ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 038846/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad v Strakonicích JUDr. Erik Smola, soudní exekutor Plánkova 600, 386 01 Strakonice
Číslo jednací:	212 EX 63/26-20
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Družstevní č.p. 644, Česká Skalice, okres Náchod
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	18.05.2026
Zpracováno ke dni:	18.05.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 25.05.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 644/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 707/12538 na společných částech budovy č.p. 644 a pozemku parc. č. st. 722/8 v obci Česká Skalice, okres Náchod, katastrální území Česká Skalice na listu vlastnictví č. 3356.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, Prohlášení vlastníka, informace realitních kanceláří, postupy ÚZSVM, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 644/2
Adresa předmětu ocenění:	Družstevní č.p. 644, Česká Skalice, okres Náchod
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Náchod
Obec:	Česká Skalice
Ulice:	Družstevní
Katastrální území:	Česká Skalice

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 18.05.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Zdeněk Mazáček.

Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Přítomná osoba prohlídce - odhadce ing. Zdeněk Mazáček.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Petr Pácalt,

Nemovitosti:

Bytová jednotka č.644/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 707/12538 na společných částech budovy č.p. 644 a pozemku parc. č. st. 722/8 v obci Česká Skalice, okres Náchod, katastrální území Česká Skalice na listu vlastnictví č. 3356.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Byt nebyl zpracovateli zpřístupněn a ohledání proběhlo pouze z veřejně dostupných prostor. Stavebně technický stav se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby, výměra užitné a podlahové plochy byla zjištěna z objednaného Prohlášení vlastníka. Na vybavení bytu a součásti stavby lze usuzovat pouze nepřímo. Z tohoto důvodu nemusí uvedené hodnoty odrážet skutečný stav.

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

Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou keramickobetonové, střecha je rovná, krytinu tvoří PVC fólie a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břízolitové a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou kolárna, vstupní prostor, schodiště, kočárkárna.

Energetická náročnost budovy je v kategorii: G - Mimořádně nehospodárná.

V roce 2015 proběhla výměna oken za plastová, rekonstrukce balkónů a hydroizolace střechy.

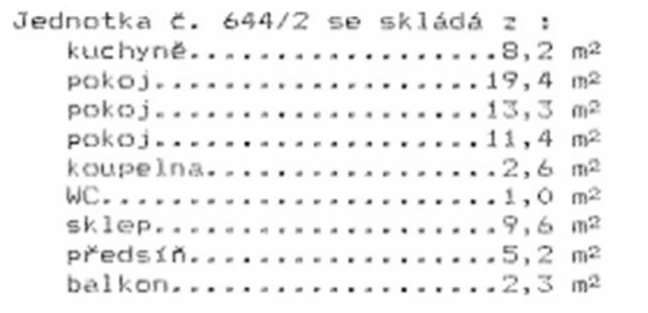
Vady bytového domu:

rozvody: zastaralý prvek
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 1. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.



Podlahová plocha	61,10 m^2
Podlahová plocha vč. příslušenství	73,00 m^2

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

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba
koupelna, WC: keramická dlažba
kuchyně: lino
místnosti: lino, koberce

Další vybavení bytové jednotky tvoří anténní rozvody, digestoř.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je ústřední, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen el. bojlerem.

Vady bytové jednotky:

rozvody: zastaralý prvek
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: zastaralý prvek

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený, je bez porostů, celý zastavěný domem.

Přístup je bezproblémový z ulice družstevní.

Bytový objekt je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V České Skalici je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních a sportovních zařízení. Městský úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti v Náchodě. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňovaný byt je zatížen věcným břemenem doživotního užívání ve prospěch:

Pácalt Petr, Lidická 453, 55203 Česká Skalice, RČ/IČO: 451015/069
Pácaltová Helena, Lidická 453, 55203 Česká Skalice, RČ/IČO: 466008/017

.

<table>
<tr><th colspan="3">Tabulkový popis</th></tr>
<tr><td rowspan="18">Popis bytového domu</td><td>Typ bytového domu</td><td>typový zděný bytový dům</td></tr>
<tr><td>Počet nadzemních podlaží</td><td>3</td></tr>
<tr><td>Počet podzemních podlaží</td><td>1</td></tr>
<tr><td>PENB</td><td>G - Mimořádně nehospodárná</td></tr>
<tr><td>Dům byl postaven v roce</td><td></td></tr>
<tr><td>Rozsah rekonstrukce domu</td><td>
<table>
<tr><td>Konstrukce</td><td>Rozsah</td><td>Rok</td></tr>
<tr><td>okna</td><td>celková</td><td>2015</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Základy</td><td>betonové izolované</td></tr>
<tr><td>Konstrukce</td><td>cihlová</td></tr>
<tr><td>Stropy</td><td>keramickobetonové</td></tr>
<tr><td>Střecha</td><td>rovná</td></tr>
<tr><td>Krytina střechy</td><td>pvc fólie</td></tr>
<tr><td>Klempířské prvky</td><td>pozinkované</td></tr>
<tr><td>Vnější omítky</td><td>břízolitové</td></tr>
<tr><td>Vnitřní omítky</td><td>štukové</td></tr>
<tr><td>Společně užívané prostory</td><td>kolárna, vstupní prostor, schodiště, kočárkárna</td></tr>
<tr><td>Popis stavu bytového domu</td><td>dobrý</td></tr>
<tr><td>Vady bytového domu</td><td>rozvody: zastaralý prvek
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: zastaralý prvek</td></tr>
</table>

Popis bytové	Dispozice bytové jednotky	3+1

jednotky	Podlaží bytové jednotky	1
	Bytové jádro	vyzděné
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	východ, západ
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry
	Popis místností a rozměry v m²	Podlahová plocha 61,10 m^2 Podlahová plocha vč. příslušenství 73,00 m^2
	Elektřina	230V
	Vodovod	vodovod
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě	centrální
	Podlahy v bytě	chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: lino místnosti: lino, koberce
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý
	Rekonstrukce	V roce 2015 proběhla výměna oken za plastová, rekonstrukce balkónů a hydroizolace střechy.
	Vady bytové jednotky	rozvody: zastaralý prvek vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: zastaralý prvek

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno

	Přístupová cesta k objektu	Přístup z ulice Družstevní

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	Oceňovaný byt je zatížen věcným břemenem doživotního užívání ve prospěch: Pácalt Petr, Lidická 453, 55203 Česká Skalice, RČ/IČO: 451015/069 Pácaltová Helena, Lidická 453, 55203 Česká Skalice, RČ/IČO: 466008/017
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 18.05.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	byt 644/2
Adresa předmětu ocenění:	Družstevní 644 552 03 Česká Skalice
LV:	3356
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Náchod
Obec:	Česká Skalice
Katastrální území:	Česká Skalice
Počet obyvatel:	5 020

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 081,00 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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
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 = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **1 443,00 Kč/m²**

Obsah

1. Byt 644/2
   1.1. Oceňovaný byt
   1.2. Pozemek

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. Věcné Břemeno

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,071}$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00

6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,125**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,050**

1. Byt 644/2

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:	56 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 028,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**	
předsíň:	5,20 * 1,00 =	5,20 m^2
kuchyň:	8,20 * 1,00 =	8,20 m^2
pokoj:	19,40 * 1,00 =	19,40 m^2
pokoj:	13,30 * 1,00 =	13,30 m^2
pokoj:	11,40 * 1,00 =	11,40 m^2
koupelna:	2,60 * 1,00 =	2,60 m^2
WC:	1,0 * 1,00 =	1,00 m^2
balkon:	9,60 * 0,17 =	1,63 m^2
sklepní kóje:	2,30 * 0,10 =	0,23 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:		62,96 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10

2. Společné části domu: 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 - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 56 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 56 =$ **0,720**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}720 =$ **0,814**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,071**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,050**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 43 028,- Kč/m^2 * 0,814 = 35 024,79 Kč/m^2

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 62,96 m^2 * 35 024,79 Kč/m^2 * 1,071 * 1,050= 2 479 813,55 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 479 813,55 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 1,071**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,050**

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

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

i = 1

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,071 * 1,000 * 1,050 = **1,125**

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	1 443,-	1,125		1 623,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	722/8	515	1 623,38	836 040,70
Stavební pozemek - celkem			515		**836 040,70**

Pozemek - cena zjištěná celkem	=	**836 040,70 Kč**
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky		
1.2. Pozemek	=	836 040,70 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	**836 040,70 Kč**
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	**2 479 813,55 Kč**
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku		
Cena zjištěná pozemku: 836 040,70 Kč Spoluvlastnický podíl: 707 / 12 538 Hodnota spoluvlastnického podílu: 836 040,70 Kč * 707 / 12 538 = 47 143,15 Kč		
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	47 143,15 Kč
Byt 644/2 - cena zjištěná	=	**2 526 956,70 Kč**

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. Věcné Břemeno

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Pácalt Petr, Lidická 453, 55203 Česká Skalice, RČ/IČO: 451015/069

Pácaltová Helena, Lidická 453, 55203 Česká Skalice, RČ/IČO: 466008/017

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 81 let.
Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

Cena zjištěná nemovité věci

Název		Roční užitek [Kč]
Byt 644/2		
simulované nájemné (5% ZC) [Kč]:	2 526 956,70 * 0.05 =	126 347,84
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]		126 347,84
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)	*	100 %
Roční užitek: [Kč]	=	126 347,84

Míra kapitalizace: 5,50 %

CB_U = roční užitek * $((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$
CB_U = 126 347,84 * $((1 + 5,5\ \%)^6 - 1) / (5,5\ \% * (1 + 5,5\ \%)^6)$

Hodnota věcného břemene činí = 631 174,46 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Byt 644/2		2 526 956,70 Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 479 813,55 Kč	
1.2. Pozemek	47 143,15 Kč	
	= 2 526 956,70 Kč	

Cena zjištěná - celkem: 2 526 956,70 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 2 526 960,- Kč

slovy: Dva miliony pět set dvacet šest tisíc devět set šedesát Kč

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. Věcné Břemeno	631 174,50 Kč
Věcná břemena a závady oceňované samostatně - celkem:	**631 174,50 Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 644/2

Bytová jednotka,Družstevní č.p. 644, Česká Skalice, okres Náchod						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Družstevní č.p. 644, Česká Skalice, okres Náchod	61 m^2	cihlová	dobrý	balkon, sklepní kóje	
1	Jiřinková č.p. 169, Česká Skalice, okres Náchod	60 m^2	cihlová	dobrý	balkon, sklep 15 m2	
2	Černčická č.p. 219, Nové Město nad Metují, okres Náchod	65 m^2	cihlová	dobrý	balkon, sklepní kóje	
3	Na Kamenci č.p. 639, Česká Skalice, okres Náchod	56 m^2	cihlová	po rekonstrukci	balkon, sklepní kóje	
4	E. Beneše č.p. 291, Česká Skalice, okres Náchod	60 m^2	cihlová	dobrý	sklep	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	60 000,00 Kč	0.9	54 000,00 Kč	1	1	1	1	1.01	1	1.01	53 465,35 Kč
2	37 846,15 Kč	1	37 846,15 Kč	1	0.98	1	1	1	1	0.98	38 618,52 Kč
3	51 607,14 Kč	0.9	46 446,43 Kč	1	1.02	1	1.1	1	1	1.122	41 396,11 Kč
4	33 333,33 Kč	1	33 333,33 Kč	1	1	1	1	0.99	1	0.99	33 670,03 Kč

Celkem průměr	41 787,51 Kč
Minimum	33 670,03 Kč
Maximum	53 465,35 Kč
Směrodatná odchylka - s	8 415,48 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	33 372,03 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	50 202,99 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

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

41 787,51 Kč/m^2

* 61 m^2

= 2 549 038 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 549 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka,Družstevní č.p. 644, Česká Skalice, okres Náchod						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Družstevní č.p. 644, Česká Skalice, okres Náchod	61 m^2	cihlová	dobrý	balkon, sklepní kóje	
1	Jiřinková č.p. 169, Česká Skalice, okres Náchod	60 m^2	cihlová	dobrý	balkon, sklep 15 m2	
2	Černčická č.p. 219, Nové Město nad Metují, okres Náchod	65 m^2	cihlová	dobrý	balkon, sklepní kóje	
3	Na Kamenci č.p. 639, Česká Skalice, okres Náchod	56 m^2	cihlová	po rekonstrukci	balkon, sklepní kóje	
4	E. Beneše č.p. 291, Česká Skalice, okres Náchod	60 m^2	cihlová	dobrý	sklep	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	60 000,00 Kč	0.9	54 000,00 Kč
2	37 846,15 Kč	1	37 846,15 Kč
3	51 607,14 Kč	0.9	46 446,43 Kč
4	33 333,33 Kč	1	33 333,33 Kč

Minimální hodnota	(případ č.4)	33 333,33 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	54 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.62
Střední hodnota		42 906,48 Kč
Medián		42 146,29 Kč
Rozdíl max-min		20 666,67 Kč

Základní cena: 42 906,48 Kč/m^2

Úprava ceny: 42 906,48 Kč * 1,0000 = 42 906,48 Kč/m^2

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

42 906,48 Kč/m^2

* 61 m^2

= 2 617 295 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 617 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka,Družstevní č.p. 644, Česká Skalice, okres Náchod						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Družstevní č.p. 644, Česká Skalice, okres Náchod	61 m^2	cihlová	dobrý	balkon, sklepní kóje	
1	Jiřinková č.p. 169, Česká Skalice, okres Náchod	60 m^2	cihlová	dobrý	balkon, sklep 15 m2	
2	Černčická č.p. 219, Nové Město nad Metují, okres Náchod	65 m^2	cihlová	dobrý	balkon, sklepní kóje	
3	Na Kamenci č.p. 639, Česká Skalice, okres Náchod	56 m^2	cihlová	po rekonstrukci	balkon, sklepní kóje	
4	E. Beneše č.p. 291, Česká Skalice, okres Náchod	60 m^2	cihlová	dobrý	sklep	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

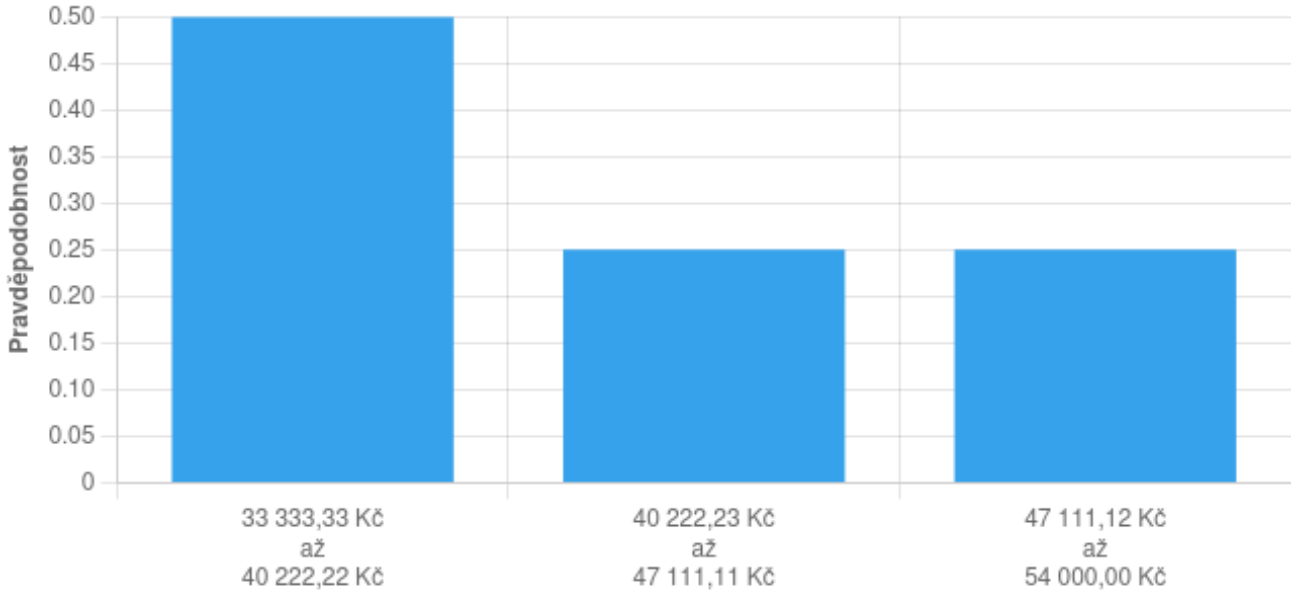
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	60 000,00 Kč	0.9	54 000,00 Kč
2	37 846,15 Kč	1	37 846,15 Kč
3	51 607,14 Kč	0.9	46 446,43 Kč
4	33 333,33 Kč	1	33 333,33 Kč

Minimální hodnota	(případ č.4)	33 333,33 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	54 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.62
Aritmetický průměr		**42 906,48 Kč**

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
33 333,33 Kč	až	40 222,22 Kč	2	0.5
40 222,23 Kč	až	47 111,11 Kč	1	0.25
47 111,12 Kč	až	54 000,00 Kč	1	0.25

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 33 333,33 Kč/m^2 do 40 222,22 Kč/m^2

* 61 m^2

od 2 033 333,00 Kč do 2 453 555,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 2 033 000 Kč do 2 454 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

2 526 960 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 549 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2 617 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 2 033 000 Kč do 2 454 000 Kč

Hodnota věcného břemene: **631 174,50 Kč**

Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání. Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

Obvyklá cena po odečtení hodnoty věcného břemene: 2 549 000 – 631 175 = 1 917 825 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. , k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 707/12538 na společných částech budovy č.p. 644 a pozemku parc. č. st. 722/8 v obci Česká Skalice, okres Náchod, katastrální území Česká Skalice na listu vlastnictví č. 3356.

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

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

1 918 000,- Kč

Slovy: jedenmiliondevětsetosmnácttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.05.2026

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.05.25 14:59:49 +02'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.05.25 14:59:35 +02'00'

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček
Digitálně podepsal Ing. Zdeněk Mazáček
Datum: 2026.05.25 19:57:26 +02'00'

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle vyhlášky.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 038846/2065.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Situace,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.05.2026 12:55:02*

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

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573990 Česká Skalice

Kat.území: 621684 Česká Skalice List vlastnictví: 3356

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Pácalt Petr, Družstevní 644, 55203 Česká Skalice	730825/3238	

B *Nemovitosti*

Jednotky *Č.p./ Č.jednotky*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
644/2	byt		byt.z.	707/12538
Vymezeno v:				
Budova	Česká Skalice, č.p. 644, 645, 646, byt.dům, LV 3194			
na parcele	722/8, LV 3194			
Parcela	722/8	zastavěná plocha a nádvoří		515m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Pácalt Petr, Lidická 453, 55203 Česká Skalice, RČ/IČO: 451015/069
Pácaltová Helena, Lidická 453, 55203 Česká Skalice, RČ/IČO: 466008/017

Povinnost k

Jednotka: 644/2

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná NZ 362/2022 ze dne 23.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2022 12:02:40. Zápis proveden dne 15.09.2022.

V-5226/2022-605

Pořadí k 23.08.2022 12:02

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

- jistina ve výši 350.000,- Kč a její příslušenství, tj. smluvní úroky celkem ve výši 586.000 Kč
- smluvní pokuta ve výši 1.700 Kč denně ode dne 31.01.2026 do zaplacení
- mimořádná platba ve výši 5.200,- Kč.

Oprávnění pro

1.Obchodní agentura, s.r.o., Kopanina 358/24, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 26468808

Povinnost k

Jednotka: 644/2

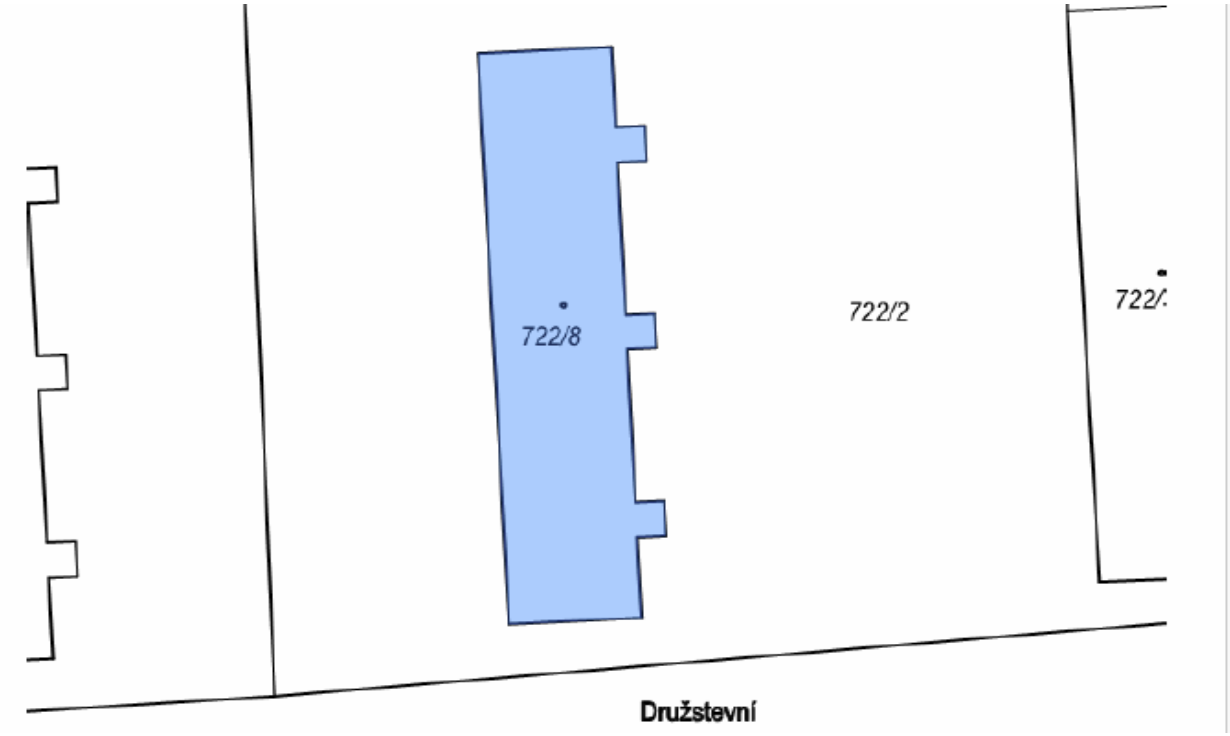
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Strakonice 212 EX 64/26-11 ze dne 09.02.2026. Právní moc ke dni 19.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2026 11:42:13. Zápis proveden dne 17.03.2026.

V-1033/2026-605

Pořadí k 31.01.2026 00:00

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

Katastrální mapa



Ortofoto mapa



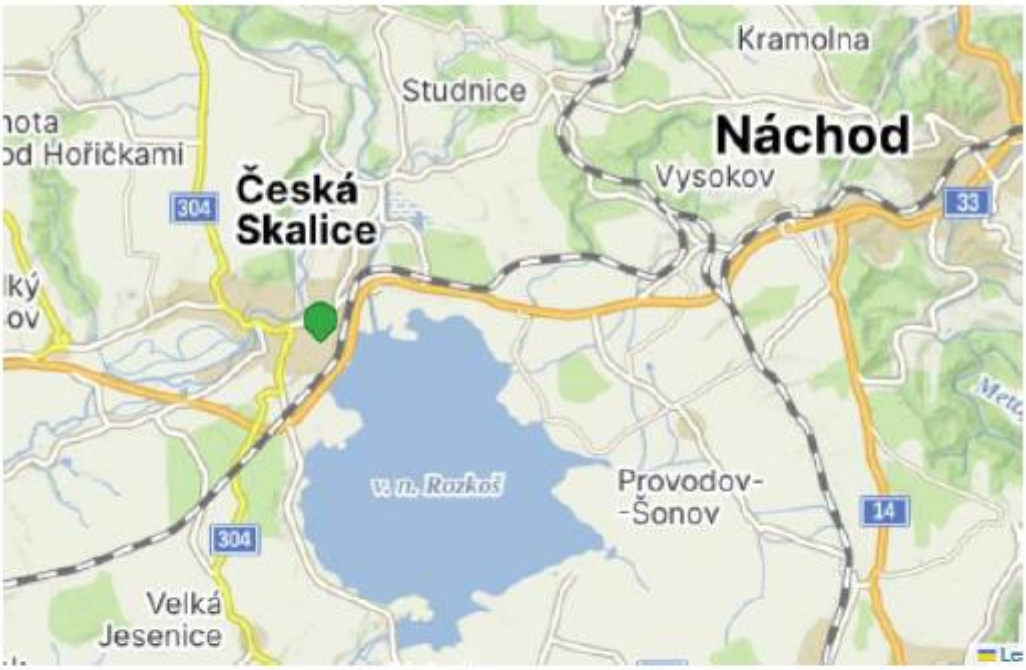
Územní plán





BYDLENÍ hromadné (BH)

Situace


Kramolna
Studnice
Náchod
Vysokov
Česká
Skalice
304
33
Provodov-
-Šonov
14
304
Velká
Jesenice


Na Kamenci
Riegrova
Družstevní
Riegrova

Fotodokumentace předmětu ocenění











Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Jiřinková č.p. 169, Česká Skalice, okres Náchod	**Cena**	3 600 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Sklep**	Ano
Plocha sklepa	15 m^2	**Balkón**	Ano
Plocha balkónu	8 m^2	**Počet nadzemních podlaží domu**	3
Výtah	Ne	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Plyn**	Plynovod
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Užitná plocha**	60 m^2
Podlahová plocha	60 m^2	**Plocha zahrady**	210 m^2
Dispozice	3+1	**Podlaží bytu**	1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Příjezdová cesta**	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Silnice		

Prodej vybavené bytové jednotky v prvním nadzemním podlaží o dispozici 3+1 s užitnou plochou 60m² v České Skalici. Proběhla zde rekonstrukce kuchyně, koupelny a WC. Z ložnice a obývacího pokoje je vstup na balkon. Vytápění a ohřev vody zde zajišťuje vlastní nový kondenzační kotel. Součástí jsou dva samostatné uzamykatelné sklepy o ploše 8m² a 7m². Dále společné prostory jako je kočárkárna a kolárna. Za domem je vlastní oplocená zahrada o rozloze 210 m² která může sloužit k odpočinku, zahradničení a podobně. Česká Skalice má kompletní občanskou vybavenost s mnoha pracovními příležitostmi. Náchod je vzdálen 10 km, Dvůr Králové nad Labem 20 km, Jaroměř 10 km. Hradec Králové 32 km. Přijďte se podívat osobně.

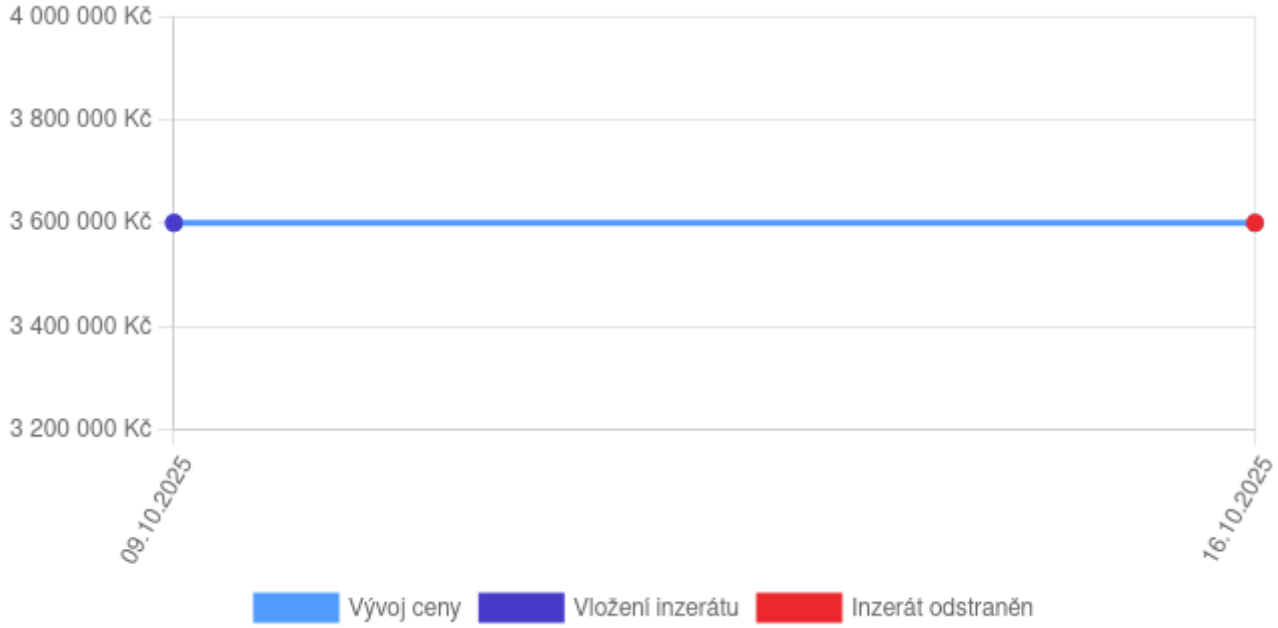
2. Fotodokumentace








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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Černčická č.p. 219, Nové Město nad Metují, okres Náchod	**Cena dle KS**	2 460 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.07.2025	**Číslo řízení**	V-4298/2025-605
Poznámka k ceně	500 Kč včetně provize RK	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Jímka
Vybaveno	Částečně	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Sklep**	Ano
Balkón	Ano	**Počet nadzemních podlaží domu**	3
Výtah	Ne	**Elektřina**	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Plyn**	Plynovod
Stav	Dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Užitná plocha	65 m^2	**Podlahová plocha**	65 m^2
Dispozice	3+1	**Vytápění**	Krbová vložka
Podlaží bytu	1	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus		

Nabízíme k prodeji byt 3+1 o užitné ploše 65 m², který se nachází v 1. nadzemním podlaží cihlového domu v Novém Městě nad Metují.

Byt je v dobrém stavu a umožňuje okamžité stěhování. Případná rekonstrukce dodá novým majitelům jedinečnou možnost upravit si ho přesně podle svých představ a potřeb.

Dispozice zahrnuje kuchyň, koupelnu, oddělené WC a tři samostatné pokoje poskytující dostatek prostoru jak pro rodinné bydlení, tak pro investiční záměr. K bytu náleží také sklepní kóje, která zajišťuje další úložný prostor.

Dům je situován v klidné části obce v katastrálním území Krčín, ideální pro příjemné a pohodové bydlení v blízkosti přírody. Tato lokalita zároveň nabízí dobrou dostupnost do centra města i veškerou občanskou vybavenost v dosahu.

Pro více informací kontaktujte makléře, který odpoví na Vaše dotazy a rád nemovitostí provede.

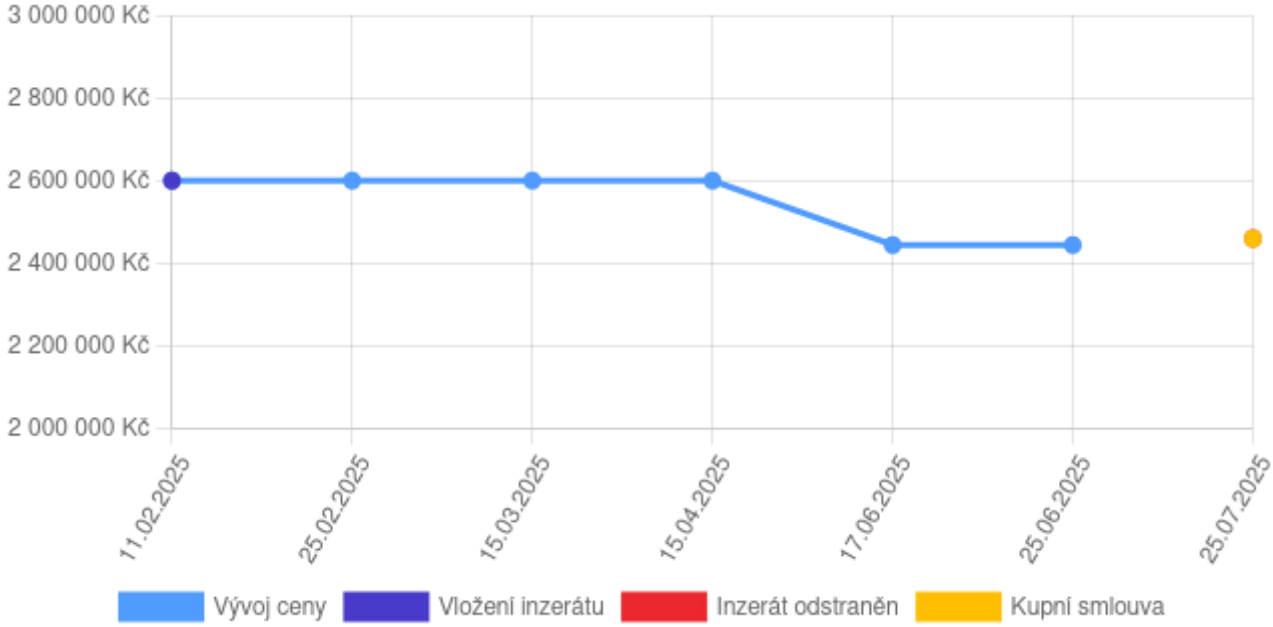
2. Fotodokumentace



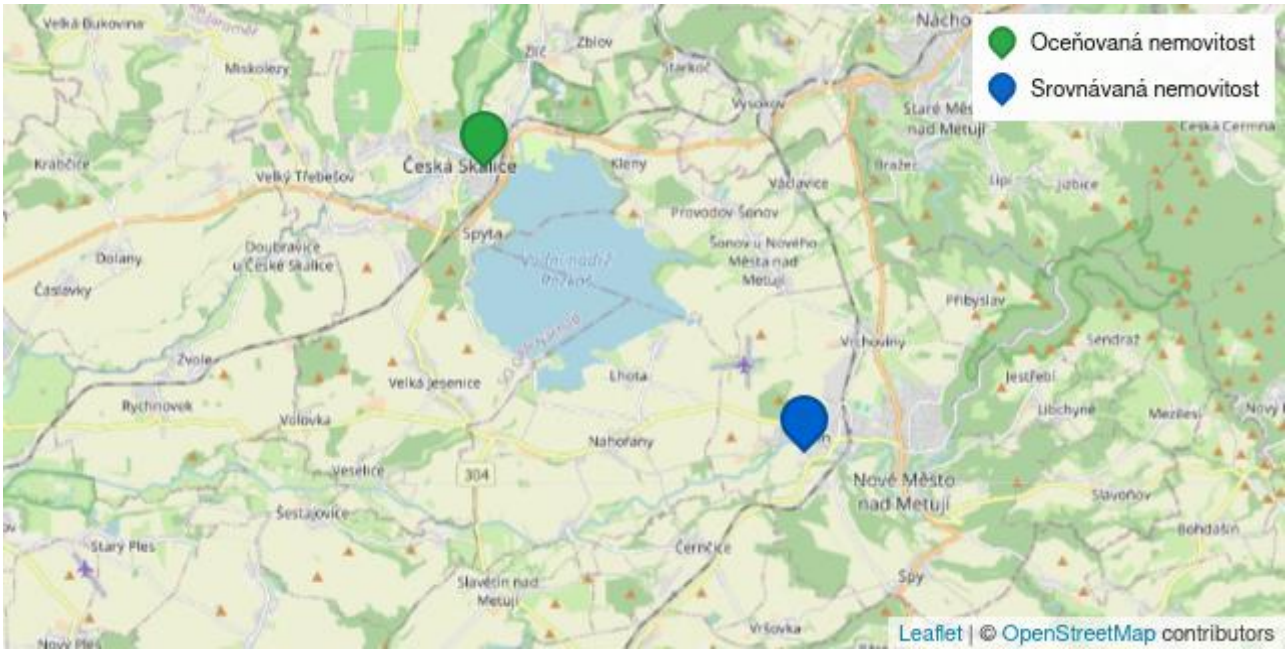





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

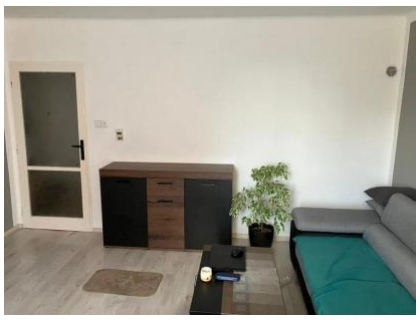
Lokalita	Na Kamenci č.p. 639, Česká Skalice, okres Náchod	**Cena**	2 890 000 Kč
Poznámka k ceně	bez poplatků	**Vlastnictví**	Osobní
Vybaveno	Ne	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Sklep**	Ano
Plocha sklepa	7 m^2	**Balkón**	Ano
Plocha balkónu	4 m^2	**Počet nadzemních podlaží domu**	3
Výtah	Ne	**Energetický štítek (PENB)**	A - Mimořádné úsporná
Stav	Po rekonstrukci	**Konstrukce**	Cihlová
Užitná plocha	56 m^2	**Podlahová plocha**	56 m^2
Dispozice	2+1	**Vytápění**	Plynový kotel
Podlaží bytu	1	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Vlak, Silnice, Autobus, Dálnice		

Hledáte příjemné bydlení v klidné ulici s přírodou i službami na dosah? Nabízíme světlý byt 2+1 o ploše 55,9 m² ve zvýšeném přízemí cihlového domu ze 70. let (celkem 3 NP). Dispozice potěší logikou i světlem; k bytu náleží dva balkony dohromady o ploše 4,1 m² — z obývacího pokoje na jih a z ložnice na sever — ideální na ranní kávu i večerní posezení. K bytu patří také velkorysý sklep 6,9 m². Byt prošel celkovou rekonstrukcí v roce 2005 (včetně nové elektroinstalace); koupelna je po čerstvé rekonstrukci z letošního léta. Vybavení zahrnuje kuchyňskou linku na míru, jinak se byt prodává nevybavený – připravený pro váš vlastní styl. Vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kombinovaný kotel (2005). Dům je po komplexní revitalizaci: nová střecha, zateplení (včetně spodní části), výměna stoupaček, plastová okna a udržované společné prostory. Jedná se o klidnou menší bytovku bez výtahu, příjemná sousedská atmosféra. Lokalita a dostupnost Česká Skalice nabízí vyváženou kombinaci městské vybavenosti a rekreace. V docházce najdete obchody, základní a mateřskou školu, lékárnu, poštu i sportoviště. K relaxu láká nedaleká vodní nádrž Rozkoš s cyklostezkami, pláží a vodními sporty; oblíbené jsou i vycházky do Ratibořic a Babiččina údolí. Vlak a autobus vás pohodlně spojí s Náchodem a Hradcem Králové, autem se pak rychle napojíte na I/33. Hledáte byt s balkonem, velkým sklepem a hotovým zázemím v domě po rekonstrukci? Rádi vás přivítáme na osobní prohlídce. Tato nemovitost je určena výhradně přímým zájemcům o koupi. Na inzerát můžete také reagovat přímo na webu Bezrealitky: https://www.bezrealitky.cz/nemovitosti-byty-domy/970177-nabidka-prodej-bytu-na-kamenci-ceska-skalice

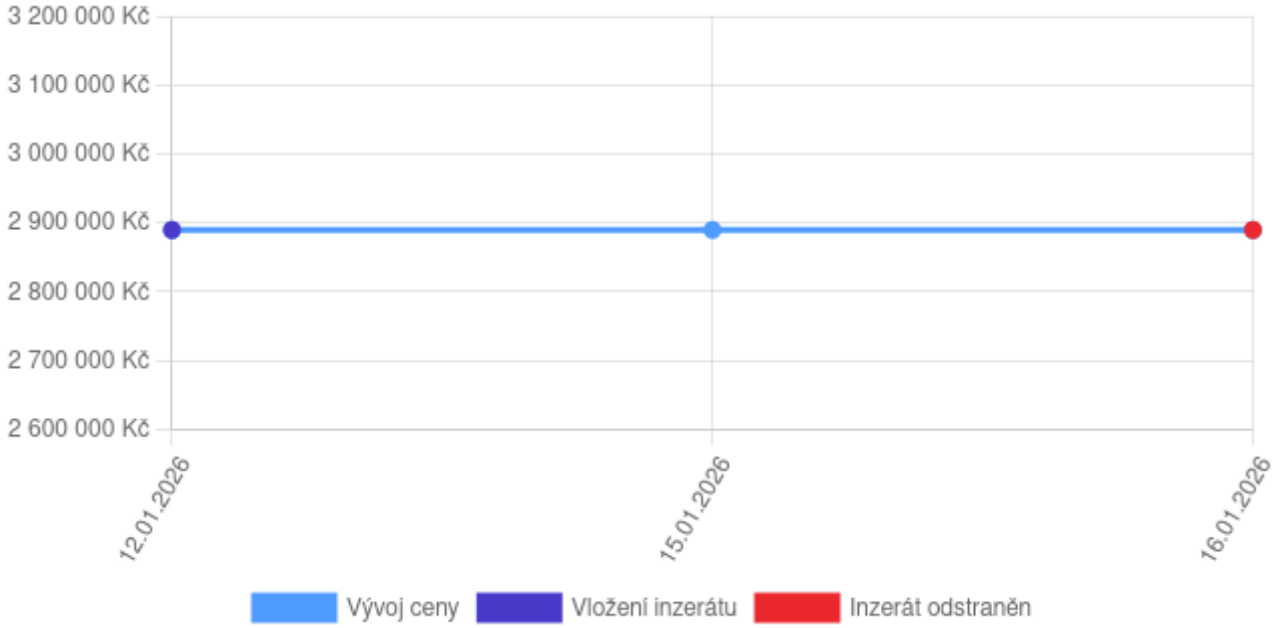
2. Fotodokumentace






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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	E. Beneše č.p. 291, Česká Skalice, okres Náchod	**Cena dle KS**	2 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.09.2025	**Číslo řízení**	V-5380/2025-605
Vlastnictví	Osobní	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Vybaveno**	Ne
Garáž	Ne	**Parkovací místo**	Ano
Sklep	Ano	**Počet nadzemních podlaží domu**	3
Výtah	Ne	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	**Stav**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Užitná plocha**	60 m^2
Podlahová plocha	60 m^2	**Dispozice**	1+1
Podlaží bytu	2	**Dostupnost dopravy**	Vlak, Autobus, Silnice

Nabízím k prodeji prostorný byt 1+1 o celkové podlahové ploše 60,63 m, který se nachází v 1. patře cihlového domu bez výtahu v klidné části České Skalice, v ulici Edvarda Beneše. Byt je v osobním vlastnictví a je určen ke kompletní rekonstrukci ideální příležitost pro ty, kteří si chtějí bydlení upravit podle svých představ. Dispozice: vstupní chodba, kuchyň, obytný pokoj, koupelna s toaletou. Součástí bytu je také sklep. K bytu dále náleží spoluvlastnický podíl na oplocených pozemcích u domu, které lze využít k parkování, relaxaci nebo jako bezpečný prostor pro děti. Ohřev vody zajišťuje vlastní plynový kotel umístěný v bytě, vytápění je řešeno pomocí lokálního plynového topení WAW (vafky) Výborná poloha: v docházkové vzdálenosti je centrum města (náměstí), zároveň je dům blízko obchvatu, což zajišťuje skvělou dostupnost do okolních měst (Náchod, Jaroměř, Hradec Králové). Hlavní výhody: * prostorný byt s užitnou plochou přes 60 m * klidná lokalita blízko centra * možnost parkování na pozemku u domu * sklep * byt k rekonstrukci možnost úprav dle vlastních potřeb Byt je ihned k dispozici. V případě zájmu mě neváhejte kontaktovat pro více informací nebo sjednání prohlídky.

2. Fotodokumentace





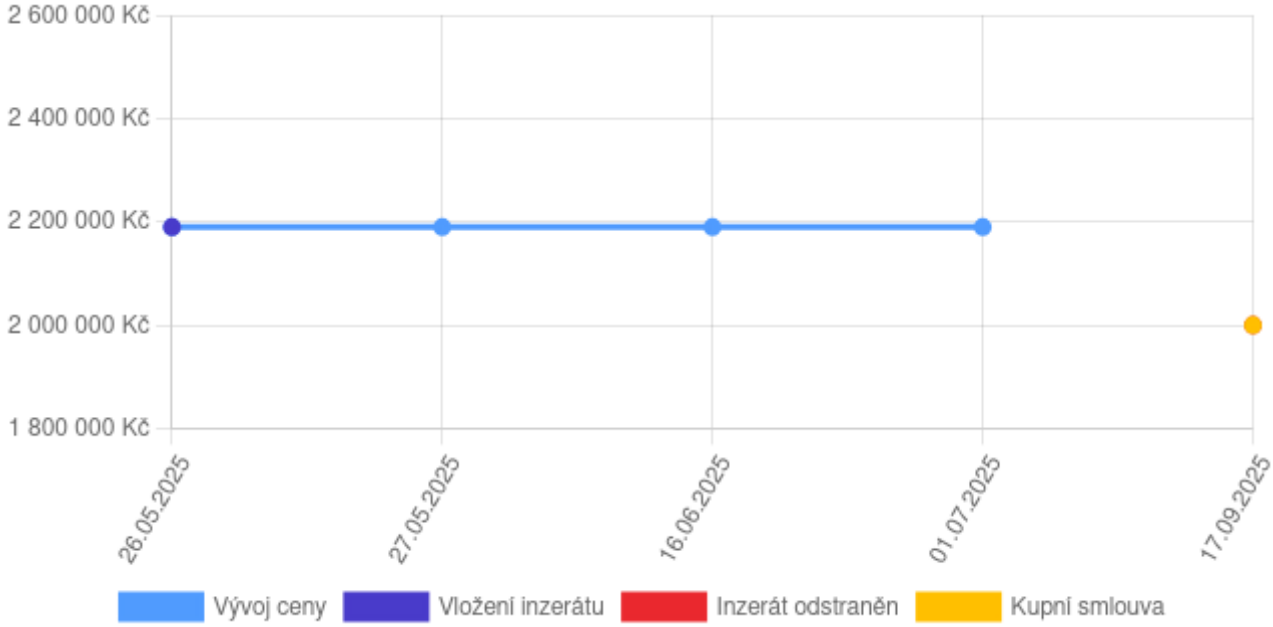








3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

