

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 031593/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně zjištěné podle cenového předpisu a o obvyklé ceně a určení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti - budova s č.ev. 61, stavba pro rodinnou rekreaci, stojí na pozemku (jiný vlastník Statutární město Hradec Králové) p.č. st. 370 k. ú. Deštné v Orlických horách, obec Deštné v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou.

Znalec:



Číslo posudku v evidenci znalce: 9381/2024

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

Číslo jednací: 4710121193

Počet stran: 21 vč 8 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.4.2024

Vyhotoveno: V Hradci Králové 15.4.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

vypracovat ocenění podle cenového předpisu a o obvyklé ceně a určit obvyklé nájemné v místě a čase nemovitosti - budova s č.ev. 61, stavba pro rodinnou rekreaci, stojí na pozemku (jiný vlastník Statutární město Hradec Králové) p.č. st. 370 k. ú. Deštné v Orlických horách, obec Deštné v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou.

1.2. Účel znaleckého posudku

prodej majetku

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.4.2024 za přítomnosti paní [REDAKCE] a znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

objednávka č. 4710121193 z 19.3.2024

zjištění na místě samém 10.4.2024 od 12,45hodin

údaje sdělení paní [REDAKCE] - zaměstnanec České pošty, s.p.

list vlastnictví č 569 z 3.4.2023

kopie katastrální mapy z www.cuzk.cz

fotodokumentace pořízená v den prohlídky

zaměření stávajícího stavu

půdorysy poskytnuté [REDAKCE]

www.sreality.cz nabídka nemovitostí

www.mestaobce.cz

www.cuzk.cz dálkový přístup informace o cenách

nájemní smlouva OM2/2003/95424-3124 č.2309/2010

zákon 151/1997Sb ve znění platných předpisů

vyhl.434/2023Sb. v platném znění

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

Nabízené nemovitosti na www.sreality.cz - zdroje nebyly ověřeny.

Dalšími zdroji jsou zákony a prováděcí předpisy, které jsou platné v ČR ke dni stanovení ceny. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právních podkladů vlastnického práva k datu ocenění. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné a je bez závad. Zástavní práva a omezení nejsou posuzována (pokud existují). Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi právními normami a předpisy. Není důvod pochybovat o zdrojích dat, lze je považovat za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová – nelze určit pro nedostatek vzorků

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)- nelze určit pro nedostatek vzorků

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známe a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

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 ocenění nákladovým způsobem vypočteným souladu s vyhláškou.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalci byla doručena objednávka, list vlastnictví, půdorysy jedn podlaží s výčtem místností, nájemní smlouva na užívání pozemku. Po sjednání termínu společné prohlídky znalec provedl místní šetření spojené s kontrolním měřením a provedení fotodokumentace.

Další sebraná data byla o obci její velikost, poloha, vybavenost, dostupnost inž sítí, poloha nemovitosti v obci, přístup.

Vlastní prohlídkou znalec zajistil informace o stavbě, jejím vybavení, provedení a její stav.

Dle předaných podkladů znalec porovnal skutečný stav a dokumentaci.

Znalec zajistil snímek kat mapy, provedl průzkum uskutečněných obchodů od roku 2022 -2024 a prostřednictvím www.sreality.cz znalec zjistil nabídky v dané lokalitě a okolí v čase ocenění.

Znalec zjistil uskutečněné obchody v místě a okolí - od r 2022 byla prodána pouze 1 nemovitost v místě č. 68 včetně pozemku, zobchodováno za 3150000Kč, tento vzorek není vhodný. Jde o stavbu o zastavěné ploše 65m² včetně pozemku 519m².

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Cena zjištěná - v souladu s předpisem - data zpracována dle prováděcí vyhlášky

Věcná hodnota - dle oceňovacího předpisu - data zpracována dle prováděcí vyhlášky

Tržní hodnota:

nákladový způsob - věcná hodnota stavby (pomocí oceňovací vyhlášky)

porovnávací způsob ocenění - porovnání s uskutečněnými obchody a nabídkou v místě a čase – uskutečněn 1 obchod v místě - chata včetně pozemku - nejde o vhodný vzorek, jiné uskutečněné prodeje nebyly zjištěny, ani nejsou žádné porovnatelné nemovitosti v nabídce – tuto metodu ocenění nelze použít

tržní nájemné - objekt nelze celoročně užívat, jde o rekreační chatu, žádná porovnatelná nabídka nebyla zjištěna – nelze určit obvyklé nájemné

Dle výše uvedených postupů znalec stanoví tržní hodnotu nemovitých věcí pomocí věcné hodnoty a cenu zjištěnou dle prováděcí vyhlášky.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Rychnov nad Kněžnou, obec Deštné v Orlických horách, k.ú. Deštné v Orlických horách
Adresa nemovité věci: Deštné, 517 91 Deštné v Orlických horách

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1 / 1
Česká pošta s.p., Politických vězňů 909/4, 110 00 Praha 1, LV: 569,

Dokumentace a skutečnost

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

Místopis

Deštné v Orlických horách je obec, která se nachází v okrese Rychnov nad Kněžnou v Královéhradeckém kraji. Leží 18 km severně od Rychnova nad Kněžnou a 40 km východně od Hradce Králové. Žije zde 590[1] obyvatel .

Rekreace: Obec je nejvýznamnějším rekreačním střediskem Orlických hor. Je zde několik lyžařských areálů a množství ubytovacích a stravovacích zařízení.

Dopravní dostupnost

Obec je velmi dobře dopravně dostupná: vedou sem silnice II/321 z Rychnova nad Kněžnou nebo II/309 z Dobrušky. Kromě místních autobusových linek existuje i spojení do Hradce Králové.

Situace

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

Celkový popis nemovité věci

stavba je situována v okrajové části obce západně od centra, v kopcovitém terénu s přístupem z veřejné místní nezpevněné cesty. Stavba je na pronajatém pozemku.

Prizemní stavba s podsklepením - rekreační objekt č. 61 je napojen pouze na veřejné dodávky elektřiny a na veřejnou kanalizaci. Vodou je objekt zásoben ze sousední studny. Objekt je v chráněné krajinné oblasti Orlických hor II.-V.st..

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: pronajatý pozemek

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
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. stavba rod rekreace č.e.61
2. schodiště

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. stavba rod rekreace č.e.61
2. Věcná hodnota ostatních staveb
 - 2.1. schodiště

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita věcná hodnota vypočtená pomocí nákladového způsobu ocenění dle vyhlášky hlavy první, §14 a cena zjištěná dle vyhlášky hlava třetí oceňování staveb porovnávacím způsobem, §36 .

Pro oba způsoby ocenění je základní jednotka m³ obestavěného prostoru

Pro určení obvyklého nájemného znalec konstatuje, že objekt nelze trvale obývat - nejde o objekt k bydlení. Nájemné nelze stanovit.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: budova č.ev.61
Adresa předmětu ocenění: Deštné
517 91 Deštné v Orlických horách
Kraj: Královéhradecký
Okres: Rychnov nad Kněžnou
Obec: Deštné v Orlických horách
Katastrální území: Deštné v Orlických horách
Počet obyvatel: 590

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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - pozemek jiného vlastníka	I	-0,30
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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,536}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,670}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,02
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - k objektu není pozemek ve vlastnictví, toto je negativní vliv	I	-0,20

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,723}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,388$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,484$

1. stavba rod rekreace č.e.61

přízemní stavba

1NP	2,3
1NP	5,2
1NP	1,1
1NP	1,9
1NP	25,85
1NP	3,85
1NP	7,8
1PP	19,7
už plocha	67,7m ²

dispozice - IPP - sklad , INP 2x místnost a WC a sprch kout.

Vytápění el přímotopy, teplá voda - bojler, vybavení kuchyně - el sporák. Stavba v dobrém stavebně techn stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	65 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	6 428,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

IPP:	6,94*4	=	27,76 m ²
INP:	6,4*7,6+4,4*0,8	=	52,16 m ²

Obestavěný prostor

če 61:	6,4*7,6*3+4,4*0,8*1+27,76*2,1	=	207,74 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>207,74 m³</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepená - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	III	typ H
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Montované na bázi dřevní hmoty	III	0,00
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, napojení na veřejný vodovod a kanalizaci nebo domovní čistírna odpadních vod, zemní plyn (PB stanice aj.)	III	0,06
5. Vybavení: WC, koupelna, popřípadě jich více nebo další vybavení	V	0,15

(např. zimní zahrady, vnitřní bazén atd.),		
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Bez příslušenství	II	-0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Pouze zastavěný stavbou	I	-0,05
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 65 let:

$$s = 1 - 0,005 * 65 = 0,675$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,675 = 0,749$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,536$

Index polohy pozemku $I_P = 0,723$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 6\,428,- \text{ Kč/m}^3 * 0,749 = 4\,814,57 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CS}_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 207,74 \text{ m}^3 * 4\,814,57 \text{ Kč/m}^3 * 0,536 * 0,723 = 387\,597,28 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 387 597,28 Kč

2. schodiště

kovové schodiště se stříškou - vstup do chaty

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet: 1,00 1

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/1] = 80 000,-

Základní cena upravená cena [Kč/1] = 80 000,-

Plná cena: 1,00 1 * 80 000,- Kč/1 = 80 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 85 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 85 / 100 = 85,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 85,0 \% / 100)$ = 0,150

Nákladová cena stavby CS_N = 12 000,- Kč

Koeficient pp = 0,484

Cena stavby CS = 5 808,- Kč

Schodiště - zjištěná cena = 5 808,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. stavba rod rekreace č.e.61

IPP 19,7
už plocha 67,7m²

dispozice - IPP - sklad, INP 2x místnost a WC a sprch kout.

Vytápění el přímotopy, teplá voda - bojler, vybavení kuchyně - el sporák. Stavba v dobrém stavebně techn. stavu. Stáří 65 let, cca v r 1994 byla provedena modernizace a rekonstrukce do současné podoby.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata a zahrádkářská chata § 14: typ H
Svislá nosná konstrukce: montovaná na bázi dřevní hmoty
Podsklepení: podsklepená
Podkroví: nemá podkroví
Krov: neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111

Nemovitá věc není součástí pozemku

NP č. 61 $6,4*7,6*3+4,4*0,8*1+27,76*2,1 =$ 207,74

Obestavěný prostor - celkem: 207,74 m³

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 12) [Kč/m³]: = 1 440,-
Koeficient vybavení stavby K₄: * 0,9882
Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000
Koeficient změny cen staveb K₁ (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,0820
Základní cena upravená [Kč/m³]: = 3 508,57

Plná cena: 207,74 m³ * 3 508,57 Kč/m³ = 728 870,33 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 65 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 65 / 130 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100) * 0,500

Stavba rod rekreace č.e.61 - věcná hodnota = 364 435,17 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. schodiště

kovové schodiště se stříškou - vstup do chaty

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet
Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet: 1,00 1

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/1] = 80 000,-

Základní cena upravená [Kč/1] = 80 000,-

Plná cena: $1,001 \cdot 80\,000,- \text{ Kč}$ = **80 000,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 85 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100\% \cdot S / PCŽ = 100\% \cdot 85 / 100 = 85,0\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 85,0\% / 100)$ * 0,150

Schodiště - věcná hodnota = **12 000,- Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. stavba rod rekreace č.e.61	387 597,- Kč
2. schodiště	5 808,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **393 405,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **393 410,- Kč**

slovy: tři sta devadesát tři tisíc čtyři sta deset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	393 410 Kč
--	-------------------

slovy: tři sta devadesát tři tisíc čtyři sta deset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. stavba rod rekreace č.e.61	364 435,- Kč
---------------------------------	--------------

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. schodiště	12 000,- Kč
----------------	-------------

Věcná hodnota	376 435 Kč, zaokr 380 000Kč
----------------------	------------------------------------

Tržní hodnota	380 000 Kč
----------------------	-------------------

slovy: tři sta osmdesát tisíc Kč

Silné stránky

poloha

Slabé stránky

stavba bez přílehlého pozemku

stavba na cizím pozemku

Komentář ke stanovení výsledné ceny

tržní hodnota byla stanovena pomocí věcné hodnoty vypočtené v souladu s platnou vyhláškou

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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 ocenění nákladovým způsobem .

5.2. Kontrola postupu

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z oceňovacích předpisů
- Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

vypracovat ocenění podle cenového předpisu a o obvyklé ceně a určit obvyklé nájemné v místě a čase nemovitosti - budova s č.ev. 61, stavba pro rodinnou rekreaci, stojí na pozemku (jiný vlastník Statutární město Hradec Králové) p.č. st. 370 k. ú. Deštné v Orlických horách, obec Deštné v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou.

Obvyklé nájemné nelze určit – nejde o objekt pro bydlení, stavba slouží pro rekreaci.

Tržní hodnota

380 000 Kč

slovy: tři sta osmdesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Tržní hodnota byla stanovena pomocí nákladového způsobu ocenění, znalci nejsou známé žádné obchody v místě a okolí se stavbami na cizím pozemku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

objednávka	3
list vlastnictví	3
mapa	1
foto	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 2024/.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 031593/2024.

V Hradci Králové 15.4.2024



Datum: 2024.04.18 11:31:39
+02'00'

OTISK ZNALECKÉ PEČETI



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.2.



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

Digitally signed by Česká pošta -
systém SAP
Date: 2024.03.19 11:00:40 CET

IČ 47114983
DIČ CZ47114983

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

Objednávka	
Číslo objednávky:	4710121193
Datum:	19.03.2024
Verze:	1
Vystavil(a):	
Telefon:	
E-mail:	

Dodavatel:
[Redacted]

Příjemce dodávky:

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

Dodací lhůta: 26.04.2024
Číslo dodavatele: 64878
Platební podmínky: Splatnost 30 dní ode dne vystavení faktury

Místo dodávky:

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

Pol.	Č. produktu Množství	Označení Jednotka	Jednotková cena	Č. produktu dodav. Cena celk. bez DPH
1	6184961004 15 000,000	služby znalecké JV	1,00 CZK / 1 JV	15.000,00 CZK



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

IČ 47114983

DIČ CZ47114983

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

Číslo objednávky: 4710121193

Datum: 19.03.2024

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

Doplňující text položky:

Objednáváme vypracování znaleckého posudku o zjištění ceně podle cenového předpisu a o obvyklé ceně a určení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti - budova s č.ev. 61, stavba pro rodinnou rekreaci, stojí na pozemku (jiný vlastník # Statutární město Hradec Králové) p.č. st. 370 o výměře 48 m2, k. ú. Deštné v Orlických horách, obec Deštné v Orlických horách, LV č. 569, KÚ pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Rychnov nad Kněžnou. Pozemek p.č. st. 370 a kolem chaty # p.č. 1131/1 je užíván na základě nájemní smlouvy.

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 [REDACTED]

Zpracovanou hrubou podobu ZP, prosím, o zaslání na [REDACTED] ke kontrole a odsouhlasení.

Po odsouhlasení znaleckého posudku nám, prosím, zašlete originál ZP ve 3 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 [REDACTED] scan posudku a faktury.

Jedná se o podklad pro prodej.

Celková hodnota: 15.000,00 CZK



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

IČ 47114983

DIČ CZ47114983

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



Číslo objednávky: 4710121193

Datum: 19.03.2024

Cenu uveďte na potvrzení objednávky. Číslo objednávky uveďte jako referenci k faktuře. Faktury zasílejte na korespondenční adresu.

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

V případě, že dodavatel splňuje podmínku § 81 ods. 2 písm. b) a § 81 ods. 5 zákona č. 435/2004 Sb. v platném znění, tzn. je poskytovatelem **NÁHRADNÍHO PLNĚNÍ**, zaeviduje faktury, na které se vztahuje náhradní plnění, nejpozději do 30 kalendářních dnů od jejich zaplacení do **elektronické evidence vedené Ministerstvem práce a sociálních věcí Potvrzovací mail pro odběratele Česká pošta s.p. je nahradniplneni@cpost.cz**

V případě, že plnění dle této objednávky/smlouvy bude podlehat 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

.....
Vedoucí týmu

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 370
Obec:	Deštné v Orlických horách [576247]
Katastrální území:	Deštné v Orlických horách [625817]
Číslo LV:	670
Výměra [m ²]:	48
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. ev. 61



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Hradec Králové, Československé armády 408/51, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

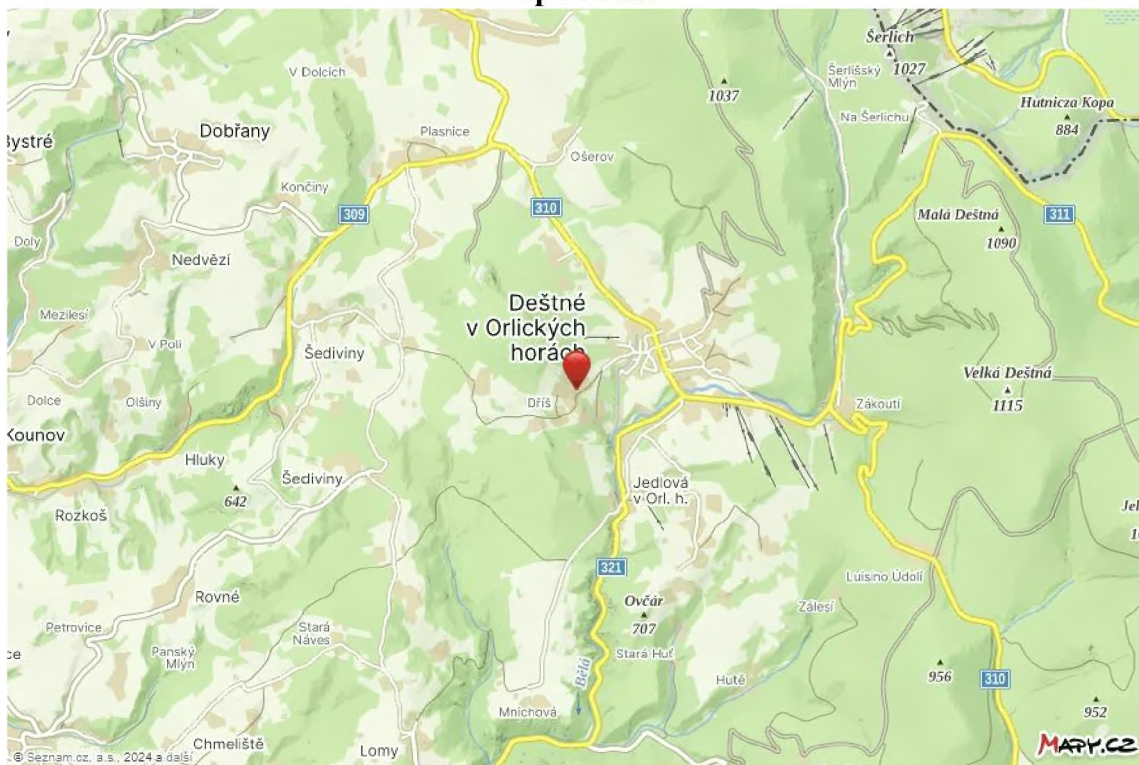
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.04.2024 13:00

Mapa oblasti



Mapa oblasti

