

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 4359– 49/20

o ceně nemovité věci:

pozemku p.č. st. 193 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně součástí (součástí je stavba, Rožmitál, č.p. 28, bydlení) včetně součástí a příslušenství, v obci Broumov, k.ú. Broumov – vše evidováno na listu vlastnictví číslo 2424

Objednavatel posudku:

GAVLAS, spol. s r.o.
Politických vězňů 21
110 00 Praha 1

Účel posudku:

Stanovení aktuální obvyklé ceny nemovitosti

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.

Oceněno ke dni:

25. listopadu 2020

Posudek vypracoval:

Ing. Jiří Jezbera
Vysokov 160
547 01 Náchod

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 22 stran včetně příloh.

Ve Vysokově, dne 22. 01.2020

Vyhotovení číslo: 01

A. NÁLEZ

Předmět ocenění

Předmětem ocenění je věc nemovitá sestávající se pozemku p.č. st. 193 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně součástí (součástí je stavba, Rožmitál, č.p. 28, bydlení) včetně součástí a příslušenství, v obci Broumov, k.ú. Broumov – vše evidováno na listu vlastnictví číslo 2424

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Obec Broumov je malým městem v pohraničí, ležící nedaleko od hranice s Polskem. Jedná se o obec se základní infrastrukturou. V obci je základní, učňovské a střední školství. V obci je celkově menší možnost zaměstnání. Doprava je autobusová a vlaková. Rožmitál je částí obce Broumov s vlastní obcí nesrostlá s nutností osobní dopravy do Broumova (automobil, autobus).

Polohu nemovitosti z hlediska dostupnosti služeb a vybavenosti města hodnotím jako nepříznivou. Z hlediska bydlení se jedná o okrajovou zástavbu vesnice s minimální vybaveností a službami.

Nemovitost - rozsah

Pozemek p.č. st 193 má celkovou plochu 122 m². Je zcela zastavěn stavbou rodinného domu č.p. 28. Navazující pozemek kolem domu je ve vlastnictví jiného vlastníka.

Příslušenství oceňované společně s domem a pozemkem zahrnuje zejména přípojky na sítě.

Ostatní úpravy jsou na pozemcích jiných vlastníků (Česká republika) bez jednoznačného určení vlastnictví.

Bližší údaje o nemovitosti:

Předmětem ocenění je věc nemovitá sestávající se z pozemku p.č. st. 193 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně součástí (součástí pozemku je stavba č.p. 28, rodinný dům) včetně součástí a příslušenství, v obci Broumov, k.ú. Rožmitál.

Pozemek je zcela zastavěn rodinným domem. Přístup k nemovitosti je od východu po pozemku p.č. 1354/5 (jiná plocha, ostatní plocha) ve vlastnictví České republiky (příslušnost hospodařit s majetkem státu: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3) – jedná se o pozemek kolem domu užívaný zejména jako manipulační plocha a zahrada. A dále je přístup po pozemku p.č. 1512/2 (ostatní plocha, ostatní komunikace) ve vlastnictví České republiky (příslušnost hospodařit s majetkem státu: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3).

Rodinný dům č.p. 28, který je součástí pozemku p.č. st. 193 je dvoupodlažní, nepodsklepená stavba s volným půdním prostorem. Jedná se o samostatně stojící dům na vlastním pozemku v okrajové části obce. V okolí převládá zástavba rodinnými domy. V okolí není dostupná vybavenost a služby města. Jedná se o polohu v části obce spadající pro město Broumov. Část Rožmitál není s městem stavebně srostlá, jedná se původně o samostatnou vesnici.

Nemovitost je napojena na veřejnou elektrickou síť (ke dni místního šetření byla elektrina odpojena). Voda je čerpána ze společné studny umístěné na sousedním pozemku ve vlastnictví České republiky. Splaškové vody jsou likvidovány v septiku s trativodem umístěným v jižní části pozemku p.č. 1354/5. Zemní plyn v dosahu není.

Pozemek kolem stavby (jiná plocha p.č. 1354/5) je užíván jako komunikační plocha pro přístup k rodinnému domu a jako zahrada. Po pozemku je od komunikace vybudována zpevněná plocha ke . Na pozemku jsou základní venkovní úpravy, jsou zde trvalé porosty. Plocha je neudržována, je celkově zanedbána.

Oceňovaný dům č.p. 28 je dle poskytnutých informací užíván přibližně od roku 1985 (kolaudační rozhodnutí vlastník nepředložil).

Jedná se o typovou dřevostavbu domu Okál postavenou na zděném podlaží.

Zděné podlaží je zcela nad terénem. Je přístupné z navazujícího pozemku. V 1NP (zděná část) domu je chodba, zádveří, prádelna, garáž, kotelná a sklady. V 2 NP domu (obytná část – dřevostavba) je předsíň, WC, chodba, koupelna, kuchyň propojená s obývacím pokojem a tři ložnice. Z jihovýchodní strany je dále v 2 NP balkon. Půdní prostor nad 2 NP je bez využití.

1 NP domu je postaveno jako klasicky zděná stavba z cihel. Je založeno na plošných základech. Hydroizolace spodní stavby je funkční. Zvýšená vlhkost spodní stavby nebyla zjištěna. Stropy jsou s rovným podhledem. Jsou dle všeho keramické. Stěny a stropy jsou omítnuty. Podlahy jsou standardního provedení. Dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Vrata jsou dřevěná otevíravá. Z venku na zdivu břizolitová omítka.

Vrchní stavba je typová dřevostavba Okál. Zastřešení je sedlovým krovem s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vodorovné a svislé konstrukce jsou standardní typové. Objekt není dodatečně zateplen. Vnitřní povrchy stěn a stropů jsou běžného provedení, převládají nátěry a tapety. Fasáda je opatřena původním nátěrem bez dodatečného zateplení. Vnitřní dveře jsou dřevěné s dřevěnými zárubněmi. Okna jsou dřevěná zdvojená, původní. Koupelna je dle všeho v původním provedení a vybavení. Podlahy jsou převážně standardního provedení. V 1 NP je v části prostor novější dlažba. V 2 NP byly provedeny dílčí opravy. Vytápění je ústřední s kotlem na pevná paliva. Kotel je umístěn v suterénu. Kotelna byly dle sdělení asi v roce 2014 modernizována. Vybavení kuchyně je provedeno dle sdělení nově v roce 2019.

Dům je celkově v průměrném stavu. Je v základním rozsahu průběžně udržován. Je možné jej v celém rozsahu přímo užívat – za předpokladu, že bude obnovena dodávka elektrické energie (elektroměr byl odpojen). Jako dílčí nevýhodu hodnotím materiálově technické provedení. Jedná se o stavbu, která má vysokou energetickou náročnost a méně dobré zvukově izolační vlastnosti. Jedná se jinak o stavbu, kterou lze dále stavebně upravit s ohledem na snížení energetické náročnosti a zlepšení akustických vlastností.

Nevýhodnou je, že pozemek kolem domu je ve vlastnictví jiného vlastníka (Česká republika).

Polohu nemovitosti z hlediska dostupnosti služeb a vybavenosti města hodnotím jako nepříznivou. Z hlediska bydlení se jedná o okrajovou zástavbu vesnice s minimální vybaveností a službami.

Podklady pro vypracování posudku

List vlastnictví č. 2424, obec Broumov, k.ú. Rožmitál

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Rožmitál

Místní šetření znalce se zjištěním a zaměřením současného stavu nemovitosti

Fotodokumentace nemovitosti

Informace poskytnuté při místním šetření

Informace o prodejích srovnatelných nemovitostí

Údaje z platného územního plánu obce

Vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 2424					
Kraj:	CZ052 Královéhradecký		Okres:	CZ0523 Náchod	
Obec:	573922 Broumov		Katastrální území:	612821 Rožmitál	
Ulice:			č.o.:		
Vlastníci					Podíl
SJM	Pokorný Dušan a Pokorná Lenka				1 / 1
	Dušan Pokorný		Rožmitál 28, 55001 Broumov		
	Lenka Pokorná		Rožmitál 28, 55001 Broumov		
Stavby				stavba je součástí pozemku	
část obce Rožmitál		Objekt k bydlení	č.p. 28	na pozemku p.č. St. 193	ANO
Pozemky					
St. 193	Stavební parcela	Parcela KN	122 m²	zastavěná plocha a nádvoří	

Přílohy

List vlastnictví č. 2424, obec Broumov, k.ú. Rožmitál
 Kopie katastrální mapy pro k.ú. Rožmitál
 Fotodokumentace nemovitosti
 Údaje o prodejích nemovitostí

B. POSUDEK A OCENĚNÍ

Předmětem ocenění je věc nemovitá sestávající se pozemku p.č. st. 193 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně součástí (součástí je stavba, Rožmitál, č.p. 28, bydlení) včetně součástí a příslušenství, v obci Broumov, k.ú. Broumov – vše evidováno na listu vlastnictví číslo 2424

STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Jedná se o typovou dřevostavbu domu Okál postavenou na zděném podlaží.

Zděné podlaží je zcela nad terénem. Je přístupné z navazujícího pozemku. V 1NP (zděná část) domu je chodba, zádveří, prádelna, garáž, kotelna a sklady. V 2 NP domu (obytná část – dřevostavba) je předsíň, WC, chodba, koupelna, kuchyň propojená s obývacím pokojem a tři ložnice. Z jihovýchodní strany je dále v 2 NP balkon. Půdní prostor nad 2 NP je bez využití.

Dům obsahuje jeden byt s příslušenstvím.

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1 NP - technické podlaží			
sklad	10,43 m ²	0,50	5,22m ²
garáž	19,48 m ²	0,50	9,74m ²
zádveří	4,13 m ²	0,50	2,06m ²
chodba	13,37 m ²	0,50	6,68m ²
prádelna	9,25 m ²	0,50	4,62m ²
sušárna	12,26 m ²	0,50	6,13m ²
kotelna	10,16 m ²	0,50	5,08m ²
sklad	3,29 m ²	0,50	1,65m ²
1 NP - technické podlaží - celkem	82,37 m²		41,19 m²
2 NP - obytné podlaží			
chodba	9,01 m ²	1,00	9,01m ²
pokoj	16,64 m ²	1,00	16,64m ²
koupelna	6,00 m ²	1,00	6,00m ²
pokoj	17,91 m ²	1,00	17,91m ²
pokoj	9,34 m ²	1,00	9,34m ²
obývací pokoj a kuchyň	39,02 m ²	1,00	39,02m ²
předsíň	2,27 m ²	1,00	2,27m ²
vnitřní schodiště	3,41 m ²	1,00	3,41m ²
WC	1,97 m ²	1,00	1,97m ²
balkon	9,90 m ²	0,50	4,95m ²
2 NP - obytné podlaží - celkem	115,47 m²		110,53 m²

Poznámka:

V souladu s obvyklými postupy pro stanovení započitatelné plochy, užívanými například bankami, obvykle užívanými i realitními kancelářemi a schválenými bankovní asociací, je započítávána plocha u obytných podlaží v celé výši a plochy místností mimo byt (sklepy a podobně) jsou v započitatelné ploše uvažovány 50 %. Plocha schodiště se uvažuje pouze jednou.

Stanovení ceny obvyklé

Cenu obvyklou stanovuji na základě zhodnocení a posouzení stavu a rozsahu nemovitosti. Cenu obvyklou stanovuji na základě porovnání.

Cenu obvyklou stanovuji s ohledem na porovnání se srovnatelnými nemovitostmi prodávanými a prodanými v poslední době v okolních srovnatelných lokalitách. Jako vzorek pro porovnání jsou použity zejména nemovitosti z realitní nabídky ve srovnatelné poloze nabízené k prodeji.

Výpočet porovnávací hodnoty

Cenu upravuji s ohledem na objektivně zjištěný stav. Zohledňuji velikost objektu (užitnou plochu), zohledňuji polohu zejména z hlediska dostupnosti vybavenosti a služeb a možnosti zaměstnání. Zohledňuji způsob provedení stavby, její vybavenost a dále i opotřebení a stav dílčích konstrukcí. Do ceny dále promítám velikost a využitelnost pozemků.

Definice koeficientů pro srovnání:

K1 – redukce s ohledem na pramen ceny (realizovaný prodej, realitní nabídka...)

K2 – úprava s ohledem na lokalitu

K3 – úprava s ohledem na velikost nemovitosti (užitná plocha m²)

K4 – úprava s ohledem na provedení a vybavení stavby

K5 – úprava s ohledem na celkový stav stavby

K6 – úprava vzhledem k velikosti a stavu pozemku

K7 – úprava vzhledem k ostatním vlivům

Kc – koeficient celkový $K_c = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7$

Upravená cena = (jednotková cena) * Kc

Výpočet porovnávací hodnoty

Dům obsahuje jeden byt o velikosti 4+1 s příslušenstvím.

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							Foto
	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Otovice	132,00	639		2 300 000	17 424	0,74	12 894
Rodinný dům - Otovice, Prodej rodinného domu po rekonstrukci v obci Otovice u Broumova. Příjezd k nemovitosti po místní obecní asfaltové komunikaci. Nemovitost se nachází v klidné části nedaleko centra obce Otovice. Parkování před domem nebo v garáži pro tři osobní vozy. Dispozice RD: vstup do hlavní chodby z předsíně. Samostatné WC, koupelna 10 m ² (rohová vana, sprchový kout, umyvadlo - ohřev vody v bojleru). V přízemí je dále ložnice (12,54 m ²) orientována jižně. Hlavní obytnou částí přízemí je obývací pokoj s krbem (22,8 m ²) spojený s kuchyní a jídelnou (13,7 m ²). Kuchyňská linka je součástí prodeje. Orientace oken je jižní a západní. Z chodby je vstup do garáže 7,5 x 6 m ² (automatická vrata na dálkové ovládání) pro tři osobní vozy s průchodem do dílny a udírny, kde je sociální zařízení. Dům má menší sklep s kotlem na tuhá paliva s automatickým podavačem (r. 2017) a uhelnou. Přístup do 1.NP podlaží je z přízemí po pískovcových schodech. V 1.NP je malá chodba se							

vstupem do pracovny 12,54 m2 orientované jižně a dále do průchozího pokoje (15,6 m2) orientovaného severně a druhého pokoje 14,43 m2 (jih). Z chodby jsou dřevěné schody na půdu, která je po celé ploše nemovitosti. IS: obecní vodovod, elektřina 220 a 380 V, ústřední vytápění kotlem na tuhá paliva, krbová kamna, odpady svedeny do septiku s filtrem. Na pozemku je nepoužívaná studna. Nemovitost prošla v roce 2003 kompletní rekonstrukcí - elektřina, voda, odpady, topení (včetně nové nerezové vložky komínu), okna, podlahy. Dům je odolován proti vlhkosti, zdivo z plných cihel s fasádou, střešní krytinou je pálená taška. K nemovitosti náleží pozemek o výměře 639 m2 Hodnocení: Redukce pramene ceny - Realitní nabídka - 05/2020 - koeficient 0,90; Lokalita - Oceňovaný dům je ve srovnatelné poloze - koeficient 1,00; Velikost objektu - Oceňovaný dům je porovnatelného rozsahu - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Oceňovaný dům je méně kvalitně vybaven - koeficient 0,95; Celkový stav - Oceňovaný dům je s větším podílem původních konstrukcí a vybavení - koeficient 0,96; Vliv pozemku - Oceňovaný dům je součástí pozemku pod stavbou, pozemek kolem je ve vlastnictví jiného vlastníka - koeficient 0,90;							
Heřmánkovice	120,00	1 465		1 700 000	14 167	0,97	13 742
Rodinný dům - chalupa - Heřmánkovice, K prodeji chalupu v horní části obce Heřmánkovice, v severovýchodních Čechách, v krásné krajině Broumova. Součástí je hezká, udržovaná zahrada se vzrostlými stromy a keři. Jedná se o přízemní dům (1/2 dvojdomku) s obytným podkrovím, který byl vystavěn ve 30. letech. Je v původním, udržovaném stavu, připraven k úpravám a rekonstrukci. Dům lze nyní pohodlně obývat i bez okamžitých investic. Současná dispozice domku je 3+1. Z verandy vstoupíte do chodby, odkud vedou vpravo dveře do kuchyně a navazující obytné ložnice. Vlevo do koupelny a WC. Z přízemí vystoupáte po dřevěném schodišti do podkroví se dvěma obytnými místnostmi a úložným prostorem, přes které se dostanete na půdu. Střecha nad touto polovinou dvojdomku je sedlová s taškovou krytinou. Pod schodištěm je přístup do klenutého sklípku a malé spíže. Etážové topení na tuhá paliva je umístěno v chodbě, v přízemí domu, odkud jsou rozvedeny radiátory. Je zde zavedena elektřina, obecní vodovod a k domu patří vlastní septik. Dům je přístupný brankou z místní komunikace, ze které je i přímo vjezd do samostatné garáže a na zahradu. Celý pozemek patřící k domu je oplocený. Na pozemku se u domu nachází dále polozděná kolna 6 x 2,5m2, na zadní straně za domkem je další kolna o ploše 7 x 3,5m, obě s pultovou střechou. K domu patří prostorná, udržovaná zahrada, s altánem a posezením pro letní grilování. Hodnocení: Redukce pramene ceny - Realitní nabídka, aktualizace 09/2020 - koeficient 0,90; Lokalita - Oceňovaný dům je v porovnatelné poloze - koeficient 1,00; Velikost objektu - Oceňovaný dům je mírně větší - koeficient 0,99; Provedení a vybavení - Oceňovaný dům je porovnatelně vybaven, je novější, jedná se o typovou dřevostavbu - koeficient 1,10; Celkový stav - Oceňovaný dům je novější - koeficient 1,10; Vliv pozemku - Oceňovaný dům je součástí pozemku pouze pod stavbou, pozemky kolem domu jsou jiného vlastníka. - koeficient 0,90;							
Meziměstí	186,50	1 207	2+1, 2+1	2 250 000	12 064	0,84	10 134
Rodinný dům Meziměstí, K prodeji stavba rodinného domu včetně příslušenství (přípojky inženýrských sítí na veřejný rozvod elektřiny, vody, kanalizace, zemního plynu, zděný sklad na zahradě, plechová garáž, venkovní zpevněné plochy, drobná zahradní architektura, oplocení). Rodinný dům je samostatně stojící částečně podsklepený přízemní dům s obytným podkrovím. V domě jsou dva byty o velikosti 2+1 s příslušenstvím. V suterénu							

rénu sklepě je chodba se schodištěm a dva sklepní prostory. V přízemí je společné zádveří, společná chodba se schodištěm a byt (B1) obsahující předsíň, obytanou kuchyň, pokoj, ložnici, koupelnu s WC a spíž. V podkroví je byt (B2) obsahující chodbu se schodištěm, předsíň, obytnou kuchyň, pokoj, ložnici, koupelnu, záchod a spíž. Dům slouží k bydlení vlastníka nemovitosti. Byl dokončen kolem r. 1921. V roce 2003 byly provedeny nově koupelny a rozvody vody, byla vyměněna okna za plastová s izolačním dvojsklem. Jsou nové elektrické přímotopy. Před 15 lety byla provedena nově kanalizace. Dům je průběžně udržován. Hodnocení: Redukce pramene ceny - Příprava k prodeji - 09/2020 - koeficient 0,90; Lokalita - Oceňovaný dům je dále od dosahu služeb a vybavenosti města - koeficient 0,95; Velikost objektu - Oceňovaný dům je menšího rozsahu - koeficient 1,04; Provedení a vybavení - Oceňovaný dům je méně kvalitně vybaven, jedná se o typovou dřevostavbu - koeficient 0,95; Celkový stav - Oceňovaný dům je novější - koeficient 1,10; Vliv pozemku - Oceňovaný dům je součástí pozemku pod stavbou, pozemky kolem jsou ve vlastnictví jiného vlastníka - koeficient 0,90;							
Otovice	180,00	1 700		1 890 000	10 500	0,93	9 765
Rodinný dům Otovice, Prodej rodinného domu, vhodného i k rekreačním účelům v obci Otovice. Dům je po částečné rekonstrukci, vč. hydroizolace obvodových zdí a střešní krytiny. Dispozice I. nadzemního podlaží: vstupní chodba, prostorná jídelna, kuchyň, pokoj spojen s „obývacím“, spíží, koupelna s WC a kotelnou s kotlem na TP. Z jídelny je po schodišti přístup do druhého NP s podkrovím. Zde jsou čtyři útulné pokoje, chodba a sociální zařízení. Objekt je částečně podsklepen. Pozemek, na němž dům stojí tvoří udržovaná, rozlehlá zahrada o rozloze 1600 m². Hodnocení: Redukce pramene ceny - Realitní nabídka, S reality, aktualizace 05/2020 - koeficient 0,90; Lokalita - Oceňovaný dům je v porovnatelné poloze - koeficient 1,00; Velikost objektu - Oceňovaný dům je menšího rozsahu - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - Oceňovaný dům je podobně vybaven, jedná se o typovou dřevostavbu bez dalšího zateplení - koeficient 0,99; Celkový stav - Oceňovaný dům je v novější - koeficient 1,10; Vliv pozemku - Oceňovaný dům je součástí pozemku pod stavbou, pozemky kolem jsou ve vlastnictví jiného vlastníka. - koeficient 0,90;							
Započitatelná plocha		151,71 m ²					
Průměrná jednotková cena:		11 634 Kč/m ²		Průměrná cena:		1 764 994 Kč	
Stanovená jednotková cena:		11 634 Kč/m²		Porovnávací hodnota:		1 764 994 Kč	

Při zohlednění uvedených známých skutečností a posouzení celkového stavu předpokládám, že cena posuzované nemovitosti by se neměla podstatně lišit od ceny srovnatelných prodávaných a prodaných nemovitostí, po zohlednění dílčích odlišností s dopadem na cenu.

Na základě porovnání se srovnatelnými prodeji a při zohlednění ostatních známých a popísaných skutečností odhaduji cenu obvyklou oceňované nemovitosti za předpokladu, že se jedná o prodej nemovitosti jako celku bez dalších omezení ve stavu ke dni ocenění. Cenu stanovuji na základě dosahovaných cen porovnávaných nemovitostí při zohlednění výše uvedených okolností.

Na základě porovnání se srovnatelnými prodeji a při zohlednění ostatních známých a popísaných skutečností odhaduji cenu obvyklou oceňované nemovitosti jako celku.

Stanovená výsledná cena (zaokrouhleno na deset tisíc Kč)	Kč	1 760 000,00
--	----	--------------

Stanovená výsledná cena nemovitosti sestávající se z pozemku p.č. st. 193 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně součástí (součástí pozemku je stavba č.p. 28, rodinný dům) včetně součástí a příslušenství, v obci Broumov, k.ú. Rožmitál – vše evidováno na listu vlastnictví číslo 2424 – (zaokrouhleno na 10 tisíc Kč)

Kč	1 760 000,00
----	--------------

C. REKAPITULACE

CENA OBVYKLÁ

Stanovená výsledná cena nemovitosti sestávající se z pozemku p.č. st. 193 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně součástí (součástí pozemku je stavba č.p. 28, rodinný dům) včetně součástí a příslušenství, v obci Broumov, k.ú. Rožmitál – vše evidováno na listu vlastnictví číslo 2424 – (zaokrouhleno na 10 tisíc Kč)

Kč 1 760 000,00

Slovy: Jedenmilionsedmsetšedesáttisíc Kč

Poznámka:

Cena obvyklá je stanovena za předkladu, že na nemovitosti nevážnou žádná omezení, která by mohla mít vliv na stanovení ceny (například zástavní právo a podobně).

Ve Vysokově, dne 22. 01.2020

.....
vypracoval

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.9. 1994, č.j. Spr. 233/94, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 4359 - 49/20.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jiří Jezbera
Vysokov 160
547 01 Náchod

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2020 14:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: s pro Radan Melka, Mgr.

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 573922 Broumov

Kat.území: 612821 Rožmitál

List vlastnictví: 2424

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Pokorný Dušan a Pokorná Lenka, Rožmitál 28, 55001 Broumov		
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 193	122	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Rožmitál, č.p. 28, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 193				

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 Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky vyplývající ze smlouvy o úvěru č. 0332730149 v celkové výši 1.300.000,-Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 193

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.10.2008.

V-5456/2008-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých budoucích pohledávek, které vzniknou od uzavření Zástavní smlouvy do 31.10.2043 do celkové výše 1.300.000,-Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 193

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.10.2008.

V-5456/2008-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

za účelem umístění, provozu, údržby a oprav koncového bodu veřejné telekomunikační sítě

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: St. 193

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2020 14:35:02

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573922 Broumov
 Kat.území: 612821 Rožmitál List vlastnictví: 2424
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.03.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.02.2006.

V-687/2006-605

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 01.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2015 13:54:47. Zápis proveden dne 26.08.2015.

V-4955/2015-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 193

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 02.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.10.2008.

V-5490/2008-605

Pro: Pokorný Dušan a Pokorná Lenka, Rožmitál 28, 55001 Broumov

RČ/IČO: 

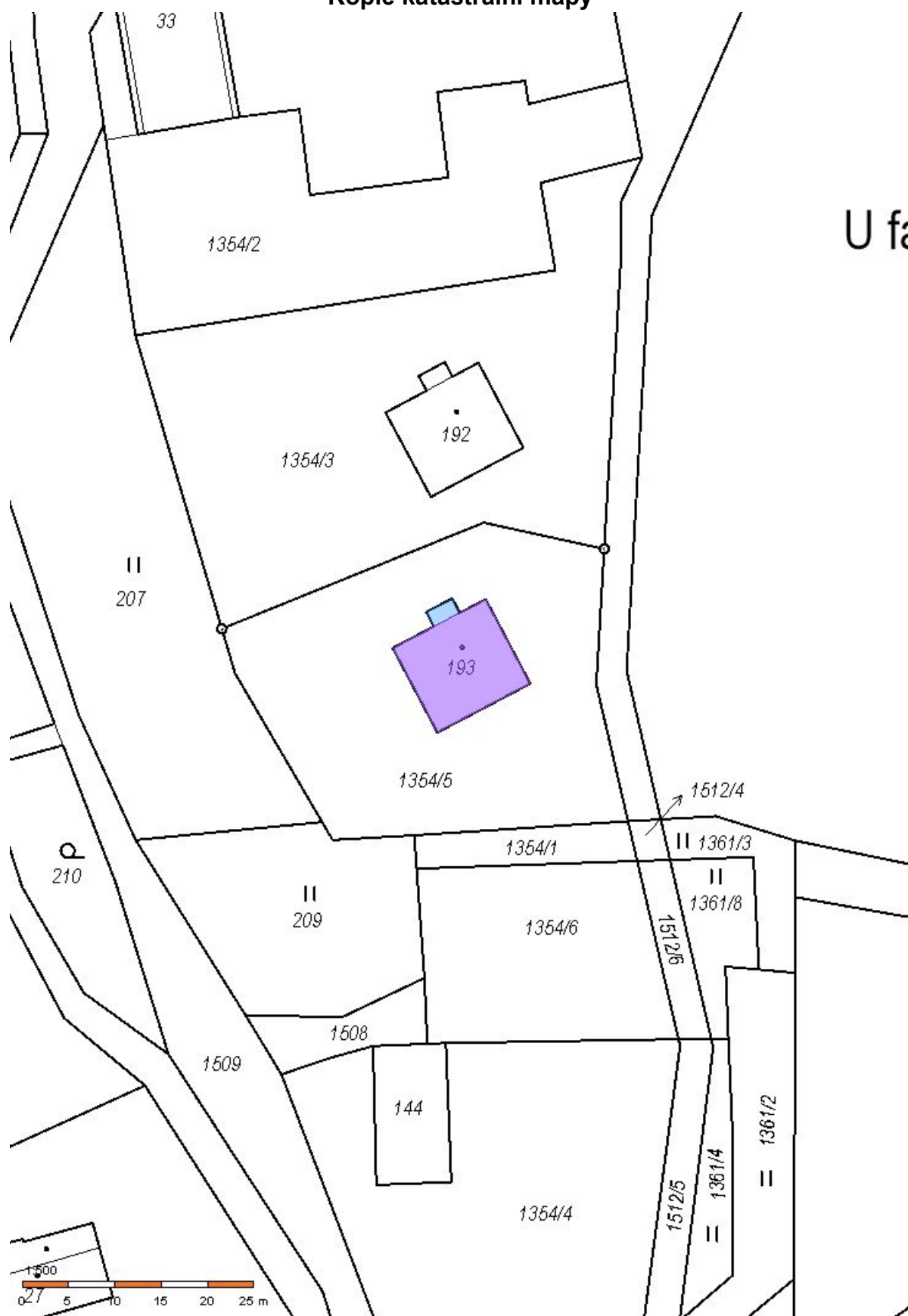
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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: 04.03.2020 14:57:06

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 193 v k.ú. č. 612821

Exteriér



Pohled od komunikace



Pohled - vstup do 2 NP



Boční pohled



Pohled na štít



Pohled na štít



Pohled - vstup do 1 NP a balkon



Septik



Příjezdová cesta a studna

1 NP



Chodba a schodiště



Garáž



Prádelna



Prádelna



Sklad



Kotelna



Bojler 04/2014

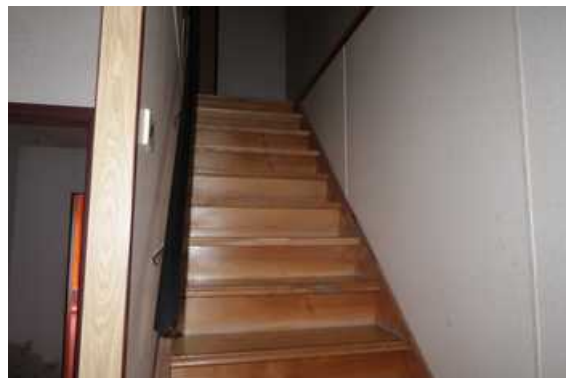


Vodoměr

2 NP



Chodba



Schody na půdu



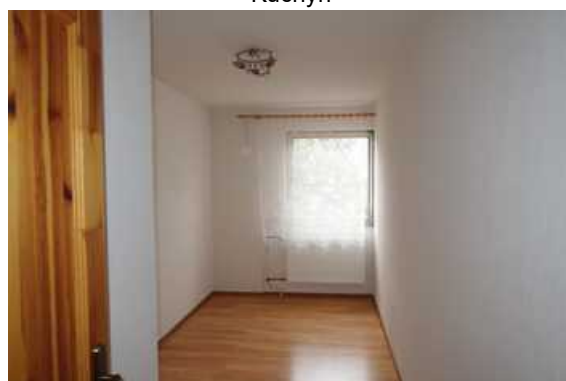
Obývací pokoj



Kuchyň



Pokoj



Pokoj



Pokoj



Koupelna a WC



2 NP balkon



Vstup do 2 NP



Půda



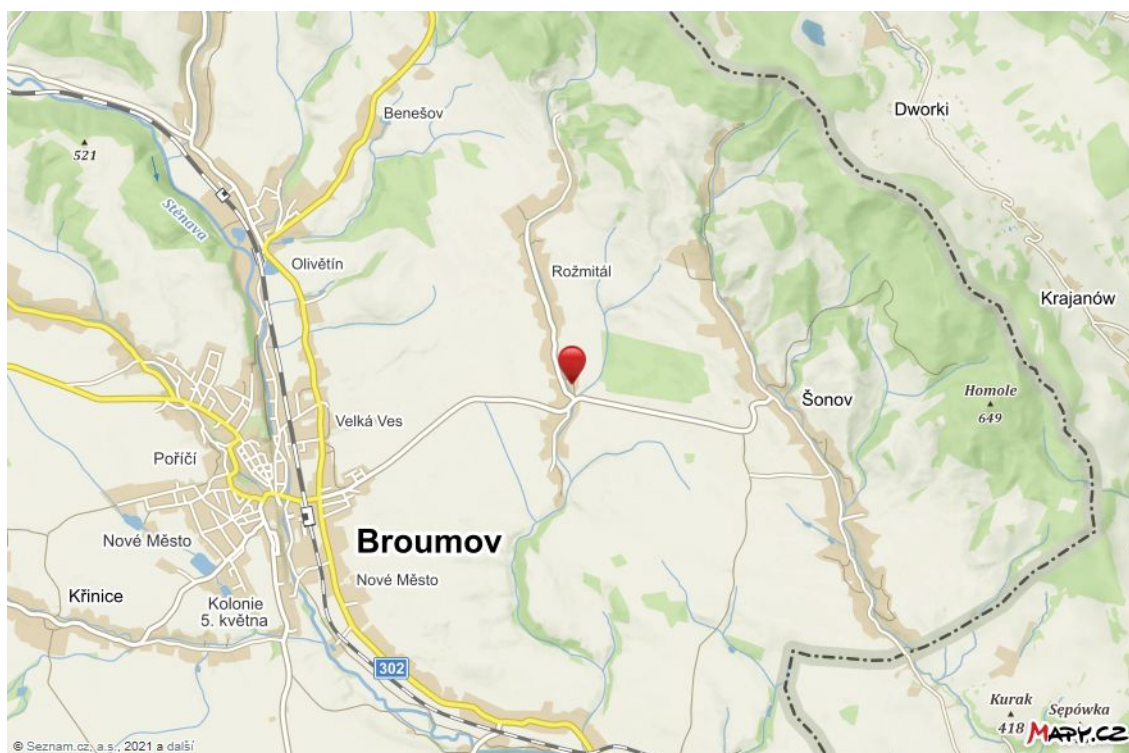
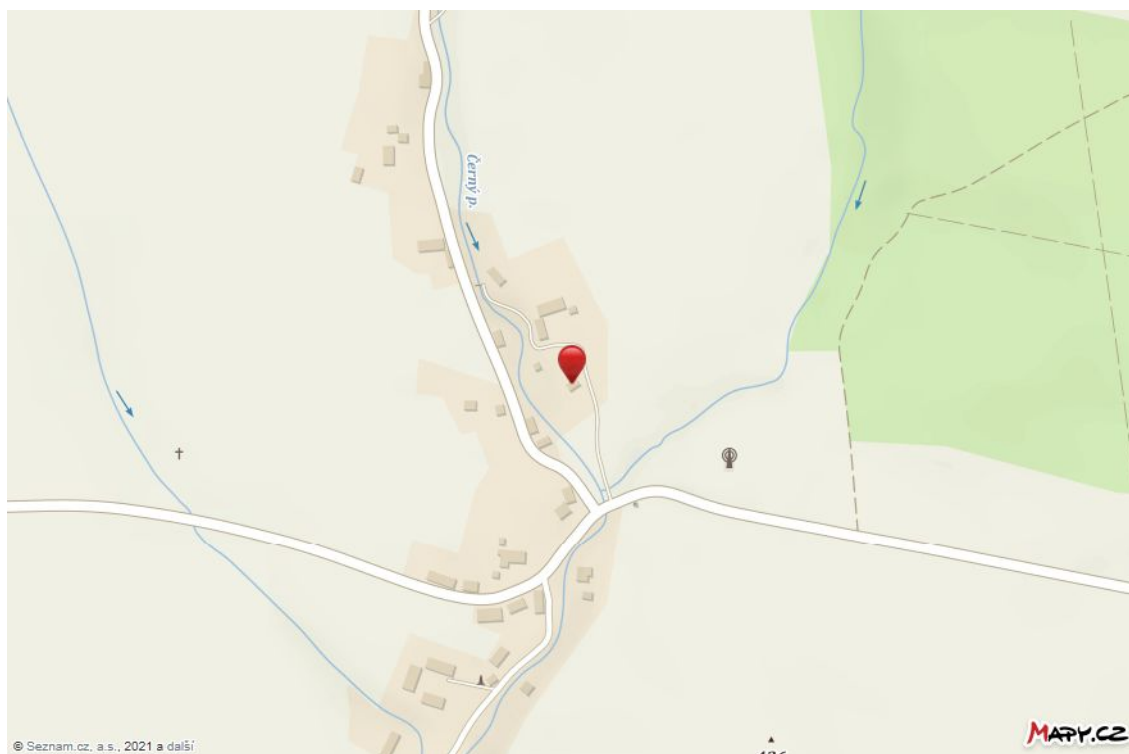
Půda



Studna



Septik



NEMOVITOSTNÍ KARTA

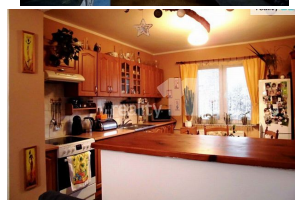
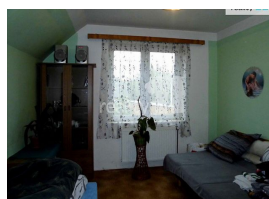
Rodinný dům - Otovice



	Cena: 2 300 000 Kč
	Užitná plocha: 132 m ²
	Plocha předzahrádky: m ²
	Zastavěná plocha: m ²
	Plocha pozemku: 639 m ²

Adresa: Otovice

Prodej rodinného domu po rekonstrukci v obci Otovice u Broumova. Příjezd k nemovitosti po místní obecní asfaltové komunikaci. Nemovitost se nachází v klidné části nedaleko centra obce Otovice. Parkování před domem nebo v garáži pro tři osobní vozy. Dispozice RD: vstup do hlavní chodby z předsíně. Samostatné WC, koupelna 10 m² (rohová vana, sprchový kout, umyvadlo - ohřev vody v bojleru). V přízemí je dále ložnice (12,54 m²) orientovaná jižně. Hlavní obytnou částí přízemí je obývací pokoj s krbem (22,8 m²) spojený s kuchyní a jídelnou (13,7 m²). Kuchyňská linka je součástí prodeje. Orientace oken je jižní a západní. Z chodby je vstup do garáže 7,5 x 6 m² (automatická vrata na dálkové ovládání) pro tři osobní vozy s průchodem do dílny a udrny, kde je sociální zařízení. Dům má menší sklep s kotlem na tuhá paliva s automatickým podavačem (r. 2017) a uhlíkem. Přístup do 1.NP podlaží je z přízemí po pískovcových schodech. V 1.NP je malá chodba se vstupem do pracovny 12,54 m² orientované jižně a dále do průchozího pokoje (15,6 m²) orientovaného severně a druhého pokoje 14,43 m² (jih). Z chodby jsou dřevěné schody na půdu, která je po celé ploše nemovitosti. IS: obecní vodovod, elektřina 220 a 380 V, ústřední vytápění kotlem na tuhá paliva, krbová kamna, odpady svedeny do septiku s filtrem. Na pozemku je nepoužívaná studna. Nemovitost prošla v roce 2003 kompletní rekonstrukcí - elektřina, voda, odpady, topení (včetně nové nerezové vložky komínu), okna, podlahy. Dům je odizolován proti vlhkosti, zdivo z plných cihel s fasádou, střešní krytinou je pálená taška. K nemovitosti náleží pozemek o výměře 639 m²



Cena ze dne:	12.3.2020	Délka inzerce:	25
Poznámka k ceně:	2 300 000 Kč za nemovitost, včetně provize; včetně provize a služeb		
Technický stav:	Průměrný	Počet podlaží:	2
Druh objektu:	Parkování:		
Konstrukce:	Poloha	50,556627N 16,390971E	

NEMOVITOSTNÍ KARTA

Rodinný dům - chalupa - Heřmánkovice



	Cena: 1 700 000 Kč
	Užitná plocha: 120 m ²
	Plocha předzahrádky: m ²
	Zastavěná plocha: m ²
	Plocha pozemku: 1 465 m ²

Adresa: Heřmánkovice

K prodeji chalupu v horní části obce Heřmánkovice, v severovýchodních Čechách, v krásné krajině Broumova. Součástí je hezká, udržovaná zahrada se vzrostlými stromy a keři. Jedná se o přízemní dům (1/2 dvojdomku) s obytným podkrovím, který byl vystavěn ve 30. letech. Je v původním, udržovaném stavu, připraven k úpravám a rekonstrukci. Dům lze nyní pohodlně obývat i bez okamžitých investic. Současná dispozice domku je 3+1. Z verandy vstoupíte do chodby, odkud vedou vpravo dveře do kuchyně a navazující obytné ložnice. Vlevo do koupelny a WC. Z přízemí vystoupáte po dřevěném schodišti do podkroví se dvěma obytnými místnostmi a úložným prostorem, přes které se dostanete na půdu. Střecha nad touto polovinou dvojdomku je sedlová s taškovou krytinou. Pod schodištěm je přístup do klenutého sklípku a malé spiže. Etážové topení na tuhá paliva je umístěno v chodbě, v přízemí domu, odkud jsou rozvedeny radiátory. Je zde zavedena elektřina, obecní vodovod a k domu patří vlastní septik. Dům je přístupný brankou z místní komunikace, ze které je i přímo vjezd do samostatné garáže a na zahradu. Celý pozemek patřící k domu je oplocený. Na pozemku se u domu nachází dále polozděná kolna 6 x 2,5m², na zadní straně za domkem je další kolna o ploše 7 x 3,5m, obě s pultovou střechou. K domu patří prostorná, udržovaná zahrada, s altánem a posezením pro letní grilování.



Cena ze dne:	22.9.2020	Délka inzerce:	30
Poznámka k ceně:	1 700 000 Kč za nemovitost, včetně DPH; včetně právního servisu a provize RK		
Technický stav:	Průměrný	Počet podlaží:	1
Druh objektu:	Parkování:		
Konstrukce:	Poloha	50,619907N 16,323848E	

NEMOVITOSTNÍ KARTA

Rodinný dům Meziměstí



	Cena: 2 250 000 Kč
	Užitná plocha: 187 m ²
	Plocha předzahrádky: 0 m ²
	Zastavěná plocha: 118 m ²
	Plocha pozemku: 1 207 m ²

Adresa: Jiráskova čtvrť 26, ,

K prodeji stavba rodinného domu včetně příslušenství (přípojky inženýrských sítí na veřejný rozvod elektřiny, vody, kanalizace, zemního plynu, zděný sklad na zahradě, plechová garáž, venkovní zpevněné plochy, drobná zahradní architektura, oplocení).

Rodinný dům je samostatně stojící částečně podsklepený přízemní dům s obytným podkrovím. V domě jsou dva byty o velikosti 2+1 s příslušenstvím. V suterénu sklepě je chodba se schodištěm a dva sklepní prostory. V přízemí je společné zádveří, společná chodba se schodištěm a byt (B1) obsahující předsiň, obytnou kuchyň, pokoj, ložnici, koupelnu s WC a spíž. V podkroví je byt (B2) obsahující chodbu se schodištěm, předsiň, obytnou kuchyň, pokoj, ložnici, koupelnu, záchod a spíž.

Dům slouží k bydlení vlastníka nemovitosti. Byl dokončen kolem r. 1921. V roce 2003 byly provedeny nově koupelny a rozvody vody, byla vyměněna okna za plastová s izolačním dvojsklem. Jsou nové elektrické přímotopy. Před 15 lety byla provedena nově kanalizace. Dům je průběžně udržován.

Jedná se o klasicky zděný dům z lité škváry a plných cihel. Zastřešení je dřevěným krovem s osinkocementovými šablonami. Fasáda je štuková. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stropy jsou s rovným podhledem, dřevěné rákosové. Okna jsou plastová s izolačním sklem. Dveře jsou dřevěné do dřevěných nebo ocelových zárubní. Vytápění je lokální elektrickými přímotopy. Ohřev TUV je bojlerem. Vnitřní omítky jsou štukové. Na podlaže obytných místností jsou prkna s koberci, na podlaže ostatních místností jsou koberce, keramická nebo teracová dlažba anebo beton. V kuchyni v přízemí je skříňka, sporák s varnou deskou, keramický obklad. V kuchyni v podkroví je kuchyňská linka, sporák s varnou deskou, digestoř, keramický obklad a dlažba. V koupelně v přízemí je umývadlo, vana, WC, keramický obklad, keramická dlažba. V koupelně v podkroví je umývadlo, sprchový kout, keramický obklad a dlažba. Na záchodě v podkroví je umývadlo, WC, keramický obklad a dlažba.

Obestavěný prostor:	984 m ³	Dispozice:	2+1, 2+1
Zastavěná plocha:	118 m ²	Konstrukce:	betonová
Výměra pozemku:	1 207 m ²	Technický stav:	dobře udržovaná
Započitatelná plocha:	187 m ²	Rok výstavby:	1 921
Cena ze dne:	09.2020	Opotřebení:	55 %

Prodej rodinného domu 190 m², pozemek 1 700 m² Otovice, okres Náchod

1 890 000 Kč

Prodej rodinného domu, vhodného i k rekreačním účelům v obci Otovice. Dům je po částečné rekonstrukci, vč. hydroizolace obvodových zdí a střešní krytiny. Dispozice I. nadzemního podlaží: vstupní chodba, prostorná jídelna, kuchyň, pokoj spojen s „obývacím“, spíží, koupelna s WC a kotelnou s kotlem na TP. Z jídelny je po schodišti přístup do druhého NP s podkrovím. Zde jsou čtyři útulné pokoje, chodba a sociální zařízení. Objekt je částečně podsklepen. Pozemek, na němž dům stojí tvoří udržovaná, rozlehlá zahrada o rozloze 1600 m².

- Celková cena: **1 890 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Aktualizace: **09.05.2020**
- ID: **2218602076**
- Stavba: **Smíšená**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Typ domu: **Patrový**
- Plocha zastavěná: **105 m²**
- Užitná plocha: **190 m²**
- Plocha podlahová: **180 m²**
- Plocha pozemku: **1700 m²**
- REALITY ROJKOVIČ
- Mírové náměstí 56, 55001 Broumov
- <http://www.realitybroumovsko.cz>

