

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**číslo položky: 3888/170-24**



## **Stručný popis předmětu znaleckého posudku**

o tržní hodnotě budovy čp.691, která je součástí pozemku p.č.st.2744 uvedených na LV 22389 v k.ú. Kukleny, obec Hradec Králové, kraj Královéhradecký

**Znalec:** Ing. František Plesnivý  
Jižní 1372  
535 01 Přelouč

**Zadavatel:** Sunner Moore s.r.o., IČ: 02649161  
Kaprova 42/14  
110 00 Praha 1

**Číslo jednací:** 170

**Počet stran:** 24 a 28 stran příloh

**Podle stavu ke dni:** 17.10.2024

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotoveno:** V Přelouči 21.10.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení tržní hodnoty budovy čp.691, která je součástí pozemku p.č.st.2744 uvedených na LV 22389 v k.ú. Kukleny, obec Hradec Králové, kraj Královéhradecký

## 1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení tržní hodnoty nemovitostí

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.10.2024 za přítomnosti zástupce objednavatele.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zaměření nemovitosti, výpočet výměr pro ocenění, ověření souladu s katastrem nemovitostí, výpočet podle zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 SbZ, ocenění srovnávacím způsobem systému INEM -cenový předpis Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM indexovou metodou

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem ke dni 17.10.2024, Pražská třída
- kopie katastrální mapy k.ú. Kukleny
- schéma rozdělení budovy dle jednotlivých podlaží na nebytové jednotky – podklad pro vytvoření Prohlášení vlastníka k zápisu do katastru
- Údaje územního plánu obce Hradec Králové
- Kolaudační souhlas s užíváním dokončené části stavby schopné samostatného užívání s názvem „, Stavební úpravy administrativního objektu Hradec Králové, Kukleny , č.p.691, Pražská třída 11” vydaný Magistrátem města Hradec Králové dne 14.2.2024 pod č.j.MMHK/101986/2024/ST1/JÍ
- Projektová dokumentace stavebních úprav vyhotovená ateliérem GEBAS ARCHITECTS v prosinci 2015
- Určení tržní hodnoty číslo položky: 129/2023/6757 ze dne 20.12.2023 vypracovaný Ing.Petrou Jechovou
- místní šetření konané dne 17.10.2024
- smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 9.2.2024

## 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 424/2021 SbZ

Technické řešení systému INEM -cenový předpis Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM indexovou metodou - srovnávací způsob ocenění

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Prohlídka stávajícího stavu nemovitostí , zaměření nemovitostí , výpočty výměr pro ocenění, ocenění cenou zjištěnou( kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění) a ocenění srovnávacím způsobem- stanovení tržní hodnoty.

#### 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

|                                                         |                                            |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:                                 | Budova s pozemkem                          |
| Adresa předmětu ocenění:                                | Pražská třída 691<br>500 02 Hradec Králové |
| LV:                                                     | 22389                                      |
| Kraj:                                                   | Královéhradecký                            |
| Okres:                                                  | Hradec Králové                             |
| Obec:                                                   | Hradec Králové                             |
| Katastrální území:                                      | Kukleny                                    |
| Počet obyvatel:                                         | 93 506                                     |
| Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = | <b>6 448,00 Kč/m<sup>2</sup></b>           |

#### Vlastnické a evidenční údaje

Sunner Moore s.r.o., IČ: 02649161, Kaprova 42/14, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1

#### Dokumentace a skutečnost

Vzhledem k tomu, že jsem měl k dispozici projektovou dokumentaci administrativní budovy z roku 2015 , byla provedena prohlídka a fyzické zaměření budovy a při porovnání naměřených hodnot s projektovou dokumentací nebylo shledáno podstatných odchylek až na dispoziční řešení kanceláří v jednotlivých podlažích , kde zatím zůstávají ,až na část ve 2.NP, volné otevřené plochy, které budou dle požadavků budoucích nájemníků vnitřními příčkami rozděleny. Rozdělení bude dokončeno dle navrhovaného stavu PD v jednotlivých podlažích pro rozdělení na nebytové jednotky ( kancelářské prostory s podílem na společném sociálním zázemí v jednotlivých podlažích a skladovací prostory v 1.PP). Součástí nebytových jednotek je i spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a na pozemku . Dále pak jsem vycházel z informací a údajů sdělených zástupcem objednavatele .

#### Celkový popis nemovité věci

Pozemek st. 2744 k.ú. Kukleny, jehož součástí je administrativní budova č.p. 691, je situován na Pražské třídě, v k.ú. Kukleny, Hradec Králové. Čtvrť Kukleny se nalézá na západním okraji města. Pražská třída je výpadovkou z města Hradce, asi po třech kilometrech se napojuje na dálnici D11 ve směru na Prahu. Zástavba na Pražské třídě je převážně komerční, tvoří ji objekty pro administrativu a obchod, školy, pošta, nerušivá výroba a služby. Pražská třída je silně frekventovaná, dostatečně kapacitní, parkování je možné na vyhrazených parkovacích místech před objektem. Směrem do centra města navazuje Pražská třída na třídu Gočárovu, která je jednou z páteřních komunikací

města. Městská část Kukleny je dobře přístupná městskou hromadnou dopravou (trolejbusy), v místě jsou obchody a služby, kompletní inženýrské sítě. Příjezd k budově vede Pražskou třídou (parcela č.1855/1 - vlastnictví Statutárního města Hradec Králové), mezi budovou a komunikací je umístěno parkoviště (parc. č.1855/5 - vlastnictví Statutárního města Hradec Králové). K zadní stěně budovy přiléhá stavební parcela č.253/1, zastavěná výrobní halou obchodní společnosti DETOS s.r.o., která se zabývá truhlářskou výrobou. Zastávka MHD (trolejbus) je cca 100 m od budovy, železniční zastávka - hlavní nádraží cca 800 m. Centrum města je vzdáleno přibližně 2,0 km. Inženýrské sítě v místě zahrnují voda, kanalizace, elektřina a teplovod z EOP.

#### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Zástavní právo

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V části „C” předloženého výpisu z katastru nemovitostí je zaznamenáno omezení vlastnického práva k budově č.p.691 a stavební parcele č.2744 k.ú. Kukleny zástavním právem smluvním.

Věcné břemeno je zřízeno ve prospěch ČEZ Distribuce, a.s. a neomezuje užívání nemovité věci. Omezení vlastnických práv nebyla zahrnuta do výsledné hodnoty.

### **3.3. Obsah**

1. Ocenění cenou zjištěnou - kombinace nákladové a výnosové metody
2. Porovnávací způsob ocenění
3. Stanovení tržní hodnoty

## **4. POSUDEK**

### **4.1. Popis postupu při analýze dat**

Základní pojmy a metody ocenění

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 prodeji 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

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)

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

## 4.2. Ocenění cenou zjištěnou

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění provedeno nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                                                              | č.  | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce                                                                                                                                  | II  | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku                        | V   | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                                                              | II  | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu                                                                                                                                                         | II  | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                                                                                                                                  | II  | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                                                     | IV  | 1,00           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00           |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo                                                                                                                              | II  | 1,10           |

Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

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

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

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

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

### Index polohy

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

| Název znaku                                                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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: Obchodní centra                                                 | II  | 0,10           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce                                                                 | II  | 0,05           |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I   | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce                           | I   | 0,00           |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti                                   | VI  | 0,00           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce                                     | III | 0,02           |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností                               | IV  | 0,10           |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                                                         | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji                                                                              | III | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - velmi dobrá poloha v rámci města pro administrativu a služby             | III | 0,30           |
| - dobrá dopravní dostupnost                                                                                                  |     |                |
| - dostatek parkovacích míst před objektem                                                                                    |     |                |
| - variabilnost vnitřního uspořádání místností                                                                                |     |                |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,000$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,000$

## 1. Kombinace nákladové a výnosové metody

### Ocenění nákladovým způsobem

#### 1.1. Budova č.p.691

Nemovitá věc - pozemek parc.č. 2744, jehož součástí je administrativní budova č.p.691, k.ú.

Kukleny, obec Hradec Králové. Nový název budovy je „RUBIKON OFFICE CENTRUM”.

Administrativní budova byla postavena v roce 1965, je podsklepená se 4.NP. V letech 1998 - 2000 byla opravena střecha a bylo modernizováno soc.zařízení. Další rekonstrukce budovy probíhá od roku 2018 a ke dni místního šetření byla rekonstrukce z hlediska stavební části dokončena kromě rozdělení příčkami v jednotlivých podlažích kromě části 2.NP, které jsou již pronajaty.

Stavební úpravy v budově spočívaly ve výměně oken, byly nově provedeny přípojky inženýrských sítí protlakem pod ulicí Pražská třída, v budově jsou nové vnitřní rozvody, příčky, soc.zařízení, vnitřní dveře, omítky, vytápění, jsou nově lité podlahy, nová střešní krytina, bylo rekonstruováno 1.PP, je dokončena fasáda a výtah. Každé patro je přístupné po betonovém schodišti s keramickou dlažbou, na jednotlivých podlažích se nachází soc.zařízení pro muže a ženy zvlášť, ve dvou podlažích je i WC pro invalidy. V současné době je na patře velký volný prostor - příprava pro rozdělení příčkami dle požadavků nájemce. První dvě podlaží by měly sloužit jako coworkingové kanceláře, které budou plně vybavené s pracovními a relaxačními zónami, kuchyňkou a jednacími místnostmi. V ostatních dvou podlažích by byly kanceláře pro jednotlivé firmy.

V suterénu se nacházel kryt CO a sklady. Zde se předpokládají prostory jako archiv, servrovna, popř.prostory pro únikovou hru.

Užitné podlahové plochy stávající v jednotlivých podlažích

1.PP

| Výčet místností:        | plocha                | koef. | užitná plocha               |
|-------------------------|-----------------------|-------|-----------------------------|
| sklad                   | 137,17 m <sup>2</sup> | 1,00  | 137,17 m <sup>2</sup>       |
| sklad                   | 32,42 m <sup>2</sup>  | 1,00  | 32,42 m <sup>2</sup>        |
| hala                    | 16,11 m <sup>2</sup>  | 1,00  | 16,11 m <sup>2</sup>        |
| výtah, šachta           | 3,70 m <sup>2</sup>   | 0,00  | 0,00 m <sup>2</sup>         |
| WC ženy, muži, invalidé | 24,39 m <sup>2</sup>  | 0,00  | 0,00 m <sup>2</sup>         |
| chodba, schodiště       | 31,27 m <sup>2</sup>  | 0,00  | 0,00 m <sup>2</sup>         |
| úklid                   | 1,42 m <sup>2</sup>   | 0,00  | 0,00 m <sup>2</sup>         |
| sklad                   | 83,66 m <sup>2</sup>  | 1,00  | 83,66 m <sup>2</sup>        |
| sklad                   | 16,03 m <sup>2</sup>  | 1,00  | 16,03 m <sup>2</sup>        |
| <b>C e l k e m</b>      |                       |       | <b>285,39 m<sup>2</sup></b> |

1.NP

| Výčet místností:            | plocha                | koef. | užitná plocha         |
|-----------------------------|-----------------------|-------|-----------------------|
| vstupní hala, recepce       | 15,04 m <sup>2</sup>  | 1,00  | 15,04 m <sup>2</sup>  |
| chodby, schodiště, výtah    | 49,68 m <sup>2</sup>  | 0,00  | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| komerční prostory,kanceláře | 190,54 m <sup>2</sup> | 1,00  | 190,54 m <sup>2</sup> |

|                              |           |      |                  |
|------------------------------|-----------|------|------------------|
| komerční prostory,kanceláře, | 116,94 m2 | 1,00 | 116,94 m2        |
| soc.zařízení, WV M, Ž, I     | 25,81 m2  | 1,00 | 25,81 m2         |
| <b>C e l k e m</b>           |           |      | <b>348,33 m2</b> |

## 2.NP

|                          |           |      |                  |
|--------------------------|-----------|------|------------------|
| Výčet místností:         | plocha    | koef | užitná plocha    |
| chodby, schodiště, výtah | 40,79 m2  | 0,00 | 0,00 m2          |
| komerční prostory        | 183,07 m2 | 1,00 | 183,07 m2        |
| komerční prostory        | 62,45 m2  | 1,00 | 62,45 m2         |
| soz.zařízení, WC M, Ž, I | 24,62 m2  | 1,00 | 24,62 m2         |
| čajová kuchyňka          | 3,56 m2   | 1,00 | 3,56 m2          |
| komerční prostory        | 90,62 m2  | 1,00 | 90,62 m2         |
| <b>C e l k e m</b>       |           |      | <b>364,32 m2</b> |

## 3.NP

|                          |           |      |                  |
|--------------------------|-----------|------|------------------|
| Výčet místností:         | plocha    | koef | užitná plocha    |
| schodiště, výtah, chodba | 40,44 m2  | 0,00 | 0,00 m2          |
| komerční prostory        | 183,07 m2 | 1,00 | 183,07 m2        |
| komerční prostory        | 90,62 m2  | 1,00 | 90,62 m2         |
| komerční prostory        | 60,57 m2  | 1,00 | 60,57 m2         |
| soc.zařízení WC M, Ž, I  | 24,55 m2  | 1,00 | 24,55 m2         |
| čajová kuchyňka          | 3,56 m2   | 1,00 | 3,56 m2          |
| <b>C e l k e m</b>       |           |      | <b>362,37 m2</b> |

## 4.NP

|                         |           |      |                  |
|-------------------------|-----------|------|------------------|
| Výčet místností:        | plocha    | koef | užitná plocha    |
| schodiště, výtah, úklid | 41,06 m2  | 0,00 | 0,00 m2          |
| komerční prostory       | 182,93 m2 | 1,00 | 182,93 m2        |
| komerční prostory       | 90,74 m2  | 1,00 | 90,74 m2         |
| komerční prostory       | 63,34 m2  | 1,00 | 63,34 m2         |
| soc.zař., WC M, Ž, I    | 24,62 m2  | 1,00 | 24,62 m2         |
| čajová kuchyňka         | 3,56 m2   | 1,00 | 3,56 m2          |
| <b>C e l k e m</b>      |           |      | <b>365,19 m2</b> |

**Užitná podlahová plocha celkem**

**1 725,60 m2**

## Popis budovy

Objekt je železobetonovým skeletem s výplňovým zdívem s dodatečným zateplením , stropy železobetonové monolitické , střecha plochá s krytinou s krytinou z živičné lepenky, založen je na základových betonových pasech s izolací proti zemní vlhkosti, klempířské konstrukce z upraveného plechu. Vnitřní omítky vápenné hladké štukové, část úprav je sádkokartonem , vnější omítky natahované roztírané s perlínkou a lepidlem. Objekt má plastová okna s s izolačním trojsklem ,vnitřní dveře plné a prosklené do obložkových ocelových zárubní. Podlaha litá , v části s keramickou dlažbou a nebo se zátěžovým kobercem , sociální zařízení a kuchyňky s keramickým obkladem, na soc. zařízeních WC, pisoáry, umyvadla ,sprchové kouty. Vytápění z centrálního zdroje přes výměník v 1.PP, stejným zdrojem je i teplá voda , v objektu je příprava pro klimatizaci, v budově je osobní výtah.

Pro výpočet uvažujeme se stářím dle sdělení z roku 1965 roků, částečné stavební úpravy byly provedeny v letech 1998 až 2000 ( střecha , částečně sociální zařízení ) , hlavní modernizace byla prováděna od roku 2018 do současnosti. Objektivní životnost vzhledem ke stavu, stáří a konstrukčnímu provedení stanovena vzhledem k provedeným stavebním úpravám na 120 roků. Koeficient K4-vybavení stanoven na 0,937 - viz tabulka konstrukce a vybavení.

#### 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 <sup>2</sup> ] |
|-------------|------------|-------------------|
| Budova 1.PP | 32,9*13,49 | = 443,82          |
| Budova 1.NP | 32,9*13,49 | = 443,82          |
| Budova 2.NP | 32,9*13,49 | = 443,82          |
| Budova 3.NP | 32,9*13,49 | = 443,82          |
| Budova 4.NP | 32,9*13,49 | = 443,82          |

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží     | Zastavěná plocha              | Konstr. výška | Součin          |
|-------------|-------------------------------|---------------|-----------------|
| Budova 1.PP | 443,82 m <sup>2</sup>         | 3,36 m        | 1 491,24        |
| Budova 1.NP | 443,82 m <sup>2</sup>         | 3,52 m        | 1 562,25        |
| Budova 2.NP | 443,82 m <sup>2</sup>         | 3,52 m        | 1 562,25        |
| Budova 3.NP | 443,82 m <sup>2</sup>         | 3,52 m        | 1 562,25        |
| Budova 4.NP | 443,82 m <sup>2</sup>         | 4,02 m        | 1 784,16        |
| Součet      | <b>2 219,10 m<sup>2</sup></b> |               | <b>7 962,15</b> |

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $7\,962,15 / 2\,219,10 = 3,59$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $2\,219,10 / 5 = 443,82$  m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor                          |
|-------|---------------------------------------------|
| 1.PP  | (32,9*13,49)*3,36 = 1 491,24 m <sup>3</sup> |
| 1.NP  | (32,9*13,49)*3,52 = 1 562,25 m <sup>3</sup> |
| 2.NP  | (32,9*13,49)*3,52 = 1 562,25 m <sup>3</sup> |
| 3.NP  | (32,9*13,49)*3,52 = 1 562,25 m <sup>3</sup> |
| 4.NP  | (32,9*13,49)*4,02 = 1 784,16 m <sup>3</sup> |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor            |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| 1.PP                         | PP  | 1 491,24 m <sup>3</sup>       |
| 1.NP                         | NP  | 1 562,25 m <sup>3</sup>       |
| 2.NP                         | NP  | 1 562,25 m <sup>3</sup>       |
| 3.NP                         | NP  | 1 562,25 m <sup>3</sup>       |
| 4.NP                         | NP  | 1 784,16 m <sup>3</sup>       |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <b>7 962,15 m<sup>3</sup></b> |

## 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 (ŽB) pasy s izolací                       | S                   | 100      |
| 2. Svislé konstrukce         | železobetonový skelet s vyzdívkami                 | S                   | 100      |
| 3. Stropy                    | železobetonové monolitické                         | S                   | 100      |
| 4. Krov, střecha             | střecha plochá                                     | S                   | 100      |
| 5. Krytiny střech            | živičná svařovaná běžná                            | P                   | 100      |
| 6. Klempířské konstrukce     | poplastovaný plech (kompletní)                     | N                   | 100      |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | štuková omítka                                     | S                   | 100      |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | zateplení s probarvenou omítkou                    | N                   | 100      |
| 9. Vnitřní obklady keramické | běžné obklady                                      | S                   | 100      |
| 10. Schody                   | železobetonové, keramická dlažba                   | S                   | 100      |
| 11. Dveře                    | hladké plné dveře                                  | S                   | 100      |
| 12. Vrata                    |                                                    | X                   | 100      |
| 13. Okna                     | plastová s izolačním trojsklem                     | N                   | 100      |
| 14. Povrchy podlah           | betonová mazanina                                  | P                   | 100      |
| 15. Vytápění                 | ústřední                                           | S                   | 100      |
| 16. Elektroinstalace         | světelná třířázková                                | S                   | 100      |
| 17. Bleskosvod               | ano                                                | S                   | 100      |
| 18. Vnitřní vodovod          | plastové trubky                                    | S                   | 100      |
| 19. Vnitřní kanalizace       | plastové potrubí                                   | S                   | 100      |
| 20. Vnitřní plynovod         | chybí                                              | C                   | 100      |
| 21. Ohřev teplé vody         | centrální ohřev vody                               | S                   | 100      |
| 22. Vybavení kuchyní         |                                                    | X                   | 100      |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.  | WC, umyvadlo, sprchový kout                        | S                   | 100      |
| 24. Výtahy                   | osobní výtah                                       | S                   | 100      |
| 25. Ostatní                  | klimatizace-příprava,digestoře, datové rozvody,UPC | N                   | 100      |
| 26. Instalační pref. jádra   |                                                    | X                   | 100      |

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| 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            | P | 2,10           | 100      | 0,46  | 0,97                |
| 6. Klempířské konstrukce     | N | 0,60           | 100      | 1,54  | 0,92                |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | S | 6,90           | 100      | 1,00  | 6,90                |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | N | 3,30           | 100      | 1,54  | 5,08                |
| 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                     | N | 5,20           | 100      | 1,54  | 8,01                |
| 14. Povrchy podlah           | P | 3,20           | 100      | 0,46  | 1,47                |

|                                      |   |      |     |      |               |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 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                 | C | 0,20 | 100 | 0,00 | 0,00          |
| 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                           | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40          |
| 25. Ostatní                          | N | 5,90 | 100 | 1,54 | 9,09          |
| 26. Instalační pref. jádra           | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00          |
| Součet upravených objemových podílů  |   |      |     |      | 105,04        |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |      |     |      | <b>1,0504</b> |

### Ocenění

|                                                                        |                           |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                   | = 2 807,-                 |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):                | * 0,9390                  |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):                           | * 0,9349                  |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):                           | * 0,8850                  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):               | * 1,0504                  |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):   | * 1,1000                  |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):    | * 3,0110                  |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                            | <b>= 7 587,08</b>         |
| <b>Plná cena:</b> 7 962,15 m <sup>3</sup> * 7 587,08 Kč/m <sup>3</sup> | <b>= 60 409 469,02 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

|                                                         |                           |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|
| Stáří (S): 59 roků                                      |                           |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 61 roků            |                           |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků         |                           |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 59 / 120 = 49,2 % |                           |
| Koeficient opotřebení: (1- 49,2 % / 100)                | <b>* 0,508</b>            |
| <b>Budova č.p.691 - věcná hodnota</b>                   | <b>= 30 688 010,26 Kč</b> |

### 1.2. Přípojka vody DN 40 mm

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Venkovní úprava § 18:                | 1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2222                            |
| Nemovitá věc je součástí pozemku     |                                 |
| <b>Délka:</b>                        | <b>35,00 m</b>                  |

#### Ocenění

|                                                                      |          |
|----------------------------------------------------------------------|----------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]                              | = 385,-  |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): | * 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  | * 3,3440 |

|                                           |                |
|-------------------------------------------|----------------|
| Základní cena upravená cena [Kč/m]        | <hr/>          |
|                                           | = 1 416,18     |
| <b>Plná cena:</b> 35,00 m * 1 416,18 Kč/m | = 49 566,30 Kč |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 48 / 55 = 87,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

---

\* 0,150

---

**Přípojka vody DN 40 mm - věcná hodnota** = 7 434,95 Kč

### 1.3. Přípojka kanalizace DN 200 mm

#### 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:** 34,00 m

#### Ocenění

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

= 1 450,-

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

\* 1,1000

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

\* 3,2970

Základní cena upravená cena [Kč/m]

---

= 5 258,72

---

**Plná cena:** 34,00 m \* 5 258,72 Kč/m = 178 796,48 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 74 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 6 / 80 = 7,5 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 7,5 \% / 100)$

---

\* 0,925

---

**Přípojka kanalizace DN 200 mm - věcná hodnota** = 165 386,74 Kč

### 1.4. Přípojky elektro kabel Al 50 mm<sup>2</sup> zemní kabel

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm<sup>2</sup> zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 30,00 m

### Ocenění

|                                                             |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]                     | = 215,-        |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * 1,1000       |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):  | * 3,0750       |
| Základní cena upravená cena [Kč/m]                          | = 727,24       |
| <b>Plná cena:</b> 30,00 m * 727,24 Kč/m                     | = 21 817,20 Kč |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 6 / 60 = 10,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 10,0 \% / 100)$  \* 0,900

**Přípojky elektro kabel Al 50 mm<sup>2</sup> zemní kabel - věcná hodnota** = 19 635,48 Kč

### Rekapitulace nákladových cen:

|                                                          |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|
| Budova č.p.691                                           | = 30 688 010,26 Kč |
| Přípojka vody DN 40 mm                                   | = 7 434,95 Kč      |
| Přípojka kanalizace DN 200 mm                            | = 165 386,74 Kč    |
| Přípojky elektro kabel Al 50 mm <sup>2</sup> zemní kabel | = 19 635,48 Kč     |

**Nákladové ceny - celkem** = 30 880 467,43 Kč

### Ocenění výnosovým způsobem

Pro ocenění výnosovou metodou byly použity hodnoty ze smlouvy o pronájmu kancelářských prostor a údaje sdělené objednatelem o nabízených cenách pronájmu ostatních kancelářských i nebytových prostor objektu uvedených na realitních serverech.

### 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): | 0,5 %                          |
| Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):                                                                                                                  | 7,00 %                         |

### Výnosy z pronajímaných prostor

| Název          | Plocha [m <sup>2</sup> ] | Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok] | Nájemné [Kč/měsíc] | Roční výnos [Kč] |
|----------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------|------------------|
| kanceláře 2.NP | 125,70                   | 4 200,-                          | 43 995,-           | 527 940,-        |
| Výnosy celkem  |                          |                                  |                    | 527 940,-        |

**Výnosy z nepronajatých částí**

| Název                  | Plocha [m <sup>2</sup> ] | Nájemné<br>[Kč/m <sup>2</sup> /rok] | Nájemné<br>[Kč/měsíc] | Roční výnos [Kč] |
|------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------------|
| Kanceláře 1.NP         | 348,33                   | 4 560,-                             | 132 365,40            | 1 588 384,80     |
| Kanceláře 2.NP         | 238,62                   | 4 560,-                             | 90 675,60             | 1 088 107,20     |
| Kanceláře 3.NP         | 362,37                   | 4 200,-                             | 126 829,50            | 1 521 954,-      |
| Kanceláře 1.NP         | 365,19                   | 4 200,-                             | 127 816,50            | 1 533 798,-      |
| Nebytové prostory 1.PP | 285,39                   | 1 800,-                             | 42 808,50             | 513 702,-        |
| Výnosy celkem          |                          |                                     |                       | 6 245 946,-      |

**Ocenění**

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 6 773 886,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 3 219 287,49 Kč
- výměra stavebního pozemku: 489,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 424,05 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 2 791 695,01 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 139 584,75 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

6 773 886,00 \* 40 % - 2 709 554,40 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 3 924 746,85 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 56 067 812,14 Kč**

**Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina: B) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 30 880 467,43 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 56 067 812,14 Kč

Rozdíl R = 25 187 344,71 Kč

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

CV \* 1,10 = 61 674 593,35 Kč

**Kombinace nákladové a výnosové metody = 61 674 593,35 Kč**

## 2. Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,021$

### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,021 = 1,021$$

**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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                       | 6 448,-                            | 1,021 |       | 6 583,41                          |

| Typ                       | Název                         | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč] |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------|
| § 4 odst. 1               | zastavěná plocha a<br>nádvoří | 2744              | 489                         | 6 583,41                           | 3 219 287,49 |
| Stavební pozemek - celkem |                               |                   | 489                         | <b>3 219 287,49</b>                |              |

**Pozemky - cena zjištěná celkem = 3 219 287,49 Kč**

### 4.1. Výsledky analýzy dat

- |                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| 1. Kombinace nákladové a výnosové metody | 61 674 593,40 Kč |
| 2. Pozemky                               | 3 219 287,50 Kč  |

**Zjištěná cena - celkem: 64 893 880,90 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 64 893 880,- Kč**

## **4.2.Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů**

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Užitné podlahové plochy nebytových jednotek s podílem na sociálním zázemí v jednotlivých podlažích dle schémat ( viz Příloha) rozdělení na jednotky pro vytvoření Prohlášení vlastníka

### **1.PP – skladovací prostory**

| Výčet místností:                               | plocha                | koef. | užitná plocha                                      |
|------------------------------------------------|-----------------------|-------|----------------------------------------------------|
| sklad 1                                        | 33,07 m <sup>2</sup>  | 1,00  | 33,07 m <sup>2</sup>                               |
| sklad 2                                        | 32,24 m <sup>2</sup>  | 1,00  | 32,24 m <sup>2</sup>                               |
| sklad 3                                        | 234,71 m <sup>2</sup> | 1,00  | 234,71 m <sup>2</sup>                              |
| výtah, šachta,společné prostory<br>C e l k e m | 45,57 m <sup>2</sup>  | 0,00  | 0,00 m <sup>2</sup><br><b>300,02 m<sup>2</sup></b> |

### **1.NP**

| Výčet místností:                         | plocha                | zázemí               | užitná plocha                                   |
|------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------------------------------|
| 1.01 kanceláře                           | 229,75 m <sup>2</sup> | 22,15 m <sup>2</sup> | 251,9 m <sup>2</sup>                            |
| 1.02 kanceláře                           | 78,99 m <sup>2</sup>  | 7,61 m <sup>2</sup>  | 86,6 m <sup>2</sup>                             |
| Chodby, společné prostory<br>C e l k e m | 67,91 m <sup>2</sup>  |                      | 0 m <sup>2</sup><br><b>348,33 m<sup>2</sup></b> |

### **2.NP**

| Výčet místností:          | plocha                | zázemí               | užitná plocha         |
|---------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| 2.01 kanceláře            | 198,73 m <sup>2</sup> | 19,63 m <sup>2</sup> | 218,36 m <sup>2</sup> |
| 2.02 kanceláře            | 128,53 m <sup>2</sup> | 12,43 m <sup>2</sup> | 140,96 m <sup>2</sup> |
| Chodby, společné prostory | 32,29 m <sup>2</sup>  |                      | 0 m <sup>2</sup>      |

### **3.NP**

| Výčet místností:          | plocha                | zázemí               | užitná plocha         |
|---------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| 3.01 kanceláře            | 159,25 m <sup>2</sup> | 17,92 m <sup>2</sup> | 177,17 m <sup>2</sup> |
| 3.02 kanceláře            | 41,3m <sup>2</sup>    | 4,66 m <sup>2</sup>  | 45,96 m <sup>2</sup>  |
| 3.03 kanceláře            | 41,3m <sup>2</sup>    | 4,66 m <sup>2</sup>  | 45,96 m <sup>2</sup>  |
| 3.04 kanceláře            | 84,11m <sup>2</sup>   | 9,49 m <sup>2</sup>  | 93,6 m <sup>2</sup>   |
| Chodby, společné prostory | 36,73 m <sup>2</sup>  |                      | 0 m <sup>2</sup>      |

### **4.NP**

| Výčet místností:          | plocha                | zázemí               | užitná plocha         |
|---------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| 4.01 kanceláře            | 129,96 m <sup>2</sup> | 12,68 m <sup>2</sup> | 142,64 m <sup>2</sup> |
| 4.02 kanceláře            | 92,96m <sup>2</sup>   | 10,64 m <sup>2</sup> | 103,60 m <sup>2</sup> |
| 4.03 kanceláře            | 108,05m <sup>2</sup>  | 8,97 m <sup>2</sup>  | 117,02 m <sup>2</sup> |
| Chodby, společné prostory | 32,29 m <sup>2</sup>  |                      | 0 m <sup>2</sup>      |

Užitná podlahová plocha nebytových jednotek s plochou nad 100m<sup>2</sup> včetně podílu na sociálním zázemí

1151,65 m<sup>2</sup>

Užitná podlahová plocha nebytových jednotek s plochou do 100m<sup>2</sup> včetně podílu na sociálním zázemí

272,12 m<sup>2</sup>

Užitná podlahová plocha skladovacích prostor

300,02 m<sup>2</sup>

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

#### 4.2.1. Nebytové jednotky s užitnou podlahovou plochou nad 100m<sup>2</sup>

| Pražská třída č.p. 691/11, Hradec Králové, okres Hradec Králové |                                                                 |                           |                 |                 |           |                    |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------|--------------------|
| č.                                                              | K1 - lokalita                                                   | K2 - podlahová plocha     | K3 - konstrukce | K4 - stav       | K5 - jiné | K6 - úvaha odhadce |
| Oceňovaný objekt                                                | Pražská třída č.p. 691/11, Hradec Králové, okres Hradec Králové | Průměr 141 m <sup>2</sup> | skeletová       | po rekonstrukci |           |                    |
| 1                                                               | Habrmanova, Hradec Králové, okres Hradec Králové                | 361 m <sup>2</sup>        | cihlová         | dobrý           |           |                    |
| 2                                                               | K Polabinám, Pardubice, okres Pardubice                         | 405 m <sup>2</sup>        | panelová        | po rekonstrukci |           |                    |
| 3                                                               | Kollárova, Hradec Králové, okres Hradec Králové                 | 443 m <sup>2</sup>        | skeletová       | novostavba      |           |                    |
| 4                                                               | Mezi Mosty, Pardubice, okres Pardubice                          | 825 m <sup>2</sup>        | skeletová       | dobrý           |           |                    |
| 5                                                               | Kukleny, Hradec Králové, okres Hradec Králové                   | 139 m <sup>2</sup>        | smíšená         | novostavba      |           |                    |

| č.                                                                                                                                                            | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1lokalita | K2podlahová plocha | K3konstrukce | K4stav | K5jiné | K6úvaha odhadce | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|------------|--------------------|--------------|--------|--------|-----------------|---------------|-----------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                             | 55 124,65 Kč                                   | 0.9                     | 49 612,19 Kč              | 1          | 0.92               | 1.03         | 0.9    | 0.9    | 0.95            | 0.7291782     | 68 038,50 Kč                                  |
| 2                                                                                                                                                             | 42 716,05 Kč                                   | 0.9                     | 38 444,44 Kč              | 1          | 0.93               | 0.8          | 0.95   | 0.95   | 0.9             | 0.604314      | 63 616,66 Kč                                  |
| 3                                                                                                                                                             | 49 000,00 Kč                                   | 0.9                     | 44 100,00 Kč              | 1          | 0.9                | 1            | 1.05   | 1.05   | 1.05            | 1.0418625     | 42 328,04 Kč                                  |
| 4                                                                                                                                                             | 48 472,73 Kč                                   | 0.9                     | 43 625,45 Kč              | 0.95       | 0.8                | 0.8          | 0.85   | 1.05   | 0.9             | 0.488376      | 89 327,59 Kč                                  |
| 5                                                                                                                                                             | 74 784,17 Kč                                   | 0.9                     | 67 305,76 Kč              | 1          | 1.05               | 0.95         | 1.02   | 1      | 1               | 1.01745       | 66 151,42 Kč                                  |
| Celkem průměr                                                                                                                                                 |                                                |                         |                           |            |                    |              |        |        |                 | 65 892,44 Kč  |                                               |
| Minimum                                                                                                                                                       |                                                |                         |                           |            |                    |              |        |        |                 | 42 328,04 Kč  |                                               |
| Maximum                                                                                                                                                       |                                                |                         |                           |            |                    |              |        |        |                 | 89 327,59 Kč  |                                               |
| Směrodatná odchylka - s                                                                                                                                       |                                                |                         |                           |            |                    |              |        |        |                 | 16 690,86 Kč  |                                               |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s                                                                                                                     |                                                |                         |                           |            |                    |              |        |        |                 | 49 201,58 Kč  |                                               |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                                                                                                                      |                                                |                         |                           |            |                    |              |        |        |                 | 82 583,30 Kč  |                                               |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší                                                                                                 |                                                |                         |                           |            |                    |              |        |        |                 |               |                                               |
| Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší                   |                                                |                         |                           |            |                    |              |        |        |                 |               |                                               |
| Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx). |                                                |                         |                           |            |                    |              |        |        |                 |               |                                               |

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$\begin{aligned}
 & 65\,892,44 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad \quad \quad * 1 \text{ m}^2 \\
 & \quad \quad \quad = 65\,892 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**65 890 Kč**

Užitná podlahová plocha nebytových jednotek s plochou nad 100m<sup>2</sup> včetně podílu na sociálním zázemí

1.151.65 m<sup>2</sup> x 65890,- Kč/1m<sup>2</sup>

75 882 218,50 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**75 882 000 Kč**

#### 4.2.2.Nebytové jednotky s užitnou podlahovou ploch do 100m2

| Pražská třída č.p. 691/11, Hradec Králové, okres Hradec Králové |                                                                 |                          |                 |                 |           |                    |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------|--------------------|
| č.                                                              | K1 - lokalita                                                   | K2 - podlahová plocha    | K3 - konstrukce | K4 - stav       | K5 - jiné | K6 - úvaha odhadce |
| Oceňovaný objekt                                                | Pražská třída č.p. 691/11, Hradec Králové, okres Hradec Králové | Průměr 46 m <sup>2</sup> | skeletová       | po rekonstrukci |           |                    |
| 1                                                               | Kukleny, Hradec Králové, okres Hradec Králové                   | 21 m <sup>2</sup>        | smíšená         | novostavba      |           |                    |
| 2                                                               | Pražská třída, Hradec Králové, okres Hradec Králové             | 83 m <sup>2</sup>        | cihlová         | novostavba      |           |                    |
| 3                                                               | Tomkova, Hradec Králové, okres Hradec Králové                   | 42 m <sup>2</sup>        | cihlová         | dobrý           |           |                    |
| 4                                                               | Habrmanova, Hradec Králové, okres Hradec Králové                | 361 m <sup>2</sup>       | cihlová         | velmi dobrý     |           |                    |
| 5                                                               | Nový Hradec Králové, Hradec Králové, okres Hradec Králové       | 24 m <sup>2</sup>        | panelová        | velmi dobrý     |           |                    |

| č.            | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1lokalita | K2podlahová plocha | K3konstrukce | K4stav | K5jiné | K6úvaha odhadce | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|------------|--------------------|--------------|--------|--------|-----------------|---------------|-----------------------------------------------|
| 1             | 89 779,05 Kč                                               | 0.9                     | 80 801,14 Kč              | 1          | 1.1                | 1            | 1.05   | 1      | 1               | 1.155         | 69 957,70 Kč                                  |
| 2             | 79 397,59 Kč                                               | 0.9                     | 71 457,83 Kč              | 1          | 0.9                | 1.1          | 1.05   | 1.05   | 1               | 1.091475      | 65 469,05 Kč                                  |
| 3             | 66 428,57 Kč                                               | 0.9                     | 59 785,71 Kč              | 1          | 1.02               | 1.1          | 0.9    | 0.95   | 0.95            | 0.9113445     | 65 601,66 Kč                                  |
| 4             | 55 124,65 Kč                                               | 0.9                     | 49 612,19 Kč              | 1          | 0.7                | 1.1          | 1      | 0.95   | 1               | 0.7315        | 67 822,54 Kč                                  |
| 5             | 64 583,33 Kč                                               | 0.9                     | 58 125,00 Kč              | 0.97       | 1.08               | 1            | 1      | 0.9    | 0.9             | 0.848556      | 68 498,72 Kč                                  |
| Celkem průměr |                                                            |                         |                           |            |                    |              |        |        |                 |               | 67 469,93 Kč                                  |
| Minimum       |                                                            |                         |                           |            |                    |              |        |        |                 |               | 65 469,05 Kč                                  |
| Maximum       |                                                            |                         |                           |            |                    |              |        |        |                 |               | 69 957,70 Kč                                  |

|                                                                                                                                                                       |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Směrodatná odchylka - s                                                                                                                                               | 1 927,80 Kč  |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s                                                                                                                             | 65 542,13 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                                                                                                                              | 69 397,74 Kč |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší                                                                                                         |              |
| Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší                           |              |
| Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu ( $K_1 * \dots * K_x$ ). |              |

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$67\,469,93 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 1 \text{ m}^2$$

$$= 67\,469,93 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**67 470,-Kč**

Užitná podlahová plocha nebytových jednotek s plochou do 100m<sup>2</sup> včetně podílu na sociálním zázemí

$$272.12 \text{ m}^2 \times 67\,470,- \text{ Kč/1m}^2$$

$$18\,359\,936,40 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**18 360 000 Kč**

#### 4.2.3. Nebytová jednotky skladů v 1.PP

| Pražská třída č.p. 691/11, Hradec Králové, okres Hradec Králové |                                                                 |                           |                 |                   |           |                    |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|-------------------|-----------|--------------------|
| č.                                                              | K1 - lokalita                                                   | K2 - podlahová plocha     | K3 - konstrukce | K4 - stav         | K5 - jiné | K6 - úvaha odhadce |
| Oceňovaný objekt                                                | Pražská třída č.p. 691/11, Hradec Králové, okres Hradec Králové | Průměr 300 m <sup>2</sup> | skeletová       | po rekonstrukci   |           |                    |
| 1                                                               | Kollárova, Hradec Králové, okres Hradec Králové                 | 443 m <sup>2</sup>        | skeletová       | novostavba        |           |                    |
| 2                                                               | Denisovo náměstí, Hradec Králové, okres Hradec Králové          | 250 m <sup>2</sup>        | cihlová         | před rekonstrukcí |           |                    |

|   |                                                                |                    |           |                   |  |  |
|---|----------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|-------------------|--|--|
| 3 | Milady Horákové,<br>Hradec Králové,<br>okres Hradec<br>Králové | 287 m <sup>2</sup> | skeletová | před rekonstrukcí |  |  |
| 4 | Vážní, Hradec<br>Králové, okres<br>Hradec Králové              | 250 m <sup>2</sup> | cihlová   | dobrý             |  |  |
| 5 | Brněnská, Hradec<br>Králové, okres<br>Hradec Králové           | 118 m <sup>2</sup> | cihlová   | dobrý             |  |  |

| č.                                                                                                                                                            | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1lokalita | K2podlahová plocha | K3konstrukce | K4stav | K5jiné | K6úvaha odhadce | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|------------|--------------------|--------------|--------|--------|-----------------|---------------|-----------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                             | 49 000,00 Kč                                               | 0.9                     | 44 100,00 Kč              | 1          | 0.7                | 1            | 1.15   | 1.3    | 1.3             | 1.36045       | 32 415,74 Kč                                  |
| 2                                                                                                                                                             | 43 960,00 Kč                                               | 0.9                     | 39 564,00 Kč              | 1          | 1                  | 1.1          | 0.8    | 1.2    | 1.1             | 1.1616        | 34 059,92 Kč                                  |
| 3                                                                                                                                                             | 29 163,76 Kč                                               | 0.9                     | 26 247,39 Kč              | 1          | 1                  | 0.95         | 0.8    | 1.2    | 1.1             | 1.0032        | 26 163,67 Kč                                  |
| 4                                                                                                                                                             | 30 000,00 Kč                                               | 0.9                     | 27 000,00 Kč              | 0.95       | 1                  | 1            | 0.9    | 1.15   | 1.05            | 1.0324125     | 26 152,34 Kč                                  |
| 5                                                                                                                                                             | 36 440,68 Kč                                               | 0.9                     | 32 796,61 Kč              | 1          | 1.3                | 1.1          | 0.95   | 1.3    | 1.3             | 2.295865      | 14 285,08 Kč                                  |
| Celkem průměr                                                                                                                                                 |                                                            |                         |                           |            |                    |              |        |        |                 |               | 26 615,35 Kč                                  |
| Minimum                                                                                                                                                       |                                                            |                         |                           |            |                    |              |        |        |                 |               | 14 285,08 Kč                                  |
| Maximum                                                                                                                                                       |                                                            |                         |                           |            |                    |              |        |        |                 |               | 34 059,92 Kč                                  |
| Směrodatná odchylka - s                                                                                                                                       |                                                            |                         |                           |            |                    |              |        |        |                 |               | 7 770,46 Kč                                   |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s                                                                                                                     |                                                            |                         |                           |            |                    |              |        |        |                 |               | 18 844,89 Kč                                  |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                                                                                                                      |                                                            |                         |                           |            |                    |              |        |        |                 |               | 34 385,81 Kč                                  |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší                                                                                                 |                                                            |                         |                           |            |                    |              |        |        |                 |               |                                               |
| Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší                   |                                                            |                         |                           |            |                    |              |        |        |                 |               |                                               |
| Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx). |                                                            |                         |                           |            |                    |              |        |        |                 |               |                                               |

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

26 615,35 Kč/m<sup>2</sup>

\* 1 m<sup>2</sup>

= 26 615,35 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**7 985 000 Kč**

Užitná podlahová plocha skladovacích prostor v 1.PP

300,02 m<sup>2</sup> x 26,615,35- Kč/1m<sup>2</sup>

18 359 936,40 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**18 360 000 Kč**

#### **4.4. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

4.1.Výsledek dle cenového předpisu

64 893 880 Kč

4.2.1 Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

75 882 000 Kč

4.2.2 Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

18 360 000 Kč

4.2.3 Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

7 985 000 Kč

**4.2.Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

**Celkem**

**102 227 000 Kč**

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení tržní hodnoty budovy čp.691, která je součástí pozemku p.č.st.2744 uvedených na LV 22389 v k.ú. Kukleny, obec Hradec Králové, kraj Královéhradecký

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětných nemovitostí t.j. budovy čp.691, která je součástí pozemku p.č.st.2744 v k.ú. Kukleny v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**102 227 000,- Kč**

Slovy: stodvamilionůdvěstědvacetsedmtisíc korun českých

#### **Vypracoval:**

Ing. František Plesnivý  
Jižní 1372, 53501 Přelouč  
Tel.: +420777630427  
Email: plesnivyf@seznam.cz

V Přelouči, dne 21.10.2024

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

## 6. Znalecká doložka

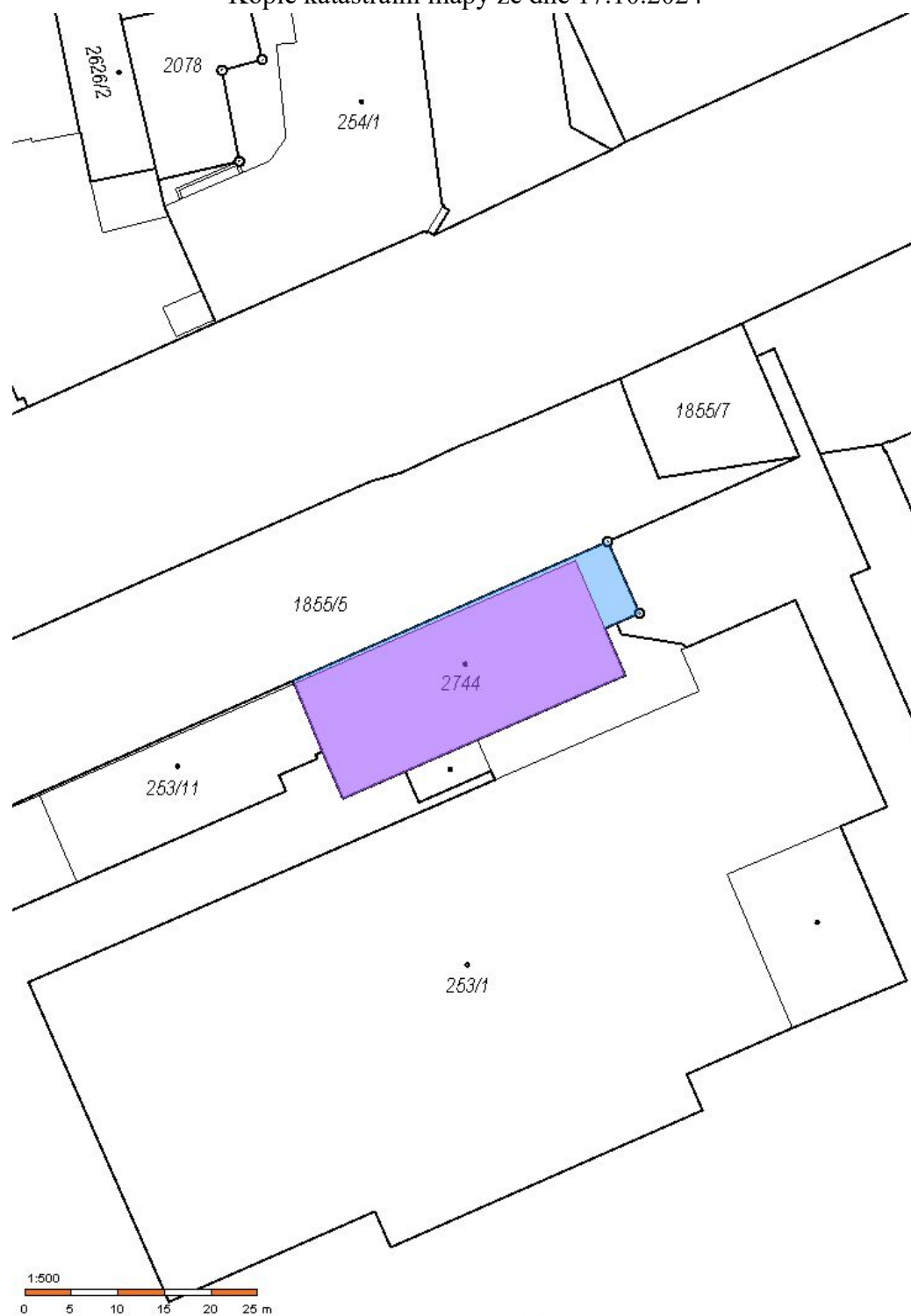
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 25.10.1996, č.j. Spr. 2357/96 pro základní obor ekonomika a stavebnictví, pro odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské - ceny a odhady se specializací pro oceňování nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v knize slibů pod poř.č.2315.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 170 evidence posudků. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Přelouči dne 21.10.2024

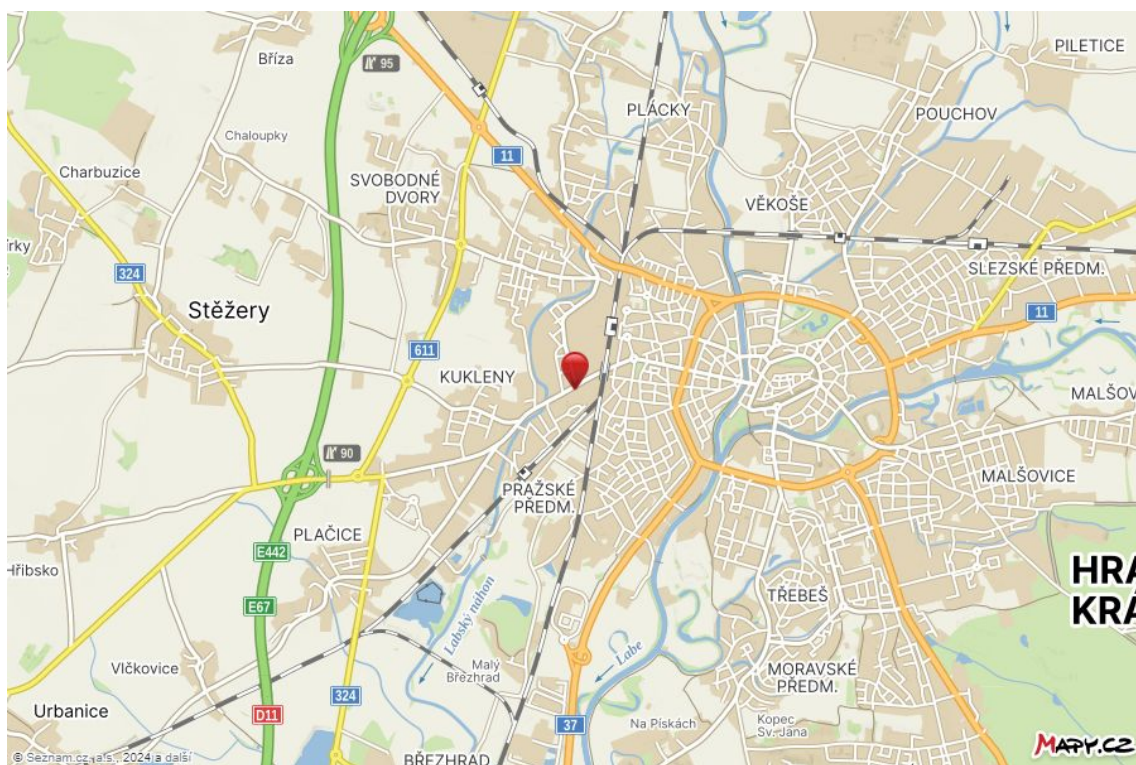
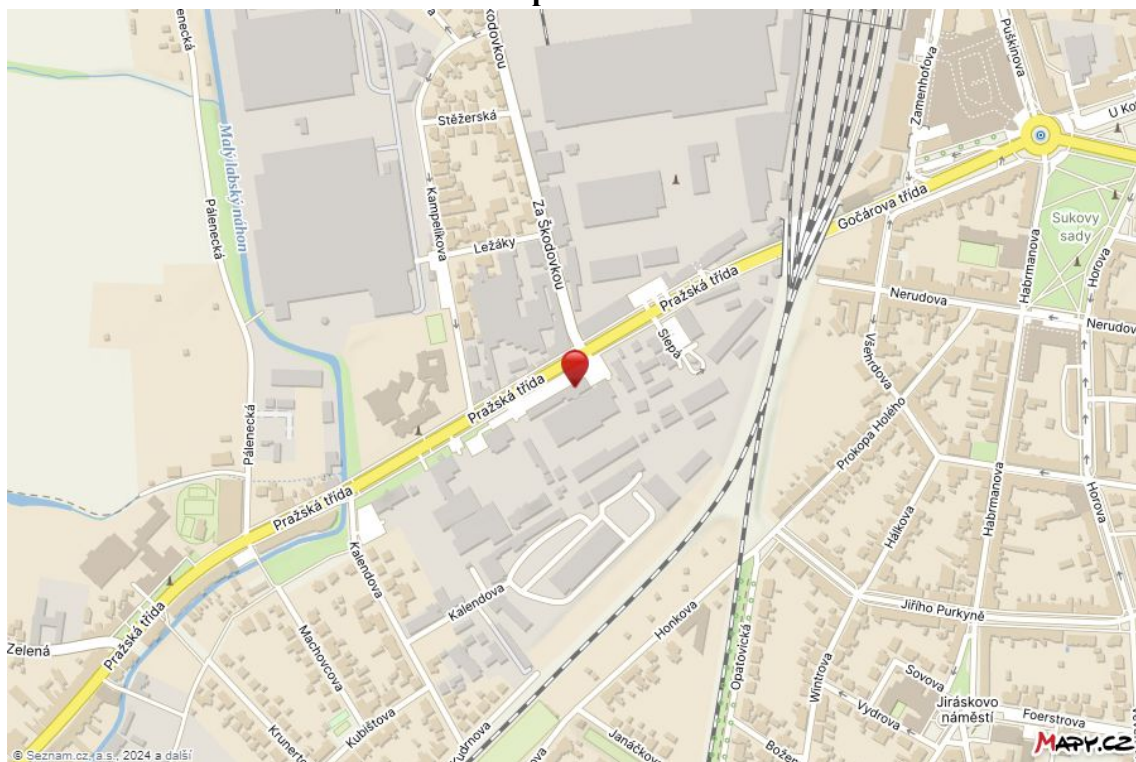
## PŘÍLOHY

Kopie katastrální mapy ze dne 17.10.2024



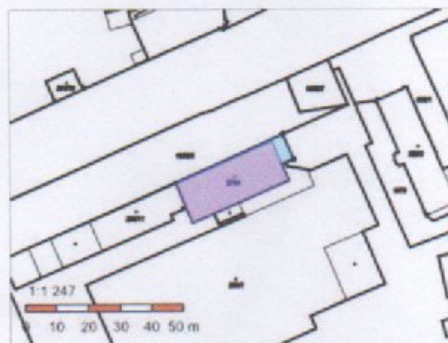
Pozemek p.č. 2744 v k.ú. č. 647209

## Mapa oblasti



## Informace o pozemku

|                           |                                         |
|---------------------------|-----------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">st. 2744</a>                |
| Obec:                     | <a href="#">Hradec Králové [569810]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Kukleny [647209]</a>        |
| Číslo LV:                 | <a href="#">22389</a>                   |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 489                                     |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí            |
| Mapový list:              | <a href="#">DKM</a>                     |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK                   |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří              |



## Součástí je stavba

|                           |                                                                        |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Budova s číslem popisným: | <a href="#">Kukleny [47201]</a> ; č. p. 691; stavba pro administrativu |
| Stavba stojí na pozemku:  | p. č. <a href="#">st. 2744</a>                                         |
| Stavební objekt:          | <a href="#">č. p. 691</a>                                              |
| Ulice:                    | <a href="#">Pražská třída</a>                                          |
| Adresní místa:            | <a href="#">Pražská třída 691/11</a>                                   |

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Sunner Moore s.r.o., Kaprova 42/14, Staré Město, 11000 Praha 1

## Způsob ochrany nemovitosti

Název

chráněná značka geodetického bodu

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Zákaz zcizení a zatížení

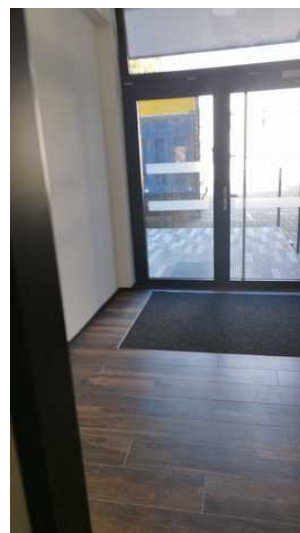
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

## FOTODOKUMENTACE







HRADEC KRÁLOVÉ

MAGISTRÁT MĚSTA HRADEC KRÁLOVÉ, ČESKOSLOVENSKÉ ARMÁDY 408, 502 00 HRADEC KRÁLOVÉ



ODBOR STAVEBNÍ

**Tento souhlas nabývá právních účinků**

Dne 14. 2. 2024

Magistrát města Hradec Králové

Dne 14. 2. 2024 Podpis Jm

DLE ROZDĚLOVNÍKU

VÁŠ DOPIS

ZN:

ZE DNE:

NAŠE ZN.: SZ MMHK/702651/2023 ST1/JI

NAŠE Č.j.: MMHK/101986/2024 ST1/JI

VYŘIZUJE: Ing. Jana Jirovcová

TEL: 495 707 630

E-MAIL: Jana.Jirovcova@mmhk.cz

DATAUM: 14.2.2024

## KOLAUDAČNÍ SOUHLAS S UŽÍVÁNÍM STAVBY

Magistrát města Hradec Králové - odbor stavební, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v souladu s § 330 a § 334a zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů přezkoumal podle § 122 stavebního zákona žádost o kolaudační souhlas, kterou dne 15. 11. 2023 podala a dne 11. 2. 2024 naposledy doplnila společnost

**Sunner Moore s.r.o., IČ 02649161, Kaprova 42/14, 110 00 Praha,**

(dále jen „stavebník“), a na základě tohoto přezkoumání vydává podle § 122 odst. 3 stavebního zákona a § 18i vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

**kolaudační souhlas,**

který je dokladem o povoleném účelu užívání

dokončené části stavby schopné samostatného užívání

označené názvem:

**stavební úpravy administrativního objektu  
Hradec Králové, Kukleny, č. p. 691, Pražská třída 11**

v tomto rozsahu:

- předmětem kolaudačního souhlasu jsou pouze společné části objektu (obálka budovy, 1. PP, hygienické zázemí ve všech podlažích, komunikační prostory: chodby, schodiště, výtah),
- předmětem kolaudačního souhlasu nejsou kancelářské prostory v 1. až 4. NP,

(dále jen „stavba“) na pozemku st. p. 2744, parc. č. 617/1 v katastrálním území Kukleny, provedené podle dodatečného povolení spis. zn. SZ MMHK/197857/2021 ST1/JI ze dne 10. 5. 2022, které nabylo právní moci dne 28. 5. 2022.

Vymezení účelu užívání stavby:

Stavba bude užívána v souladu s ověřenou dokumentací stavby.

KWV1-RADOCRAJ0V02.08

KANALIZACE: MĚSTO HRADEC KRÁLOVÉ, ČESKOSLOVENSKÉ ARMÁDY 408, 502 00 HRADEC KRÁLOVÉ  
TEL.: 4420 495 707 111, E-MAIL: POSTA@MMHK.CZ, E-PODTELNA: CPO@MAGISTRAT.HRADEC.KRALOVÉ, 10 JATOVÉ SCHránKY: 060220

**Odůvodnění:**

Dne 15. 11. 2023 podal stavebník žádost o kolaudační souhlas na výše uvedenou stavbu. Závěrečná kontrolní prohlídka byla provedena dne 5. 1. 2024 s tímto výsledkem:

- Kancelářské prostory ve všech podlažích nejsou dokončeny (podlahy, osazení podhledů). Stavebník proto upravil (zúžil) rozsah kolaudace stavby. Kolaudační souhlas se proto vztahuje pouze na dokončenou část stavby, která je schopná samostatného užívání.
- Stavba byla provedena podle ověřené projektové dokumentace s nepodstatnými odchylkami: v 1. PP byla zrušena strojovna výtahu (strojovna je umístěna na kabině výtahu). Stavební úřad ověřil dokumentaci skutečného provedení stavby.  
Při závěrečné kontrolní prohlídce nebyly předloženy veškeré doklady, doklady byly postupně doplněny. Předložené doklady mají vyhovující výsledky.
- Při závěrečné kontrolní prohlídce nebyly dokončeny všechny úpravy potřebné pro bezbariérové užívání stavby. Tyto byly následně opraveny a doplněny.
- Nebyla označena parkovací stání pro navrhovaný záměr (v docházkové vzdálenosti na pozemku parc. č. 617/1 v k. ú. Kukleny). Označení parkovacích míst bylo následně doplněno.

Stanoviska sdělily tyto subjekty:

- Krajská hygienická stanice Královéhradeckého kraje
- Hasičský záchranný sbor Královéhradeckého kraje

Zkušební provoz ani předčasné užívání stavby neprobíhaly.

Stavební úřad nezjistil závady bránící bezpečnému užívání vymezené části stavby ani rozpor se závaznými stanovisky dotčených orgánů k užívání stavby a shledal též, že skutečné provedení stavby a její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí.

**Poučení:**

Kolaudační souhlas není podle § 122 odst. 4 stavebního zákona správním rozhodnutím a nelze se proto proti němu odvolat.

**Příloha:**

Ověřená dokumentace skutečného provedení stavby

  
Ing. Jana Jiravcová  
oprávněná úřední osoba

referent státní správy na úseku stavebního úřadu

otisk úředního razítka

**Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích ve znění pozdějších předpisů dle položky č. 20 písm. a) ve výši 1500 Kč (3 hodiny) byl zaplacen dne 12. 1. 2024 a dle položky č. 18 bod 15 ve výši 500 Kč byl zaplacen dne 9. 2. 2024.

**Obdrží:**

účastníci (dodejky)

Sunner Moore s.r.o., Kaprova 42/14, 110 00 Praha

A circle with a shaded sector. The central angle of the sector is labeled  $S$ .

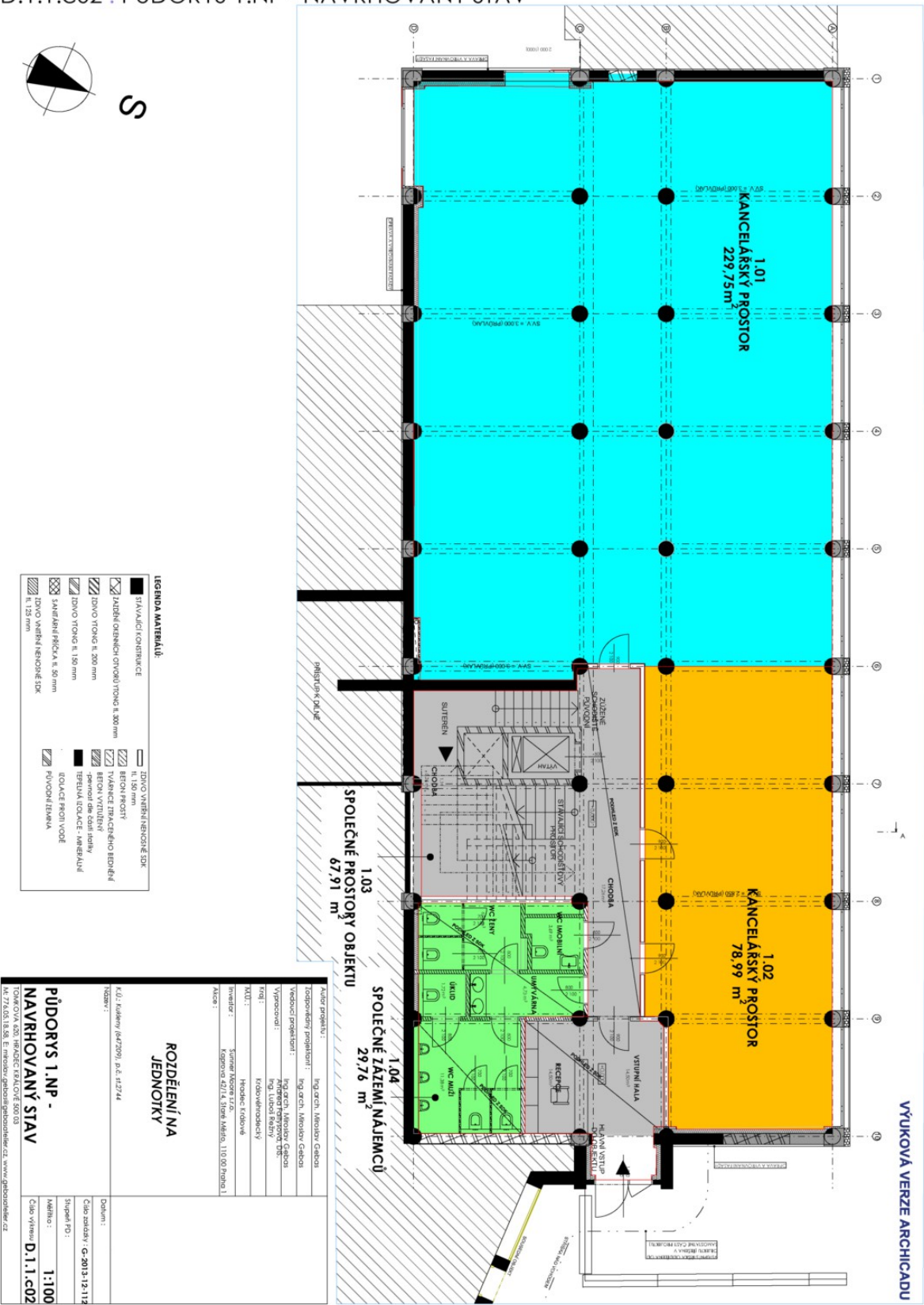


**LEGENDA MATERIALI:**

|                                                                                     |                                     |                                                                                     |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|  | STAVIAK KONIFEROVÉ                  |  | 230/0 VARNÍK NEMODNÉ DSK |
|  | BUKOVÉ (KONIFEROVÉ) TYPONÁ 1.300 mm |  | 150 mm                   |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | SEBON PROFIT             |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | SEBON VITALEN            |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | SEBON VITALEN            |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|  | 230/0 TYPONÁ 1.300 mm               |  | TRAVNÁK DSK - INDEKST    |
|                                                                                     |                                     |                                                                                     |                          |

[illegible]

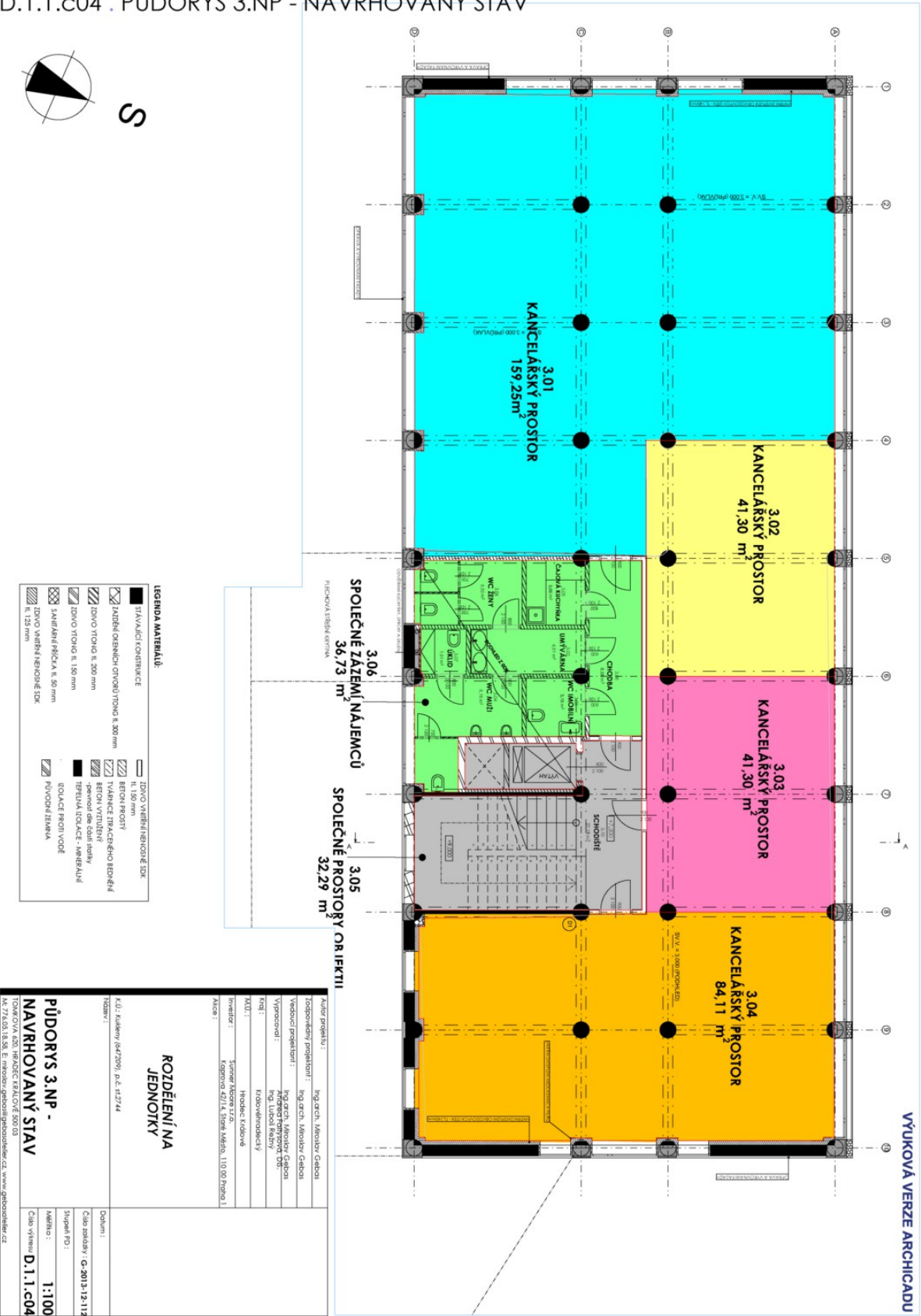
D.1.1.c02 . PŮDORYS 1.NP - NAVRHOVANÝ STAV



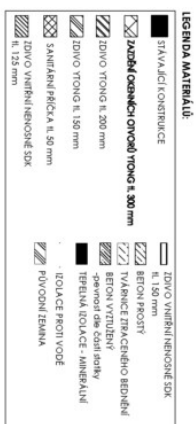
A circle with a shaded sector. The central angle of the sector is labeled  $S$ .



D.1.1.c04 . PŮDORYS 3.NP - NAVRHOVANÝ STAV



A circle with a shaded sector. The central angle of the sector is labeled  $S$ .



- 36 -

## Srovnávané nemovitosti

### 4.2.1. Nemovitosti pro nebytové prostory nad 100m<sup>2</sup>

#### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

##### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

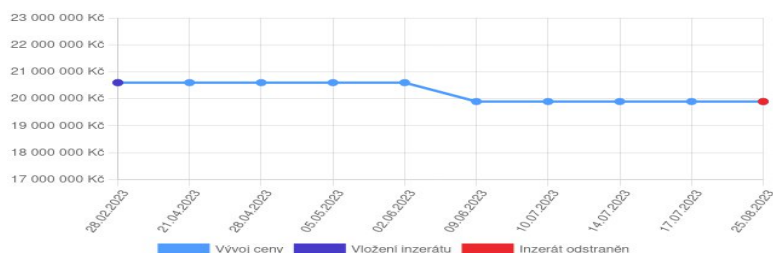
|                                      |                                                  |                           |               |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------|
| <b>Lokalita</b>                      | Habrmanova, Hradec Králové, okres Hradec Králové | <b>Cena</b>               | 19 900 000 Kč |
| <b>Poznámka k ceně</b>               | včetně provize RK                                | <b>Konstrukce</b>         | Cihlová       |
| <b>Plocha pozemku</b>                | 301 m <sup>2</sup>                               | <b>Stav</b>               | Dobrý         |
| <b>Typ objektu</b>                   | Patrový                                          | <b>Podlaží bytu</b>       | 1             |
| <b>Užitná plocha</b>                 | 361 m <sup>2</sup>                               | <b>Poloha nemovitosti</b> | Centrum obce  |
| <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 2                                                |                           |               |

Nabízíme k prodeji administrativní budovu v Habrmanově ul. V Hradci Králové formou prodeje obchodního podílu v s. r. o. Nemovitost se nachází nedaleko od OD Aupark v centru města, kde je veškerá občanská vybavenost. Budova má sklep, dvě nadzemní podlaží a zrekonstruované podkroví, 19 parkovacích míst ve vnitrobloku, plechovou garáž a plechový sklad. Vjezd je zajištěn bránou a závorou. Kancelářské plochy jsou s různými možnostmi členění. Dispozice: sklep, 1. NP: vstupní chodba, 2x dvojkancelář, 1x kancelář, technické zázemí, toalety, kuchyňský kout, 2. NP: 3x dvojkancelář, 3. NP (podkroví): zasedací místnost, kuchyňský kout, 2x WC, předsíň, koupelna, 1x kancelář, 1x dvojkancelář. Celková plocha pozemku je 700 m<sup>2</sup>. V současné době je plná obsazenost kanceláří nájmem vč. parkovacího stání. Stěna domu je pronajata pro umístění reklamní plochy. Dům je po částečné rekonstrukci. Okna jsou dřevěná. Některé místnosti mají klimatizační jednotku. Topení a teplou vodu zajišťuje plynový kotel umístěný v technické místnosti v přízemí domu. Pro vážné zájemce máme k dispozici podrobnější dokumentaci.

##### 2. Fotodokumentace



##### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

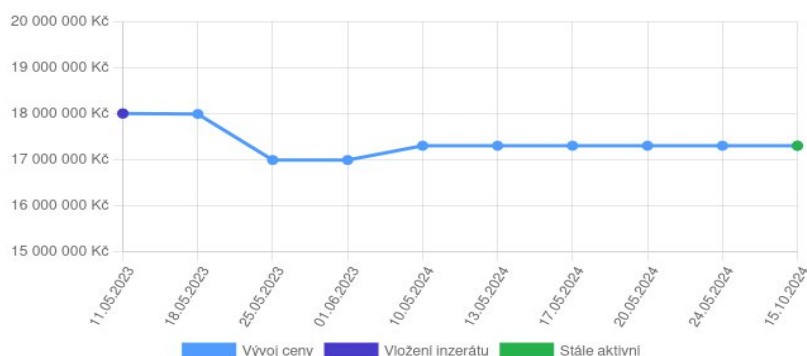
|                       |                                         |                     |                 |
|-----------------------|-----------------------------------------|---------------------|-----------------|
| <b>Lokalita</b>       | K Polabinám, Pardubice, okres Pardubice | <b>Cena</b>         | 17 300 000 Kč   |
| <b>Vlastnictví</b>    | Osobní                                  | <b>Konstrukce</b>   | Panelová        |
| <b>Plocha pozemku</b> | 405 m <sup>2</sup>                      | <b>Stav</b>         | Po rekonstrukci |
| <b>Typ objektu</b>    | Přízemní                                | <b>Podlaží bytu</b> | 1               |
| <b>Užitná plocha</b>  | 405 m <sup>2</sup>                      |                     |                 |

Ráda Vám představím zajímavou investiční příležitost, která nabízí nepřeborné způsoby využití komerčního charakteru - jedná se o prostor Raiffeisenbank v ulici K Polabinám, přímo naproti obchodního domu Atrium Palace Pardubice. Ulice K Polabinám kolmo navazuje na nyní, od nádraží, rekonstruovanou ulici Palackého, která se kompletně obnoví až po křižovátku před Třídou Míru. Zároveň zde budou také nové bytové domy "Pernerka". Tudiž je zde opravdu velký potenciál ke komerčnímu využití. Prostor, který má celkovou výměru úctyhodných 405m, má vstup přímo z ulice a měří 292,7m. Suterén má 112,3m mezi oběma prostory můžete využít výtah. Dle nájemní smlouvy tyto prostory využívá Raiffeisenbank. Pokud přemýšlíte nad financováním a nebo hledáte podobné investiční příležitosti rádi Vám pomůžeme s řešením na míru. Štítek energetické náročnosti budovy (PENB) je zpracován. Energetická náročnost budovy je C - úsporná. V případě více zájemců o nemovitost, si majitel vyhrazuje právo prodat nemovitost zájemci s nejvyšší nabídkou.

### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



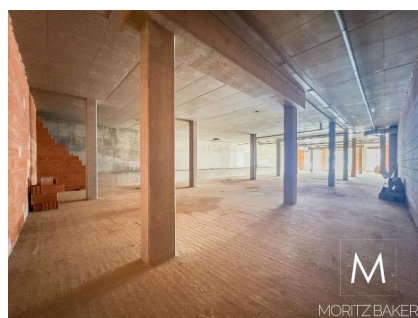
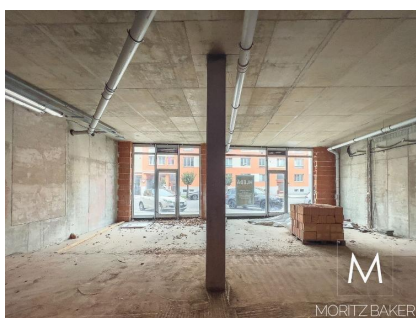
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

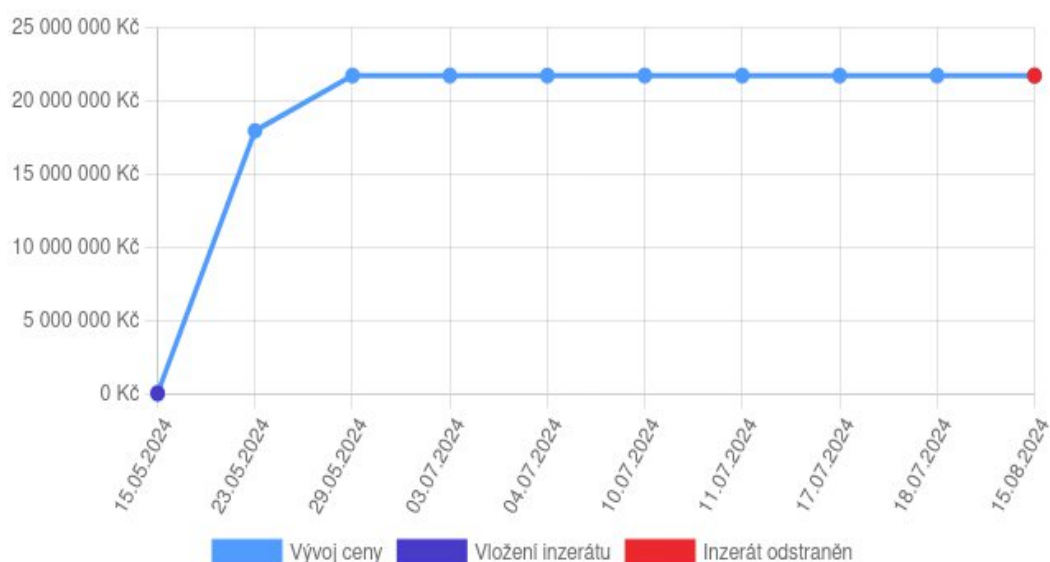
|                      |                                                 |                           |               |
|----------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|---------------|
| <b>Lokalita</b>      | Kollárova, Hradec Králové, okres Hradec Králové | <b>Cena</b>               | 21 707 000 Kč |
| <b>Konstrukce</b>    | Skeletová                                       | <b>Stav</b>               | Novostavba    |
| <b>Typ objektu</b>   | Přízemní                                        | <b>Podlaží bytu</b>       | 1             |
| <b>Užitná plocha</b> | 443 m <sup>2</sup>                              | <b>Poloha nemovitosti</b> | Centrum obce  |
| <b>Plyn</b>          | Plynovod                                        |                           |               |

Nabízíme k prodeji obchodní prostory v novostavbě, nacházející se v těsném sousedství hotelu Černigov a nedaleko nově zrekonstruovaného Riegrova náměstí. Jednotka disponuje přípojkou plynu, což ji činí ideální volbou pro provozování gastronomického podniku. V rámci projektu je k dispozici celkem 3.447m<sup>2</sup> obchodní plochy, která navazuje na výše uvedené prostory. Tato atraktivní lokalita se nachází kousíček od vlakového i autobusového nádraží. Prostory jsou ve stavu shell, což poskytuje novému vlastníkovu možnost vlastního designu a přizpůsobení podle svých potřeb. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



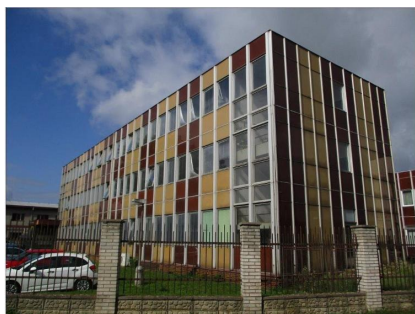
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

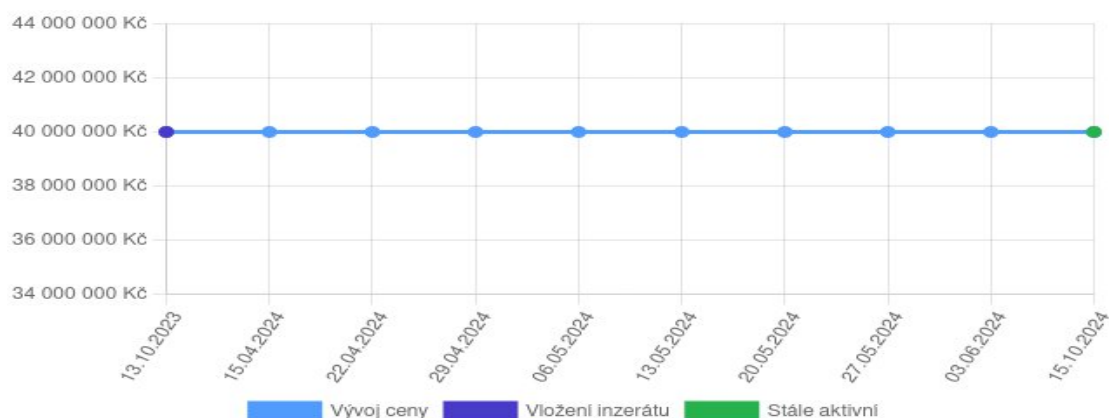
|                           |                                        |                                      |                    |
|---------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>           | Mezi Mosty, Pardubice, okres Pardubice | <b>Cena</b>                          | 39 990 000 Kč      |
| <b>Poznámka k ceně</b>    | cena k jednání                         | <b>Konstrukce</b>                    | Skeletová          |
| <b>Plocha pozemku</b>     | 1787 m <sup>2</sup>                    | <b>Stav</b>                          | Dobrý              |
| <b>Typ objektu</b>        | Patrový                                | <b>Užitná plocha</b>                 | 825 m <sup>2</sup> |
| <b>Poloha nemovitosti</b> | Centrum obce                           | <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 3                  |

Budova se nachází v Pardubicích v ulici Mezi Mosty při pravém břehu řeky Chrudimky. V jejím těsném sousedství se nachází tzv. automatické mlýny ( Winternitzovi mlýny ), které byly miliardovou investicí rekonstruovány a tím daly bezprostřednímu okolí naprosto jiný ráz. Objekt kancelářské budovy je umístěn v blízkosti centra Pardubic. Okolní zástavbu, kromě automatických mlýnů, tvoří převážně řadová uliční zástavba. Budova je obdélníkového půdorysu s plochou střechou, nepodsklepená o třech nadzemních podlažích bez výtahu. Jedná se o budovu o třech traktech, kdy ve středovém je situována chodba, ze které jsou přístupné kanceláře po obou stranách. Na každém podlaží je rovněž sociální zařízení. Prodává se celá společnost.

### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

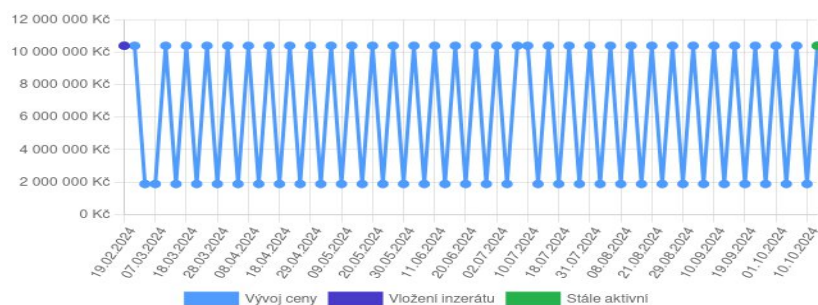
|                                      |                                               |                   |                    |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>                      | Kukleny, Hradec Králové, okres Hradec Králové | <b>Cena</b>       | 10 395 000 Kč      |
| <b>Konstrukce</b>                    | Smíšená                                       | <b>Stav</b>       | Novostavba         |
| <b>Typ objektu</b>                   | Patrový                                       | <b>Elektřina</b>  | 230V               |
| <b>Podlaží bytu</b>                  | 1                                             | <b>Vytápění</b>   | Jiné               |
| <b>Užitná plocha</b>                 | 139 m <sup>2</sup>                            | <b>Kanalizace</b> | Veřejná kanalizace |
| <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 5                                             | <b>Voda</b>       | Vodovod            |

V rámci rezidenčního projektu Residence Thera (Kukleny, Hradec Králové) si Vám dovoluujeme nabídnout nadstandardní nebytový prostor, který může být reprezentativním místem pro Vaše podnikání. Využít jej můžete například jako kancelář, showroom, obchod, apod. Velkou předností tohoto prostoru je jeho umístění na dobře viditelném a frekventovaném místě – nároží ulic Pálenecká a Pražská třída. Kolaudace domu je plánovaná na květen 2024. Nebytová jednotka má podlahovou plochu 138,60 m<sup>2</sup> s označením A16 (dle nař. vl. 366/2013 Sb.) a nachází se v 1NP v části A – nejbližší rušné Pražské třídě. Skládá se z hlavního z prostoru (129,65 m<sup>2</sup>) a příslušenství - umývárny (1,85 m<sup>2</sup>), WC (1,7 m<sup>2</sup>) a kuchyně (4,4 m<sup>2</sup>). Součástí standardů jsou velkoformátová okna s trojskly, keramické dlažby, podlahové vytápění, rekuperace, FVE na střeše domu ve vlastnictví SVJ. Veškeré materiály jsou vybrané s důrazem na menší uhlíkovou stopu a přitom vyšší komfort budoucích majitelů. Residence Thera je unikátní stavba, kde jsou díky využitým technologiím minimální měsíční náklady na provoz. Průkaz energetické náročnosti budov je v nejvyšší možné třídě – A. Projekt se řadí mezi tzv. zdravé projekty, kde je řešeno zdraví obyvatel domu například udržováním ideální vlhkosti vzduchu v bytech a to bez ohledu na roční období. Jsme Vám osobně k dispozici 5 dní v týdnu a to v Pardubicích na adrese Gorkého 1243 nebo v Praze na adrese Boudníkova 2538/13, Praha 8 budova Dock In Five, případně i přímo na stavbě. Schůzku a prohlídku si, prosím, sjednávejte dopředu emailem nebo telefonicky. Budeme se těšit Tým Residence Thera

### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 4.2.2. Nemovitosti pro nebytové prostory do 100m2

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

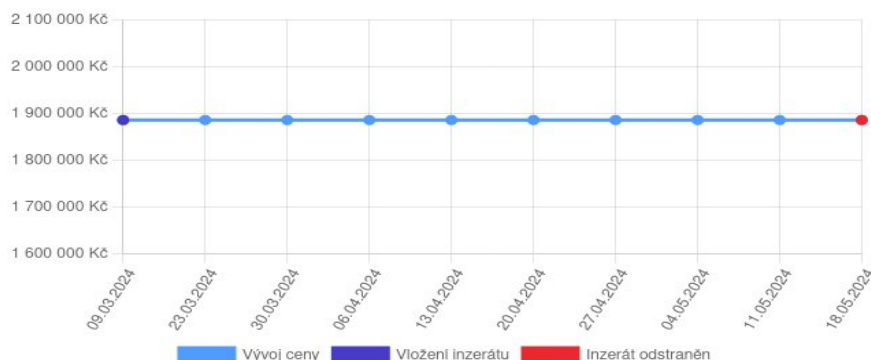
|                    |                                               |                      |                   |
|--------------------|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Lokalita</b>    | Kukleny, Hradec Králové, okres Hradec Králové | <b>Cena</b>          | 1 885 360 Kč      |
| <b>Konstrukce</b>  | Smíšená                                       | <b>Stav</b>          | Novostavba        |
| <b>Typ objektu</b> | Patrový                                       | <b>Užitná plocha</b> | 21 m <sup>2</sup> |

V rámci rezidenčního projektu Residence Thera (Kukleny, Hradec Králové) si Vám dovoluujeme nabídnout zbrusu nový nebytový prostor, který může být reprezentativním místem pro Vaše podnikání. Využít jej můžete například jako kancelář, showroom, obchod, apod. Velkou předností tohoto prostoru je jeho umístění na dobře viditelném a frekventovaném místě – nároží ulic Pálenecká a Pražská třída. Kolaudace domu je plánovaná na květen 2024. Nebytová jednotka s označením v projektu A11, má podlahovou plochu 20,60 m<sup>2</sup> (dle nař. vl. 366/2013 Sb.) a nachází se v 1NP v části A – nejbližší rušné Pražské třídě. Skládá se z hlavního prostoru (17,70 m<sup>2</sup>) a příslušenství - WC (2,5 m<sup>2</sup>). Součástí standardů jsou velkoformátová okna s trojskly, keramické dlažby, podlahové vytápění, rekuperace, FVE na střeše domu ve vlastnictví SVJ. Veškeré materiály jsou vybrané s důrazem na menší uhlíkovou stopu a přitom vyšší komfort budoucích majitelů. Residence Thera je unikátní stavba, kde jsou díky využitým technologiím minimální měsíční náklady na provoz. Průkaz energetické náročnosti budov je v nejvyšší možné třídě – A. Projekt se řadí mezi tzv. zdravé projekty, kde je řešeno zdraví obyvatel domu například udržováním ideální vlhkosti vzduchu v bytech a to bez ohledu na roční období. Jsme Vám osobně k dispozici 5 dní v týdnu a to v Pardubicích na adrese Gorkého 1243 nebo v Praze na adrese Boudníkova 2538/13, Praha 8 budova Dock In Five, i přímo na stavbě. Schůzku a případnou prohlídku si, prosím, sjednávejte dopředu emailem nebo telefonicky. Budeme se těšit Tým Residence Thera

#### 2. Fotodokumentace



#### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

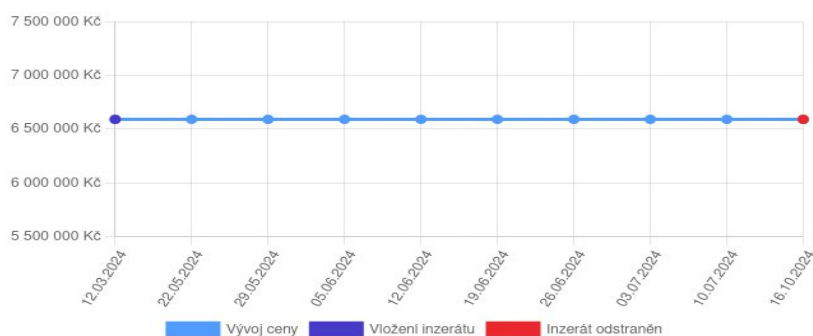
|                                      |                                                     |                      |                    |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>                      | Pražská třída, Hradec Králové, okres Hradec Králové | <b>Cena</b>          | 6 590 000 Kč       |
| <b>Poznámka k ceně</b>               | včetně provize RK                                   | <b>Konstrukce</b>    | Cihlová            |
| <b>Stav</b>                          | Novostavba                                          | <b>Typ objektu</b>   | Patrový            |
| <b>Elektřina</b>                     | 230V                                                | <b>Podlaží bytu</b>  | 1                  |
| <b>Garáž</b>                         | Ano                                                 | <b>Užitná plocha</b> | 83 m <sup>2</sup>  |
| <b>Poloha nemovitosti</b>            | Klidná část obce                                    | <b>Kanalizace</b>    | Veřejná kanalizace |
| <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 7                                                   | <b>Plyn</b>          | Plynovod           |
| <b>Voda</b>                          | Vodovod                                             |                      |                    |

Nabízíme ke koupi komerční prostory ve druhé etapě developerského projektu Cihlovka, který je situovaný na frekventované Pražské třídě na budoucím Kuklenském náměstí v Hradci Králové. Jedná se o rohovou jednotku, zkolaudovanou jako komerční prostory, o výměře 83,5 m<sup>2</sup> v přízemí domu exponovanou na živou Pražskou třídu. Dispozici tvoří zasedací místnost, open space kanceláře s kuchyňským koutem, phone box neboli akustická místnost, koupelna a samostatná toaleta. Akustická místnost snížením hluku umožňuje vyšší efektivitu a komfort při práci. Komerční prostory v Cihlovce jsou navrženy v pasivním standardu a zároveň tak, aby přinášely maximální komfort vašemu podnikání. V komerčním prostoru se tedy automaticky větrá vzduch pomocí vzduchotechniky, o tepelný komfort se stará podlahové topení, vše řídí inteligentní ovládání. Pro úsporu nákladů na energie jsou na střeše instalovány fotovoltaické panely. Jednotka disponuje také přípravou na klimatizaci a chytrým domovním zvonkem. Vzhledem k použitým moderním technologiím skýtají prostory široké spektrum možností využití. Prostory jsou vhodné například k poskytování synergických služeb (odborná lékařská ordinace či péče o zdraví a výživu apod. ), vedle již sídlí zubař, nebo pro obchodní účely, či bistro, pekárnu, kavárnu nebo také květinářství. Celý areál se nese v industriálním duchu, neboť je zde ponechán tovární komín, který prošel rekonstrukcí. Více informací naleznete také na [www.cihlovka.cz](http://www.cihlovka.cz). Kukleny projdou do roku 2030 rozsáhlou revitalizací, dojde tak k zatraktivnění této části. Letos developer zkultivuje předprostor objektu Cihlovky 2. Dále se plánuje realizace náměstí městem Hradec Králové. V okolí se plánuje několik developerských projektů a dojde tak k celkové proměně místa. Lokalita nabízí skvělou dostupnost do centra města. Výborná občanská vybavenost (pošta, lékař, sportovní areál, škola, školka, obchody, restaurace) a dopravní obslužnost v místě (MHD, vlak). Komerční prostor je obchodován formou převodu obchodního podílu. Možnost dokoupení garážového parkovacího stání. Rádi Vám sdělíme více informací na osobním setkání. Financování Vám pomůžeme vyřešit.

### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

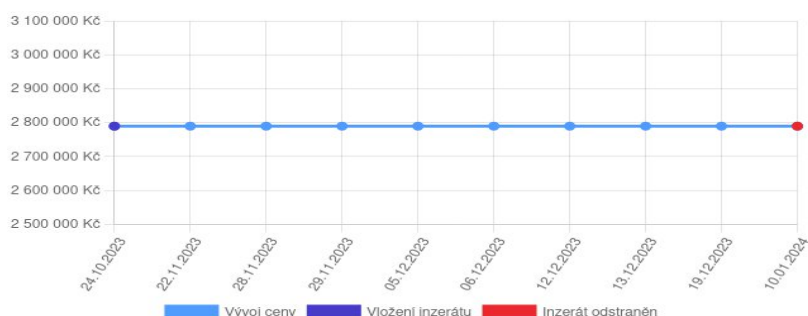
|                                      |                                               |                       |                                  |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| <b>Lokalita</b>                      | Tomkova, Hradec Králové, okres Hradec Králové | <b>Cena</b>           | 2 790 000 Kč                     |
| <b>Konstrukce</b>                    | Cihlová                                       | <b>Plocha pozemku</b> | 42 m <sup>2</sup>                |
| <b>Stav</b>                          | Dobrý                                         | <b>Typ objektu</b>    | Patrový                          |
| <b>Podlaží bytu</b>                  | 2                                             | <b>Vytápění</b>       | Ústřední vytápění, Plynový kotel |
| <b>Užitná plocha</b>                 | 42 m <sup>2</sup>                             | <b>Kanalizace</b>     | Veřejná kanalizace               |
| <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 4                                             | <b>Plyn</b>           | Plynovod                         |
| <b>Voda</b>                          | Vodovod                                       |                       |                                  |

Zprostředkujeme Vám prodej nebytového prostoru - kanceláře, který se nachází v přízemí zděného domu v samotném centru Hradce Králové - ulice Tomkova. Prostorové uspořádání: prostorná místnost a zázemí (lze využít pro toaletu a koupelnu). Pokud chcete mít kancelář v historickém centru Hradce Králové, tak neváhejte a přijďte na prohlídku.

### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

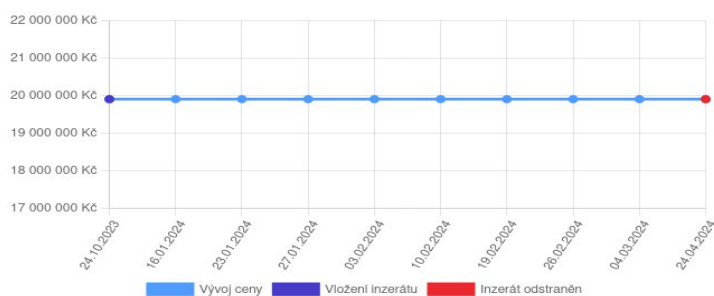
|                                      |                                                  |                           |               |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------|
| <b>Lokalita</b>                      | Habrmanova, Hradec Králové, okres Hradec Králové | <b>Cena</b>               | 19 900 000 Kč |
| <b>Konstrukce</b>                    | Cihlová                                          | <b>Stav</b>               | Velmi dobrý   |
| <b>Typ objektu</b>                   | Patrový                                          | <b>Podlaží bytu</b>       | 1             |
| <b>Užitná plocha</b>                 | 361 m <sup>2</sup>                               | <b>Poloha nemovitosti</b> | Centrum obce  |
| <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 2                                                |                           |               |

Nabízíme k prodeji administrativní budovu v Habrmanově ul. v Hradci Králové formou prodeje obchodního podílu v s. r. o. Nemovitost se nachází nedaleko od OD Aupark v centru města, kde je veškerá občanská vybavenost. Budova má sklep, dvě nadzemní podlaží a zrekonstruované podkroví, 19 parkovacích míst ve vnitrobloku, plechovou garáž a plechový sklad. Vjezd je zajištěn bránou a závorou. Kancelářské plochy jsou s různými možnostmi členění. Dispozice: sklep, 1. NP: vstupní chodba, 2× dvojkancelář, 1× kancelář, technické zázemí, toalety, kuchyňský kout, 2. NP: 3× dvojkancelář, 3. NP (podkroví): zasedací místnost, kuchyňský kout, 2× WC, předsíň, koupelna, 1× kancelář, 1× dvojkancelář. Celková plocha pozemku je 700 m<sup>2</sup>. V současné době je plná obsazenost kanceláří nájmem vč. parkovacího stání. Stěna domu je pronajata pro umístění reklamní plochy. Dům je po částečné rekonstrukci. Okna jsou dřevěná. Některé místnosti mají klimatizační jednotku. Topení a teplou vodu zajišťuje plynový kotel umístěný v technické místnosti v přízemí domu. Pro vážné zájemce máme k dispozici podrobnější dokumentaci.

### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

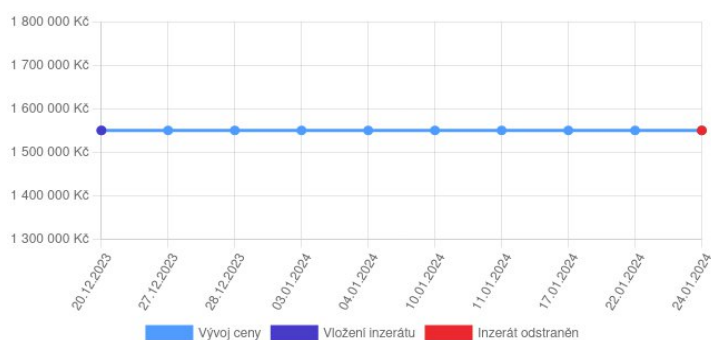
|                      |                                                           |                                      |                         |
|----------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| <b>Lokalita</b>      | Nový Hradec Králové, Hradec Králové, okres Hradec Králové | <b>Cena</b>                          | 1 550 000 Kč            |
| <b>Vlastnictví</b>   | Osobní                                                    | <b>Poznámka k ceně</b>               | včetně právního servisu |
| <b>Konstrukce</b>    | Panelová                                                  | <b>Stav</b>                          | Velmi dobrý             |
| <b>Typ objektu</b>   | Patrový                                                   | <b>Elektřina</b>                     | 230V                    |
| <b>Podlaží bytu</b>  | 1                                                         | <b>Vytápění</b>                      | Ústřední vytápění       |
| <b>Užitná plocha</b> | 24 m <sup>2</sup>                                         | <b>Poloha nemovitosti</b>            | Sídliště                |
| <b>Kanalizace</b>    | Veřejná kanalizace                                        | <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 9                       |
| <b>Voda</b>          | Vodovod                                                   |                                      |                         |

Nabízíme ke koupi nebytové prostory o velikosti 23,6 m<sup>2</sup> v přízemí bytového domu v ulici Durychova. Prostory jsou dálkově vytápěné, hodí se pro jakoukoliv obchodní a administrativní činnost, kancelář, ateliér, výdejnu e-shopu. Dříve sloužily prostory jako prodejna drogerie, nyní jsou kolaudované pro provozování kadeřnictví - lze po dohodě odkoupit stávající vybavení a tím ihned pokračovat v zavedené provozovně. Pochopitelně prostory je možné bez nutných úprav využívat i pro další estetické služby - kosmetika, masáže, nehty, řasy apod. Výhodou je bezbariérový přístup a bezplatné parkování před objektem. Pro více informací kontaktujte realitní makléřku Mgr. Petru Hlavsovou.

### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4.2.3. Nemovitosti pro nebytové skladovací prostory

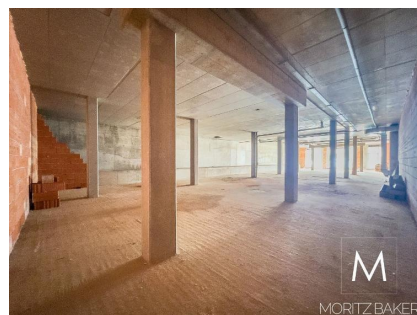
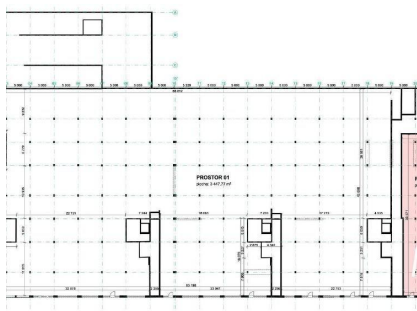
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

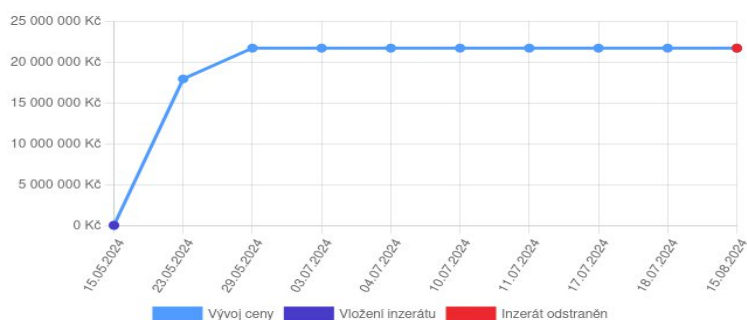
|                      |                                                 |                           |               |
|----------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|---------------|
| <b>Lokalita</b>      | Kollárova, Hradec Králové, okres Hradec Králové | <b>Cena</b>               | 21 707 000 Kč |
| <b>Konstrukce</b>    | Skeletová                                       | <b>Stav</b>               | Novostavba    |
| <b>Typ objektu</b>   | Přízemní                                        | <b>Podlaží bytu</b>       | 1             |
| <b>Užitná plocha</b> | 443 m <sup>2</sup>                              | <b>Poloha nemovitosti</b> | Centrum obce  |
| <b>Plyn</b>          | Plynovod                                        |                           |               |

Nabízíme k prodeji obchodní prostory v novostavbě, nacházející se v těsném sousedství hotelu Černigov a nedaleko nově zrekonstruovaného Riegrova náměstí. Jednotka disponuje přípojkou plynu, což ji činí ideální volbou pro provozování gastronomického podniku. V rámci projektu je k dispozici celkem 3.447m<sup>2</sup> obchodní plochy, která navazuje na výše uvedené prostory. Tato atraktivní lokalita se nachází kousíček od vlakového i autobusového nádraží. Prostory jsou ve stavu shell, což poskytuje novému vlastníkovvi možnost vlastního designu a přizpůsobení podle svých potřeb. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

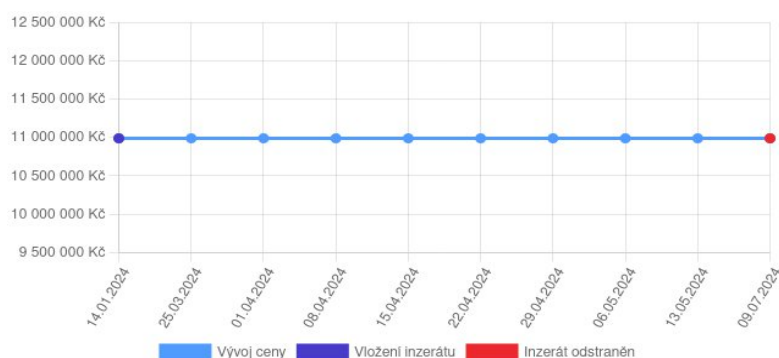
|                        |                                                                                                                                 |                           |               |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------|
| <b>Lokalita</b>        | Denisovo náměstí, Hradec Králové, okres Hradec Králové                                                                          | <b>Cena</b>               | 10 990 000 Kč |
| <b>Poznámka k ceně</b> | Na tuto nemovitost lze čerpat jak hypoteční tak i podnikatelský úvěr., včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu | <b>Konstrukce</b>         | Cihlová       |
| <b>Stav</b>            | Před rekonstrukcí                                                                                                               | <b>Typ objektu</b>        | Patrový       |
| <b>Užitná plocha</b>   | 250 m <sup>2</sup>                                                                                                              | <b>Poloha nemovitosti</b> | Centrum obce  |

Prodej krásné vily v centru Hradce Králové. Barokní stavba dle územního plánu stavba nabízí široké využití s možností přestavby až na úroveň 4 NP ( bytový dům, rodinný dům, komerční využití - ordinace, zázemí pro právní kanceláře atd.. Nemovitost není památkově chráněna. Stavba je původním stavu a vyžaduje rekonstrukci. Parkovací kapacita na vlastním pozemku cca 10 - 15 vozidel. Za zajímavé hodnotíme možnost čerpání dotačních titulů ( zateplení, střecha, FVE, tepelné čerpadlo, rekuperace a další.. ) Více informací Vám podáme při osobním jednání.

### 2. Fotodokumentace



### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

|                               |                                                       |               |                    |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------|--------------------|
| Lokalita                      | Milady Horákové, Hradec Králové, okres Hradec Králové | Cena          | 8 370 000 Kč       |
| Poznámka k ceně               | Elektronická aukce                                    | Konstrukce    | Skeletová          |
| Stav                          | Před rekonstrukcí                                     | Typ objektu   | Přízemní           |
| Elektřina                     | 230V a 400V                                           | Vytápění      | Plynový kotel      |
| Podlahová plocha              | 287 m <sup>2</sup>                                    | Užitná plocha | 287 m <sup>2</sup> |
| Poloha nemovitosti            | Klidná část obce                                      | Kanalizace    | Veřejná kanalizace |
| Počet nadzemních podlaží domu | 1                                                     | Plyn          | Plynovod           |
| Voda                          | Místní zdroj                                          |               |                    |

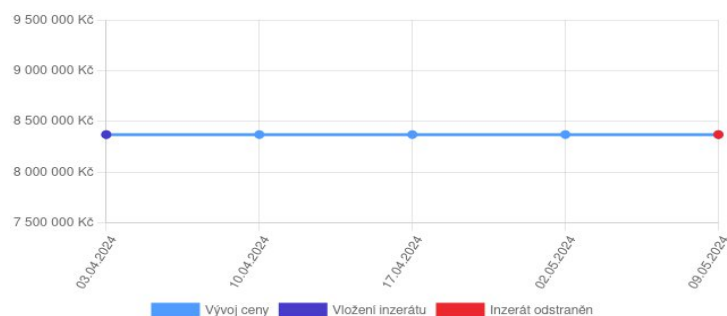
Nabízíme k prodeji pozemek s budovou v Hradci Králové, ulice M. Horákové. objekt se nachází v centru městské části Třebeš. Jedná se o samostatný objekt rozdělený na 2 části. Ve druhé části se nachází herna-bar. V těsné blízkosti se nachází obchod, škola a další místní provozovny. V místě veškerá občanská vybavenost Areál je ve vlastnictví České republiky, s níž má Česká pošta, s.p., právo hospodařit, v souladu se zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů. Pozemek parc. č. st. 758/1, o výměře 287 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je i stavba bez č. p., stavba občanského vybavení, k. ú. Třebeš, obec Hradec Králové, LV č. 121, KÚ pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Hradec Králové. V katastru nemovitostí nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva, ale na nemovitých věcech může být umístěno vedení a/nebo zařízení veřejné technické infrastruktury, k nimž existují oprávnění, jakož i omezení užívání nemovitých věcí vzniklá podle předchozích právních úprav, která se nezapisovala do pozemkových knih, evidence nemovitostí ani do katastru nemovitostí. V katastru nemovitostí je evidován jiný záznam – změna výměr obnovou operátu. Jedná se o samostatný objekt, jednopodlažní, nepodsklepený, rozdělený na dvě části. Před budovou je možnost parkování. Celkový stav: standard. Závady: bez zjevných závad. Typ budovy: skelet s výplní. Nosné konstrukce: železobeton. Příčky: zděné. Tvar střechy: plochá. Krytina: lepenka. Podkroví: nepřístupné. Klempířské konstrukce: pozink Okna: plastová, kovová. Fasáda: klasická omítka bez zateplení. Stáří budovy: 45 let.. Elektrická energie, vedení v zemi, Voda, vodovodní přípojka – veřejný vodovod, Kanalizace, veřejná – samospádná, Zemní plyn, ano – nízkotlak. Vytápění, ústřední vytápění kotel zemní plyn, TUV – centrální plynová příprava, Rozvody vody, pozinkovaná plast, Elektroinstalace, hliník, měď. Materiál topných těles, ocel. Celková výměra pozemku: 287 m<sup>2</sup>, Zastavěná plocha: 259 m<sup>2</sup>, Obytná/užitná plocha: 219 m<sup>2</sup>, Obestavěný prostor: 816 m<sup>3</sup>, Počet podlaží: 1 podlaží (1NP) Radon: Nebylo zjištěno., Azbest: Ne. Nemovitost je prodávána formou E-aukce na

webovém portále Tender arena Minimální nabídková cena činí 8 370 000 Kč Výše požadované kauce činí 837 000 Kč (10% z minimální nabídkové ceny). Bližší informace o nemovitosti, způsobu prodeje, termínech prohlídek nemovitosti a podmínkách účasti v E-aukci jsou k dispozici na stránkách České pošty, s. p. v sekci Prodej a pronájem nemovitostí, případně je zašleme na vyžádání.

## 2. Fotodokumentace



## 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



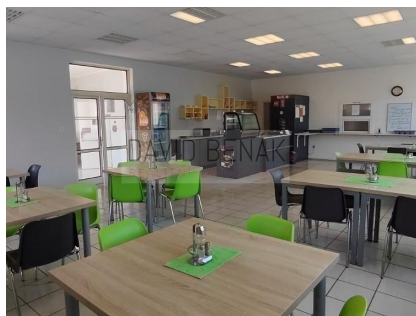
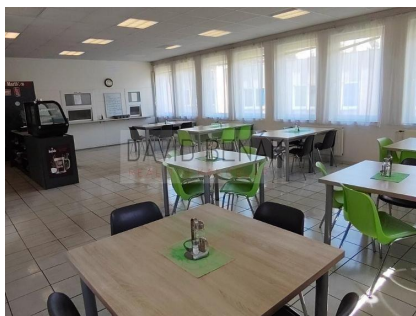
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

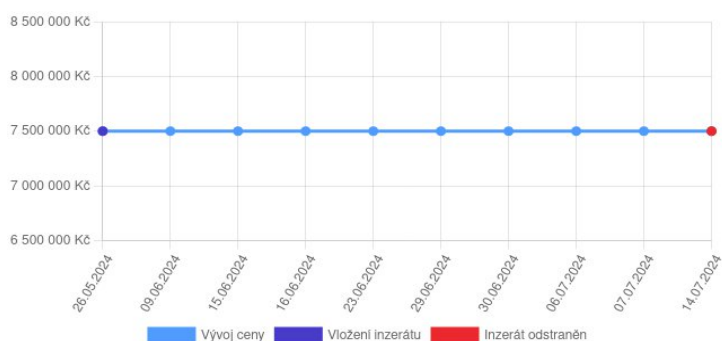
|                                      |                                             |                      |                    |
|--------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| <b>Lokalita</b>                      | Vážní, Hradec Králové, okres Hradec Králové | <b>Cena</b>          | 7 500 000 Kč       |
| <b>Konstrukce</b>                    | Cihlová                                     | <b>Stav</b>          | Dobrý              |
| <b>Typ objektu</b>                   | Patrový                                     | <b>Elektřina</b>     | 230V               |
| <b>Vytápění</b>                      | Ústřední vytápění                           | <b>Užitná plocha</b> | 250 m <sup>2</sup> |
| <b>Poloha nemovitosti</b>            | Rušná část obce                             | <b>Kanalizace</b>    | Veřejná kanalizace |
| <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 1                                           | <b>Plyn</b>          | Ne                 |
| <b>Voda</b>                          | Vodovod                                     |                      |                    |

Nabízíme k prodeji budovu o užitné ploše 250 m<sup>2</sup> v ulici Vážní v Hradci Králové na Slezském Předměstí v areálu Kovošrotu. Jedná se o zděnou přízemní budovu se zastavěnou plochou a nádvořím o výměře 461 m<sup>2</sup>. V objektu budovy se nyní nachází kantýna s jídelnou o kapacitě cca 35 míst k sezení, kuchyň, kancelář, sklady a přípravný, toalety, šatna se sprchou, úklidová komora, rampa... Možnost všestranného využití budovy. Pro více info volejte makléře.

## 2. Fotodokumentace



## 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

|                                  |                                                |                                      |                  |
|----------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| <b>Lokalita</b>                  | Brněnská, Hradec Králové, okres Hradec Králové | <b>Cena</b>                          | 4 300 000 Kč     |
| <b>Poznámka k ceně</b>           | Včetně provize RK včetně provize RK            | <b>Konstrukce</b>                    | Cihlová          |
| <b>Stav</b>                      | Dobrý                                          | <b>Elektřina</b>                     | 230V             |
| <b>Podlaží bytu</b>              | 1                                              | <b>Vytápění</b>                      | Plynový kotel    |
| <b>Užitná plocha</b>             | 118 m <sup>2</sup>                             | <b>Poloha nemovitosti</b>            | Klidná část obce |
| <b>Kanalizace</b>                | Veřejná kanalizace                             | <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 1                |
| <b>Druh komerční nemovitosti</b> | Jiné                                           |                                      |                  |

Exkluzivně nabízíme prodej objektu s možností komerčního využití (sídlo firmy, ordinace praktického lékaře, veterinární klinika, provozovna) v ulici Brněnská v Hradci Králové, části Nový Hradec Králové. Samostatně stojící rodinný dům, který prošel v 90. letech rekonstrukcí, se nachází na jednom z nejvyhledávanějších míst v Hradci Králové. V minulosti byl objekt využíván jako sídlo firmy s kancelářskými prostory či veterinární ordinace. Celková výměra pozemku je 156 m<sup>2</sup> a prakticky tvoří jen zastavěnou plochu domu. Dispozice: vstupní hala, přední pokoj, chodba a obytná kuchyně. Celý prostor těchto místností má výměru 51,7 m<sup>2</sup>. Veškeré příčky jsou zde zhotoveny ze sádkokartonu, které lze jednoduše odstranit a přední část domu spojit v jednu místnost či změnit vnitřní uspořádání.

Zádní část domu je dispozičně tvořena chodbou, samostatnou toaletou s umyvadlem, koupelnou se sprchovým koutem a další toaletou a dva zadní pokoje o výměře 15 a 17,4 m<sup>2</sup>. Pod objektem se nachází krásný sklep (cca 15 m<sup>2</sup>) s cihlovým klenutým stropem. Dům má podezdívku z pískovcových kvádrů, obvodové zdivo je plné cihelné. Dům byl v rámci rekonstrukce podříznutý proti zemní vlhkosti a nevykazuje žádné problémy s vlhkostí obvodového zdiva. V rámci rekonstrukce byly nově provedeny rozvody elektřiny v mědi, rekonstrukcí prošly podlahy, topení (nový plynový kotel z roku 2022), střešní krytina a fasáda. Objekt má v současné době využitelné pouze přízemí. Možnost využití volného půdního prostoru. Vytápění objektu zajišťuje nový plynový kotel napojený na centrální systém vytápění. Ohřev TUV elektrickým bojlerem. Objekt má klasickou sedlovou střechu s krytinou z betonových tašek. Do objektu je zavedena elektřina, plyn, obecní vodovod a odpady jsou svedeny do kanalizace. Jedná se o zajímavé a viditelné místo s možností parkování přímo před objektem. Zastávka MHD cca 100 m. Nákup nemovitosti lze financovat pomocí hypotečního úvěru, který Vám pomůžeme vyřídit. Pro další informace či domluvení termínu prohlídky kontaktujte realitního makléře.

## 2. Fotodokumentace



## 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

