

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11409-1187/2020

Objednatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny družstevního podílu pro potřeby exekučního řízení č. j. 124 EX 4218/19-56.

Adresa předmětu ocenění: Šonov, okres Náchod

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 08.06.2020

Zpracováno ke dni: 08.06.2020

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 10.06.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny družstevního podílu, ke kterému se vztahuje bytová jednotka 3+1 o užitné ploše 66,51 m² ve 2.NP domu č.p. 335 na LV357 k.ú. Šonov u Broumova (s pozemky parc. č. st. 421, p.p.č. 263/3 a 4245) v obci Šonov, okres Náchod pro potřeby exekučního řízení č. j. 124 EX 4218/19-56.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	družstevní byt
Adresa předmětu ocenění:	Šonov 549 71 Šonov
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Náchod
Obec:	Šonov
Katastrální území:	Šonov u Broumova
Počet obyvatel:	306

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 08.06.2020.
Prohlídka byla za přítomnosti: pan Kříž, bratr povinného.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, územní plán, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Stavební bytové družstvo Náchod, Parkány 311, 54701 Náchod

Nemovitosti:

jednotka 3+1 o užitné ploše 66,51 m² v družstevním vlastnictví ve 2.NP domu č.p. 335 na LV 357 k.ú. Šonov u Broumova (s pozemky parc. č. st. 421, p.p.č. 263/3 a 4245) v obci Šonov, okres Náchod

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě, který byl postaven v r. 1965 v Šonově u Broumova. Stavba má celkem 3 nadzemní podlaží a má 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované obytné podkroví. Základy má betonové izolované, objekt je cihlové konstrukce a stropy jsou keramickobetonové. Střecha je rovná, střešní krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou tvořeny břizolitem a zateplení pláště není provedeno. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště, kolárna, kočárkárna, sklepní kóje.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vady, okna jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení objektu je bez vad a v objektu jsou rozvody bez vad. Bytový dům je v dobrém stavu

Podlahové plochy bytu

předsíň:	8,39 m ²
obývací:	20,65 m ²
kuchyň:	7,17 m ²
koupelna:	3,78 m ²
kotelna:	3,03 m ²
ložnice:	12,32 m ²
ložnice:	10,05 m ²
WC:	1,12 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu: 66,51 m²	

Sklep 1: 4,10 m²

Sklep 2: 6,8 m²

Byt je v dlouhodobě neudržovaném stavu, pan Jaroslav Kříž se v něm nezdržuje. Anuita je splacená.

Jádro v bytě bylo vyzděné. Vnitřní omítky jsou vápenné. V bytové jednotce a celém domě jsou instalována plastová okna s dvojsklem. Obytné prostory jsou orientovány na východ, západ. V koupelně se započatou modernizací se nachází rohová neobezdřená vana a umyvadlo. WC je vybaveno klasickou toaletou. V oceňované bytové jednotce jsou původní dřevěné prosklené interiérové dveře s ocel. zárubněmi. Vchodové dveře jsou dřevěné. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je PVC, v kuchyni jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou, v koupelně je podkladní beton bez dlažeb, stěny bez obkladů. V chodbě, kotelně a WC je položena původní keramická dlažba. V bytě je novější kuch. linka s plynovým sporákem.

Je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpady jsou svedeny do septiku a zemní plyn zde není zaveden. V bytě je topení řešeno ústředně kotlem na tuhá paliva a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Bytový dům je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu.

Soustava škol není v místě dostupná, nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je nutnost dojíždět do Broumova.

Životní prostředí v okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů, jsou zde dobré parkovací možnosti přímo u objektu.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Na objektu dle LV vážně VB užívání – bez vlivu na cenu. Jedná se o zajištění přístupu k veřejné telekomunikační síti.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 08.06.2020 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. 1:

„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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních

hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 335/3

Bytová jednotka č. 335/3, obec Šonov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Šonov, okres Náchod	3+1, 66.51 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	sklepy
1	K Ráji, Broumov, okres Náchod	3+1, 62 m ²	Dobrý	Cihlová	sklepy, garážové stání
2	Pionýrská, Broumov, okres Náchod	2+1, 55 m ²	Dobrý	Panelová	lodžie, sklep
3	Šonov, okres Náchod	3+1, 90 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	sklep, uhelna, dvojgaráž
4	Československé armády, Broumov, okres Náchod	4+1, 70 m ²	Dobrý	Panelová	sklep
5	Pionýrská, Broumov, okres Náchod	2+1, 55 m ²	Dobrý	Panelová	lodžie, sklep

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	17.338,71 Kč	0.9	15.604,84 Kč	1.10	1.02	1.10	1.00	1.10	1.00	1.3576	11.494,44 Kč
2	13.618,18 Kč	0.9	12.256,36 Kč	1.10	1.05	1.10	0.90	1.05	1.00	1.2006	10.208,53 Kč
3	6.666,67 Kč	0.9	6.000,00 Kč	1.00	0.91	1.20	1.00	1.10	1.00	1.2012	4.995,01 Kč
4	12.142,86 Kč	0.9	10.928,57 Kč	1.10	0.99	1.10	0.90	1.00	1.00	1.0781	10.136,88 Kč
5	14.363,64 Kč	0.9	12.927,27 Kč	1.00	1.05	1.10	0.90	1.05	1.00	1.0915	11.843,59 Kč
Celkem průměr											9.735,69 Kč
Minimum											4.995,01 Kč
Maximum											11.843,59 Kč
Směrodatná odchylka - s											2.756,58 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											6.979,11 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											12.492,27 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

9.735,69 Kč/m²

*

66,51 m²

= **647.521 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

648.000 Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 335/3, obec Šonov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Šonov, okres Náchod	3+1, 66,51 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	sklepy
1	K Ráji, Broumov, okres Náchod	3+1, 62 m ²	Dobrý	Cihlová	sklepy, garážové stání
2	Pionýrská, Broumov, okres Náchod	2+1, 55 m ²	Dobrý	Panelová	lodžie, sklep
3	Šonov, okres Náchod	3+1, 90 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	sklep, uhelna, dvojgaráž
4	Československé armády, Broumov, okres Náchod	4+1, 70 m ²	Dobrý	Panelová	sklep
5	Pionýrská, Broumov, okres Náchod	2+1, 55 m ²	Dobrý	Panelová	lodžie, sklep

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	17.338,71	0,90	15.604,84
2	13.618,18	0,90	12.256,36
3	6.666,67	0,90	6.000,00
4	12.142,86	0,90	10.928,57
5	14.363,64	0,90	12.927,27
Maximální hodnota		15.604,84	(případ č.1)
Minimální hodnota		6.000,00	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		2,6008	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		11.543,41	
Odchylka max hodnoty od průměru		4.061,43	
Odchylka min hodnoty od průměru		5.543,41	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.3)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	17.338,71	0,90	15.604,84
2	13.618,18	0,90	12.256,36
3	6.666,67	0,90	6.000,00
4	12.142,86	0,90	10.928,57
5	14.363,64	0,90	12.927,27
Maximální hodnota		15.604,84	(případ č.1)
Minimální hodnota		10.928,57	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,4279	OK
Aritmetický průměr		12.929,26	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 335/3, obec Šonov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Šonov, okres Náchod	3+1, 66,51 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	sklepy	X
1	K Ráji, Broumov, okres Náchod	3+1, 62 m ²	Dobry	Cihlová	sklepy, garážové stání	1
2	Pionýrská, Broumov, okres Náchod	2+1, 55 m ²	Dobry	Panelová	lodžie, sklep	1
3	Šonov, okres Náchod	3+1, 90 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	sklep, uheľna, dvojgaráž	1
4	Československé armády, Broumov, okres Náchod	4+1, 70 m ²	Dobry	Panelová	sklep	3
5	Pionýrská, Broumov, okres Náchod	2+1, 55 m ²	Dobry	Panelová	lodžie, sklep	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	17.338,71	0,90	15.604,84	1	15.604,84
2	13.618,18	0,90	12.256,36	1	12.256,36
3	6.666,67	0,90	6.000,00	1	6.000,00
4	12.142,86	0,90	10.928,57	3	32.785,71
5	14.363,64	0,90	12.927,27	3	38.781,81
Mezisoučet				8	99.428,72
<u>Celkem</u>					<u>12.428,59</u>

Základní cena: 12.428,59 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$12.428,59 * 1,0000 = \mathbf{12.428,59 \text{ Kč/m}^2}$$

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

12.428,59 Kč/m²

$$* \underline{66,51 \text{ m}^2}$$

$$= \mathbf{826.625,52 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

827.000,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

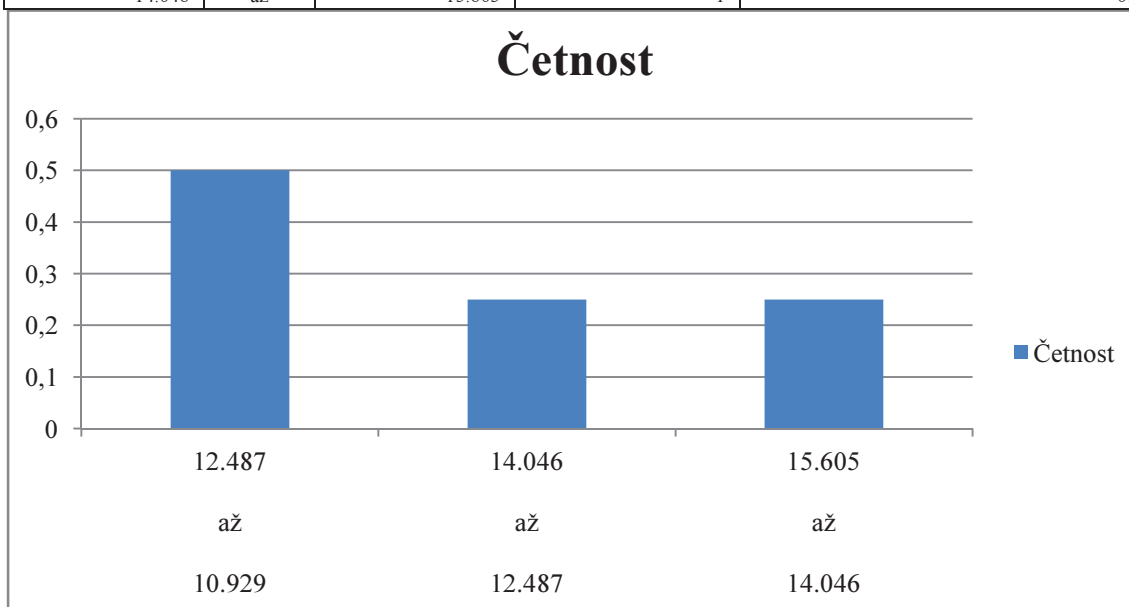
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	17.339	0,90	15.604,84
2	13.618	0,90	12.256,36
3	6.667	0,90	6.000,00
4	12.143	0,90	10.928,57
5	14.364	0,90	12.927,27

Střední hodnota	12.929,26
Medián	12.591,82
Rozdíl max-min	4.676,27
Minimum	10.928,57
Maximum	15.604,84

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
10.929	až	12.487	2	0.5
12.487	až	14.046	1	0.25
14.046	až	15.605	1	0.25



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 10.928,57 Kč/m² do 12.487,32 Kč/m²

* 66,51 m²

od 726.859,19 Kč do 830.531,65 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 727.000,-- Kč do 831.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

648.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

827.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 727.000,-- Kč do 831.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

648.000 Kč

Slovy: šestsetčtyřicet osm tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.06.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 číslem 11409-1187/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo	st. 421
Obec	Šonov (574511)
Katastrální území	Šonov u Broumova (762903)
Číslo LV	357
Výměra (m ²):	218
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list	DKM
Určení výměry	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku	tastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Šonov (762906) č. p. 335; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 421
Stavební objekt:	č. p. 335
Adresní místa:	č. p. 335

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stavební bytové družstvo Náchod, Parkány 311, 54701 Náchod	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - I - IV zóna

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Ormezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

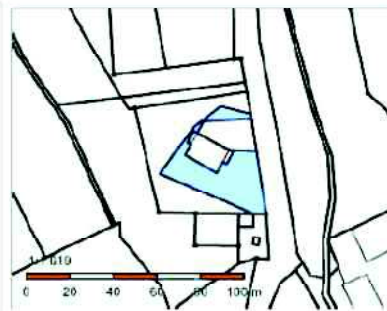
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.02.2020 14:00:00.

© 2004 - 2020 [Česko-slovenská zeměměřičská a katastrální úřady](#) Podporováno: [Tiskárna](#) [Kopírování](#) [Tiskárna](#) [Právní](#)
Podání určení katastrálním úřadům a pracovním zasláno přímo na [vstupní mail adresu](#)

Verze aplikace: 5.6.0 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	267/3
Obec:	Šonov [574511]
Katastrální území:	Šonov u Broumova [762903]
Číslo LV:	357
Výměra [m²]:	899
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stavební bytové družstvo Náchod, Parkány 311, 54701 Náchod	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II-IV zóna

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Typ
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](#).

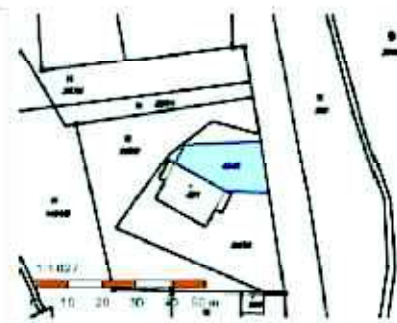
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.02.2020 14:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální. Pod zídlištěm 1800/3, Kobylisy, 18211 Praha 6.
Podání určena katastrálním úřadům a pracovištím zaslejte přímo na [jejich e-mailovou adresu](#).

Verze aplikace 5.6.0 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	8295
Obec:	Šonov 42745411
Katastrální území:	Šonov u Brumova 762903
Číslo LV:	357
Výměra [m²]:	295
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastník, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stavební bytové družstvo Náchod, Parkány 311, 54701 Náchod	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - I-LV.zóna

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

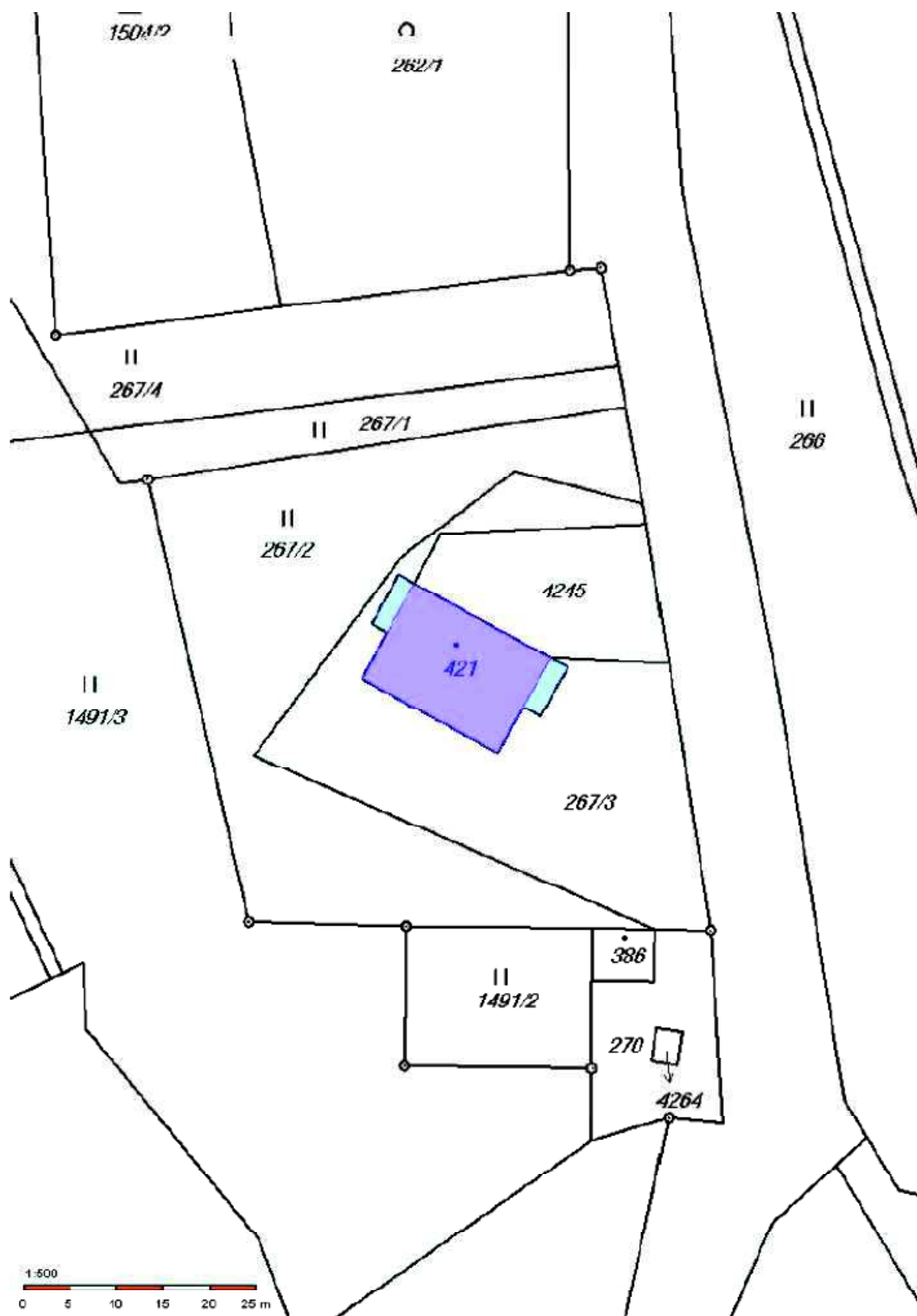
Typ
Změna výměr obnovou operátu
Rozšíření v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 k 24.02.2020 14:00:00

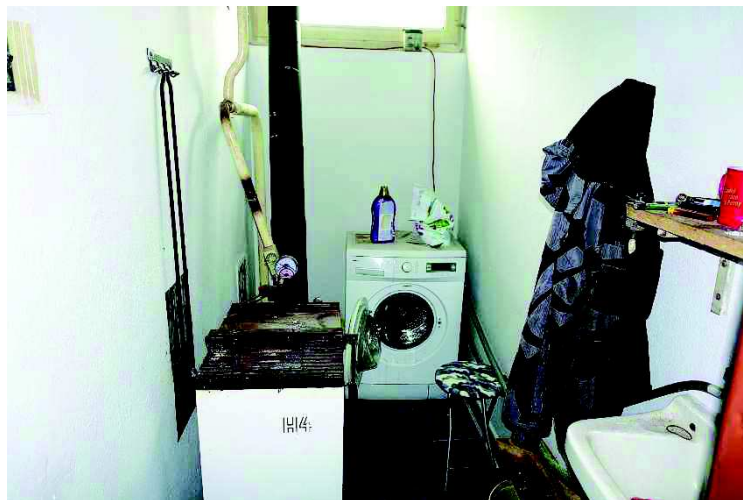
© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřičů a katastrální úřad
Podání určeno katastrálním úřadům a pracovištím zasláno přímo na [web a mail adresu](#)

Verze aplikace 5.6.0 build 2



Pořízená fotodokumentace







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

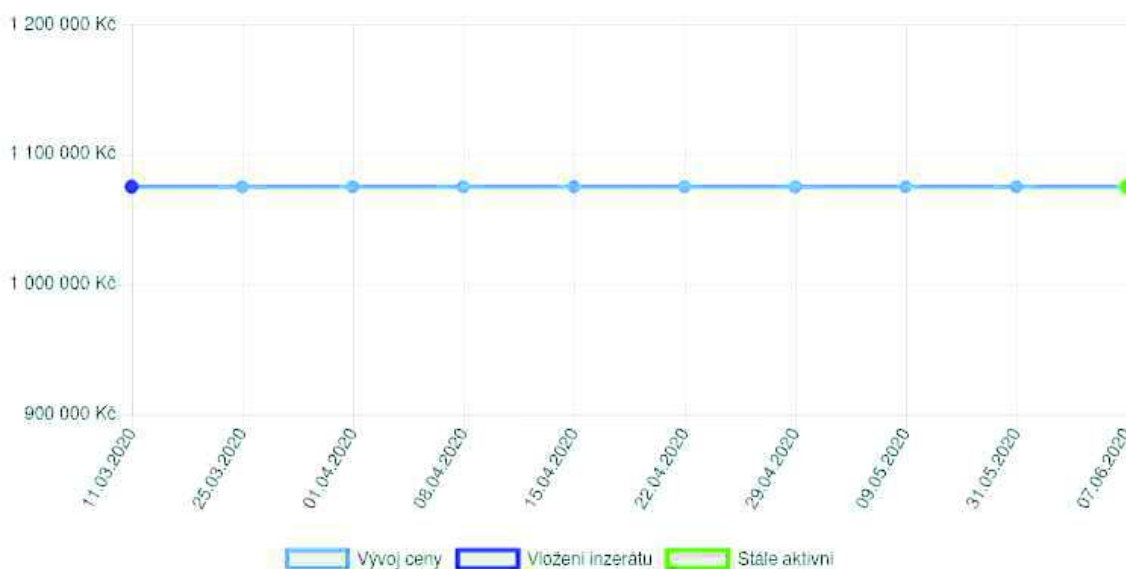


Prodej, Byt, 63 m², K Ráji, Broumov, okres Náchod

Celková cena: 1.075.000 Kč

Adresa: K Ráji, Broumov, okres Náchod

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

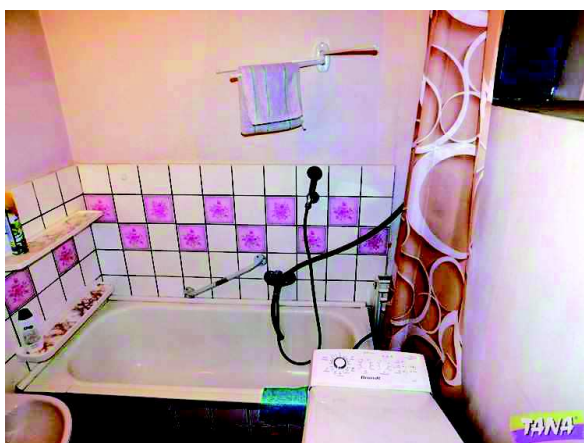
Adresa	K Ráji, Broumov, okres Náchod	Stav objektu	Dobrý
Cena	1 075 000 Kč	Plocha užitná	63
Poznámka k ceně	1 075 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	3+1		

Slovní popis

Družstevní byt 3+1 o obytné ploše 63,3 m² ve zvýšeném přízemí zděného bytového domu v Broumově. K bytu náleží 2 sklepní prostory a přilehlá řadová garáž v osobním vlastnictví. Původní udržovaný stav. V případě zájmu i včetně stávajícího zařízení. Dispozice: předstíň (4,8 m²), koupelna (4,2 m²), WC (0,9 m²), pokoj (12,3 m²), pokoj (14 m²), pokoj (18,9 m²), kuchyň (5,1 m²), spíž (1,4 m²), balkon (1,7 m²), sklep (9,5

m2), sklep (3,3 m2). Napojeny: el. energie, veř. vodovod a kanalizace. V ústřední s elektrokotlem, možnost osazení krbových kamen na TP. Tepl: bojler. Parkování ve vlastní garáži (23,5 m2) přímo u domu, nebo na pa: garáži. Kompletní občanská vybavenost v přímé dostupnosti. V případě informací či prohlídku kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávan

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

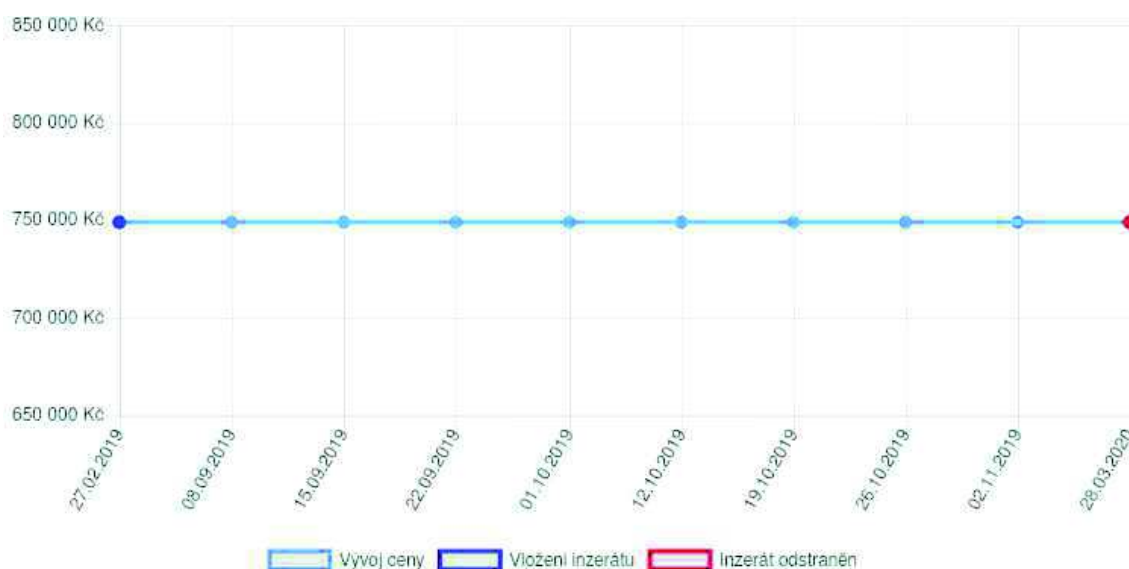


**Prodej, Byt, 57 m², Pionýrská,
Broumov, okres Náchod**

Celková cena: 749.000 Kč

**Adresa: Pionýrská, Broumov, okres
Náchod**

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Pionýrská, Broumov, okres Náchod	Stav objektu	Dobrý
Cena	749 000 Kč	Plocha užitná	57
Poznámka k ceně	749 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu	Sídliště
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	2+1		

Slovní popis

Prodej bytu 2+1 o celkové ploše 61,1 m² v 7. patře revitalizovaného panelového domu v Broumově. Jedná se o investici, s možností jednorázové platby či splátek, bez možnosti nastěhování. Disp.: Předsiň (7,7 m²), koupelna (2,6 m²), WC (0,9 m²), pokoj (18,7 m²), pokoj (16,4 m²), kuchyň (8,6 m²), lodžie (2,6 m²), sklep (3,6 m²). Napojeny: el. energie, veř. vodovod a kanalizace. Vytápění a TUV - tepelné čerpadlo.

Kompletní občanská vybavenost v přímé dostupnosti. Pro více informací makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávan

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Byt, 90 m², Šonov, okres Náchod

Celková cena: 600.000 Kč

Adresa: Šonov, okres Náchod

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Šonov, okres Náchod	Dispozice	3+1
Cena	600 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Poznámka k ceně	600 000 Kč za nemovitost, včetně provize, bez poplatků	Plocha užitná	90
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Družstevní

Slovní popis

Prodej prostorného bytu 3+1 s celkovou plochou 90 m² v Šonově. Byt je ve II. NP bytového domu. Dispozice: chodba, 3x obytná místnost (obývací pokoj s lodžii), kuchyně, koupelna, WC, technická místnost s kotlem na TP a elektrokotlem. K bytu

náleží samostatný sklep, uhléna a plechová dvojgaráž. Prostranství kolem upravené s hřištěm pro obyvatele domu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Byt, 70 m², Československé armády, Broumov, okres Náchod

Celková cena: 850.000 Kč

Adresa: Československé armády,
Broumov, okres Náchod

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

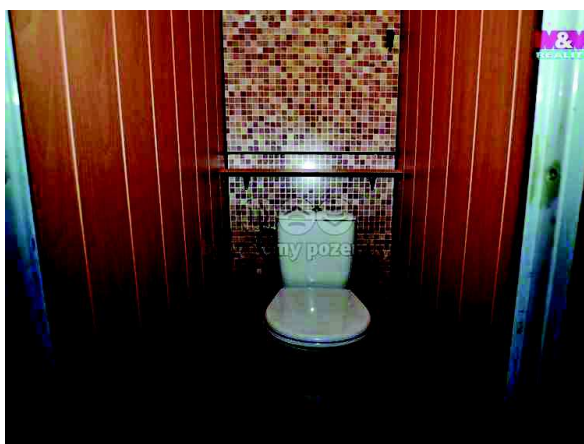
Adresa	Československé armády, Broumov, okres Náchod	Stav objektu	Dobrý
Cena	850 000 Kč	Podlahová plocha	71
Poznámka k ceně	850 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	70
Konstrukce budovy	Panelová	Umístění objektu	Sídlště
Dispozice	4+1	Vlastnictví	Družstevní

Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt 4+1 v družstevním vlastnictví v obci Broumov. Byt je po částečné rekonstrukci. Dispozice: velký obývací pokoj s balkonem, kuchyň s prostornou linkou a spotřebiči, pokoj pro hosty, dvě ložnice, koupelna se sprchovým koutem, WC a vstupní chodba s vestavěnou skříní. Součástí prodeje je sklep a společné prostory.

Vytápění je samostatné centrální v domě, klasifikace energetické náročnosti: B. Byt se prodává včetně zařízení. Dobrá dopravní dostupnost. Doporučuje

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

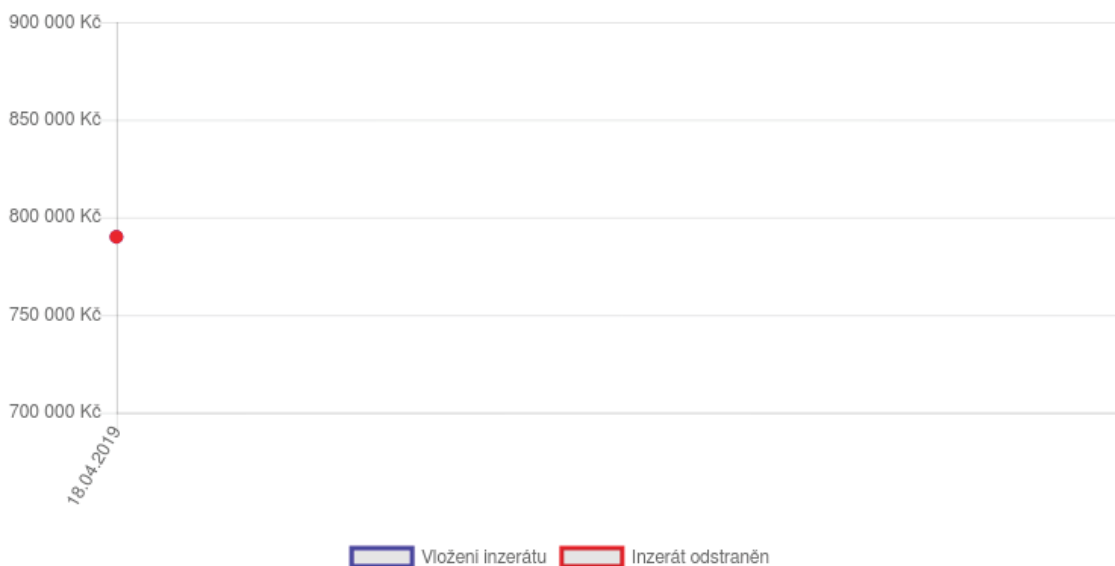


**Prodej, Byt, 57 m², Pionýrská,
Broumov, okres Náchod**

Celková cena: 790.000 Kč

Adresa: Pionýrská, Broumov, okres
Náchod

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Pionýrská, Broumov, okres Náchod	Stav objektu	Dobrý
Cena	790 000 Kč	Plocha užitná	57
Poznámka k ceně	790 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu	Sídlíště
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	2+1		

Slovní popis

Prodej bytu 2+1 s lodžii o celkové ploše 60,9 m², v 6. patře revitalizovaného panelového domu v Broumově. Velmi pěkné klidné místo na okraji města s výhledem do přírody. Nízké náklady na bydlení. Disp.: Předsíň (7,7 m²), koupelna (2,6 m²), WC (0,9 m²), pokoj (18,7 m²), pokoj (16,4 m²), kuchyň (8,6 m²), lodžie (2,6 m²), sklep (3,4 m²). Napojeny: el. energie, veř. vodovod a kanalizace. Vytápění a TUV - tepelné

čerpadlo (centrální rozvod). Kompletní občanská vybavenost v přímé dce
Parkování přímo u domu. Pro více informací volejte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávan