kontrola postupu**

Pro určení ceny obvyklé:

- 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 ANO

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

vypracovat znalecký posudek o ceně zjištěné a o obvyklé ceně nemovitých věcí jednotky č. 752/501 jiný nebytový prostor včetně spoluhl podílu v rozsahu 12/113 k celku na budově čp. 752 a na stp.č.2676 a stanovení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti, vše v kat území Kukleny a obci Hradec Králové, okres Hradec Králové

**Obvyklá cena**

**8 720 000 Kč**

**Obvyklé nájemné 2000Kč/1m2/rok**

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda 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 025782/2023.

V Hradci Králové 15.7.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

René Tomeš  
Sportovní 409  
500 09 Hradec Králové

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.



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

IČ 47114983  
DIČ CZ47114983

Digitally signed by Česká pošta -  
systém SAP  
Date: 2023.05.18 12:00:30 CEST

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

### Objednávka

Číslo objednávky: **4710111769**  
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 Množství	Označení Jednotka	Jednotková cena	Č. produktu dodav. Cena celk. bez DPH
1	6184961004 10.000,000	služby znalecké JV	1,00 CZK / 1 JV	10.000,00 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: 4710111769  
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 zjištění ceně podle cenového předpisu a o obvyklé ceně a určení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti - jiný nebytový prostor o výměře 189 m<sup>2</sup> s podílem 12/113 na pozemku parc. č. st. 2676 a společných částech domu - celková výměra pozemku 468 m<sup>2</sup>, k. ú. Kukleny, obec Hradec Králové, LV č. 22015 a LV č. 21707, KÚ pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Hradec Králové.

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: 10.000,00 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: 4710111769  
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

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2023 09:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 647209 Kukleny

List vlastnictví: 22015

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika	00000001-001	

Právo hospodařit s majetkem státu

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

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
752/501	jiný nebytový prostor		byt.z.	12/113
Vymezeno v:				
Budova	Kukleny, č.p. 752, byt.dům, LV 21707			
	na parcele St. 2676, LV 21707			
Parcela	St. 2676	zastavěná plocha a nádvoří		468m2

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 1335/1999 kupní ze dne 9.2.1999, účinky vznikly dnem 21.4.1999.

POLVZ:209/1999

Z-300209/1999-602

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 PR-6606/2001 ze dne 07.11.2001.

Z-793/2002-602

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

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2023 09:15:02

Obec: 569810 Hradec Králové

List vlastnictví: 22015

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

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 17.02.2023 09:34:22

Podpis, razitko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.  
strana 2

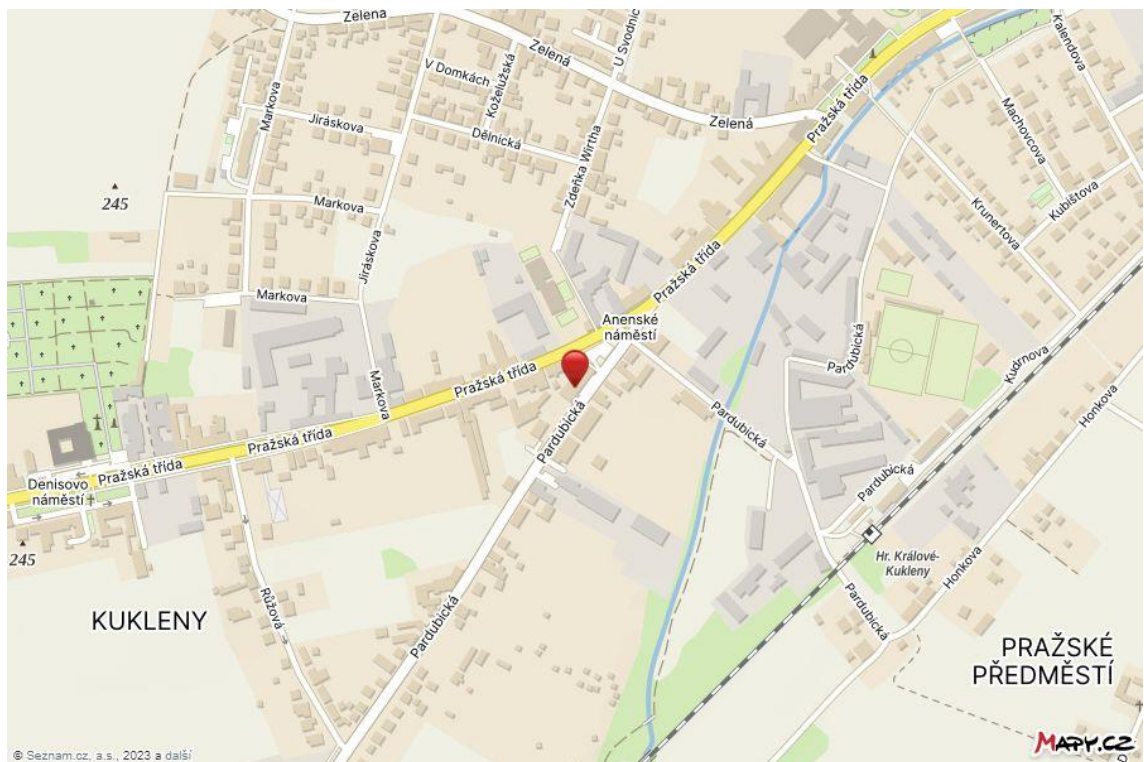
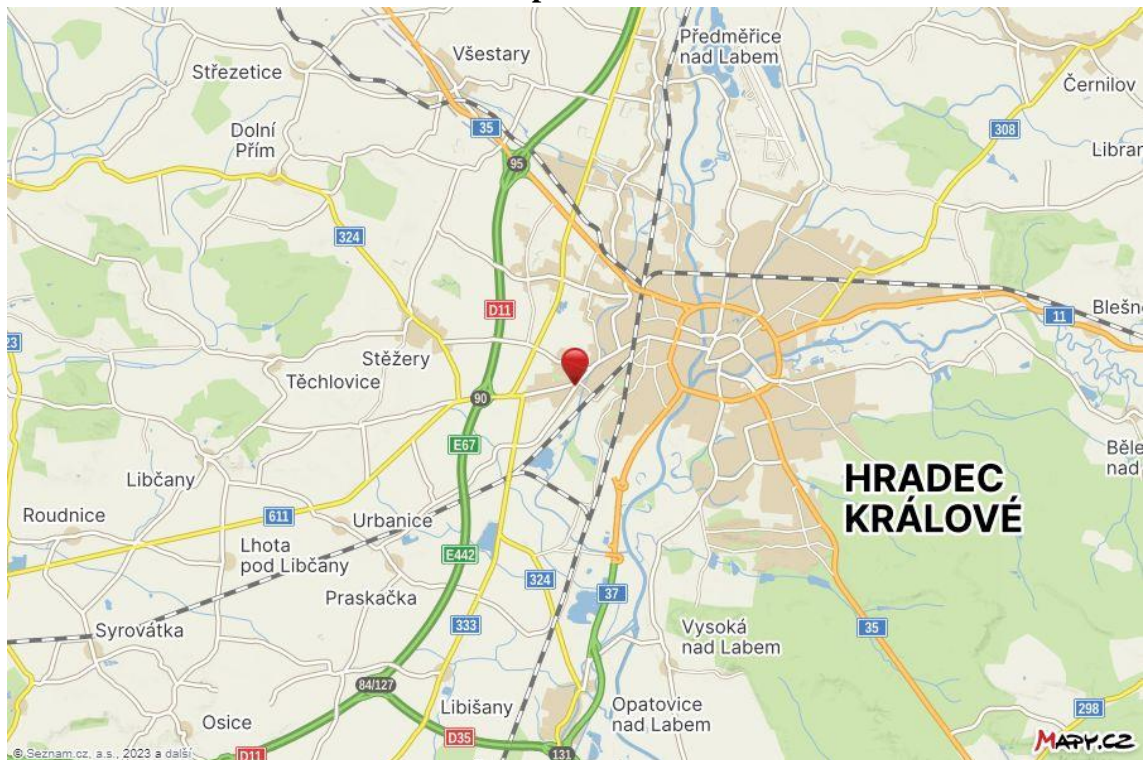
**Kopie katastrální mapy ze dne 15.7.2023**

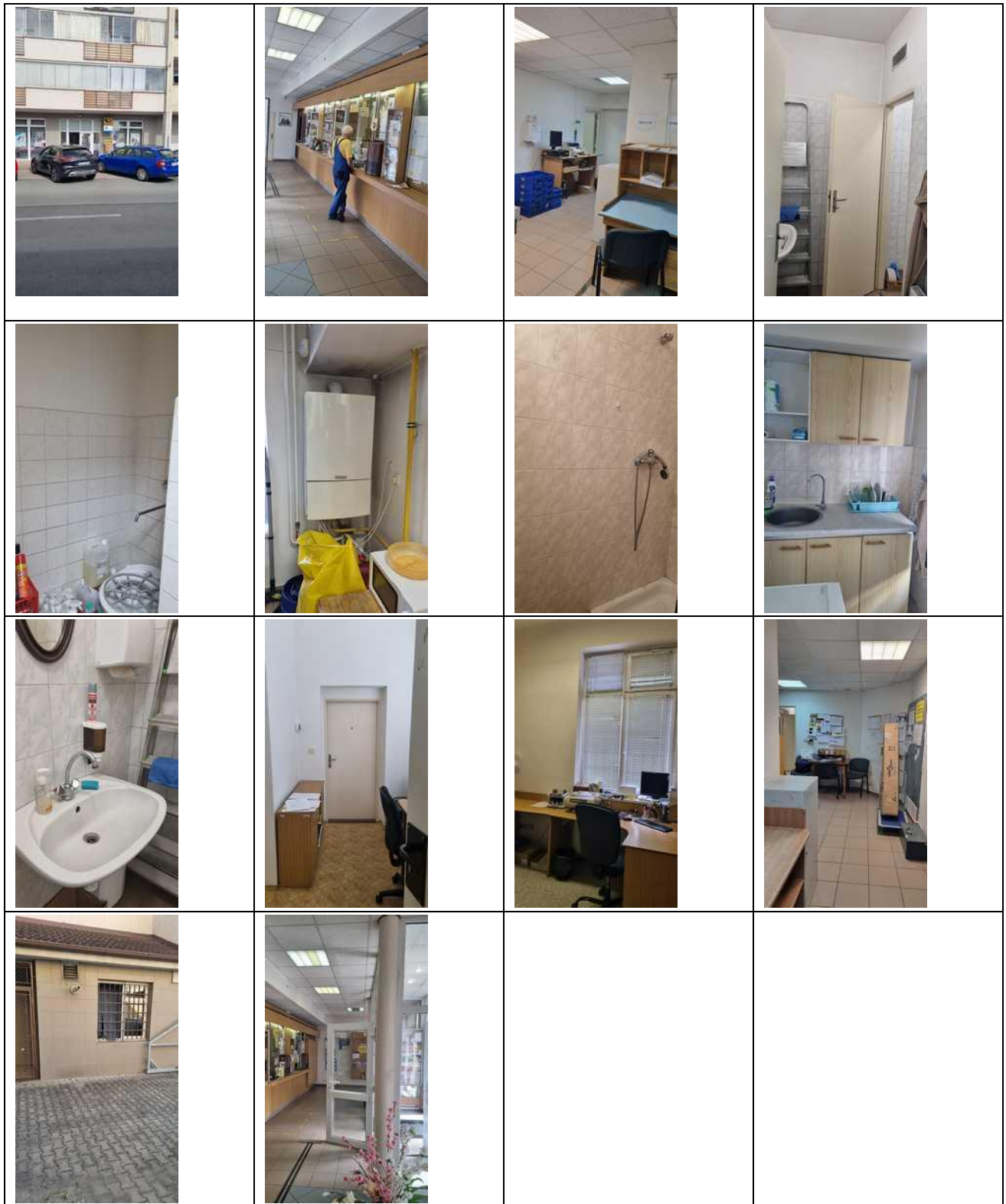


Pozemek p.č. 2676 v k.ú. č. 647209



## Mapa oblasti







Pro toto přiblížení nemáme  
k dispozici mapový podklad  
Zkuste zvolit jiné přiblížení  
© Seznam.cz, a.s., 2023 a další

Pro toto přiblížení  
k dispozici máme  
MAPY.CZ  
pro každého

[Zobrazit 12 fotografií](#)

## Prodej kanceláře 361 m²

Habrmanova, Hradec Králové - Pražské Předměstí

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

19 900 000 Kč (55 125 Kč za m²)



MIMOPRÁVNĚ  
NEHOSPODÁRNA

Nabízíme k prodeji administrativní budovu v Habrmanově ul. V Hradci Králové formou prodeje obchodního podílu v s. r. o. Nemovitost se nachází nedaleko od OD Aupark v centru města, kde je veškerá občanská vybavenost. Budova má sklep, dvě nadzemní podlaží a zrekonstruované podkroví, 19 parkovacích míst ve vnitrobloku, plechovou garáž a plechový sklad. Vjezd je zajištěn bránou a závorou. Kancelářské plochy jsou s různými možnostmi členění.

Dispozice: sklep, 1. NP: vstupní chodba, 2x dvojkancelář, 1x kancelář, technické zázemí, toalety, kuchyňský kout, 2. NP: 3x dvojkancelář, 3. NP (podkroví): zasedací místnost, kuchyňský kout, 2x WC, předsiň, koupelna, 1x kancelář, 1x dvojkancelář. Celková plocha pozemku je 700 m². V současné době je plná obsazenost kanceláří nájmem vč. parkovacího stání. Stěna domu je pronajata pro umístění reklamní plochy. Dům je po částečné rekonstrukci. Okna jsou dřevěná. Některé místnosti mají

vzorek prodej 1)

Zavolat		Napsat zprávu	
Celková cena:	19 900 000 Kč za nemovitost	Typ domu:	Patrový
Cena za m²:	55 125 Kč	Podlaží:	2
ID zakázky:	17068	Plocha zastavěná:	399 m²
Aktualizace:	05.06.2023	Užitná plocha:	361 m²
Stavba:	Cihlová	Parkování:	19
Stav objektu:	Velmi dobrý	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Umístění objektu:	Centrum obce		

## 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

Večerka:	Vino Kovacs, s.r.o. (183 m)
Hospoda:	Pivnice Labská (413 m)
Veterinář:	Canine Centrum - Veterinární rehabilit... (558 m)
Cukrárna:	Cukrárna Kolibřík (498 m)
Divadlo:	Dobré divadlo (162 m)
Kino:	Bio Central (914 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Sukovy sady (216 m)
Přírodní zajímavost:	Stěpé rameno Orlice u loděnice (3775 m)
Obchod:	AUPARK Hradec Králové, s.r.o. (333 m)
Lékař:	Poliklinika Na Bavlíně (387 m)
Lékárna:	Lékárna Herba (253 m)
Bus MHD:	Habrmanova (33 m)
Restaurace:	Restaurace U Švagerků (234 m)
Škola:	Střední škola služeb, obchodu a gastron... (58 m)
Sportoviště:	Královéhradecká krajská asociace Spo... (364 m)
Pošta:	Pošta Hradec Králové 2 - Česká pošta, ... (487 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (333 m)
Školka:	MŠ Hradec Králové, Albertova (286 m)
Vlak:	Hradec Králové hlavní nádraží (560 m)

## Kontaktovat:



### Miriam Wienerová

Zobrazit telefon

Zobrazit email

Miriam Wienerová REALITY PRORADOST

třída Edvarda Beneše 1545/42, 50012 Hradec Králové - Nový Hradec Králové

Více o společnosti »

15.07.23 11:15

Prodej obchodu, 165m<sup>2</sup>, Hradec Králové, ulice Resslova, okres Hradec Králové



Vytisknuto ze serveru CĚSKĚREALITY.CZ  
Aktuálně v nabídce 50.617 nemovitostí  
Datum tisku: 15. 7. 2023 11:13

## Markéta Vašatová nabízí

15.07.23 11:15

Prodej obchodu, 165m<sup>2</sup>, Hradec Králové, ulice Resslova, okres Hradec Králové

## Prodej obchodu 165 m<sup>2</sup>

Hradec Králové



<https://www.caseminer.org/caseminer-providers/placeholder?Id=EKW56322314&Id=ccid>

39

vzorek prodej 2)

**9 982 500 Kč**

Cena je uvedena včetně DPH.

**47 572 Kč**[Předpokládaná měsíční splátka](#)

## Popis nemovitosti

Datum vložení	20. února 2023	ID nemovitosti	231480
Užitná plocha	165 m²	Plocha nebytová	165 m²
Plocha zastavěná	999 m²	Energetická náročnost	G - Mimořádně neehospodárná (I)
Cena nezahrnuje	Provize	Dopravní spojení	Vlak, MHD, Silnice, Dálnice
Elektřina	230 V	Zdroje vody	Veřejný vodovod
Způsoby vytápění	Ústřední - dálkové	Konstrukce	Zděná
Parkování	Vlastní parkovací stání	Vlastnictví	soukromé
Stav objektu	Novostavba		

## Popis nemovitosti

Nabízíme Vám k prodeji nebytové prostory + 5 parkovacích míst pod domem. Prostory jsou umístěné v 1.NP, připravené k dodělání, nejsou zkolaudované.

Dispozice:

- komerční otevřený prostor - 116,80 m²
- zázemí (soc.) – 48,14 m²
- celková plocha s příslušenstvím – 164,94 m²

Finanční podmínky:

- se zájemci je budeme řešit individuálně