

# ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 021948/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

zjištění tržního nájemného a zjištění ceny obvyklé a zjištěné dle cenově platných předpisů nemovitých věcí: st.336 včetně stavby jiná stavba čp 252 na stp.č.336 a pozemku p.č.602/4 trv travní porost, vše včetně součástí a příslušenství v katastrálním území Ruprechtice u Broumova, obci Meziměstí, okres Náchod.

**Znalec:** René Tomeš  
Sportovní 409  
500 09 Hradec Králové  
telefon: 603203065  
e-mail: tomes@reality-hk.cz  
IČ: 72884452

**Zadavatel:** Česká pošta, s.p., IČ: 47114983  
Politických vězňů 909/4  
110 00 Praha 1

**Počet stran:** 30 vč 9 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** el

**Podle stavu ke dni:** 16.4.2024

**Vyhotoveno:** V Hradci Králové 2.5.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

vypracovat znalecký posudek o zjištěné ceně podle cenového předpisu a o obvyklé ceně a určení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti st.336 včetně stavby jiná stavba čp 252 na stp.č.336 a pozemku p.č.602/4 trv travní porost, vše včetně součástí a příslušenství v katastrálním území Ruprechtice u Broumova, obci Meziměstí, okres Náchod.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

potřeby vlastníka - prodej majetku

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

Zadavatelem sdělené skutečnosti jsou uvedeny ve znaleckém posudku, vyjma těchto uvedených skutečností nebyly zadavatelem žádné jiné skutečnosti, které mají vliv na závěr posudku, sděleny.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16/4/2024 za přítomnosti paní Ing. Jožiové a zaměstnanců České pošty.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

Hlavními zdroji dat při ocenění jsou zejména

- veřejný seznam, kterým je Katastrální úřad, který eviduje smlouvy o převodech nemovitých věcí prostřednictvím příslušných pracovišť,
- nabídka nemovitých věcí uvedená [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- informace získané od zástupce vlastníka nemovitosti
- zákony a prováděcí předpisy.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

objednávka č. 4710120873 z 7.3.2024

zjištění na místě samém 16.4.2024 od 11 hodin

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

list vlastnictví č.114 z 23.6.2023

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

fotodokumentace pořízená v den prohlídky

zaměření stávajícího stavu

půdorysy poskytnuté Ing. Jožiovou

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

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

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

## 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.

## 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.

## **§ 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.

*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.*

## **3. NÁLEZ**

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

dne 16.4.2024 bylo provedeno místní šetření spojené s pořízením fotodokumentace a zaměření nemovitosti za účasti paní Ing. Jožiové.

Byly převzaty dostupné podklady - plány jedn podlaží, skutečná dispozice, list vlastnictví, znalec zajistil snímek kat mapy, provedl průzkum uskutečněných obchodů od roku 2022 -2024 a prostřednictvím [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) znalec zjistil nabídky v dané lokalitě a okolí v čase ocenění.

Znalec zjistil uskutečněné obchody v místě a okolí - došlo k několika obchodům, v Meziměstí byl zobchodován obchodní dům v ulici 5.května v r 2022, tento vzorek není vhodný pro porovnání, další obchody byly s rodinnými domy, rovněž neporovnatelné obchody.

Porovnávací způsob ocenění není vhodný pro nedostatek vzorků.

Na [www.sreality](http://www.sreality.cz) jsou v nabídce objekty pro ubytování a bydlení, žádný porovnatelný vzorek nebyl zjištěn ani v nabídce k prodeji.

Z [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) byly vybrány pouze 2 vzorky s nabídkou pozemků pro výstavbu rodinných domů pro stanovení hodnoty pozemku

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

Znalci byla doručena objednávka a další podklady, společně se zadavatelem provedl místní šetření spojené s kontrolním měřením a pořízením fotodokumentace stávajícího stavu.

Naměřené údaje porovnal znalec s předloženými pasporty jednotlivých podlaží, následně je pro zjištění ceny zjištěné zadal do programu pro oceňování. Byly použity zastavěné plochy, výšky podlaží a obestavěný prostor, dále byly využity jednotlivé údaje o podlahových plochách jednotlivých místností. Vše popsáno v ocenění.

Pro určení tržní hodnoty znalec použil věcnou hodnotu vypočtenou v souladu s oceňovacím předpisem.

