

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 8984-115/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí st.č.449 včetně stavby čp. 81 občanská vybavenost na stp.č.449 v kat území a obci Kvasiny a obci Rychnov nad Kněžnou.

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

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

Číslo jednací: 4710098129

TRŽNÍ HODNOTA	16 540 000 Kč
----------------------	----------------------

Počet stran: 44 vč 16 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 18.5.2022

Vyhotoveno: V Hradci Králové 29.5.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

vypracovat znalecký posudek o zjištěné ceně a o obvyklé ceně nemovitých věcí st.č.449 včetně stavby čp. 81 občanská vybavenost na stp.č.449 v kat území a obci Kvasiny a obci Rychnov nad Kněžnou.

1.2. Účel znaleckého posudku

potřeby vlastníka - prodej majetku ČR

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

žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku nebyly vlastníkem sděleny, vyjma skutečností uvedených v posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.5.2022 za přítomnosti paní Ing.Jožiové, znalce a zaměstn pošty.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

Já jsem využil zdroj dálkového přístupu do veřejného seznamu a dalším zdrojem je nabídka nemovitých věcí uvedená www.sreality.cz. 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. 4710098129 z 29.4.2022

zjištění na místě samém 18.5.2022 od 9hodin

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

platby za užívání pronajatých prostor

list vlastnictví č.408 z 12.4.2022

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
nájemní smlouvy

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 tom, zda byly uskutečněny obchody v místě a čase, byly získány z listin získaných z veřejného seznamu. Nabízené nemovitosti na www.sreality.cz - zdroje nebyly ověřeny.

Dalšími zdroji jsou zákony a prováděcí předpisy, které jsou platné v ČR ke dni stanovení ceny.

Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právních podkladů vlastnického práva k datu ocenění. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné a je bez závad. Zástavní práva a omezení nejsou posuzována.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi právními normami a předpisy.

Všechny uvedené zdroje dat lze považovat za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 424/2021Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena

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

§ 1a Určení obvyklé ceny vyhl 424/2021Sb

(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.

§ 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 18.5.2022 bylo provedeno místní šetření spojené s pořízením fotodokumentace a zaměřením nemovitostí za účasti paní Ing. Jožiové a zaměstnance pošty a nájemníků.

Byly převzaty dostupné podklady - plány jedn podlaží, skutečné dispozice, znalec zajistil snímek katastrální mapy, zjistil, že nebyly žádné uskutečněné obchody porovnatelných nemovitostí v roce 2021 prostřednictvím dálkového přístupu www.cuzk.cz a prostřednictvím www.sreality.cz znalec zjistil nabídky v dané lokalitě a okolí v čase ocenění.

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

Stavební objekty oceňované nemovitosti byly zaměřeny při místním šetření - skutečný stav odpovídá předložené dokumentaci.

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

Údaje porovnávaných nemovitostí byly získány pomocí inzerce.

Případné nepřesnosti při sběru a tvorbě dat mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku jsou uvedeny dále.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data byla zpracována následujícím způsobem:

byly vybrány nabídky nemovitých věcí v místě a okolí a čase. Získaná data jsem rozčlenil dle jednotlivých atributů a následně je zadal do výpočtové tabulky a provedl jsem porovnání

zobchodovaných a nabízených vzorků s oceňovanou nemovitou věcí.

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

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

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

Informace o porovnávaných nemovitostech byly převzaty z inzerce.

Případné nepřesnosti při zpracování dat mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku jsou uvedeny dále.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Rychnov nad Kněžnou, obec Kvasiny, k.ú. Kvasiny

Adresa nemovité věci: Kvasiny 81, 517 02 Kvasiny

Vlastnické a evidenční údaje

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

Dokumentace a skutečnost

předložená dokumentace je v zásadě totožná se skutečným stavem.

Místopis

Obec Kvasiny se nachází v okrese Rychnov nad Kněžnou, kraj Královéhradecký. Žije zde přibližně 1 500 obyvatel. Sídli zde závod Škody Auto, jeden z největších zaměstnavatelů v kraji.

Obcí prochází silnice II/321 z Častolovic do Deštného v Orlických horách.

Na území Kvasin poblíž závodu Škoda se nachází železniční stanice Solnice, konečná trati Častolovice–Solnice.

V obci škola, školka, lékař, vodovod, kanalizace a plyn.

Pozemek je situovaný v centrální části obce při průjezdné komunikaci obcí.

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: širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

pozemek stavební p.č.st 449 je zastavěn stavbou občanské vybavenosti čp.81 v katastrálním území Kvasiny.

Součástí obvyklé ceny jsou
st.449 včetně stavby čp. 81 na stp.č.449 o výměře 593m²
venkovní úpravy - schodiště, rampa, přípojka vody, elektro, kanalizace, plyn
Stavba čp 81 je bez viditelných statických vad.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

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

Komentář: rozsáhlé chráněné území

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou
-----	--

Komentář: částečně je stavba pronajata

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. čp 81 Kvasiny
2. pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

3. Porovnávací hodnota
- 3.1. stp.č.449

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Ke dni ocenění jsem nezjistil žádný obchod v lokalitě a okolí s porovnatelnou nemovitostí. Proto byla stanovena tržní hodnota - vzorky jsou z nabídky ke dni ocenění, které jsou uveřejněny na www.sreality.cz v místě a okolí do 10ti km
Zjištěné skutečnosti porovnávaných vzorků byly zohledněny jedn koeficienty. 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.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	občanská vybavenost
Adresa předmětu ocenění:	Kvasiny 81 517 02 Kvasiny
LV:	340
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Rychnov nad Kněžnou
Obec:	Kvasiny
Katastrální území:	Kvasiny
Počet obyvatel:	1 654
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	725,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 292,00 \text{ Kč/m}^2$

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. a č. 424/2021 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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,964}$$

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

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

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, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,865}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy

č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,834$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,865$

1. čp 81 Kvasiny

objekt občanské vybavenosti na vlastním pozemku je o 3 podlažích, s připojením na veškerou infrastrukturu, je pronajímán a částečně využíván vlastníkem - nájemné dopočteno.

Stavba je v dobrém stavu.

Ocenění nákladovým způsobem

Stavba je bez viditelných statických změn.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Čp. 81

samostatně stojící stavba s dispozicí:

IPP - skladové prostory, schodiště a chodba

INP - poštovní úřad se zázemím se samostatným vstupem, obecní úřad se zázemím se samostatným vstupem, schodiště do II.NP, WC, místnosti k pronájmu

IINP - 3x byt (1+2, 1+2, 1+3)

stavebně technický stav stavby - stavba je stará 39 let. V roce 2013 obměna oken, v průběhu užívání obměny prvků krátkodobé životnosti pro zachování funkčnosti.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

F. budovy administrativní

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
IPP	12,65*22,06	=	279,06
INP	593	=	593,00
IINP	22,06*12,65	=	279,06

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
IPP	279,06 m ²	3,05 m	851,13
INP	593,00 m ²	3,20 m	1 897,60
IINP	279,06 m ²	3,30 m	920,90
Součet	1 151,12 m²		3 669,63

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $3\,669,63 / 1\,151,12 = 3,19$ m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,151,12 / 3 = 383,71$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
čp 81	279,06*(3,15+3,2)+593*3,3	=	3 728,93 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
čp 81	NP	3 728,93 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 728,93 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	S	100
2. Svislé konstrukce	cihelné 35cm	S	100
3. Stropy	rovné nespalné	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové škrábané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	hladké plné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	PVC a ker dlažba	S	100
15. Vytápění	etážové s plynovými kotli	S	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod	studená a teplé	S	100
19. Vnitřní kanalizace	do kanalizace	S	100
20. Vnitřní plynovod		S	100
21. Ohřev teplé vody	kom kotel a el bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vany	S	100
24. Výtahy	zvedací plošina z IPP do INP	P	100
25. Ostatní	mříže, žaluzie	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_a

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60

7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	P	1,40	100	0,46	0,64
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 99,24
Koeficient vybavení K₄: **0,9924**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9372
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9583
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9924
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 262,55
Plná cena: 3 728,93 m ³ * 5 262,55 Kč/m ³	=	19 623 680,57 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 61 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 39 / 100 = 39,0 %
Koeficient opotřebení: (1- 39,0 % / 100)

* **0,610**

Čp. 81 - zjištěná cena = 11 970 445,15 Kč

1.2. Venkovní schody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.5. Schodiště betonové s teracem na terén
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

$$5 \cdot 3,3 + 5 \cdot 4,15 = 37,25 \text{ m}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	295,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	748,98
Plná cena: 37,25 m * 748,98 Kč/m	=	27 899,51 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 39 / 60 = 65,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 65,0 \% / 100)$	*	0,350
Venkovní schody - zjištěná cena	=	9 764,83 Kč

1.3. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 25,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	420,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 045,17
Plná cena: 25,00 m * 1 045,17 Kč/m	=	26 129,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 39 / 60 = 65,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 65,0 \% / 100)$	*	0,350
Přípojka vody - zjištěná cena	=	9 145,24 Kč

1.4. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 24,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 557,43
Plná cena: 24,00 m * 3 557,43 Kč/m	=	85 378,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 39 / 80 = 48,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 48,8 \% / 100)$

* 0,512

Přípojka kanalizace - zjištěná cena = **43 713,70 Kč**

1.5. Přípojka elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	18,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	327,10
Plná cena: 18,00 m * 327,10 Kč/m	=	5 887,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 21 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 39 / 60 = 65,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 65,0 \% / 100)$

* 0,350

Přípojka elektro - zjištěná cena = **2 060,73 Kč**

1.6. Přípojka plynu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	12,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7080
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	743,35
Plná cena: 12,00 m * 743,35 Kč/m	=	8 920,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 39 / 50 = 78,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 78,0 \% / 100)$ * **0,220**

Přípojka plynu - zjištěná cena = **1 962,44 Kč**

1.7. Rampa ocelová

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 33.1. Rampa lehká, šířka do 1.5 m na jedné zdi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 11,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	3 250,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	8 251,43
Plná cena: 11,50 m * 8 251,43 Kč/m	=	94 891,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 39 / 50 = 78,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 78,0 \% / 100)$ * **0,220**

Rampa ocelová - zjištěná cena = **20 876,12 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

čp. 81	=	11 970 445,15 Kč
venkovní schody	=	9 764,83 Kč
přípojka vody	=	9 145,24 Kč
přípojka kanalizace	=	43 713,70 Kč
přípojka elektro	=	2 060,73 Kč
přípojka plynu	=	1 962,44 Kč
rampa ocelová	=	20 876,12 Kč

Nákladové ceny - celkem

= **12 057 968,21 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

údaje převzaty z nájemních smluv. Při porovnání s trhem bylo zjištěno, že nájemné za nebytové prostory neodpovídají obvyklému nájemnému.

(2)

Roční nájemné se určí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle zákona o oceňování majetku. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. Roční nájemné je součtem nájemného za všechny pronajmutelné podlahové plochy stavby v průběhu posledních dvanácti měsíců.

(3)

Celková podlahová plocha stavby se určí jako součet výměr podlahových ploch jednotlivých podlaží v členění podle skutečného účelu užití, přičemž se do ní nezapočítávají podlahové plochy společných prostor staveb, jako jsou chodby, schodiště, případně půdy, sklepy, prádelny, sušárny, kotelny a podobně, pokud nejsou uvedeny v nájemní smlouvě. Celková podlahová plocha se sníží o podlahovou plochu nepronajatých prostor, jejichž stavebně technický stav neumožňuje užívání nebo jejich stavebně technické provedení je speciální a v místě není předpoklad jejich pronajmutí, a to pouze na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis těchto prostor. K jednotlivým pronajmutelným plochám v členění podle podlaží se uvede výše nájemného za m².

Prostory pronajaté obci za částku 400Kč/rok + podíl na údržbě, tato částka není vyčíslena, proto je nájemné tržní.

Nájemné by mělo dosahovat nájemného z bytů. Znalec určil obvyklé nájemné v místě a čase 100Kč/m²/měsíc a použil tuto částku i u pronajatého prostoru f.Cetin, Obci Kvasiny a pro dopočet nájemného vlastních prostor a bytů.

Suterénní prostory (m²) jsou pokráceny koef 0,8.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %
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 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	-0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,10 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
byt 1	77,14	1 200,-	7 714,-	92 568,-
byt 2	79,90	1 200,-	7 990,-	95 880,-
byt 3	61,50	1 200,-	6 150,-	73 800,-
CETIN	62,65	1 200,-	6 265,-	75 180,-
Obec Kvasiny	197,22	1 200,-	19 722,-	236 664,-
Výnosy celkem				574 092,-

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné	Nájemné	Roční výnos [Kč]
-------	--------------------------	---------	---------	------------------

		[Kč/m ² /rok]	[Kč/měsíc]	
Pošta	277,32	1 200,-	27 732,-	332 784,-
Výnosy celkem				332 784,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 906 876,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 149 779,94 Kč
- výměra stavebního pozemku: 593,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 593,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 149 779,94 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 7 489,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

906 876,00 * 40 % - 362 750,40 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 536 636,60 Kč

Míra kapitalizace 6,10 % / 6,10 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 8 797 321,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Zdůvodnění zařazení do skupiny C):

stavba občanské vybavenosti stabilizované území,

Ocenění nákladovým způsobem CN = 12 057 968,21 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 8 797 321,00 Kč

Rozdíl R = 3 260 647,21 Kč

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

CV + 0.20 R = 9 449 450,44 Kč

Čp 81 Kvasiny - zjištěná cena = 9 449 450,44 Kč

2. pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,865**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,865 = 0,865$$

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	292,-	0,865		252,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	449	593	252,58	149 779,94
Stavební pozemek - celkem			593		149 779,94

Pozemek - zjištěná cena celkem = 149 779,94 Kč

Tržní ocenění majetku

3. Porovnávací hodnota

3.1. stp.č.449

Oceňovaná nemovitá věc

samostatně stojící stavba poštovny a obecního úřadu.

byt č. 1	Byt	21,7500		21,75	
	Byt	29		29	
	Byt	10,5600		10,56	
	Byt	2,1800		2,18	
	Byt	1,0800		1,08	
	Byt	3,6800		3,68	
		7,3600	0,2	1,472	
		9,2700	0,8	7,416	
		84,8800	6200/měs	77,138	započ pl
byt č.2	Byt	2,3800		2,38	
	Byt	4,6200		4,62	
	Byt	0,9900		0,99	
	Byt	1,7000		1,7	
	Byt	8,5700		8,57	
	Byt	31,3200		31,32	
	Byt	13,5000		13,5	
byt	13,2200		13,22		

	Byt	7,3600	0,2	1,472	
	Byt	2,6400	0,8	2,112	
		86,3000	6400/měs	79,884	zap pl
byt č.3	Byt	20,4000		20,4	
	Byt	7,3600		7,36	
	Byt	11,9000		11,9	
	Byt	3,3700		3,37	
	Byt	0,9900		0,99	
	Byt	2,3900		2,39	
	balkon	14,3400	0,2	2,868	
	sklep	15,2200	0,8	12,176	
	5050Kč/měs	75,9700		61,454	zap pl
cetin		20,59	np	20,59	
		24,6	np	24,6	
		14,24	0,8	11,392	
		7,59	0,8	6,072	
		72,74	32037Kč/rok	62,654	zap pl
obec		197,22		197,22	zap pl
pošta		168,2	přízemí	168,2	
		136,4	0,8	109,12	
				277,32	zap pl

celkem užitná plocha pronajmutelných ploch 821,71m² po úpravě koef 0,8 za plochy v IPP a 0,2 u lodžie je užitná plocha pro výpočet nájemného **755,7m²**

Stavba je částečně pronajata. Nájemné v nebytových prostorách není ve výši obvyklého nájmu, převzal jsem nájemné ve výši oscilující jako nájemné z bytové části - 1000Kč/1m²/rok.

V dané lokalitě - v okruhu do 10ti km bylo zjištěno několik nabídek, vybral jsem 3 vzorky. V obci o okolí mi nejsou známé žádné uskutečněné obchody s porovnatelnými nemovitostmi.

Údaje o nemovitostech převzaty z www.sreality.cz

Užitná plocha:	755,70 m ²
Zastavěná plocha:	593,00 m ²
Plocha pozemku:	593,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

Koeficient K2 – zohledňuje velikost oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím
 Koeficient K3 – zohledňuje polohu oceňované nemovitosti v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní dostupnost) vzhledem k nemovitostem srovnávacím

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

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

srovnávacím

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

Koeficient K7 – zohledňuje okolnosti prodeje, stav na realitním trhu a celkové vyhodnocení znalce
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 nemovitostí (vzorků). Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek koeficientů K1-K7. Jednotková cena srovnávací nemovitosti (vzorků) je vypočtena jako podíl ceny srovnávací nemovitosti po úpravě koeficienty a její užité plochy.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej činžovního domu 450 m²			
Lokalita:	Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou			
Popis:	Jedná se o prodej rozsáhlé původní zemědělské usedlosti se samostatným rodinným domem 2+kk 78 m ² , rodinným domem se třemi bytovými jednotkami 250 m ² a stodolou 270 m ² v obci Kvasiny. Budovy se nachází na rozlehlém pozemku 11 527 m ² se studnou, zahradou kterou protéká potůček a lesem. Na části pozemku je možná další výstavba domů. Objekty jsou po rekonstrukci vody, elektřiky, odpadu, mají nové koupelny i dveře s okny, nové ústřední topení s topením jak na pevná paliva, tak elektrokotlem. Všechny prostory objektu jsou obydleny nebo pronajímány. Parkování je možné na rozlehlém pozemku. porovnatelná nemovitost co do umístění, stavba nemá komerční prostory, pouze bydení a sklady.			
Podlaží:	2			
Dispozice:	3*byt + stodola a příslušenství			
Typ stavby:	zděná			
Pozemek:	11 527,00 m ²			
Užitná plocha:	450,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka nezobchodováno	0,90			
K2 Velikosti objektu - menší objekt	1,00			
K3 Poloha - stejná obec	1,00			
K4 Provedení a vybavení - zděný objekt po kompl reko	1,00			
K5 Celkový stav - výborný	0,95			
K6 Vliv pozemku - velký rozsah pozemků	0,60			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - mírná stagnace na trhu	0,90			
Zdůvodnění koeficientu K_e:	Redukce pramene ceny - nabídka nezobchodováno; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - stejná obec; Provedení a vybavení - zděný objekt po kompl reko; Celkový stav - výborný; Vliv pozemku - velký rozsah pozemků; Úvaha zpracovatele ocenění - mírná stagnace na trhu;			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena



Zdroj: www.sreality.cz

19 700 000	[m ²] 450,00	Kč/m ² 43 778	Kc 0,46	[Kč/m ²] 20 138
------------	-----------------------------	-----------------------------	------------	--------------------------------

Název:	Prodej činžovního domu 400 m²			
Lokalita:	Černíkovice, okres Rychnov nad Kněžnou			
Popis:	Nabízíme Vám bytový dům s restaurací a krásným sklípkem. V ze 2/3 zateplené budově se nachází 5 bytových jednotek o dispozici 2kk, každá se samostatným měřením odpočtu nákladů na energie. Tyto byty jsou všechny vybavené kuchyňskou linkou, vlastním sociálním zařízením a jsou i částečně zařízené nábytkem. Restaurace pro 50 hostů, kuchyně je zařízena v nerez. Celý objekt je vytápěn plně automatizovaným kotlem na LTO, s velmi nízkou emisní třídou. Ohřev TUV je řešen vlastním solárním systémem a voda je využívána i z vlastního dostatečného vrtu. Náklady na provoz celého areálu jsou minimální, oproti dosavadním ziskům z provozu. Za budovou je parkoviště pro 8 aut. Barevné provedení a rekonstrukce fasády je zahrnuto v ceně. Ubytování je stále v provozu, lze přenechat i s nájemníky. Obec Černíkovice se nachází v úpatí Orlických hor, což skýtá maximum sportovně relaxačního vyžití po celý rok s dojezdem do 30 minut. Pro více informací a termín Vaší prohlídky kontaktujte realitního makléře.			
Podlaží:	2			
Dispozice:	5x 2+kk+restaurace			
Typ stavby:	zděná			
Užitná plocha:	400,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka				0,90
K2 Velikosti objektu - menší objekt				1,00
K3 Poloha - okolí do 5ti km				1,00
K4 Provedení a vybavení - část modernizace				1,00
K5 Celkový stav - zateplení				0,90
K6 Vliv pozemku - bez vlivu				1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - mírná stagnace na trhu				0,90
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - nabídka; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - okolí do 5ti km; Provedení a vybavení - část modernizace; Celkový stav - zateplení; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - mírná stagnace na trhu;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
14 499 000	400,00	36 248	0,73	26 461



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej obchodního prostoru 380 m²			
Lokalita:	Kostelní, Dobruška			
Popis:	Prodej komerčního objektu se zastavěnou plochou cca 315 m ² , obsahujícího tři jednotky a dva nebytové prostory v Dobrušce, blízko historického centra, malebného náměstí F.L. Věka. Dispozice: v přízemí se nachází dva nebytové prostory s plochou 46 m ² a 64 m ² , dále jednotka 1+kk 40 m ² , místnost 22 m ² , ze společné chodby je vstup do sklepa a průchod do zadní části domu. Na tuto část navazuje bývalá rampa 27 m ² , sklad 27 m ² a naproti se nachází stavba dílny s garáží o celkové ploše 42 m ² . V prvním patře domu se nacházejí dvě jednotky 1+kk 48 m ² a 3+1 99 m ² , dále tři místnosti s plochou 52 m ² , které nyní nejsou využity. Objekt nabízí dalších cca 200 m ² půdních prostor. Parkování možné ve dvoře, v			

zadní části domu. Objekt je napojen na kanalizaci, městský vodovod, elektřinu, ohřev vody zajišťují bojler, je zde i plynová přípojka, střešní krytina je plechová. Objekt prošel v roce 2005 rekonstrukcí vnitřních prostor, od té doby probíhaly pouze udržovací práce. Nebytové prostory a jednotky kromě jedné, jsou pronaty. Jedná se o dobrou investiční příležitost, s možností okamžitého výnosu. Roční výnosovost cca 660. tis. Kč. Bližší informace, prohlídku a pomoc s financováním rádi zajistíme v naší RK. Rádi Vám objekt předvedeme. Zak.č. RK22230H, PENB: G

