

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 039970/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Insolvenční kancelář Kaplan Mlnářík a spol. insolvenční správce dlužníků Petr Pultar Politických vězňů 1597/19, 110 00 Praha 1
Číslo jednací:	KSHK 33 INS 8447/2024
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Zámecká č.p. 240, Náchod, okres Náchod
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	29.01.2024
Zpracováno ke dni:	05.05.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 12.05.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytových jednotek č. 240/1 a 240/2, k nimž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 10990/81448 a 10814/81448 na společných částech budovy č.p. 240 a pozemku parc. č. st. 58 v obci Náchod, okres Náchod, katastrální území Náchod na listu vlastnictví č. 5823.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 240/1
Adresa předmětu ocenění:	Zámecká č.p. 240, Náchod, okres Náchod
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Náchod
Obec:	Náchod
Ulice:	Zámecká
Katastrální území:	Náchod

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 29.01.2024. Byla provedena pouze částečná prohlídka domu zvenčí. Byty obsazené nájemníky nabyly zpřístupněny.

Stav a výměra bytů je převzat z informací vlastníka. Dle jeho tvrzení stav ke dni ocenění zůstává beze změn.

Přítomná osoba prohlídce - Petr Pultar.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Petr Pultar, Komenského 1472, 54701 Náchod

Nemovitosti:

Bytové jednotky 240/1 a 240/2, k nimž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 10990/81448 a 10814/81448 na společných částech budovy č.p. 240 a pozemku parc. č. st. 58 v obci Náchod, okres Náchod, katastrální území Náchod na listu vlastnictví č. 5823.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v netypovém secesním zděném bytovém domě. Stavba má 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má kamenné, stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytina je měděný plech a klempířské prvky jsou měděné. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou kolárna, vstupní prostor, sklepní kóje, schodiště.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1890.

V roce 2010 proběhla částečná rekonstrukce domu - nová střešní krytina, nová okna a fasáda.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

střecha: bez vad

zdivo: zastaralý prvek

okna: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňované jednotky jsou v osobním vlastnictví. Jednotky se nachází v 1. podlaží. Dispozice jednotek je 3+1. Dle sdělení vlastníka mají obě jednotky podlahovou plochu 97 m². Byly modernizovány současně s rekonstrukcí domu v r. 2010. S jednotkami jsou užívány sklepní kóje o ploše 10 m².

Podlahová plocha	97,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	107,00 m ²

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou dřevěná špaletová. Obytné místnosti jsou orientované na východ a západ. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba

koupelna, WC: keramická dlažba

kuchyně: lino

místnosti: lino, koberce, vlýsky

Další vybavení bytové jednotky tvoří anténní rozvody, digestoř.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně kotlem na plyn, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: zastaralý prvek

okna: zastaralý prvek

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový z ulice Zámecké. Bytový objekt je postaven v centru obce, západně od náměstí. Charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních a sportovních zařízení. Je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
	Typ bytového domu	netypový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	3
	Počet podzemních podlaží	1
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	1890

Popis bytového domu	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce střecha	Rozsah částečná	Rok 2010
	Základy	kamenné		
	Konstrukce	cihlová		
	Stropy	dřevěné trémové		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	měděný plech		
	Klempířské prvky	měděné		
	Vnější omítky	štukové		
	Vnitřní omítky	štukové		
	Společně užívané prostory	kolárna, vstupní prostor, sklepní kóje, schodiště		
	Popis stavu bytového domu	dobrý		
	Vady bytového domu	vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek střecha: bez vad zdivo: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek rozvody: bez vad		

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1	
	Podlaží bytové jednotky	1	
	Bytové jádro	vyzděné	
	Typ oken v jednotce	špaletová	
	Orientace oken obytných místností	východ, západ	
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo	
	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	dřevěné	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené	
	Osvětlovací technika	lustry	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	97,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	97,00 m ²
	Elektřina	230V	
Vodovod	vodovod		

	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě	bojler
	Podlahy v bytě	chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: lino místnosti: lino, koberce, vlýsky
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý
	Rekonstrukce	2010
	Vady bytové jednotky	vybavení: bez vad podlahy: zastaralý prvek střecha: bez vad zdívo: bez vad okna: zastaralý prvek rozvody: bez vad

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	centrum obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu

	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 05.05.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- výnosový způsob ocenění vycházející z §2, odst. (9) písm. b) Zákona o oceňování majetku 151/1997 Sb. v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Zámecká 240
547 01 Náchod
LV: 349
Kraj: Královéhradecký
Okres: Náchod
Obec: Náchod
Katastrální území: Náchod
Počet obyvatel: 20 036
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,047,00 \text{ Kč/m}^2$

Obsah

1. Byt 240/1 a 240/2
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek

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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a 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:

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,130}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,305}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,130}$$

Byt 240/1 (240/2)

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Náchod
Stáří stavby:	134 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	42 613,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

byt 3+1:	97 * 1,00 =	97,00 m ²
sklep:	10 * 0,10 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		98,00 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu - vlhké zdivo	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stavby 15 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (15 + 15) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,850 = \mathbf{0,613}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,130}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 42\,613,- \text{ Kč/m}^2 * 0,613 = 26\,121,77 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 98,00 \text{ m}^2 * 26\,121,77 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,130 = 2\,892\,724,81 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **2 892 724,81 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,130$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,130 = 1,130$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 047,-	1,130		2 313,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 58	419	2 313,11	969 193,09
Stavební pozemek - celkem			419		969 193,09

Pozemek - cena zjištěná celkem = **969 193,09 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 969 193,09 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **969 193,09 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 892 724,81 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 969 193,09 Kč

Spoluvlastnický podíl: 10 990 / 81 448

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$969\,193,09\text{ Kč} \cdot 10\,990 / 81\,448 = 130\,775,86\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	130 775,86 Kč
--	---	---------------

Byt 240/1 - cena zjištěná	=	3 023 500,67 Kč
----------------------------------	---	------------------------

Výsledky analýzy dat

1. Byt 240/1	3 023 500,70 Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 892 724,81 Kč
1.2. Pozemek	130 775,86 Kč
	= 3 023 500,70 Kč

Cena zjištěná - celkem:	3 023 500,70 Kč
--------------------------------	------------------------

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	3 023 500,- Kč
--	-----------------------

slovy: Tři miliony dvacet tři tisíc pět set Kč

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.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 240/1 (240/2)

Bytová jednotka č. 240/1, Zámecká č.p. 240, Náchod, okres Náchod						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Zámecká č.p. 240, Náchod, okres Náchod	97 m ²	cihlová	dobrý	sklepní kóje 10 m ²	
1	Zámecká č.p. 240, Náchod, okres Náchod	113 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	sklepní kóje 10 m ²	
2	Náchod, okres Náchod	70 m ²	cihlová	dobrý	dva sklepy	
3	Tyršova, Náchod, okres Náchod	79 m ²	cihlová	dobrý	lodžie, sklep	
4	Náchod, okres Náchod	73 m ²	cihlová	velmi dobrý	sklep	
5	Náchod, okres Náchod	119 m ²	cihlová	dobrý	terasa, sklep, zahrada	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	23 893,81 Kč	1	23 893,81 Kč	1	0.94	1	0.9	1	1	0.846	28 243,27 Kč
2	45 000,00 Kč	0.9	40 500,00 Kč	1	1.11	1	1	1.01	1	1.1211	36 125,23 Kč
3	42 949,37 Kč	0.9	38 654,43 Kč	1	1.07	1	1	1.02	1	1.0914	35 417,29 Kč
4	54 657,53 Kč	0.9	49 191,78 Kč	1	1.1	1	1.1	1	1	1.21	40 654,36 Kč
5	47 806,72 Kč	0.9	43 026,05 Kč	1	0.91	1	1	1.04	1	0.9464	45 462,86 Kč
Celkem průměr											37 180,61 Kč
Minimum											28 243,27 Kč
Maximum											45 462,86 Kč
Směrodatná odchylka - s											6 417,98 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											30 762,63 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											43 598,58 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně 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).											

Porovnávané vzorky se drobně odlišují v lokalitě (zohledněno koef. K1), ve velikosti podlahové plochy (zohledněno koef. K2), konstrukci domu (zohledněno koef. K3), technickém stavu (zohledněno koef. K4), dalšími vlastnostmi (zohledněno koef. K5), Koeficient K6 umožňuje zohlednit úvahu odhadce.

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

$$37\,180,61 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 97 \text{ m}^2$$

$$= 3\,606\,519 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

3 607 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 240/1, Zámecká č.p. 240, Náchod, okres Náchod						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Zámecká č.p. 240, Náchod, okres Náchod	97 m ²	cihlová	dobrý	sklepní kóje 10 m ²	
1	Zámecká č.p. 240, Náchod, okres Náchod	113 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	sklepní kóje 10 m ²	
2	Náchod, okres Náchod	70 m ²	cihlová	dobrý	dva sklepy	
3	Tyršova, Náchod, okres Náchod	79 m ²	cihlová	dobrý	lodžie, sklep	
4	Náchod, okres Náchod	73 m ²	cihlová	velmi dobrý	sklep	
5	Náchod, okres Náchod	119 m ²	cihlová	dobrý	terasa, sklep, zahrada	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	23 893,81 Kč	1	23 893,81 Kč
2	45 000,00 Kč	0.9	40 500,00 Kč
3	42 949,37 Kč	0.9	38 654,43 Kč
4	54 657,53 Kč	0.9	49 191,78 Kč
5	47 806,72 Kč	0.9	43 026,05 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	23 893,81 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	49 191,78 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.06
Střední hodnota			39 053,21 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			10 138,57 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			15 159,40 Kč
Bude vyřazená minimální hodnota (případ č.1)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	45 000,00 Kč	0.9	40 500,00 Kč
3	42 949,37 Kč	0.9	38 654,43 Kč
4	54 657,53 Kč	0.9	49 191,78 Kč
5	47 806,72 Kč	0.9	43 026,05 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	38 654,43 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	49 191,78 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.27
Střední hodnota			42 843,07 Kč
Medián			41 763,03 Kč
Rozdíl max-min			10 537,35 Kč

Základní cena: 42 843,07 Kč/m²

Úprava ceny: 42 843,07 Kč * 0,9500 = 40 700,92 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

40 700,92 Kč/m²

* 97 m²

= 3 947 989 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 948 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 240/1, Zámecká č.p. 240, Náchod, okres Náchod						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Zámecká č.p. 240, Náchod, okres Náchod	97 m ²	cihlová	dobrý	sklepní kóje 10 m ²	
1	Zámecká č.p. 240, Náchod, okres Náchod	113 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	sklepní kóje 10 m ²	
2	Náchod, okres Náchod	70 m ²	cihlová	dobrý	dva sklepy	
3	Tyršova, Náchod, okres Náchod	79 m ²	cihlová	dobrý	lodžie, sklep	
4	Náchod, okres Náchod	73 m ²	cihlová	velmi dobrý	sklep	
5	Náchod, okres Náchod	119 m ²	cihlová	dobrý	terasa, sklep, zahrada	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	23 893,81 Kč	1	23 893,81 Kč
2	45 000,00 Kč	0.9	40 500,00 Kč
3	42 949,37 Kč	0.9	38 654,43 Kč
4	54 657,53 Kč	0.9	49 191,78 Kč
5	47 806,72 Kč	0.9	43 026,05 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	23 893,81 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	49 191,78 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.06
Aritmetický průměr			39 053,21 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			10 138,57 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			15 159,40 Kč
Bude vyřazená minimální hodnota (případ č.1)			

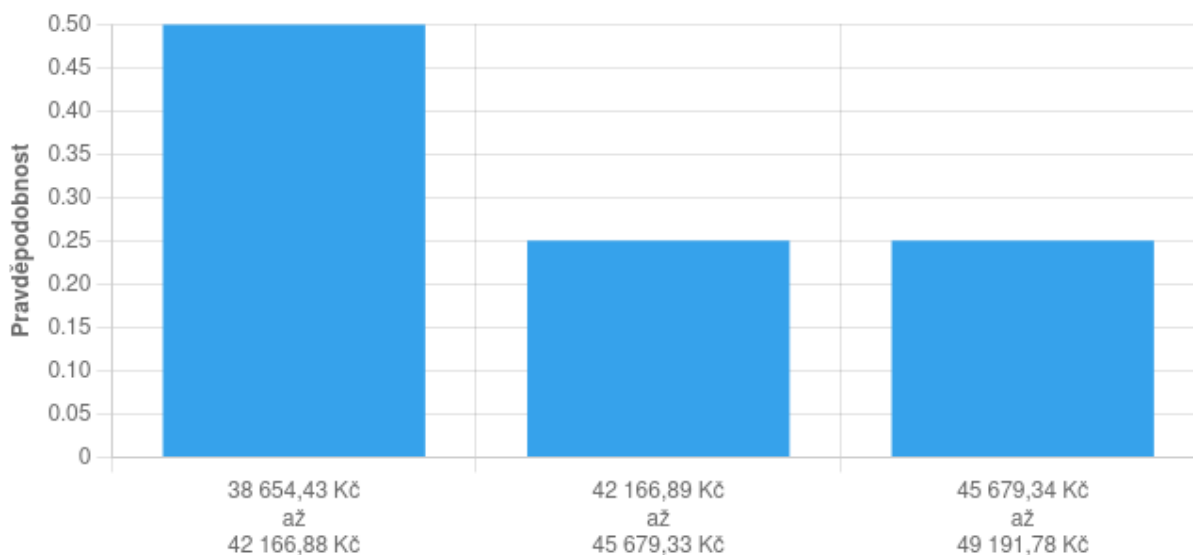
Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	45 000,00 Kč	0.9	40 500,00 Kč
3	42 949,37 Kč	0.9	38 654,43 Kč
4	54 657,53 Kč	0.9	49 191,78 Kč
5	47 806,72 Kč	0.9	43 026,05 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	38 654,43 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	49 191,78 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.27
Aritmetický průměr			42 843,07 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
38 654,43 Kč	až	42 166,88 Kč	2	0.5
42 166,89 Kč	až	45 679,33 Kč	1	0.25
45 679,34 Kč	až	49 191,78 Kč	1	0.25

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 38 654,43 Kč/m² do 42 166,88 Kč/m²
 $\times 97 \text{ m}^2$
 od 3 749 480,00 Kč do 4 090 187,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 3 749 000 Kč do 4 090 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

3 023 500 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

3 607 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

3 948 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 3 749 000 Kč do 4 090 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytových jednotek č. 240/1 a 240/2, k nimž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 10990/81448 a 10814/81448 na společných částech budovy č.p. 240 a pozemku parc. č. st. 58 v obci Náchod, okres Náchod, katastrální území Náchod na listu vlastnictví č. 5823.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota jednotky 240/1 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

3 607 000,- Kč

Slovy: třimilionyšestsetšedmtisíckorun českých

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota jednotky 240/2 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

3 607 000,- Kč

Slovy: třimilionyšestsetšedmtisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 12.05.2025



.....

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým 039970/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, situace, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti,

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o jednotce	
Číslo jednotky	240/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 240
Katastrální území:	Náchod (701262)
Číslo LV:	5823
Podíl na společných částech:	10990/81448
Vlastníci, jiní oprávnění	
Vlastnické právo	Podíl
Pultar Petr, Komenského 1472, 54701 Náchod	
Způsob ochrany nemovitosti	
Název	
ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam	
Omezení vlastnického práva	
Typ	
Zákaz zcizení a zatížení	
Zástavní právo smluvní	
Jiné zápisy	
Typ	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva	
Zahájení exekuce - Pultar Petr	
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého	
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh	
Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva	
☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj	
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod ☞	
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.02.2024 06:00.	

Informace o jednotce

Číslo jednotky	240/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 240
Katastrální území:	Náchod [701262]
Číslo LV:	5823
Podíl na společných částech:	10814/81448

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	•	Podíl
Pultar Petr, Komenského 1472, 54701 Náchod		

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Pultar Petr
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

„⁸ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.02.2024 06:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 58
Obec:	Náchod (573868)
Katastrální území:	Náchod (701262)
Číslo LV:	4760
Výměra [m ²]:	419
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 240



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Baránek René, Pod Homolkou 1736, 54701 Náchod	11397/81448
Hurdálková Marie Ing., Zámecká 240, 54701 Náchod	11391/81448
Kudrnáč Michal, Zámecká 240, 54701 Náchod	11347/81448
Nováková Monika, Zámecká 240, 54701 Náchod	3307/40724
SJM Petránek Karel Mgr. a Petránková Lada PharmDr., Pod Homolkou 1945, 54701 Náchod	12403/81448
Petreková Michaela Mgr., Zámecká 240, 54701 Náchod	1623/20362
Pultar Petr, Komenského 1472, 54701 Náchod	5451/20362

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
nemovitá kulturní památka
ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

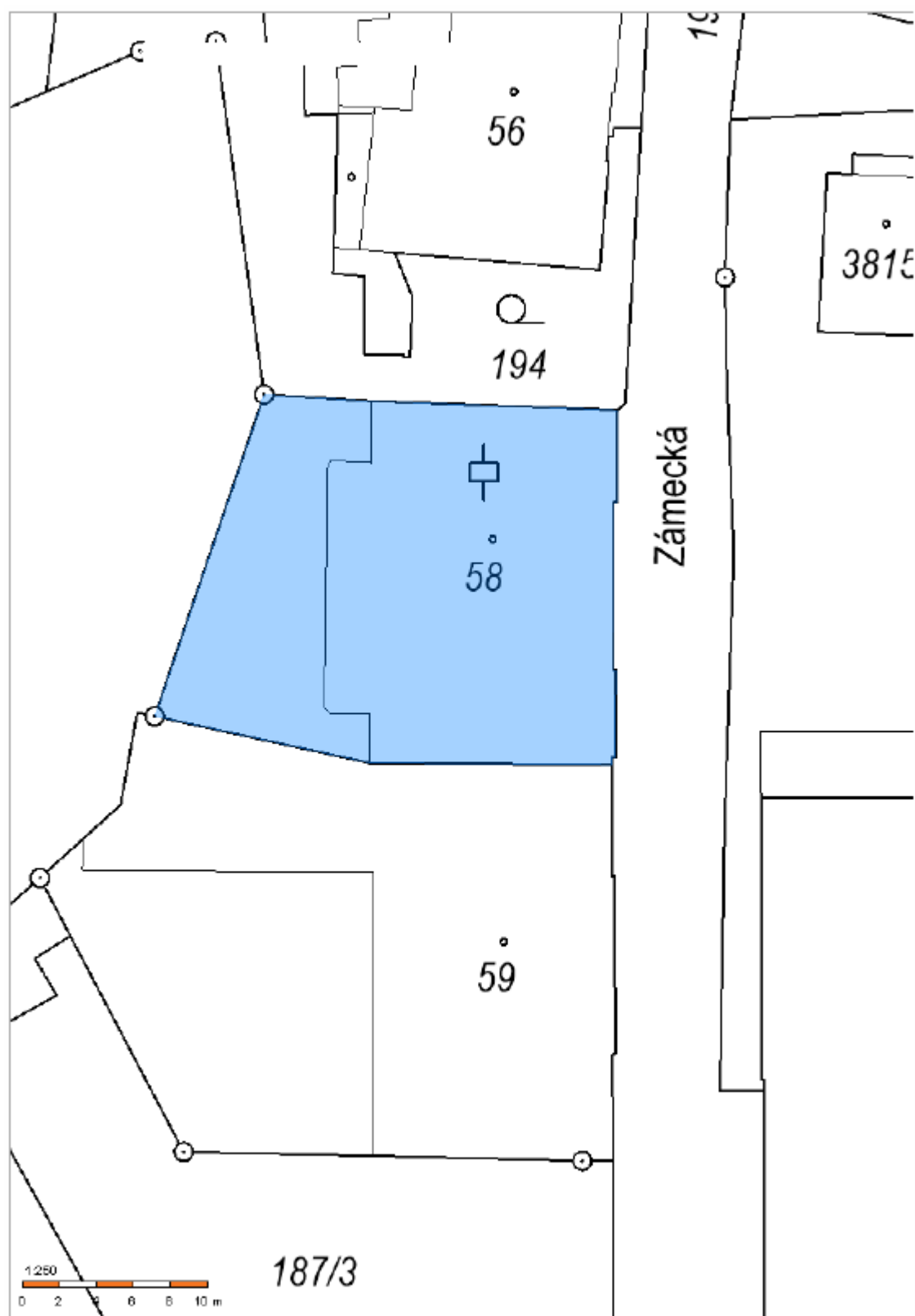
Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Změna výměr obnovou operátu

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

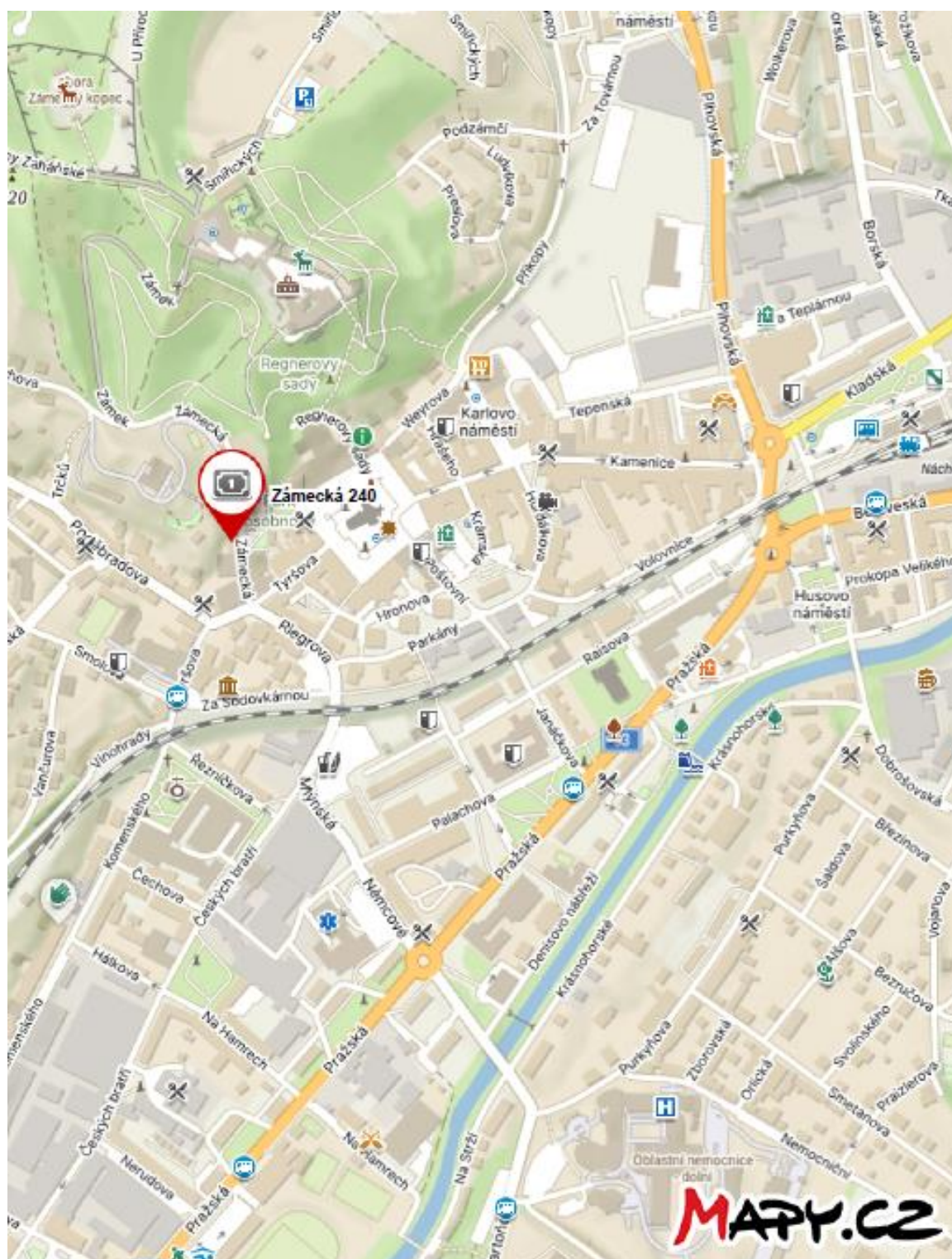
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.02.2024 06:00.

Ortofoto mapa





Situace



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

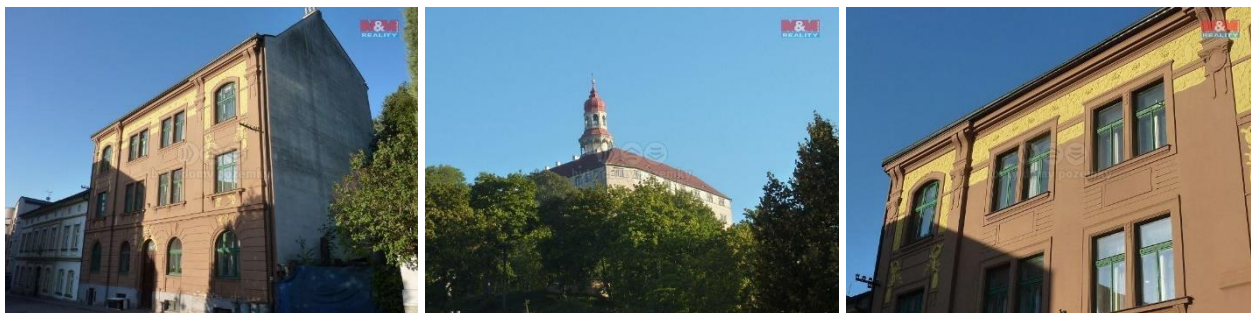
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Zámecká č.p. 240, Náchod, okres Náchod	Cena dle KS	2 700 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.08.2024	Číslo řízení	V-4387/2024-605
Poznámka k ceně	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce. 1 000 Kč včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	4	Výtah	Ne
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	113 m ²
Podlahová plocha	113 m ²	Dispozice	3+1
Vytápění	Elektrokotel	Podlaží bytu	3
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Dostupnost dopravy	Silnice

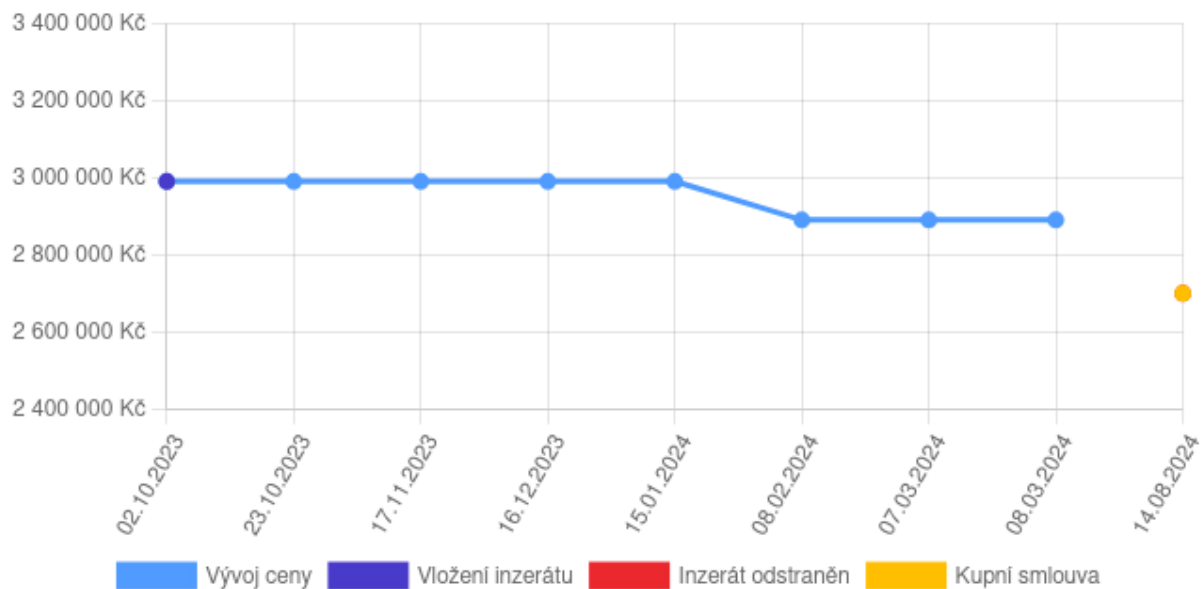
Prodej bytu 3+1 osobní vlastnictví, v klidné části města, pěšky dostupný vedle náměstí obce Náchod. Dům je cihlový, zděný, pečlivě udržovaný. Ideální místo k bydlení v centru města. Byt je v osobním vlastnictví. V současné době vyklizen a připraven na kompletní rekonstrukci. Obývací prostor je orientován na náměstí s celodenním sluníčkem. Velký světlý prostorný obývací pokoj, kuchyně, jídelna, dětský pokoj, ložnice a ukládací komora. Dále také koupelna se sociálním zázemím a velký zděný sklep. Společné prostory na půdě domu k dispozici. Celková podlahová plocha bytu činí 113 m². K jednotce náleží sklep a půda. Financování hypotečním úvěrem vám pomůžeme zajistit. Byt k předání po dohodě. Nově dokončená dálnice D11 dosažitelná do 35 minut. Okresní město Náchod v dojezdové i pěší vzdálenosti do 3 minut. Krajské město Hradec Králové také v dosahu do 45 minut autem nebo vlakem. Rekreační oblast Krkonoše a Orlické hory v dosahu. Oblast Adršpašsko-teplických skal blízko nemovitosti vlakem.

2. Fotodokumentace

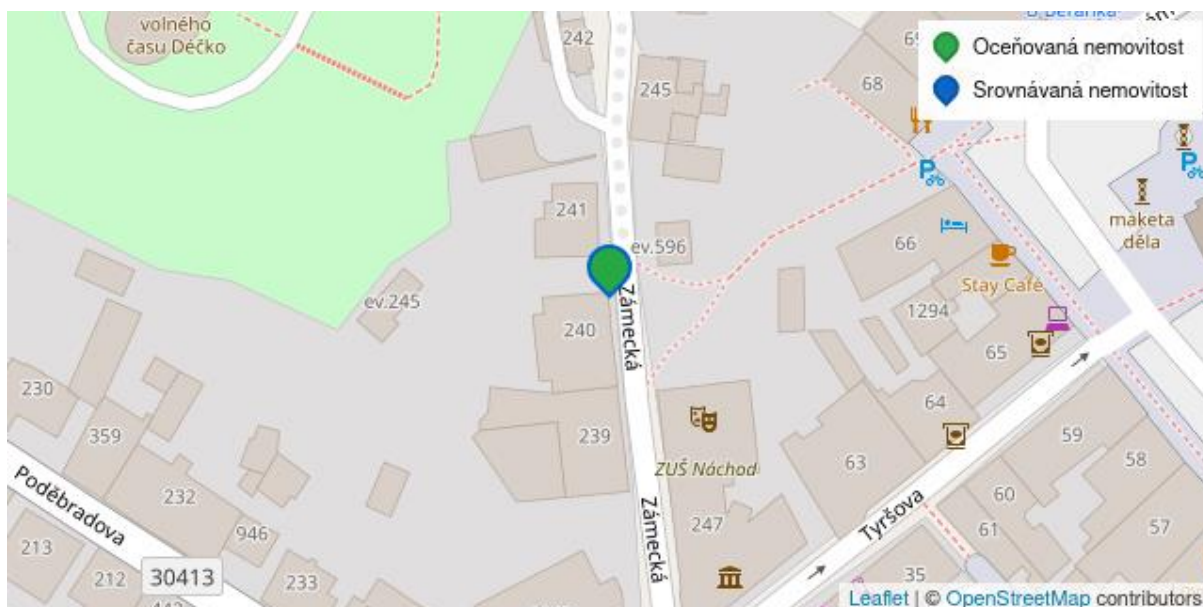




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

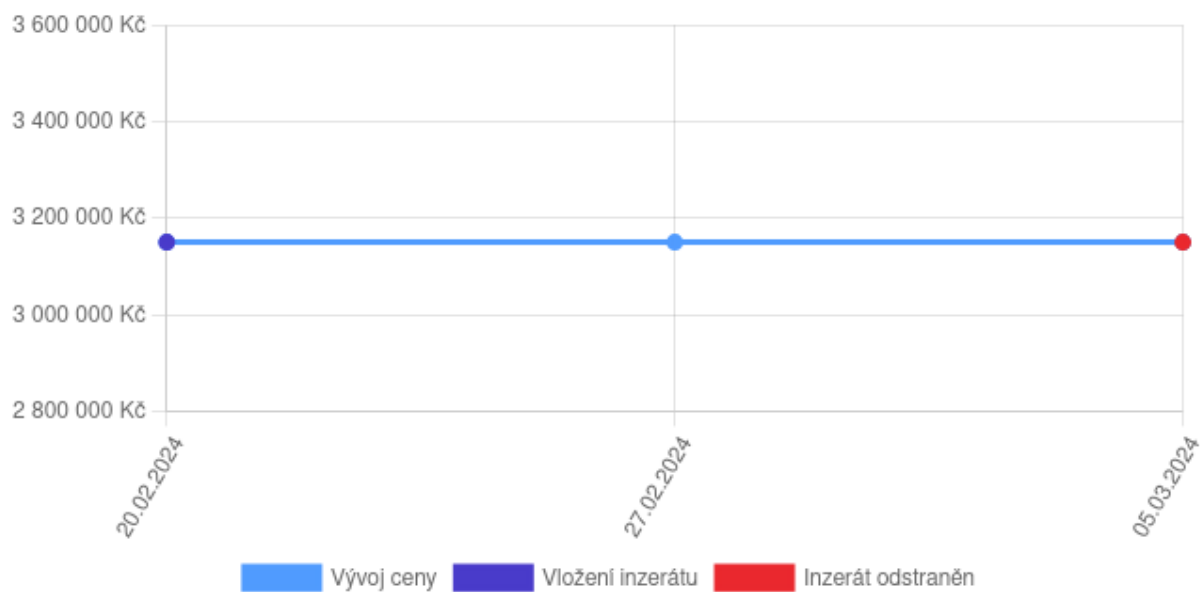
Lokalita	Náchod, okres Náchod	Cena	3 150 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK a právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	3	Elektřina	230V
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	70 m ²
Podlahová plocha	70 m ²	Dispozice	3+1
Vytápění	Plynový kotel	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice

Nabízím k prodeji byt 3+1 v České Skalici, v ulici Pivovarská. Byt o výměře 70 m² je v osobním vlastnictví v 1 NP zděného domu, bez výtahu. Z obývacího pokoje je vstup na balkon, který je orientován na západ, v bytě je nová kuchyňská linka a nová koupelna, v celém bytě jsou laminátové podlahy. Vytápění bytu je plynovým kotlem, který zajišťuje i ohřev vody. V roce 2021 byly udělané nové rozvody elektřiny a rozvody vody. K bytu jsou dva sklepy. V dosahu bytu je veškerá občanská vybavenost. PENB G více