Základní jednotka pro porovnání je m<sup>3</sup> obestavěného prostoru a 1m<sup>2</sup> pozemku.

Při určení věcné (nákladové) hodnoty znalec postupoval v souladu s oceňovacím předpisem.

Tržní hodnota:

nákladový způsob - věcná hodnota stavby (pomocí oceňovací vyhlášky) + tržní hodnota pozemku (vlastním odhadem s pomocí 2 nabídek s pozemkem pro výstavbu)

tržní nájemné – vlastní odhad znalce.

Dle výše uvedených postupů znalec stanoví tržní hodnotu nemovitých věcí a tržní nájemné.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Meziměstí, k.ú. Ruprechtice u Broumova

Adresa nemovité věci: Ruprechtice 252, 549 81 Meziměstí

#### Vlastnické a evidenční údaje

Česká pošta, s.p., IČ: 47114983, Politických vězňů 909/4, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1

Česká republika, , LV: 114

Česká pošta s.p., Politických vězňů 909/4, 110 00 Praha 1, LV: 332, právo hospodařit s majetkem státu

#### Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace je v zásadě totožná se skutečným stavem. Při ocenění byly použity výměry z dokumentace, tyto byly kontrolně přeměřeny znalcem při místním šetření.

#### Místopis

Meziměstí je město v okrese Náchod. Žije zde přibližně 2 300[1] obyvatel. Městem protéká z Polska řeka Stěna, která o patnáct kilometrů dál, za vesničkou Otovice, opět odtéká do Polska a vlévá se do Kladské Nisy.

Autobusová: (přímé spojení) z Meziměstí do Ruprechtic, Vižňova, Starostína, Horního Adršpachu, Broumova.

Železniční: Vlakové nádraží Meziměstí leží na tratích Týniště nad Orlicí – Meziměstí, Wałbrzych–Meziměstí a Meziměstí – Střední Stěna.

Ruprechtice jsou vesnice v okrese Náchod, dnes jedna ze šesti částí města Meziměstí. Ves, silně protáhlá v severojižním směru, je ulicového typu, s domy stojícími převážně podél silnice, která tvoří její osu

#### Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input 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 type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba		

Přístup k pozemku    ☒ zpevněná komunikace    ☐ nezpevněná komunikace

## **Celkový popis nemovité věci**

Katastr obce Meziměstí - Ruprechtice u Broumova leží východně od centrální části Meziměstí. Při veřejné zpevněné místní komunikaci v blízkosti žel zastávky.

Pozemky v jednotném celku tvoří obdélníkový tvar a jsou v chráněné krajinné oblasti II-IV. zóna CHKO Broumovsko.

Stavební pozemek je zastavěn jinou stavbou čp 252

Stavba je napojena na veřejný rozvod vody, elektro, kanalizace do jímky.

Budova čp 252 je přízemní stavba bez podsklepení s plochou střechou.

Dispozičně stavba obsahuje:

INP - vstup, provozní část pošta vč příslušenství

Objekt byl užíván jako poštovna se zázemím.

Součástí obvyklé ceny:

pozemek st 336 o výměře 246m<sup>2</sup>

stavba čp. 252 jiná stavba na st 336

pozemek p.č.602/4 o výměře 451m<sup>2</sup> trv travní porost

venkovní úpravy - oplocení, přípojky voda, kanalizace, jímka, přípojka elektro, zpevněné plochy vše v kat území Ruprechtice u Broumova, obci Meziměstí, okres Náchod..

## **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:**

---

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

## **3.4. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. jiná stavba čp 252 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. pozemek

### **Obsah ocenění na tržních principech**

#### **1. Věcná hodnota staveb**

- 1.1. jiná stavba čp 252

#### **2. Věcná hodnota ostatních staveb**

- 2.1. venkovní úpravy
- 2.2. zpevněné plochy
- 2.3. zpevněné plochy

#### **4. Hodnota pozemků**

- 4.1. pozemky

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita věcná hodnota.

Pro věcnou hodnotu zvolena jednotka m<sup>3</sup> obestavěného prostoru a m<sup>2</sup> za pozemek.

Ke stanovení hodnoty za 1m<sup>2</sup> pozemku byly vybrány 2 vzorky z nabídky na [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)  
- nabídka prodeje pozemků pro stavbu pro bydlení- neuskutečněné obchody.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: stp.č.336 včetně stavby čp 252 Ruprechtice a p.č.602/4

Adresa předmětu ocenění: Ruprechtice 252  
549 81 Meziměstí

Kraj: Královéhradecký

Okres: Náchod

Obec: Meziměstí

Katastrální území: Ruprechtice u Broumova

Počet obyvatel: 2 335

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 893,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{677,00 \text{ Kč/m}^2}$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., 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: Vlivy zvyšující cenu - pozemky a objekt v CHKO, klidná část obce v místě zastávka ČD a autobusu	III	0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,828}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,150}$$

### 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 pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,970}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,803}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 1,116}$$



## 1. jiná stavba čp 252 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

5,14m<sup>2</sup>  
3,54m<sup>2</sup>  
18,43m<sup>2</sup>  
21,60m<sup>2</sup>  
16,97m<sup>2</sup>  
5,53m<sup>2</sup>  
3,89m<sup>2</sup>  
1,68m<sup>2</sup>  
1,08m<sup>2</sup>

Užitná plocha objektu 77,8m<sup>2</sup>.

Objekt starý 48 let, přízemní samostatně stojící, původní objekt užívaný jako poštovna. Ke dni ocenění je objekt bez využití. Součástí obvyklé ceny je vybavení poštovní přepážkou.

### Ocenění nákladovým způsobem

ocenění nákladovým způsobem provedeno dle prováděcího předpisu vyhl č. 434/2023Sb. a příl §  
Ocenění staveb nákladovým způsobem

#### 1.1. Jiná stavba čp 252

přízemní zděná stavba bez zateplení. Stavebně technický stav hodnotím jako dobrý, Stavba je před kompletní revitalizací a modernizací.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
INP	6,45*13,5	=	87,08

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
INP	87,08 m <sup>2</sup>	3,30 m	287,36
Součet	<b>87,08 m<sup>2</sup></b>		<b>287,36</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	287,36 / 87,08	= 3,30 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	87,08 / 1	= 87,08 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
čp 252	13,5*6,45*3,4	=	296,06 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
čp 252	NP	296,06 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		296,06 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 na tl 30cm	S	100
3. Stropy	rovné nespalné	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	lepenka	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky a obklad soklu	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramická	S	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	hladké plné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	dlažba a PVC	S	100
15. Vytápění	lokální akumulární	S	100
16. Elektroinstalace	svět a motorová	S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod	studené vody	P	100
19. Vnitřní kanalizace	do jímky	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. přepážka		A	100

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

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	P	3,20	100	0,46	1,47

19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,00	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. přepážka	A	1,18	100	1,00	1,18

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

$25\,000,00 / (296,06 * 2\,669,- * 0,9390 * 0,9958 * 0,9364 * 1,0000 * 3,0690) = 1,18$

Součet upravených objemových podílů	91,15
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :	<b>0,9115</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9958
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9364
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9115
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0690
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6 537,34</b>

**Plná cena:**  $296,06 \text{ m}^3 * 6\,537,34 \text{ Kč/m}^3$  = **1 935 444,88 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 48 / 100 = 48,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 48,0 \% / 100)$  = **0,520**

**Jiná stavba čp 252 - věcná hodnota** = **1 006 431,34 Kč**

### 1.2. Venkovní úpravy

zastřešení vstupu do pošty - ocelová konstrukce

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Počet:** 1,00 kus

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/kus] = 50 000,-

Základní cena upravená cena [Kč/kus] = **50 000,-**

**Plná cena:**  $1,00 \text{ kus} * 50\,000,- \text{ Kč/kus}$  = **50 000,- Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 30 / 40 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 75,0 \% / 100)$

---

\* 0,250

**Venkovní úpravy - věcná hodnota**

= **12 500,- Kč**

### 1.3. Zpevněné plochy

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

14,00 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 480,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

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

\* 3,1850

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= **1 528,80**

**Plná cena:** 14,00 m<sup>2</sup> \* 1 528,80 Kč/m<sup>2</sup>

= **21 403,20 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 30 / 40 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 75,0 \% / 100)$

---

\* 0,250

**Zpevněné plochy - věcná hodnota**

= **5 350,80 Kč**

### 1.4. Zpevněné plochy

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

40,00 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 400,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

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

\* 3,1850

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= **1 274,-**

**Plná cena:** 40,00 m<sup>2</sup> \* 1 274,- Kč/m<sup>2</sup>

= **50 960,- Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 40 / 40 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

\* 0,150

**Zpevněné plochy - věcná hodnota**

= 7 644,- Kč

**Rekapitulace nákladových cen:**

jiná stavba čp 252

= 1 006 431,34 Kč

venkovní úpravy

= 12 500,- Kč

zpevněné plochy

= 5 350,80 Kč

zpevněné plochy

= 7 644,- Kč

**Nákladové ceny - celkem**

= 1 031 926,14 Kč

**Ocenění výnosovým způsobem**

obvyklé nájemné v pronajmutelných prostorách vlastním odhadem 800Kč/1m2/rok

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu:

Budovy pro obchod

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

7,00 %

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

0,1 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

7,10 %

**Výnosy z nepronajatých částí**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
provozní prostory bývalé pošty vč příslušenství	77,90	800,-	5 193,33	62 320,-
Výnosy celkem				62 320,-

**Ocenění**

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:

= 62 320,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 520 944,77 Kč

- výměra stavebního pozemku: 697,00 m<sup>2</sup>

- skutečně zastavěná plocha: 87,00 m<sup>2</sup>

- cena skutečně zastavěné plochy: 65 024,67 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- 3 251,23 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

62 320,00 \* 40 %

- 24 928,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

= 34 140,77 Kč

Míra kapitalizace 7,10 %

/ 7,10 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem**

= 480 856,- Kč

**Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina:

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

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):

dostatečná plocha pozemků

Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	1 031 926,14 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	480 856,00 Kč
Rozdíl	R	=	551 070,14 Kč

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

$$CV + 0.20 R = 591\,070,03 \text{ Kč}$$

**Jiná stavba čp 252 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 591 070,03 Kč**

## 2. pozemek

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,150$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,970$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

**Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 1,150 * 0,990 * 0,970 = 1,104$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <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	677,-	1,104		747,41

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	st. 336	246	747,41	183 862,86
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	602/4	451	747,41	337 081,91
Stavební pozemky - celkem			697		<b>520 944,77</b>

**Pozemek - zjištěná cena celkem = 520 944,77 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. jiná stavba čp 252

přízemní zděná stavba bez zateplení. Stavebně technický stav hodnotím jako dobrý, Stavba je před kompletní revitalizací a modernizací.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
INP	6,45*13,5	=	87,08

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
INP	87,08 m <sup>2</sup>	3,30 m	287,36
Součet	<b>87,08 m<sup>2</sup></b>		<b>287,36</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	287,36 / 87,08	= 3,30 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	87,08 / 1	= 87,08 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
čp 252	13,5*6,45*3,4	=	296,06 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
čp 252	NP	296,06 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		296,06 m <sup>3</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9958
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9364
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9115
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0690
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6 537,34</b>
<b>Plná cena:</b> 296,06 m <sup>3</sup> * 6 537,34 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 935 444,88 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 48 / 100 = 48,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 48,0 % / 100)	*	0,520
Jiná stavba čp 252 - věcná hodnota	=	1 006 431,34 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb		
2.1. venkovní úpravy		
zastřešení vstupu do pošty - ocelová konstrukce		
Zatřídění pro potřeby ocenění		
Venkovní úprava § 18:	35.1. Jiné - počet	
Nemovitá věc je součástí pozemku		
Počet:	1,00 kus	
Ocenění		
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/kus]	=	50 000,-
Základní cena upravená cena [Kč/kus]	=	50 000,-
Plná cena: 1,00 kus * 50 000,- Kč/kus	=	50 000,- Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 30 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 40 = 75,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
Venkovní úpravy - věcná hodnota	=	12 500,- Kč
2.2. zpevněné plochy		
Zatřídění pro potřeby ocenění		
Venkovní úprava § 18:	8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211	
Nemovitá věc je součástí pozemku		
Výměra:	14,00 m²	
Ocenění		
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]	=	480,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m²]	=	1 528,80
Plná cena: 14,00 m² * 1 528,80 Kč/m²	=	21 403,20 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 30 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 40 = 75,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
Zpevněné plochy - věcná hodnota	=	5 350,80 Kč



## 2.3. zpevněné plochy

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	40,00 m <sup>2</sup>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	400,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 274,-</b>
<b>Plná cena:</b> 40,00 m <sup>2</sup> * 1 274,- Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>50 960,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 40 / 40 = 100,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 100,0 % / 100)	*	0,000
---	---	-------

<b>Zpevněné plochy - věcná hodnota</b>	=	<b>0,- Kč</b>
--	---	---------------

## 4. Hodnota pozemků

### 4.1. pozemky

#### Porovnávací metoda

jde o pozemky v zastavěném území města

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Prodej stavebního pozemku 2 212 m2</b>
<b>Lokalita:</b>	Meziměstí - Ruprechtice, okres Náchod
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji pozemek k výstavbě rodinného domu o celkové výměře 2212m2. Pozemek se nachází v klidné části obce Ruprechtice, v malebné krajině CHKO Broumovska, známé především svými rozsáhlými skalními městy, téměř nenarušenou přírodou a unikátní církevní a lidovou architekturou. Jedná se o soubor celkem 2 pozemků - parc. č. 164/3 a 1766, na kterých je dle územního plánu možné postavit rodinný dům. Na pozemku se momentálně nacházejí základy původního rodinného domu s malým ovocným sklepem. Sítě jsou na hranici pozemku. Malebná vesnička Ruprechtice, je obklopena krásnou přírodou, jako jsou například Adršpašsko-teplické skály a Broumovské stěny či Ruprechtický Špičák. Tato lokalita nabízí nejen klid a relaxaci, ale také mnoho příležitostí pro turistiku, cyklistiku, rybaření a další venkovní aktivity. Pro domluvení prohlídky a více informací prosím kontaktuje makléřku. Výhodné financování Vám rádi pomůžeme zajistit.
<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



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 212 000	2 212	1 000,00	1,00	1 000,00

**Název:** Prodej stavebního pozemku 1 066 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Meziměstí, okres Náchod

**Popis:** Prodej stavebního pozemku o výměře 1 066 m<sup>2</sup> v Meziměstí u Broumova. Jedná se o klidnou lokalitu zvanou Jiráskova čtvrť, kde okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. Pozemek je územním plánem určený k zastavění s hlavním využitím \"bydlení v rodinných domech\". Parcela je mírně svažité, orientovaná na JZ. Inženýrské sítě (elektřina a plyn) jsou na pozemku, kanalizace a vodovod jsou v příjezdové komunikaci. Příjezd po městské asfaltové komunikaci. Město nabízí veškerou občanskou vybavenost. Příhraniční poloha Meziměstí, se svými okolními chráněnými krajinami, patří díky malé průmyslové výrobě k oblastem téměř nedotčené přírody. Meziměstí je obklopeno téměř ze všech stran horami a lesy. Z levé strany to jsou Krkonoše, z pravé strany Orlické hory a střed se dotýká Javoříč hor s Broumovskými stěnami. V oblasti je řada oblíbených turistických cílů s možností výletů. Ideální lokalita pro klidné rodinné bydlení. Více informací v naší RK. Zak.č. NA22406H

**Koeficienty:**

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



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 130 000	1 066	1 060,04	1,00	1 060,04

Minimální jednotková porovnávací cena	1 000,00 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 030,02 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	1 060,04 Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

cena obvyklá stanovena odhadem, byly dohledány 2 nabídky s pozemky pro bydlení ve stejné obci.

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	st 336	246	1 000,00		246 000

trvalý travní porost	602/4	451	1 000,00	1 / 1	451 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>697</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>697 000</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. jiná stavba čp 252 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	591 070,- Kč
Výnosová hodnota:	480 856,- Kč
Nákladová cena:	1 031 926,14 Kč
2. pozemek	520 945,- Kč

**Zjištěná cena - celkem:** **1 112 015,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **1 112 020,- Kč**

slovy: jeden milion jedno sto dvanáct tisíc dvacet Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>1 112 020 Kč</b>
--	---------------------

slovy: jeden milion jedno sto dvanáct tisíc dvacet Kč

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. jiná stavba čp 252	1 006 431,- Kč
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. venkovní úpravy	12 500,- Kč
2.2. zpevněné plochy	5 351,- Kč
2.3. zpevněné plochy	0,- Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	<b>17 851,- Kč</b>
<b>4. Hodnota pozemků</b>	
4.1. pozemky	697 000,- Kč

<b>Věcná hodnota</b>	<b>1 721 282 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	697 000 Kč

<b>Tržní hodnota</b>	<b>1 721 000 Kč</b>
----------------------	---------------------

slovy: jeden milion sedm set dvacet jedna tisíc Kč

#### Silné stránky

dostatečná rozloha pozemků

#### Slabé stránky

stavba s vysokou energetickou náročností (nezatepleno)  
původní stav

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Tržní hodnota stanovena jako součet věcné hodnoty stavby a pozemku.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Znalci bylo uloženo stanovit cenu obvyklou výše popsaných nemovitých věcí, z důvodu absence obchodu s porovnatelnou nemovitostí znalec provedl ocenění pomocí věcné hodnoty v souladu se zákonem 151 hlava II, díl první §5

Oceňuje-li se stavba nákladovým způsobem, vychází se

- a) ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby; u stavby určené k odstranění se vychází z ocenění použitelného materiálu z jejího odstranění sníženého o náklady na odstranění,
- b) ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti, u vodní nádrže a rybníku i ze zohlednění jejich funkce,
- c) z technického nebo morálního opotřebení stavby.
- d) ze zohlednění ceny stroje nebo jiného technologického zařízení, není-li v katastru nemovitostí zapsána výhrada, že stroj není vlastnictvím vlastníka nemovité věci.

K věcné hodnotě stavby byla připočtena hodnota pozemku.

### 5.2. Kontrola postupu

Postup byl znalcem zkontrolován.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

vypracovat znalecký posudek o zjištěné ceně podle cenového předpisu a o obvyklé ceně a určení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti st.336 včetně stavby jiná stavba čp 252 na stp.č.336 a pozemku p.č.602/4 trv travní porost, vše včetně součástí a příslušenství v katastrálním území Ruprechtice u Broumova, obci Meziměstí, okres Náchod.

**Tržní nájemné 800Kč/1m2/rok**

**Tržní hodnota**

**1 721 000 Kč**

slovy: jeden milion sedm set dvacet jedna tisíc Kč

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

znalec pro výpočet tržní hodnoty vycházel z vlastních úsudků, toto je skutečnost, která snižuje přesnost správnosti závěru posudku.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
objednávka	3
list vlastnictví	2
katastrální mapa	1
mapa oblasti	1
fotodokumentace	2

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

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 021948/2024.

V Hradci Králové 2.5.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

René Tomeš  
Sportovní 409  
500 09 Hradec Králové

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.



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: 2024.03.07 13:00:33 CET

#### Objednávka

Číslo objednávky: **4710120873**  
Datum: 07.03.2024  
Verze: 1  
Vystavil(a): Jana Kamlarová  
Telefon: +420954400378  
E-mail: kamlarova.jana@cpost.cz

#### Dodavatel:

RENÉ TOMES  
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:

**26.04.2024**

#### 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	Označení	Č.projektu dodav.
	Množství	Jednotka	Cena celk. bez DPH
1	6184961004	služby znalecké	
	18.000,000	JV	1,00 CZK / 1 JV
			18.000,00 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: 4710120873  
Datum: 07.03.2024

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. 336 o výměře 246 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je i stavba č. p. 252 jiná stavba, pozemek parc. č. 602/4 o výměře 451 m<sup>2</sup> - trvalý travní porost, k. ú. Ruprechtice u Broumova, obec Meziměstí, LV č. 114, KÚ pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Náchod. 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: 18.000,00 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: 4710120873  
Datum: 07.03.2024

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



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 23.06.2023 07:15:02

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574252 Meziměstí  
Kat.území: 743631 Ruprechtice u Broumova List vlastnictví: 114  
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**

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 336	246	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Ruprechtice, č.p. 252, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 336				
602/4	451	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond

**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**

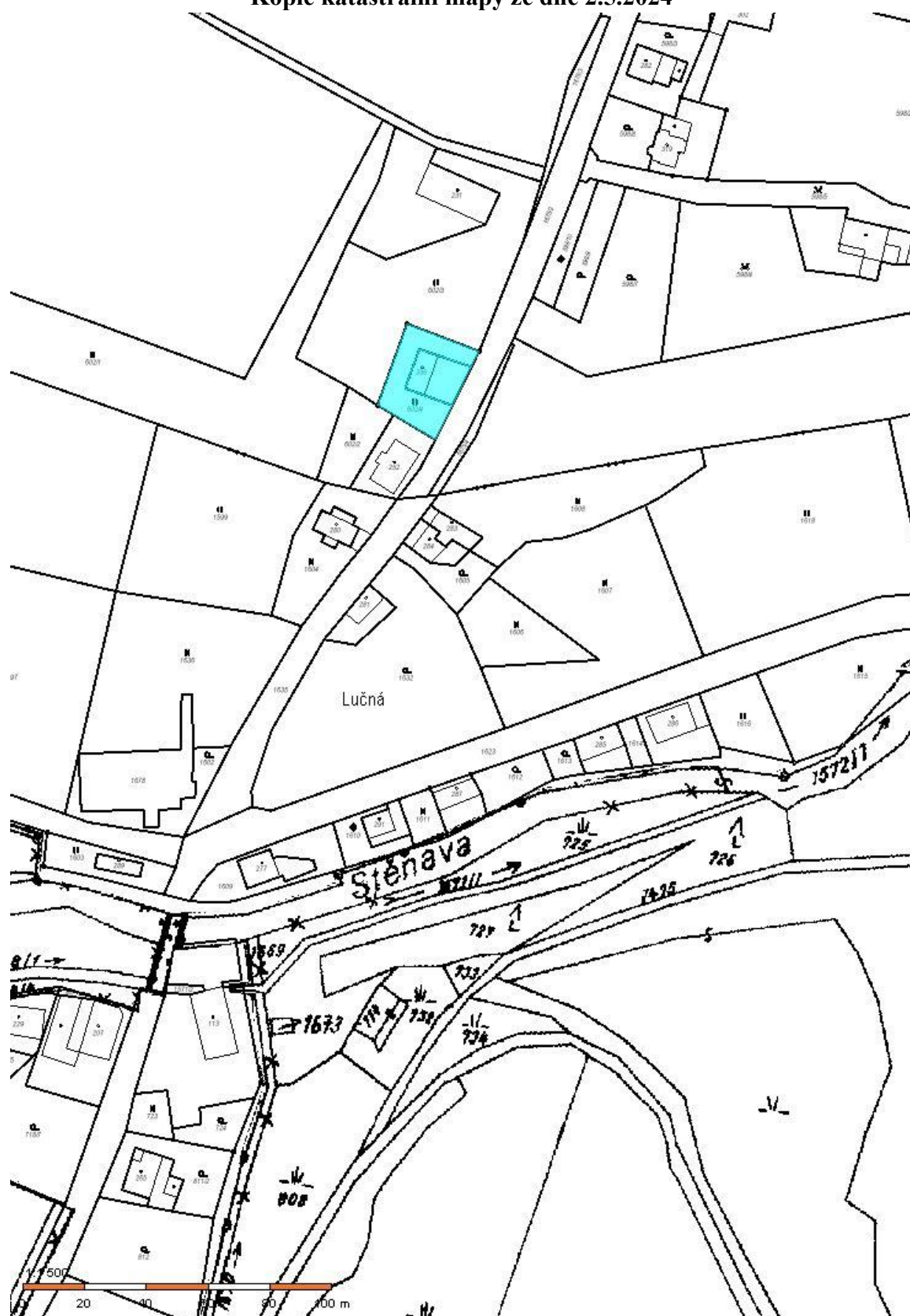
**Listina**

- o Jiná listina číslo 1008/1995 Výpis z obchodního rejstříku.  
POLVZ:10/1996 Z-12000010/1996-605  
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 47114983
- o Jiná listina číslo 379/1992 Rozhodnutí ministra hospodářství ČR a Poštovní věstník č. 2/93 o.č. 17.  
POLVZ:10/1996 Z-12000010/1996-605  
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, o změně jména nebo názvu ze dne 07.11.2001.  
Z-736/2002-605  
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 47114983
- o Pozemková kniha č.d.-882/1945 podle dekretu prezidenta republiky č.5/45Sb ze dne 19.05.1945.  
Z-2291/2004-605  
Pro: Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.  
strana 1



Kopie katastrální mapy ze dne 2.5.2024



Pozemek p.č. 602/4 v k.ú. č. 743631

## Mapa oblasti







