ZNALECKÝ POSUDEK

č. 065585/2024

O ceně zjištěné a ceně obvyklé stavební parcely č. parc. 207 jejíž součástí je objekt čp. 55 v obci a katastrálním území Broumov.



Zadavatel znaleckého posudku: Královéhradecký kraj, IČ: 70889546
Pivovarské náměstí 1245
500 03 Hradec Králové

Účel znaleckého posudku: ocenění nemovitosti
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., podle stavu ke dni 16.8.2024 znalecký posudek vypracoval:

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602 411 603
e-mail: resding@tiscali.cz
IČ: 12979821 Datová schránka:bbjsyqb

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí

Počet stran: 13 včetně titulního listu a 12 stran příloh. Zadavateli se předává ve dvou vyhotoveních.
Vyhotovení číslo: 1

V Hradci Králové 16.8.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Na základě objednávky ze dne 13.8.2024 DO2024/01057 Královéhradeckého Kraje na stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé stavební parcely č. parc. 207 jejíž součástí je objekt čp. 55 v obci a k.ú. Broumov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku nebyly zadavatelem znalci sděleny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 16.8.2024 za přítomnosti pana a paní Novotných.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Výběr dat pro potřeby ocenění znalec čerpal z veřejně dostupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednávka č. DO2024/01057 ze dne 13.8.2024
Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Náchod LV č. 1475
Snímek pozemkové parcely, snímek ortofoto
Mapa širšího okolí
Místní šetření uskutečněné znalcem dne 16.8.2024
Informace poskytnuté panem a paní Novotnými
Projektová dokumentace na rekonstrukci objektu čp. 55 z roku 1996
Průkaz energetické náročnosti budovy
Fotodokumentace pořízená na místě samém
Nemovitosti použité k porovnání z katastru nemovitostí

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použitá data jsou čerpána z veřejně dostupných zdrojů a jsou považována za věrohodná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění
Vyhláška č. 434/2023 Sb.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Stavební pozemek č. parc. 207 jehož součástí je stavba domu čp. 55
Adresa předmětu ocenění:	Mírové náměstí 55 550 01 Broumov
LV:	1475
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Náchod
Obec:	Broumov
Katastrální území:	Broumov
Počet obyvatel:	7 207

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 893,00 Kč/m^2**

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 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 = **1 299,00 Kč/m^2**

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 1475
Dalibor Novotný a Eva Novotná, bytem Mírové náměstí 55, 550 01 Broumov
SJM k celku

Dokumentace a skutečnost

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici.

Celkový popis nemovité věci

Dům čp. 55 se nachází na stavební parcele č. parc. 204 v obci a k.ú. Broumov. Jedná se o původní měšťanský dům postavený asi v polovině devatenáctého století v centru města Broumov na jeho náměstí. Objekt byl v průběhu jeho životnosti několikrát přestavován a opravován do současné podoby, která vznikla mezi lety 1996 - 2017. Pozemek a dům je přístupný po zpevněné komunikaci

místního významu z Mírového náměstí a z ulice Lipové ze které je přístupný zadní trakt včetně možnosti parkování. Dům slouží jak ke komerčním účelům, tak k bydlení. Je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, elektrický proud a horkovod. Docházkové vzdálenosti k vybudované infrastruktuře jsou velmi dobré, neboť se jedná o centrum města. Negativní vlivy se neprojevují.

3.2. Obsah

1. Stavební pozemek č. parc. 207
   1.1. Oceňované pozemky
   1.2. Dům čp. 55
   1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
2. Cena obvyklá

4. POSUDEK

4.1. 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. 434/2023 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
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: Vlivy zvyšující cenu - lokalita s komerčním potenciálem	III	0,05
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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,040}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,990}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
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, s možností parkování na pozemku - omezené parkovací možnosti	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - dobrá poloha jak k bydlení tak pro komerční využití	III	0,10

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,962}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,000**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,952**

