

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 075857/2023

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:

pozemek p.č.st.3319 v kat území Pražské Předměstí jehož součástí je stavba čp.1518 - občanská vybavenost na stp.č.3319 v kat úz. Pražské Předměstí 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 datová schránka: cxuudhm
Číslo posudku v evidenci znalce: 9300/2024

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

Číslo jednací: 4710117184

Počet stran: 33 vč 10 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 11.1.2024

Vyhotoveno: V Hradci Králové 14.01.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

vypracování znaleckého posudku o zjištění ceně podle cenového předpisu a o obvyklé ceně a určení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti :

pozemek p.č.st.3319 v kat území Pražské Předměstí jehož součástí je stavba čp.1518 - občanská vybavenost na stp.č.3319 v kat úz. Pražské Předměstí 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 11.1.2024 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 známy 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 plochy.

Základní jednotka pro věcnou hodnotu je m³ obestavěného prostoru.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

objednávka č. 4710117184 z 27.11.2023

zjištění na místě samém 11.1.2024 od 8hodin

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

list vlastnictví č.20901 z 20.11.2023

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
online cenové ukazatele České stavební standardy RTS Cloud

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. 434/2023Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

Obvyklá cena

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

§1a) vyhl.434/2023Sb.: 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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

dne 11.1.2024 bylo provedeno místní šetření spojené s pořízením fotodokumentace a zaměření nemovitosti za účasti paní Ing. Jožiové.

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 nemovitostí nebyl zjištěn a není znalci ani znám.

Pro absenci uskutečněných obchodů s porovnatelnou nemovitostí bude při ocenění postupováno v souladu s vyhl. 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 1 vzorek s nabízenou nemovitostí a byl dohledán 1 obchod s porovnatelnou nemovitostí..

Postup výpočtu:

dle administrativního způsobu ocenění - v souladu s platnou vyhláškou je vypočtena

cena zjištěná

dle českých stavebních standardů je vypočtena věcná hodnota stavby

výnosová hodnota stavby- obvyklé nájemné v místě a čase (porovnání s nabídkou)

porovnáním s uskutečněnými obchody je oceněn pozemek obvyklou cenou

tržní nájemné - porovnání nabídkových cen pronájmů v místě a čase

porovnáním uskutečněných obchodů a nabízených nemovitostí – obvyklá cena

pro nedostatek potřebných vzorků pro stanovení obvyklé ceny byla stanovena tržní hodnota

pomocí výnosové metody ocenění, porovnáním a věcné hodnoty stavby

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. Pražské Předměstí

Adresa nemovité věci: Fráni Šrámka 1518, 500 02 Hradec Králové

Vlastnické a evidenční údaje

Česká pošta, s.p., IČ: 47114983, 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. Sídli zde např. krajský soud nebo biskupové královéhradecké diecéze církve katolické a československé husitské.

Ulice Fráni Šrámka se nachází v kat území Pražské Předměstí, v blízkosti centrální části města, výhodná poloha.

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

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" 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 - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Celkový popis nemovité věci

Pozemek spíše obdélníkového tvaru je zastavěný objektem občanské vybavenosti, stavba je přístupná z ulice Fráni Šrámka z veřejného chodníku.

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

Stavba byla užívána ke svému účelu - pošta se zázemím, ke dni ocenění bez využití.

dispozice - poštovna se zázemím.

Stavba z roku 1976.

Součástí tržní hodnoty

stavební p.č.3319 o výměře 348m²

součástí pozemku je stavba občanské vybavenosti čp.1518 na stp.č.3319 Pražské Předměstí, poštovní přepážky v objektu

přípojka vody, kanalizace, elektro, horkovodní

vše v kat úz Pražské Předměstí, 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 20901
2. pozemek

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. čp 1518
2. Hodnota pozemků
 - 2.1. pozemek
3. Výnosová hodnota
 - 3.1. budova čp. 1518

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

nákladový způsob (věcná hodnota), který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění – oceněno dle českých stavebních standardů 2023 – **ocenění stavby a následně přičtena hodnota pozemku (vypočtena porovnáv zp.)**

Výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry) - **ocenění stavby a následně přičtena hodnota pozemku porovnáv zp.**

Pozemek bez stavby oceněn porovnávacím způsobem a hodnota připočtena k nákladové a věcné hodnotě stavby

Tržní nájemné – porovnatelné nemovitosti jsou pronajmutelné v místě a čase za tržní nájemné.

porovnávací způsob ocenění - byly dohledány dva porovnatelné vzorky co do polohy a způsobu

využití, jeden vzorek byla zobchodovaná nemovitost a jeden vzorek nabízená nemovitost

Dle výše provedených způsobů ocenění znalec stanoví tržní hodnotu nemovitých věcí pomocí aritmetického průměru vypočtených cen.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	st 3319 vč čp. 1518/3
Adresa předmětu ocenění:	Fráni Šrámka 1518 500 02 Hradec Králové
LV:	20901
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Hradec Králové
Katastrální území:	Pražské Předměstí
Počet obyvatel:	93 506
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 6 448,00 Kč/m²	

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

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

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

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 1,036}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,897}$$

1. LV 20901

přízemní stavba postavena v r 1976 jako pošta, hlavní nosné ocelové konstrukce na betonových pasech, zděné, stropní konstrukce tvořeny žebetónovými panely v části s podhledem.

Okna plastová. Podlahy betonové s povrchem PVC, keramické dlažby, v průběhu užívání obměna zař předmětů a opravy v nepravidelných cyklech. Údržbu hodnotím jako průměrnou.

V minulosti provedeny: výměna oken, změny dispozice sociálního zařízení, výměna keramických obkladů, podlahových krytin, rozvodů vody a kanalizace do plastového potrubí a úprava elektrické instalace. Dále zabudování klimatizace a zabezpečovacího zařízení, oprava venkovních omítek, vnitřních omítek, střešního pláště.

Podlahové konstrukce v kombinaci keramických dlažeb, PVC a konglomerované mramorové dlažby. Elektroinstalace zavedena 230/400 V, rozvody slaboproudé provedeny - telekomunikační a

provedeno zabezpečovací zařízení. Na některých oknech a dveřích provedeny kovové mříže. Rozvody vody teplé studené z centrálního zdroje plastové potrubí PPR. Vytápění z centrálního zdroje - horkovod s radiátorovými články. V budově jsou přepážky poštovny.

Ocenění nákladovým způsobem

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

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Čp 1518

přízemní stavba poštovny. V ceně jsou zahrnuty poštovní přepážky.

Jde o stavbu standardního provedení a vybavení. Stavba z roku 1976.

Stavba byla postavena v rámci občanské vybavenosti Pražského Předměstí.

V současné době je objekt bez využití.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
INP	13,5*25	=	337,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
INP	337,50 m ²	3,30 m	1 113,75
Součet	337,50 m²		1 113,75

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 113,75 / 337,50	= 3,30 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	337,50 / 1	= 337,50 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
čp 1518	13,5*25*3,7	=	1 248,75 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
čp 1518	NP	1 248,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 248,75 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy a patky	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100

5. Krytiny střech	lepenková	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	běžné obklady	S	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	plastové a dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, dlažba	S	100
15. Vytápění	horkovod	S	100
16. Elektroinstalace	světelná i motorová	S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod	studené a teplé	S	100
19. Vnitřní kanalizace	do veřejné sítě	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody	horkovod	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžné vybavení	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprch kout	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	zabezp systém, mříže kovové	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. poštovní přepážky	3 ks univerzální přepážka a 1 ks balíková přep	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	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	S	1,90	100	1,00	1,90
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	A	3,41	100	1,00	3,41

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

$$331\,036,00 / (1\,248,75 * 2\,669,- * 0,9390 * 0,9396 * 0,9364 * 1,1500 * 3,0690) = 3,41$$

Součet upravených objemových podílů	101,39
Koeficient vybavení K ₄ :	1,0139

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9396
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9364
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0139
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0690

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 890,57
---	---	-----------------

Plná cena: 1 248,75 m ³ * 7 890,57 Kč/m ³	=	9 853 349,29 Kč
--	---	------------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

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

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

Čp 1518 - věcná hodnota	=	5 123 741,63 Kč
--------------------------------	---	------------------------

Rekapitulace nákladových cen:

čp 1518	=	5 123 741,63 Kč
---------	---	-----------------

Nákladové ceny - celkem	=	5 123 741,63 Kč
--------------------------------	---	------------------------

Ocenění výnosovým způsobem

Šatna	9,18	M2
Šatna	3,01	M2
Chodba	25,16	M2
WC, umývárna	1,06	M2
WC, umývárna	1,13	M2
WC, umývárna	1,13	M2
Úklidová komora	1,06	M2
WC, umývárna	2,63	M2
WC, umývárna	3,08	M2
Komunikace	10,20	M2
spol prostory	57,64	
Kancelář vedoucí	19,05	M2
Sklad	9,00	M2
Pokladna	8,70	M2
Prostor přepážek	63,49	M2
Pokladna	1,61	M2
Hala pro veřejnost	44,77	M2

Třídírna zásilek	36,01	M2
Sklad balíků	9,61	M2
Serverovna	3,30	M2
Sklad tiskopisů	18,75	M2
Denní místnost	16,29	M2
provozní prostory	230,58	

Obvyklé nájemné bylo dopočteno obvyklým nájemným, ke dni ocenění je v Hradci Králové dostatek nabídek, obvyklé nájemné 2300Kč/m2/rok.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro obchod
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,10 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
poštovna	230,60	2 300,-	44 198,33	530 380,-
Výnosy celkem				530 380,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 530 380,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	2 012 783,28 Kč
- výměra stavebního pozemku:	348,00 m ²
- skutečně zastavěná plocha:	338,00 m ²
- cena skutečně zastavěné plochy:	1 954 944,68 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 97 747,23 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

530 380,00 * 40 % - 212 152,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 220 480,77 Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:

530 380,- * 50% = 265 190,- Kč

Míra kapitalizace 7,10 % / 7,10 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 3 735 070,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Zdůvodnění zatřídění do skupiny D):

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 5 123 741,63 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 3 735 070,00 Kč

Rozdíl R = 1 388 671,63 Kč

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

$$CV + 0.10 R = 3\,873\,937,16 \text{ Kč}$$

$$\text{LV 20901 - zjištěná cena} = 3\,873\,937,16 \text{ Kč}$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,897 = 0,897$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

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	6 448,-	0,897		5 783,86

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3319	348	5 783,86	2 012 783,28
Stavební pozemek - celkem			348	2 012 783,28	

$$\text{Pozemek - zjištěná cena celkem} = 2\,012\,783,28 \text{ Kč}$$

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. čp 1518

Věcná hodnota dle THU

přízemní stavba poštovny. V ceně zahrnuty poštovní přepážky.

Jde o stavbu standardního provedení a vybavení. Stavba z roku 1976.

jednotková cena za 1m³ obestavěného prostoru dle online ukazatelů - české stavební standardy 801:1.R - 10030Kč/1m³ obestavěného prostoru následně upraveno dle vybavení

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
INP	
	57,64+230,58 = 288,22 m ²
	288,22 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
INP	337,50	3,30 m
	337,50 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	čp 1518	1248,75 = 1 248,75
Obestavěný prostor - celkem:		1 248,75 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy a patky
2. Svislé konstrukce	cihelné
3. Stropy	rovné
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	lepenková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové stříkané
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	
11. Dveře	plastové a dřevěné
12. Vrata	
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	PVC, dlažba
15. Vytápění	horkovod
16. Elektroinstalace	světelná i motorová
17. Bleskosvod	
18. Vnitřní vodovod	studené a teplé
19. Vnitřní kanalizace	do veřejné sítě
20. Vnitřní plynovod	
21. Ohřev teplé vody	horkovod
22. Vybavení kuchyní	
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprcha
24. Výtahy	
25. Ostatní	zabezp systém, mříže kovové
26. Instalační pref. jádra	
27. poštovní přepážky	

Jednotková cena	10 080 Kč/m ³
Množství	1 248,75 m ³
Reprodukční cena	12 587 400 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,10	767 831	767 831	6,16
2. Svislé konstrukce	15,30	1 925 872	1 925 872	15,45
3. Stropy	8,10	1 019 579	1 019 579	8,18
4. Krov, střecha	6,20	780 419	780 419	6,26
5. Krytiny střech	2,90	365 035	365 035	2,93
6. Klempířské konstrukce	0,60	75 524	75 524	0,61
7. Úprava vnitřních povrchů	7,30	918 880	918 880	7,37
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	415 384	415 384	3,33
9. Vnitřní obklady keramické	3,20	402 797	402 797	3,23
10. Schody	2,70	339 860	0	0,00
11. Dveře	3,70	465 734	465 734	3,74
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,80	730 069	730 069	5,86
14. Povrchy podlah	3,30	415 384	415 384	3,33
15. Vytápění	4,80	604 195	604 195	4,85
16. Elektroinstalace	5,90	742 657	742 657	5,96
17. Bleskosvod	0,30	37 762	37 762	0,30
18. Vnitřní vodovod	3,20	402 797	402 797	3,23
19. Vnitřní kanalizace	3,10	390 209	390 209	3,13
20. Vnitřní plynovod	0,40	50 350	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,00	251 748	251 748	2,02
22. Vybavení kuchyní	1,90	239 161	239 161	1,92
23. Vnitřní hygienické vyb.	4,20	528 671	528 671	4,24
24. Výtahy	1,30	163 636	0	0,00
25. Ostatní	4,40	553 846	553 846	4,44
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
27. poštovní přepážky	0,00	0	331 036	2,68
Upravená reprodukční cena			12 364 590 Kč	
Množství			1 248,75 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			9 902 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	338
Užitná plocha (UP)	[m ²]	288
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 248,75
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	9 902
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	9 902
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	12 365 123
Stáří	roků	48
Další životnost	roků	52
Opotřebení	%	48,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	6 429 864

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]	Kc	[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]	Kc	[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]	Kc	[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	3319	348	12 560,00		4 370 880
Celková výměra pozemků		348	Hodnota pozemků celkem		4 370 880

3. Výnosová hodnota

3.1. budova čp. 1518

porovnatelné prostory jsou pronajímány v Hradci Králové za cenu 2300Kč/1m2

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	INP	230	2 300	44 083	529 000	6,50
Celkový výnos za rok:						529 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	230
Reprodukční cena	RC	Kč	12 465 023
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	2 300
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	529 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	502 550
Náklady (za rok)			
Ostatní náklady		Kč/rok	96 000

Náklady celkem	V	Kč/rok	96 000
Čisté roční nájemné	$N=N_h-V$	Kč/rok	406 550
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	C_v	Kč	6 254 615

4. Porovnávací hodnota

4.1. pozemek včetně čp 1518

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	288,22 m ²
Obestavěný prostor:	1 248,75 m ³
Zastavěná plocha:	337,50 m ²
Plocha pozemku:	348,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej obchodního prostoru 444 m²
Lokalita:	Kollárova, Hradec Králové - Pražské Předměstí

V exkluzivním zastoupením vlastníka nabízíme k prodeji obchodní prostory v novostavbě v těsném sousedství hotelu Černigov, nedaleko nově zrekonstruovaného Riegrova náměstí. Jednotka disponuje přípojkou plynu - vhodné pro gastro. V rámci projektu jsou k dispozici další 3.447m² obchodní plochy, navazující na výše uvedené prostory. Atraktivní lokalita kousek od vlakového i autobusového nádraží. Prostory jsou ve stavu shell & core. Možnost koupě/pronájmu až 40 parkovacích míst v suterénu projektu.

Podlaží: 1

Dispozice: provozní prostor kanceláře

Užitná plocha: 444,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nezobchodováno

0,90

K2 Velikosti objektu - větší plocha

1,00

K3 Poloha - porovnatelná

1,00

K4 Provedení a vybavení - prostory v budově

1,05

K5 Celkový stav - vyčleněný nebyt prostor, novější stavba

0,85

K6 Vliv pozemku - podíl na pozemku

1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podíl odpovídající nabízené nemovitosti

1,10

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nezobchodováno; Velikosti objektu - větší plocha; Poloha - porovnatelná; Provedení a vybavení - prostory v budově; Celkový stav - vyčleněný nebyt prostor, novější stavba; Vliv pozemku - podíl na pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - podíl odpovídající nabízené nemovitosti;

Cena [Kč]

23 976 000

Užitná plocha [m²]

444,00

Jedn. cena Kč/m²

54 000

Celkový koef. K_c

0.93

Upravená j. cena [Kč/m²]

50 220

Zdroj: www.sreality.cz



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	prodej čp.1655 Foersterova HK
Lokalita:	Pražské Předměstí

prodej zdravotnického zařízení čp 1655, V 6151/2023-602, 07/2023 byl uskutečněn prodej objektu - podsklepená stavba , přízemní, zdravotnické zařízení - lékárna a ordinace a kanceláře, stavba byla v

r 2015 kompletně rekonstruována a zateplena.

V porovnání jde o stavbu po modernizaci a rekonstrukci, dvoupodlažní, ve stejné lokalitě. Užitná plocha převzata z RUIAN.

Podlaží:	2			
Dispozice:	lékárna, ordinace, kanceláře			
Pozemek:	572,00 m ²			
Obestavěný prostor:	1 193,00 m ³			
Užitná plocha:	230,00 m ²			
Zastavěná plocha:	250,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodej uskutečněn 2023	1,00			Zdroj: www.cuzk.cz
K2 Velikosti objektu - menší zast pl , dvoupodlažní	1,00			
K3 Poloha - porovnatelná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení a provedení	0,85			
K5 Celkový stav - kompletní reko 2015	0,85			
K6 Vliv pozemku - větší plocha pozemku	0,92			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost v porovnatelném území	1,00			
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodej uskutečněn 2023; Velikosti objektu - menší zast pl , dvoupodlažní; Poloha - porovnatelná; Provedení a vybavení - lepší vybavení a provedení; Celkový stav - kompletní reko 2015; Vliv pozemku - větší plocha pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost v porovnatelném území;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
16 000 000	230,00	69 565	0,66	45 913

Minimální jednotková porovnávací cena	45 913 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	48 067 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	50 220 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	48 067 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	288,22 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	13 853 871 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. LV 20901	3 873 937,- Kč
Výnosová hodnota:	3 735 070,- Kč
Nákladová cena:	5 123 741,63 Kč
2. pozemek	2 012 783,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 5 886 720,- Kč

slovy: Pětmilionůosmsetosmdesátšesttisícsešmdsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	5 886 720 Kč
--	---------------------

slovy: Pětmilionůosmsetosmdesátšesttisícsešmdsetdvacet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. čp 1518	6 429 864,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. pozemek	4 370 880,- Kč
3. Výnosová hodnota	
3.1. budova čp. 1518	6 254 615,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. st.3319 vč.čp.1518	13 853 871,- Kč

Zjištěná cena	5 886 720 Kč
Porovnávací hodnota	13 853 871 Kč
Výnosová hodnota	10 625 495 Kč
z toho hodnota pozemku	4 370 880 Kč
Věcná hodnota	10 800 744 Kč
z toho hodnota pozemku	4 370 880 Kč

Silné stránky

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

Slabé stránky

Nezjištěny

	zp ocenění	stavba	pozemek	celkem
			obvyklá cena	
1.	věcná hodnota	6 429 864	4 370 880	10 800 744
2.	výnosová metoda	6 254 615	4 370 880	10 625 495
3.	porovnávací zp.			13 853 871
	součet			35 280 010
	průměr		11 760 036,7	
	tržní hodnota		11 760 000	

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.

Časové omezení – stanovená cena nemovitých věcí je vypočtena z podkladů dostupných v tomto čase, za změny po datu vyhotovení ocenění odhadce nepřebírá zodpovědnost. Za běžných podmínek lze cenu uvedenou v tomto ocenění považovat za udržitelnou po dobu 6ti měsíců.

Pro oceňovanou nemovitost není možné najít 3 porovnatelné statisticky významné soubory obdobných nemovitostí, u kterých byl v poslední době zrealizován prodej, namísto ceny obvyklé je tedy stanovena tržní hodnota nemovitostí a to pomocí

- hodnota stavby vypočtena metodou stanovení věcné hodnoty a výnosovým způsobem ocenění
- hodnota pozemku vypočtena pomocí porovnávacího způsobu ocenění
- porovnání nabízené a zobchodované nemovitosti

Tržní hodnota

11 760 000 Kč

slovy: Jedenáctmilionůsedmsetšedesátisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

cena administrativní 5 869 490Kč
obvyklé nájemné 2300Kč/1m²/rok
tržní hodnota 11 760 000Kč

5.2. Kontrola postupu

byl proveden průzkum trhu

při stanovení ceny za 1m² pozemku byly vybrány 3 vzorky - uskutečněné obchody a byla stanovena obvyklá cena za samostatný pozemek.

Pro nedostatečný počet uskutečněných obchodů s podobnými vzorky nemovitostí porovnatelných s oceňovanou nemovitou věcí byla stanovena tržní hodnota průměrem ze součtu (věcné hodnoty stavby včetně obvyklé ceny pozemku+hodnoty zjištěné výnosovou metodou včetně obvyklé ceny pozemku+ hodnota porovnávacím způsobem - usk obchod a nabízená nem) vyděleného 3.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

vypracování znaleckého posudku o zjištění ceně podle cenového předpisu a o obvyklé ceně a určení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti :

pozemek p.č.st.3319 v kat území Pražské Předměstí jehož součástí je stavba čp.1518 - občanská vybavenost na stp.č.3319 v kat úz. Pražské Předměstí v obci Hradec Králové.

Tržní hodnota

11 760 000 Kč

slovy: Jedenáctmilionůsedmsetšedesáttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Tržní hodnota je za podmínky prodeje nemovité věci bez břemen, omezení, prázdné a bez jakýchkoliv břemen.

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

Závěr je jen pravděpodobný. Postup byl znalcem zkontrolován.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Objednávka	3
List vlastnictví a snímek mapy, mapa oblasti	4
fotodokumentace	1
nabízený prostor k prodeji	2

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu. Znalečné účtuji dokladem č. 1/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.9.1987 pod č.j.Spr. 690/84 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady se zvl. specializací na odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 075857/2023.

V Hradci Králové 14.01.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

René Tomeš
Sportovní 409
500 09 Hradec Králové



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: 2023.11.27 09:00:19 CET

Objednávka

Číslo objednávky: **4710117184**
Datum: 27.11.2023
Verze: 1
Vystavil(a): Jana Kamlarová
Telefon: +420954400378
E-mail: kamlarova.jana@cpost.cz

Dodavatel:

RENÉ TOMES
Sportovní 409/31
500 09 Hradec Králové Malšovice
IČ: 72884452

Příjemce dodávky:

Ing. Eva Jožiová
Česká pošta, s.p.
Tel.: +420954400683
Mail: joziova.eva@cpost.cz

Dodací lhůta:

22.12.2023

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.projektu dodav.
	Množství	Jednotka	Cena celk. bez DPH
1	6184961004	služby znalecké	
	23.000,000	JV	
		1,00 CZK / 1 JV	23.000,00 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: 4710117184
Datum: 27.11.2023

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. 3319 o výměře 348 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je i stavba č. p./ č. ev. 1518/3, stavba občanského vybavení, k. ú. Pražské Předměstí, obec Hradec Králové, LV č. 20901, 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: 23.000,00 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: 4710117184
Datum: 27.11.2023

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

Okres: CZ0521 Hradec Králové	Obec: 569810 Hradec Králové
Kat.území: 647101 Pražské Předměstí	List vlastnictví: 20901
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

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1533	2150	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Pražské Předměstí, č.p. 915, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1533				
St. 3319	348	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Pražské Předměstí, č.p. 1518, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3319				
1889/25	432	ostatní plocha	manipulační plocha	
2262	79	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

Typ vztahu

- Plomby a upozornění - Bez zápisu

Listina

- | | | | |
|---|---------------------------------------|----------------|-------------------|
| o Jiná listina ze dne | Dohoda o narovnání ze dne 29.02.1996. | | |
| | | POLVZ:329/1996 | Z-600329/1996-602 |
| Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000
Praha 1 | | | RČ/IČO: 47114983 |
| o Hospodářská smlouva 49/1976 Z 24.6.1976. | | | |
| | | POLVZ:509/1996 | Z-600509/1996-602 |
| Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000
Praha 1 | | | RČ/IČO: 47114983 |
| o Kolaudační rozhodnutí 1323/1976 Z 31.5.1976. | | | |
| | | POLVZ:509/1996 | Z-600509/1996-602 |

- 27 -

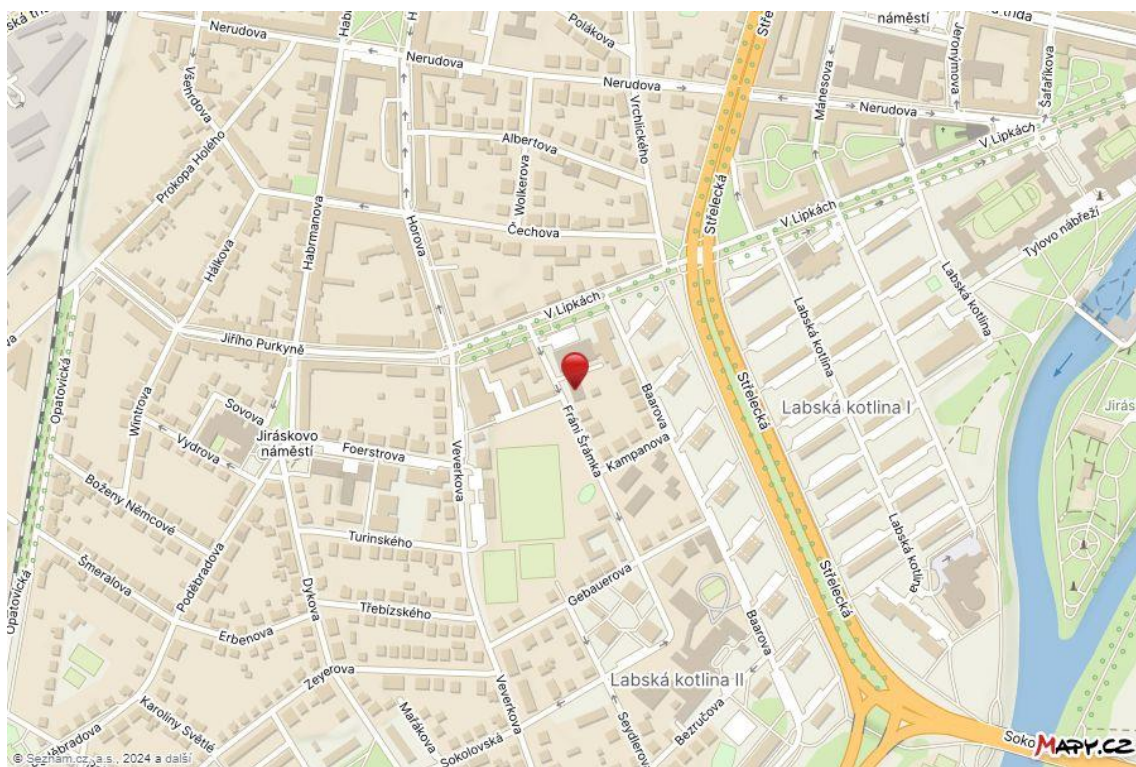
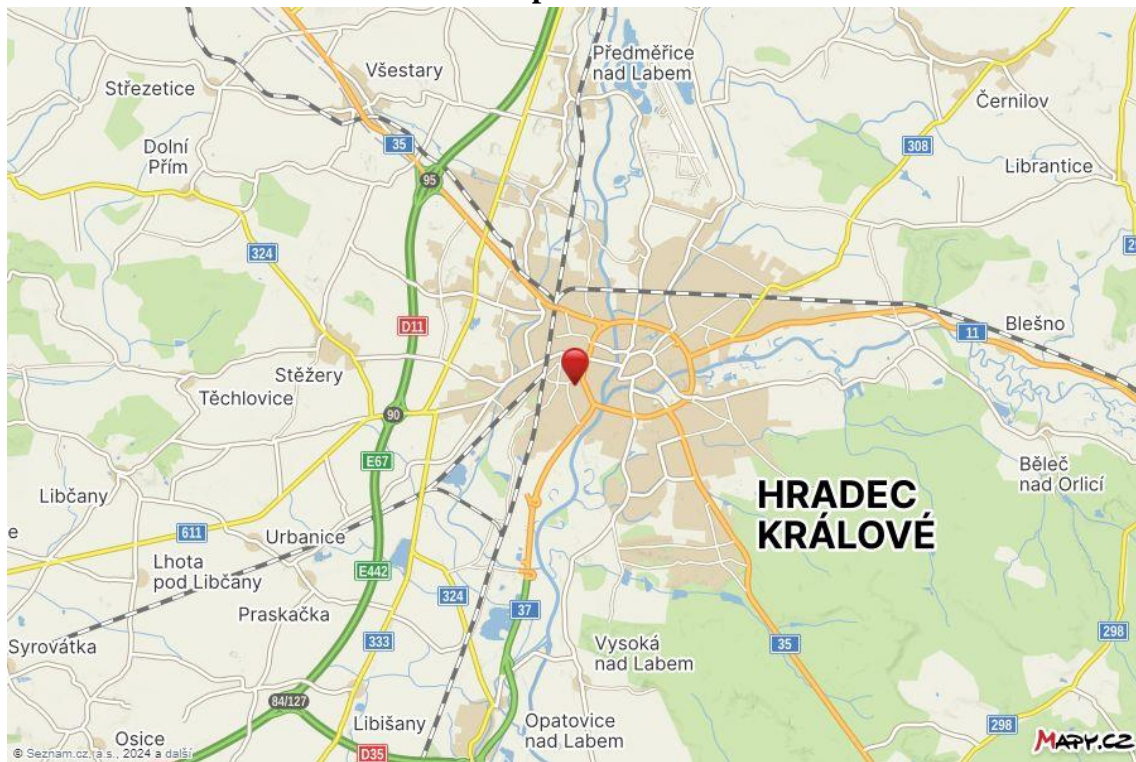
Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 569810 Hradec Králové
Kat.území: 647101 Pražské Předměstí List vlastnictví: 20901
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Kopie katastrální mapy ze dne 14.1.2024



Pozemek p.č. 3319 v k.ú. č. 647101

Mapa oblasti

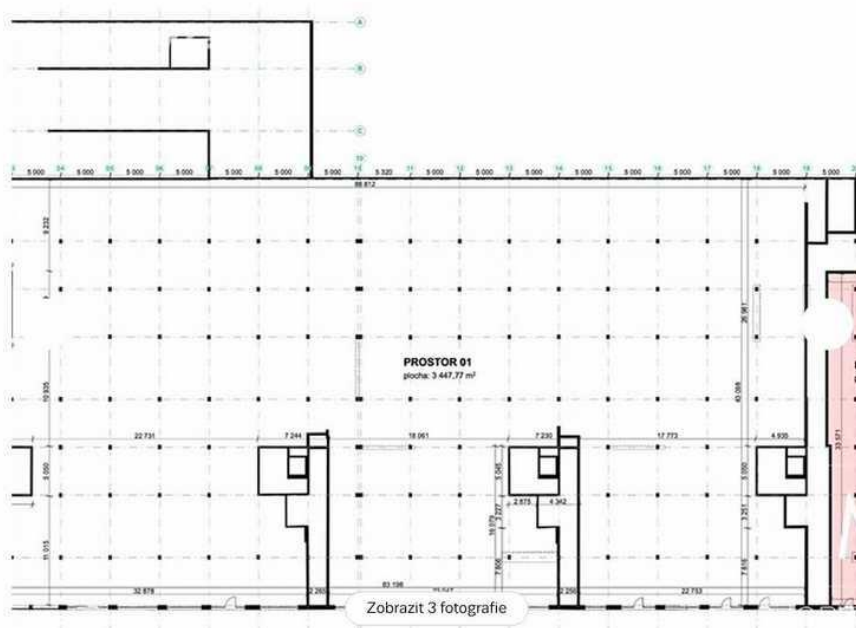




nabídka prodeje nebyt prostor Kollárova

14.01.24 17:22

Prodej obchodního prostoru 444 m², Kollárova, Hradec Králové - Pražské Předměstí • Sreality.cz



Prodej obchodního prostoru 444 m²

Kollárova, Hradec Králové - Pražské Předměstí

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

23 976 000 Kč (54 000 Kč za m²)

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

V exkluzivním zastoupením vlastníka nabízíme k prodeji obchodní prostory v novostavbě v těsném sousedství hotelu Černigov, nedaleko nově zrekonstruovaného Riegrova náměstí.

Jednotka disponuje přípojkou plynu - vhodné pro gastro. V rámci projektu jsou k dispozici další 3.447m² obchodní plochy, navazující na výše uvedené prostory.

Atraktivní lokalita kousek od vlakového i autobusového nádraží.

Prostory jsou ve stavu shell & core.

Možnost koupě/pronájmu až 40 parkovacích míst v suterénu projektu.

Celková cena:	23 976 000 Kč za nemovitost	Typ domu:	Přízemní
Cena za m²:	54 000 Kč	Užitná plocha:	444 m²
ID zakázky:	SKOLL443	Parkování:	40
Aktualizace:	19.09.2023	Plyn:	Plynovod
Stavba:	Skeletová	Elektrina:	230V, 400V
Stav objektu:	Novostavba	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Umístění objektu:	Centrum obce	Bezbariérový:	✓

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Lékaři Volný čas

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/hradec-kralove-prazske-predmesti-kollarova/1687786828#fullscreen=false&img=1>

1/2

14.01.24 17:22

Prodej obchodního prostoru 444 m², Kollárova, Hradec Králové - Pražské Předměstí • Sreality.cz

Večerka:	Večerka U Rejžožrouta (121 m)
Hospoda:	Pivnice Gobi (661 m)
Veterinář:	Canine Centrum - Veterinární rehabilit... (589 m)
Cukrárna:	Cukrárna Kolibřík (200 m)
Divadlo:	Zora Ulbertová (1051 m)
Kino:	Bio Central (624 m)
Hřiště:	Dětské hřiště v parku Skleněnka (329 m)
Přírodní zajímavost:	Slepé rameno Orlice u loděnice (3703 m)
Restaurace:	Restaurace Secese (45 m)
Bus MHD:	Hlavní nádraží (117 m)
Lékař:	MEDIKA HRADEC KRÁLOVÉ, s.r.o. (232 m)
Bankomat:	Bankomat Air Bank (128 m)
Vlak:	Hradec Králové hlavní nádraží (283 m)
Sportoviště:	Sokolská župa Orlická (180 m)
Obchod:	AUPARK Hradec Králové, s.r.o. (288 m)
Škola:	Střední škola služeb, obchodu a gastron... (45 m)
Školka:	English&Garden (488 m)
Pošta:	Pošta Hradec Králové 2 - Česká pošta, ... (261 m)
Lékárna:	Dr.Max Lékárna (132 m)

Kontaktovat:



Filip Veselý, MRE

+420 777 046 777

filip.vesely@moritzbaker.com



MORITZ BAKER

MORITZ BAKER - realitní kancelář

Revoluční 724/7, 11000 Praha - Staré Město

★★★★★ (5)

<https://www.moritzbaker.com>

[Více o společnosti »](#)