

Okres:Náchod
Obec :Heřmánkovice

ZNALECKÝ POSUDEK č.4569/17/2017

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.240 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci
Heřmánkovice, okres Náchod

Objednavatel posudku: Insolvenční společnost v.o.s.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 – Nové Město

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing.Jiří Vyhnálek
Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli
v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 11.ledna 2017.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.179 pro k.ú.Heřmánkovice, okres Náchod ze dne 3.1.2017, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.179 pro k.ú. Heřmánkovice, okres Náchod ze dne 3.1.2017

Vlastnické právo:

SJM Kment Jiří a Kmentová Renata, č. p. 240, 549 84 Heřmánkovice

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 9.ledna 2017 za přítomnosti zhotovitele posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 9.ledna 2017.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.240 s příslušenstvím v k.ú. a obci Heřmánkovice, okres Náchod, který je umístěn v jižní zastavěné části obce u místní komunikace částečně ve svahu. Obec Heřmánkovice leží asi 4 km severně od Broumova a dělí se na dvě části – Heřmánkovice a Janovičky. Obec Heřmánkovice je malá obec s pětistý obyvateli. Obec vydává Heřmánek - starostenský občasník. Ke kulturnímu vyžití slouží zdejší kulturní dům a knihovna, obec pořádá maškarní plesy, zábavy, disco a oslavy obce. Ke sportovnímu vyžití slouží fotbalové a volejbalové hřiště. Aktivní je též Kulturní centrum Heřmánek, pořádající besedy, přednášky či kreativní dílny. Diskotéky se konají v hospodě U Lípy. Obecní úřad má sídlo ve středu obce v budově čp. 215. Tento dům je v majetku obce od 1.října 1928. U OÚ je nové parkoviště, které je určeno i pro blízký Kulturní dům. V Janovičkách se tradičně koná každoroční závod psích spřežení, vedoucí po hřebenech pohoří Javory, který začíná i končí v této části obce. Obcí prochází silnice III/30327. Je zde zajištěna autobusová doprava. Počet obyvatel 492.

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu. Okolní zástavba převážně rodinné domy. Jedná se o objekt rodinného domu s příslušenstvím, který je užíván s různými úpravami přibližně od začátku minulého století. Přibližně od roku 1995 až do současnosti byl objekt průběžně rekonstruován a modernizován. K nemovitosti patří dřevěná kolna, venkovní úpravy a pozemky. Objekt je v průměrném až podprůměrném stavu. Objekt je napojen na elektrorozvod a obecní vodovod, kanalizace do žumpy. Příjezd po nezpevněné komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.366 o výměře 181 m2. Dále k objektu náleží p.č.379 – zahrada o výměře 376 m2. Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu. Dále k objektu náleží p.č.376 – TTP o výměře 2432 m2.

Rodinný dům č.p.240

Rodinný dům v k.ú. a obci Heřmánkovice, okres Náchod obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má přibližně obdélníkový půdorys, je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a zařízené podkroví. Před objektem rodinného domu se nachází přístavba s plochou střechou, která navazuje na 1.PP. V 1.PP. a přístavbě je sklep, spíž, uhelna a kotelna. V 1.NP. je vstup, chodba, kuchyň, koupelna, WC, spíž a obývací pokoj. V podkroví je chodba, WC a 2 obytné pokoje. Základy kamenné a betonové, obvodové nosné zdivo, stropy s rovným podhledem, dřevěné trámové a klenbové, střecha sedlová a pultová, krov dřevěný, krytina eternitové šablony a živičná, krov dřevěný, schody betonové a cihelné, vnitřní omítky vápenné a zateplené sádkartonové podhledy, venkovní zateplovací systém a tenkovrstvé omítky částečný, okna dřevěná s izolačním dvojsklem a střešní, dveře dřevěné a plastové, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, el. instalace 220,380 V, podlahy betonové, keramická dlažba, dlažba, dřevěné, koberce, vnitřní obklady keramické, vytápění ÚT s kotlem na tuhá paliva, rozvod vody studené a teplé, příprava TUV elektrický bojler, umyvadla, vana, záchody splachovací, sporák elektrický, kuchyňská linka. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu je průměrný až podprůměrný.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny objektu rodinného domu č.p.240 s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Heřmánkovice, okres Náchod

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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 oblíbenosti. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směřněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny přibližně srovnatelné nemovitosti:

Nemovitost č.1

Rodinný dům, Hejtmánkovice, okres Náchod, **cena 850 000,- Kč**



Prodej rodinného domu 5+1 s garáží v obci Hejtmánkovice – okres Náchod. Podlahová plocha činí 170 m², výměra pozemků celkem 892 m². Adresa: Hejtmánkovice 194, 550 01 Hejtmánkovice, okres Náchod, Královéhradecký kraj
Dispozice: Sklepení: malý sklep s nízkým stropem. Přízemí: vstupní chodba, 2x pokoj, malá ložnice, koupelna, WC, druhá chodba, spíž, kotelna, přistavěná garáž s vnitřním posezením. Podkroví: jídelna s kuchyní, 2x pokoj, 2x malá místnost. Technický popis: Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, který je z malé části podsklepený s jedním nadzemním podlažím a částečně využitým podkrovím se sedlovou střechou. Nad garáží tvoří střechu pochůzná střecha – terasa. Půdorys stavby je ve tvaru písmene L. Dům prodělal několik dílčích rekonstrukcí a má nová plastová okna. Podlahy jsou betonové, kryté koberci na sociálních zařízeních keramické. Vytápění ústředním kotlem na uhlí kombinovaným s elektrickým kotlem. Sítě: elektřina, vodovod.

Výměra pozemku	892 m ²
Celková cena	850 000 Kč

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: Sreality.cz

Celkový koeficient Kc 0,89

Upravená jednotková cena Kč/ks 756 500

Nemovitost č.2

Rodinný dům, Meziměstí - Starostín, okres Náchod, **cena 1 100 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji pěkný menší rodinný domek v obci Starostín u Meziměstí. Stávající řešení domu je 3 + 1 - velký obytný prostor v přízemí a dva pokoje v podkroví. V domku je dále velká garáž a velká hospodářská místnost, kterou je možno přičlenit do obytného prostoru. Dům se nachází na vlastním pozemku 600 m². Jedná se o velmi zajímavou nemovitost v krásném kraji vhodnou pro klidné bydlení či rekreaci.

Výměra pozemku 600 m²
Celková cena 1 100 000 Kč

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: Sreality.cz

Celkový koeficient Kc	0,84
Upravená jednotková cena Kč/ks	840 084

Nemovitost č.3

Rodinný dům, Meziměstí - Starostín, okres Náchod, **cena 900 000,- Kč**



Prodej RD ve Starostíně. Dispozice: prostorná vstupní místnost, koupelna s WC, kuchyň, obchodní prostory se zázemím. Ve 2. NP jsou další čtyři pokoje. K dispozici je velký sklep s kotelnou a třemi sprchovými kouty. K domu náleží oplocená zahrada, dílna a garáž. Bezbariérový přístup. Objekt se nachází v blízkosti Adršpašských skal, v Meziměstí je nové koupaliště.

Výměra pozemku	653 m ²
Celková cena	900 000 Kč

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj: Sreality.cz

Celkový koeficient Kc	0,83
Upravená jednotková cena Kč/ks	747 000

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Minimální jednotková porovnávací cena	747 000,- Kč/ks
Průměrné jednotková porovnávací cena	793 500,- Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	840 000,- Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	793 500,- Kč/ks

Výsledná porovnávací hodnota **793 500,- Kč**

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

793 500,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem. Rodinný dům je situován v zastavěném území malé obce s minimální občanskou vybaveností. Dům je v průměrném až podprůměrném stavu po částečné rekonstrukci s minimálními venkovními úpravami.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.4569/17/2017 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.17/2017.

V Hradci Králové dne 11.ledna 2017.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.179 pro k.ú. Heřmánkovice, okres Náchod

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2017 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: kshk 41 16567/2016 pro Insolvenční společnost v.o.s.

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574058 Heřmánkovice

Kat.území: 638609 Heřmánkovice

List vlastnictví: 179

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Kment Jiří a Kmentová Renata, č.p. 240, 54984 Heřmánkovice	660516/1871	
	675711/1009	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 366	181	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Heřmánkovice, č.p. 240, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 366				
376	2432	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
379	376	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní		
na pohledávku ze smlouvy o zápůjčce č.201401 z 28.1.2014 ve výši 384.069,02Kč		
Kašpar Jaroslav, Angelovova 3168/5, Parcela: St. 366 V-481/2014-605		
Modřany, 14300 Praha 4, RČ/IČO: Parcela: 376 V-481/2014-605		
791211/2868 Parcela: 379 V-481/2014-605		
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 29.01.2014. Zápis proveden dne 21.03.2014.		
Pořadí k 29.01.2014 09:58		
V-481/2014-605		
o Zahájení exekuce		
pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/18, 155 21 Praha 5		
Kmentová Renata, č.p. 240, 54984 Heřmánkovice, RČ/IČO: 675711/1009		
Z-17423/2016-101		
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 3066/16-14 k 22 EXE-469/2016 19 ze dne 12.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 18.04.2016. Zápis proveden dne 21.04.2016; uloženo na prac. Praha		
Z-17423/2016-101		
o Zahájení exekuce		
pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov		
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		

Okres: CZ0523 Náchod		Obec: 574058 Heřmánekovice			
Kat.území: 638609 Heřmánekovice		List vlastnictví: 179			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)					
Typ vztahu					
Oprávnění pro		Povinnost k			
Kmentová Renata, č.p. 240, 54984 Heřmánekovice, RČ/IČO: 675711/1009					
Z-5625/2016-808					
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-12028/2016 -8 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 38, 750 02 Přerov ze dne 29.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 02.05.2016. Zápis proveden dne 05.05.2016; uloženo na prac. Přerov					
Z-5625/2016-808					
Související zápisy					
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k povinné Kmentová Renata r.č. 675711/1009					
Parcela: St. 366		Z-1777/2016-605			
Parcela: 376		Z-1777/2016-605			
Parcela: 379		Z-1777/2016-605			
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 EX-12028/2016 -15 ze dne 02.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 02.05.2016. Zápis proveden dne 05.05.2016; uloženo na prac. Náchod					
Z-1777/2016-605					
o Zahájení exekuce					
- pověřený soudní exekutor JUDr. Jitka Wolfová, Radyňská 9, 326 00 Plzeň					
Kmentová Renata, č.p. 240, 54984 Heřmánekovice, RČ/IČO: 675711/1009		Z-3642/2016-405			
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 106 EX-326/2016 -31 ze dne 17.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 17.05.2016. Zápis proveden dne 18.05.2016; uloženo na prac. Plzeň-město					
Z-3642/2016-405					
Související zápisy					
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k povinné Kmentová Renata r.č. 675711/1009					
Parcela: St. 366		Z-1996/2016-605			
Parcela: 376		Z-1996/2016-605			
Parcela: 379		Z-1996/2016-605			
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 106 EX-326/2016 -32 ze dne 17.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 17.05.2016. Zápis proveden dne 19.05.2016; uloženo na prac. Náchod					
Z-1996/2016-605					
o Zahájení exekuce					
soudní exekutor Mgr. Lenka Černošková, Dolní 71, 796 01 Prostějov					
Kmentová Renata, č.p. 240, 54984 Heřmánekovice, RČ/IČO: 675711/1009		Z-2442/2016-605			
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Prostějov 018 EX-06172/2016 -008 ze dne 09.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2016. Zápis proveden dne 20.06.2016; uloženo na prac. Náchod					
Z-2442/2016-605					

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2017 09:15:02

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574058 Heřmánkovice
Kat.území: 638609 Heřmánkovice List vlastnictví: 179
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

EX-05916/2016 -028 ze dne 17.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni
18.08.2016. Zápis proveden dne 22.08.2016; uloženo na prac. Náchod
Z-3174/2016-605

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Kmentová Renata, č.p. 240, 54984 Heřmánkovice,
RČ/IČO: 675711/1009
Z-3628/2016-605

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KS v Jradci Králové 41 INS-16567/2016 -A-13
ze dne 19.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 20.09.2016. Zápis proveden dne
22.09.2016; uloženo na prac. Náchod

Z-3628/2016-605

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Kment Jiří, č.p. 240, 54984 Heřmánkovice, RČ/IČO:
660516/1871

Z-3628/2016-605

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KS v Jradci Králové 41 INS-16567/2016 -A-13
ze dne 19.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 20.09.2016. Zápis proveden dne
22.09.2016; uloženo na prac. Náchod

Z-3628/2016-605

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: JUDr. Jitka Wolfová, Radyňská 9, 326 00 Plzeň
Kmentová Renata, č.p. 240, 54984 Heřmánkovice,
RČ/IČO: 675711/1009

Z-6983/2016-405

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 106 EX-2064/2016 -37 ze dne
04.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 04.10.2016. Zápis proveden dne 07.10.2016;
uloženo na prac. Plzeň-město

Z-6983/2016-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k povinné Kmentová Renata r.č. 675711/1009

Parcela: St. 366 Z-3814/2016-605
Parcela: 376 Z-3814/2016-605
Parcela: 379 Z-3814/2016-605

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 106
EX-2064/2016 -38 ze dne 04.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 04.10.2016.
Zápis proveden dne 11.10.2016; uloženo na prac. Náchod

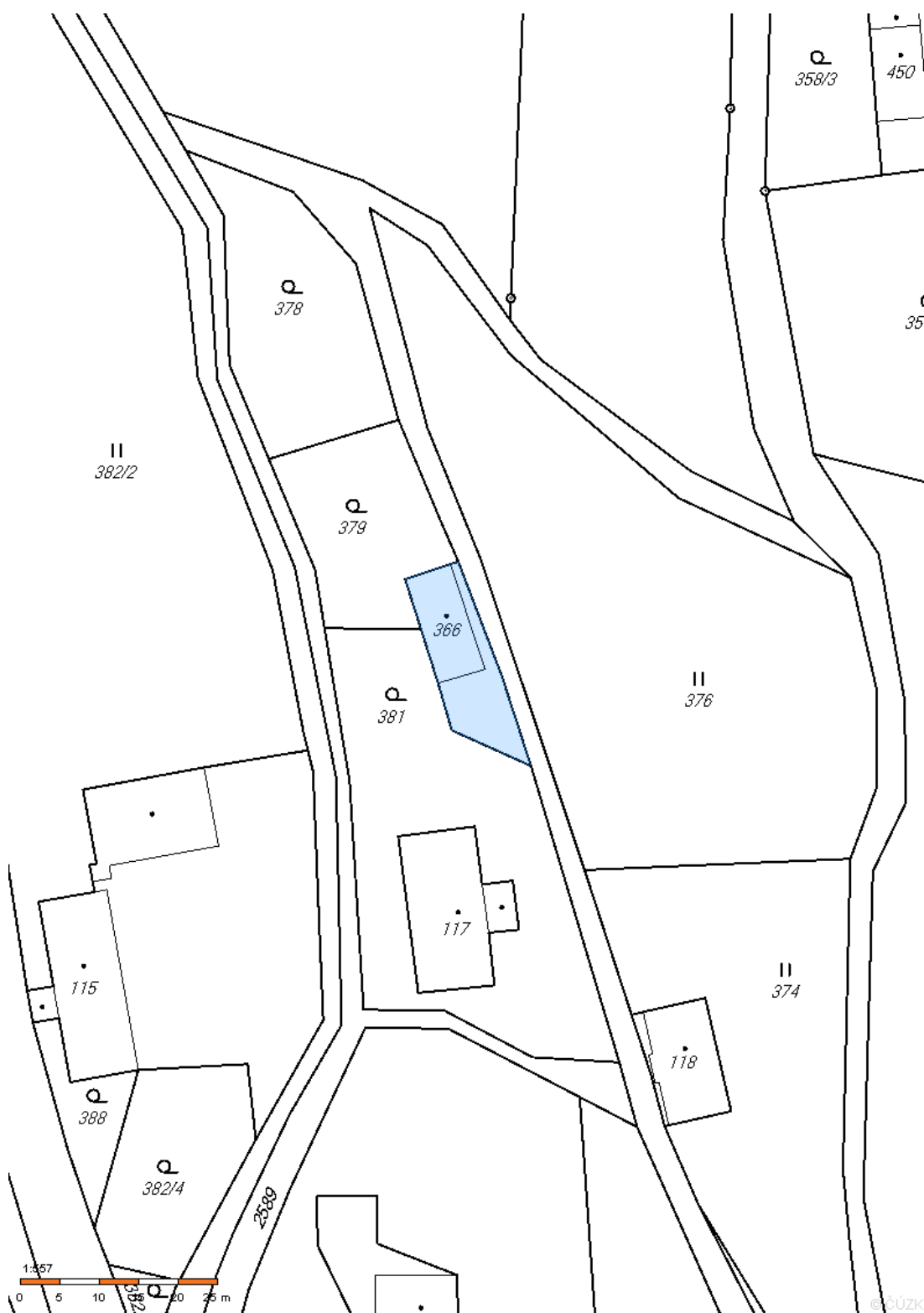
Z-3814/2016-605

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

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

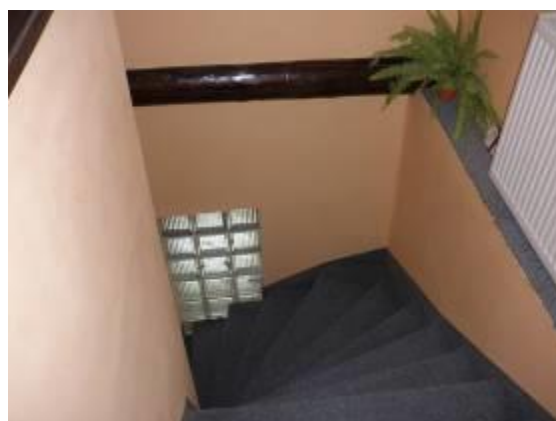
Kopie katastrální mapy pro k.ú. Heřmánkovice, okres Náchod



Fotodokumentace nemovitosti:









Mapy