Podlaží: 3
Dispozice: 3x byt +2x nebyt pr
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 380,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	1,00
K3 Poloha - centrum města	0,85
K4 Provedení a vybavení - starší objekt	1,15
K5 Celkový stav - vyšší výnosy	0,80
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - mírná stagnace na trhu	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka; Velikosti objektu - menší; Poloha - centrum města; Provedení a vybavení - starší objekt; Celkový stav - vyšší výnosy; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - mírná stagnace na trhu;

porovnatelný objekt co do využití, na náměstí ve městě.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
11 500 000	380,00	30 263	0,63	19 066

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

pozemky včetně stavby jsou obchodovatelné.

Minimální jednotková porovnávací cena	19 066 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 888 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	26 461 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	21 888 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	755,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	16 540 762 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. čp 81 Kvasiny	9 449 450,- Kč
2. pozemek	149 780,- Kč

Výsledná cena - celkem: 9 599 230,- Kč

slovy: Devětmilionůpětsetdevadesátdevěttisícdvěstětřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

9 599 230 Kč

slovy: Devětmilionůpětsetdevadesátdevěttisícdvěstětřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

3. Porovnávací hodnota

3.1. stp.č.449	16 540 762,- Kč
----------------	-----------------

Porovnávací hodnota	16 540 762 Kč
---------------------	---------------

Silné stránky

obec se dobrou občanskou vybaveností
využití objektu - bydlení a komerce

Slabé stránky

nájemné na dobu určitou nebo s delší výpovědní lhůtou jak 3 měsíce
nízké sjednané nájemné z nebytových prostor

TRŽNÍ HODNOTA

16 540 000 Kč

slovy: Šestnáctmilionůpětsetčtyřicettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

znalec vybral porovnatelné vzorky -tři uskutečněné obchody v obci a jeden v okolí 10km. Tržní hodnota stanovena s nejlepším vědomím a svědomím.

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

Výpočet tržního nájemného:

Stanovení místně obvyklého nájemného přímým porovnáním	
Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	755,70 m ²
Obestavěný prostor:	3 728,00 m ³
Zastavěná plocha:	593,00 m ²
Plocha pozemku:	593,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název:	Pronájem bytu 2+1 70 m²			
Lokalita:	Staré náměstí, Rychnov nad Kněžnou			
Dispozice:	2+1			
Typ stavby:	zděná			
Popis:	Nabízíme Vám k pronájmu prostorný byt 2+1 přímo v centru Rychnova nad Kněžnou, Staré náměstí. Byt je v druhém nadzemním podlaží zděného domu a jeho celková výměra je 70 m ² - prostorná předsíň s vestavěnou skříní a špiží, samostatné WC, koupelna s podlahovým topením, kuchyň, pokoj a ložnice s vestavěnou skříní. Topení je akumulací kamny, cena je uvedena bez energií, elektřinu si na sebe přepíše nájemce. K nastěhování od 01.06.2022. Pro více informací volejte naši bezplatnou linku 800 400 900.			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka			0,95	
K2 Lokalita - Rychnov - větší obec			0,80	
K3 Typ stavby			1,00	
K4 Stáří - starší dům			1,10	
K5 balkon, sklep			1,00	
K6 Velikost			1,00	
K7 Vybavení - horší			1,05	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - nabídka; Lokalita - Rychnov - větší obec; Stáří - starší dům; Vybavení - horší;			
Celkový nájem	Výměra	Jednotkový nájem	Celkový koef. K_c	Upravené j. nájemné
9 500 Kč	70,00 m ²	136,00 Kč/m ²	0,88	120,00Kč/m²



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Pronájem bytu 3+1 87 m²			
Lokalita:	Rychnov nad Kněžnou - Lipovka, okres Rychnov nad Kněžnou			
Dispozice:	3+1			
Typ stavby:	zděná			
Podlaží:	1			

Popis: Nabízíme k pronájmu byt 3+1 o velikosti 87 m² s lodžii o velikosti 9 m² v přízemí zděného bytového domu v obci Lipovka u Rychnova nad Kněžnou. Dispozice bytové jednotky: vstupní chodba, WC a koupelna, obývací pokoj, kuchyň s jídelnou, ložnice a dětský pokoj. Bytová jednotka je velmi pěkném, čistém stavu po rekonstrukci. K bytu náleží sklepní kóje a společné prostory, kolárna, kočárkárna, prádelna a sušárna, parkováním přímo u domu. Výborná dojezdová vzdálenost do Kvasin a Rychnova nad Kněžnou. Autobusová zastávka u domu. Součástí pronájmu bytu je i zahrada která je přístupná s lodžie bytu. Měsíční nájemné 10.000 Kč + zálohy na energie ve výši 6.000Kč (voda, teplo, teplá voda) + elektřina, kterou si nájemce hradí samostatně. Po dohodě lze zajistit připojení internetu. Požadována jistota (kauce), ve výši 15.000 Kč. Byt volný ihned. Provize zprostředkovatele 12.100,-Kč včetně DPH. Pro více informací a prohlídky nás neváhejte kdykoliv nás kontaktovat.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka	0,95
K2 Lokalita	1,00
K3 Typ stavby - zděná	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 balkon, sklep	1,00
K6 Velikost	1,00
K7 Vybavení - porovnatelné	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka; Typ stavby - zděná; Vybavení - porovnatelné;

Celkový nájem	Výměra	Jednotkový nájem	Celkový koef. Kc	Upravené j. nájemné
10 000 Kč	87,00 m ²	115,00 Kč/m ²	0,95	109,00Kč/m²

Název: Pronájem kanceláře 29 m²

Lokalita: Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou

Dispozice: kancelář

Typ stavby: zděná

Podlaží: 2

Popis: Nabízíme Vám k dlouhodobému pronájmu reprezentativní prostory nacházející se v novostavbě vývojového centra v těsné blízkosti společnosti Škoda Auto Kvasiny. Vlastníkem objektu je mezinárodní společnost patřící mezi přední vývojové a výrobní společnosti působící v České republice a část svého objektu nabízí k dlouhodobému pronájmu. Objekt je multifunkční, bezbariérový, klimatizovaný a lze pronajmout samostatnou kancelář o 29 m², ale i mnohem větší prostory, vše podle přání nájemce. Přízemí lze využít jako školící místnost, showroom, v 2. NP pak administrativní zázemí. Před objektem je dostatek vlastních parkovacích míst, objekt je zabezpečen a monitorován, u vstupu je umístěna recepce s obsluhou, v každém patře sociální zázemí a kuchyňky, v 2. NP společná konferenční místnost a terasa, vlastní tiskové centrum. Pro více informací kontaktujte naši bezplatnou linku.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka	0,95
K2 Lokalita - stejná obec	1,00
K3 Typ stavby - porovnatelná	1,00
K4 Stáří - novostavba	0,75
K5 balkon, sklep	1,00
K6 Velikost	1,00
K7 Vybavení - moderní vybavení,	0,70



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka; Lokalita - stejná obec; Typ stavby - porovnatelná; Stáří - novostavba; Vybavení - moderní vybavení,;

Celkový nájem	Výměra	Jednotkový nájem	Celkový koef. K _c	Upravené j. nájemné
5 950 Kč	29,00 m ²	205,00 Kč/m ²	0,50	103,00Kč/m ²

Název: Pronájem kanceláře 30 m2**Lokalita:** Poláčkovo náměstí, Rychnov nad Kněžnou

Popis: Nabízíme k pronájmu pěkné kanceláře v centru města Rychnova nad Kněžnou. Kanceláře jsou různých výměr a jsou vhodné na jakýkoliv účel. Lze je libovolně stavebně přestavit. Budova je zde známá díky pobočce České pošty. Při větším odběru nabízíme množstevní slevy. Administrativní prostory jsou vhodné např. pro zřízení provozovny insolvenčního správce. Nejsme RK a nepožadujeme provizi.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Lokalita	0,80
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,20
K5 balkon, sklep	1,00
K6 Velikost	1,00
K7 Vybavení	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: porovnatelná nemovitost

Celkový nájem	Výměra	Jednotkový nájem	Celkový koef. K _c	Upravené j. nájemné
1 750 Kč	30,00 m ²	58,00 Kč/m ²	0,91	53,00Kč/m ²

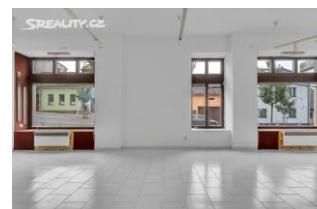
Název: Pronájem obchodního prostoru 105 m2**Lokalita:** Žamberecká, Vamberk

Popis: Rádi Vám zprostředkujeme pronájem obchodních prostor se zázemím v užším centru obce Vamberk. Prostory mají tři výlohy do frekventované ulice Žamberecká. Nyní se 1np. pronajímalo za účelem prodejny s látkami. Možnost

využít pro jakýkoliv obchod s dobrou viditelností do ulice. Prostory jsou čisté, vymalované. Prostor se nachází v užším centru obce Vamberk, poblíž Náměstí Osvooboditelů. Objekt je řadové zástavbě. Objekt je napojen na veřejnou síť elektrické energie, telefonní přípojku, vodovod, kanalizaci. Plyn v místě zaveden není. Prodejní a výstavní prostor má 58m². Skladové prostory 22m², kuchyňka 8,4m², sociálka 5m². Celkem plochy k pronájmu 105m². Měsíční nájem je 13 500 Kč/měsíc + energie, které budou vyúčtovatelné. Majitel vyžaduje dvouměsíční vratnou kauci a realitní kancelář jednoměsíční provizi. Vřele Vás zveme na prohlídku této zajímavé nemovitosti.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka	0,95
K2 Lokalita - Vamberk	0,95
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 balkon, sklep	1,00
K6 Velikost	1,00
K7 Vybavení	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: porovnatelná nemovitost

Celkový nájem	Výměra	Jednotkový nájem	Celkový koef. Kc	Upravené j. nájemné
13 500 Kč	105,00 m ²	129,00 Kč/m ²	0,90	116,00Kč/m²

Název: Pronájem skladového prostoru 104 m²

Lokalita: Žamberecká, Vamberk

Popis: Nabízíme Vám k pronájmu výrobní prostory popř. prostory ke skladování v obci Vamberk, ul. Žamberecká. Výměry: výrobní prostory - 104,3m² Prostory plně funkční v původním stavu. Prostory lze rozdělit. Vytápění ústřední, elektrokotel. Měsíční nájem 9 900 Kč + energie a služby. Kauce jednoměsíční, jednoměsíční provize realitní kanceláři. K nastěhování ihned, po domluvě. Vřele Vás zveme na prohlídku.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka	0,95
K2 Lokalita	1,00
K3 Typ stavby	1,00
K4 Stáří	1,00
K5 balkon, sklep	1,00
K6 Velikost	1,00
K7 Vybavení	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Celkový nájem	Výměra	Jednotkový nájem	Celkový koef. Kc	Upravené j. nájemné
9 900 Kč	104,00 m ²	95,00 Kč/m ²	0,95	90,00Kč/m²

Zdůvodnění stanoveného obvyklého nájemného:

tržní nájemné stanoveno porovnáním nabídky na pronájem porovnatelných nemovitostí.

Porovnání nájmů provádět na základě užité plochy		
Minimální jednotkové nájemné srovnatelných nemovitých věcí		53,00 Kč/m ²
Průměrná jednotkové nájemné srovnatelných nemovitých věcí		99,00Kč/m ²
Maximální jednotkové nájemné srovnatelných nemovitých věcí		120,00 Kč/m ²
Stanovené jednotkové nájemné oceňované nemovité věci		100,00 Kč/m²
Výměra oceňované nemovité věci		755,70 m ²
Nájemné stanovené přímým porovnáním	Kč / měsíc	75 570,-
jednotkové nájemné	Kč / m ² / měsíc	100,-

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

TRŽNÍ HODNOTA byla stanovena porovnáním s nabízenými nemovitostmi v místě a okolí a čase.

5.2. Kontrola postupu

postup byl znalcem zkontrolován, výpočet tržního nájemného je porovnáním nabídky pronájmů bytů a nebytových prostor.

6. ZÁVĚR 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

vypracovat znalecký posudek o zjištěné ceně a o obvyklé ceně nemovitých věcí st.č.449 včetně stavby čp. 81 občanská vybavenost na stp.č.449 v kat území a obci Kvasiny a obci Rychnov nad Kněžnou.

TRŽNÍ HODNOTA	16 540 000 Kč
----------------------	----------------------

slovy: Šestnáctmilionůpětsetčtyřicettisíc Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
--

9 599 230 Kč

slovy: Devětmilionůpětsetdevadesátdevěttisícdevětstěčtyřicet Kč

Tržní nájemné:

Nájemné stanovené přímým porovnáním	Kč / měsíc	75 570,-
jednotkové nájemné	Kč / m ² / měsíc	100,-

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána výběrovým řízením. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2022/.

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 byl zapsán pod číslem 8984-115/2022 evidence posudků.

V Hradci Králové 29.5.2022

René Tomeš
Sportovní 409
500 09 Hradec Králové

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.2.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.04.2022 14:35:03

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576425 Kvasiny

Kat.území: 678198 Kvasiny

List vlastnictví: 408

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. 449	593	zastavěná plocha a nádvoří				rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Kvasiny, č.p. 81, obč.vyb						
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 449						

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Jiná listina ze dne Rozdělení spojů ze dne 15.10.1993.

POLVZ:13/1994

Z-6500013/1994-607

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

RČ/IČO: 47114983

o Jiná listina ze dne Výpis obchod. rejstříku (pol.v.z. v k.ú.Dobruška) ze dne 27.03.1995.

POLVZ:152/1995

Z-6500152/1995-607

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 ze dne 07.11.2001.

Z-366/2002-607

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

RČ/IČO: 47114983

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.04.2022 14:35:03

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576425 Kvasiny

Kat.území: 678198 Kvasiny

List vlastnictví: 408

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.

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

Vyhотовeno: 12.04.2022 14:46:28

Podpis, razítko:

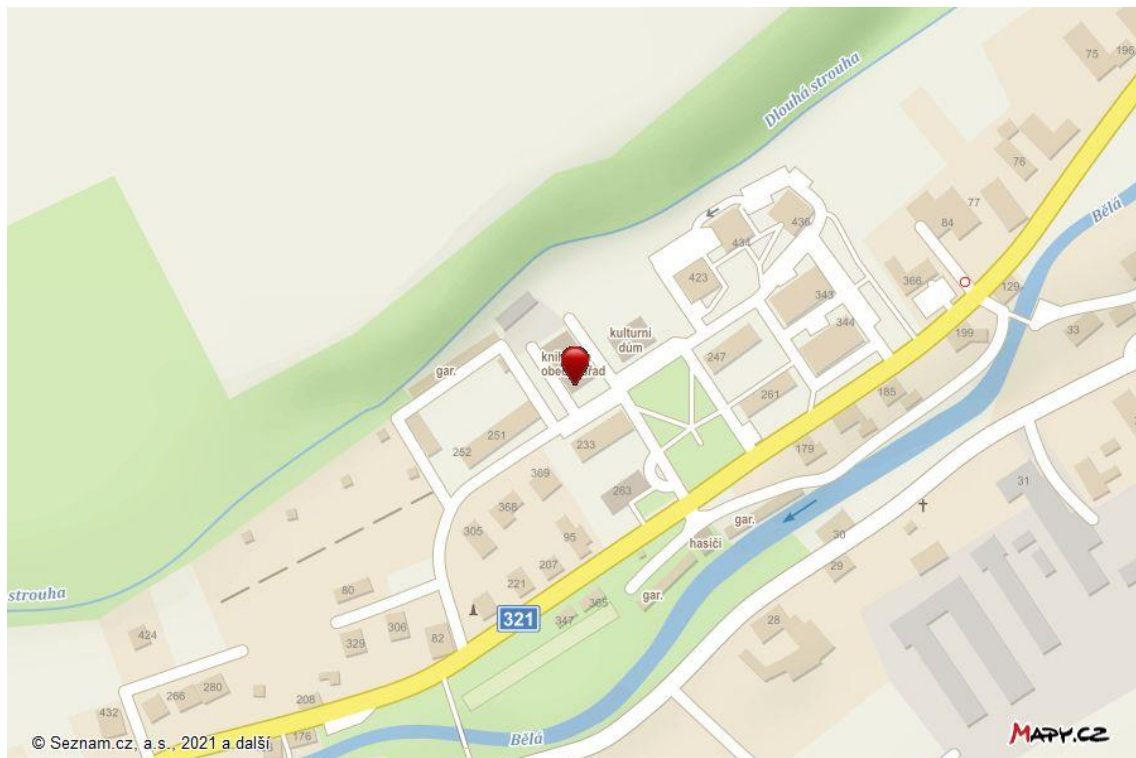
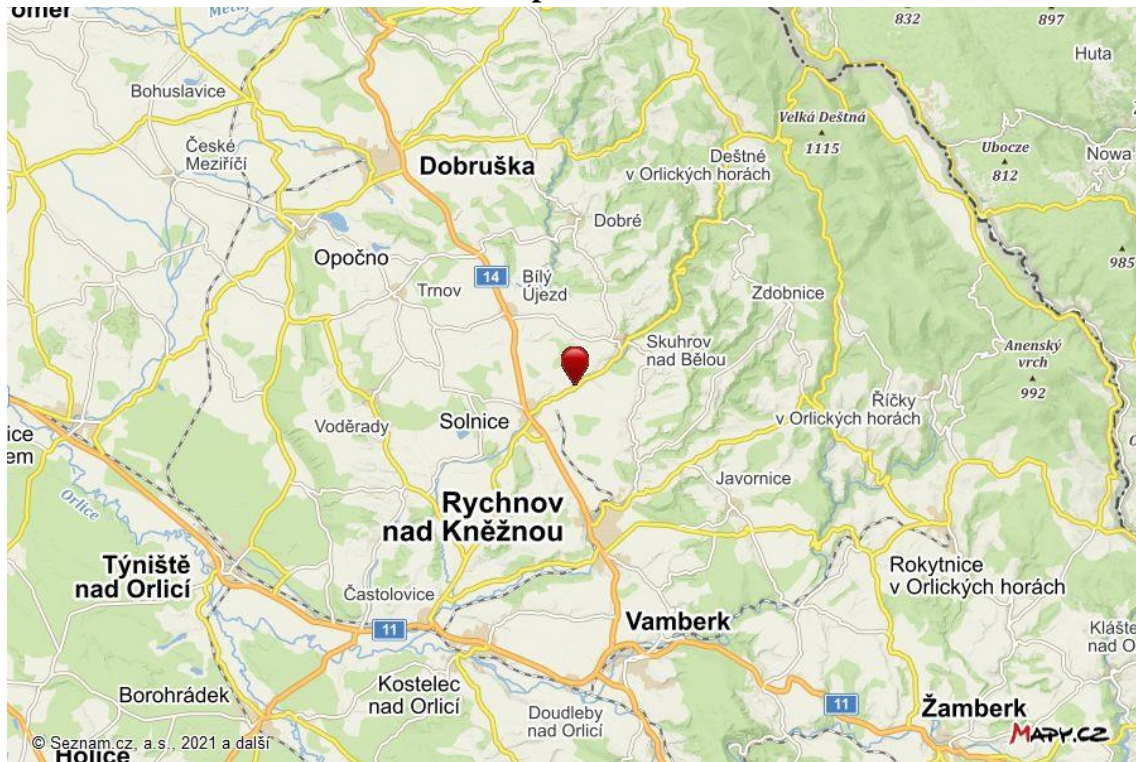
Řízení PÚ:

Kopie katastrální mapy ze dne 17.6.2022



Pozemek p.č. 449 v k.ú. č. 678198

Mapa oblasti



Karta srovnatelné nemovité věci:**Prodej činžovního domu 450 m²**

Cena:	19 700 000 Kč
Lokalita:	Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou
Podlaží:	2
Dispozice:	3*byt + stodola a příslušenství
Zdroj:	www.sreality.cz
Typ stavby:	zděná
Užitná plocha:	450,00 m ²
Pozemek:	11 527 m ²
Zast. plocha:	500,00 m ²



Jedná se o prodej rozsáhlé původní zemědělské usedlosti se samostatným rodinným domem 2+kk 78 m², rodinným domem se třemi bytovými jednotkami 250 m² a stodolou 270 m² v obci Kvasiny. Budovy se nachází na rozlehlém pozemku 11 527 m² se studnou, zahradou kterou protéká potůček a lesem. Na části pozemku je možná další výstavba domů. Objekty jsou po rekonstrukci vody, elektřiny, odpadu, mají nové koupelny i dveře s okny, nové ústřední topení s topením jak na pevná paliva, tak elektrokotlem. Všechny prostory objektu jsou obydleny nebo pronajímány. Parkování je možné na rozlehlém pozemku.

porovnatelná nemovitost co do umístění, stavba nemá komerční prostory, pouze bydlení a sklady.

Karta srovnatelné nemovité věci:**Prodej činžovního domu 400 m²**

Cena:	14 499 000 Kč
Lokalita:	Černíkovice, okres Rychnov nad Kněžnou
Podlaží:	2
Dispozice:	5x 2+kk+restaurace
Zdroj:	www.sreality.cz
Typ stavby:	zděná
Užitná plocha:	400,00 m ²



Nabízíme Vám bytový dům s restaurací a krásným sklípkem. V ze 2/3 zateplené budově se nachází 5 bytových jednotek o dispozici 2kk, každá se samostatným měřením odpočtu nákladů na energie. Tyto byty jsou všechny vybavené kuchyňskou linkou, vlastním sociálním zařízením a jsou i částečně zařízené nábytkem. Restaurace pro 50 hostů, kuchyně je zařízena v nerez. Celý objekt je vytápěn plně automatizovaným kotlem na LTO, s velmi nízkou emisní třídou. Ohřev TUV je řešen vlastním solárním systémem a voda je využívána i z vlastního dostatečného vrtu. Náklady na provoz celého areálu jsou minimální, oproti dosavadním ziskům z provozu. Za budovou je parkoviště pro 8 aut. Barevné provedení a rekonstrukce fasády je zahrnuto v ceně. Ubytování je stále v provozu, lze přenechat i s nájemníky. Obec Černíkovice se nachází v úpatí Orlických hor, což skýtá maximum sportovně relaxačního vyžití po celý rok s dojezdem do 30 minut. Pro více informací a termín Vaší prohlídky kontaktujte realitního makléře.

**Karta srovnatelné nemovité věci:
Prodej obchodního prostoru 380 m²**

Cena:

11 500 000 Kč

Lokalita: Kostelní, Dobruška
Podlaží: 3
Dispozice: 3x byt +2x nebyt pr
Zdroj: www.sreality.cz
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 380,00 m²
Zast. plocha: 315,00 m²



Prodej komerčního objektu se zastavěnou plochou cca 315 m², obsahujícího tři jednotky a dva nebytové prostory v Dobrušce, blízko historického centra, malebného náměstí F.L. Věka.

Dispozice: v přízemí se nachází dva nebytové prostory s plochou 46 m² a 64 m², dále jednotka 1+kk 40 m², místnost 22 m², ze společné chodby je vstup do sklepa a průchod do zadní části domu. Na tuto část navazuje bývalá rampa 27 m², sklad 27 m² a naproti se nachází stavba dílny s garáží o celkové ploše 42 m². V prvním patře domu se nacházejí dvě jednotky 1+kk 48 m² a 3+1 99 m², dále tři místnosti s plochou 52 m², které nyní nejsou využity. Objekt nabízí dalších cca 200 m² půdních prostor. Parkování možné ve dvoře, v zadní části domu. Objekt je napojen na kanalizaci, městský vodovod, elektřinu, ohřev vody zajišťují bojler, je zde i plynová přípojka, střešní krytina je plechová. Objekt prošel v roce 2005 rekonstrukcí vnitřních prostor, od té doby probíhaly pouze udržovací práce. Nebytové prostory a jednotky kromě jedné, jsou pronaty. Jedná se o dobrou investiční příležitost, s možností okamžitého výnosu. Roční výnosovost cca 660. tis. Kč. Bližší informace, prohlídku a pomoc s financováním rádi zajistíme v naší RK. Rádi Vám objekt předvedeme. Zak.č. RK22230H, PENB: G









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

Objednávka	
Číslo objednávky:	4710098129
Datum:	29.04.2022
Vystavil(a):	Zdeňka Bakešová
Telefon:	+420954400359
E-mail:	bakesova.zdenka@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:

15.06.2022

Číslo dodavatele:

64878

Platební podmínky:

Splatnost 30 dní ode dne vystavení faktury

Místo dodávky:

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

Pol.	Č. produktu Množství	Označení Jednotka	Jednotková cena	Č. produktu dodav. Cena celk. bez DPH
1	6184961004 11.500,000	služby znalecké JV	1,00 CZK / 1 JV	11.500,00 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: 4710098129
Datum: 29.04.2022

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

Doplňující text položky:

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

Pozemek parc. č. st. 449 o výměře 593 m2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 81 objekt občanské vybavenosti, k.ú. Kvasiny, obec Kvasiny, LV č. 408, KÚ pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Rychnov nad Kněžnou.

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 joziova.eva@cpost.cz a email reality.prodej@cpost.cz elektronickou podobu posudku a faktury.

Jedná se o podklad pro prodej.

Celková hodnota: 11.500,00 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: 4710098129
Datum: 29.04.2022

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

Jana

Kamlarová

Digitálně podepsal

Jana Kamlarová

Datum: 2022.04.29

17:34:40 +02'00'

.....
Jana Kamlarová

Vedoucí týmu

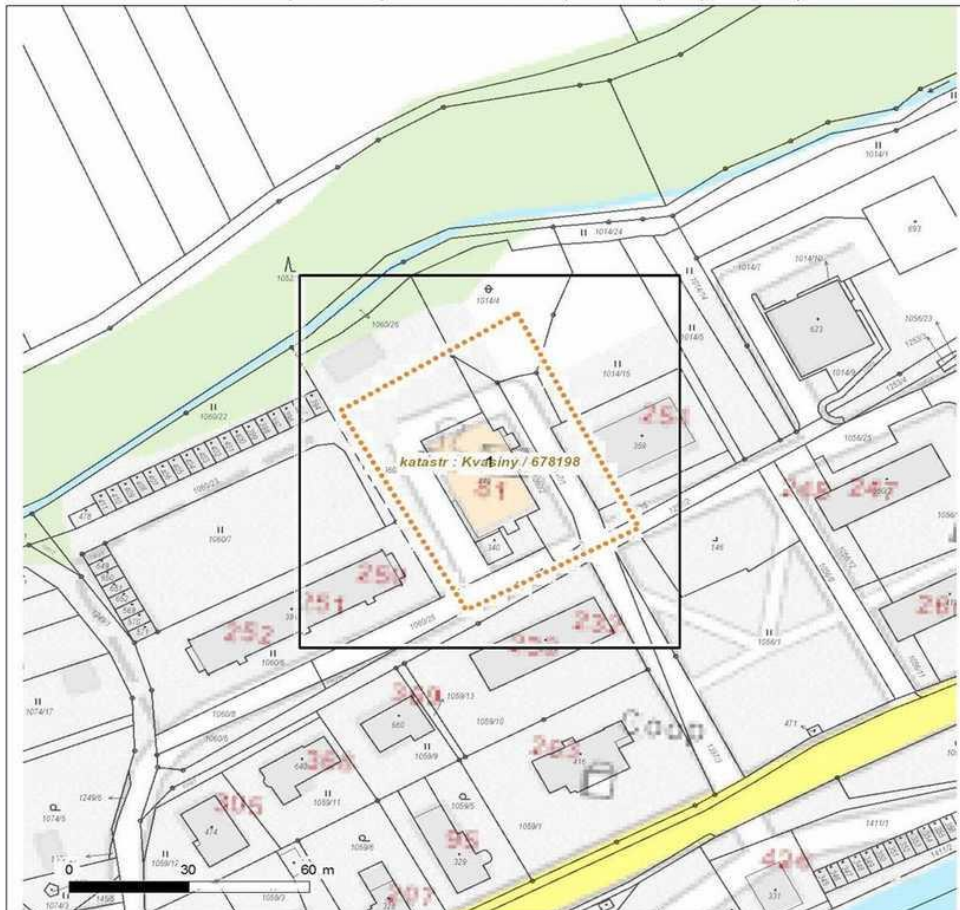


	vodovod		kanalizace		silový kabel
	surová voda		dešťová kanalizace		ovládací kabel
	mimo provoz		odlehčovací stoka		jiny provozovatel
sítě s poskytováním vybraných služeb		Měřítko	1 : 500		
	vodovod	Katastrální území	Kvasiny		
	kanalizace	Příloha k vyjádření č.	AQUA/2469/2022/Dk		
		Vyhotovil	Kateřina Doležalová		
AQUA SERVIS, a.s. Štemberkova 1094 516 01 Rychnov nad Kněžnou		Vytisknuto	12.04.2022 14:19		
Při záměru napojení nebo zásahu do námi provozovaných vodohospodářských sítí a jejich ochranných pásem požadujeme předložit projektovou dokumentaci.					



























Platí pouze se sdělením číslo 0101722706.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres zájmového území (klad mapových listů)



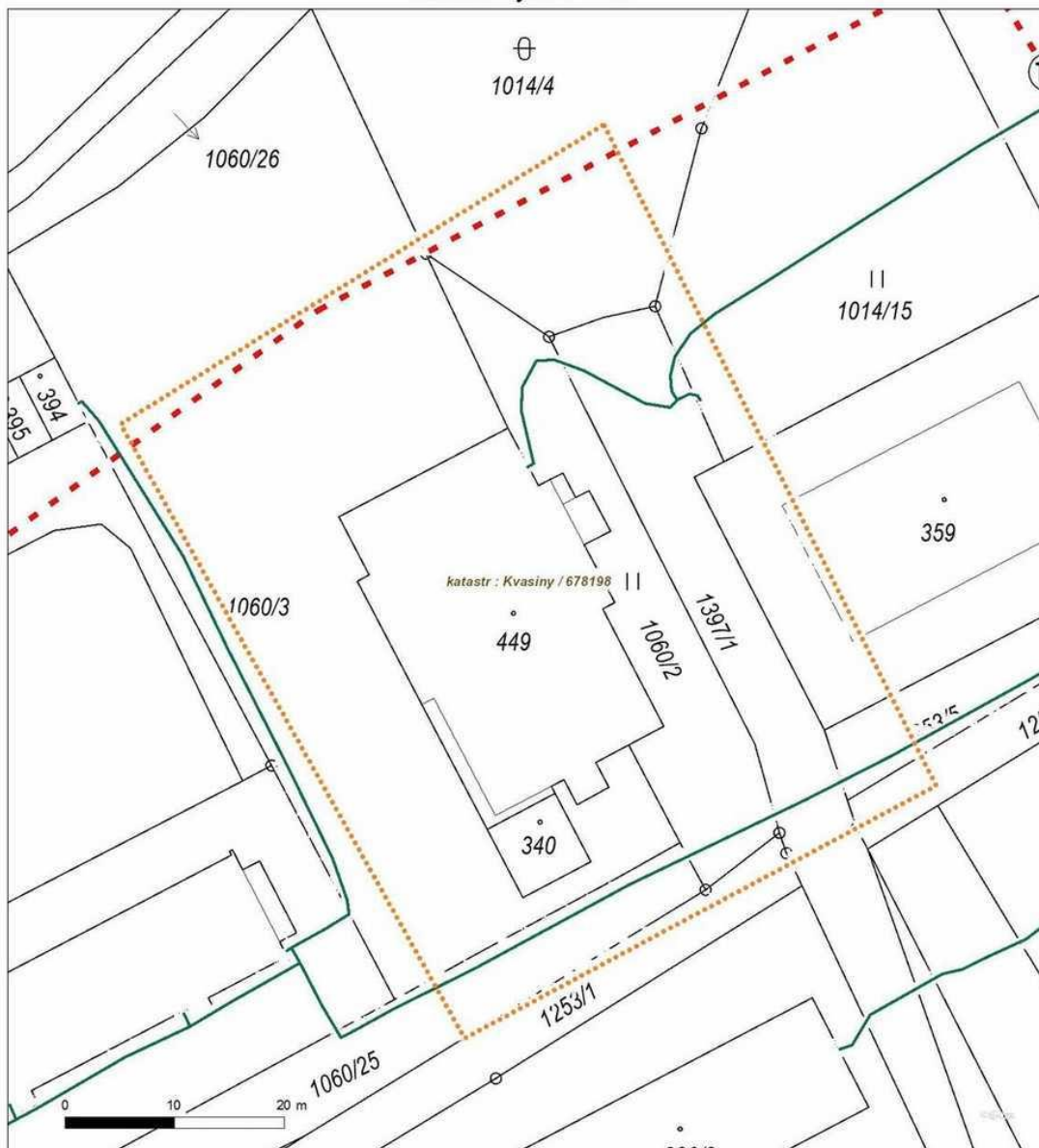
Není-li zobrazena katastrální mapa, zadejte žádost znovu. Katastrální mapa je generována prostřednictvím externí WMS služby, jejíž provoz nezajišťuje společnost ČEZ Distribuce, a. s.

LEGENDA		
 Podzemní vedení NN do 1 kV	 Stanice do 52 kV - stožárová	 Nadzemní síť pro elektronickou komunikaci
 Nadzemní vedení NN do 1 kV	 Stanice do 52 kV - zděná	 Podzemní síť pro elektronickou komunikaci
 Podzemní vedení VN do 35 kV	 Transformovna (nad 52 kV)	 HDPE trubka
 Nadzemní vedení VN do 35 kV	 Probíhající investice ČEZ Distribuce	<i>Souběhy sítí pro elektronickou komunikaci s energetickými sítěmi</i>
 Podzemní vedení VVN 110 kV	 Stanice ČEZ Distribuce ve výstavbě	 Souběh s podzemním vedením NN do 1 kV
 Nadzemní vedení VVN 110 kV	 Zařízení ČEZ Distribuce ve výstavbě	 Souběh s nadzemním vedením NN do 1 kV
 NN přívod odběratele	 hranice katastrálního území	 Souběh s podzemním vedením VN do 35 kV
 Zařízení technické infrastruktury		 Souběh s nadzemním vedením VN do 35 kV
 Cizí energetické vedení		 Souběh s podzemním vedením VVN 110 kV
 Zájmové území		 Souběh s nadzemním vedením VVN 110 kV

Platí pouze se sdělením číslo 0101722706.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres - list 1



Není-li zobrazena katastrální mapa, zadejte žádost znovu. Katastrální mapa je generována prostřednictvím externí WMS služby, jejíž provoz nezajišťuje společnost ČEZ Distribuce, a. s.

Příloha: Detailní záznam plynárenského zařízení. Tato příloha je nedílnou součástí stanoviště č. 5002594842 ze dne 12.04.2022.

Provozovatel DS: GasNet, s.r.o.; Stavebník: Česká pošta, s.p., Kvasiny č.p. 81, 51702 Kvasiny, K.ú.: Kvasiny.

