ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 4698-25/22

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 512, jehož součástí je stavba bytového domu Husova č. p. 112 v obci Hronov včetně součástí a příslušenství. Nemovité věci jsou součástí LV č. 4616 a 4617 v k. ú. Hronov, okres Náchod.

Znalec: Ing, Jaromír Šuma, IČ 403 79 817
soudní znalec a odhadce majetku pro věci nemovité
Renčova 1938/9, 621 00 Brno - Řečkovice,
tel.: +420 602 868 215, e-mail: jaromír.suma@seznam.cz

Zadavatel posudku: RIP Nemovitosti, s.r.o., IČ: 02114488
Bystrc 138, 635 00 Brno

Obor, odvětví, specializace zadaného znaleckého posudku:
Ekonomika, ceny a odhady, nemovitostí

OBVYKLÁ CENA	19 740 000,- Kč

Počet stran: 30 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 15.3.2022 **Vyhotoveno:** V Brně 22.3.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí, které jsou zapsané na LV č. 4616 a 4617 v k.ú. Hronov, okres Náchod pro plánovaný prodej.
Obvyklá cena je stanovena ke dni 15.3.2022

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je pro budoucí prodej oceňovaných nemovitostí.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí LV 4616 vyhotovený dne 10.1.2022 dálkovým přístupem cuzk.cz
- Výpis z katastru nemovitostí LV 4617 vyhotovené dne 2.11.2020 dálkovým přístupem cuzk.cz.
- Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Hronov z http://nahlizenidokn.cuzk.cz
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 a č. 488/2020 Sb.
- Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013, v platném znění (www.azoposn.cz)
- Databáze sjednaných cen v archivu znalce
- Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 15.3.2022.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena a tržní hodnota (dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuál. znění)
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 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 porovnáním ze sjednaných cen.
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 pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. 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 (příp. tržní hodnoty) použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **nákladovým způsobem** (věcnou hodnotou) - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti), plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu. Tato metoda má pouze informativní charakter.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem -** podle známých sjednaných cen (příp. inzerovaných cen) obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty)** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Hronov, k.ú. Hronov
Adresa nemovité věci: Hronov č. p. 112, Hronov

Vlastnické a evidenční údaje

Profit House, s.r.o., Bezová 1658/1, Bráník, 14700 Praha podíl 1 / 1

Místopis:

Charakteristika obce:
Hronov (německy Hronow) je město, ležící na severovýchodě Čech v okrese Náchod, nedaleko hranice s Polskem, v nadmořské výšce přibližně 364 m. Město se nachází v Hronovské kotlině při jižní hranici CHKO Broumovsko, na rozhraní Broumovské vrchoviny a Podorlické pahorkatiny; protéká jím řeka Metuje, jejíž údolí zde dělí Maternickou část (prudkými svahy Jírovy hory směrem k řece) Jestřebích hor (svahy vrcholící kótou Vrše 518 m n. m. a U buku 532 m n. m.) na západní a východní část. Do řeky Metuje se na území Hronova vlévají Zbečnický potok a potok Dřevíč. Hronovu na východě vévodí stolová hora Bor (915 m n. m. – německy Spiegelberg

bei Cudowa, polsky Skalniak), jež je součástí Stolových hor (polsky Góry Stolowe, německy Heuscheuergebirge). Na jihovýchodě je horizont uzavřen masivem Vrchmezí (1 084 m n. m.) v Orlických horách. Směrem k Náchodu se na pravém břehu údolí řeky Metuje prudce zvedají svahy Červenokostelecké pahorkatiny (nad Hronovem do 500 m n. m.). Hronov je známý jako rodiště spisovatele Aloise Jiráska. Žije zde přibližně 6 100[1] obyvatel. Sousedními městy jsou Police nad Metují, Červený Kostelec, Rtyně v Podkrkonoší, Stárkov, Náchod a v Polsku Kudowa-Zdrój (česky Chudoba); Hronov dále sousedí s městysem Velké Poříčí (jenž byl po několik desetiletí po druhé světové válce jeho součástí), městysem Machov a obcemi Horní Radechová, Velké Petrovice, Bezděkov nad Metují, Žďárky, Vysoká Srbská a v Polsku Czermna (část města Kudowa Zdrój),.

Charakteristika okolí:
Hronov (německy Hronow) je město, ležící na severovýchodě Čech, nedaleko hranice s Polskem, v nadmořské výšce přibližně 364 m. Město se nachází v Hronovské kotlině při jižní hranici CHKO Broumovsko, na rozhraní Broumovské vrchoviny a Podorlické pahorkatiny; protéká jím řeka Metuje, jejíž údolí zde dělí Maternickou část (prudkými svahy Jírovy hory směrem k řece) Jestřebích hor

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná poda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ gará~e	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ promyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☒ ~eleznice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☐ dálnice/silnice I. tY.		☒ silnice II.,III.tY.
Poloha v obci:		úzké centrum - jiný typ zástavby		
Přístup k pozemku	☒ zpevn ná komunikace	☐ nezpevn ná komunikace		

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Nemovitost je umístěna v záplavové zóně č. 2, tedy v zóně s nízkým nebezpečím výskytu záplavy. Viz příloha.	

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Věcná hodnota stavby

1.1. Bytový dům Hronov č. p. 112

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	350,00	3,00 m
2.NP	350,00	3,00 m
3.NP	350,00	3,00 m
	1 050,00 m^2	

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(280)*(3,00) =	840,00
NP	2.NP	(280)*(3,00) =	840,00
NP	3.NP	(280)*(4,00) =	1 120,00
Obestavěný prostor - celkem:			**2 800,00 m^3**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	rovné ŽB
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	plechová
6. Klempířské konstrukce	pozink. plech
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky
8. Úprava vnějších povrchů	částečně zatepleno
9. Vnitřní obklady keramické	v koupelnách a na WC
10. Schody	betonové
11. Dveře	v kovových zárubních, křídla plná a prosklená
12. Vrata	neužují se
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	betonová mazanina, PVC
15. Vytápění	keramická dlažba, lamino
16. Elektroinstalace	220/380
17. Bleskosvod	chybí

18. Vnitřní vodovod	studená+teplá
19. Vnitřní kanalizace	veřejná
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	kombi s kotlem
22. Vybavení kuchyní	kuch. linka, sporák kombi
23. Vnitřní hygienické vyb.	vana, umývadlo, WC splachovací
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	domofon, telefon, digestoře
26. Instalační pref. jádra	od počátku zděná

Jednotková cena	7 000 Kč/m^3
Množství	2 800,00 m^3
Reprodukční cena	19 600 000 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	1 176 000	1 176 000	6,13
2. Svislé konstrukce	18,80	3 684 800	3 684 800	19,20
3. Stropy	8,20	1 607 200	1 607 200	8,38
4. Krov, střecha	5,30	1 038 800	1 038 800	5,41
5. Krytiny střech	2,40	470 400	470 400	2,45
6. Klempířské konstrukce	0,70	137 200	137 200	0,72
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	1 352 400	1 352 400	7,05
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	607 600	607 600	3,17
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	411 600	411 600	2,15
10. Schody	3,00	588 000	588 000	3,06
11. Dveře	3,20	627 200	627 200	3,27
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	1 058 400	1 058 400	5,52
14. Povrchy podlah	3,10	607 600	607 600	3,17
15. Vytápění	4,70	921 200	921 200	4,80
16. Elektroinstalace	5,20	1 019 200	1 019 200	5,31
17. Bleskosvod	0,40	78 400	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	3,30	646 800	646 800	3,37
19. Vnitřní kanalizace	3,20	627 200	627 200	3,27
20. Vnitřní plynovod	0,40	78 400	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,10	411 600	411 600	2,15
22. Vybavení kuchyní	1,80	352 800	352 800	1,84
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	744 800	744 800	3,88
24. Výtahy	1,30	254 800	0	0,00
25. Ostatní	5,60	1 097 600	1 097 600	5,72
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			19 188 400 Kč	

Množství		2 800,00 m^3
Základní upravená jedn. cena	(JC)	6 853 Kč/m^3

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	350
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	2 800,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	6 853
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	6 853
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	19 188 400
Stáří	roků	
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**9 594 200**

2. Výnosová hodnota

2.1. Bytový dům Hronov č.p. 112

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m^2]	nájem [Kč/m^2/rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	byt č. 1 /3+kk	72	700	4 200	50 400	4,50
2.	Obytné prostory	byt č. 2/ 3+kk	72	833	5 000	60 000	4,50
3.	Obytné prostory	byt č. 3/ 2+kk	41	1 171	4 000	48 000	4,50
4.	Obytné prostory	byt č. 4/ 3+kk	86	9 070	65 000	780 000	4,50
5.	Obytné prostory	byt č. 5/ 3+kk	64	938	5 000	60 000	4,50
6.	Obytné prostory	byt. č. 6/3+kk	59	1 017	5 000	60 000	4,50
7.	Obytné prostory	byt č. 7/ 2+kk	42	1 257	4 400	52 800	4,50
8.	Obytné prostory	byt č. 8/2+kk	53	1 019	4 500	54 000	4,50
9.	Obytné prostory	byt č. 9/2+kk	61	590	3 000	36 000	4,50
10.	Obytné prostory	byt č. 11/2+kk	47	1 098	4 300	51 600	4,50
11.	Obytné prostory	byt č. 13/1+kk	26	1 385	3 000	36 000	4,50
12.	Obytné prostory	byt č. 14/2+kk	54	1 000	4 500	54 000	4,50
Celkový výnos za rok:						**1 342 800**	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m^2	677
Reprodukční cena	RC	Kč	19 188 400

Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m^2	Nj	Kč/(m^2*rok)	1 983
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 342 800
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 275 660
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	15 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	9 594
Opravy a údržba	3,00 % * RC	Kč/rok	575 652
Správa nemovitosti	0,05 % * RC	Kč/rok	9 594
Ostatní náklady		Kč/rok	5 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	614 840
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	660 820
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	**Cv**	**Kč**	**14 684 889**

- **Porovnávací hodnota**

Porovnávací hodnota je stanovena jednotlivě pro každou bytovou jednotku. Bytový dům je oceněn po bytových jednotkách.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly stanoveny 3 kategorie.

Byty o dispozici 1+kk, podl. ploše cca 26 m^2

Byty o dispozici 2+kk, podl. ploše cca 41-61 m^2, střední hodnota stanovena na 50 m^2

Byty o dispozici 3+kk, podl. ploše cca 59-86 m^2, střední hodnota stanovena na 70 m^2

3.1. Porovnání bytu 1+kk

Oceňovaná nemovitá věc bytová jednotka 1kk	
Užitná plocha:	26,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Hronov**
Lokalita:	ul. Hostovského
Popis:	k prodeji pěkný byt 2 + kk v Hronově. Byt o velikosti 42 m2 je po rekonstrukci – kuchyňská linka, koupelna s WC, podlahy – lino + dlažba, okna se žaluziemi. V bytě je prostorná komora. K využití je pěkná lodžie, která je na patře proti bytu. Byt je v 5. patře a je v družstevním vlastnictví. Nízké náklady na bydlení – 2.700,- Kč + energie. K bytu patří sklep + možnost využívat kolárnu a sušárnu. Dům je po revitalizaci – nová střecha, stoupačky a výtah. Před domem je dostatek parkovacích míst, v okolí jsou dětská hřiště, obchody, škola, školka – veškerá občanská vybavenost

v docházkové vzdálenosti. Zároveň blízko do přírody.

Podlaží: 5.NP
Dispozice: 2+kk
Typ stavby: panel
Užitná plocha: 42,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší	0,98
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - s ohledem na výtah	0,95

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - větší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - mírně lepší; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - s ohledem na výtah;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 630 000	42,00	38 810	0,97	**37 646**

Název: **Hronov**
Lokalita: Hostovského
Popis: družstevní byt po rekonstrukci 1+1, 41 m2 v Hronově v ulici Hostovská. V bytě proběhla v roce 2016 celková rekonstrukce. Byla zde zhotovená kuchyňská linka včetně nových vestavěných spotřebičů, instalovali se nové radiátory, je zde nová koupelna s WC, vinylové podlahy v kuchyni a obývacím pokoji, v bytě jsou i nové rozvody elektřiny. Je zde také prostorná šatna nebo lze prostor využít jako komoru, dále jsou zde snížené stropy, které zajišťují odhlučnění. Byt se nachází v 6. patře s výtahem z celkových 9 pater. Jsou zde velmi nízké náklady na bydlení – 2300,- + energie. K bytu náleží sklepní koje a můžete využít také kolárnu a prádelnu. Dům prošel kompletní revitalizací. U domu je dostatek parkovacích míst a dětské hřiště. V okolí je veškerá občanská vybavenost. V docházkové vzdálenosti autobusová zastávka, vlaková stanice, obchody, škola, školka, zimní stadion, zdravotní středisko či restaurace.
Podlaží: 6.NP
Dispozice: 1+1
Typ stavby: panel
Užitná plocha: 41,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - s ohledem na výtah	0,95

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 890 000	41,00	46 098	0,89	**41 027**

Název: **Náchod**

Lokalita: ul. Příkopy

Popis: Nabízíme exkluzivně družstevní byt 1+1 v Náchodě 35 m2 v panelovém domě s výtahem v 1 patře v klidné části města. Byt je v původním stavu s umakartovým jádrem vhodný k rekonstrukci. Kuchyň s původní kuchyňskou linkou. Koupelna s vanou společně s WC. Dům prošel revitalizací - zateplení, plastová okna, stoupačky apod. Byt je napojen na dálkové vytápění. Pro více informací nás kontaktujte.

Podlaží: 1.NP

Dispozice: 1+1

Typ stavby: panel

Užitná plocha: 35,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - mírně menší	1,05
K3 Poloha - mírně lepší	0,98
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - mírně menší; Poloha - mírně lepší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 290 000	35,00	36 857	1,08	**39 806**

Název: **Náchod**

Lokalita: ul. Běloveská

Popis: družstevní byt o dispozici 2+kk a rozloze 35 m2, který je čerstvě po kompletní renovaci a připraven k pohodlnému bydlení. Okna jsou situována na jih s výhledem na řeku a lesopark Montace. Byt je v 5. patře s výtahem a náleží k němu sklep ní kóje chráněná alarmem a možnost využití kolárny v přízemí a balkonu se vstupem z mezipatra. Panelový dům je zateplený, s ústředním rozvodem tepla a teplé vody, s plastovými okny a novými stoupačkami. Možnosti bezplatného parkování za domem a v menší míře i před domem. Za domem se nachází dětské hřiště. Centrum města a veškerá občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti. V rámci modernizace bytu proběhlo vyzdění všech příček jádra, kompletní nové rozvody elektřiny včetně nového rozvaděče a přívodu a zvýšení hodnoty hlavního jističe, rozvody vody a odpadu, pokládka obkladů a dlažby, nové dveře a zárubně, napojení odsávání koupelny a digestoře na vzduchotechniku, provedení přípravy na pračku i sušičku, podlahové krytiny aj. V levé části kuchyňské linky je vytvořený prostor pro případné zavěšení mikrovlnné/kombinované trouby. Ideální bydlení pro jednotlivce nebo pár. Doporučuji prohlídku! Byt je zařízený ve vyšším standardu: - nové proti požární vstupní dveře vč. nerezového bezpečnostního kování - optická internetová přípojka v obývacím pokoji - kuchyňská baterie s flexibilním ramenem a sprškou, dávkovač saponátu - sklokeramická deska a vestavná digestoř zn. Mora - nová lednice s mrazákem zn. Beko - kvalitní posuvné sprchové dveře zn. Ravak s výplní z bezpečnostního skla - termostatická sprchová baterie s pojistkou proti opaření - sprchový panel s ruční a dešťovou hlavicí - sprchová vanička z litého mramoru - koberec položený na pěnovou podložku pro zvýšený pochozí komfort – osvětlení pomocí LED panelů, v ložnici možnost stmívání a změny teploty barvy dálkovým ovládáním - v ložnici aplikována dekorativní betonová stěrka (viz foto)

Podlaží: 5.NP

Dispozice: 2+kk

Typ stavby: panel

Užitná plocha: 35,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - mírně větší	1,05
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,85
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - s ohledem na výtah	0,95

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - mírně větší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - s ohledem na výtah;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 990 000	35,00	56 857	0,77	**43 780**

Minimální jednotková porovnávací cena	37 646 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	40 565 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	43 780 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena pro byty 1+kk	**40 565 Kč/m^2**
Výsledná porovnávací hodnota za 1m^2	**41 000 Kč**

3.2. Porovnání bytových jednotek 2+kk

Oceňovaná nemovitá věc bytová jednotka 2kk
Užitná plocha jednotek 41-61 m^2, středová hodnota 50 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Červený Kostelec**
Lokalita: ul. Boženy Němcové
Popis: Byt o dispozici 2+kk 54 m2 s parkovací stáním ve dvoře, se nachází v třetím nadzemním podlaží cihlového domu u náměstí. V bytě plastová okna, na podlaze dlažba a koberec. Vytápění je ústřední, vlastním elektrokotlem.
Podlaží: 3.NP
Dispozice: 2+kk
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 54,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší	0,93
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - mírně lepší; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 450 000	54,00	45 370	0,88	**39 926**

Název: **Náchod**
Lokalita: Náchod
Popis: Prodej bytu 1+1 s lodžií s výhledem na náchodský zámek a město. Prostorný a světlý byt s kuchyní, velkým obývacím pokojem nebo ložnicí, a ukládací místností – komorou v bytě. Byt je rekonstruován, zakázková kuchyň, nová koupelna, pečlivě udržovaný. Byt je umístěn v bytovém domě ve 4. nadzemním podlaží s orientací obytných místností na jih, jihozápad. Dům s výtahem. Družstevní vlastnictví. Bytová jednotka obsahuje prostorný obývací pokoj s balkonem. Kuchyně s jídelním koutem a samostatnou komorou o velikosti šest metrů. Předsíň, prostorná vstupní chodba. Jeden sklep s ukládacím prostorem pro kola. Společné prostory s přilehlou zahradou a plochou pro parkování ve společném užívání a vlastnictví města Náchod. Celý dům je velmi udržovaný. Klidná ulice v centru sídliště.
Podlaží: 4.NP
Dispozice: 1+1
Typ stavby: panel
Užitná plocha: 47,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - mírně horší	1,05
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - mírně horší; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 690 000	47,00	35 957	0,95	**34 159**

Název: **Rtyně v Podkrkonoší**
Lokalita: ul. Za Lékárnou
Popis: Nabízíme k prodeji nově zrekonstruovaný byt o dispozici 2+1 ve zvýšeném podlaží zděného domu, s nízkými provozními náklady, ve městě Rtyně v Podkrkonoší.
Byt prošel nákladnou rekonstrukcí - rozvod plynu, elektřina, odpady, plastová okna s termoizolačními trojskly, interiérové dveře, obnova dřevěných parket, moderní osvětlení. Byt má přípravu pro umístění kuchyňské linky, vybavenou kouelnu s hydromasážní vanou, samostatné WC s umyvadlem. Vše v nadstandardním provedení. Náleží k němu dva sklepy. Parkování je zajištěno před domem.
Podlaží: 1.NP
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděná

Užitná plocha: 55,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - mírně horší	1,02
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,85
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - s ohledem na výtah	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - mírně horší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - s ohledem na výtah;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 540 000	55,00	46 182	0,82	**37 869**

Název: **Náchod**

Lokalita: ul. Příkopy

Popis: V revitalizovaném bytovém domě nabízíme byt v osobním vlastnictví v šestém patře dostupný výtahem a nabízíme žádanou dispozici 2+1 na ploše 56m2, kde k bytu ještě patří vlastní balkón s výhledem na vyhlídku a východní Slunce, dále k dispozici sklepní kóje a je možné využít i společné prostory kolárny.

Podlaží: 2.NP

Dispozice: 2+1

Typ stavby: panel

Užitná plocha: 56,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - horší	1,30
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - srovnatelný;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 590 000	56,00	28 393	1,23	**34 923**

Minimální jednotková porovnávací cena	34 159 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	36 719 Kč/m^2

Maximální jednotková porovnávací cena	39 926 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena pro byty 2+kk	**36 719 Kč/m^2**
Výsledná porovnávací hodnota za 1m^2	**37 000 Kč**

3.3. Porovnání bytových jednotek 3+kk

Oceňovaná nemovitá věc bytová jednotka 3kk
Užitná plocha jednotek 59-86 m^2, středový interval 70 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Náchod**
Lokalita: Náchod
Popis: Prodej bytu s dispozicí 3+1, umístěného ve 4. patře zděné budovy s výtahem, v centru Náchoda. Byt má 71,9 m2 a dalších 7,6 m2 nabízí balkon. Dispozice: prostorná vstupní chodba s vestavěnou skříní, vpravo pokoj, kychyně se vstupen na balkon, obývací pokoj průchozí do ložnice. V levé části je koupelna s vanou, oddělená toaleta a komora. Na domě proběhly dílčí opravy (střecha, výtah, výmalba společných prostor), v bytě došlo k výměně oken za plastová, nové vstupní a interiérové dveře. K bytu náleží sklep a kolárna. Vytápění je dálkové, elektřina původní, jádro je zděné, parketové podlahy v pokojích.
Podlaží: 4.NP
Dispozice: 3+1
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 72,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelný	1,00
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší	0,95
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - s ohledem na výtah	0,95

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - srovnatelný; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - mírně lepší; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - s ohledem na výtah;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 100 000	72,00	43 056	0,81	**34 875**

Název: **Náchod**
Lokalita: ul. Raisova
Popis: Příjemný vybavený byt o dispozici 3 KK pro moderní rodinu v osobním vlastnictví s výhledem na celý Náchod. Světlý byt poskytuje bydlení s ideální pěší dostupností k veškeré občanské vybavenosti pro všechny členy domácnosti. Bytová jednotka byla vybavena s důrazem na detail a pokrývá požadavky pro rodinné bydlení. Dispozice: vstupní chodba, obývací pokoj propojený s kuchyní, ložnice, dětský pokoj, samostatné WC, koupelna. Nespornou výhodou je zastřešený, velký balkon s jižní orientací nabízející nezaměnitelný pohled na město. Umístění v 8. patře eliminuje většinu městského ruchu. Teplo a ohřev teplé vody je zajištěn pohodlně centrálně. Samotný bytový dům je již moderního střihu, zateplený, plastová okna, venkovní výtah a se službami v přízemí.
Podlaží: 5.NP
Dispozice: 3+kk
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 74,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,75
K5 Celkový stav - mírně lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - s ohledem na balkon a výtah	0,95

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - mírně lepší; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - s ohledem na balkon a výtah;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 400 000	74,00	59 459	0,61	**36 270**

Název: **Hronov**
Lokalita: ul. Husova
Popis: prodej moderního bytu 2+1 v Hronově. Byt (52m2) je v osobním vlastnictví, po rekonstrukci 2019 a je součástí bytového domu, který je situován v klidné ulici města. Dispozice bytu: kuchyň (10m2), obyvák (18m2), pokoj (14m2), vstupní hala (7m2), koupelna s wc (3m2). K bytu náleží společný sklep a půda pro uložení sezónních věcí. Bytová jednotka je umístěna ve zděném domě v 2. nadzemním podlaží, orientace obytných místností V a Z. Vytápění bytu je zajištěno elektrokotlem. Parkování je možné v ulicích v okolí domu.
Podlaží: 2.NP
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděná

Užitná plocha: 69,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší	0,90
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - mírně lepší; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 900 000	69,00	42 029	0,81	**34 043**

Název: **Červený Kostelec**

Lokalita: ul. Družstevní

Popis: Velmi pěkný byt 3+1 v OV o celkové ploše 96 m2 se nachází v klidnější části města, v přízemí novějšího, zděného bytového domu (z r. 2000). Terasa je o ploše 25 m2, je přístupná z obývacího pokoje i ložnice (pokojíčku) a situovaná téměř na jih. Byt má nízké náklady na provoz, fond oprav činí pouze 756 Kč/měsíc, náklady na el.energii a plyn cca 2.200 Kč/měsíc. Vzdálenost domu od centra města je do 10 minut pěší chůze. Dispozice bytu: chodba, vlevo koupelna a kuchyň, v čele je obývací pokoj s pokojíčkem a vpravo WC a ložnice. Část vybavení je na případné dohodě

Podlaží: 3.NP

Dispozice: 3+1

Typ stavby: zděná

Užitná plocha: 71,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší	0,95
K5 Celkový stav - mírně lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - s ohledem na velkou terase	0,95

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 290 000	71,00	46 338	0,81	**37 534**

Minimální jednotková porovnávací cena 34 043 Kč/m^2

Průměrná jednotková porovnávací cena	35 681 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	37 534 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena pro byty 3+kk	**35 681 Kč/m^2**
Výsledná porovnávací hodnota za 1m^2	**36 000 Kč**

Výsledné porovnávací jednotkové ceny

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena pro byt 1+kk	**40 565 Kč/m^2**
Výsledná porovnávací hodnota za 1m^2	**41 000 Kč**

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena pro byty 2+kk	**36 719 Kč/m^2**
Výsledná porovnávací hodnota za 1m^2	**37 000 Kč**

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena pro byty 3+kk	**35 681 Kč/m^2**
Výsledná porovnávací hodnota za 1m^2	**36 000 Kč**

Bytová jednotka	**Podlah. plocha** [m^2]	**Jednotková cena** [Kč/m^2/]	**Výsledná cena** [Kč]
byt č. 1 /3+kk	72	36 000	2 592 000
byt č. 2/ 3+kk	72	36 000	2 592 000
byt č. 3/ 2+kk	41	37 000	1 517 000
byt č. 4/ 3+kk	86	36 000	3 096 000
byt č. 5/ 3+kk	64	36 000	2 304 000
byt. č. 6/3+kk	59	36 000	2 124 000
byt č. 7/ 2+kk	42	37 000	1 554 000
byt č. 8/2+kk	53	37 000	1 961 000
byt č. 9/2+kk	61	37 000	2 257 000
byt č. 11/2+kk	47	37 000	1 739 000
byt č. 13/1+kk	26	41 000	1 066 000
yt č. 14/2+kk	54	37 000	1 998 000
Výsledná porovnávací cena:			**24 800 000**

Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytový dům Hronov č. p. 112	**9 594 200,- Kč**

2. Výnosová hodnota

3.1. Bytový dům Hronov č. p. 112	**14 685 000,- Kč**

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytový dům Hronov č. p. 112	**24 800 000,- Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Byla provedena analýza trhu s obdobným typem nemovitostí v obdobných lokalitách z období 10/2020 až 11/2021. Pro **ocenění bytového domu** bylo použito 5 porovnávacích vzorků, všechny vzorky jsou z databáze realizovaných prodejů znalce.

Pro **ocenění pozemků, které nejsou v jednom funkčním celku** bylo použito 6 porovnávacích vzorků, všechny vzorky jsou z databáze realitní nabídkové inzerce. 3 vzorky jsou pro ornou půdu 3 pro pozemky v blízkosti zastavěného území obce.Dle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. jedná se o **cenu obvyklou**. Věcná hodnota má v posudku pouze informativní charakter.

Výsledná obvyklá cena je určena z průměru hodnoty výnosové a porovnávací.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Jaká je obvyklá cena nemovitých věcí, které jsou zapsány na LV č. 4616 a LV č. 4617 pro k.ú. Hronov, okres Náchod podle hladin nabídky a poptávky ke dni ocenění 15.3.2022 pro plánovaný prodej.

Obvyklá cena
19 740 000 Kč

slovy: devatenáctmilionůsedmsetčtyřicettisíc Kč.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4616	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4617	4
Výřez z katastrální mapy	1
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4616

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.01.2022 12:16:24*

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **574082 Hronov**

Kat.území: **648370 Hronov** List vlastnictví: **4616**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Profit House, s.r.o., Bezová 1658/1, Braník, 14700 Praha 03516261
4

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
512	**495**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Na pozemku stojí stavba: **Hronov, č.p. 112, byt.dům**

Stavby

Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
Hronov, č.p. 112	**byt.dům**	**512**	

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
112/1	**byt**	**4617**	**byt.z.**	**7150/65880**	
Spoluvlastníci	**03516261; Profit House, s.r.o.**				
112/2	**byt**	**4617**	**byt.z.**	**6140/65880**	
Spoluvlastníci	**03516261; Profit House, s.r.o.**				
112/3	**byt**	**4617**	**byt.z.**	**4090/65880**	
Spoluvlastníci	**03516261; Profit House, s.r.o.**				
112/4	**byt**	**4617**	**byt.z.**	**8610/65880**	
Spoluvlastníci	**03516261; Profit House, s.r.o.**				
112/5	**byt**	**4617**	**byt.z.**	**6400/65880**	
Spoluvlastníci	**03516261; Profit House, s.r.o.**				
112/6	**byt**	**4617**	**byt.z.**	**5850/65880**	
Spoluvlastníci	**03516261; Profit House, s.r.o.**				
112/7	**byt**	**4617**	**byt.z.**	**4170/65880**	
Spoluvlastníci	**03516261; Profit House, s.r.o.**				
112/8	**byt**	**4617**	**byt.z.**	**5325/65880**	
Spoluvlastníci	**03516261; Profit House, s.r.o.**				
112/9	**byt**	**4617**	**byt.z.**	**5465/65880**	
Spoluvlastníci	**03516261; Profit House, s.r.o.**				
112/11	**byt**	**4617**	**byt.z.**	**5340/65880**	
Spoluvlastníci	**03516261; Profit House, s.r.o.**				
112/13	**byt**	**4617**	**byt.z.**	**2695/65880**	
Spoluvlastníci	**03516261; Profit House, s.r.o.**				
112/14	**byt**	**4617**	**byt.z.**	**4645/65880**	
Spoluvlastníci	**03516261; Profit House, s.r.o.**				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.01.2022 12:16:24*

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **574082 Hronov**

Kat.území: **648370 Hronov** List vlastnictví: **4616**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Vlastnictví jednotek**

Povinnost k

Stavba: Hronov, č.p. 112

Listina **Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 06.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.06.2012.**
V-2242/2012-605

Listina **Prohlášení vlastníka budovy o vymez.jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o změně obsahu ze dne 13.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.05.2013.**
V-1762/2013-605

Listina **Prohlášení vlastníka budovy o vymez.jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o změně obsahu ze dne 04.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2014 10:38:16. Zápis proveden dne 26.01.2015.**
V-9057/2014-605

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu* - **Bez zápisu**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 10.01.2022 12:16:25*
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov
Záděrová Dagmar
Podpis, razítko: Záděrová *Řízení PÚ:* 162/2022-703

Správní poplatek ve výši -100,- uhrazen v hotovosti / na zvláštní účet dne 10-01-2022

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4617

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.11.2020 11:15:03*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **574082 Hronov**

ıt.území: **648370 Hronov** List vlastnictví: **4617**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Profit House, s.r.o., Bezová 1658/1, Braník, 14700 Praha 4	**03516261**	

Nemovitosti

dnotky *.p./ *.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl n. společných částec. domu a pozemk*
112/1	**byt**		**byt.z.**	**7150/65880**
Vymezeno v:				
Budova	**Hronov, č.p. 112, byt.dům, LV 4616**			
	na parcele	**512, LV 4616**		
Parcela	**512**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**495m2**
112/2	**byt**		**byt.z.**	**6140/65880**
Vymezeno v:				
Budova	**Hronov, č.p. 112, byt.dům, LV 4616**			
	na parcele	**512, LV 4616**		
Parcela	**512**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**495m2**
112/3	**byt**		**byt.z.**	**4090/65880**
Vymezeno v:				
Budova	**Hronov, č.p. 112, byt.dům, LV 4616**			
	na parcele	**512, LV 4616**		
Parcela	**512**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**495m2**
112/4	**byt**		**byt.z.**	**8610/65880**
Vymezeno v:				
Budova	**Hronov, č.p. 112, byt.dům, LV 4616**			
	na parcele	**512, LV 4616**		
Parcela	**512**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**495m2**
112/5	**byt**		**byt.z.**	**6400/65880**
Vymezeno v:				
Budova	**Hronov, č.p. 112, byt.dům, LV 4616**			
	na parcele	**512, LV 4616**		
Parcela	**512**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**495m2**
112/6	**byt**		**byt.z.**	**5850/65880**
Vymezeno v:				
Budova	**Hronov, č.p. 112, byt.dům, LV 4616**			
	na parcele	**512, LV 4616**		
Parcela	**512**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**495m2**
112/7	**byt**		**byt.z.**	**4170/65880**
Vymezeno v:				
Budova	**Hronov, č.p. 112, byt.dům, LV 4616**			
	na parcele	**512, LV 4616**		
Parcela	**512**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**495m2**

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.11.2020 11:15:03*

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **574082 Hronov**

at.území: **648370 Hronov** List vlastnictví: **4617**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

112/8 **byt** **byt.z.** **5325/65880**

Vymezeno v:

Budova **Hronov, č.p. 112, byt.dům, LV 4616**

na parcele **512, LV 4616**

Parcela **512** **zastavěná plocha a nádvoří** **495m2**

112/9 **byt** **byt.z.** **5465/65880**

Vymezeno v:

Budova **Hronov, č.p. 112, byt.dům, LV 4616**

na parcele **512, LV 4616**

Parcela **512** **zastavěná plocha a nádvoří** **495m2**

112/11 **byt** **byt.z.** **5340/65880**

Vymezeno v:

Budova **Hronov, č.p. 112, byt.dům, LV 4616**

na parcele **512, LV 4616**

Parcela **512** **zastavěná plocha a nádvoří** **495m2**

112/13 **byt** **byt.z.** **2695/65880**

Vymezeno v:

Budova **Hronov, č.p. 112, byt.dům, LV 4616**

na parcele **512, LV 4616**

Parcela **512** **zastavěná plocha a nádvoří** **495m2**

112/14 **byt** **byt.z.** **4645/65880**

Vymezeno v:

Budova **Hronov, č.p. 112, byt.dům, LV 4616**

na parcele **512, LV 4616**

Parcela **512** **zastavěná plocha a nádvoří** **495m2**

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**
  - smlouva o zhodnocení ze dne 13.10.2014 zajištěná pohledávkou ve výši 600.000,- Kč včetně příslušenství

  Oprávnění pro

  Marešová Monika Ing., U Parku 587, 25242 Jesenice,

  Povinnost k

  Jednotka: 112/2

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2015 09:30:17. Zápis proveden dne 01.06.2015.**
  V-2065/2015-605

  Pořadí k **16.03.2015 09:30**

- **Zástavní právo smluvní**
  - smlouva o zhodnocení ze dne 13.10.2014 zajištěná pohledávkou ve výši 600.000,- Kč

  Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *02.11.2020 11:15:03*

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **574082 Hronov**
at.území: **648370 Hronov** List vlastnictví: **4617**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro
Marešová Sylvie RNDr., U Parku 587, 25242 Jesenice,

Povinnost k
Jednotka: 112/4

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2015 09:30:17. Zápis proveden dne 01.06.2015. V-2064/2015-605**

Pořadí k **16.03.2015 09:30**

- **Zástavní právo smluvní**
k zajištění pohledávky ze smlouvy o zhodnocení ze dne 25.11.2014 na částku ve výši 500.000,- CZK

Oprávnění pro
Pýchová Jana, č.p. 31, 39901 Božetice, RČ/IČO:

Povinnost k
Jednotka: 112/14

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2017 09:53:05. Zápis proveden dne 21.06.2017. V-3479/2017-605**

Pořadí k **29.05.2017 09:53**

- **Zástavní právo smluvní**
k zajištění pohledávky ze smlouvy o zhodnocení ze dne 24.10.2014 na částku ve výši 510.000,- CZK

Oprávnění pro
Klár Ivo MUDr., V Zeleném údolí 1303/13, Kunratice, 14800 Praha 4,

Povinnost k
Jednotka: 112/3

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2017 08:55:21. Zápis proveden dne 07.07.2017. V-3902/2017-605**

Pořadí k **14.06.2017 08:55**

- **Zástavní právo smluvní**
k zajištění pohledávky ze smlouvy o zhodnocení ze dne 7.10.2013 na částku ve výši 500.000,- CZK

Oprávnění pro
Dvořák Pavel, Nuzířov 52, 66603 Malhostovice, RČ/IČO:

Povinnost k
Jednotka: 112/4

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2017 09:00:27. Zápis proveden dne 07.07.2017. V-3903/2017-605**

Pořadí k **14.06.2017 09:00**

- **Zástavní právo smluvní**
k zajištění existující pohledávky ze Smlouvy o zhodnocení ze dne 16.12.2013 ve výši

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.11.2020 11:15:03*

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **574082 Hronov**

at.území: **648370 Hronov** List vlastnictví: **4617**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

500.000,-kč

Oprávnění pro

Kaliba Miroslav, Botevova 3096/3, Modřany, 14300 Praha 4,

Povinnost k

Jednotka: 112/7

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2017 09:23:25. Zápis proveden dne 07.08.2017.**

V-4611/2017-605

Pořadí k **13.07.2017 09:23**

- **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky ze smlouvy o zhodnocení ze dne 30.7.2014 odpovídající součtu jistiny ve výši 550.000 CZK

Oprávnění pro

Kolář Jaroslav, Cihelna 425, 67974 Olešnice, RČ/IČO:

Povinnost k

Jednotka: 112/1

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 02.03.2020.**

V-608/2020-605

Pořadí k **04.02.2020 08:00**

- **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky ze smlouvy o zhodnocení ze dne 22.9.2014 ve výši 500.000,- CZK a jejího příslušenství

Oprávnění pro

Žáková Irena Ing., Jirečkova 1073/4, Holešovice, 17000 Praha 7,

Povinnost k

Jednotka: 112/5

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 04.05.2020.**

V-1502/2020-605

Pořadí k **18.03.2020 08:00**

Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

lomby a upozornění - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

- **Smlouva kupní ze dne 06.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2015 12:13:00. Zápis proveden dne 03.03.2015.**

V-1015/2015-605

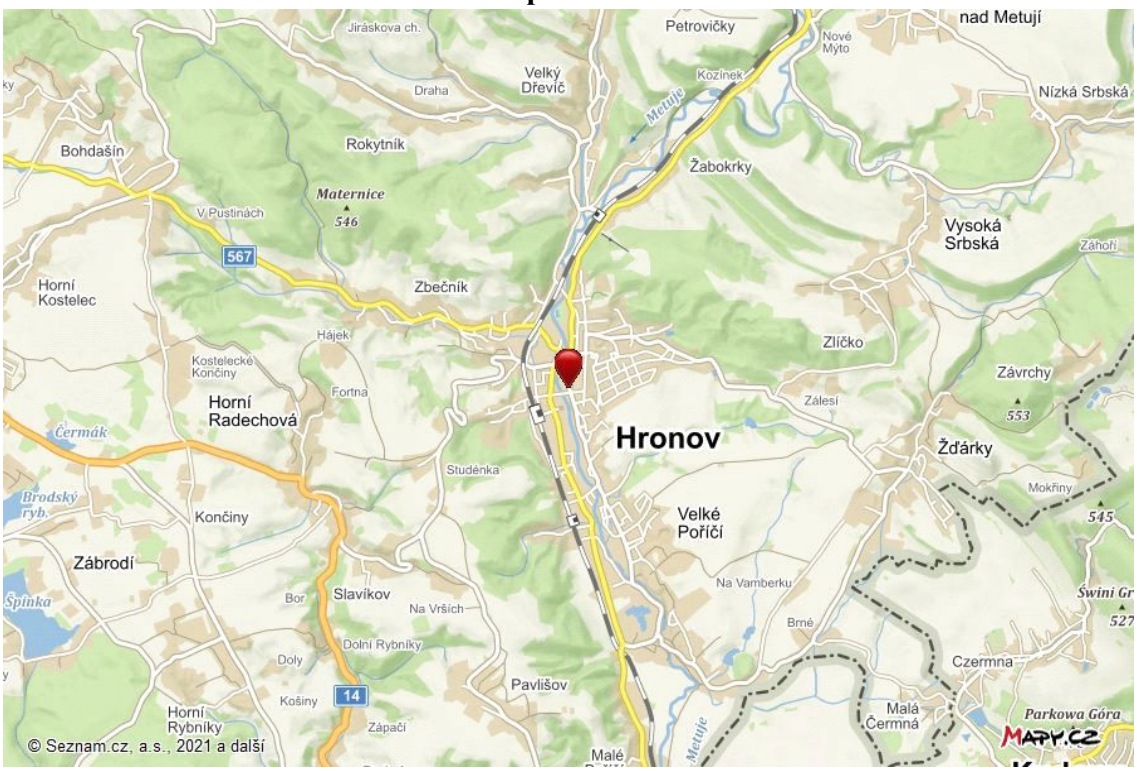
Pro: **Profit House, s.r.o., Bezová 1658/1, Braník, 14700 Praha 4** *RČ/IČO:* **03516261**

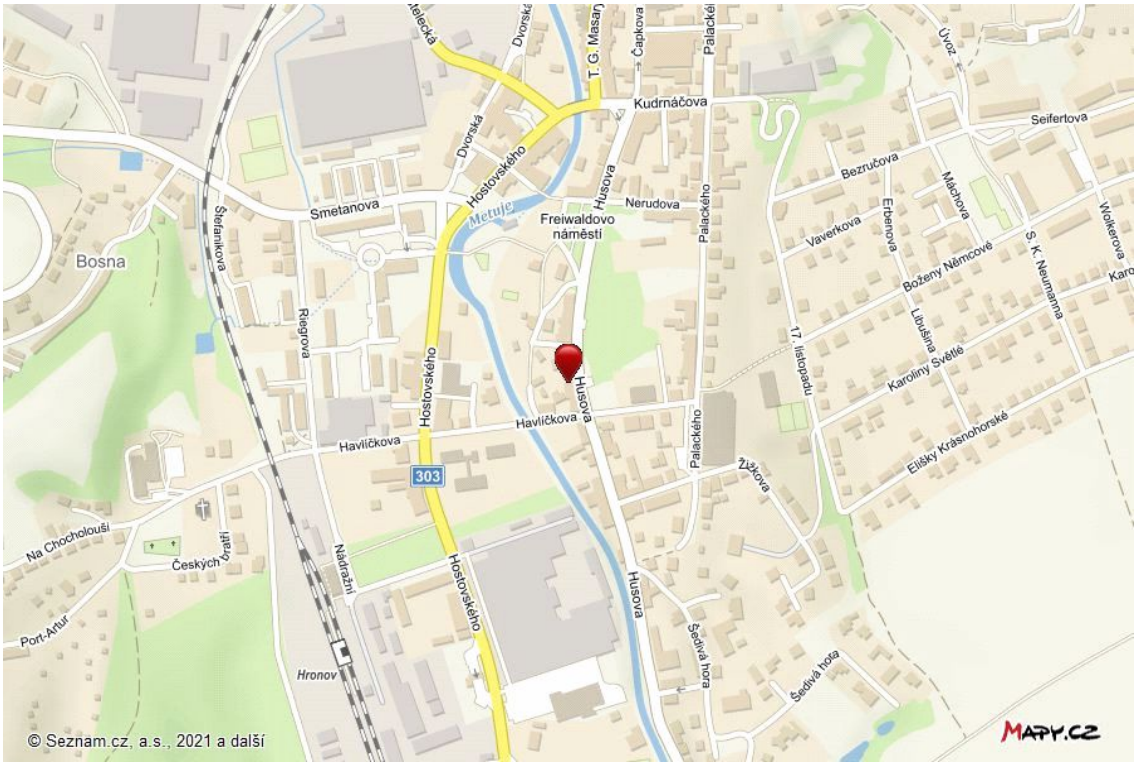
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.
strana 4

Výřez z katastrální mapy

Fotodokumentace

Mapa oblasti





ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 10.10.1988, pod č.j. Spr. 4491/88, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 4698-25/22 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle faktury.

Ve smyslu § 127a zákona č.99/1963 Sb. (Občanský soudní řád) prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Znalecký posudek jsem vypracoval jako osoba nezávislá.

V Brně 22.3.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaromír Šuma