1. Stavební pozemek č. parc. 207

1.1. pozemky

Stavební pozemek č. parc. 207 zastavěný stavbou domu čp. 55 v obci a katastrálním území Broumov. Pozemek se nachází v absolutním centru města Broumov na Mírovém náměstí. Přístup na pozemek je jak z Mírového náměstí tak z ulice Lipová. Pozemek je mezi objekty staré radnice a městským divadlem v řadové zástavbě. Přístup v obou případech je po zpevněných komunikacích. V dané lokalitě jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě a tyto jsou kromě plynovodní přípojky na pozemek a do objektu zavedeny. Jedná se o veřejný vodovod, kanalizaci, elektrickou síť a horkovod. V zadní části pozemku z ulice Lipová je možnost parkování na vlastním pozemku, na Mírovém náměstí jsou omezené parkovací možnosti a tyto jsou zpoplatněny.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 0,990}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,962}$

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 $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,990 * 1,000 * 0,962 = **0,952**

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	1 299,-	0,952		1 236,65

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	207	331	1 236,65	409 331,15
Stavební pozemek - celkem			331		**409 331,15**

1.2. Dům čp. 55

Jedná se o dům postavený původně kolem roku 1850 - 1860 a od této doby užívaný. V průběhu let užívání objektu byl tento několikrát opravován a přestavován do současné podoby. Poslední stavební úpravy do současného stavu byly provedeny v letech 1988, 1997 a 2015-2017, které byly zásadní a uvedly objekt do současného stavu. Dům byl původně měšťanským domem s prodejním prostorem. V současné době je domem, kde převládá prodejní prostor se sklady a administrativní částí a ve třetím patře a podkroví je vybudována bytová jednotka.

Dům je postaven na původních základových pasech s částečným podsklepením bez izolací proti zemní vlhkosti. Tato se neprojevuje v nadzemních podlažích, přízemí je přizděno s ventilačními otvory, tak aby zavlhčené zdivo bylo odvětráváno. Obvodové nosné konstrukce jsou zděné z míšeného zdiva kamenného a cihelného na tl. od 60 cm do cca 100 cm. Dům je v souvislé řadové zástavbě! Stropní konstrukce jsou v kombinaci původních valených kleneb s novodobějšími klenbami do I nosičů a z I nosičů a stropních desek hurdis, eventuelně VSŽ plechů a částečně

zavěšených sádrokartonových stropů. Zastřešení je provedeno sedlovým dřevěným krovem s malou valbou do uliční části s bedněním. Klempířské konstrukce jsou provedeny kompletně z titanzinku, parapety platové společně s plastovými okny. venkovní omítky vápenné opatřené vrchním nátěrem, vnitřní omítky vápenné štukové doplněné keramickými obklady v sociálních zařízeních. Podlahové konstrukce u suterénu betonový potěr, ostatní podlaží v kombinaci keramických dlažeb, kobercových krytů. Okna osazena v celém objektu plastová v podkroví též osazeny střešní okna velux dřevěné. Vnitřní dveře osazeny do ocelových zárubní hladké a prosklené. Vstupní dveře do provozovny jsou plastové. Schody do jednotlivých podlaží jsou pískovcové a železobetonové s povrchovou úpravou z keramické dlažby a kobercových krytů. Elektroinstalace je provedena z Cu vodičů 230/400 V. Hromosvod na budově není instalovaný. Rozvody vody studené a teplé provedeny z PPR potrubí, kanalizace provedena z plastového potrubí. Vytápění je z centrálního zdroje - horkovodu s radiátorovými články Korado. Ohřev teplé užitkové vody je zajištěn v jednotlivých soc. zařízeních a koupelně el. Boilery. Zařizovací předměty v sociálních zařízeních a lázni jsou ve standardním provedení, sprchové kouty, vana, umývadla, WC. Zařízení kuchyně taktéž ve standardním provedení.
Dům obsahuje: suterén - schodiště a sklad, přízemí - prodejnu, dílnu, sklad, sociální zařízení, šatnu, úklidovou komoru, I. patro - expedici s přípravnou, sociální zařízení, šatnu, úklidovou komoru, expediční sklad, schodišťový prostor, sklad, II. patro - kancelář, kuchyňský kout, archiv, šatnu, sociální zařízení úklidovou komoru, schodiště, první část bytu - schodiště, kuchyň, obývací pokoj, šatnu, koupelnu s WC, podkrovní část bytu halu se schodištěm, pracovnu, chodbu, ložnici a dětský pokoj.
Dům je v dobrém technickém stavu, bez zásadních nedostatků, běžně udržovaný.
V současné době je celý užívaný jak provozní část, tak byt majiteli domu. Pronájem není z tohoto důvodu uvažovaný!

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
suterén	6,80*6,90	=	46,92
přízemí	29,76*7,30	=	217,25
I. patro	29,76*7,30	=	217,25
II. patro	29,76*7,30	=	217,25
podkroví a půdní prostor	29,76*7,30	=	217,25

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
suterén	46,92 m^2	3,40 m	159,53
přízemí	217,25 m^2	3,00 m	651,75
I. patro	217,25 m^2	2,90 m	630,03
II. patro	217,25 m^2	2,60 m	564,85
podkroví a půdní prostor	217,25 m^2	2,50 m	543,13
Součet	**915,92 m^2**		**2 549,29**

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 2 549,29 / 915,92 = 2,78 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 915,92 / 5 = 183,18 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
suterén	46,92*3,80	=	178,30 m^3
přízemí	217,25*3,30	=	716,93 m^3
I. patro	217,25*3,20	=	695,20 m^3
II. patro	217,25*2,85	=	619,16 m^3
podkroví a půdní prostor	217,25*1,10+217,25*3,32/2	=	599,61 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
suterén	PP	178,30 m^3
přízemí	NP	716,93 m^3
I. patro	NP	695,20 m^3
II. patro	NP	619,16 m^3
podkroví a půdní prostor	Z	599,61 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		2 809,20 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	základové pasy bez izolace	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z míšeného zdiva cihly kámen	S	100
3. Stropy	klenbové valené, I. nosiče a klenby, I nosiče VSŽ plechy a zavěšené	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný	S	100
5. Krytiny střech	lepenkový šindel	S	100
6. Klempířské konstrukce	titanzinek	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky vápenné opatřené nátěrem	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	pískovcové, betonové s koberci a ker. dlažbou	S	100
11. Dveře	hladké a prosklené do ocelových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová a střešní velux	S	100
14. Povrchy podlah	betonový potěr, keramické dlažby , kobercové kryty	S	100
15. Vytápění	ústřední horkovodem	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová 230/400 V	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky PPR teplé a studené	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžné elektrické spotřebiče, sporáky,	S	100

	myčka, dřezy a pod		
23. Vnitřní hygienické vyb.	běžné zařizovací předměty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	STA, domácí telefon	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,00
Koeficient vybavení K_4:					**0,9800**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,22	164	200	82,00	5,1004
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	15,61	164	200	82,00	12,8002
3. Stropy	S	8,10	50,00	1,00	4,05	4,13	164	200	82,00	3,3866
3. Stropy	S	8,10	50,00	1,00	4,05	4,13	10	150	6,67	0,2755
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,33	36	100	36,00	2,2788
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,96	27	50	54,00	1,5984
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	27	60	45,00	0,2745

7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	50,00	1,00	3,65	3,72	27	60	45,00	1,6740
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	50,00	1,00	3,65	3,72	10	60	16,67	0,6201
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,37	10	50	20,00	0,6740
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,27	27	40	67,50	2,2073
10. Schody	S	2,70	50,00	1,00	1,35	1,38	164	200	82,00	1,1316
10. Schody	S	2,70	50,00	1,00	1,35	1,38	27	100	27,00	0,3726
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,78	27	60	45,00	1,7010
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,92	10	60	16,67	0,9869
14. Povrchy podlah	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,68	27	50	54,00	0,9072
14. Povrchy podlah	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,68	10	30	33,33	0,5599
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,90	10	40	25,00	1,2250
16. Elektroinstalace	S	5,90	50,00	1,00	2,95	3,01	27	50	54,00	1,6254
16. Elektroinstalace	S	5,90	50,00	1,00	2,95	3,01	10	50	20,00	0,6020
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,27	27	50	54,00	1,7658
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,16	27	50	54,00	1,7064
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,04	10	20	50,00	1,0200
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,94	10	30	33,33	0,6466
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,29	27	40	67,50	2,8958
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,49	10	30	33,33	1,4965
Opotřebení:										**49,5 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9560
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0554
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9800
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0690
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**7 605,23**
Plná cena: 2 809,20 m^3 * 7 605,23 Kč/m^3	=	**21 364 612,12 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 49,5 % /100)	*	0,505
Nákladová cena stavby CS_N	=	**10 789 129,12 Kč**
Koeficient pp	*	0,952
Cena stavby CS	=	**10 271 250,92 Kč**
Dům čp. 55 - cena zjištěná	=	**10 271 250,92 Kč**

1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Venkovní úpravy spočívají v jednotlivých přípojkách vody, kanalizace, elektriky, horkovodu, zpevněných plochách, venkovních schodištích a rampě.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %
Stanovená cena staveb **10 271 250,- Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		10 271 250,00
3,50 % z ceny staveb	*	0,0350
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - cena zjištěná	=	**359 493,75 Kč**

Stavební pozemek č. parc. 207 - rekapitulace

1.1. Pozemky:		**409 331,15 Kč**
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Dům čp. 55		10 271 250,92 Kč
1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem		359 493,75 Kč
Stavby na pozemku - celkem	+	**10 630 744,67 Kč**
Stavební pozemek č. parc. 207 - cena zjištěná celkem	=	**11 040 075,82 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Stavební pozemek č. parc. 207		11 040 075,80 Kč
1.1. Oceňované pozemky	409 331,15 Kč	
1.2. Dům čp. 55	10 271 250,90 Kč	
1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	359 493,80 Kč	
	= 11 040 075,80 Kč	

Zjištěná cena - celkem: 11 040 075,80 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 11 040 080,- Kč

slovy: jedenáct milionů čtyřicet tisíc osmdesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Na základě zadání objednatele ke stanovení obvyklé ceny byly prověřeny veškeré dostupné informace o realizovaných nemovitostech obdobného typu v daném místě a čase. Na tomto základě jsou použity k porovnání nemovitosti, které jsou nabízeny na současném realitním trhu v obdobném provedení a velikosti včetně oceňované nemovitosti.

5. ZÁVĚR

Obvyklá cena

Obvyklá cena předmětných nemovitostí je stanovena v souladu s § 2 odstavce 2 zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů a Vyhlášky č. 434/2023 Sb. § 1a odstavec 1-3 .

Obvyklou cenou se předpokládá výše, která by byla dosažitelná při prodeji v České republice v daném místě a čase. Nepřihlíží se při tom k mimořádným okolnostem to jest stav tísně převádějícího nebo nabývajícího, osobních poměrů a pod. Oceňovaný byt je porovnán s obdobnými byty v daném místě a čase nabízenými na realitním trhu.

Jednotky - byty použité k porovnání

1. Prodej činžovního domu U Dolní Brány, Broumov	10 000 000,-Kč
2. Prodej činžovního domu Malé náměstí Broumov	11 000 000,-Kč
3. Prodej domu Mírové náměstí, Broumov	11 790 000,-Kč
Průměrná cena nabízených domů	10 930 000,-Kč

Koeficient porovnání

K1 - nerealizované nemovitosti	0,90
K2 - poloha oceňované nemovitosti - lepší	1,05
K3 - stav nemovitosti - lepší	1,05
K4 - velikost nemovitosti - obdobná	1,00
K5 - možnost inž. sítí - obdobná	1,00
K6 - využití nemovitosti - lepší	1,05

Koeficient porovnání 1,04

10 930 000-Kč	*	1,04	=	11 367 200,-Kč
Zaokrouhleně				11 367 000,-Kč

Obvyklou cenu stavební parcely č. parc. 207 jejíž součástí je dům čp. 55 v obci Broumov, k.ú. Broumov stanovuji ve výši 11 367 000,-Kč

Slovy: jedenáctmilionůtřistašedesátsedmtisícKč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
LV č. 1475	3
Snímek pozemkové mapy, snímek orto foto	3
Fotodokumentace	2
Průkaz energetické náročnosti čp. 55	1
Nemovitosti použité k porovnání	3

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 5583/184/2024.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.3.1987 čj.SPR 1848/86pro základní obor stavebnictví - ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 065585/2024.

V Hradci Králové 16.8.2024

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 065585/2024

	počet stran A4 v příloze:
LV č. 1475	3
Snímek pozemkové mapy, snímek orto foto	3
Fotodokumentace	2
Průkaz energetické náročnosti čp. 55	1
Nemovitosti použité k porovnání	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *12.08.2024 14:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1 pro Královehradecký kraj

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **573922 Broumov**

Kat.území: **612766 Broumov** List vlastnictví: **1475**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJM Novotný Dalibor a Novotná Eva, Mírové náměstí 55, 55001 Broumov	**590120/0096 616028/0038**	

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 207	**331**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná krajinná oblast - I.zóna, chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, chráněná značka geodetického bodu, nemovitá kulturní památka, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**

Součástí je stavba: **Broumov, č.p. 55, víceúčel**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 207**

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 chůze a jízdy
dle geom. pl. 674-63/97
Oprávnění pro
Parcela: St. 208
Povinnost k
Parcela: St. 207

Listina **Smlouva o věcném břemeni V3 3000/1997 ze dne 30.6.1997, právní účinky vkladu ke dni 10.7.1997.**
POLVZ:356/1997 Z-1700356/1997-605

Pořadí k **11.09.2014 06:25**

o Zástavní právo smluvní
č. úvěru 537 15 002231
- budoucí dluhy do výše 1.500.000,-Kč
- budoucí dluhy až do výše 1.500.000,-Kč vzniklé do 31.12.2040
Oprávnění pro
MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720
Povinnost k
Parcela: St. 207

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení ze dne 28.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2015 11:40:16. Zápis proveden dne 22.09.2015; uloženo na prac. Náchod**
V-7018/2015-605

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *12.08.2024 14:55:02*

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **573922 Broumov**

Kat.území: **612766 Broumov** List vlastnictví: **1475**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k **31.08.2015 11:40**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení ze dne 28.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2015 11:40:16. Zápis proveden dne 22.09.2015; uloženo na prac. Náchod**

V-7018/2015-605

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení ze dne 28.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2015 11:40:16. Zápis proveden dne 22.09.2015; uloženo na prac. Náchod**

V-7018/2015-605

o **Zákaz zatížení**

jiným zástavním právem s vyjímkou zástavního práva pro GE Money Bank ičo. 256 72 720 bez písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Parcela: St. 207

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení ze dne 28.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2015 11:40:16. Zápis proveden dne 22.09.2015; uloženo na prac. Náchod**

V-7018/2015-605

Pořadí k **31.08.2015 11:40**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

LV 1475

o **Změna číslování parcel**

Povinnost k

LV 1475

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Kupní smlouva V11 620/1996 ze dne 15.1.1996. Právní účinky vkladu ke dni 11.3.1996.**

POLVZ:357/1996 **Z-1700357/1996-605**

Pro: **Novotný Dalibor a Novotná Eva, Mírové náměstí 55, 55001 Broumov** *RČ/IČO:* **590120/0096 616028/0038**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *12.08.2024 14:55:02*

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **573922 Broumov**

Kat.území: **612766 Broumov** List vlastnictví: **1475**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.08.2024 15:01:27

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

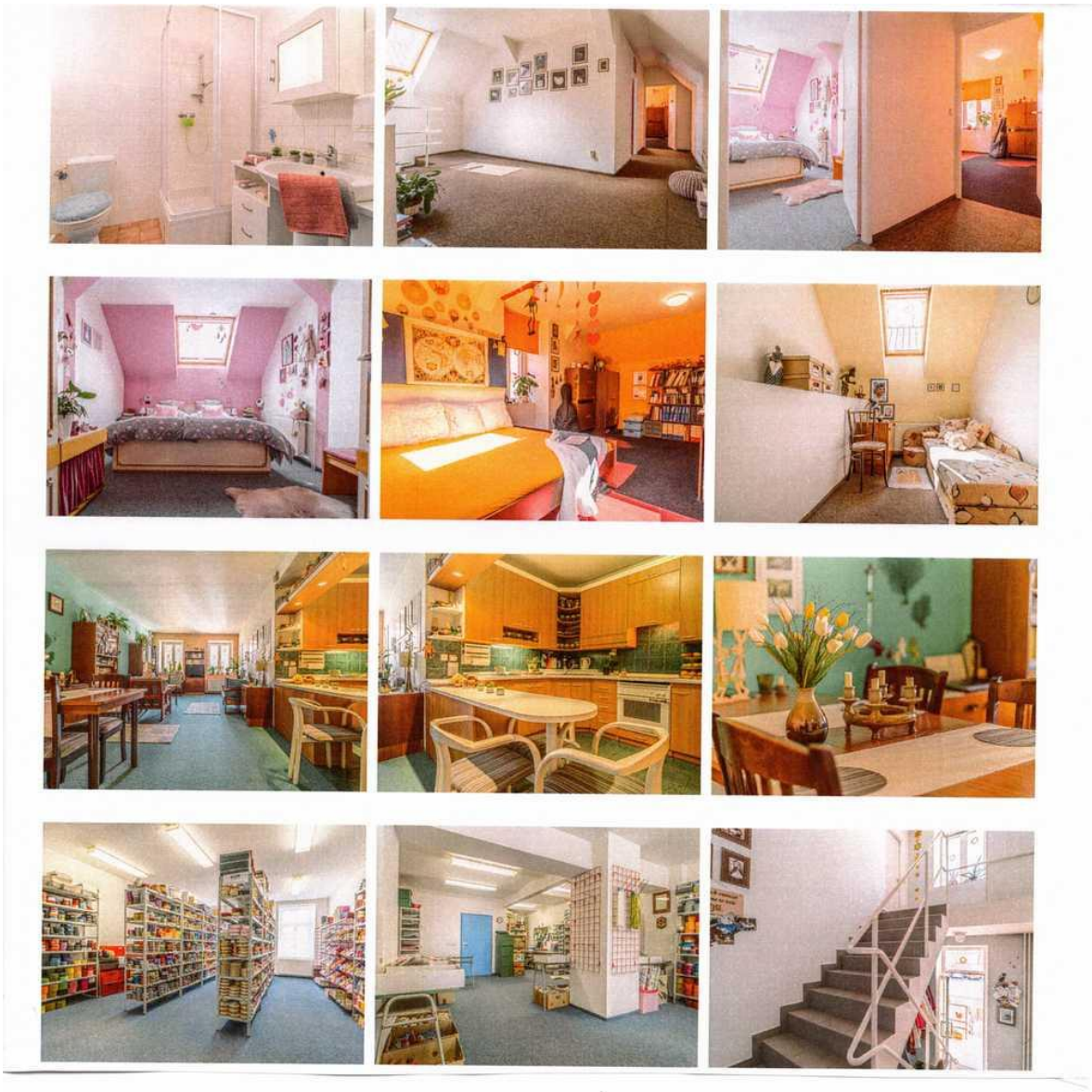

182/1
1621
27/2
27/1
199
181
27/3
200
180
27/4
1890
730/15
1751
168
178
Lipová
177
Stanislava Opočenského
11/1
212
213/1
214
215/1
216/1
217
208
207
206
204
Broumov-
Hradební
232/1
233
234
235
236
12/2
1:500
0
5
10
15
20
25 m


Braunov
50 m


Spořilov
BROUMOV
NOVÉ MĚSTO
KOLONIE 5. KVĚTNA
POŘÍČ
Nová Kolonie
Katovna
Cihelný ryb.
Černá
Liščí p.
417
302
sport.
zdrav.
nem.
soc.
kl.
dep
depo
gar.
hř.
šk.
1:8 000
0 100 200 300 400 500 m


EDA
DÁRKY - KVĚTINY





PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: Mírové náměstí, 55
PSČ, místo: 550 01, Broumov
K.ú., parcelní č.: Broumov (612766), st. 207
Typ budovy: Budova pro obchodní účely
Celková energeticky vztažná plocha: 644 m²



KLASIFIKAČNÍ TŘÍDA

Primární energie z neobnovitelných zdrojů
kWh/(m²·rok)

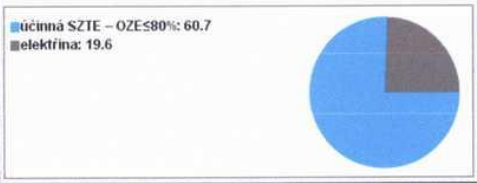


Požadavek vyhlášky na energetickou náročnost

není stanoven

ROZDĚLENÍ DODANÉ ENERGIE

MWh/rok



UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI

Průměrný součinitel prostupu tepla budovy	0.63	W/(m²·K)	F
Měrná potřeba tepla na vytápění	61.1	kWh/(m²·rok)	
Celková dodaná energie	125	kWh/(m²·rok)	E
Vytápění	94.7	kWh/(m²·rok)	F
Chlazení			-
Nucené větrání			-
Úprava vlhkosti			-
Příprava teplé vody	9.40	kWh/(m²·rok)	C
Osvětlení	20.6	kWh/(m²·rok)	D

Energetický specialista: Mgr. Tomáš Čtrnáct
Osvědčení č.: 1799
Kontakt: tomas.ctrnact@gmail.com

Ev. č. průkazu: 504296.0
Vyhotoveno dne: 22.05.2023
Podpis:



Prodej činžovního domu 330 m²

U Dolní brány, Broumov - Nové Město

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

10 000 000 Kč (30 303 Kč za m²)

G MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Hledáte zajímavou investici s potenciálem stabilního výnosu z pronájmu? Nabízíme vám dva bytové domy s komerčními prostory v centru Broumova.

Dům č.p. 61: Rekonstruovaný a připravený k pronájmu
Tento dům prošel před 5 lety kompletní rekonstrukcí, která zahrnovala novou elektroinstalaci, rozvody vody a odpadu a plastová okna. V suterénu se nachází automatický kotel na tuhá paliva, který vytápí komerční prostor v přízemí, dále 2 toalety, umývárna a další prostory s potenciálem pro vybudování vinárny či jiného atraktivního podniku. V přízemí se nachází komerční prostor s kuchyňkou o rozloze 67 m², dříve využívaný jako chráněná dílna. V 1. patře se nacházejí dva byty 3+kk o podlahové ploše 50 a 57 m² s vlastním vytápěním (el. přímotopy). Ve 2. patře je byt 2+1 a připravený prostor pro další bytovou jednotku 3+1. Vytápění je zde řešeno akumulačními kamny. Půdní prostor je nevyužitý a nabízí možnost vybudování dvou bytových jednotek.

Dům č.p. 60: Potenciál pro rekonstrukci a vlastní vize
Tento dům v původním stavu nabízí široké možnosti rekonstrukce dle vašich představ a požadavků. V suterénu se nachází kotelna s automatickým kotlem na tuhá paliva, která zajišťuje vytápění celého domu. Přízemí disponuje komerčním prostorem, který je aktuálně využíván jako prodejna tabáku, a dalším prostorem s potenciálem pro vybudování bytu 1+kk s terasou. V 1. patře se nachází byt 2+1 s potenciálem pro vybudování další bytové jednotky. Ve 2. a 3. patře se nachází prostorný mezonetový byt 4+1.



Prodej činžovního domu 490 m²

Malé náměstí, Broumov

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

11 000 000 Kč (22 449 Kč za m²)

G MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Hledáte investiční příležitost, do které byste uložili své peníze a ochránili je před nepříznivými dopady inflace? Představujeme vám zajímavou nabídku bytového domu situovaného přímo v srdci města Broumov. Tento objekt prošel rekonstrukcí a nabízí šest moderně zrekonstruovaných bytových jednotek.

Činžovní dům má čtyři nadzemní podlaží a je zhruba z poloviny podsklepený. Ve třech podlažích je 6 samostatných bytových jednotek 3x 2+kk o výměře 47 m2 a 3x 3+kk o výměře 72 m2. K domu patří pozemek za domem, kde je možné vybudovat posezení.

Zděný bytový dům prošel rekonstrukcí. Zahrnovala nové rozvody elektřiny, odpadů, stoupačky, nová plastová okna, výměna střešní krytiny ad. Všechny bytové jednotky mají novou podlahovou krytinu, nové kuchyňské linky. Každý byt má vlastní elektroměr a vodoměr. Vytápění bytových jednotek zajišťuje el. kotel, ohřev vody el. bojler. Dům je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci.

Tři bytové jednotky jsou v současné době obsazeny nájemníky. Zbylé tři byty jsou aktuálně po rekonstrukci a připraveny k pronájmu.

Dům se nachází na Malém náměstí v centru Broumova, takže v blízkosti je veškerá občanská vybavenost. V okolí města je krásná příroda a 20 min. odtud se nachází Adršpašsko-teplické skály.



Prodej památky 555 m², pozemek 331 m²

Mírové náměstí, Broumov

Cena: 11 790 000 Kč

Chtěli byste vlastnit nejen zajímavou nemovitost, ale také být součástí historie, která tento původně měšťanský dům provázela? Potom Vám nabízíme ojedinělou příležitost prodeje nemovitosti skládající se ze 4.NP a 1.PP (suterénu) na Mírovém náměstí v centru města Broumova. Jedná se o budovu s celkovou užitnou plochou 622 m2 a navazujícím dvorem s menší rampou k případnému zásobování (118 m2) a možností parkování pro osobní automobily.

Přidanou hodnotou pro zájemce může být celková rekonstrukce objektu (1997), kde byl kladen důraz na zachování historických detailů, původních architektonických prvků a zároveň zajištění současných potřeb při provozu stávající provozovny (tel. ústředna, pevné rozvody sítí apod.) Veškerá technická dokumentace včetně projektové při stavebních úpravách je k dispozici.

Zájemci ocení variabilitu využití prostor v souvislosti s dobrým a udržovaným stavebně-technickým stavem, vybavením nemovitosti a příslušenstvím (které je součástí prodeje), nízké provozní náklady na provoz, malebnou krajinu, která skýtá mnohé vyžití v každém ročním období.

1. NP budovy (prodejna, sklad, aranžérská dílna) slouží v současné době k provozování zavedené agentury spojené s prodejem květin, dárkových předmětů, doplňků, aranžováním pro společenské akce apod.

V 2.NP budovy je jednotka sloužící jako expediční sklad, příprava, expedice a další.

V 3. NP a 4. NP jsou k dispozici bytové jednotky s potencionálem možnosti případného pronájmu.

Broumov leží v severovýchodních Čechách u státní hranice s Polskem. Okresní město Náchod je vzdálené vzdušnou čarou přibližně 23 km, polské město Nowa Ruda přibližně 12 km. Pro zájemce o kulturu můžeme zmínit fakt, že Broumov postoupil do závěrečného kola výběru kandidátů na Evropské hlavní město kultury 2028. Tato atraktivní lokalita je vyhledávaným místem turistů. Od romantických procházek po okolí až po celodenní výlety do skal, zdejších lesů, návštěvy památek, cykloturistiku apod. Zdejší cyklotrasy vedou nádhernou krajinou a uspokojí každého návštěvníka. V zimních měsících lze využívat nedaleké lyžařské vleky v obci Janovičky. Dalšími zajímavými místy v okolí mohou být Broumovské stěny, historické památky, Adršpašsko - Teplické skály, výlety do Polska atd. Tato nemovitost rozhodně stojí za povšimnutí. V případě zájmu mne neváhejte kontaktovat, případně