

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 022526/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně administrativní podle cenového předpisu a o obvyklé ceně a určení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti - p.č.st.853/1 jehož součástí je stavba čp. 534 Moravské Předměstí - občanská vybavenost vše v kat území Třebeš v obci Hradec Králové.

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: 9065/2023

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

Číslo jednací: 4710111171

TRŽNÍ HODNOTA	10 500 000 Kč
----------------------	----------------------

Počet stran: 34 vč 12 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: el

Podle stavu ke dni: 3.5.2023

Vyhotoveno: V Hradci Králové 15.5.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

vypracování znaleckého posudku o zjištěné ceně podle cenového předpisu a o obvyklé ceně a určení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti - p.č.st.853/1 jehož součástí je stavba čp. 534 Moravské Předměstí - občanská vybavenost vše v kat území Třebeš v obci Hradec Králové.

1.2. Účel znaleckého posudku

podklad pro prodej z majetku ČR

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru, vyjma skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.5.2023 za přítomnosti paní Ing.Jožiové a zaměstnanců České pošty s.p..

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, a vlastní databázi, kdy jsou mi známé některé uskutečněné obchody v Hradci Králové. 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.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

objednávka č. 4710111171 z 26.4.2023

zjištění na místě samém 3.5.2023 od 10hodin

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

list vlastnictví č.121 z 24.3.2023

kopie katastrální mapy z www.cuzk.cz

www.cuzk.cz

fotodokumentace pořízená v den prohlídky

zaměření stávajícího stavu
půdorys poskytnutý Ing.Jožiovou
www.sreality.cz
www.mestaobce.cz
www.cuzk.cz dálkový přístup
vlastní databáze prodaných nemovitostí v Hradci Králové a okolí

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Toto ocenění bylo vypracované v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

věrohodnost zdrojů dat - data získaná z veřejného seznamu byla místním šetřením potvrzena, informace o uskutečněných obchodech byly získány z listin získaných z veřejného seznamu a z vlastní databáze. 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.

O věrohodnosti zdrojů dat není důvod pochybovat.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§1a) vyhl.337/2022Sb.: Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
 - d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
 - e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
 - f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.
- (3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.
- (4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§1b) Určení tržní hodnoty

- (1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.
- (2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.
- (3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

zákon 151/1997Sb **Oceňování stavby** § 4

- (1) Nestanoví-li tento zákon jinak, stavba nebo její část⁷⁾ (dále jen “stavba”) se oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, jejichž použití u jednotlivých druhů staveb stanoví vyhláška.
- (2) Stavba se oceňuje podle účelu jejího užití bez rozdílu, zda jde o nemovitou nebo movitou věc nebo zda je součástí pozemku nebo práva stavby.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

dne 3.5.2023 bylo provedeno místní šetření spojené s pořízením fotodokumentace a zaměření nemovitosti za účasti paní Ing. Jožiové a zaměstnanců pošty.

Byly převzaty dostupné podklady - plán INP skutečné dispozice, list vlastnictví, znalec zajistil snímek kat mapy, provedl průzkum uskutečněných obchodů od roku 2022 a prostřednictvím www.sreality.cz znalec zjistil nabídky v dané lokalitě a okolí v čase ocenění

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data byla zpracována následujícím způsobem:

byly zjištěny zobchodované nemovité věci v místě a čase. Jde o pozemky s různým druhem využití a o byty, žádný uskutečněný obchod s porovnatelnou – Poštovna s pozemkem - nemovitostí nebyl zjištěn a není znalci ani znám.

Pro absenci uskutečněných obchodů s porovnatelnou nemovitostí bude při ocenění postupováno v souladu s vyh 337/2022Sb. části druhé §1 písm b) - Tržní hodnota

(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.

dle § 5 zákona č. 151/1997Sb. ve znění pozd předpisů

(1) 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,
- 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.

(2) Základní ceny a způsob jejich úpravy podle odstavce 1 u jednotlivých druhů staveb, postupy při měření a výpočtu výměr staveb a postupy při oceňování včetně způsobů zjištění a uplatnění technického nebo morálního opotřebení stanoví vyhláška. Ve stanovených cenách a postupech se zohledňují i vlivy působící na úroveň a relace cen staveb na trhu.

§ 6 zákona č. 151/1997Sb. ve znění pozd předpisů

Oceňuje-li se stavba výnosovým způsobem, stanoví vyhláška způsob výpočtu ceny, způsob zjištění výnosu a výši míry kapitalizace pro dané časové období.

§ 7 zákona č. 151/1997Sb. ve znění pozd předpisů

Oceňuje-li se stavba porovnávacím způsobem, stanoví vyhláška hlediska, která se při porovnání berou v úvahu.

Pro porovnání byly zjištěny nabídky RK v místě, byla dohledána pouze 1 nabídka na www.sreality.cz s porovnatelným objektem co do velikosti, využití, provedení, pro porovnání je tedy uveden pouze 1 vzorek.

Postup výpočtu:

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

Zjištěná cena – ocenění provedeno v souladu s platnou vyhláškou

Pozemek samostatný – věcná hodnota – obvyklá cena porovnáním prodaných nemovitostí

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

porovnání s nabídkou v místě a čase – zjištěna pouze 1 nabídka

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

Dle výše provedených výpočtů znalec stanoví tržní hodnotu nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Štefánikova 534, 500 11 Hradec Králové

Vlastnické a evidenční údaje

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

ČR - Česká pošta s.p.

Dokumentace a skutečnost

Dokumentace byla předložena v minimálním rozsahu, pouze půdorys INP - v porovnání se skutečným stavem je až na zanedbatelné odchylky totožný.

Místopis

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

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

Hradec Králové je univerzitní město, vyučuje zde Univerzita Hradec Králové, některé fakulty Univerzity Karlovy a Univerzity obrany. Sídlí zde např. krajský soud nebo biskupové královéhradecké diecéze církve katolické a československé husitské.

Moravské Předměstí je místní částí statutárního města Hradce Králové. Nachází se na jihu města téměř celá obklopená místní částí Třebeš, na jejímž katastrálním území také leží, částečně hraničí s Novým Hradcem Králové.

Ve městě je komplexní vybavenost a infrastruktura, vše v dosahu MHD.

Situace

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

Celkový popis nemovité věci

Pozemek obdélníkového tvaru je zastavěný objektem občanské vybavenosti, stavba je přístupná z ulice Štefánikova z veřejného chodníku v areálu OC Hvězda.

Přízemní stavba je napojena na veřejný vodovod, elektro síť, kanalizaci, horkovod.

Stavba je užívána ke svému účelu - pošta se zázemím.

Dispozice:

Chodba	3,0900
Hala pro veřejnost	45,2100
Prostor přepážek	42,9800
Sklad balíků	8,3300
Kancelář vedoucí	12,5500

Technická místnost	2,2000
Chodba	11,6400
soc zařízení	10,3200
Kuchyňka	8,8700
Úklidová komora	1,1400
Balíková třídírna	21,2300
Šatna	14,1200
Sál doručovatelů	37,7500
Sklad tiskopisů	8,4400
Pokladna	16,4000
Hala pro veřejnost	2,8900
	247,1600

Stavba z roku 1980.

Součástí tržní hodnoty jsou:

stp.č.853/1 o výměře 321m²

stavba občanské vybavenosti včetně vybavení čp.534 na stp.č.853/1

přípojka vody, kanalizace, zpevněná plocha

vše v části Moravské Předměstí, kat úz Třebeš, obec Hradec Králové.

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Ostatní rizika: nejsou

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

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. LV 121
2. pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. čp 534

2. Hodnota pozemků

- 2.1. pozemek

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Tržní hodnota

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita věcná hodnota a porovnávací metoda výpočtu.

Věcná hodnota stavby byla vypočtena pomocí českých stavebních standardů.

Vzhledem k nedostatku nabízených porovnatelných objektů - stavba s pozemkem - byl vybrán pouze 1 vzorek, kde bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

Dále byla provedena analýza dat zobchodovaných samostatných pozemků - porovnatelných svým umístěním, rozlohou a možností zastavění.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	853/1 vč čp. 534
Adresa předmětu ocenění:	Štefánikova 534
	500 11 Hradec Králové
LV:	121
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Hradec Králové
Katastrální území:	Třebeš
Počet obyvatel:	90 596

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,615,00 \text{ Kč/m}^2$

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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a	III	1,00

katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality

- | | | |
|--|----|------|
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) | II | 1,10 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: 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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - pozemek v části obce s výbornou dostupností do centra, zastavěný komerčně využívanou stavbou	III	0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,897}$$

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

Koeficient **pp** = **I_T** * **I_P** = **1,036**

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

Koeficient **pp** = **I_T** * **I_P** = **0,897**

1. LV 121

přízemní stavba postavena v r 1980 jako pošta, hlavní nosné ocelové konstrukce na betonových patkách jsou s cihelnou dozdívkou, stropní konstrukce tvořeny žebetónovými panely s podhledem. Okna plastová z roku 2014, střecha plochá s lepenkovou krytinou z roku 2012, výkladce obměněny před 4 lety, vstupní automaticky otevírací systém osazen před cca 6 let. Podlahy betonové s povrchem PVC, keramické dlažby, v průběhu užívání obměna zař. předmětů a opravy v nepravidelných cyklech. Údržbu hodnotím jako průměrnou.

Ocenění nákladovým způsobem

ocenění je provedeno v souladu s vyhláškou, zařídění je provedeno dle skutečného stavu

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Čp 534

přízemní stavba poštovny.

Jde o stavbu standardního provedení a vybavení. Stavba z roku 1980.

Součástí stavby jsou poštovní přepážky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

H. budovy pro obchod a služby

montovaná z dílců betonových tyčových

123

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
INP	285,12 m ²	3,50 m	997,92
Součet	285,12 m²		997,92
čp 534	285,15*3,7	=	1 055,06 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			1 055,06 m³

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	1,00	3,70

12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,80	50	1,54	4,47
13. Okna	S	5,80	50	1,00	2,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	N	4,40	100	1,54	6,78
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. poštovní přepážky v délce 12bm	A	3,90	100	1,00	3,90
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$300\,000,00 / (1\,055,06 * 2\,669,- * 0,9930 * 0,9431 * 0,9000 * 1,1500 * 2,8200) = 3,90$					
Součet upravených objemových podílů					101,55
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0155

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9930
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9431
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0155
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 408,41
Plná cena: $1\,055,06\text{ m}^3 * 7\,408,41\text{ Kč/m}^3$	=	7 816 317,05 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 100 = 43,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 43,0 \% / 100)$	$*$ <u>0,570</u>
Čp 534 - zjištěná cena	= 4 455 300,72 Kč

1.2. 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:	8,00 m

Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 8,00 m * 1 200,37 Kč/m

=	340,-
*	1,1500
*	3,0700
=	1 200,37
=	9 602,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 60 = 71,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 71,7 \% / 100)$

*	0,283
---	-------

Přípojka vody - zjištěná cena

=	2 717,64 Kč
---	--------------------

1.3. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

2223

Délka:

12,00 m

Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 12,00 m * 4 096,78 Kč/m

=	1 180,-
*	1,1500
*	3,0190
=	4 096,78
=	49 161,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 80 = 53,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 53,8 \% / 100)$

*	0,462
---	-------

Přípojka kanalizace - zjištěná cena

=	22 712,55 Kč
---	---------------------

1.4. Zpevněné plochy průjezd

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

211

Výměra:

28,19 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	480,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 612,94
Plná cena: 28,19 m ² * 1 612,94 Kč/m ²	=	45 468,78 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 průjezd - zjištěná cena	=	22 734,39 Kč
--	---	---------------------

Rekapitulace nákladových cen:

čp 534	=	4 455 300,72 Kč
přípojka vody	=	2 717,64 Kč
přípojka kanalizace	=	22 712,55 Kč
zpevněné plochy průjezd	=	22 734,39 Kč

Nákladové ceny - celkem	=	4 503 465,30 Kč
--------------------------------	---	------------------------

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro obchod

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %

Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,10 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
přípoj	247,00	2 000,-	41 166,67	494 000,-
Výnosy celkem				494 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	494 000,- Kč
---	---	--------------

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 752 956,86 Kč

- výměra stavebního pozemku: 321,00 m²

- skutečně zastavěná plocha: 285,00 m²

- cena skutečně zastavěné plochy: 668 513,10 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	33 425,66 Kč
---	---	--------------

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

	494 000,00 * 40 %	-	197 600,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:		=	262 974,34 Kč
Míra kapitalizace 7,10 %		/	7,10 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = **3 703 864,- Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Zdůvodnění zařazení do skupiny D):

pozemky ve stabilizovaném území města, pozemek zastavěn v celé ploše, další rozvoj není možný

Ocenění nákladovým způsobem CN = 4 503 465,30 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 3 703 864,00 Kč

Rozdíl R = 799 601,30 Kč

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

CV + 0.10 R = 3 783 824,13 Kč

LV 121 - zjištěná cena = **3 783 824,13 Kč**

2. pozemek

pozemek zastavěný stavbou občanské vybavenosti

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,897 = 0,897$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	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	2 615,-	0,897	2 345,66
-------------	---------	-------	----------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	853/1	321	2 345,66	752 956,86
Stavební pozemek - celkem			321		752 956,86

Pozemek - zjištěná cena celkem	=	752 956,86 Kč
---------------------------------------	---	----------------------

Tržní ocenění majetku**1. Věcná hodnota staveb****1.1. čp 534****Věcná hodnota dle THU**

jednotková cena za 1m³ obestavěného prostoru dle online ukazatelů - české stavební standardy 01/2023

Užitná plocha

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
poštovna vč zázemí	247,00 m ²	1,00	247,00 m ²
			247,00 m²
			247,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
INP 14,4*19,8 =	285,12	3,50 m
		285,12 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP INP	(14,4*19,8)*(3,70) =	1 054,94
Obestavěný prostor - celkem:		1 054,94 m³

Jednotková cena	10 600 Kč/m ³
Množství	1 054,94 m ³
Reprodukční cena	11 182 406 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	916 957	916 957	8,05
2. Svislé konstrukce	17,40	1 945 739	1 945 739	17,08
3. Stropy	9,30	1 039 964	1 039 964	9,13
4. Krov, střecha	7,30	816 316	816 316	7,17
5. Krytiny střech	2,10	234 831	234 831	2,06
6. Klempířské konstrukce	0,60	67 094	67 094	0,59

7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	771 586	771 586	6,77
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	369 019	369 019	3,24
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	201 283	201 283	1,77
10. Schody	2,90	324 290	324 290	2,85
11. Dveře	3,10	346 655	277 324	2,43
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,20	581 485	581 485	5,10
14. Povrchy podlah	3,20	357 837	357 837	3,14
15. Vytápění	4,20	469 661	469 661	4,12
16. Elektroinstalace	5,70	637 397	637 397	5,60
17. Bleskosvod	0,30	33 547	33 547	0,29
18. Vnitřní vodovod	3,20	357 837	357 837	3,14
19. Vnitřní kanalizace	3,10	346 655	346 655	3,04
20. Vnitřní plynovod	0,20	22 365	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	1,70	190 101	190 101	1,67
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	335 472	335 472	2,95
24. Výtahy	1,40	156 554	156 554	1,37
25. Ostatní	5,90	659 762	659 762	5,79
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
27. vestavěné poštovní přepážky	0,00	0	300 000	2,63
Upravená reprodukční cena		11 390 711 Kč		
Množství		1 054,94 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		10 797 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	285
Užitná plocha (UP)	[m ²]	247
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 054,94
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	10 797
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	10 797
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	11 390 230
Stáří	roků	43
Další životnost	roků	57
Opotřebení	%	43,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	6 492 431

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemek

Porovnávací metoda

Průměrná jednotková cena je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek koeficientů KRC a KMP a KPP a KDD a KMZ a KIV a KVP a KUV. Jednotková cena srovnávací nemovitosti je vypočtena jako podíl zjištěné tržní hodnoty srovnávané nemovitosti a její rozlohy.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	V 272/2022-602, p.č.: 226/103
--------	-------------------------------

Lokalita: Třebeš				
Popis: dne 10/1/2022 uskutečněn obchod s pozemky v lokalitě Labská zahrada pro výstavbu BV v Třebši				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - prodej 2022 leden			1,10	
velikost pozemku - pozemky pro bytovou výstavbu			1,00	
poloha pozemku - porovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - MHD			1,00	
možnost zastavění poz. - bydlení			1,00	
intenzita využití poz. - výstavba			1,00	
vybavenost pozemku - sítě v místě			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - pozemky pro výstavbu pro bydlení			1,10	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
7 920 000	880	9 000,00	1,21	10 890,00

Název: V 273/2022-602, p.č.: 226/101				
Lokalita: Třebeš				
Popis: Pozemky v lokalitě Labská zahrada pro výstavbu BV, prodej uskutečněn 01/2022				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - prodej 01/2022			1,10	
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 - pozemek pro bytovou výstavbu, nezastavěný			1,10	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
7 749 000	861	9 000,00	1,21	10 890,00

Název: V 12132/2022, p.č.: 600/46				
Lokalita: Nový Hradec Králové				
Popis: uskutečněný prodej pozemku v Hradci Králové pro výstavbu bydlení, prodej 11/2022				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - prodáno			1,00	
velikost pozemku - větší			1,00	
poloha pozemku - stejná obec			1,00	
dopravní dostupnost - MHD			1,00	
možnost zastavění poz. - bydlení			1,00	
intenzita využití poz. - porovnatelná			1,00	
vybavenost pozemku - porovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - volný pozemek pro výstavbu			1,10	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
15 000 000	1 038	14 450,87	1,10	15 895,96

Minimální jednotková porovnávací cena	10 890,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 558,65 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	15 895,96 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

cena stanovena porovnáním prodaných nemovitostí v místě a čase

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	853/1	321	12 560,00		4 031 760
Celková výměra pozemků		321	Hodnota pozemků celkem		4 031 760

4. Porovnávací hodnota

4.1. Tržní hodnota

Oceňovaná nemovitá věc

Pozemek v komplexu Hvězda - přízemní stavba pošty.

pozemek zastavěný komerčně využívanou stavbou s výbornou dostupností do centra - MHD, stavba obsahuje nebytové prostory- poštovnu se zázemím .

Přízemní objekt je napojen na horkovod, elektro síť, kanalizaci a vodovod.

Stavebně technický stav hodnotím jako dobrý.

Okolní zástavba pro bydlení - sídlištní zástavba, zastávka MHD v místě.

pro porovnání byl vhodný pouze 1 vzorek z nabídky, žádný uskutečněný obchod s porovnatelnou nemovitostí mi není znám.

Užitná plocha:	247,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 055,00 m ³
Zastavěná plocha:	285,00 m ²
Plocha pozemku:	321,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 – zohledňuje skutečnost, zda porovnávané nemovité věci byly zobchodované, před uskutečněním prodeje dochází k jednání, při nichž je velmi často nabídková cena ponížena

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

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

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

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

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově lepší, je koeficient větší než

1, jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Postup výpočtu:

Průměrná jednotková cena je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek koeficientů K1-K7. Jednotková cena srovnávací nemovitosti je vypočtena jako podíl zjištěné tržní hodnoty srovnávací nemovitosti a její užitné plochy.

V dané lokalitě byla zjištěna 1 nabídka.

vzorek byl převzat z nabídky na www.sreality.cz.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej obchodního prostoru čp 442
Lokalita:	Velká, Hradec Králové - Pouchov

Nabízíme vám ke koupi administrativní prostory o celkové podlahové ploše 325 m², které se nachází v ulici Velká, Hradec Králové – Pouchov. Jedná se o přízemní prostory, kde jsou k dispozici 4 samostatné kanceláře, z toho 2 neprůchozí a dále 1 prostorná openspace kancelář o výměře 140 m². Dále objekt nabízí garáž, sklad a sociální zázemí, kde jsou dvě toalety, komora a kuchyňka. Suterén disponuje dalšími velkými skladovacími prostory.

Užitná plocha vypočtena ze zastavěné plochy upravené koef 0,8 - 328*0,8

Zastavěná plocha převzata z archivu znalce z r 2002.

Pozemek:	553,00 m ²			
Obestavěný prostor:	1 405,00 m ³			
Užitná plocha:	262,40 m ²			
Zastavěná plocha:	328,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nebylo zobchodováno			0,95	
K2 Velikosti objektu - porovnatelná			1,00	
K3 Poloha - okrajová část			1,05	
K4 Provedení a vybavení - po kompletní modernizaci			0,90	
K5 Celkový stav - po celkové rekonstrukci			0,85	
K6 Vliv pozemku - bez			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelný objekt			1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nebylo zobchodováno; Velikosti objektu - porovnatelná; Poloha - okrajová část; Provedení a vybavení - po kompletní modernizaci; Celkový stav - po celkové rekonstrukci; Vliv pozemku - bez; Úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelný objekt;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
13 900 000	262,40	52 973	0,76	40 259



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

stanovení hodnoty provedeno porovnáním na základě užitné plochy, vybrán byl 1 porovnatelný vzorek z nabídky z www.sreality.cz.

Minimální jednotková porovnávací cena	40 259 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	40 259 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	40 259 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	40 259 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	247,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	9 943 973 Kč
zaokrouhleno	9 944 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. LV 121	3 783 824,- Kč
Výnosová hodnota:	3 703 864,- Kč
Nákladová cena:	4 503 465,30 Kč
2. pozemek	752 957,- Kč

Výsledná cena - celkem: 4 536 781,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 536 780,- Kč

slovy: Čtyřmilionypětsettricetšesttisícsmsetosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. čp 534	6 492 431,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. pozemek	4 031 760,- Kč
4. Porovnávací hodnota	9 944 000 ,- Kč

Porovnávací hodnota	9 944 000 Kč
Věcná hodnota	10 524 191 Kč
z toho hodnota pozemku	4 031 760 Kč

Při stanovení tržní hodnoty bylo přihlédnuto k následujícím skutečnostem:

Silné stránky

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

Slabé stránky

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

Tržní hodnota

10 500 000 Kč

slovy: Desetmilionůpětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Tržní hodnota 10 500 000 Kč

cena administrativní 4 536 780 Kč

obvyklé nájemné 2 000 Kč/rok/ 1m²pronajaté plochy

5.2. Kontrola postupu

byl proveden průzkum trhu a byl vybrána jedna nabídka s porovnatelnou nemovitostí - při stanovení ceny za 1m² pozemku byly vybrány 3 vzorky - uskutečněné obchody a byla stanovena obvyklá cena za samostatný pozemek.

Pro absenci podobného vzorku nemovitostí porovnatelné se st 853/1 včetně stavby čp.534

Moravské Předměstí byla stanovena tržní hodnota pomocí součtu věcné hodnoty stavby čp 534 a

obvyklé ceny pozemku st 853/1 a porovnáním nabízené nemovitosti v obci s oceňovanou

nemovitostí, znalec uvedl tržní hodnotu ve výši věcné hodnoty stavby a obvyklé ceny pozemku.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení ceny zjištěné ceně podle cenového předpisu a obvyklé ceně a určení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti - p.č.st.853/1 jehož součástí je stavba čp. 534 Moravské Předměstí - občanská vybavenost vše v kat území Třebeš v obci Hradec Králové.

Cena zjištěná dle cenového předpisu

4 536 780 Kč

slovy: Čtyřmilionypětsetřicetšesttisícsemsetosmdesát Kč

TRŽNÍ HODNOTA

10 500 000 Kč

slovy: Desetmilionůpětsettisíc Kč

OBVYKLÉ NÁJEMNÉ 2000Kč/1m²/rok

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho

přesnost

Tržní hodnota stanovena pomocí úsudku znalce, toto je skutečnost, která snižuje přesnost správnosti závěru posudku.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu. 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 022526/2023.

V Hradci Králové 15.5.2023



René Tomeš
Sportovní 409
500 09 Hradec Králové

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.4.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2023 10:35:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 647047 Třebeš

List vlastnictví: 121

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. 758/1	287	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 758/1				
St. 853/1	321	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Moravské Předměstí, č.p. 534, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 853/1				

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 výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: St. 758/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Hospodářská smlouva 65/1983 HS ze dne 12.11.83.

POLVZ:11/1984

Z-800011/1984-602

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

- o Jiná listina ze dne Rozhodnutí MH ČR č.77 (delimit. protokol z 18. a 20.10.1993 a příloha z 10.4.1996)
Změna názvu - Usnesení Okr. soudu HK Fím 3462/95 Rg.A 3501/
/2 z 3.4.1995 ze dne 16.12.1992.

POLVZ:478/1998

Z-800478/1998-602

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

- o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit PR-6606/2001 ze dne 07.11.2001.

Z-793/2002-602

Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.
strana 1



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: 2023.04.26 12:00:15 CEST

Objednávka

Číslo objednávky: **4710111171**
Datum: 26.04.2023
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:

09.06.2023

Číslo dodavatele:

64878

Platební podmínky:

Splatnost 30 dní ode dne vystavení faktury

Místo dodávky:

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

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



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

IČ 47114983
DIČ CZ47114983

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

RENÉ TOMEŠ
Sportovní 409/31
500 09 Hradec Králové

Číslo objednávky: 4710111171
Datum: 26.04.2023

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

Doplňující text položky:

Objednáváme vypracování znaleckého posudku o zjištěné ceně podle cenového předpisu a o obvyklé ceně a určení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti - pozemek parc. č. st. 853/1, o výměře 321 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je i stavba Moravské Předměstí č. p. 534, stavba občanského vybavení, k. ú. Třebeš, obec Hradec Králové, LV č. 121, KÚ pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Hradec Králové.

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

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

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

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

Fakturu zašlete na adresu:

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

Originály ZP (2 paré) zašlete na adresu:

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

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

Jedná se o podklad pro prodej.

Celková hodnota: 15.000,00 CZK



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

IČ 47114983

DIČ CZ47114983

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

RENÉ TOMEŠ
Sportovní 409/31
500 09 Hradec Králové

Číslo objednávky: 4710111171
Datum: 26.04.2023

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

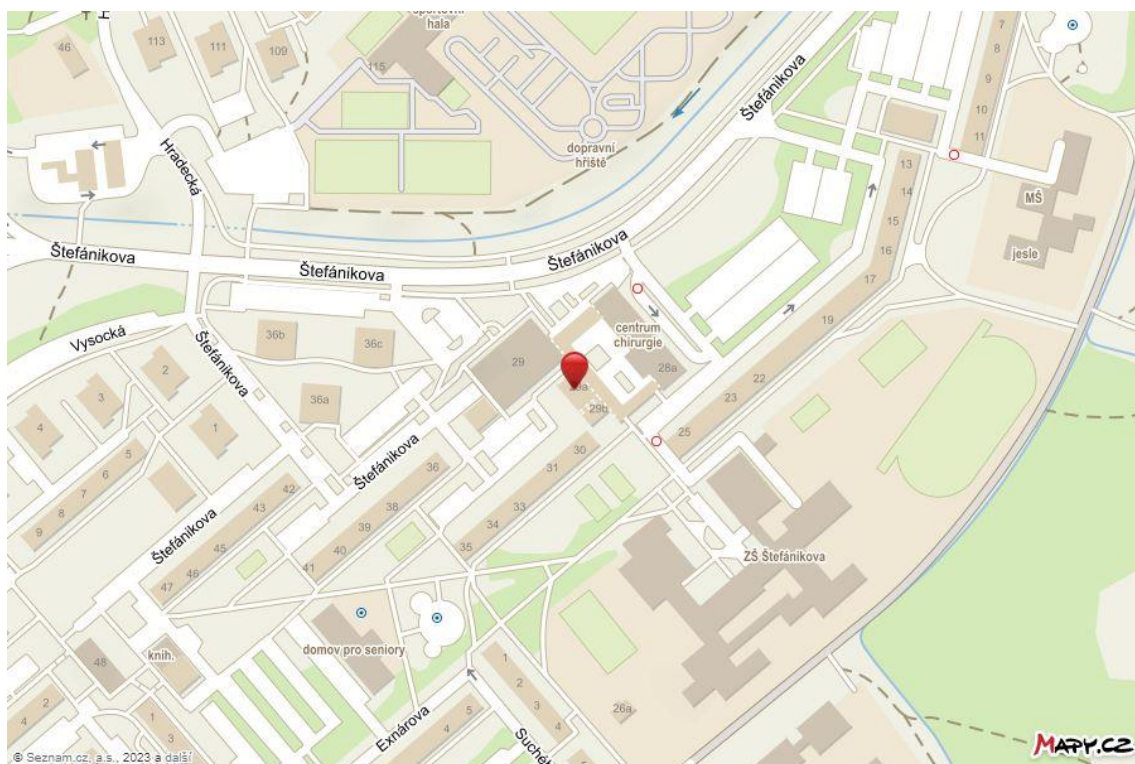
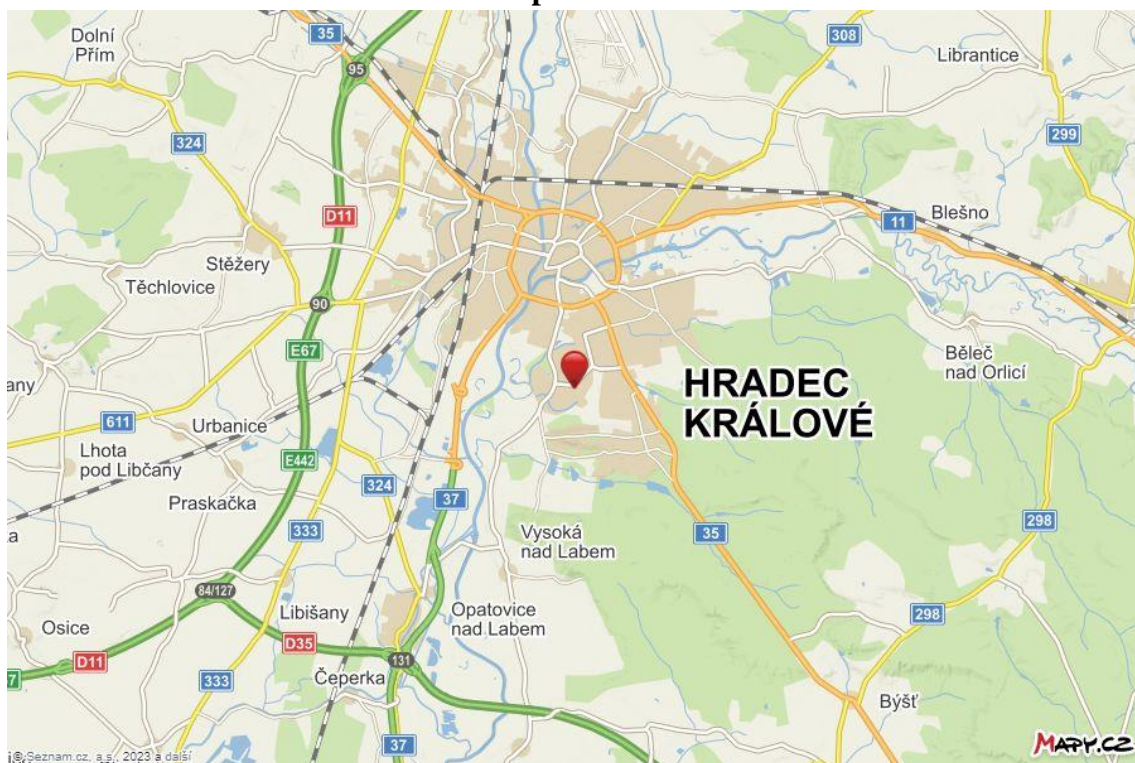
.....
Ing. Vladimíra Krejčová
Vedoucí týmu

Kopie katastrální mapy ze dne 15.5.2023



Pozemek p.č. 853/1 v k.ú. č. 647047

Mapa oblasti

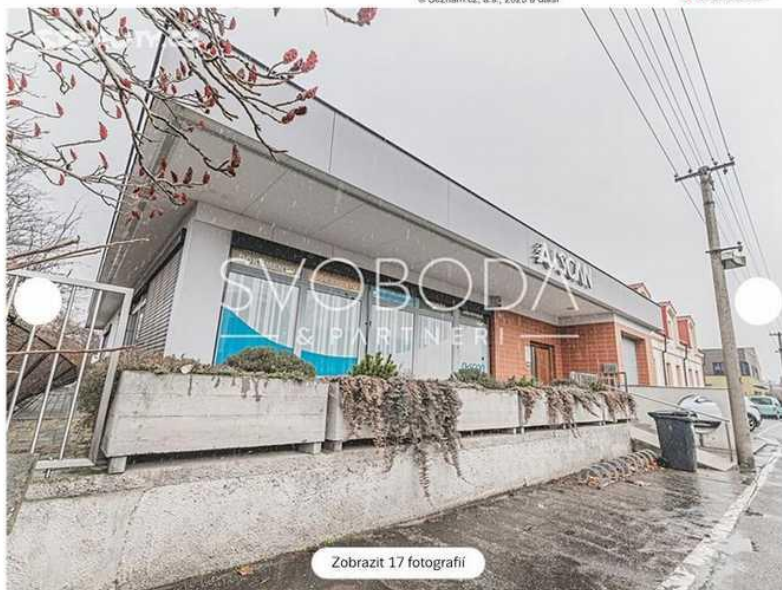




Zkuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.Zkuste zvolit jiné gti
nebo jiný mapový p

© Seznam.cz, a.s., 2023 a další

MAPY.CZ



Zobrazit 17 fotografií

Prodej obchodního prostoru 325 m²

Velká, Hradec Králové - Pouchov Panorama

13 900 000 Kč (42 769 Kč za m²)

MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme vám ke koupi administrativní prostory o celkové podlahové ploše 325 m², které se nachází v ulici Velká, Hradec Králové – Pouchov.

Jedná se o přízemní prostory, kde jsou k dispozici 4 samostatné kanceláře, z toho 2 neprůchozí a dále 1 prostorná openspace kancelář o výměře 140 m². Dále objekt nabízí garáž, sklad a sociální zázemí, kde jsou dvě toalety, komora a kuchyňka. Suterén disponuje dalšími velkými skladovacími prostory. Pro lepší orientaci přiložen půdorys. Celý objekt je střežen kamerovým systémem. Před budovou je možné využít 4 parkovací místa.

Prostory poskytují řadu možností využití, a to například jako kanceláře, showroom, prodejna nebo skladové prostory pro e-shop.

Budova, kanceláře i sociální zázemí jsou po rekonstrukci. Nemovitost je má osazená plastová okna s předokenními roletami.

V okolí je plná občanská vybavenost a výborná dopravní dostupnost, zastávka MHD je vzdálena 5 minut chůze.

Více informací vám rádi sdělíme po telefonu nebo na osobní schůzce. Doporučujeme osobní prohlídku. Financování zajistíme.

Celková cena:	13 900 000 Kč za nemovitost
Cena za m²:	42 769 Kč
ID zakázky:	0845

Parkování:	4
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové

Zavolat

Napsat zprávu

Typ domu: Přízemní

Podlaží: 2 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 348 m²

Užitná plocha: 325 m²

Doprava: Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky

Vybavení: Částečné

Dojezdová vzdálenost

Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potraviny

Školy a školky

Lékaři

Volný čas

Večerka: HRUŠKA (854 m)
Hospoda: V Konímě (1285 m)
Cukrárna: Cukrárna Lucka (1642 m)
Veterinář: Veterinární ordinace - Věkoše (1252 m)
Kino: Bio Central (2702 m)
Hřiště: Dětské hřiště Na Dubech (157 m)
Divadlo: Divadlo Jesličky (1950 m)
Přírodní zajímavost: Slepé rameno Orlice u loděnice (2744 m)
Bus MHD: Pouchov, kostel (198 m)
Vlak: Hradec Králové zast. (1188 m)
Sportoviště: Český svaz kin-bally (304 m)
Bankomat: Bankomat Air Bank (1599 m)
Lékárna: LÉKARNA ipc Věkoše (946 m)
Škola: SŠSOG Hradec Králové (113 m)
Lékař: EUC Klinika Hradec Králové s.r.o. (1766 m)
Pošta: Pošta Hradec Králové 7 - Česká pošta, ... (896 m)
Restaurace: Restaurace "U ZADROBILKŮ", s.r.o. (121 m)
Obchod: Kaufland (1753 m)
Školka: Mateřská škola, Hradec Králové - Věko... (813 m)

Kontaktovat:

**Ing. Petr Čírték**

Zobrazit telefon

Zobrazit email

SVOBODA

Svoboda & partneři s.r.o.

Velké náměstí 147/12, 50003 Hradec Králové

★★★★★ (3)

<https://www.svobodapartneri.cz>

Více o společnosti »

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

Pro novináře

Copyright © 1996–2023 Seznam.cz, a.s.

Nahlasit chybu

nabídka pronájmů v HK

15.05.23 15:51

Pronájem kanceláře 30 m², Nerudova, Hradec Králové - Pražské Předměstí • Sreality.cz

SREALITY.CZ



Přihlásit

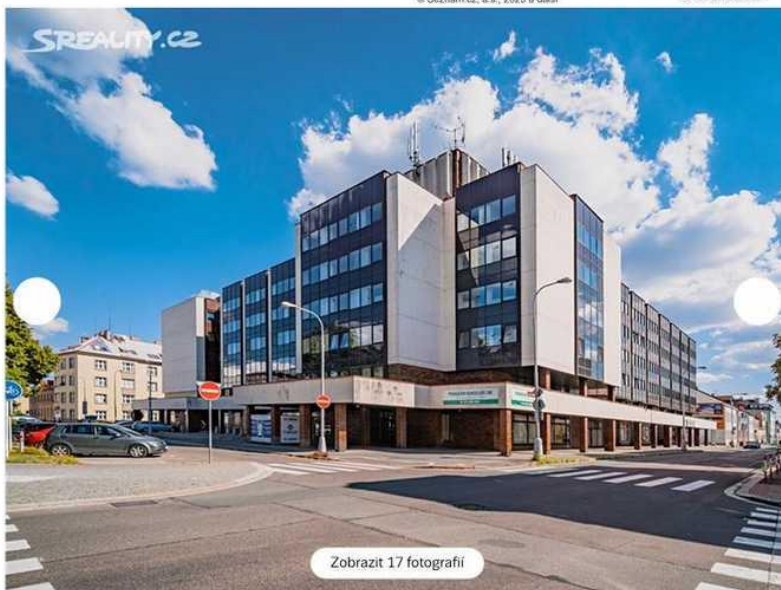
Přidejte
obrázek

Zkuste svou jímku přiblížit
nebo jiné mapový podklad.



© Seznam.cz, a.s., 2023 a další

MAPY.CZ



Zobrazit 17 fotografií

Pronájem kanceláře 30 m²

Nerudova, Hradec Králové - Pražské Předměstí Panorama

5 000 Kč za měsíc (2 000 Kč za m²/rok)

Administrativní budova s celkovou plochou kanceláří k pronájmu činí 25 m² až 2 500 m². K dispozici 17 parkovacích stání. V přízemí se nachází dva obchodní prostory. Přístup na jednotlivá podlaží je zajištěn dvěma osobními výtahy a centrálním schodištěm.

KOLIK M² POTŘEBUJETE? MY VÁM JE NAJDEME!

Kanceláře se nachází v komerční zástavbě v centru Hradce Králové u Sukových sadů.

Nedaleko objektu jsou zastávky MHD, vlakové, autobusové nádraží a veřejná parkoviště včetně možnosti parkování v obchodním centru AUPARK.

Nemovitost je také dobře dostupná automobilem, a to díky napojení na městský okruh a Pražskou třídu vedoucí k dálnici D11 směrem na Prahu.

Celková cena:	5 000 Kč za měsíc
Cena za m ² :	2 000 Kč
Aktualizace:	10.05.2023
ID:	1490619228
Stavba:	Cihlová

Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	30 m ²
Datum nastěhování:	Okamžitě
Výtah:	

Dojezdová
vzdálenost

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerzni/kancelare/hradec-kralove-prazske-predmesti-nerudova/1490619228>

1/2

Zavolat

Napsat zprávu

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potraviny

Školy a školky

Lékaři

Volný čas

Večerka:	Vino Kovacs, s.r.o. (109 m)
Hospoda:	Pivnice Labská (447 m)
Veterinář:	Canine Centrum - Veterinární rehabilit... (581 m)
Cukrárna:	Cukrárna Kolibřík (429 m)
Divadlo:	Dobré divadlo (106 m)
Kino:	Bio Central (849 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Sukovy sady (118 m)
Přírodní zajímavost:	Slepé rameno Orlice u Iodénice (3748 m)
Školka:	MŠ Hradec Králové, Albertova (283 m)
Obchod:	AUPARK Hradec Králové, s.r.o. (260 m)
Restaurace:	Restaurace U Švagerků (220 m)
Lékárna:	Lékárna Herba (331 m)
Sportoviště:	Královéhradecká krajská asociace Spě... (288 m)
Škola:	Střední škola služeb, obchodu a gastron... (48 m)
Bus MHD:	Habrmánova (43 m)
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (260 m)
Vlak:	Hradec Králové hlavní nádraží (499 m)
Lékař:	Poliklinika Na Bavlíně (446 m)
Pošta:	Pošta Hradec Králové 2 - Česká pošta, ... (423 m)

Kontaktovat:

**Josef Horák (Pardubice pronájem)**

Zobrazit telefon

Zobrazit telefon

Zobrazit email

PSN



Sukova třída 1556, 53002 Pardubice - Zelené Předměstí

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

Více o společnosti »

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

Pro novináře

Copyright © 1996–2023 Sreality.cz, a.s.

Nahlásit chybu