

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 025083/2024

o ceně bytové jednotky č. 1531/2, na ul. Pražská, zapsané na LV č. 8736, včetně podílu na společných částech domu a pozemku – stavby bytového domu č. p. 1531, 1532, která stojí na pozemku parc. č. St. 1776, zapsaném na LV č. 5540, vše v k. ú. Náchod, obec Náchod, okres Náchod, kraj Královéhradecký.



Objednatel posudku:

Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou
Kpt. Jaroše 256
595 01 Velká Bíteš
IČO: 73733628

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny jako poklad pro exekuční řízení č. j. 179 EX 61/24.

Ocenění provedeno k datu:

12. dubna 2024, k datu místního šetření

Posudek vypracoval:

Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář
Provozovna Kabátníkova 2
602 00 Brno
IČO: 255 23 155

Obor/odvětví:

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Datum vyhotovení:

17. dubna 2024

Počet stran: 20 (z toho 9 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 1

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ.....	3
2.4 OSTATNÍ	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	4
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ	4
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI	4
3.2 MÍSTOPIS	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI	4
3.4 POPIS NEMOVITÉ VĚCI	5
3.4.1 <i>Popis bytového domu</i>	5
3.4.2 <i>Popis bytové jednotky</i>	5
3.4.3 <i>Výpočet výměr pro ocenění</i>	6
4. POSUDEK.....	7
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI	7
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	7
4.2.1 <i>Porovnávací databáze</i>	8
4.2.2 <i>Výpočet porovnávací hodnoty</i>	9
5. PRÁVA A ZÁVADY	10
6. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	10
6.1 KONTROLA POSTUPU	10
7. ZÁVĚR.....	11
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ LV Č. 8736 (STR. 1)	12
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZY Z PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA	13
PŘÍLOHA Č. 3 – VÝŘEZ KATASTRÁLNÍ MAPY	14
PŘÍLOHA Č. 4 – MAPA OBLASTI.....	15
PŘÍLOHA Č. 5 – VÝŘEZ Z POVODŇOVÉHO PLÁNU ČR	16
PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE.....	17
PŘÍLOHA Č. 7 – DATABÁZE POROVNÁVANÝCH BYTŮ.....	18

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení ze dne 15. března 2024. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 12. dubna 2024.

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č. j. 179 EX 61/24-25 je úkolem znalce stanovení obvyklé ceny bytové jednotky vč. příslušenství a podílu na společných částech ve vlastnictví povinné Bc. Michaely Koberové a jejího manžela Lukáše Kobera.

Předmětem ocenění je dle usnesení jednotka č. 1531/2 – byt, umístěná v budově Náchod, č.p. 1531, 1532 – bytový dům, stojící na pozemku parc. č. St. 1776, zapsaná na LV č. 8736 v k. ú. Náchod, obec Náchod, okres Náchod, kraj Královéhradecký.

Znalci nebylo umožněno provést místní šetření v interiéru bytové jednotky, povinná jednotku nezpřístupnila, ocenění je proto provedeno pouze na základě výměr uvedených v Prohlášení vlastníka a bez fotodokumentace a informací o stavebnětechnickém stavu a standardu vybavení, přičemž tyto skutečnosti mají vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 8736, vyhotovený dne 14. března 2024 pro k. ú. Náchod.

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 5540, vyhotovený dne 16. dubna 2024 pro k. ú. Náchod.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Náchod z <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 12. dubna 2024. **Prohlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí, bez účasti povinné, která neposkytla součinnost při místním šetření.**

2.4 Ostatní

- Prohlášení vlastníka ze dne 1.7.1998
- Povodňový plán České republiky dostupný na <https://dppcr.cz/>
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dříve HB index, dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240221>

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Databáze realitní inzerce:** Pro porovnání nemovité věci byly použity inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

3. Nález

3.1 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1531/2 na ul. Pražská, zapsaná na LV č. 8736, včetně příslušenství a podílu na společných částech domu a pozemku – stavby bytového domu č. p. 1531, 1532, která stojí na pozemku parc. č. St. 1776, oba zapsané na LV č. 5540, vše v k. ú. Náchod, obec Náchod, okres Náchod, kraj Královéhradecký.

