

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13221-443/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Kateřina Širhalová, LL.M. insolvenční správkyně dlužníka Uhnava Jitka, Hybešova 42, 60200 Brno
Číslo jednací:	/
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Na Pláni č.p. 196, Broumov, okres Náchod
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	09.03.2021
Zpracováno ke dni:	09.03.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.03.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 196/6 a podílu ve výši 596/11250 na společných částech budovy č.p. 196 a pozemku parc. č. 985/2 v obci Broumov, okres Náchod, katastrální území Broumov.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	byt 196/6
Adresa předmětu ocenění:	Na Pláni 196
	550 01 Broumov
LV:	2966
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Náchod
Obec:	Broumov
Katastrální území:	Broumov
Počet obyvatel:	7 370
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 582,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 420,00$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 09.03.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Jitka Uhnává.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Uhnává Jitka, Na Pláni 196, Nové Město, 55001 Broumov

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 196/6 a podíl ve výši 596/11250 na společných částech budovy č.p. 196 a pozemku parc. č. 985/2 v obci Broumov, okres Náchod, katastrální území Broumov.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má celkem 3 nadzemní podlaží a má 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a není zde vybudováno obytné podkroví. Základy má betonové izolované, objekt je cihlové konstrukce a stropy jsou železobetonové montované. Má rovnou střechu, střešní krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště je z polystyrenu. Společnými prostory domu jsou: vstupní prostor, schodiště, kolárna, kočárkárna, sklepní kóje.

Odhadem byl objekt postaven v roce 1971.

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

Bytová jednotka je v osobním vlastnictví. Je umístěna v 2. podlaží a dispozičně se jedná o 2+1. Podlahová plocha činí 61,49 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 64,49 m².

Podlahové plochy bytu

předsín:	5,11 m ²
obývací:	20,44 m ²
ložnice:	13,33 m ²
kuchyň:	9,22 m ²
koupelna:	2,28 m ²
WC:	0,95 m ²
Sklep1	1,56 m ²
Sklep2	8,60 m ²

Započítaná podlahová plocha bytu: 61,49 m²

Jádru v bytě bylo vyzděné. Vnitřní omítky jsou štukové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem. Obytné prostory jsou orientovány na východ, západ. Vybavení koupelny tvoří sprchový kout, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Pro vaření je využívána kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: vlýsky, lino, kuchyně má lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a chodba má na podlaze lino. Ostatní místnosti mají na podlaze lino. Součástí vybavení bytu je digestoř.

Do bytové jednotky je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu není připojen. Byt je vybaven ústředním topením (dálkové) a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen dálkově.

Stěny bytu jsou bez vad, okna v bytě jsou bez vad, podlahy jsou bez závad, vybavení bytu je bez vad a rozvody v bytě jsou bez vad. Oceňovaná bytová jednotka je ve velmi dobrém stavu.

Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je situovaný v západní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí je kompletní soustava úřadů a v obci se nachází pobočka České pošty.

Okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, jsou zde dobré parkovací možnosti přímo u objektu.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	3
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1971
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	štukové
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, kolárna, kočárkárna
	Popis stavu bytového domu	velmi dobrý
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1
	Podlaží bytové jednotky	2
	Bytové jádro	vyzděné
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných	východ, západ

	místností	
	Vybavení koupelny	sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí 51.33 m ² . Podlahová plocha vč. příslušenství činí 64.29 m ² .
	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově
	Podlahy v bytě	místnosti: vlýsky, lino kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: lino ostatní: lino
	Popis stavu bytové jednotky	velmi dobrý
	Rekonstrukce	
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 09.03.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle 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.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - neuplatňují	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,990}$$

1. Byt 196/6

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	19 714,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsín:	(1,42*3,60) *	1,00 =	5,11 m ²
obývací:	(3,13*6,53) *	1,00 =	20,44 m ²
ložnice:	(3,40*3,92) *	1,00 =	13,33 m ²
kuchyň:	(2,22*3,46+1,54*1,0) *	1,00 =	9,22 m ²
koupelna:	(1,54*1,48) *	1,00 =	2,28 m ²

WC:	$(0,87 \cdot 1,09) \cdot 1,00 =$	0,95 m ²
balkon:	$(0,90 \cdot 3,10) \cdot 0,17 =$	0,47 m ²
sklep1:	$(1,20 \cdot 1,30) \cdot 0,10 =$	0,16 m ²
sklep2:	$(2,10 \cdot 4,10) \cdot 0,10 =$	0,86 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		52,82 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 11 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 \cdot (11 + 15) = \mathbf{0,870}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \cdot V_{10} \cdot 0,870 = \mathbf{0,914}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,050**

Index polohy pozemku **I_P = 0,990**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 19\,714,- \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,914 = 18\,018,60 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 52,82 \text{ m}^2 \cdot 18\,018,60 \text{ Kč/m}^2 \cdot 1,050 \cdot 0,990 = 989\,336,28 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{989\,336,28 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,050$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 1,000 * 0,990 = 1,040$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	420,-	1,040		436,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	985/2	438	436,80	191 318,40
Stavební pozemek - celkem			438		191 318,40

Pozemek - zjištěná cena celkem = **191 318,40 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 191 318,40 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **191 318,40 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **989 336,28 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 191 318,40 Kč

Spoluvlastnický podíl: 596 / 11 250

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$191\,318,40\text{ Kč} \cdot 596 / 11\,250 = 10\,135,62\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 10 135,62 Kč

Byt 196/6 - zjištěná cena

= **999 471,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

999 470,- Kč

slovy: Devětsetdevadesátdevěttisícčtyřístasedmdesát Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

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 ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

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

V rámci systému INEM se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a oceňovací vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b oceňovací vyhlášky a je stanovena tzv. tržní hodnota na základě kombinace realizovaných a nabídkových cen.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 196/6

Bytová jednotka č. 196/6, v ulici Na Pláni, obec Broumov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Na Pláni, Broumov, okres Náchod	2+1, 61.49 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	
1	Sídlíště Křínické, Broumov, okres Náchod	1+1, 35 m ²	Velmi dobrý	Panelová	
2	Na Pláni, Broumov, okres Náchod	3+1, 62 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	
3	Sídlíště Křínické, Broumov, okres Náchod	3+1, 65 m ²	Velmi dobrý	Panelová	
4	U Větrolamu, Broumov, okres Náchod	1+1, 32 m ²	Velmi dobrý	Panelová	
5	Broumov, okres Náchod	2+1, 51 m ²	Dobrý	Panelová	

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	20.000,00 Kč	0.9	18.000,00 Kč	1.00	1.11	1.00	0.90	1.00	1.00	0.9990	18.018,02 Kč
2	11.209,68 Kč	0.9	10.088,71 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	10.088,71 Kč
3	13.846,15 Kč	0.9	12.461,54 Kč	1.00	0.99	1.00	0.90	1.00	1.00	0.8910	13.986,01 Kč
4	24.687,50 Kč	0.9	22.218,75 Kč	1.00	1.12	1.00	0.90	1.00	1.00	1.0080	22.042,41 Kč
5	14.705,88 Kč	0.9	13.235,29 Kč	1.00	1.04	0.90	0.90	1.00	1.00	0.8424	15.711,42 Kč
Celkem průměr										15.969,32 Kč	
Minimum										10.088,71 Kč	
Maximum										22.042,41 Kč	
Směrodatná odchylka - s										4.462,66 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										11.506,66 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										20.431,98 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 cen - 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

15.969,32 Kč/m²

*

61,49 m²

= 981.953 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

982.000 Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Bytová jednotka č. 196/6, v ulici Na Pláni, obec Broumov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Na Pláni, Broumov, okres Náchod	2+1, 61.49 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	
1	Sídlště Křínické, Broumov, okres Náchod	1+1, 35 m ²	Velmi dobrý	Panelová	
2	Na Pláni, Broumov, okres Náchod	3+1, 62 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	
3	Sídlště Křínické, Broumov, okres Náchod	3+1, 65 m ²	Velmi dobrý	Panelová	
4	U Větroldamu, Broumov, okres Náchod	1+1, 32 m ²	Velmi dobrý	Panelová	
5	Broumov, okres Náchod	2+1, 51 m ²	Dobrý	Panelová	

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	20.000,00	0,90	18.000,00
2	11.209,68	0,90	10.088,71
3	13.846,15	0,90	12.461,54
4	24.687,50	0,90	22.218,75
5	14.705,88	0,90	13.235,29
Maximální hodnota		22.218,75	(případ č.4)
Minimální hodnota		10.088,71	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		2,2023	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		15.200,86	
Odchylka max hodnoty od průměru		7.017,89	
Odchylka min hodnoty od průměru		5.112,15	
Bude vyřazena max hodnota (případ č.4)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	20.000,00	0,90	18.000,00
2	11.209,68	0,90	10.088,71
3	13.846,15	0,90	12.461,54
4	24.687,50	0,90	22.218,75
5	14.705,88	0,90	13.235,29
Maximální hodnota		18.000,00	(případ č.1)
Minimální hodnota		10.088,71	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,7842	OK
Aritmetický průměr		13.446,39	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 196/6, v ulici Na Pláni, obec Broumov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Na Pláni, Broumov, okres Náchod	2+1, 61,49 m ²	Velmi dobrý	Cihlová		X
1	Sídliště Křínické, Broumov, okres Náchod	1+1, 35 m ²	Velmi dobrý	Panelová		3
2	Na Pláni, Broumov, okres Náchod	3+1, 62 m ²	Velmi dobrý	Cihlová		3
3	Sídliště Křínické, Broumov, okres Náchod	3+1, 65 m ²	Velmi dobrý	Panelová		2
4	U Větroslamu, Broumov, okres Náchod	1+1, 32 m ²	Velmi dobrý	Panelová		3
5	Broumov, okres Náchod	2+1, 51 m ²	Dobrý	Panelová		2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	20.000,00	0,90	18.000,00	3	54.000,00
2	11.209,68	0,90	10.088,71	3	30.266,13
3	13.846,15	0,90	12.461,54	2	24.923,08
4	24.687,50	0,90	22.218,75	3	66.656,25
5	14.705,88	0,90	13.235,29	2	26.470,58
Mezisoučet				10	135.659,79
Celkem					13.565,98

Základní cena: 13.565,98 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$13.565,98 * 1,0000 = 13.565,98 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$13.565,98 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 61,49 \text{ m}^2}$$

$$= 834.172,11 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$834.000,-- \text{ Kč}$$

Výpočet dle metodiky MFČR

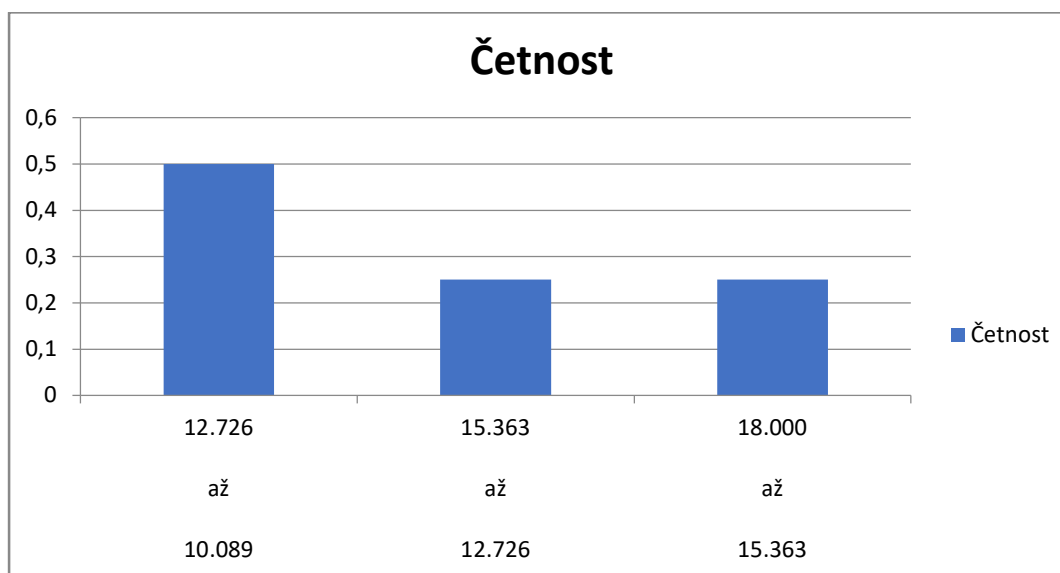
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	20.000	0,90	18.000,00
2	11.210	0,90	10.088,71
3	13.846	0,90	12.461,54
4	24.688	0,90	22.218,75
5	14.706	0,90	13.235,29

Střední hodnota	13.446,39
Medián	12.848,42
Rozdíl max-min	7.911,29
Minimum	10.088,71
Maximum	18.000,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
10.089	až	12.726	2	0.5
12.726	až	15.363	1	0.25
15.363	až	18.000	1	0.25



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 10.088,71 Kč/m² do 12.725,80 Kč/m²

* 61,49 m²

od 620.354,78 Kč do 782.509,44 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 620.000,-- Kč do 783.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

999.470,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

982.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

834.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od **620.000,-- Kč** do **783.000,-- Kč**

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty.

Ceny vzešlé z přímého srovnání, z metodiky ÚZSVM a metodiky MFČR vykazují relativně nízkou odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

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

982.000 Kč

Slovy: devětsetosmdesátdvatisíc korun

Nebyl přibrán externí konzultant pro zpracování posudku.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.

Zdeněk Mazáček, Martin Málek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 15.03.2021



Ing. Zdeněk Mazáček

Martin Málek

G. 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 13221-443/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

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

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o jednotce

Číslo jednotky	196/6
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 195, 196
Katastrální území:	Broumov (612766)
Číslo LV:	2966
Podíl na společných částech:	596/11250

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Uhnává Jitka, Na Pláni 196, Nové Město, 55001 Broumov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II-IV.zóna

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Uhnává Jitka
Zahájení exekuce - Uhnává Jitka

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

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.03.2021 12:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 985/2^{af}
Obec:	Broumov (573922)^{af}
Katastrální území:	Broumov (612766)
Číslo LV:	2127
Výměra [m ²]:	438
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 195_196

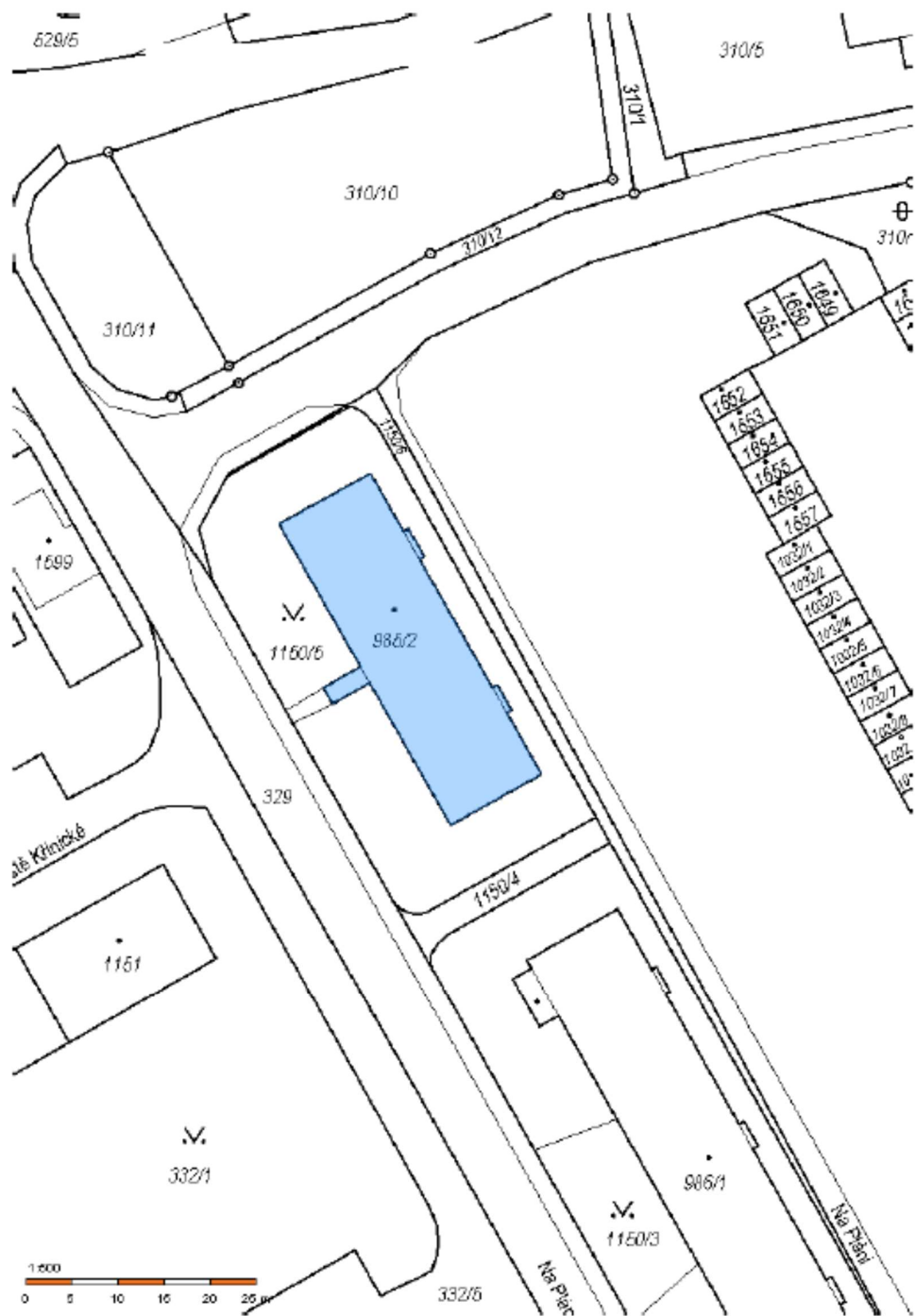
Z důvodu vysokého nárůstu počtu přístupů do aplikace je zobrazování náhledu mapy dočasně vypnuto



[Zobrazení mapy](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Rainová Zdeňka, Československé armády 379, 55001 Broumov	116/1875
Stavební bytové družstvo Náchod, Parkány 311, 54701 Náchod	4681/5625
Uhnava Jitka, Na Pláni 196, Nové Město, 55001 Broumov	298/5625
Vítová Markéta, Sídliště Křínické 209, Nové Město, 55001 Broumov	298/5625

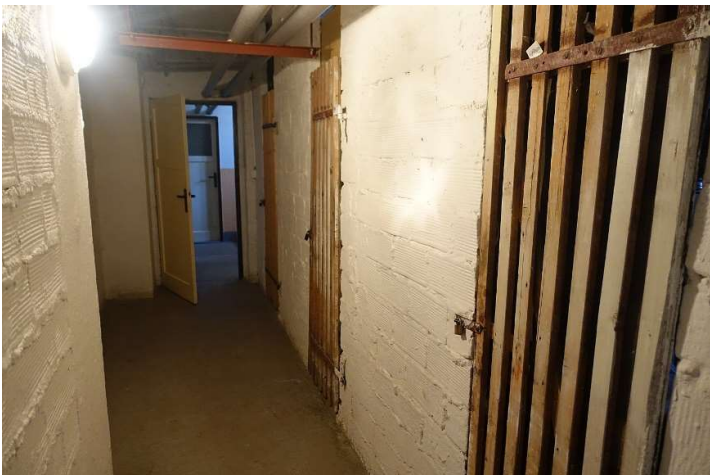






Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

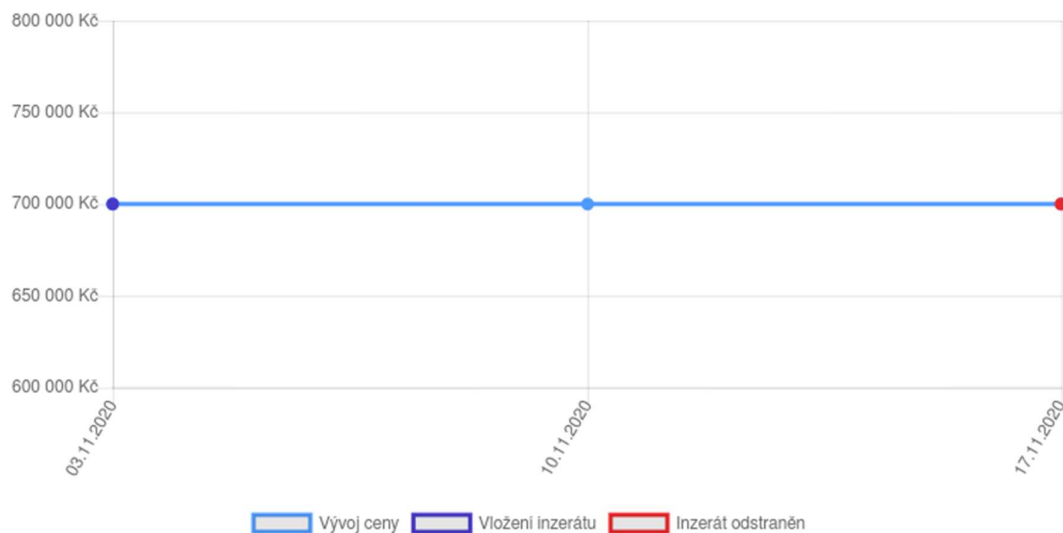


Prodej, Byt, 35 m², Sídliště Křinické, Broumov, okres Náchod

Celková cena: 700.000 Kč

Adresa: Sídliště Křinické, 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	Sídliště Křinické, Broumov, okres Náchod	Dispozice	1+1
Cena	700 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Poznámka k ceně	700 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	35
Konstrukce budovy	Panelová		

Slovní popis

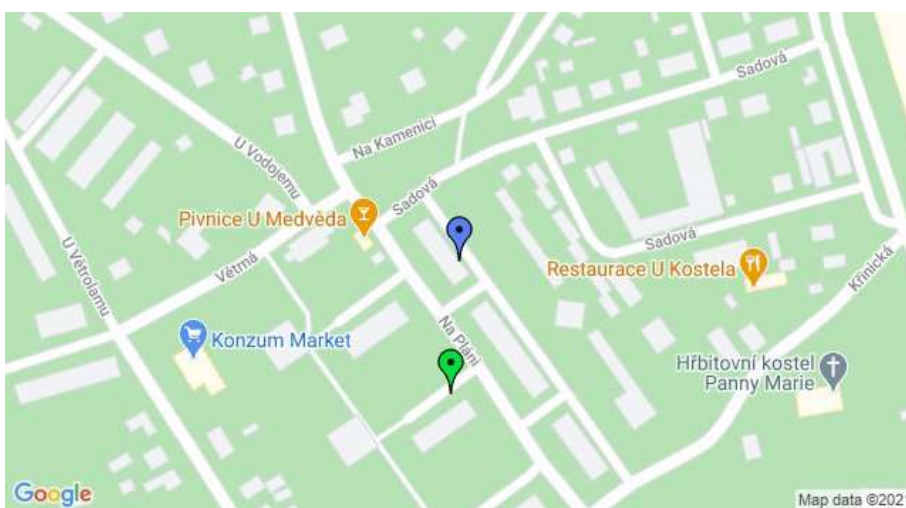
Prodej prostorného bytu 1+1 s velkou lodžii v Broumově -Křinické Sídliště. Bytová jednotka se nachází ve čtvrtém podlaží revitalizovaného panelového domu s osobním a nákladním výtahem. Bytová jednotka má celkovou výměru 35m² + sklep 3,5m². Byt je

v původním stavu s původním umakartovým jádrem. Velkou výhodou bytu je prostorná lodžie s výhledem do klidné zóny plné zeleně.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

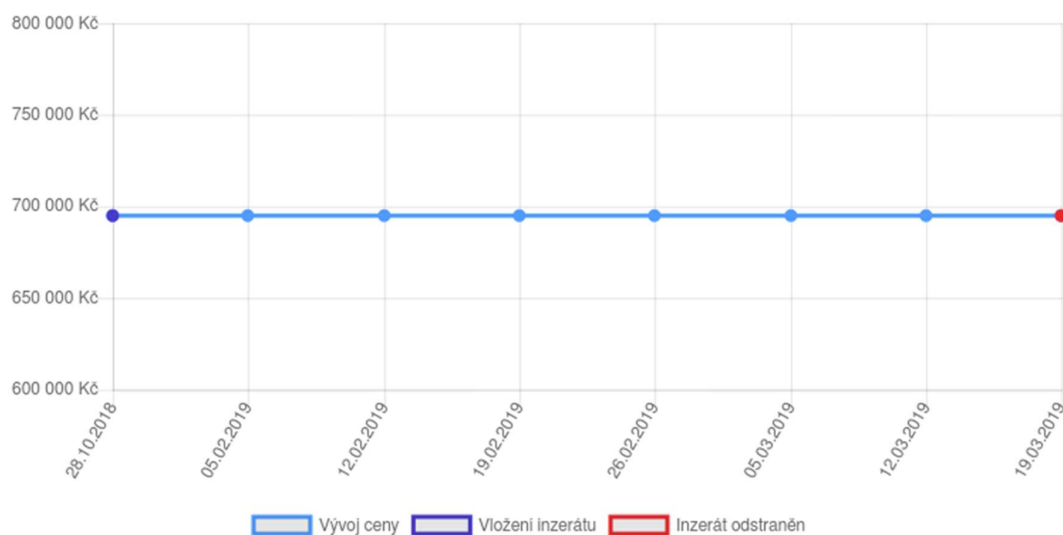


Prodej, Byt, 62 m², Na Pláni, Broumov, okres Náchod

Celková cena: 695.000 Kč

Adresa: Na Pláni, 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)

Cena	695 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	71
Dispozice	3+1	Plocha užitná	62

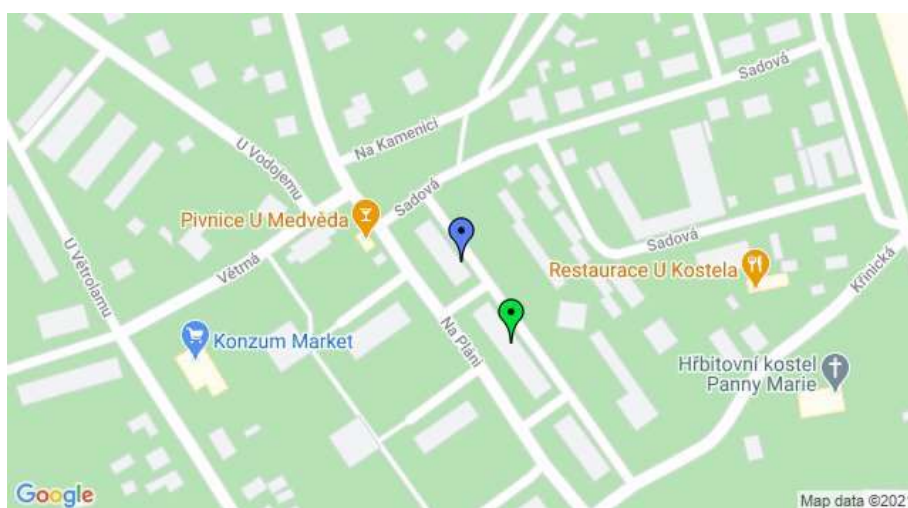
Slovní popis

Prodej bytu 3+1 (celková plocha 71 m²) v Broumově Na Pláni. Dispozice bytu ve druhém patře cihlového domu: chodba se vstupem do kuchyně, obytných místností a na soc. zřízení. Dům prošel revitalizací - stoupačky, střecha, okna a fasáda. Z obývacího pokoje je vstup na balkon, který je situován na jihozápad. V suterénu domu jsou dvě sklepní kóje, náležící k bytu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

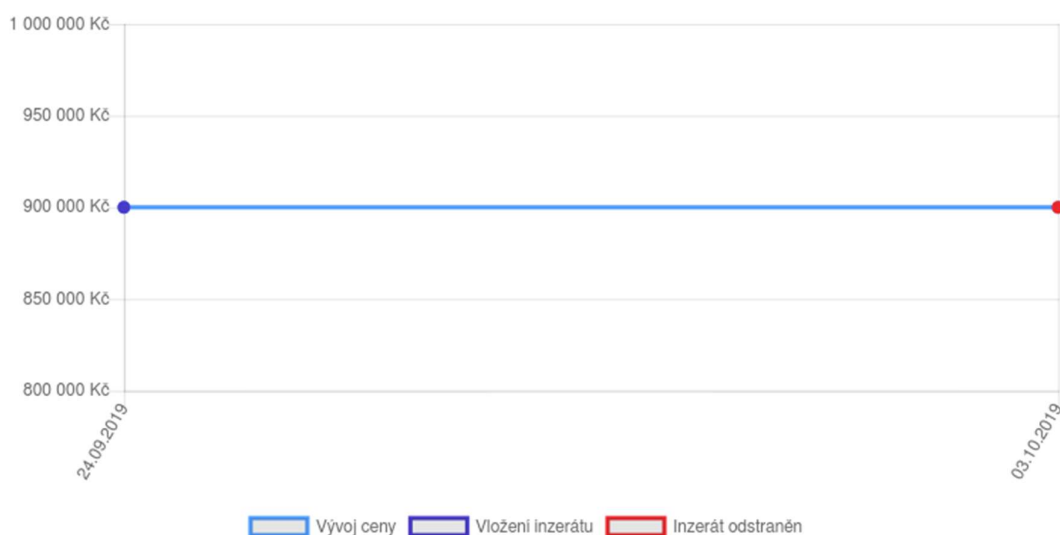


Prodej, Byt, 65 m², Sídliště Křinické, Broumov, okres Náchod

Celková cena: 900.000 Kč

Adresa: Sídliště Křinické, 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	Sídliště Křinické, Broumov, okres Náchod	Dispozice	3+1
Cena	900 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Poznámka k ceně	900 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	65
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

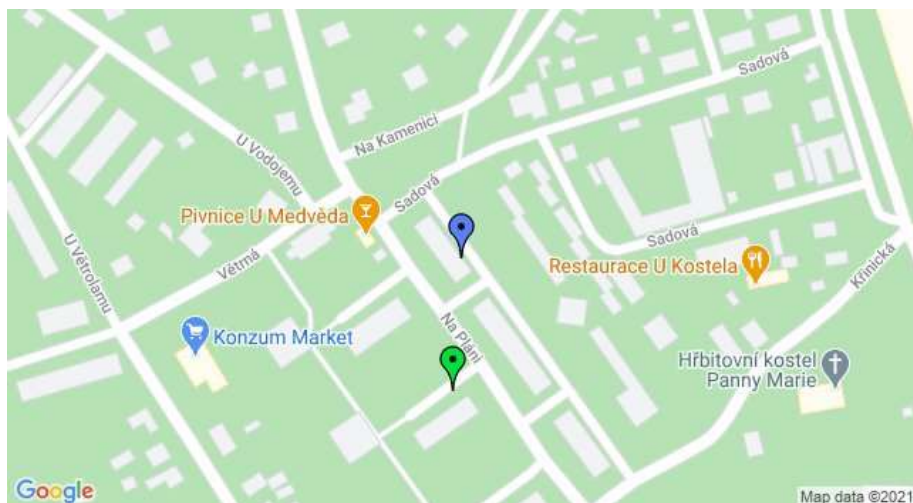
Prodej bytu 3+1 ve 9. patře panelového domu na Křinickém sídlišti. Dispozice: vstupní chodba, kuchyně, obývací pokoj, dětský pokoj, ložnice a sociální zařízení. Sádkartonové jádro s keramickým obkladem. V chodbě a kuchyni je položeno nové PVC, jednotka má nová plastová okna a novou kuchyňskou linku. Lodžie je opatřena

prosklenou krycí stěnou s možností otevření a je orientována na jihozápad se skvělým pohledem na Broumovské stěny. Dům po revitalizaci, ohřev vody a přitápění "soláry" na střeše.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

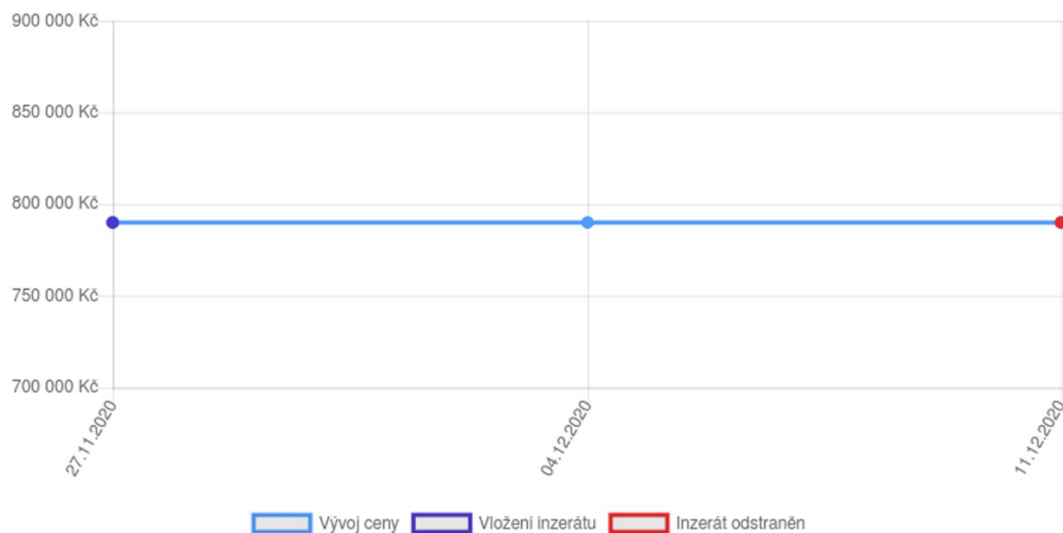


**Prodej, Byt, 32 m², U Větrolamu,
Broumov, okres Náchod**

Celková cena: 790.000 Kč

Adresa: U Větrolamu, 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)

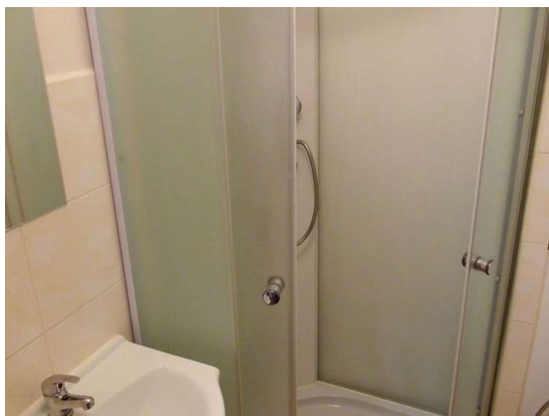
Adresa	U Větrolamu, Broumov, okres Náchod	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	790 000 Kč	Plocha užitná	32
Poznámka k ceně	790 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	1+1		

Slovní popis

Nabízíme na prodej byt 1+1 v žádané lokalitě města Broumov, ul. U Větrolamu. Dispozice bytu: vstupní chodba, koupelna se sprchovým koutem, WC, obývací pokoj, kuchyň s jídelním koutem. Byt prošel v posledních letech částečnou rekonstrukcí:

kuchyňská linka, koupelna a WC, nová plastová okna, atd. Dům je postupně revitalizován. Výhody bytu: - nízké náklady na bydlení, - výborný stav bytu bez nutnosti dalších investic, - výborné sousedské vztahy, - byt díky své poloze nabízí potřebný klid a soukromí v docházkové vzdálenosti občanské vybavenosti (MŠ, ZŠ, pošta, obchody, lékař, atd.), - parkování před domem, - byt je vhodný jak k vlastnímu bydlení, tak na investici koupit a pak pronajmout, nájemníka zdarma zajistíme, Tento byt je bez právních vad a lze ho financovat hypotečním úvěrem, který Vám rádi zajistíme za velmi lukrativních podmínek. Více informací a možností při prohlídce nemovitosti, na kterou Vás srdečně zveme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

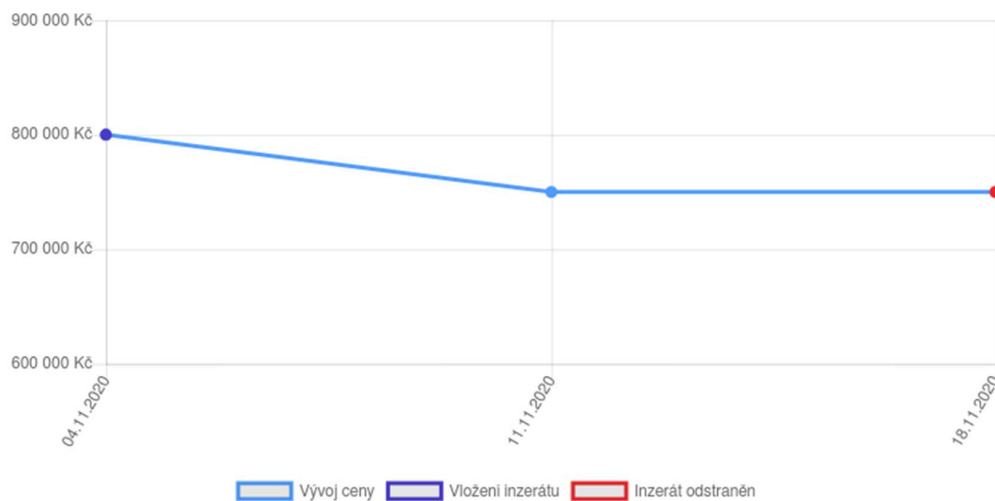


Prodej, Byt, 51 m², Broumov, okres Náchod

Celková cena: 750.000 Kč

Adresa: 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)

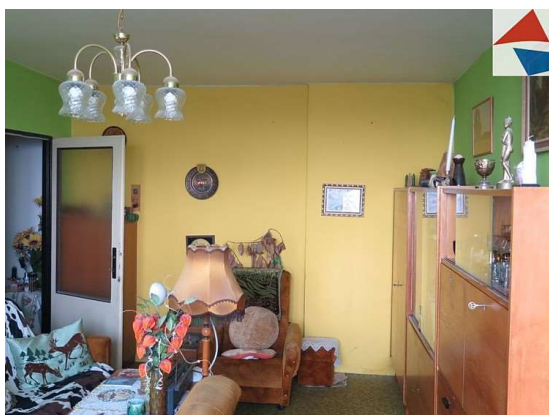
Adresa	Broumov, okres Náchod	Stav objektu	Dobrý
Cena	750 000 Kč	Podlahová plocha	51
Poznámka k ceně	750 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	51
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1		

Slovní popis

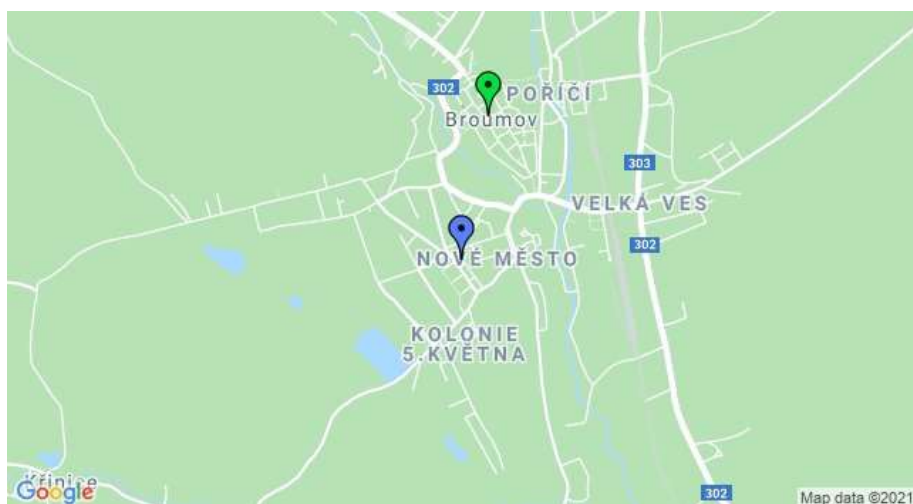
Ve výhradním zastoupení vlastníka, si dovoluujeme nabídnout ke koupi byt 2+1 s příslušenstvím, bez balkonu či lodžie. Byt se nachází v klidné části Broumova, na okraji Křinického sídliště, v Křinické ulici, v panelovém domě, který je v ideálním spoluvlastnictví a nabízený byt představuje podíl na pozemku, jehož součástí je budova č.p. 212 o velikosti 23/1000 ve vztahu k celku. Budova je ve velmi dobrém stavu po revitalizaci – dům je zateplen, jsou vyměněna plastová okna, vyměněny výtahy (jsou dva), nová střešní krytina, opraveny a ošetřeny společné prostory. Byt je v 9. NP – tedy v posledním. Dispozice bytu je na přiloženém schématu – vstupní chodba (7,2 m²), pokoj (13 m²), WC (0,9 m²), koupelna (2,4 m²) průchozí do kuchyně (7,6 m²) a pokoj (20,1 m²) rovněž se vstupem do kuchyně. Jádru je původní, umakartové. Výhled je JV směrem za město. Topení a teplá voda je z dálkového zdroje. Cena jednání činí 750.000 Kč. Byt je ihned volný.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost