DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

číslo položky: 9722/2025

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

Stručný popis předmětu dodatku 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. Dodatek se zpracovává k posudku č.75529/2024

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: 7165/2025

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

Číslo jednací: KSPA 60 INS 119/2024

VÝSLEDNÁ CENA	**Rodinný dům - 1 430 000 Kč** **Pozemky - 500 000 Kč**

Počet stran: 11 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 03.02.2025 **Vyhotoveno:** V Tršicích 03.02.2025

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 dodatku znaleckého posudku

dodatek se zpracovává za účelem rozdělení celkové hodnoty na stavbu a pozemky

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru dodatku 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
- vlastní ZP č.75529/2024

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.

3. Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Započitatelná 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
Započitatelná plocha: 69,00 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 - 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

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	**Započitatelná 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
Započitatelná 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	**Započitatelná 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
Započitatelná 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	**Započitatelná 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
Započitatelná 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	**Započitatelná 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
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	35,20 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	14,87 %

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

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Pozemek, p.č.: 142/1**			
Lokalita:	Studené			
Popis:	Zastavitelný pozemek V-6870/2024-611 3.9.2024			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
velikost pozemku - větší pozemek			1,40	
poloha pozemku - bez vlivu			1,00	
dopravní dostupnost - bez vlivu			1,00	
možnost zastavění poz. - bez vlivu			1,00	
intenzita využití poz. - bez vlivu			1,00	
vybavenost pozemku - horší			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**

[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	K_C	[Kč/m^2]
1 590 562	2 814	565,23	1,54	**870,45**

Název: **Pozemek, p.č.: 1093/28**
Lokalita: Mistrovice nad Orlicí
Popis: Zastavitelný pozemek
V-4508/2024-611
31.5.2024

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - větší pozemek	1,15
poloha pozemku - bez vlivu	1,00
dopravní dostupnost - bez vlivu	1,00
možnost zastavění poz. - bez vlivu	1,00
intenzita využití poz. - bez vlivu	1,00
vybavenost pozemku - horší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
940 165	1 185	793,39	1,27	**1 007,61**

Název: **Pozemek, p.č.: 1457/1**
Lokalita: Žamberk
Popis: Zastavitelný pozemek
V-5650/2024-611
15.7.2024

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - větší pozemek	1,15
poloha pozemku - lepší	0,85
dopravní dostupnost - lepší	0,85
možnost zastavění poz. - bez vlivu	1,00
intenzita využití poz. - bez vlivu	1,00
vybavenost pozemku - bez vlivu	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - lépe využitelný pozemek	0,90

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
2 500 000	1 359	1 839,59	0,75	**1 379,69**

Minimální jednotková porovnávací cena	870,45 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 085,92 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	1 379,69 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnány byly obdobné pozemky v relevantním okolí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st.51.1	94	1 085,92		102 076
zahrada	350	158	1 085,92		171 575
trvalý travní porost	353/2	207	1 085,92		224 785
Celková výměra pozemků		**459**	**Hodnota pozemků celkem**		**498 436**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky s rodinným domem		1 398 764,50 Kč
1.1. Oceňované pozemky	363 390,30 Kč	
1.2. Rodinný dům	1 035 374,20 Kč	
	= 1 398 764,50 Kč	

Zjištěná cena - celkem: 1 398 764,50 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 398 760,- Kč

slovy: Jeden milion tři sta devadesát osm tisíc sedm set šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 1 398 770 Kč

slovy: Jeden milion tři sta devadesát osm tisíc sedm set sedmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům	1 925 662,70 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky	498 436,- Kč

Porovnávací hodnota	**1 925 663 Kč**
Hodnota pozemku	**498 436 Kč**

Výsledná 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 odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

Byla stanovena obvyklá cena souboru nemovitých věcí - pozemků se stavbou, následně hodnota pozemků. Hodnota stavby je stanovena jako rozdíl těchto dvou hodnot.

ZÁVĚR

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

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

Rozpad celkové ceny:

Rodinný dům - 1 430 000 Kč

Pozemky - 500 000 Kč

Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

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 9722/2025.

V Tršicích 03.02.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.15.0.