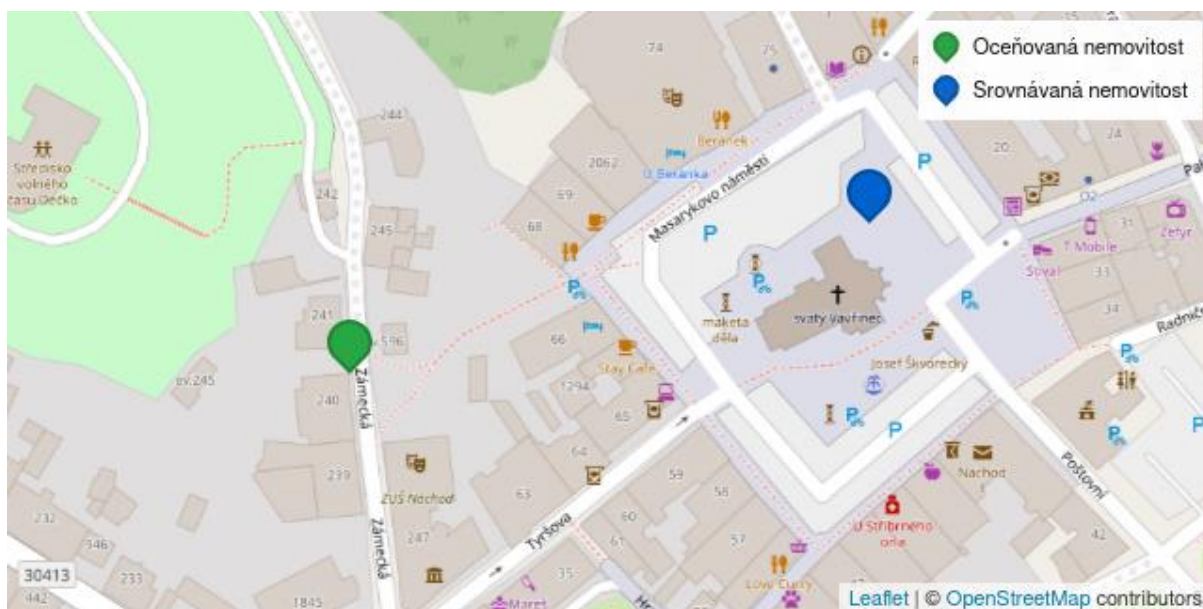
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Tyršova, Náchod, okres Náchod	Cena	3 393 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně realitního a právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	5	Lodžie	Ano
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Podlahová plocha	79 m ²	Dispozice	3+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	5
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Vlak, Autobus		

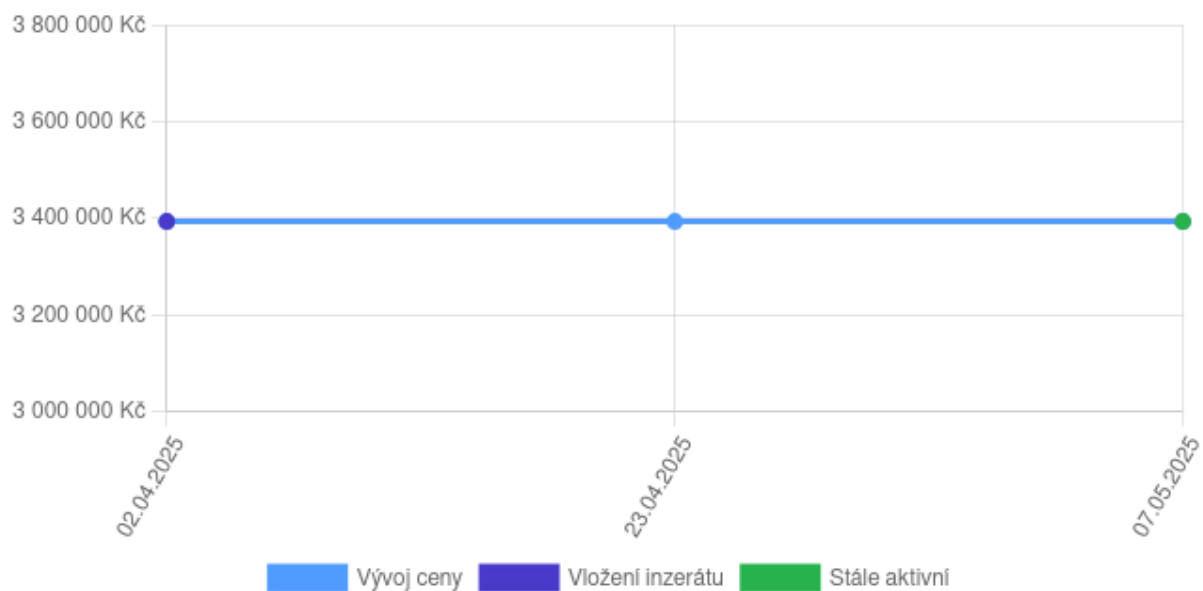
Pěkný zděný byt 3 + 1 s velkou lodží, Náchod Výjimečná nabídka lokality – centrum města, zároveň klid a zeleň. Byt v osobním vlastnictví s pěknou kuchyní, lodží přes celý byt a krásnými výhledy na Náchod. Byt: • po částečné rekonstrukci (kuchyně – nová elektřina, voda a odpady; ostatní původní) • pěkná kuchyňská linka (sporák, digestoř, místo pro myčku) z roku 2015, téměř nepoužívaná • koupelna s vanou a samostatné WC • podlahy – v pokojích krásné zachovalé parkety, dlažba a lino • 4. patro bez výtahu • dobrá orientace = celý den sluníčko → obývací s lodží + kuchyně – jihovýchod → ložnice a pokoj – severozápad • osobní vlastnictví, velikost celkem 79 m². Dům: • zděný cihlový dům z roku 1972 • nová plastová okna z roku 2020 • letos nové stoupačky, opravená a zateplená střecha • ústřední topení • PENB „D“ • velmi dobří sousedé Nabízíme Vám klidné bydlení ve velmi vyhledávané lokalitě centra města, kde se výjimečně uvolní byt k prodeji. Výhodné i jako dobrá investice. Se zajištěním financování Vám rádi pomůžeme. Projďte se bytem virtuálně ve 3D scanu a přijďte na prohlídku, těšíme se na Vás. ☺

2. Fotodokumentace

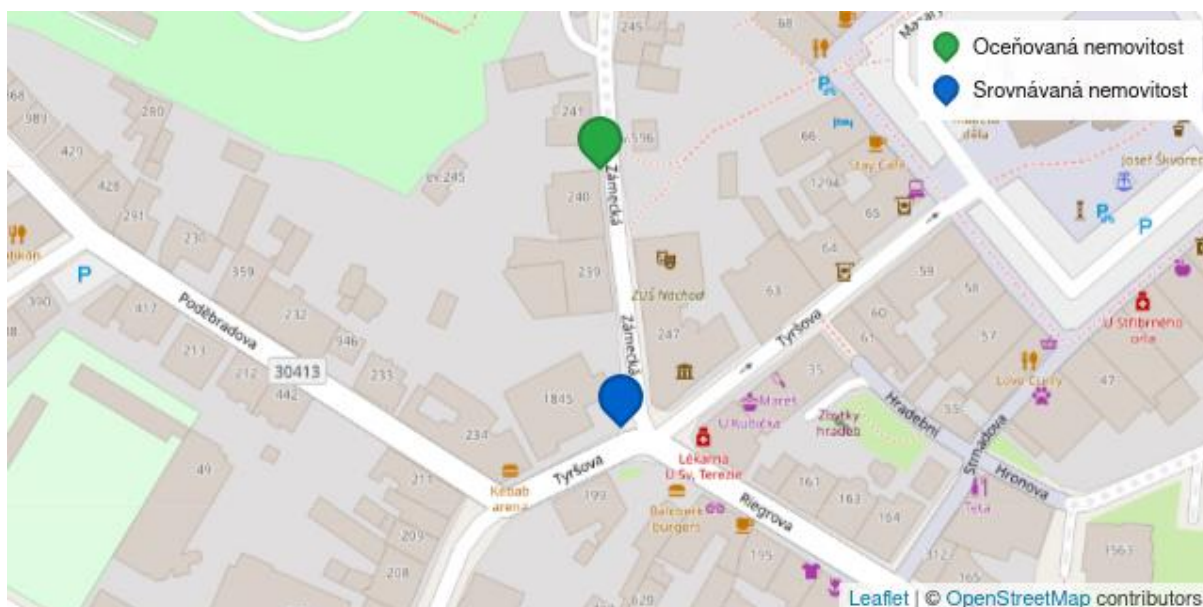




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

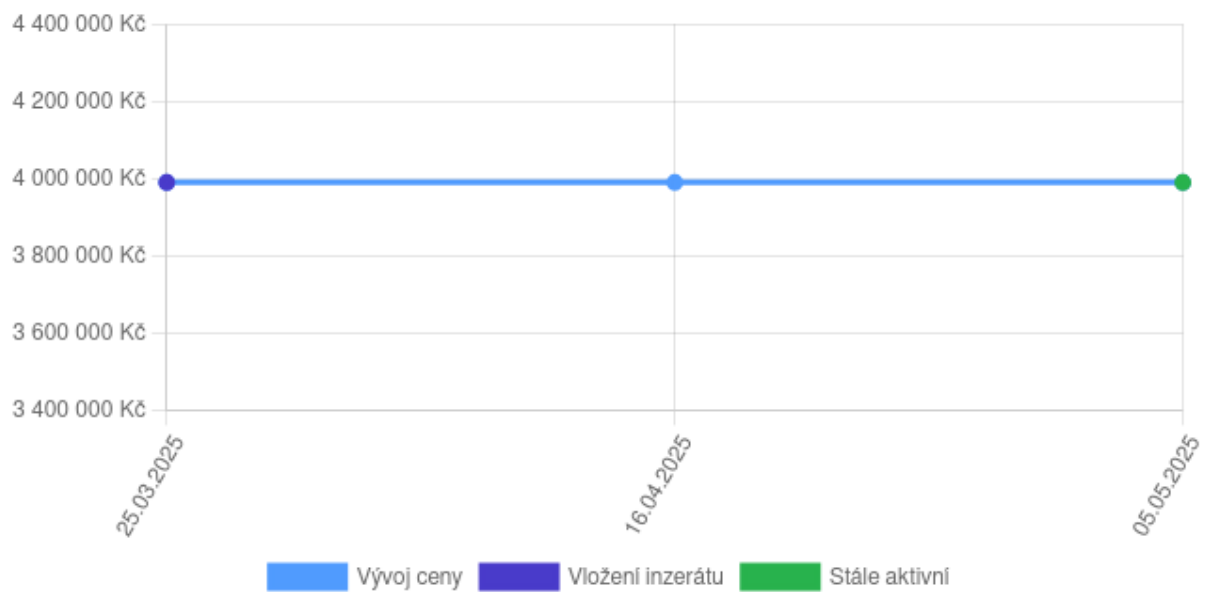
Lokalita	Náchod, okres Náchod	Cena	3 990 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	5 m ²
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	73 m ²	Dispozice	3+1
Podlaží bytu	1		

Nabízíme k prodeji světlý, prostorný byt, který se nachází v 1. nadzemním podlaží bytového domu situovaného v klidné lokalitě v Náchodě. Skvělá lokalita bytu nabízí bezprostřední blízkost obchodů, školky, školy a veškerého sportovního vyžití. Dispozice bytu tvoří obývací pokoj, kuchyň, která je vybavena myčkou, sporákem, spíží a troubou, dále jsou zde 2 ložnice, koupelna s vanou, samostatná toaleta a chodba. Ložnice jsou orientované do vnitrobloku domu a mají krásný výhled do zeleně a nabízejí naprostý klid. Vzhledem k jejich orientaci jsou tyto pokoje velmi světlé a prosluněné. Součástí bytu je i sklep o velikosti 5 m². Parkování je bezproblémové pro residenty přímo před domem. Velkou výhodou bytu je užívání klidné zahrady u domu a možnost posezení, a v létě například grilování. V domě se plánuje revitalizace sklepů a půdního prostoru. Standard bytu představují plovoucí podlahy a plastová okna, v přední části opatřena dvojskly a v ložnicích trojskly. Byt se prodává částečně vybavený. Vytápění bytu zajišťuje centrální plynová kotelna umístěná v suterénu domu. Byt má velký potenciál. Je ideální jako skvělá investiční příležitost nebo pro klidné rodinné bydlení. Na tuto nemovitost Vám pomůžeme zajistit financování výhodnou hypotékou od 4,49 %, případně Družstevním financováním, složíte 20 % v hotovosti, zbytek splátky od 5,6 %, bez prokazování příjmů bance. Tato lokalita láká kompletní občanskou vybaveností, v okolí se najde několik restaurací a obchodů, poliklinika, mateřská a základní škola či mnoho dětských hřišť. Vечvích aktivního odpočinku lze využít služeb sportovního areálu, bazénu, zimního stadionu, sauny nebo vyrazit dopřirody do parku. Cena je včetně provize RK a právního servisu. Na tuto nemovitost Vám pomůžeme zajistit financování. Energetický štítek budovy je F. Doporučujeme prohlídku.

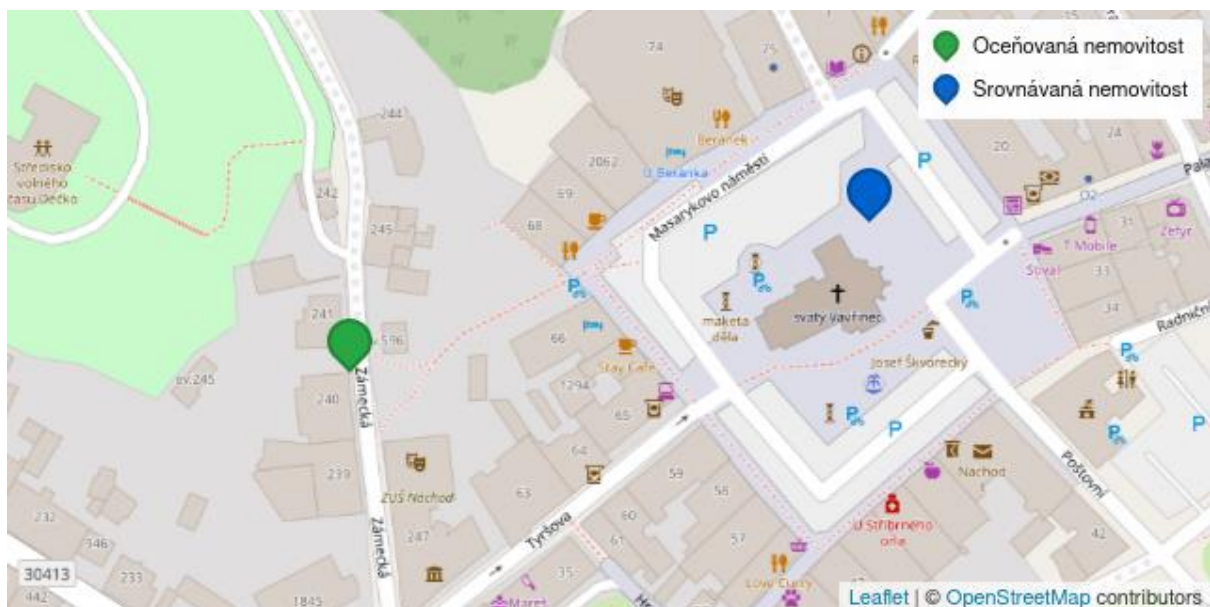
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



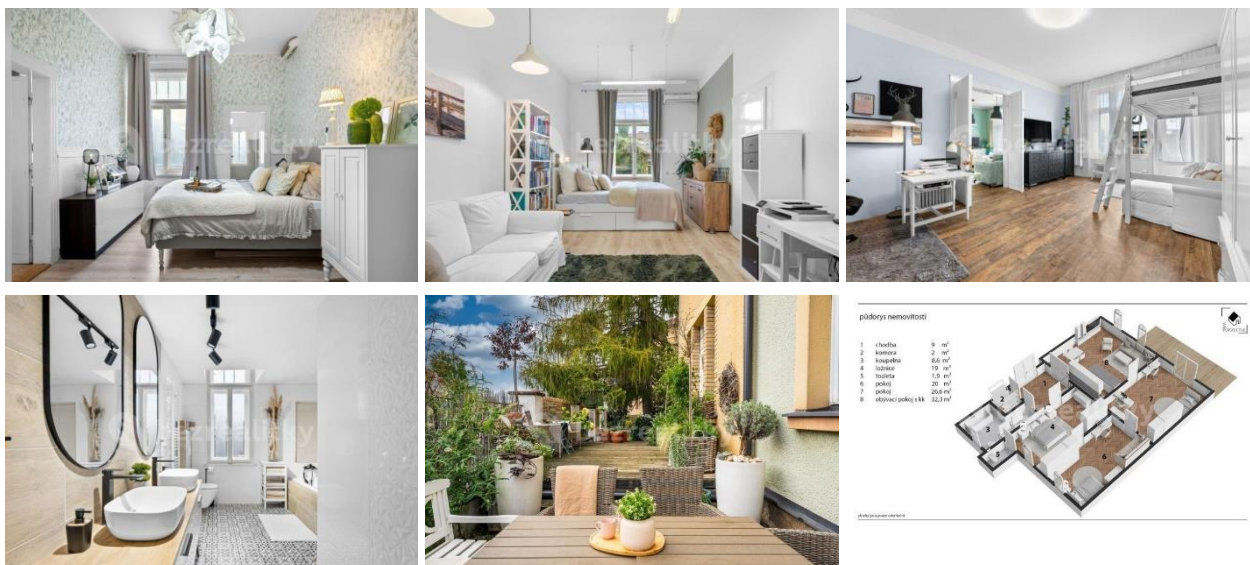
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

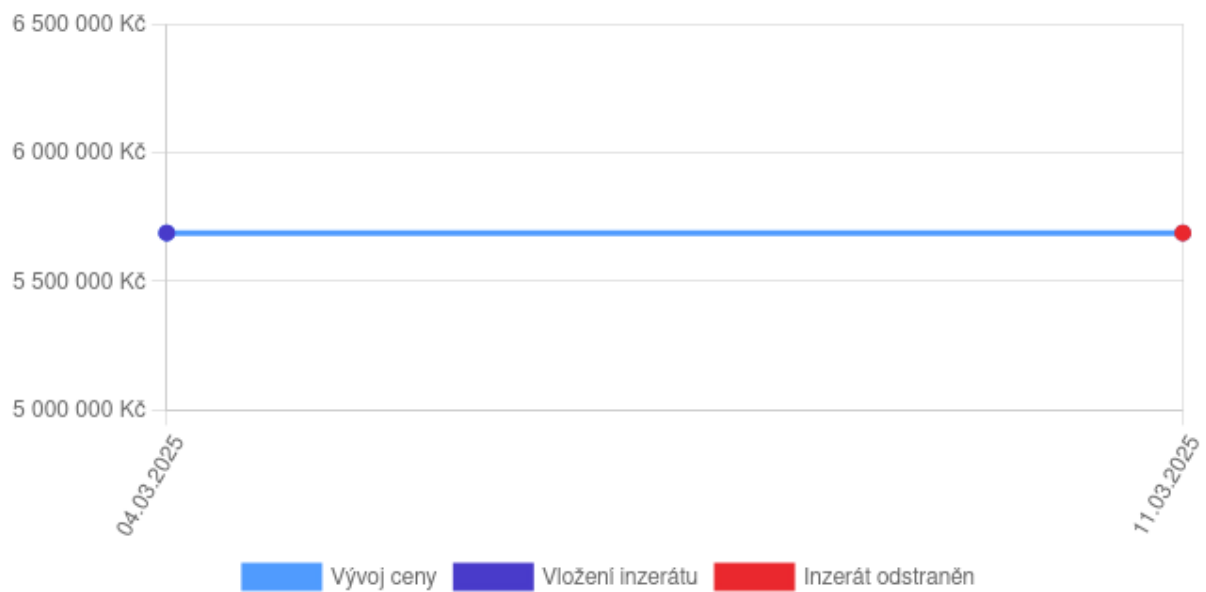
Lokalita	Náchod, okres Náchod	Cena	5 689 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ano
Sklep	Ano	Plocha sklepa	34 m ²
Terasa	Ano	Plocha terasy	20 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	2	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Podlahová plocha	119 m ²	Dispozice	4+kk
Podlaží bytu	1	Poloha nemovitosti	Centrum obce

Pokud hledáte moderní bydlení s dostatkem prostoru, s prostornou terasou a útulnou zahrádku, tak tato nemovitost může být tou pravou volbou pro Vás. Nabízíme k prodeji moderní 4+kk byt v cihlové budově (prvorepubliková vila). Nemovitost se nachází na 1. podlaží celkově 2. podlažní budovy s celkovou plochou bytu 119 m². Byt je v dobrém stavu. Energetická náročnost budovy je označena štítkem G. K dispozici je parkování. Byt disponuje bezbariérovým vstupem. K bytu patří terasa o ploše 20 m², zahrada o ploše 132 m² a sklep o rozloze 34 m². Pro více informací a domluvení prohlídky nás neváhejte kontaktovat skrz zprávy. Tato nemovitost je určena výhradně přímým zájemcům o koupi. Na inzerát můžete také reagovat přímo na webu Bezrealitky: <https://www.bezrealitky.cz/nemovitosti-byty-domy/883046-nabidka-prodej-bytu-svat-cecha-jaromer-vice>

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