Nemovitosti:

- Bytová jednotka č. 1531/2
- Podíl na společných částech: 2695/193620
 - pozemku par. č. St. 1776, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 382 m²
 - stavba na pozemku: Náchod, č. p. 1531, 1532, bytový dům

Vlastník:

SJM Kober Lukáš a Koberová Michaela Bc., Alej Kateřiny Zaháňské 1279, 54701 Náchod, náměstí T. G. Masaryka 120, 54941 Červený Kostelec

Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské

Podrobnosti viz příloha č. 1 tohoto posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	19 936 (dle MLO 2023)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Jižně od centra
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Rovinatý terén
Převládající zástavba:	Bytové domy a občanská vybavenost
Parkovací možnosti:	Omezené, parkoviště v okolí domu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Veškeré

Nemovitost se nenachází v záplavové oblasti, podrobněji viz příloha č. 5.

3.4 Popis nemovité věci

3.4.1 Popis bytového domu

Bytový dům je samostatně stojící, podsklepený, se sedmi nadzemními podlažími, s plochou střechou, v 1.PP se nachází sklepní kóje a společné prostory, v dalších podlažích bytové jednotky, celkem jich je 42. Půdorysný tvar domu je obdélníkový.

Stavba	Bytový dům č. p. 1531, 1532
Základy	Betonové s izolací
Zdivo	Panel
Stropy	Rovné
Střecha	Plochá
Krytina	Asfaltová
Klempířské konstrukce	Úplné z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Zateplená fasáda
Vnější obklady	Nejsou
Schodiště	Betonové, pravděpodobně s broušeným teracovým povrchem
Dveře	Vstupní hliníkové
Okna	Plastová
Výtah	Osobní

Rok výstavby a modernizace	Kolaudováno v r. 1970 (dle informací y RÚIAN), po revitalizaci.
Celkový technický stav	Budova je v dobrém stavebně technickém stavu, byla prováděna běžná údržba.

Príslušenství	Sklepní kóje: 0,80 m ² (dle Prohlášení vlastníka) Balkon: 5 m ² (odborným odhadem, výměra není v Prohlášení vlastníka uvedena)
---------------	---

3.4.2 Popis bytové jednotky

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 1+kk.

Vnitřní omítky	Pravděpodobně vápenné štukové
Vnitřní obklady	Pravděpodobně za sporákem
Povrchy podlah	Pravděpodobně PVC
Vytápění	Dálkový přívod (dle RÚIAN)
Zdroj teplé vody	Dálkový přívod (dle RÚIAN)
Vybavení kuchyní	Pravděpodobně kuch. linka, plynový sporák, el. trouba, digestoř
Vnitřní vybavení	Pravděpodobně plechová vana, umyvadlo, splachovací WC
Přípojky inženýrských sítí	Elektřina (230/400 V, jističe), vodovod, kanalizace, plyn (dle RÚIAN)
Ostatní	Pravděpodobně umakartové jádro

Modernizace	Pravděpodobně pouze výměna oken za plastová.
-------------	--

3.4.3 Výpočet výměr pro ocenění

Podlahová plocha jednotlivých místností byla převzata z Prohlášení vlastníka, výměra balkonu stanovena odborným odhadem, zaměření při místním šetření nebylo znalci umožněno.

Prostory	Podlahová plocha [m ²]	Koef.	Započitatelná plocha [m ²]
Byt v 1. NP			
pokoj s kuch. koutem	21,90	1,00	21,90
předsíň	2,15	1,00	2,15
koupelna s WC	2,10	1,00	2,10
balkon	5,00	0,50	2,50
sklepní kóje	0,80	0,50	0,40
Celkem	26,15		29,05

Podlahová plocha bytu je 26,15 m² (bez balkonu a sklepní kóje). Započitatelná plocha jednotky pro cenové porovnání je **29,05 m²** (plocha sklepní kóje a balkonu je uvažována jednou polovinou své celkové výměry). Podrobněji viz příloha č. 2.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovité věci

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se 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 tísní. 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.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl

oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.2.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity údaje z vlastní databáze znalce, cenové údaje získané z katastru nemovitostí a nabídkové ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorke použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 7.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

Vývoj cen bytů			
čtvrtletí	mezičtvrtletní změna (%)	index (Q1 2010 = 100)	meziroční změna (%)
Q4/2022	-0,7	225,9	-5,8 %
Q1/2023	-2,5	220,3	
Q2/2023	-2,1	215,7	
Q3/2023	-1,1	213,3	
Q4/2023	-0,2	212,9	

4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost:		Byt č. 1531/2	Pražská, Náchod	1.NP/7	BD z r. 1970 po revitalizaci	Předpokládáme původní stav s umakartovým jádrem	29,05	42 087
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha		Technický standard		Započitatelná plocha [m²]	Celkem [Kč/m²]
			V rámci obce	V domě	Dům	Byt		
1	43 036	Realizace 6/2023	Bílková, Náchod	1.NP/9	BD ze 70. let po revitalizaci	Obdobný	28,00	42 170
		0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	0,98
2	69 630	Realizace 9/2023	Pražská, Náchod	3.NP/7	Stejný dům	Po rekonstrukci	27,00	51 494
		0,99	1,00	0,95	1,00	0,80	0,99	0,74
3	46 071	Realizace 1/2023	Jugoslávská, Náchod	5.NP/9	BD ze 70. let po revitalizaci	Obdobný	28,00	41 992
		0,97	1,00	0,95	1,00	1,00	0,99	0,91
4	40 323	Inzerce 4/2024	Náchod	7.NP/8	BD ze 70. let po revitalizaci	Obdobný	31,00	36 880
		0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	1,01	0,91
5	42 593	Inzerce 4/2024	Pražská, Náchod	4.NP/7	Stejný dům	Obdobný	27,00	37 897
		0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	0,99	0,89

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 36 880 do 51 494 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného bytu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných **42 087 Kč/m²**. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **1 222 627 Kč**.

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	[m²]	[Kč]
42 087,00	29,05	1 222 627

5. Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 8736, k. ú. Náchod není v části B1 uvedeno žádné právo sloužící ve prospěch bytové jednotky č. 1531/2, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno. Znalec má k dispozici informaci, že oceňované nemovité věci nejsou pronajímány. Povinná na výzvu o poskytnutí informací nereagovala.

Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje. Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

6. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou.

Způsob ocenění	Cena
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	1 222 627 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	1 200 000 Kč

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena po zaokrouhlení na **1 200 000 Kč**.

6.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný.

7. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1531/2, zapsané na LV č. 8736, včetně příslušenství a podílu na společných částech domu a pozemku – stavby bytového domu č. p. 1531, 1532, která stojí na pozemku parc. č. St. 1776, oba zapsané na LV č. 5540, vše v k. ú. Náchod, obec Náchod, okres Náchod, kraj Královéhradecký.

Stanovená **obvyklá cena** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

1 200 000 Kč

Slovy: jeden milion dvě stě tisíc korun českých.

Znalecký posudek vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Mgr. Kateřina Válková (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 370/2022 Sb., o znalečném v připojené faktuře.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 025083/2024 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 17. dubna 2024

.....

Ing. Tomáš Hudec

jednatel znalecké kanceláře

Príloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí LV č. 8736 (str. 1)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2024 01:17:00				
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.				
Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 179EX 61/24 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr.				
Okres: CZ0523 Náchod		Obec: 573868 Náchod		
Kat.území: 701262 Náchod		List vlastnictví: 8736		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
SJM Kober Lukáš a Koberová Michaela Bc., Alej Kateřiny				
Zaháňské 1279, 54701 Náchod, náměstí T. G. Masaryka 120,				
54941 Červený Kostelec				
SJM = společné jmění manželů				
B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
Č.jednotky				
1531/2	byt		byt.z.	2695/193620
Vymezeno v:				
Budova	Náchod, č.p. 1531, 1532, byt.dům, LV 5540			
	na parcele St. 1776, LV 5540			
Parcela	St. 1776	zastavěná plocha a nádvoří		382m2
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu				
- jistina úvěru ve výši 200.000 Kč				
- smluvní úrok ve výši 30 % ročně z částky 200.000 Kč ode dne 19.12.2023 do dne zaplacení				
- úrok z prodlení ve výši 14,75 % ročně z částky 200.000 Kč ode dne 23.01.2024 do dne zaplacení				
- smluvní pokuta ve výši 40.000 Kč				
- smluvní pokuta ve výši 0,1 % denně z částky 200.000 Kč ode dne 23.01.2024 do dne zaplacení				
Oprávnění pro				
KAPE Invest s.r.o., Nerudova 209/10, Malá Strana, 11800				
Praha 1, RČ/IČO: [REDACTED]				
Povinnost k				
Jednotka: 1531/2				
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti				
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou 179 EX 60/24-14 ze dne 01.02.2024. Právní moc ke dni 12.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2024 13:12:17.				
Zápis proveden dne 12.03.2024; uloženo na prac. Náchod				
				V-915/2024-605
Pořadí k 24.01.2024 00:00				
D Poznámky a další obdobné údaje				
Typ vztahu				
o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva				
návrh podán dne 24.01.2024				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.				
strana 1				

Příloha č. 2 – Výřezy z Prohlášení vlastníka

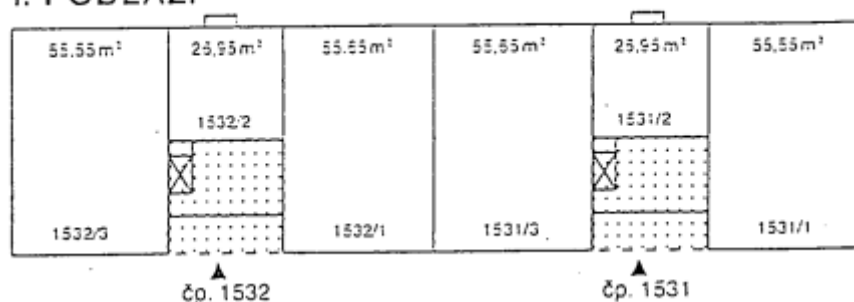
byt číslo 1531/2:	byt o jednom kuchyňském koutu a jednom pokoji s příslušenstvím	
místnosti bytu:	kuchyňský kout + pokoj	21,90 m ²
	předsíň	2,15 m ²
	koupelna + WC	2,10 m ²
	balkon (nezapočítává se do podl. pl. bytu)	
	sklep	0,80 m ²

Celková výměra podl. pl. bytu s příslušenstvím 26,95 m²

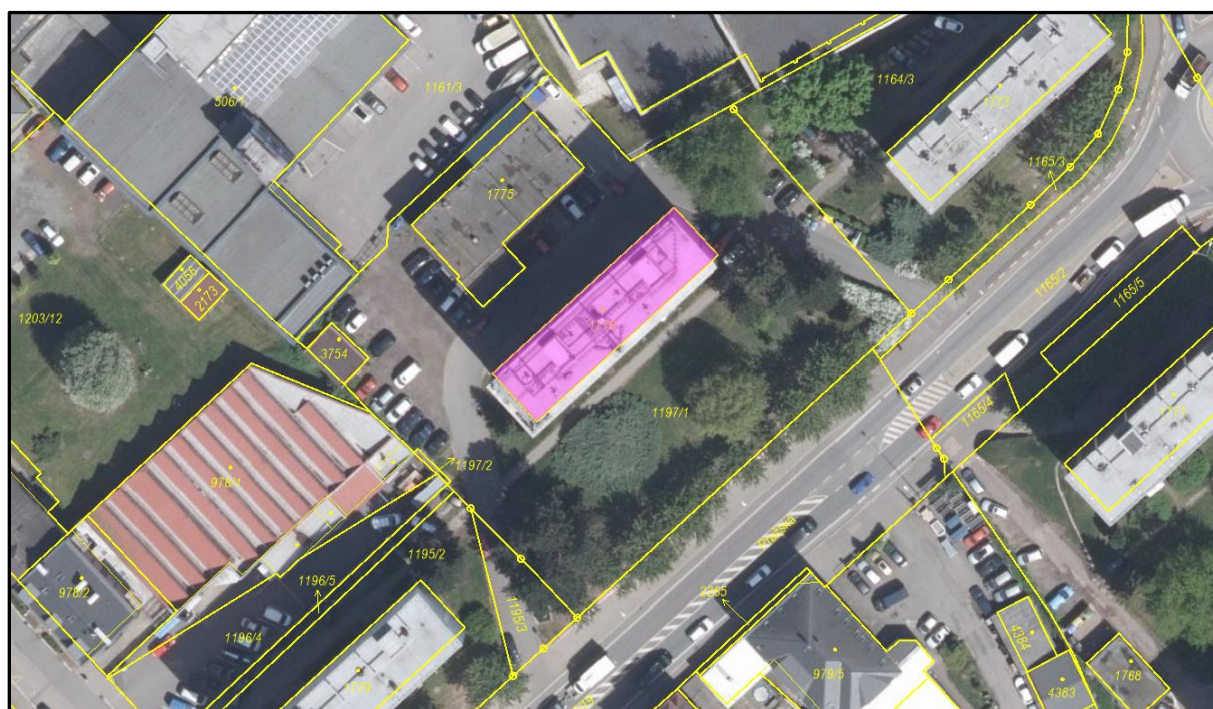
Spoluvlastnický podíl: 2695/193620

Vybavení bytu: kuchyňská linka, vodoměr, poměrová měřidla

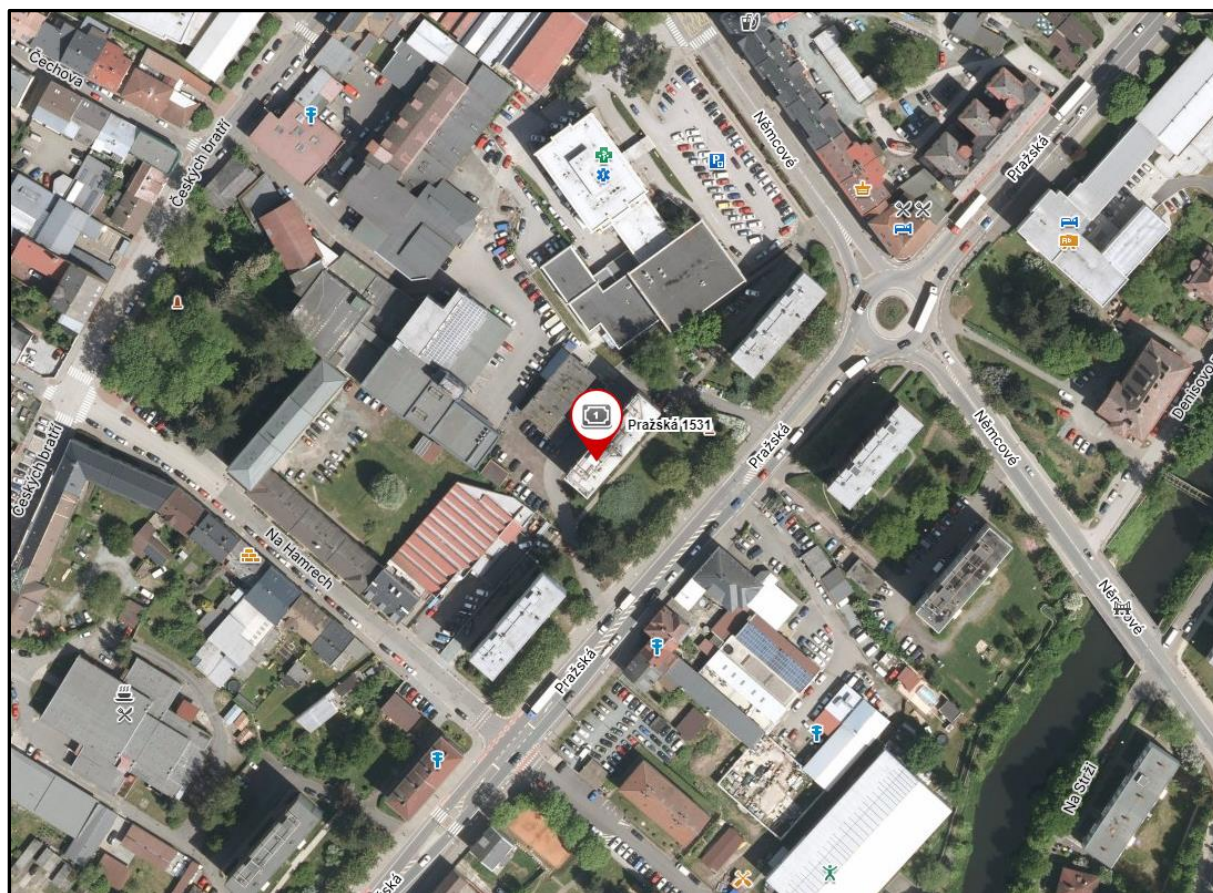
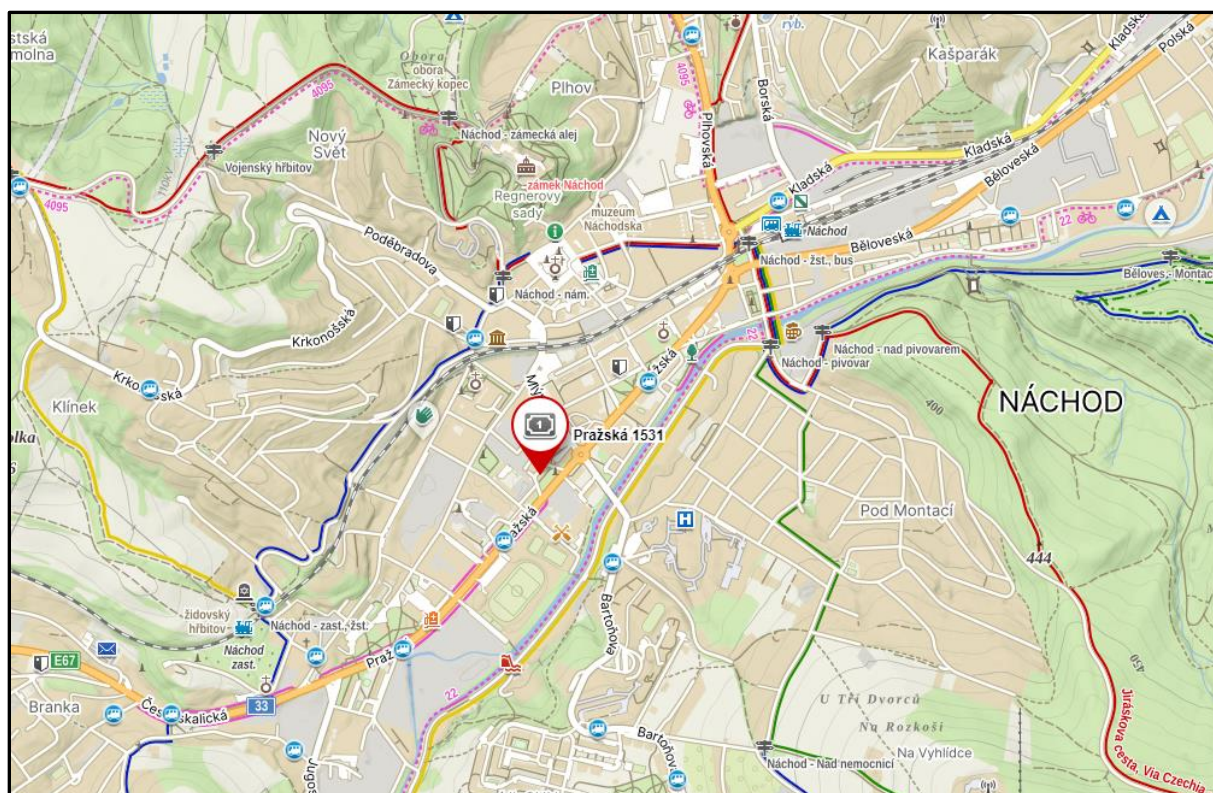
I. PODLAŽÍ



Příloha č. 3 – Výřez katastrální mapy



Příloha č. 4 – Mapa oblasti



Příloha č. 5 – Výřez z povodňového plánu ČR



Příloha č. 6 – Fotodokumentace



Pohledy z ulice



Vzorek č. 1:

☆ Prodej, Byt, 28 m², Bílkova č.p. 1542, Náchod, okres Náchod Cena: KS 1 205 000 Kč / 43 035,71 Kč/m²

Lokalita	Bílkova č.p. 1542, Náchod, okres Náchod		Elektřina	230V
Cena dle KS	1 205 000 Kč		Podlaží bytu	1
Právní účinky ke dni	23.06.2023		Vytápění	Ústřední vytápění
Číslo řízení	V-3373/2023-605		Užitná plocha	28 m ²
Vlastnictví	Osobní		Dispozice	1+1
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu		Poloha nemovitosti	Okraj obce
Konstrukce	Panelová		Kanalizace	Veřejná kanalizace
Stav	Velmi dobrý		Voda	Vodovod

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení V-3373/2023-605 z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete změnit, nebo odebrat.

Dovoluji si Vám představit prodej bytu o dispozici 1+1, nacházející se v celkové revitalizovaném domě na okraji města Náchoda, s parkováním u domu a veškerou občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti. Bytová jednotka se nachází hned v 1.patře a jeho celková plocha je 28 m², k bytu dále náleží prostorný balkon 6 m² a sklepní kóje. Energetická náročnost budovy byla zařazena do kategorie C - Úsporná. Původní stav předurčuje bytovou jednotku k rekonstrukci, kterou jsme s bytovým architektem pro Vás navrhli a představujeme ji Vám formou realizace v příložených fotografiích i této inzerci. Majitel si tedy může zrekonstruovat a vybavit byt podle svého vkusu, nebo se inspirovat příloženou vizualizací. Velkou výhodou je lokalita se spoustou zeleně, bytový dům byl revitalizován - nová střecha, rozvody inženýrských sítí, poštovní schránky, vstup do domu, plastová okna. V blízkosti se nachází dětské a multifunkční hřiště, veškerá občanská vybavenost, 800 metrů odtud je vlaková zastávka, 100 metrů zastávka MHD, dále škola, školka, potravinářská, lékárna, restaurace, lékař, krytý plavecký bazén, zimní stadion, běžecký stadion, nemocnice. Vše co je k dennímu a běžnému životu potřeba, je na dosah v docházkové vzdálenosti. Od bytového domu, se příjemnou procházkou a jeho údolím s krásnou přírodou podél řeky, se dostanete k bývalému mlýnu, který byl přestavěn na turistickou chatu "Peklo" patří mezi vyhledávaná výletní místa v okolí. Byt je vhodný i pro starší zájemce, pro jeho nízké umístění v patře, ale je to také velmi zajímavá investiční nabídka pro budoucí možnost k pronájmu bytu v Okresním městě, kde se bude znovu obnovovat jeho lázeňství. Pevné zálohové platby za plnění poskytovaná s užíváním bytu vyší: 733 Kč. Měsíční zálohy: Topení 800 Kč, voda 1 osoba 500 Kč, Elektřina záleží na spotřebě daného uživatele, nyní je záloha na minimum 200 Kč. Pokud Vás tato nemovitost k bydlení oslovila, neváhejte mě s jakýmkoliv dotazem kontaktovat. Na prohlídkách se budu na Vás těšit. Dostupnost: 10 km Česká Skalice, 10 km Červený Kostelec, 9 km Hronov, 20 km Úpice, 20 km Jaroměř, 10 km Nové Město n.Metují, 17 km Dobruška, 20 km Opocno, 30 km Kvasiny

Vzorek č. 2:

Prodej, Byt, 27 m², Pražská č.p. 1531, Náchod, okres Náchod

Cena: **KS 1 880 000 Kč** / 69 629,63 Kč/m²

Lokalita	Pražská č.p. 1531, Náchod, okres Náchod	
Cena dle KS	1 880 000 Kč	
Právní účinky ke dni	14.09.2023	
Číslo řízení	V-4968/2023-605	
Vlastnictví	Osobní	
Poznámka k ceně	vč. provize a právního servisu	
Konstrukce	Panelová	

Stav	Velmi dobrý	
Podlaží bytu	3	
Vytápění	Ústřední vytápění	
Užitná plocha	27 m ²	
Dispozice	1+kk	
Poloha nemovitosti	Centrum obce	
Počet nadzemních podlaží domu	8	

K nemovitosti byl přiřazen číslo řízení **V-4968/2023-605** z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete **změnit**, nebo **odebrat**.




Nabízíme pěkný byt v osobním vlastnictví 1+kk/B o výměře 27 m², který je umístěn ve 3. NP v zatepleném domě s okny orientovanými na jihovýchod. Byt se nachází na Pražské ulici a je po celkové rekonstrukci. V bytě je provedena nová elektroinstalace, sociální zařízení vč. zařízovacích předmětů, kuchyňská linka. Jedná se o hezký startovací byt s nízkými provozními náklady. Fond oprav 835,- Kč/měs. Vytápění a ohřev teplé vody – dálkový. Velmi dobrá dostupnost MHD, nemocnice (5 min chůze), potraviny (5 min chůze). Doporučuji prohlídku.

Vzorek č. 3:

☆

Prodej, Byt, 28 m², Jugoslávská č.p. 1538, Náchod, okres Náchod

Cena: **KS** 1 290 000 Kč / 46 071,43 Kč/m²

Lokalita	Jugoslávská č.p. 1538, Náchod, okres Náchod	✓	Elektřina	230V	
Cena dle KS	1 290 000 Kč	✓	Podlaží bytu	5	✎
Právní účinky ke dni	19.01.2023		Vytápění	Ústřední vytápění	✎
Číslo řízení	V-329/2023-605		Užitná plocha	28 m ²	✎
Vlastnictví	Osobní	✎	Dispozice	1+kk	✎
Konstrukce	Panelová	✎	Kanalizace	Veřejná kanalizace	✎
Stav	Dobrý	✎	Voda	Vodovod	✎

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení V-329/2023-605 z katastru nemovitostí.

⋮




Velmi světlá garsonka (byt 1 KK) v OV, s plastovými okny a větším balkonem se nachází ve 5.NP udržovaného bytového domu. Byt disponuje velmi pěkným výhledem. Celý dům prošel revitalizací (zateplení pláště, plastová okna, vstupní dveře, výtah apod.) Bytová jednotka je v původním, morálně zastaralém, ale funkčním stavu. Pohodlné ústřední vytápění i dálkový ohřev teplé vody. K bytu patří samostatná sklepní kóje a možnost využívat společné prostory. Společná TV je k dispozici. Veškerá občanská vybavenost i vyhledávaný sportovní areál Na Hamrech je dostupné pěšky. Celková plocha 27 m². Vhodné pro zájemce hledající nízké měsíční náklady na bydlení (2 500,-Kč + el.), nebo aktivní investici. S financováním Vám pomůžeme zdarma. Parkování u domu.

Vzorek č. 4:

☆

Prodej, Byt, 31 m², Náchod, okres Náchod

Cena: 1 250 000 Kč / 40 322,58 Kč/m²

Lokalita	Náchod, okres Náchod	✎	Podlahová plocha	31 m ²	✎
Cena	1 250 000 Kč	✎	Užitná plocha	31 m ²	✎
Poznámka k ceně	+ poplatek za převod	✎	Dispozice	1+kk	✎
Konstrukce	Panelová	✎	Poloha nemovitosti	Sídlíště	✎
Stav	Dobrý	✎	Počet nadzemních podlaží domu	10	✎
Podlaží bytu	7	✎			

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přiřadit vlastní číslo řízení**, nebo ji **označit za neprodanou**.

⋮







Dovolujeme si Vám nabídnout byt o dispozici 1+kk a celkové podlahové ploše 30,71 m², který se nachází v 7. nadzemním podlaží již revitalizovaného panelového domu s výtahem. Bytová jednotka je v původním stavu. Hned při vstupu do bytu se po pravé straně nachází komora momentálně upravená na ložnici. Dále koupelna, kde je kromě vany a umyvadla umístěná částečně oddělená toaleta. Hlavní místnost je zařízená kuchyňskou linkou a sporákem, jinak zůstane bez zařízení. Z pokoje je dále vstup na zasklenou lodžii orientovanou na západ. K bytu dále náleží sklepní kóje. Nemovitost se nachází ve vyhledávané lokalitě Na Zavadilce, kde máte vše v blízkosti domu. (obchody, poštu, vlakové a autobusové nádraží, školy, školky, hřiště, koupaliště aj.). Bytová jednotka je v družstevním vlastnictví, více o podmínkách převodu této nemovitosti se dozvíte přímo od makléře. Financování hypotečním úvěrem rádi pomůžeme vyřídit. Neváhejte nás kontaktovat pro více informací a sjednání prohlídky. více







Vzorek č. 5:

☆ Prodej, Byt, 27 m², Pražská, Náchod, okres Náchod

Cena: 1 150 000 Kč / 42 592.59 Kč/m²



Lokalita	Pražská, Náchod, okres Náchod	
Cena	1 150 000 Kč	
Vlastnictví	Osobní	
Konstrukce	Panelová	
Stav	Dobrý	
Elektrina	230V	
Podlaží bytu	3	

Vytápění	Ústřední vytápění	
Podlahová plocha	27 m ²	
Užitná plocha	27 m ²	
Dispozice	1+kk	
Kanalizace	Veřejná kanalizace	
Počet nadzemních podlaží domu	7	
Plyn	Plynovod	

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přiřadit vlastní číslo řízení**, nebo ji **označit za neprodanou**.

Být v historickém městě Náchod nabízí neomezený potenciál pro investory a ty, kteří si chtějí vytvořit svůj vlastní útulný domov. Jeho původní stav poskytuje ideální místo pro realizaci vašich vlastních nápadů a představ. Svému novému majiteli umožňuje neomezené úpravy. Náchod je město s bohatou historií a krásným okolím, což dělá z této nemovitosti ideální místo pro koupi. Jeho strategická poloha poskytuje snadný přístup ke všem místním obchodům, službám a dopravním spojením. Nabízíme vám možnost proměnit tuto nemovitost v Náchodě ve skvělou investici, která může přinést vynikající zhodnocení vašich finančních prostředků. Prohlédněte si den se koná 3.4.2024 od 15h. S výhodným financováním vám rádi pomůžeme.