

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 012447/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně zjištěné a o obvyklé ceně nemovitých věcí st.č.826 včetně stavby čp. 186 občanská vybavenost na stp.č.826 a p.p.č.827 zahrada, a stanovení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti, vše v kat území a obci Radiměř, okres Svitavy.

Znalec: René Tomeš
Sportovní 409
500 09 Hradec Králové
telefon: 603203065
e-mail: Tomes@reality-hk.cz
IČ: 72884452 DIČ: CZ5608061217
Číslo posudku v evidenci znalce: 9053/2023

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

Číslo jednací: 4710108274

Počet stran: 51 vč 21 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 14.3.2023

Vyhotoveno: V Hradci Králové 31.3.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

vypracovat znalecký posudek o ceně zjištěné a o obvyklé ceně nemovitých věcí st.č.826 včetně stavby čp. 186 občanská vybavenost na stp.č.826 a p.p.č.827 zahrada, a stanovení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti, vše v kat území a obci Radiměř, okres Svitavy.

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 14.3.2023 za přítomnosti paní ing.Jožiové a znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

Základní jednotka pro porovnání je m² užitné plochy. U nemovitostí získaných z realitních serverů je přebírána plocha z inzerce, ze zdroje www.cuzk.cz je plocha vypočtena ze zastavěné plochy podlaží upravené koef 0,8 nadzemního podlaží, a koef 0,5 u IPP a u podkroví.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

objednávka č. 4710108274 z 28.2.2023

zjištění na místě samém 14.3.2023 od 13,40 hodin

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

list vlastnictví č.637 z 27/2/2023

kopie katastrální mapy z www.cuzk.cz

zjištění uskutečněných obchodů v místě

fotodokumentace pořízená v den prohlídky

zaměření stávajícího stavu

půdorys poskytnutý Ing. Jožiovou

www.sreality.cz

www.mestaobce.cz

www.cuzk.cz dálkový přístup

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

www.mestaobce.cz

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Tržní hodnota

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

§ 1b Určení tržní hodnoty

(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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

dne 14.3.2023 bylo provedeno místní šetření spojené s pořízením fotodokumentace a zaměření nemovitosti za účasti paní Ing. Jožiové.

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

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

Stavební objekty oceňované nemovitosti byly zaměřeny při místním šetření.

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

Údaje porovnávaných nemovitostí byly získány pomocí dálkového přístupu do KN a vlastní obhlídky nemovitostí z veřejně přístupných míst.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data byla zpracována následujícím způsobem:

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

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

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

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

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

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Radiměř, k.ú. Radiměř

Adresa nemovité věci: Radiměř 186, 569 07 Radiměř

Vlastnické a evidenční údaje

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

Dokumentace a skutečnost

předložená dokumentace je v zásadě totožná se skutečným stavem.

Místopis

Radiměř je městys rozkládající se po obou stranách historické česko-moravské zemské hranice, v okrese Svitavy v Pardubickém kraji. Žije zde přibližně 1 200[2] obyvatel a katastrální území má rozlohu 28,6 km². Městys je součástí mikroregionu Svitavsko. Na severozápadě jeho katastru se nachází největší část muničního skladu Květná. Naopak na severovýchodě katastru se nachází samota Nový Svět.

Pozemky jsou v centrální části obce při veřejné průjezdné komunikaci.

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 checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input 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 checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input 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:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Celkový popis nemovité věci

pozemky tvořící funkční celek nepravidelného tvaru v centrální části obce, stavební p.č.st 826 je zastavěna stavbou občanské vybavenosti čp 186, zahrada p.č.827t je pozemek přilehlý. Vše v obci Radiměř, stavba jako samostatně stojící v zástavbě převážně rodinných domů.

Vše v katastrálním území Radiměř.

Součástí obvyklé ceny jsou

st 826 včetně stavby čp.186 na stp.č.826 o výměře 290m²

p.p.č.827zahrada o výměře 231m²

venkovní úpravy - přípojka vody, jímka, přípojka elektro, přípojka plynu, kanalizace, zpevněné plochy, venkovní schody, oplocení

trvalé porosty

Stavba čp 186 s následující dispozicí:

IPP - sklady, schodiště

INP - prostor poštovny se zázemím, schodiště

IINP - byt 1+2 vč přísl

podkroví - volný půdní prostor.

Stavba minimální údržby - funkční provozovna poštovny užívána vlastníkem, byt pronajmutý.

Stáří objektu 65 let.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
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

Komentář: rozsáhlé chráněné území, ochranné pásmo vodního zdroje

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
-----	--

Komentář: nájemní smlouva o nájmu bytu na dobu určitou do 31.7.2025

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. obč vybavenost čp 186 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. pozemky

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. st.826 vč čp 186 a p.č.827

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

byly vybrány jednotlivé vzorky a porovnány s oceňovanou nemovitostí dle atributů v tabulkách.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: stp.č. 826 vč stavby čp.186 obč vybavenost a p.č.827

Adresa předmětu ocenění: Radiměř 186
569 07 Radiměř

LV: 637

Kraj: Pardubický

Okres: Svitavy

Obec: Radiměř

Katastrální území: Radiměř

Počet obyvatel: 1 151

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **904,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{383,00 \text{ Kč/m}^2}$

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. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00

2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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 v centru obce s komerční využitelností	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,983}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,897$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,882$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,166$

1. obě vybavenost čp 186 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

přízemní zděná stavba v malé části podsklepená s volným půdním prostorem, dvoupodlažní. Střecha stanová a plochá.

Stavba je napojena na veř vodovod, elektro síť- vrchní vedení, lokální kanalizace - nezjištěno.

Dispozice: poštovní úřad a byt a sklady.

Stavba je stará 65let a je převážně před modernizací.

V prostoru pošty byly v průběhu užívání obměněny zařizovací předměty, vytápění zajištěno plynovými kotli, obměna oken.

Dispozice:

POŠTOVNA									
1NP	Kancelář	27,1900	m2						
1NP	Sklad	1,2100	m2	celkem užitná plocha					
1NP	Sklad	18,2100	m2				103,9		
1NP	Sklad	5,9200	m2				99,1		
1NP	Sklad	8,5800	m2				26,9		
1NP	Hala pro veřejnost	19,2400	m2			celkem	229,9		
1NP	Prostor přepážek	23,5500	m2						
	celkem	103,9000	m2						
PRONAJATÉ					SPOLEČNÉ				
2NP	Byt	8,6700	m2	1NP	Schodiště	4,0200	m2		
2NP	Byt	6,9900	m2	1NP	Komunikace	2,9400	m2		
2NP	Byt	19,2400	m2	1NP	Chodba	7,3700	m2		
2NP	Byt	23,2800	m2	1NP	Chodba	4,7600	m2		
2NP	Byt	22,4900	m2	2NP	Schodiště	6,6700	m2		
2NP	Byt	3,3500	m2	1NP	WC, umývárna	1,1500	m2		
2NP	Byt	0,7200	m2		celkem	26,9100			
2NP	Byt	0,7000	m2						
1PP	Sklep	10,4500	m2	úprava 0,5	5,2				
1PP	Sklep	16,8400	m2	úprava 0,5	8,4				
	celkem	112,7300		celkem byt	99,1				

Ocenění nákladovým způsobem

ocenění provedeno dle stávajícího stavu v souladu s oceňovacím předpisem.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Obč vybavenost čp 186

dvoupodlažní zděná stavba v malé části podsklepená a s volným půdním prostorem.

Střecha valbová a plochá, stavba samostatně stojící pošta se zázemím a s bytem.

Stavba je napojena na veř vodovod, elektro síť, kanalizaci a plynovod.

Dispozice:

IPP - sklady

INP -poštovna, sklady

IINP byt

podkroví volný půdní prostor

Stavba je stará 65 let a je před modernizací.

Stavba nevykazuje viditelné statické vady.

V minulosti byla v objektu zřízena pobočka České pošty a s tím byly provedeny vnitřní stavební úpravy do současné podoby.

V rámci běžné údržby byla provedena obměna oken před cca 20ti lety.

Dále byly provedeny venkovní úpravy - chodníky a opěrné zdi.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

F. budovy administrativní

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
IPP	4,96*8,95	=	44,39
INP	10,84*10,04+1,75*3,5+5*8,6	=	157,96
IINP	10,84*10,04+1,85*3,78	=	115,83

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
IPP	44,39 m ²	2,75 m	122,07
INP	157,96 m ²	2,95 m	465,98
IINP	115,83 m ²	2,90 m	335,91
Součet	318,18 m²		923,96

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

923,96 / 318,18

= 2,90 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

318,18 / 3

= 106,06 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
čp 186	44,39*2,85+115,83*3+3,78*1,85*1+10,84*10,04 = 972,54 m ³ *(3+4/2,67)+2

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
-------	-----	--------------------

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	cihelné	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Krov, střecha	valbový a střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	plechová a eternitové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické	P	100
10. Schody	teraco	S	100
11. Dveře	hladké plné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	ker dlažba, PVC, beton	S	100
15. Vytápění	2x kotel na plyn - etážové	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	studené a teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	do kanalizace přes jímku (neověřeno)	S	100
20. Vnitřní plynovod	ano	S	100
21. Ohřev teplé vody	průtok onříváč, bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla,	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	P	1,80	100	0,46	0,83
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00

13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	P	1,70	100	0,46	0,78
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,71
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9671

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9822
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0241
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9671
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7740
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 401,34
Plná cena: 972,54 m ³ * 6 401,34 Kč/m ³	=	6 225 559,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 65 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 65 / 100 = 65,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 65,0 % / 100)	*	0,350
--	---	-------

Obč vybavenost čp 186 - zjištěná cena	=	2 178 945,72 Kč
--	---	------------------------

1.2. Venkovní schody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.4. Schodiště betonové

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

19*1,6 = 30,40 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	225,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1370

Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	635,24
Plná cena: 30,40 m * 635,24 Kč/m	=	19 311,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 40 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

***** **0,500**

Venkovní schody - zjištěná cena

= 9 655,65 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:

$1,7 * 1,6 * 2 = 5,44 \text{ m}^2$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 480,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

*** 0,9000**

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

*** 2,9220**

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 1 262,30

Plná cena: 5,44 m² * 1 262,30 Kč/m²

= 6 866,91 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 40 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

***** **0,500**

Zpevněné plochy - zjištěná cena

= 3 433,46 Kč

1.4. Opěrné zdi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

11.6. Opěrné zdi montované z prefabrikovaných dílců

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$2 * 3,3 * 0,2 + 11,35 * 0,2 * 1,1 = 3,82 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 2 850,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1370
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	8 046,41
Plná cena: 3,82 m ³ * 8 046,41 Kč/m ³	=	30 737,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 40 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

*	0,500
---	-------

Opěrné zdi - zjištěná cena

=	15 368,65 Kč
---	---------------------

1.5. Zábradlí

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.3.1. Plot z kovových profilů, zděné nebo kovové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

(11,35+9+6+1)*0,95 = 25,98 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

=	840,-
---	-------

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

*	0,9000
---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

*	2,7740
---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

=	2 097,14
---	-----------------

Plná cena: 25,98 m² * 2 097,14 Kč/m²

=	54 483,70 Kč
---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 40 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

*	0,500
---	-------

Zábradlí - zjištěná cena

=	27 241,85 Kč
---	---------------------

1.6. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

39*1,4 = 54,60 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

=	240,-
*	0,9000
*	2,7740
=	599,18
=	32 715,23 Kč

Plná cena: 54,60 m² * 599,18 Kč/m²

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 55 = 90,9 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

*	0,150
=	4 907,28 Kč

Oplocení - zjištěná cena

1.7. Plotová vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

=	3 420,-
*	0,9000
*	2,7740
=	8 538,37
=	8 538,37 Kč

Plná cena: 1,00 ks * 8 538,37 Kč/ks

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 55 = 90,9 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

*	0,150
=	1 280,76 Kč

Plotová vrata - zjištěná cena

1.8. Pilíř pro plynoměr

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.3.3 Pilíř prefabrikovaný, pohledový díl do 1 m²

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 0,70 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	3 780,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9840
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	10 151,57
Plná cena: 0,70 m ³ * 10 151,57 Kč/m ³	=	7 106,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 60 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 33,3 % / 100)	*	0,667
---	---	-------

Pilíř pro plynoměr - zjištěná cena	=	4 739,77 Kč
---	---	--------------------

1.9. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 2,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	939,42
Plná cena: 2,00 m * 939,42 Kč/m	=	1 878,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 50 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)	*	0,400
---	---	-------

Přípojka vody - zjištěná cena	=	751,54 Kč
--------------------------------------	---	------------------

1.10. Přípojka plynu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 2,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9840
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	819,11
Plná cena: 2,00 m * 819,11 Kč/m	=	1 638,22 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 40 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

	*	0,500
--	---	--------------

Přípojka plynu - zjištěná cena

	=	819,11 Kč
--	---	------------------

1.11. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 6,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 206,18
Plná cena: 6,00 m * 3 206,18 Kč/m	=	19 237,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 80 = 25,0 \%$

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

	*	0,750
--	---	--------------

Přípojka kanalizace - zjištěná cena

	=	14 427,81 Kč
--	---	---------------------

1.12. Dřevěný plot

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.6. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 2,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

Plná cena: 2,00 m² * 1 086,02 Kč/m²

=	435,-
*	0,9000
*	2,7740
=	1 086,02
=	2 172,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 40 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

*	0,500
---	-------

Dřevěný plot - zjištěná cena

=	1 086,02 Kč
---	--------------------

Rekapitulace nákladových cen:

obč vybavenost čp 186

venkovní schody

zpevněné plochy

opěrné zdi

zábradlí

oplocení

plotová vrata

pilíř pro plynoměr

přípojka vody

přípojka plynu

přípojka kanalizace

dřevěný plot

=	2 178 945,72 Kč
=	9 655,65 Kč
=	3 433,46 Kč
=	15 368,65 Kč
=	27 241,85 Kč
=	4 907,28 Kč
=	1 280,76 Kč
=	4 739,77 Kč
=	751,54 Kč
=	819,11 Kč
=	14 427,81 Kč
=	1 086,02 Kč

Nákladové ceny - celkem

=	2 262 657,62 Kč
---	------------------------

Ocenění výnosovým způsobem

Objekt je užíván vlastníkem a v bytové části je pronajat.

určení obvyklého nájemného porovnáním nabízených nemovitostí v okolí do 5 km, v místě žádné nabídky nejsou.

Výnosy z provozních prostor – porovnání s nabídkou nemovitých věcí v okolí do 10ti km

Název	Výměr a [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
vzorek 1) pronájem obchodních prostor ve Svitavách - Předměstí. V porovnání jde o prostory v lepším stavu a větším městě, větší plochy	250,00	25 000,00	1 200,00	0,95	1 140,00
vzorek 2) obchodní prostory ulice Soudní ve Svitavách. V porovnání jde o prostory v lepším stavu a větším městě.	68,00	7 650,00	1 350,00	0,85	1 147,50

vzorek 3) kancelář na nám.Míru ve Svitavách. V porovnání jde o prostory v centru ve větším městě.	67,00	8 300,00	1 486,57	0,88	1 308,18
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					1 199,00

zaokrouhleno 1200Kč/1m2/rok podlahové plochy prostor ke komerčním účelům.

Výnosy z obytných prostor - tržní nájemné

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
vzorek 4) pronájem 4+1 Slepá ul ve Svitavách, byt ve větším městě	71,00	10 000,00	1 690,14	0,85	1 436,62
vzorek 5) pronájem bytu 2+kk Svitavy Lány, menší byt po rekonstrukci ve větším městě	55,00	8 500,00	1 854,55	0,70	1 298,19
byt ve stejném domě - v INP	99,00	5 962,00	722,67	1,00	722,67
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					1 152,00

zaokrouhleno 1150Kč/1m2/rok podlahové plochy prostor k bydlení

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 pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
byt	99,10	1 150,-	9 497,08	113 965,-
Výnosy celkem				113 965,-

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
pošta	103,90	1 200,-	10 390,-	124 680,-
Výnosy celkem				124 680,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 238 645,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 225 681,57 Kč
- výměra stavebního pozemku: 521,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 158,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 68 440,86 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 3 422,04 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

238 645,00 * 40 % - 95 458,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 139 764,96 Kč

Míra kapitalizace 7,10 % / 7,10 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 968 521,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Zdůvodnění zařazení do skupiny C):

stavba má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 2 262 657,62 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 968 521,00 Kč

Rozdíl R = 294 136,62 Kč

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

CV + 0.20 R = 2 027 348,32 Kč

Obč vybavenost čp 186 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 2 027 348,32 Kč

2. pozemky

2.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,300$

Index polohy pozemku $I_P = 0,897$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - ochranné pásmo vodního zdroje	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,300 * 0,970 * 0,897 = 1,131$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	383,-	1,131		433,17

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast plocha a nádvoří	826	290	433,17	125 619,30
§ 4 odst. 1	zahrada	827	231	433,17	100 062,27
Stavební pozemky - celkem			521		225 681,57

2.2. Porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Stáří	Počet / Výměra
Typ	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
živý plot na pozemku p.č.: 827		40 roků	15,00 m
Živé ploty z list. dřevin	4 720,-	4 720,-	70 800,-
buxus na pozemku p.č.: 827		20 roků	3,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	10 080,-	30 240,-
jehličnatý na pozemku p.č.: 827		40 roků	1,00 ks
Jehličnaté keře I	1 660,-	1 660,-	1 660,-
Součet:			102 700,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):		*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)		*	0,900
Celkem - okrasné rostliny		=	69 322,50 Kč
Porosty - zjištěná cena celkem		=	69 322,50 Kč
Pozemky - rekapitulace			
2.1. Pozemky:			225 681,57 Kč
Pozemky - zjištěná cena celkem		=	295 004,07 Kč

Tržní ocenění majetku

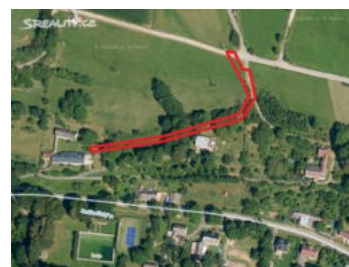
1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: vzorek 1) Prodej stavebního pozemku 361 m ²				
Lokalita: Radiměř, okres Svitavy				
Popis: Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Radiměř, v okrese Svitavy Pozemky zapsané na LV 943, podíl 1/2 o výměře 71 m ² . Parcela č. 4753 - o výměře 20 m ² Parcela č. 4754 - o výměře 122 m ² Pozemky zapsané na LV 234, podíl 1/2 o výměře 282 m ² . Parcela č. 736 - o výměře 279 m ² Parcela č. 4752 - o výměře 285 m ² Pozemek zapsaný na LV 926, podíl 1/2 o výměře 8 m ² . Parcela č. 4755 - o výměře 15 m ² Parcely zapsané na LV 234 jsou vedeny územním plánem jako stavební. Jsme přímí majitelé pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu. Jedná se o prodej podílu, nikoliv 100% vlastnictví. Pokud nemáte zájem o podíl, nevolejte, děkujeme.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka		0,90		
velikost pozemku - bez vlivu		1,00		
poloha pozemku - stejná obec		1,00		
dopravní dostupnost - porovnatelná		1,00		
možnost zastavění poz. - bez možnosti zastavění - nevyhovující tvar		1,10		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku - porovnatelná		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - nabídka podílu		1,25		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
160 587	361	444,84	1,24	551,60



Název: vzorek 2) Prodej stavebního pozemku 4 287 m ²				
Lokalita: Radiměř, okres Svitavy				
Popis: Nabízíme k prodej pozemek určený pro bydlení o celkové výměře 4 287 m ² v obci Radiměř okres Svitavy. Pozemek lze napojit na všechny sítě, které obec má - elektřina, kanalizace, voda. Přístupovou komunikaci je nutné zbudovat. V dané lokalitě lze postavit až 5 rodinných domů k bydlení. Lokalita je vhodná i pro investování.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka		0,90		
velikost pozemku - větší pozemek		1,00		
poloha pozemku - stejná obec		1,00		
dopravní dostupnost - porovnatelná		1,00		
možnost zastavění poz. - ano		1,00		
intenzita využití poz. - porovnatelná		1,00		
vybavenost pozemku - porovnatelná		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek ve stejné obci		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]



2 650 000

4 287

618,15

0,90

556,34

Název: vzorek 3) Prodej stavebního pozemku 1 007 m²**Lokalita:** Radiměř, okres Svitavy**Popis:** Nabízíme prodej rovinatého stavebního pozemku v obci Radiměř o celkové výměře 1007 m². Sítě jsou na hranici pozemku. V obci Radiměř naleznete veškerou občanskou vybavenost. Financování zajistíme. Pro bližší informace a domluvení termínu prohlídky kontaktujte makléře.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nezobchodováno	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelná nemovitost	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
590 000	1 007	585,90	0,90	527,31

Minimální jednotková porovnávací cena	527,31 Kč/m ²
---------------------------------------	--------------------------

Průměrná jednotková porovnávací cena	545,08 Kč/m ²
--------------------------------------	--------------------------

Maximální jednotková porovnávací cena	556,34 Kč/m ²
---------------------------------------	--------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

v obci je v nabídce několik pozemků, byly vybrány vzorky pozemků pro výstavbu

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	826	290	545,08		158 073
zahrada	827	231	545,08		125 913
Celková výměra pozemků		521	Hodnota pozemků celkem		283 986

3. Porovnávací hodnota**3.1. st.826 vč čp 186 a p.č.827****Oceňovaná nemovitá věc**

Stavba je před kompletní modernizací a rekonstrukcí.

Využití - pošta a bydlení, dle veřejného seznamu stavba občanské vybavenosti.

Pro porovnání byly vybrány dva vzorky z nabídky na realitním serveru www.sreality.cz a dva uskutečněné obchody v místě s objekty pro bydlení a s přílehlými rozlehlými pozemky.**Užitná plocha:** 230,00 m²**Obestavěný prostor:** 972,50 m³

Zastavěná plocha:	158,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	158,00 m ²
Plocha pozemku:	521,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

A okolnosti prodeje

Koeficient K2 – zohledňuje velikost oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

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

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

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

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

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

Postup výpočtu:

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

jeví-li se oceňovaná nemovitost lepší je koef vyšší než 1

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	vzorek 1) V-12/2023
Lokalita:	Mladějov n Moravě 120

prodej rodinného domu zděného sam stojícího ve stejné obci, dům o 3 podlažích, stavba porovnatelného stáří, objekt o 3 podlažích. Užitná plocha vypočtena ze zastavěné plochy - úprava koef - přízemí 0,8, suterén a podkroví koef 0,5.

výpočet užitné plochy: zastavěná plocha INP 90m²*0,8, IPP a podkroví 85m²*0,5

Stavba v horším stavu, bydlení s větším pozemkem.

Podlaží:	3
Dispozice:	bydlení 2x byt
Typ stavby:	zděná
Pozemek:	1 760,00 m ²
Užitná plocha:	157,00 m ²
Zastavěná plocha:	90,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost většího rozsahu	0,95
K3 Poloha - menší obec	1,10
K4 Provedení a vybavení - porovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - starší objekt	1,10
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,85



Zdroj: www.cuzk.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej domu o 2 jednotkách
1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - prodáno; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost většího rozsahu; Poloha - menší obec; Provedení a vybavení - porovnatelné; Celkový stav - starší objekt; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - prodej domu o 2 jednotkách;

Cena [Kč] k 2.1.2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 960 000	157,00	18 854	0,98	18 477

Název: vzorek 2) Prodej rodinného domu 167 m², pozemek 580 m²

Lokalita: Hradec nad Svitavou, okres Svitavy

Hledáte spíše byt, ale rádi byste svůj dům? Tento Vám to umožňuje. Cena je stejná jako velkého bytu. Pokud takto uvažujete či hledáte investici, přijďte na prohlídku do Hradce nad Svitavou. Dům je před rekonstrukcí se zajímavými možnostmi. Lze např. vybudovat 2 neprůchozí byty. Vytápění je řešeno novým plynovým kotlem a kamny na tuhá paliva. Zahrada čítá taky mnoho možností. V případě zájmu o prohlídku, kontaktujte makléře.

Pozemek: 580,00 m²

Užitná plocha: 167,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nezobchodováno 0,90

K2 Velikosti objektu - 2x byt 1,00

K3 Poloha - okolí do 5km 1,00

K4 Provedení a vybavení - před rekonstrukcí 1,05

K5 Celkový stav - starší objekt 1,05

K6 Vliv pozemku - porovnatelný 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nabídka porovnatelného objektu
1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nezobchodováno; Velikosti objektu - 2x byt; Poloha - okolí do 5km; Provedení a vybavení - před rekonstrukcí; Celkový stav - starší objekt; Vliv pozemku - porovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - nabídka porovnatelného objektu;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 199 000	167,00	19 156	0,99	18 964

Název: vzorek 3) Prodej rodinného domu 195 m², pozemek 852 m²

Lokalita: Vendolí, okres Svitavy

Nabízím k prodeji RD se sedlovou střechou, kdy se jedná stavbu dvojdomku - rohový dům, v obci Vendolí u Svitav. Celková plocha pozemku činí 852 m², kdy na části pozemku je postavený dům a zbylá část složí jako plocha k parkování a zahrada. Dům má 2 bytové jednotky s vlastním soc. zařízením, v přízemí 3+1 a podkroví 2+kk. Celková užitná plocha domu činí: 195 m². Celý dům je podsklepený, suterén (1. PP) se sestává ze vstupní chodby, garáže s novými vraty, kotelny se skladem paliva, dílny, 2 skladů (sklípku a komory) a spíže. Přízemí domu (1. NP) se sestává ze zádveří (vstupní verandy), chodby (předsíně) se schodištěm, kuchyně, jídelny (pokoje), obývacího pokoje, ložnice, spíže, koupelny a WC. Podkroví (2. NP) se sestává z chodby (předsíně), velkého pokoje s kuchyňským koutem, spíže, ložnice, ze které se dá vyjít na terasu, která je nad verandou,

dále skladu, který může být dokončen jako další pokoj, koupelny a WC. Dům byl postaven v r. 1977, přičemž v průběhu 9 let dochází postupně k modernizaci domu. V r. 2014 došlo k výměně střešní krytiny, v r. 2018 byla dána nová okna-plastová vč. žaluzií a na střechu byly instalovány solární panely. Bateriové úložiště (zásobník na baterie) od fotovoltaiky je v komoře v suterénu. V r. 2019 byl dán nový kotel na tuhá paliva se zásobníkem - plný automat (na uhlí a pelety) - 5. emisní třída a v r. 2021 byla v přízemí instalována nová kuchyňská linka s novými spotřebiči, v přízemí nové dveře a podlahy. V přízemí a podkroví byla plánována rekonstrukce koupelen, ale započaté práce zůstaly nedokončené. Před domem je terén částečně zpevněný, upravený na parkování, vjezd na pozemek je bránou na el. pohon, vzadu za domem je zahrada. Pozemek i dům je dobře udržovaný. Dům je napojený na všechny inženýrské sítě, přívod plynu na pozemek ne do domu, odpad je svedený do kanalizace, dům je napojený na vodovodní přípojku a v domě v suterénu je ještě studna s užitkovou vodou (čerpadlem), kdy voda je vyvedena i před dům a za dům (na zalévání, mytí aut apod.). RD je napojený na slabý i silný motorový proud, dále solární panely vyrábějí vlastní elektřinu (zásobník na 4.2 kw). Vytápění domu je ústřední na tuhá paliva, ohřev TV el. bojlerem.

Pozemek: 852,00 m²
Užitná plocha: 195,00 m²
Zastavěná plocha: 852,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nezobchodováno	0,90
K2 Velikosti objektu - 2x jednotka	1,00
K3 Poloha - okolí do 5km	1,00
K4 Provedení a vybavení - porovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - stáří 40 let, řadový dům	0,95
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelná nemovitost	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nezobchodováno; Velikosti objektu - 2x jednotka; Poloha - okolí do 5km; Provedení a vybavení - porovnatelné; Celkový stav - stáří 40 let, řadový dům; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 270 000	195,00	21 897	0,86	18 831

Název: vzorek 4) Prodej rodinného domu 432 m2, pozemek 274 m2

Lokalita: Hradec nad Svitavou, okres Svitavy

Nabízím k prodeji rodinný dům, zast. plocha 274 m2, s možností využití části domu ke komerčním účelům nebo za účelem investice. Jedná se o budovu bývalé restaurace, jejíž provoz byl přerušen a bývalé prostory byly upraveny na bydlení, ve kterých jsou v současné době nájemci. Nad bývalou restaurací bylo kompletně nově vystavěné podkroví s vybudováním nového prostorného a moderního bytu, do kterého je samostatný přístup po kovovém schodišti. V současné době je tedy celý dům využíván pouze za účelem bydlení. Celková užitná plocha domu činí: 432 m2. Celý dům je podsklepený, suterén (1. PP) o výměře 83 m2 se sestává ze vstupní chodby, kotelny, uhelny a 2 skladů. Přízemí domu (1. NP) o výměře 172 m2 se sestává ze zádveří, vstupní předsíně, skladu, koupelny, prádelny a WC, obývacího pokoje s barem, velké prostorné kuchyně, dalších dvou velkých pokojů, komory (dílny), umývárny a dalšího WC. Podkrovní byt (2. NP) se sestává: ze vstupní předsíně, velkého obývacího pokoje propojeného s kuchyní, prostorného sociálního zařízení

(2x umyvadlo WC, sprchový kout a vana), samostatného WC, ložnice, 2 dalších pokojů a komory. Z ložnice a obývacího pokoje vedou balkónové dveře přímo na terasu, která je částečně zastřešená. K nemovitosti patří spoluvlastnický podíl a zahrada o výměře 1355 m². Zahrada je využívána jako parkoviště a manipulační plocha. Financování případnou hypotékou zařídím. Na požádání pošlu více fotografií.

Pozemek: 274,00 m²
Užitná plocha: 432,00 m²
Zastavěná plocha: 274,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nezobchodováno	0,90
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,30
K3 Poloha - okolí	1,00
K4 Provedení a vybavení - po modernizace	1,00
K5 Celkový stav - starší dům po rekonstrukci	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - objekt pro bydlení a komerci	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nezobchodováno; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - okolí; Provedení a vybavení - po modernizace; Celkový stav - starší dům po rekonstrukci; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - objekt pro bydlení a komerci;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 490 000	432,00	15 023	1,17	17 577

Název: vzorek 5) Prodej rodinného domu 150 m²

Lokalita: Vendolí (okres Svitavy)

V exkluzivním zastoupení nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Vendolí u Svitav. Dům je svou ideální lokalitou na samém kraji vesnice vhodný zároveň k rodinnému bydlení nebo k rekreaci. Jeho situovanost na pokraji lesa v klidné oblasti láká především čerstvým vzduchem a procházkám krásnou přírodou. Zastavěná plocha a nádvoří má 284 m², RD je rozdělený do dvou nadzemních podlaží, obytné plochy (o velikosti) 115 m², podkroví, 2 x sklep, 2x hospodářský přístavek a samostatně stojící garáž. 1.NP o 55,14 m² sestává z obývací části, kuchyně, koupelny, chodby, kotelny a dvou sklepů. 2.NP o 60,16 m² sestává z chodby, koupelny, obývacího pokoje, ložnice, kuchyně a balkónu. Součástí rodinného domu je i zahrada o rozloze 529 m². Dům byl zkolaudován v roce 1990, základy jsou kamenné, vytápění je centrální domovní pomocí kotle na tuhá paliva, odpady jsou svedeny do obecní kanalizace, dům je připojen k elektrickým sítím, plynu a dálkovému vodovodu. Okolí domu disponuje prostornými hospodářskými přístavky, které jsou využívány třeba pro účely skladování dřeva nebo sloužící jako dílna. Stavba je udržovaná v původním stavu, je plně funkční a vhodná k nastěhování ihned. Ke zvýšení uživatelského komfortu bydlení je doporučena rekonstrukce. Obec Vendolí leží v blízkosti Poličky nebo města Svitavy, kde najdeme veškerou občanskou vybavenost ve vzdálenosti do 10 km. V místě bydliště je mateřská a základní škola, supermarket, sportovní areál s kurty, muzeum řemesel. Zde se můžete těšit z možností turistiky, rybaření, kulturních a sportovních akcí a v zimních měsících třeba na běžkování nebo lyžovačku. Průkaz energetické náročnosti zatím nezhotoven, z toho důvodu je uvedena třída G. V ceně jsou zahrnuty všechny poplatky za právní servis a provize RK. Zajišťujeme profesionální servis a nabídku financování nemovitosti. Další informace telefonicky nebo přímo na prohlídce.

Pozemek:	813,00 m ²			
Užitná plocha:	115,00 m ²			
Zastavěná plocha:	284,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelný objekt			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka; Úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelný objekt;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 690 000	115,00	23 391	0,90	21 052



Zdroj: www.ceskereality.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

hodnota stanovena porovnáním uskutečněného obchodu a a nabízených nemovitostí v okolí

Minimální jednotková porovnávací cena	17 577 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 980 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	21 052 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	18 980 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	230,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 365 400 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. obě vybavenost čp 186 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	2 027 348,- Kč
Výnosová hodnota:	1 968 521,- Kč
Nákladová cena:	2 262 657,62 Kč
2. pozemky	295 004,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	225 681,57 Kč
2.2. porosty	69 323,- Kč
	<hr/>
	= 295 004,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 322 350,- Kč

slovy: Dvamilionytřistadvacetdvatisíctřistapadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky	283 986,- Kč
3.1. st.826 vč čp 186 a p.č.827	4 365 400,- Kč

Porovnávací hodnota	4 365 400 Kč zaokr 4 360 000Kč
---------------------	--------------------------------

Silné stránky

samostatně stojící stavba

Slabé stránky

stavebně technický stav stavby

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena stanovena porovnáním uskutečněného obchodu a nabízených nemovitostí v místě a okolí.

Tržní nájemné stanoveno porovnáním nabízených nemovitostí v okolí.

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

výsledky analýzy popsány v posudku

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří

B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze

C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách

D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující

cenotvorné faktory

E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena
postup byl znalcem zkontrolován.

Porovnávací metoda pomocí úsudku znalce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

vypracovat znalecký posudek o ceně zjištěné nemovitých věcí st.č.826 včetně stavby čp. 186 občanská vybavenost na stp.č.826 a p.p.č.827 zahrada, a stanovení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti, vše v kat území a obci Radiměř, okres Svitavy

Cena zjištěná dle cenového předpisu 2 322 350 Kč	
OBVYKLÁ CENA	4 360 000 Kč
Obvyklé nájemné 1150Kč/1m2/rok bydlení Obvyklé nájemné 1200Kč/1m2/rok komerční využití	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce, tato skutečnost může ovlivnit přesnost závěru.

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 012447/2023.

V Hradci Králové 31.3.2023

René Tomeš, Sportovní 109

500 09 Hradec Králové

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

Digitálně
podepsal René
Tomeš
Datum:
2023.04.09
11:31:02 +02'00'

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2023 07:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578657 Radiměř
 Kat.území: 737852 Radiměř List vlastnictví: 637
 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. 826	290	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Radiměř, č.p. 186, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 826				
827	231	zahrada		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, 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

Typ vztahu

- o Změna číslování parcel
Povinnost k
Parcela: 827
- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: St. 826, Parcela: 827

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Opatření nadřízeného orgánu 379/1992 - rozhodnutí č. 379 ze dne 16.12.1992 čj. 521295/92-42.
POLVZ:3/1995 Z-12700003/1995-609
Pro: Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001
Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 47114983
Praha 1
- o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit ze dne 7.11.2001 dle ust. § 54 odst. 1 zákona č. 219/200 Sb.
Z-5154/2001-609

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.
 strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2023 07:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578657 Radiměř
Kat.území: 737852 Radiměř List vlastnictví: 637
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

o Smlouva o bezúplatném převodu ze správy PF ČR (§ 2 z.č.569/1991 Sb.) č.1003H03/19 s datem účinnosti 12.2.2004.

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
827	74700	231

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

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

Vyhotoveno: 27.02.2023 08:13:24

Podpis, razitko:

Řízení PŮ:

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 Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.
strana 2



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

IČ 47114983
DIČ CZ47114983

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

Digitally signed by Česká pošta -
systém SAP
Date: 2023.02.28 11:00:27 CET

Objednávka

Číslo objednávky: **4710108274**
Datum: 28.02.2023
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:

07.04.2023

Číslo dodavatele:

64878

Platební podmínky:

Splatnost 30 dní ode dne vystavení
faktury

Místo dodávky:

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

Pol.	Č. produktu	Označení	Č. produktu dodav.
	Množství	Jednotka	Cena celk. bez DPH
1	6184961004	služby znalecké	
	17.000,000	JV	17.000,00 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: 4710108274
Datum: 28.02.2023

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 - pozemek parc. č. st. 826 o výměře 290 m2 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 186 stavba občanského vybavení, pozemek parc. č. 827 o výměře 231 m2 zahrada, k.ú. Radiměř, okres Svitavy, LV č. 637, KÚ pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Svitavy.

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: 17.000,00 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: 4710108274
Datum: 28.02.2023

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

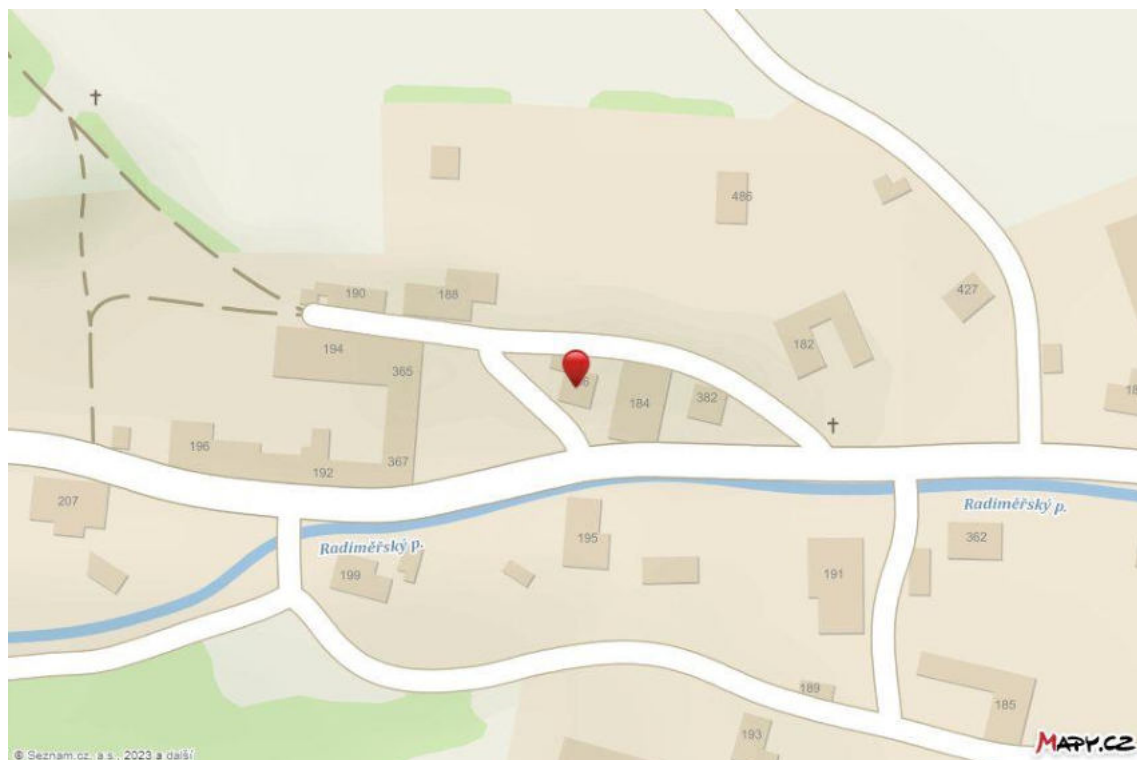
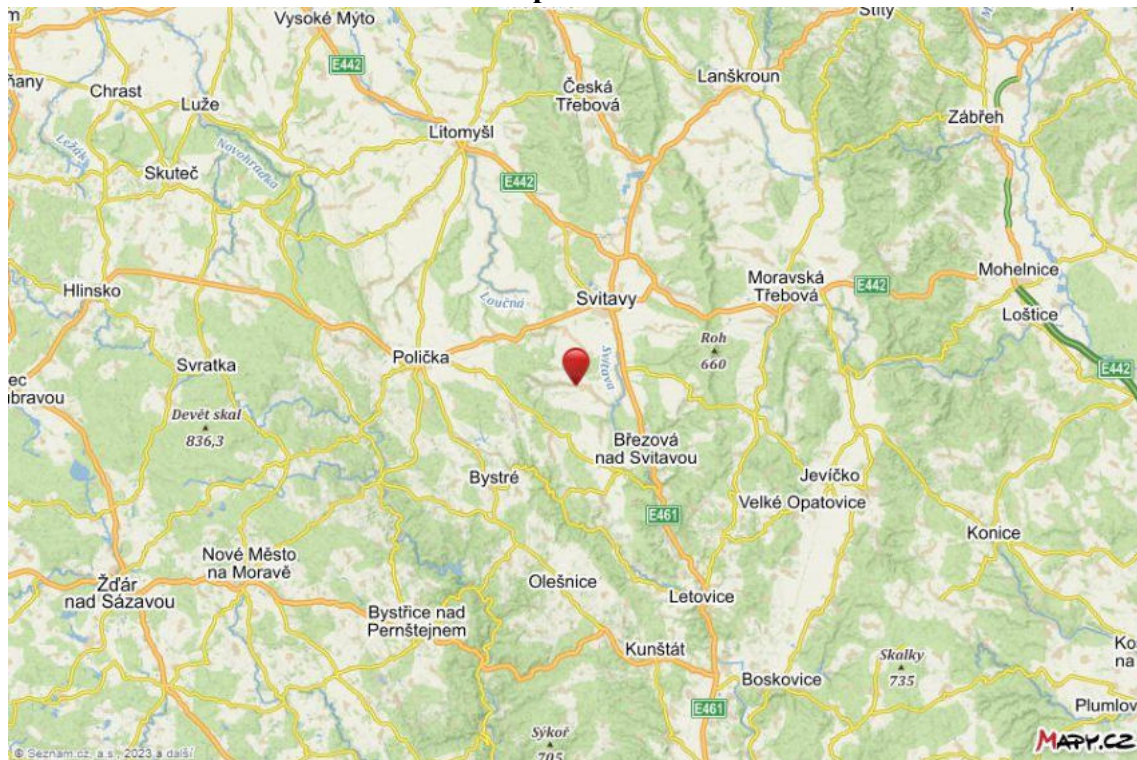
.....
Ing. Vladimíra Krejčová
Vedoucí týmu

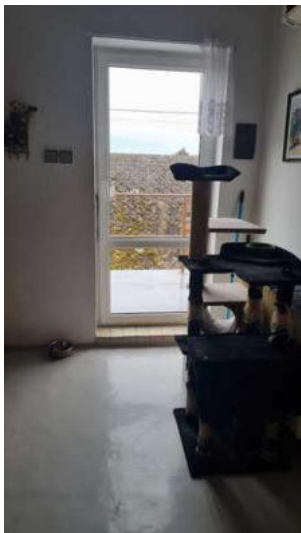
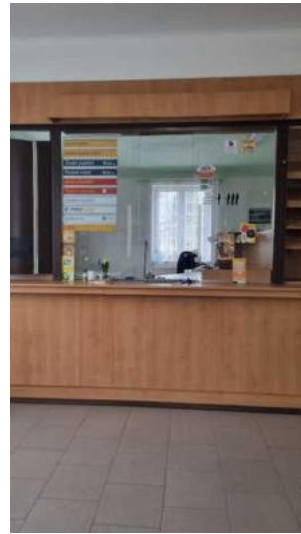
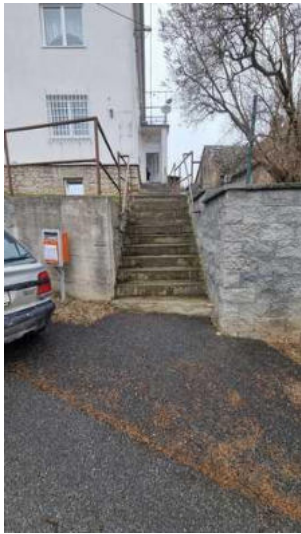
Kopie katastrální mapy ze dne 1.4.2023



Pozemek p.č. 826 v k.ú. č. 737852

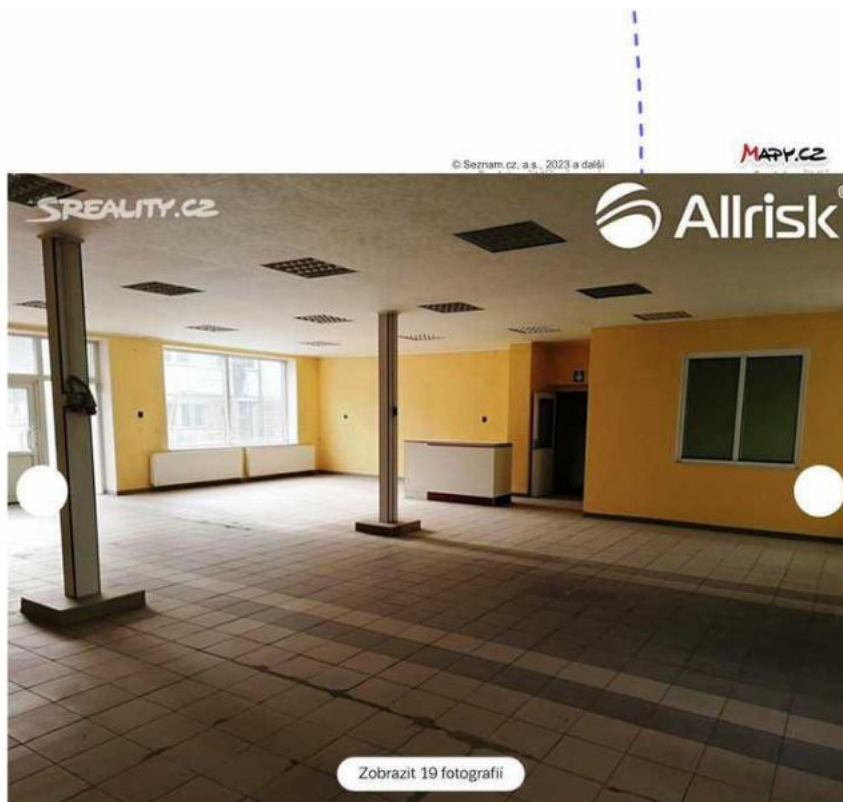
Mapa oblasti







VZOREK 1) NÁJEMNÉ



Pronájem obchodního prostoru 250 m²

Sokolovská, Svitavy - Předměstí

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

25 000 Kč za měsíc (100 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme Vám k pronájmu obchodní a skladovací prostory o velikost 250 m² ve

Svitavách, ul. Sokolovská. Celý tento prostor se nachází v přízemí s kanceláří, šatnou, toaletami, WC.

Hala není vytápěná. Do obchodního prostoru je možný přístup i přes garážová vrata. Parkování je možné v uzavřeném areálu přímo před budovou. Nemovitost se nachází v širším centru Svitav. Průkaz energetické náročnosti v řešení dle vyhlášky, údaj bude aktualizován, proto uvádíme nyní třídu G..

Pokud jste si nevybrali z uveřejněné nabídky, zadejte nám prosím Vaši poptávku a my se pokusíme najít odpovídající nemovitost.

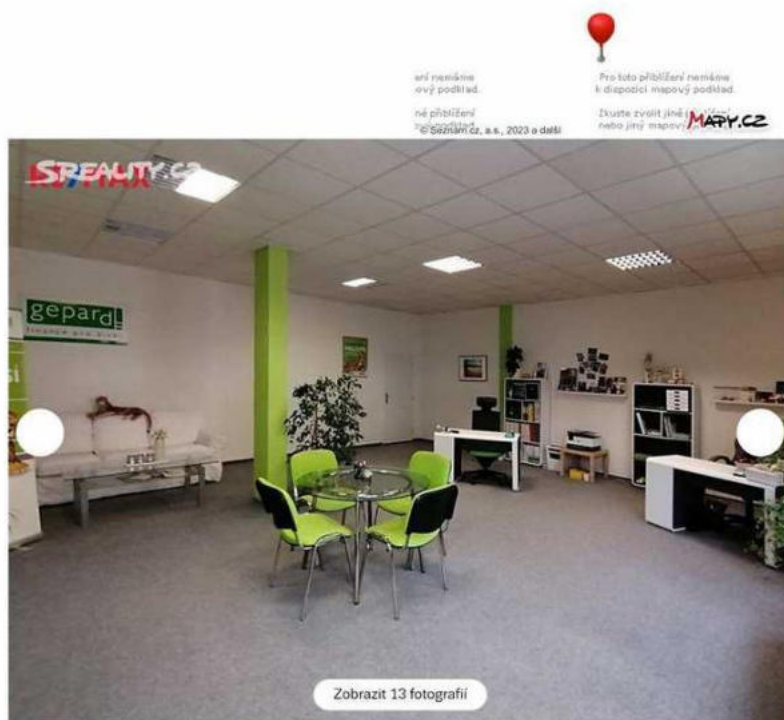
Celková cena:	25 000 Kč za měsíc
Cena za m ² :	100 Kč
ID zakázky:	PO140062
Aktualizace:	30.03.2023
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý

Datum nastěhování:	lhned
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Doprava:	Silnice

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční-obchodní-prostor/svitavy-predmesti-sokolovska/1298106188>

1/2

VZOREK 2) NÁJEMNÉ



Pronájem obchodního prostoru 68 m²

Soudní, Svitavy - Město [Panorama](#)

7 650 Kč za měsíc (113 Kč za m²/měsíc)



MÉNĚ ÚSPORNÁ

Nabízím k pronájmu nebytový prostor určený k účelům provozovny (obchodu, kanceláře, službám, skladu apod.) v centru Svitav, k.ú. Svitavy-město nacházející pod náměstím na ulici Soudní vedle posilovny Xtreme fitness.

Jedná se o přízemní prostor s velkou prosklenou výlohou, vstup je přímo z komunikace a parkoviště. Celková výměra nebytového prostoru činí 68 m², z toho obchodní prostor má 55 m², zbývající část je technické zázemí provozovny (chodba, sklad, sociální zařízení, kuchyňka), společné s vedlejší kanceláří. Vytápění je ústřední plynovým kotlem.

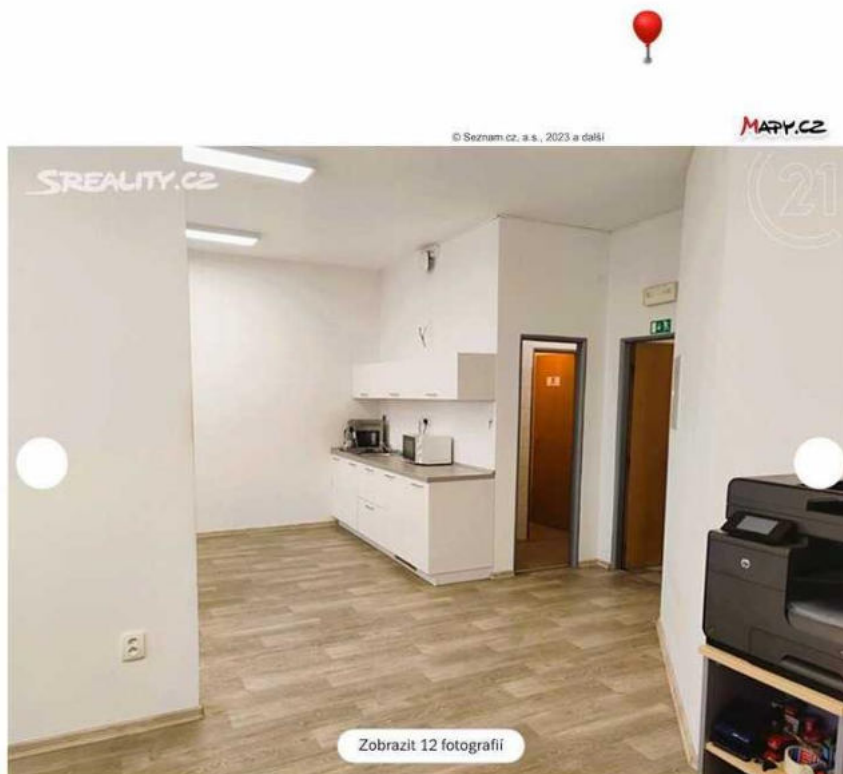
Měsíční náklady činí: nájemné 7.650,- Kč (pro neplátce bez DPH, pro plátce + DPH) + zálohy na služby ve výši 4.000,- Kč.

Kauce činí 10.000,- Kč, provize RK jeden nájem + DPH.

Celková cena:	7 650 Kč za měsíc
Cena za m ² :	113 Kč
Poznámka k ceně:	+ zálohy na služby a energie + kauce
ID zakázky:	0020-NP07087
Aktualizace:	Včera
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci

Plocha zastavěná:	681 m ²
Užitná plocha:	68 m ²
Datum nastěhování:	ihned
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky

VZOREK 3) NÁJEMNÉ



Pronájem kanceláře 67 m² náměstí Míru, Svitavy - Město 8 300 Kč za měsíc (124 Kč za m²/měsíc)

Pronájem reprezentativních kancelářských prostor v druhém nadzemním podlaží domu přímo na náměstí ve Svitavách, s výhledem do okrasné zahrady. Prostory byly renovovány před dvěma lety, jedná se o velkou místnost s kuchyňským koutem, předělenou příčkou. Případná drobná úprava pro vytvoření dvou samostatných místností je možná. Sociální místnost zahrnuje dvě toalety. Kancelář je volná od června tohoto roku. Majitel požaduje vratnou kauci 20.000 Kč, nájemné činí 8.300 Kč, vyúčtovatelné zálohy na energie (elektřina, plyn, voda) činí 3.500 Kč bez DPH, plátcům DPH bude k nájmu připočteno DPH. Odměna zprostředkovateli je ve výši 11.800 Kč včetně DPH. Vhodné pro firmy, které hledají klidné a příjemné pracovní prostředí, s potřebným zázemím pro efektivní práci. Neváhejte nás kontaktovat pro více informací a prohlídku. Vybavení kanceláře včetně kuchyňské linky není předmětem nájmu. Linku a vestavěnou knihovnu lze po dohodě odkoupit od původního nájemce.

Celková cena:	8 300 Kč za měsíc
Cena za m ² :	124 Kč
Poznámka k ceně:	včetně DPH, včetně právního servisu

Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/svitavy-mesto-namesti-miru/3890488396#fullscreen=false&img=5>

1/3

VZOREK 4) NÁJEMNÉ

Pro toto přiblížení nemůžeme poskytnout mapový podklad.
Zkuste zvolit jiné přiblížení nebo jiný mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2023 a další

MARV.CZ



Zobrazit 7 fotografií

Pronájem bytu 4+kk 71 m²

Slepá, Svitavy - Město 👁 Panorama

10 000 Kč za měsíc

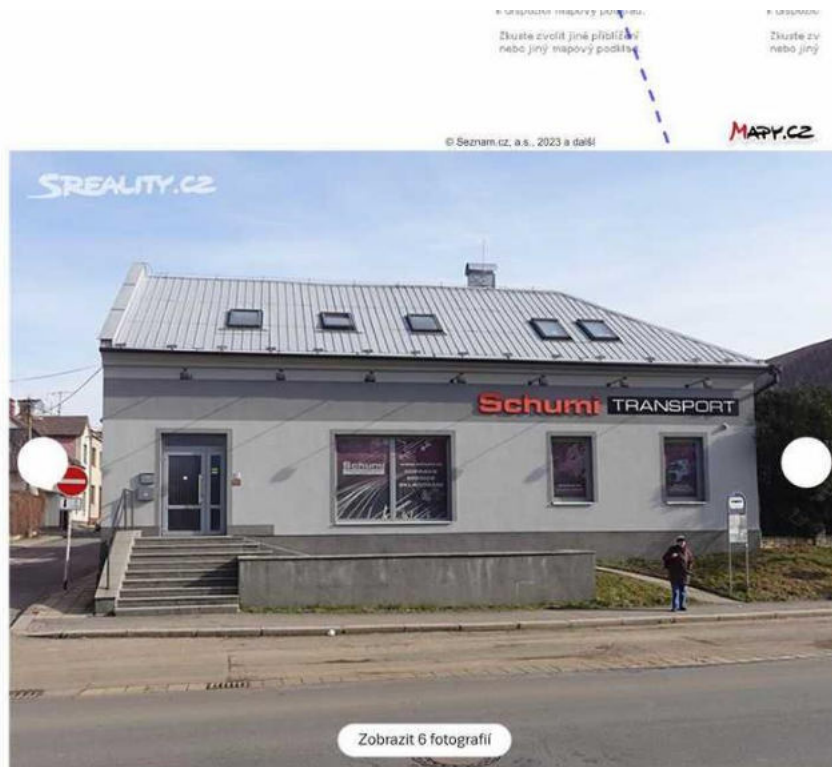
♦ | **MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ**

Nabízíme k pronájmu byt o dispozici 4+kk v centru města Svitavy na ulici Slepá. Celková výměra bytu je 71 m² a je po rekonstrukci. K dispozici 2 obytné pokoje, obývací pokoj spojený s kuchyní a kuchyňskou linkou, koupelna a samostatné WC. Vytápění a ohřev vody řešen plynovým kotlem.

Nájemné je uvedeno bez energií. Pro více informací kontaktujte makléře.

Celková cena:	10 000 Kč za měsíc	Užitná plocha:	71 m ²
ID zakázky:	832152	Datum nastěhování:	09.05.2023
Aktualizace:	Včera	Topení:	Lokální plynové
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Dobrý	Elektrika:	230V
Vlastnictví:	Osobní	Doprava:	Silnice, Autobus
Umístění objektu:	Centrum obce	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Podlaží:	1. podlaží z celkem 1	Výtah:	✗

VZOREK 5) NÁJEMNÉ



Pronájem bytu 2+kk 55 m²

Kapitána Jaroše, Svitavy - Lány

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

8 500 Kč za měsíc



NEHOSPODÁRNÁ

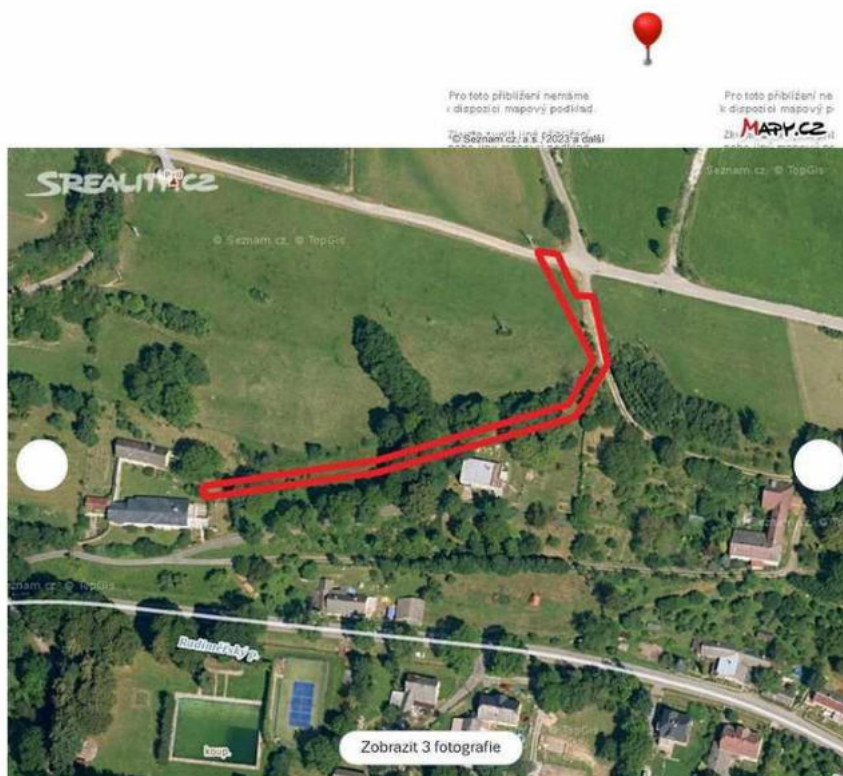
Nabízíme Vám k dlouhodobému pronájmu zrekonstruovaný zděný byt 2+kk v OV v bytovém domě ve Svitavách na ulici kpt. Jaroše. Tento byt se nachází v přízemí zděného bytového domu. Celková plocha bytu s příslušenstvím je 55 m², sklepní prostor má rozměr 7 m². Vytápění bytu a ohřev teplé vody je za pomoci kombinovaného plynového kotle. Každý byt má svůj vlastní odečet vody a své elektrické hodiny. Měsíční nájemné je 8.500,-Kč + měsíční zálohy za jednotlivé energie v celkové výši 4.900,-Kč + vratný depozit ve výši 25.500,-Kč + odměna pro RK ve výši 10.000,-Kč. Možnost nastěhování od 1.3.2023, dle vzájemné dohody.

Celková cena:	8 500 Kč za měsíc	Užitná plocha:	55 m ²
Poznámka k ceně:	+měsíční zálohy na jednotlivá média	Sklep:	✓
Aktualizace:	02.03.2023	Parkování:	✓
ID:	2802332748	Datum nastěhování:	ihned
Stavba:	Cihlová	Energetická náročnost budovy:	Třída E - Nehospodárná
Stav objektu:	Dobrý	Bezbariérový:	✓

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/svitavy-lany-kapitana-jarose/2802332748#fullscreen=false&img=2>

1/2

VZOREK 1) POZEMKY



Prodej stavebního pozemku 361 m² Radiměř, okres Svitavy 160 587 Kč (445 Kč za m²)

Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Radiměř, v okrese Svitavy

Pozemky zapsané na LV 943, podíl 1/2 o výměře 71 m².

Parcela č. 4753 - o výměře 20 m²

Parcela č. 4754 - o výměře 122 m²

Pozemky zapsané na LV 234, podíl 1/2 o výměře 282 m².

Parcela č. 736 - o výměře 279 m²

Parcela č. 4752 - o výměře 285 m²

Pozemek zapsaný na LV 926, podíl 1/2 o výměře 8 m².

Parcela č. 4755 - o výměře 15 m²

Parcely zapsané na LV 234 jsou vedeny územním plánem jako stavební.

VZOREK 2) POZEMKY



Prodej stavebního pozemku 4 287 m² Radiměř, okres Svitavy 2 650 000 Kč (618 Kč za m²)

Nabízíme k prodej pozemek určený pro bydlení o celkové výměře 4 287 m² v obci Radiměř okres Svitavy. Pozemek lze napojit na všechny sítě, které obec má - elektřina, kanalizace, voda. Přístupovou komunikaci je nutné zbudovat. V dané lokalitě lze postavit až 5 rodinných domů k bydlení. Lokalita je vhodná i pro investování.

Celková cena:	2 650 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	618 Kč
Poznámka k ceně:	včetně provize RK a právního servisu
ID zakázky:	959/2019

Aktualizace:	06.05.2022
Plocha pozemku:	4287 m ²
Komunikace:	Neupravená

Dojezdová
vzdálenost

VZOREK 3) POZEMKY



Prodej stavebního pozemku 1 007 m²

Radiměř, okres Svitavy [Panorama](#)

590 000 Kč (586 Kč za m²)

Nabízíme prodej rovinatého stavebního pozemku v obci Radiměř o celkové výměře 1007 m². Sítě jsou na hranici pozemku.

V obci Radiměř naleznete veškerou občanskou vybavenost. Financování zajistíme. Pro bližší informace a domluvení termínu prohlídky kontaktujte makléře.

Celková cena:	590 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	586 Kč
ID zakázky:	830217
Aktualizace:	27.03.2023
Umístění objektu:	Klidná část obce

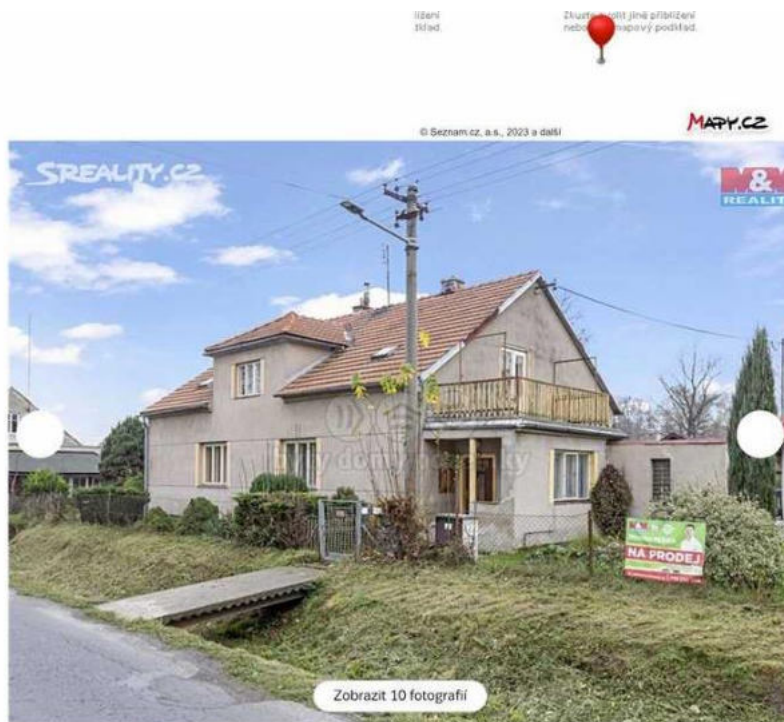
Plocha pozemku:	1007 m ²
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrina:	120V
Doprava:	Silnice, Autobus

Dojezdová vzdálenost

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
[Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas](#)



VZOREK 2) PRODEJ DOMU



Prodej rodinného domu 167 m², pozemek 580 m² Hradec nad Svitavou, okres Svitavy [Panorama](#) 3 199 000 Kč

Hledáte spíše byt, ale rádi byste svůj dům? Tento Vám to umožňuje. Cena je stejná jako velkého bytu. Pokud takto uvažujete či hledáte investici, přijďte na prohlídku do Hradce nad Svitavou. Dům je před rekonstrukcí se zajímavými možnostmi. Lze např. vybudovat 2 neprůchozí byty. Vytápění je řešeno novým plynovým kotlem a kamny na tuhá paliva. Zahrada čítá taky mnoho možností. V případě zájmu o prohlídku, kontaktujte makléře.

Celková cena:	3 199 000 Kč za nemovitost
ID zakázky:	808855
Aktualizace:	27.03.2023
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Poloha domu:	Řadový
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	167 m ²
Plocha pozemku:	580 m ²

Parkování:	3
Garáž:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové, Lokální tuhá paliva
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✗

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/hradec-nad-svitavou-hradec-nad-svitavou-/4116186700#fullscreen=false>

1/2

01.04.23 11:09

Prodej rodinného domu 167 m², pozemek 580 m², Hradec nad Svitavou, okres Svitavy • Sreality.cz

Zavolat

Napsat zprávu

Prohlášení: Tato stránka je určena pouze pro osobní použití.

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potravin

Školy a školky

Lékaři

Volný čas

Hřiště: Dětské hřiště Hradec nad Svitavou (666 m)
Večerka: Můj obchod - Potravin Hradec nad S... (1107 m)
Veterinář: MVDr. Miroslav Šafář (2934 m)
Cukrárna: Cukrárna Cukrární (3369 m)
Kino: Kino Vesmír (3338 m)
Divadlo: Divadlo Trám (3338 m)
Hospoda: Hospůdka Zabka (1395 m)
Restaurace: Restaurace Oáza (1634 m)
Lékárna: Dr. Max LÉKARNA (3248 m)
Škola: MŠ Svitavy - Lány (2268 m)
Vlak: Svitavy-Lány (1288 m)
Škola: ZŠ a MŠ Hradec nad Svitavou (1428 m)
Sportoviště: Nizký lanový park Kamenná Horka (3160 m)
Bus MHD: Hradec nad Svitavou, MŠ (51 m)
Bankomat: Bankomat ČSOB (3025 m)
Pošta: Pošta Hradec nad Svitavou - Česká p... (2293 m)
Obchod: Kaufland (3248 m)

Kontaktovat:



Pešina Miroslav

Zobrazit telefon

Zobrazit telefon

Zobrazit email



M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

★★★★★ (133)

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

Více o společnosti »

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

Copyright © 1999–2023 Seznam.cz, a.s.

Nahlasit chybu

VZOREK 3) PRODEJ DOMU



Prodej rodinného domu 195 m², pozemek 852 m²

Vendolí, okres Svitavy  Panorama

4 270 000 Kč



MÉNĚ ÚSPORNÁ

Nabízím k prodeji RD se sedlovou střechou, kdy se jedná stavbu dvojdomku - rohový dům, v obci Vendolí u Svitav. Celková plocha pozemku činí 852 m², kdy na části pozemku je postavený dům a zbylá část složí jako plocha k parkování a zahrada.

Dům má 2 bytové jednotky s vlastním soc. zařízením, v přízemí 3+1 a podkroví 2+kk. Celková užitná plocha domu činí: 195 m².

Celý dům je podsklepený, suterén (1. PP) se sestává ze vstupní chodby, garáže s novými vraty, kotelny se skladem paliva, dílny, 2 skladů (sklípku a komory) a spíže. Přízemí domu (1. NP) se sestává ze zádveří (vstupní verandy), chodby (předsíně) se schodištěm, kuchyně, jídelny (pokoj), obývacího pokoje, ložnice, spíže, koupelny a WC. Podkroví (2. NP) se sestává z chodby (předsíně), velkého pokoje s kuchyňským koutem, spíže, ložnice, ze které se dá vyjít na terasu, která je nad verandou, dále skladu, který může být dokončen jako další pokoj, koupelny a WC.

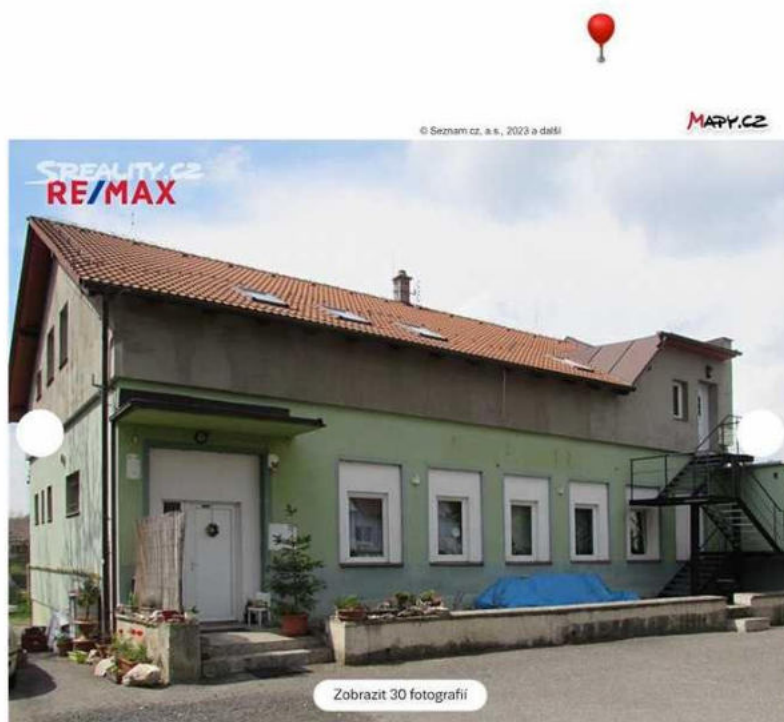
Dům byl postaven v r. 1977, přičemž v průběhu 9 let dochází postupně k modernizaci domu. V r. 2014 došlo k výměně střešní krytiny, v r. 2018 byla dána nová okna-plastová vč. žaluzií a na střechu byly instalovány solární panely. Bateriové úložiště (zásobník na baterie) od fotovoltaiky je v komoře v suterénu. V r. 2019 byl dán nový kotel na tuhá paliva se zásobníkem - plný automat (na uhlí a pelety) - 5. emisní třída a v r. 2021 byla v přízemí instalována nová kuchyňská linka s novými spotřebiči, v přízemí nové dveře a podlahy. V podkroví byla plánována rekonstrukce koupelen, ale započaté práce zůstaly nedokončené.

Před domem je terén částečně zpevněný, upravený na parkování, vjezd na pozemek je bránou na el. pohon, vzadu za domem je zahrada. Pozemek i dům je dobře udržovaný.

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/vendoli-vendoli/-1170392140#fullscreen=false&img=7>

1/2

VZOREK 4) PRODEJ DOMU



Prodej rodinného domu 432 m², pozemek 274 m²

Hradec nad Svitavou, okres Svitavy [Panorama](#)

6 490 000 Kč



ÚSPORNÁ

Nabízím k prodeji rodinný dům, zast. plocha 274 m², s možností využití části domu ke komerčním účelům nebo za účelem investice.

Jedná se o budovu bývalé restaurace, jejíž provoz byl přerušen a bývalé prostory byly upraveny na bydlení, ve kterých jsou v současné době nájemci.

Nad bývalou restaurací bylo kompletně nově vystavěné podkroví s vybudováním nového prostorného a moderního bytu, do kterého je samostatný přístup po kovovém schodišti.

V současné době je tedy celý dům využíván pouze za účelem bydlení.

Celková užitná plocha domu činí: 432 m².

Celý dům je podsklepený, suterén (1. PP) o výměře 83 m² se sestává ze vstupní chodby, kotelny, uhelný a 2 skladů.

Přízemí domu (1. NP) o výměře 172 m² se sestává ze zádveří, vstupní předsíně, skladu, koupelny, prádelny a WC, obývacího pokoje s barem, velké prostorné kuchyně, dalších dvou velkých pokojů, komory (dílňny), umývárny a dalšího WC.

Podkrovní byt (2. NP) se sestává: ze vstupní předsíně, velkého obývacího pokoje propojeného s kuchyní, prostorného sociálního zařízení (2x umyvadlo WC, sprchový kout a vana), samostatného WC, ložnice, 2 dalších pokojů a komory. Z ložnice a obývacího pokoje vedou balkonové dveře přímo na terasu, která je částečně zastřešená.

K nemovitosti patří spoluvlastnický podíl a zahrada o výměře 1355 m². Zahrada je využívána jako parkoviště a manipulační plocha.

Financování případnou hypotékou zařídím.

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/hradec-nad-svitavou-hradec-nad-svitavou-/370432092#fullscreen=false&img=25>

1/2