ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 75529/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.St.51/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 94 m^2, na kterém stojí rodinný dům č.p.19 v obci Mladkov, včetně příslušenství a pozemků p.č.350, zahrada, o velikosti 158 m^2 a p.č.353/2, trvalý travní porost, o velikosti 207 m^2, vše zapsáno na LV č.30 pro k.ú. Mladkov

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y
Číslo posudku v evidenci znalce: 7064/2024

Zadavatel: Insolvenční servis v.o.s.
Mišákova 326/15
779 00 Olomouc

Číslo jednací: KSPA 60 INS 119/2024

OBVYKLÁ CENA	**1 930 000 Kč**

Počet stran: 37 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 10.10.2024 **Vyhotoveno:** V Tršicích 14.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.51/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 94 m^2, na kterém stojí rodinný dům č.p.19 v obci Mladkov, včetně příslušenství a pozemků p.č.350, zahrada, o velikosti 158 m^2 a p.č.353/2, trvalý travní porost, o velikosti 207 m^2, vše zapsáno na LV č.30 pro k.ú. Mladkov

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává za účelem insolvenčního řízení

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

nejsou

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.10.2024 za přítomnosti znalce a vlastníka nemovitosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.30 pro k.ú. Mladkov
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".
Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Mladkov, k.ú. Mladkov
Adresa nemovité věci:	č.p. 19, 561 67 Mladkov

Vlastnické a evidenční údaje

Jana Vašková, č. p. 19, 561 67 Mladkov, LV: 30, podíl 1 / 1

odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

prohlídkou bylo zjištěno, že dřevěná přístavba zádveří, nyní koupelny, není zakreslena v KM, jde zřejmě o přestavek na pozemku p.č.354/2

Místopis

Statistické údaje
Počet částí: 4
Katastrální výměra 12,8 km2
Nadmořská výška: 508 m n. m.
Počet obyvatel: 543 (1. 1. 2015)
Pošta: ano
Zdravotnické zařízení: ano
Policie: ne
Škola: ano
Vodovod: ano
Plynofikace: ne
Kanalizace (ČOV): ano

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☒ trvalé travní porosty		☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			☐ MHD ☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			☐ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:			okrajová část - zástavba RD	
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

1063/1 Městys Mladkov, č. p. 95, 56167 Mladkov

354/2 Městys Mladkov, č. p. 95, 56167 Mladkov

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt rodinného domu, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím. Je zděný, smíšené zdivo s kamenem, přístavba je dřevěná, zateplená, střecha je sedlová s krytinou z živičného šindele, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou dřevěné a chybějící. Fasáda je vápenná ve zhoršeném stavu. Okna jsou dřevěná, vnitřní dveře jsou plné a

prosklené, podlahy jsou z dlažby a laminátu. WC je splachovací, koupelna s neobezděnou vanou, umyvadlo. Vybavení kuchyně je se sporákem, vytápění je lokální kamny na pevná paliva, teplá voda je z boileru. Schody na půdu jsou dřevěné. Dispozičně jde o byt 2+kk. Stáří objektu odhaduji na nejméně 100 roků. Před 13 lety byla provedena rekonstrukce střechy, před 3 lety pak celková modernizace interiéru. Celkový stav je dobrý, celkové vybavení mírně podprůměrné. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Komentář: dřevěná přístavba není evidována, jde zřejmě o přestavek na pozemku p.č.354/2

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na přiloženém LV č.30 pro k.ú. Mladkov k datu 8.2.2024. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky s rodinným domem

    1.1. Oceňované pozemky

    1.2. Rodinný dům

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

    1.1. Rodinný dům

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 19
	561 67 Mladkov
LV:	30
Kraj:	Pardubický
Okres:	Ústí nad Orlicí
Obec:	Mladkov
Katastrální území:	Mladkov
Počet obyvatel:	535

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 778,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	I	0,95
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová	II	0,95

zastávka		
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **695,00 Kč/m²**

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 je vyšší než nabídka	III	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: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,01
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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **1,008**

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1{,}000}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 1{,}008}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P = 1{,}050}$

1. Pozemky s rodinným domem

<u>1.1. pozemky</u>

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1{,}050}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,000**

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 = $I_T * I_O * I_P$ = 1,050 * 1,000 * 1,000 = **1,050**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	695,-	1,050		729,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.51/1	94	729,75	68 596,50
§ 4 odst. 1	zahrada	350	158	729,75	115 300,50
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	353/2	207	729,75	151 058,25
Stavební pozemky - celkem			459		**334 955,25**

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2021
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 105,- Kč/m^3

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
sklep	9,52 m^2	0,50	4,76 m^2	
chodba	3,67 m^2	0,50	1,84 m^2	
			6,59 m^2	
1.NP				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
chodba	7,27 m^2	1,00	7,27 m^2	
pokoj s kk	19,03 m^2	1,00	19,03 m^2	
pokoj	23,07 m^2	1,00	23,07 m^2	
koupelna s WC	7,81 m^2	1,00	7,81 m^2	
			57,18 m^2	
				63,77 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:		=	18,83 m^2
1.NP:	10,3*7,05+7,91*2,24	=	90,33 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	18,83 m^2	2,00 m
1.NP:	90,33 m^2	2,44 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	18,83*2,3	=	43,31 m^3
vrchní stavba:	10,3*7,05*2,64+7,91*2,24*2,4	=	234,23 m^3
zastřešení:	10,3*7,05*3,56/2	=	129,25 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**406,79 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	90,33 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	109,16 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,21

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem	II	0,00

12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 3 roky po celkové rekonstrukci:

$s = 1 - 0{,}005 * (3 + 15) = \mathbf{0{,}910}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 1{,}010 = \mathbf{0{,}818}$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1{,}008}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1{,}000}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 105,- Kč/m^3 * 0,818 = 2 539,89 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 406,79 m^3 * 2 539,89 Kč/m^3 * 1,008 * 1,000= 1 041 467,47 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	**=**	**1 041 467,47 Kč**

Pozemky s rodinným domem – rekapitulace

1.1. Pozemky:		**334 955,25 Kč**
Pozemky s rodinným domem - cena zjištěná celkem	**=**	**1 376 422,72 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	63,77 m^2
Výměra pozemku:	459,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Mladkov 58
Popis: V-1585/2024-611
Pozemek: 374,00 m^2
Užitná plocha: 69,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - bez vlivu	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00

Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 27.2.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 600 000	69,00	23 188	1,03	**23 884**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Mladkov, Vlčkovice 66
Popis: V-5407/2024-611
Pozemek: 1 157,00 m^2
Užitná plocha: 78,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: cenovamapa.cz

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - horší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 3.7.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 550 000	78,00	58 333	0,60	**35 000**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Mistrovice 26
Popis: V-9745/2023-611
Pozemek: 451,00 m^2
Užitná plocha: 88,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: cenovamapa.cz

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,03
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,96
K5 Celkový stav - lepší	0,96
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 11.12.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 600 000	88,00	29 545	0,95	**28 068**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Mistrovice 32
Popis: V-8279/2023-611
Pozemek: 885,00 m^2
Užitná plocha: 72,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: cenovamapa.cz

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - starší dřevostavba	1,15

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - starší dřevostavba;

Cena [Kč] k 23.10.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 900 000	72,00	40 278	0,84	**33 834**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	23 884 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	30 197 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	35 000 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**30 197 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	63,77 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**1 925 663 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky s rodinným domem 1 376 422,70 Kč

   1.1. Oceňované pozemky 334 955,25 Kč

1.2. Rodinný dům	1 041 467,50 Kč
	= 1 376 422,70 Kč

Zjištěná cena - celkem: 1 376 422,70 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 376 420,- Kč

slovy: Jeden milion tři sta sedmdesát šest tisíc čtyři sta dvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 1 376 420 Kč

slovy: Jeden milion tři sta sedmdesát šest tisíc čtyři sta dvacet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům	1 925 662,70 Kč

Porovnávací hodnota 1 925 663 Kč

Obvyklá cena 1 930 000 Kč

slovy: Jeden milion devět set třicet tisíc Kč

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je umístění v turisticky zajímavé lokalitě

Slabé stránky

Negativně působí svažitost pozemku

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě nižší z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných objektů v relevantním okolí

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.51/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 94 m^2, na kterém stojí rodinný dům č.p.19 v obci Mladkov, včetně příslušenství a pozemků p.č.350, zahrada, o velikosti 158 m^2 a p.č.353/2, trvalý travní porost, o velikosti 207 m^2, vše zapsáno na LV č.30 pro k.ú. Mladkov

Obvyklá cena	**1 930 000 Kč**
slovy: Jeden milion devět set třicet tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.30 pro k.ú. Mladkov	3
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	5

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.30 pro k.ú. Mladkov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.02.2024 08:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 60 INS 119/2024 pro Insolvenční servis v.o.s.

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí — Obec: 580651 Mladkov

Kat.území: 696994 Mladkov — List vlastnictví: 30

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* — *Identifikátor* — *Podíl*

Vlastnické právo

Vašková Jana, č.p. 19, 56167 Mladkov — [redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky

	Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
P	St. 51/1	94	zastavěná plocha a nádvoří		
	Na pozemku stojí stavba:		Mladkov, č.p. 19, rod.dům		
P	350	158	zahrada		zemědělský půdní fond
P	353/2	207	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

Stavby

	Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
P	Mladkov, č.p. 19	rod.dům	St. 51/1	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 ve výši 235.000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

HK Investment s.r.o., Velké náměstí 162/5, 50003 Hradec Králové, RČ/IČO: 28806573

Povinnost k

Parcela: St. 51/1, Parcela: 350, Parcela: 353/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.04.2012.

V-2307/2012-611

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Vašková Jana, č.p. 19, 56167 Mladkov, RČ/IČO: [redacted]

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

strana 1

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 14652/14-76 ze dne 16.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2023 20:13:50. Zápis proveden dne 19.06.2023; uloženo na prac. Praha
Z-27125/2023-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 51/1, Parcela: 350, Parcela: 353/2
Stavba: Mladkov, č.p. 19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha - východ č.j.149 EX-14652/2014 -81 ze dne 10.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2023 20:14:41. Zápis proveden dne 12.07.2023; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí
Z-3182/2023-611

- Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, LL.M., Vítězné náměstí 829/10, 160 00 Praha 6
Povinnost k
Vašková Jana, č.p. 19, 56167 Mladkov, RČ/IČO:
[redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 638/20-12 ze dne 02.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 20:02:21. Zápis proveden dne 11.08.2023; uloženo na prac. Praha
Z-35347/2023-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 51/1, Parcela: 350, Parcela: 353/2
Stavba: Mladkov, č.p. 19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EXekutorský úřad v Praze 6 č.j.148 EX-638/2020 -33 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 20:02:55. Zápis proveden dne 17.08.2023; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí
Z-3603/2023-611

- Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav
Povinnost k
Vašková Jana, č.p. 19, 56167 Mladkov, RČ/IČO:
[redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-4584/2023 -12 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2023 13:02:37. Zápis proveden dne 20.10.2023; uloženo na prac. Břeclav
Z-4892/2023-704

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 51/1, Parcela: 350, Parcela: 353/2
Stavba: Mladkov, č.p. 19

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.02.2024 08:55:02*

Okres: **CZ0534 Ústí nad Orlicí** Obec: **580651 Mladkov**

Kat.území: **696994 Mladkov** List vlastnictví: **30**

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

Typ vztahu

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Břeclav č.j.160 EX-4584/2023 -19 ze dne 18.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2023 13:04:12. Zápis proveden dne 30.10.2023; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí**

Z-4564/2023-611

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

Povinnost k

Vašková Jana, č.p. 19, 56167 Mladkov, RČ/IČO: [redacted]

Plomby a upozornění

Číslo řízení	*Vztah k*
Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou	
V-236/2024-611	

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o dědictví OS v Ústí nad Orlicí, č.j. 20 D 1198/2022-139 ze dne 22.03.2023. Právní moc ke dni 11.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2023 15:29:22. Zápis proveden dne 28.04.2023.**

V-2966/2023-611

Pro: **Vašková Jana, č.p. 19, 56167 Mladkov** *RČ/IČO:* [redacted]

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
350	84078	158
353/2	84078	207

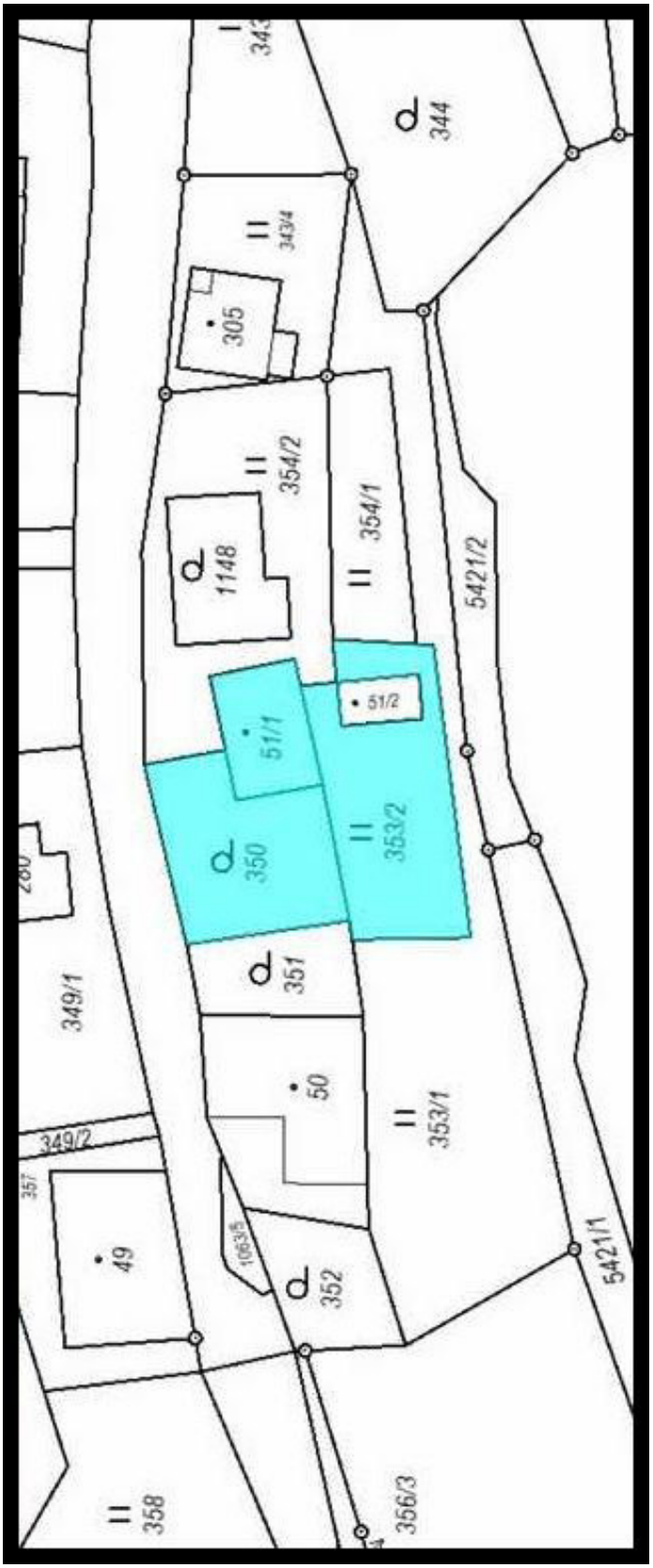
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 08.02.2024 09:14:49*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/.

Kopie katastrální mapy



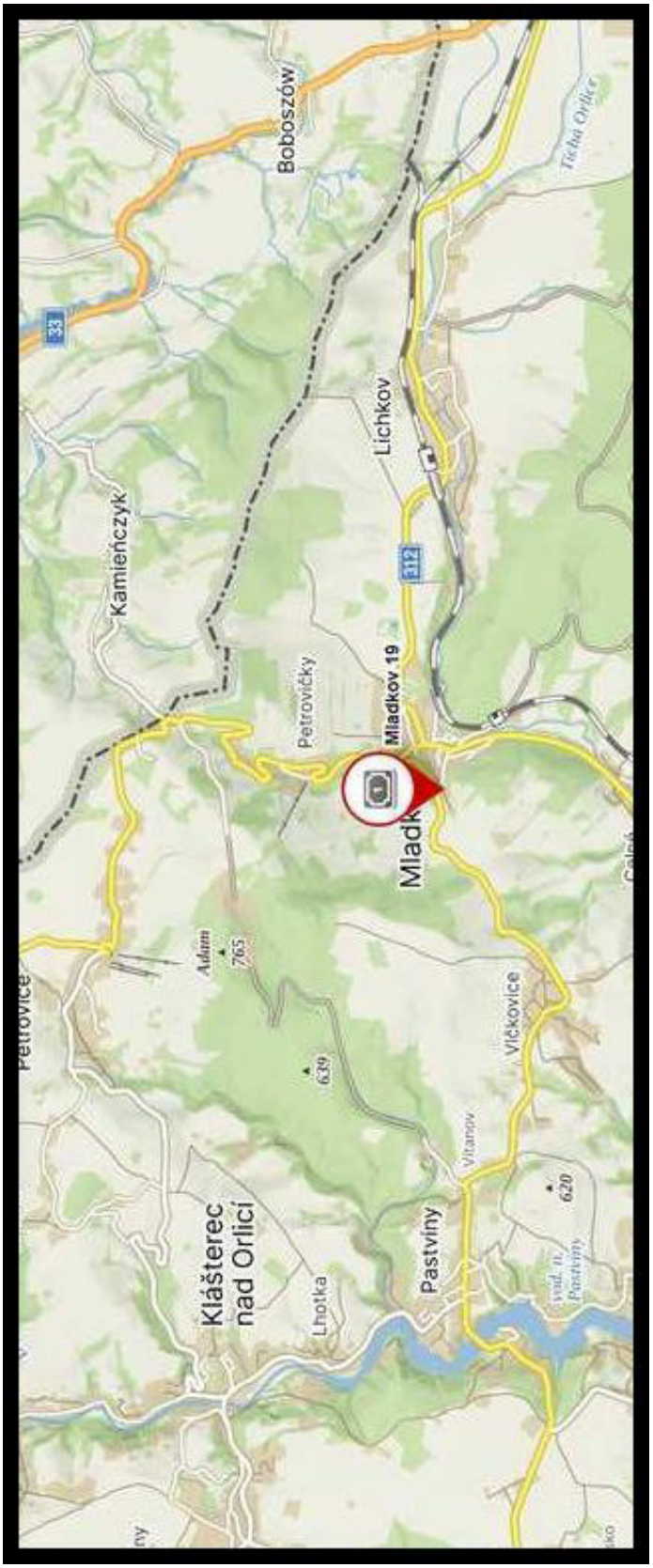
344
354/2
1148
354/1
542/2
350
353/2
349/1
353/1
349/2
362
542/1

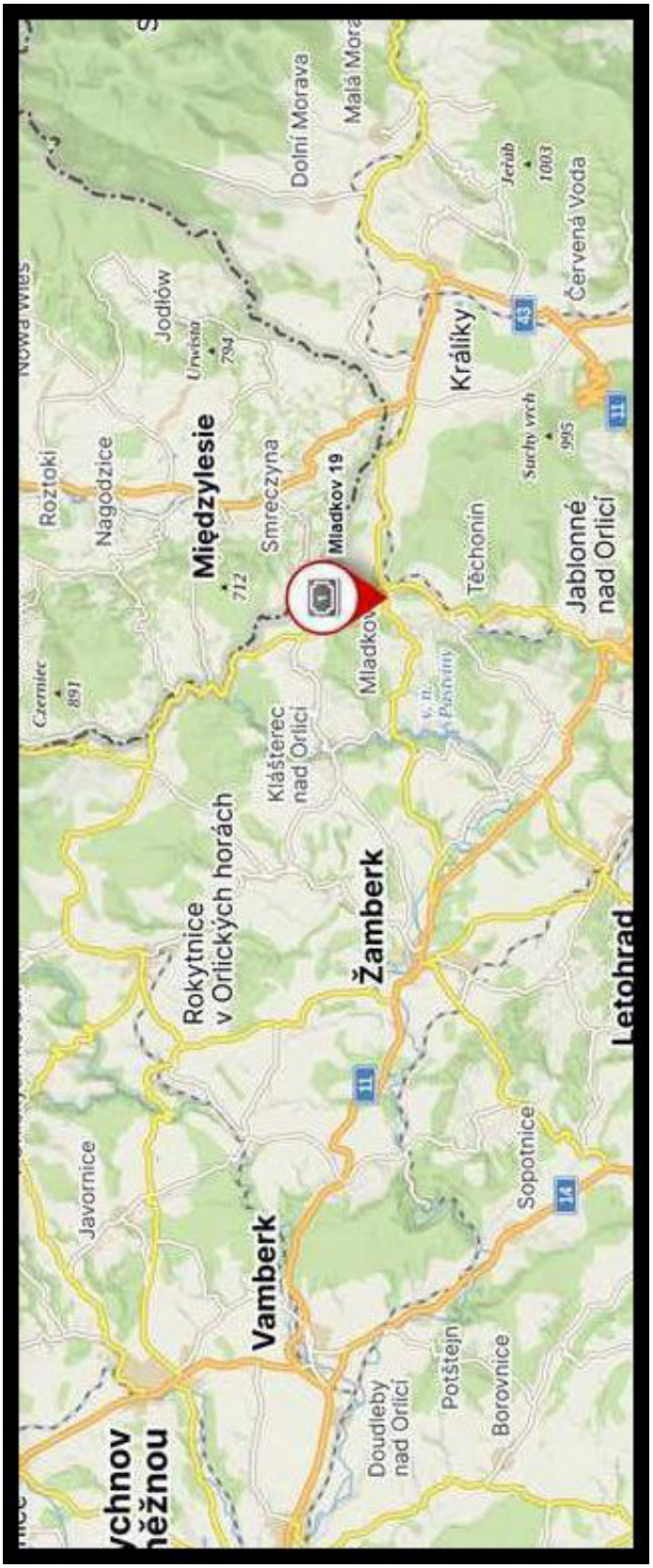
Fotodokumentace

Mapa oblasti

312
Miadkov 19

Mladkov
Mladkov 19
312
312
569


Petrovice
Kamieńczyk
Boboszów
33
Adam
765
639
Petrovičky
Lichkov
Mladkov 19
312
Mladk
Tichá Orlice
Klášterec
nad Orlicí
Lhotka
Pastviny
Vítanov
Vičkovice
620


Roztoki
Nagodzice
Jodłów
Miedzylesie
712
Smręczyna
Mladkov 19
Mladkov
Dolní Morava
Králíky
Těchonín
Suchý vrch
995
Jeřáb
1003
Červená Voda
Jablonné nad Orlicí
Czernec
891
Klášterec nad Orlicí
Rokytnice v Orlických horách
Žamberk
Letohrad
Javornice
Vamberk
Sopotnice
Doudleby nad Orlicí
Potštejn
Borovnice

Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započetím výkonu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 75529/2024.

V Tršicích 14.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.10.