

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15643-285/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	Růnová v.o.s. insolvenční správce dlužníka Romana Klavíka Vrbenská 511/25a, 370 01 České Budějovice
Číslo jednací:	KSPH 70 INS 7705/2020
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Dolní Bukovina č.e. 7, Horní Bukovina, okres Mladá Boleslav
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	10.02.2022
Zpracováno ke dni:	10.02.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 11.02.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny podílu 1/8 rekreačního objektu č.ev. 7 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 122; 127/9 v obci Horní Bukovina, okres Mladá Boleslav, katastrální území Horní Bukovina.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt 7 v obci Horní Bukovina, okres Mladá Boleslav
Adresa předmětu ocenění:	Dolní Bukovina č.e. 7, Horní Bukovina, okres Mladá Boleslav
Kraj:	Středočeský kraj

Okres: Mladá Boleslav
Obec: Horní Bukovina
Ulice:
Katastrální území: Horní Bukovina

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 10.02.2022. V den prohlídky nebyla provedena vnitřní prohlídka předmětu ocenění. Zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Proběhla pouze zevní prohlídka a zaměření a fotodokumentaci vnitřních prostor poskytl pan Klavík Roman.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Bartáková Eva, Havlíčkova 887, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav 1/8
Dvořáková Jana, 17. listopadu 1284, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav 1/8
Klavík Jan, Havlíčkova 1146, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav 5/8 Klavík
Roman, Komenského náměstí 61, Mladá Boleslav I, 29301 Mladá Boleslav 1/8

Nemovitosti:

Rekreační objekt č.ev. 7 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 122; 127/9 v obci
Horní Bukovina, okres Mladá Boleslav, katastrální území Horní Bukovina.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rekreační objekt je samostatnou stavbou a má jedno nadzemní podlaží. Stavba má částečné podsklepení, není zde půda a disponuje vybudovaným obytným podkrovím. Na základě letopočtu uvedeného na objektu byl postaven v roce 1959. V roce 2000 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: úprava dispozice - částečná.

Základy jsou betonové izolované, konstrukce objektu je smíšená (cihla, pórobeton, dřevo), tloušťka stěn je 30 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Rekreační objekt má sedlovou střechu, částečně pultovou, střešní krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou pozinkované. Stavba není zateplena.

V rekreačním objektu se nachází koupelna o výměře 3,50 m², kuchyňský kout o výměře 2,50 m², pokoj o výměře 12,00 m², ložnice o výměře 6,00 m², ložnice o výměře 12,00 m², sklep o výměře 6,00 m². Podlahová plocha činí 36,00 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 42,00 m².

Vnitřní povrchy stěn jsou tvořeny dřevěným obitím. Jsou zde použita dřevěná okna s dvojsklem. Orientace obytných prostor je na jih, západ. Vybavení koupelny tvoří

sprchový kout, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Vnitřní dveře: dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou bez vestavěných spotřebičů. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: lino, prkenná podlaha, v kuchyni je na podlaze lino, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a v chodbě je položeno lino.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, je napojen na jímku. Objekt je vytápěn lokálně pomocí kamen. V objektu je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny jsou bez vad, střecha vykazuje mírné známky poškození, okna jsou spíše zastaralá, podlahy jsou zastaralé, vybavení je zastaralé, a rozvody jsou zastaralé. Rekreační objekt je celkově v dobrém stavu.

Na pozemku se nachází: okrasné dřeviny, ovocné dřeviny, oplocení tvoří pletivo do ocelových sloupků. Sklon pozemku je svažitý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Jsou zde dobré parkovací možnosti přímo u objektu.

Rekreační objekt je umístěn v části obce, která je stavebně nesrostlá s její sídelní částí a charakter okolí odpovídá rezidenčně - rekreační zóně. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí nejsou žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v místě se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Rekreační objekt je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v okolí je zeleň v bezprostřední blízkosti v podobě luk a lesů. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Rok výstavby	1959
	Zdroj informace o době výstavby	dle letopočtu uvedeného na objektu

	Rozsah rekonstrukce	Konstrukce	Rozsah	Rok
		úprava dispozice	částečná	2000
	Základy	betonové izolované		
	Konstrukce	smíšená		
	Stropy	dřevěné trámové		
	Tloušťka stěn	30 cm		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	plechová s nátěrem		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky			
	Vnitřní omítky	dřevěné obití		
	Typ oken v objektu	dřevěná s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	jih, západ		
	Vybavení koupelny	sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	dřevěné		
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů		
	Dispozice			
	Popis místností a rozměry v m ²	Koupelna, WC	Koupelna	3,50 m ²
		Kuchyně	Kuchyňský kout	2,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	12,00 m ²
		Pokoj	Ložnice	6,00 m ²
		Pokoj	Ložnice	12,00 m ²
		Podlahová plocha 36,00 m ²		
		Příslušenství	Sklep	6,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 42,00 m ²		
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	jímka		
	Plynovod			
	Řešení vytápění v objektu	kamna		
	Topná tělesa			
	Řešení ohřevu vody	bojler		

	Podlahy objektu	místnosti: lino, prkenná podlaha kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: lino
	Popis stavu rekreačního objektu	dobrý
	Vady objektu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: poškozený prvek zdívo: bez vad
Popis pozemku rekreačního objektu	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	rezidenčně - rekreační zóna
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena		oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Další informace		

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 10.02.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 trhu 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Středočeský
Okres: Mladá Boleslav
Obec: Horní Bukovina
Katastrální území: Horní Bukovina
Počet obyvatel: 240

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 009,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
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: Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	IV	0,70
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **244,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a	III	1,00

katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality

- | | | |
|---|-----|------|
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně | V | 1,02 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost | III | 0,90 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,07
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	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,952}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,857}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,933}$$

1. Nemovitosti LV 200

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,952$

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,952 = 0,933$$

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	244,-	0,933		227,65

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 122	49	227,65	11 154,85
§ 4 odst. 1	zahrada	127/9	490	227,65	111 548,50
Stavební pozemky - celkem			539		122 703,35

1.2. Rekreační domek č.e. 7

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chalupa, rekreační domek § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	62 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2000
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 206,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	30,00 m ²
podkroví:	=	16,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	30,00 m ²	2,40 m
podkroví:	16,00 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

OPp:	(30)*(2,40)	=	72,00 m ³
OPs:	(16)*(2,60/2)	=	20,80 m ³
OPz:	30*2	=	60,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	152,80 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	30,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	46,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,53	

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: rekreační chalupa a rekreační domek	I	-0,02
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

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

Koeficient pro stavby 22 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (22 + 15) = \mathbf{0,815}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,915 = \mathbf{0,731}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,952$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,206,- \text{ Kč/m}^3 * 0,731 = 1\,612,59 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 152,80 \text{ m}^3 * 1\,612,59 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,952 = 229\,884,84 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 229 884,84 Kč

1.3. Porosty

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin
oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	122 703,35
Celková výměra pozemku	m ²	539,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	100,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	22 765,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	1 479,73

Porosty - zjištěná cena celkem = 1 479,73 Kč

Nemovitosti LV 200 - rekapitulace

1.1. Pozemky: 122 703,35 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rekreační domek č.e. 7 229 884,84 Kč

1.3. Porosty 1 479,73 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **231 364,57 Kč**

Nemovitosti LV 200 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 354 067,92 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 8

Nemovitosti LV 200 - zjištěná cena celkem = 44 258,49 Kč

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Nemovitosti LV 200 44 258,- Kč

1.1. Oceňované pozemky 15 337,92 Kč

1.2. Rekreační domek č.e. 7 28 735,63 Kč

1.3. Porosty 185,- Kč

= 44 258,- Kč

Výsledná cena - celkem: 44 258,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 44 260,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rekreační objekt 7 v obci Horní Bukovina, okres Mladá Boleslav

Rekreační objekt Dolní Bukovina č.e. 7 obec Horní Bukovina					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Dolní Bukovina, Horní Bukovina, okres Mladá Boleslav	36 m ² , podsklepený: částečné	Dobrý	539 m ²	Viz popis
1	Choceňovice, okres Mladá Boleslav	38 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	427 m ²	Viz příloha
2	Žehrov, Žďár, okres Mladá Boleslav	40 m ² , Patrový	Dobrý	1254 m ²	Viz příloha
3	Sukorady, okres Mladá Boleslav	55 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	734 m ²	Viz příloha

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	39.210,53 Kč	Nepoužit	39.210,53 Kč	1.00	1.00	0.99	0.91	1.00	1.00	0.9009	43.523,72 Kč
2	79.750,00 Kč	Nepoužit	79.750,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.26	1.00	1.00	1.2600	63.293,64 Kč
3	40.000,00 Kč	Nepoužit	40.000,00 Kč	1.00	0.99	0.99	1.12	1.00	1.00	1.0977	36.439,83 Kč
Celkem průměr											47.752,40 Kč
Minimum											36.439,83 Kč
Maximum											63.293,64 Kč
Směrodatná odchylka - s											13.917,37 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											33.835,03 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											61.669,77 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se výhradně o realizované prodeje podobných objektů ve srovnatelném stavu z blízkého okolí. Případné rozdíly byly zohledněny jednotlivými koeficienty.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$47.752,40 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{\hspace{1cm}} 36,00 \text{ m}^2$$

$$= 1.719.086 \text{ Kč}$$

$$*1/8$$

$$= 214.886 \text{ Kč}$$

Vzhledem k celkově horší obchodovatelnosti vlastnických podílů je nutné celkovou cenu ponížít o 25%.

Celková cena podílu 1/8 po zaokrouhlení a aplikaci srážky 25 % pro horší obchodovatelnost:

$$161.000,-- \text{ Kč}$$

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

44.260,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

161.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu 1/8 předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

161.000 Kč

Slovy: jednošedesátjedentisíc korun

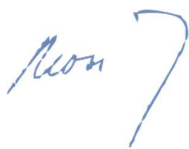
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Aleš Novák, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 11.02.2022



Ing. Aleš Novák

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 15643-285/2022 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, v platném znění.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

I. Přílohy

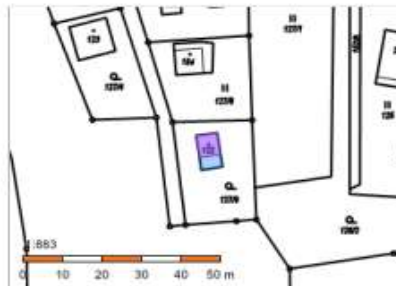
Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

11.02.22 8:05

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 122
Obec:	Horní Bukovina [535834]
Katastrální území:	Horní Bukovina [642665]
Číslo LV:	200
Výměra [m ²]:	49
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	Dolní Bukovina [42650] ; č. ev. 7; jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 122
Stavební objekt:	č. ev. 7
Adresní místa:	č. ev. 7

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bartáková Eva, Havlíčkova 887, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav	1/8
Dvořáková Jana, 17. listopadu 1284, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav	1/8
Klavík Jan, Havlíčkova 1146, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav	5/8
Klavík Roman, Komenského náměstí 61, Mladá Boleslav I, 29301 Mladá Boleslav	1/8

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

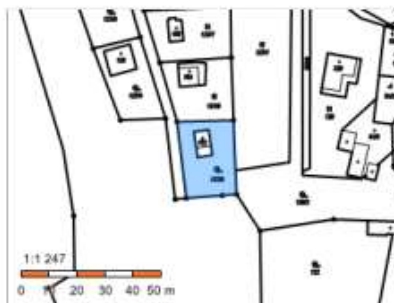
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj](#), [Katastrální pracoviště Mladá Boleslav](#)

7. aktualizace údajů o stavěném objektu. Platnost dat k 11.02.2022 08:05
<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjek.aspx?encrypted=pQKPWv1Gozv0IR4dbKyF2qUBV7EBSddkrhBPNasmzBvwAY6d614l9qlzXcya17vY...> 1/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	127/9
Obec:	Horní Bukovina [535834]
Katastrální území:	Horní Bukovina [642665]
Číslo LV:	200
Výměra [m ²]:	490
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bartáková Eva, Havlíčkova 887, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav	1/8
Dvořáková Jana, 17. listopadu 1284, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav	1/8
Klavík Jan, Havlíčkova 1146, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav	5/8
Klavík Roman, Komenského náměstí 61, Mladá Boleslav I, 29301 Mladá Boleslav	1/8

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
34167	490

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

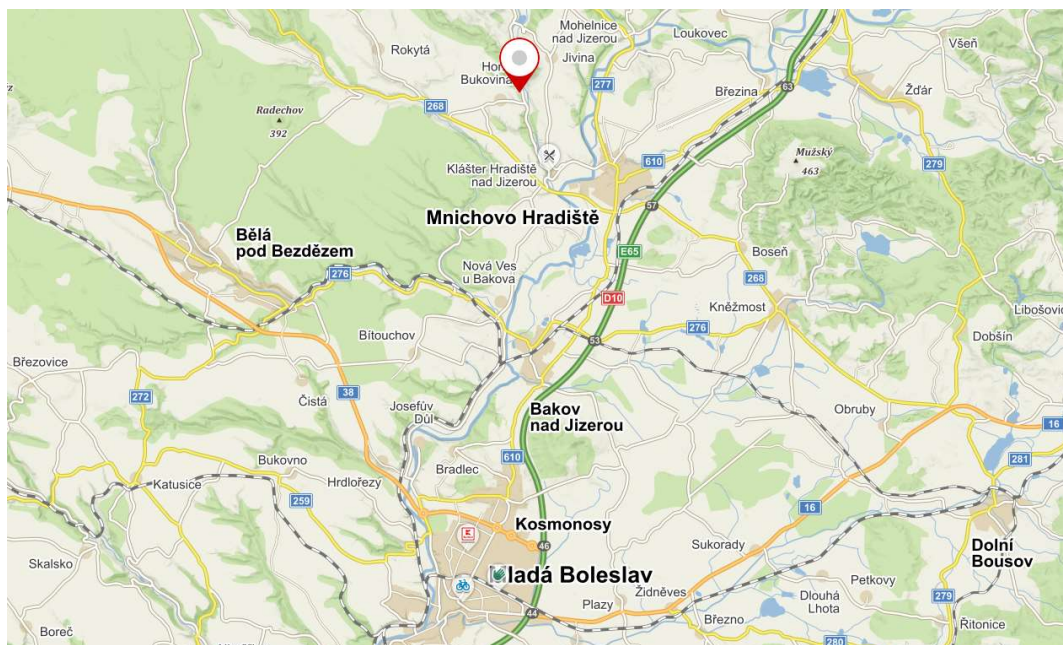
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj](#), [Katastrální pracoviště Mladá Boleslav](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.02.2022 08:00.



Přehledová mapa



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Středočeský kraj
Okres: Mladá Boleslav
Obec - část obce: Horní Bukovina - Dolní Bukovina

Ulice, č.p./č.o.: E7
PSČ: 29501

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -699887 Y: -997422

Souřadnice GPS: N: 50°32'42,03" E: 14°56'57"

Kód adresy: 15517926 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předává kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným tiskem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k vydání pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení [zde](#)

Pořízená fotodokumentace







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

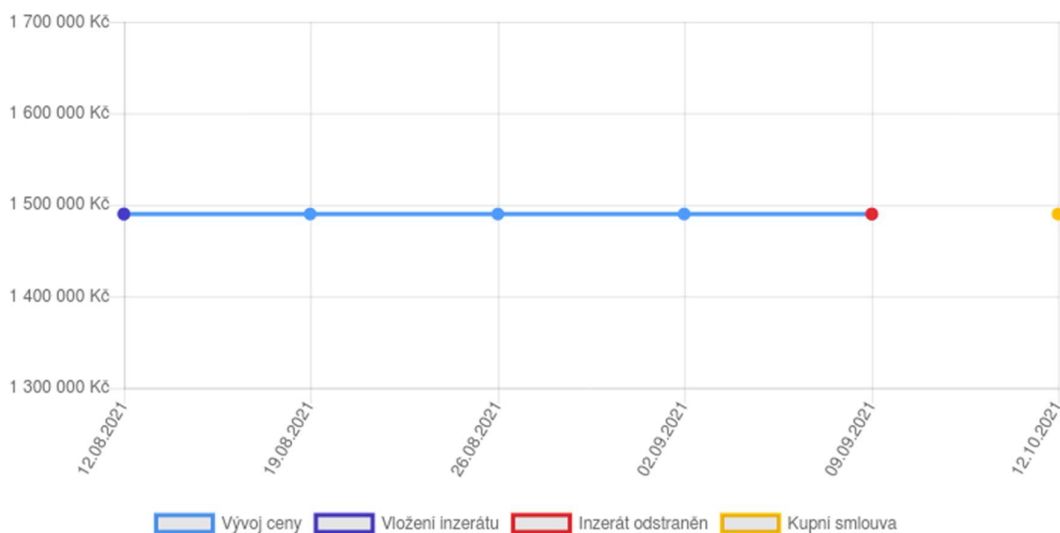


**Prodej, Rekreační objekt, 38 m²,
Chocnějovice č.e. 3, okres Mladá
Boleslav**

Celková cena: 1.490.000 Kč

Adresa: Chocnějovice, okres Mladá
Boleslav

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

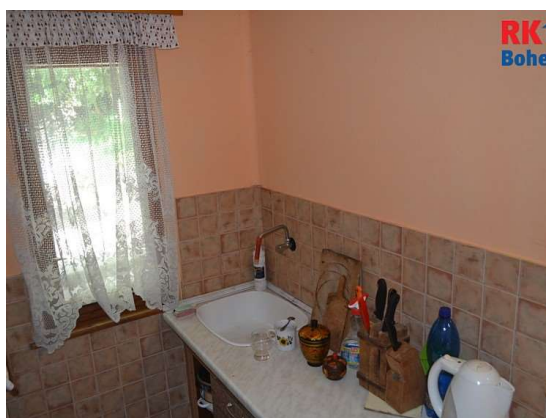
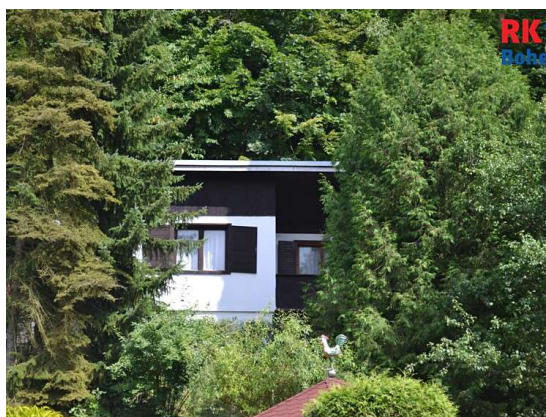
Adresa	Chocnějovice, okres Mladá Boleslav	Počet nadzemních podlaží	1
Cena dle kupní smlouvy	1 490 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	12.10.2021	Zastavěná plocha (m2)	38
Číslo řízení	V-11199/2021-207	Plocha užitná	38
Poznámka k ceně	1 490 000 Kč za nemovitost	Voda	Místní zdroj
Plocha pozemku (m2)	427	Odpad	Jímka
Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Polosamota

Konstrukce budovy	Cihlová		
-------------------	---------	--	--

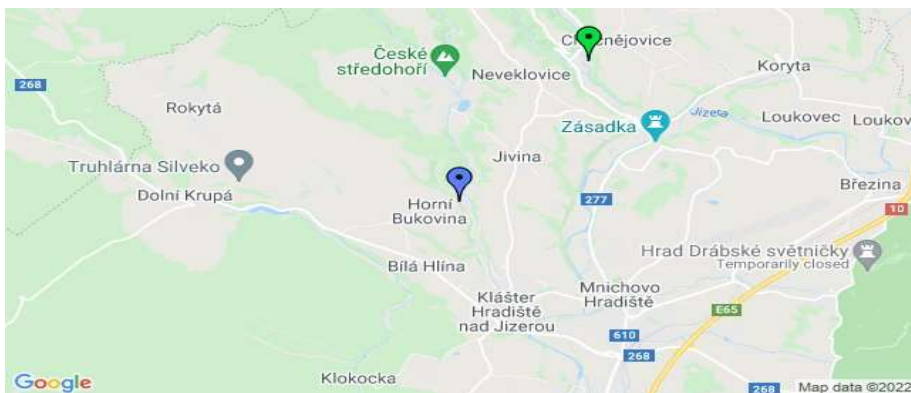
Slovní popis

Prodej chaty, Chocnějovice, okr. Mladá Boleslav. Chata se nachází na vlastním svažitém pozemku 427 m² v malé chatové osadě nad potokem Mohelka, možnost koupání. Chata se samostatným číslem evidenčním v bloku s další chatou - samostatné přístupové cesty. Původní stav, ke splnění současných požadavků eventuelně ke zvětšení užitné plochy je nutná rekonstrukce. Současná dispozice 2+kk+lodžie: veranda, obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, 2 x sklad, WC. Voda ze studny, WC do jímky, elektro, topení tuhá paliva. Koupelna v současnosti není. Parkování pod chatou, ke které vede schodiště. Hezké klidné místo téměř v lese s výhledem do krajiny. Volné ihned.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



**Prodej, Rekreační objekt, 40 m²,
Žehrov č.e. 30, Žďár, okres Mladá
Boleslav**

Celková cena: 3.190.000 Kč

**Adresa: Žehrov, Žďár, okres Mladá
Boleslav**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Žehrov, Žďár, okres Mladá Boleslav	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	3 190 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	06.10.2021	Zastavěná plocha (m2)	40
Číslo řízení	V-11021/2021-207	Plocha užitná	40
Poznámka k ceně	2 150 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	40
Plocha pozemku (m2)	1254	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Okraj obce
Konstrukce budovy	Dřevěná		

Slovní popis

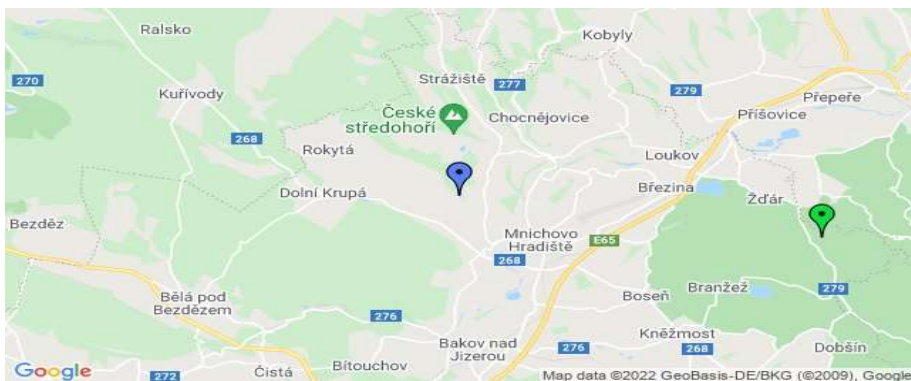
Krásný den, přátelé, jestli je Vaším snem dřevěná chata se zahradou na naprosto klidném a úžasném místě na okraji lesa - v CHKO Český ráje? Pokud si přejete mít svou oázu klidu k relaxaci, houbaření, výletům a nicnedělání :-)? Pak volejte, protože tahle nemovitost čeká přímo pro Vás. Chata se zahradou se nachází na okraji obce Skokovy nedaleko Branžeže. Má vlastní studnu, suché wc, kolnu na odkládání věcí, např. zahradního nářadí. Elektřina zavedena přímo do chatky, pokud byste si přáli spojení se světem - máme zde satelit pro příjem televizního signálu. V chatě máme 3 místnůstky, také malý sklípek a půdní prostor. Obrovskou předností jsou vzrostlé stromy a keře. Je zde klid a soukromí. Okolí plné lesů a také zajímavých turistických míst láká k procházkám a výletům. Mohu jen doporučit osobní prohlídku, ten klid a to místo si okamžitě zamilujete. Financování Vám pomůžeme zajistit. Těším se na Vás, Vendula, Vaše realitní makléřka

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

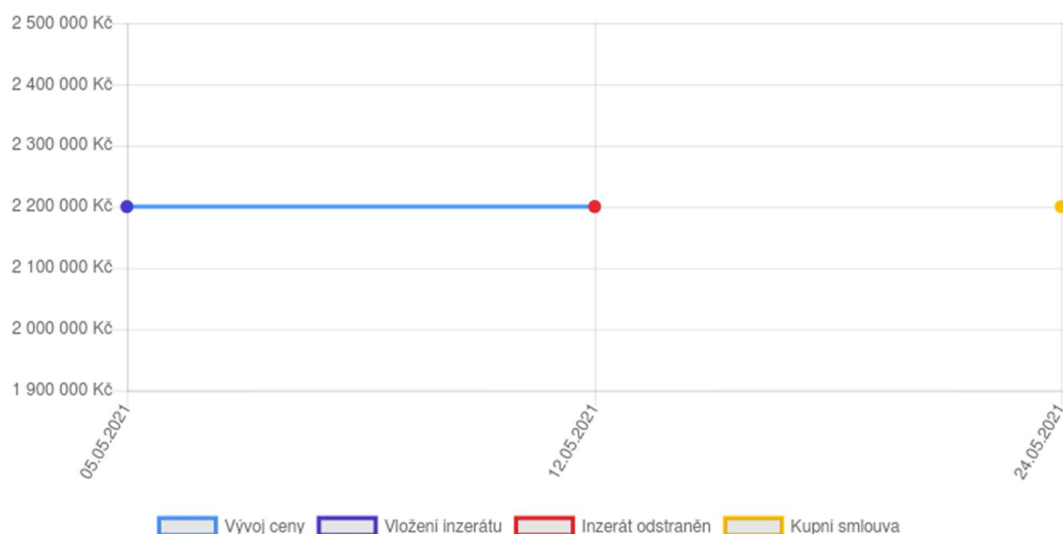


**Prodej, Rekreační objekt, 55 m²,
Sukorady č.e. 27, okres Mladá Boleslav**

Celková cena: 2.200.000 Kč

Adresa: Sukorady, okres Mladá Boleslav

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Sukorady, okres Mladá Boleslav	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	2 200 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	24.05.2021	Zastavěná plocha (m2)	68
Číslo řízení	V-5545/2021-207	Plocha užitná	80
Poznámka k ceně	2 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	55
Plocha pozemku (m2)	734	Elektrina	230V
Typ domu	Přízemní	Voda	Místní zdroj
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Klidná část obce

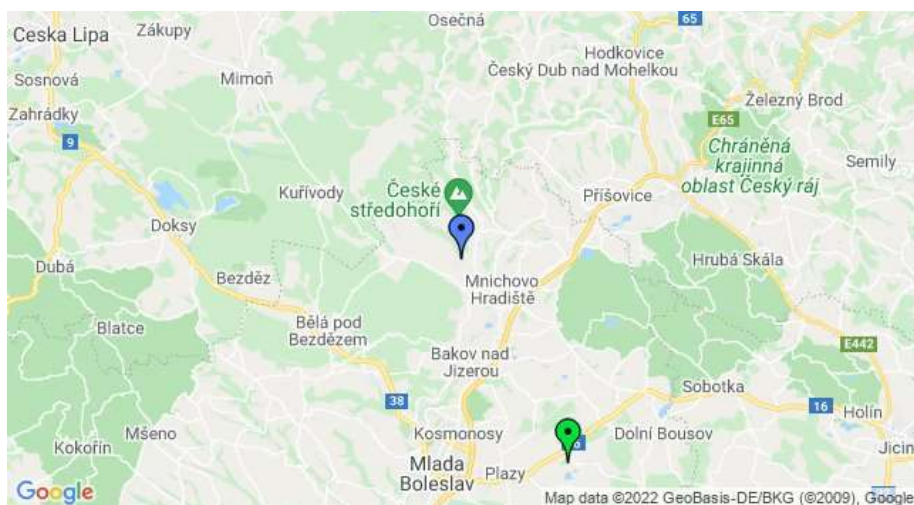
Slovní popis

Termín prohlídek neděle 9.5.2021 13-16 hodin - Prodám zděnou chatu v Sukoradech u Mladé Boleslavi, ev.č. 27, lokalita Havránek. Dispozičně veranda s posezením + obývací pokoj, kuchyňka, strmé schody do podkroví - dva pokoje a terasa (nad kuchyňkou), z venku samostatně garáž pro menší auto a suché WC přístupné ze zahrady u garáže. Vlastní studna (čistá užitková voda - neupravovaná, bez vzorků), 220V, trativod ze dřezu, koupelna v chatě není. Pozemek celkem 724m2 (dvě chatařské parcely přes cestu), zastavěno cca 68m2 (na LV 46m2). Stavba z roku 1963 s úpravami a přístavbou cca v 80. letech, většina pokladů - vybavení je v ceně. Na webu zprostředkovatele odkaz na kompletní fotodokumentaci, zájemce prosím o prověření dostupnosti financí (rekreační objekt). Výměry jsou orientační.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost