

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 075580/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	JUDr. Michal Novák, insolvenční správce dlužníka STROJTEX, strojírenská s.r.o., IČ: 421972, Tyršova 231, 57001 Litomyšl
Číslo jednací:	KSHK 15 INS 3823/2023
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Březka č.p. 94, Libuň, okres Jičín
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	17.10.2023
Zpracováno ke dni:	17.10.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 27 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 29.11.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rekreačního objektu č.p. 94 a pozemku parc. č. st. 178, 179 a 180 a p.p.č. 58/3 v obci Libuň, okres Jičín, katastrální území Březka na listu vlastnictví č. 108.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek 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 určení 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

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, postupy ÚZSVM, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt č.p. 94
Adresa předmětu ocenění:	Březka č.p. 94, Libuň, okres Jičín
Kraj:	Královéhradecký kraj
Okres:	Jičín
Obec:	Libuň
Ulice:	
Katastrální území:	Březka

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 17.10.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Lenka Zimová.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

STROJTEX, strojírenská s.r.o., Sylvárovská 2543, 54401 Dvůr Králové nad Labem

Nemovitosti:

Rekreační objekt č.p. 94 a pozemek parc. č. st. 178, 179 a 180 a p.p.č. 58/3 v obci Libuň, okres Jičín, katastrální území Březka na listu vlastnictví č. 108.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rekreačního objektu

Oceňovaný rekreační areál má tři samostatné rekreační chatky a společnou umývárnu se suchým WC v samostatně stojící dřevěné kůlně. Každá chatka má 1 nadzemní podlaží. Stavba je pouze částečně podsklepená malým sklípkem pod balkonem. V chatce je půda přístupná po žebříku a upravená pro letní spaní.

Základy má smíšené, betonové s kamennou podezdívkou ve svahu. Vrchní stavba je dřevěné srubové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 7 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří vlnité eternitové desky a klempířské prvky chybí. Vnější omítky chybí dřevo je opatřeno nátěrem. Zateplení pláště není provedeno.

Chatky byla postaveny na základě sdělení přítomné Lenky Zímové v roce 1970.

Vady rekreačního objektu:

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: zastaralý prvek

střecha: zastaralý prvek

zdivo: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Podlahová plocha celkem	40,50 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	47,00 m ²

Vnitřní povrchy stěn tvoří nátěry sololitových desek. Okna jsou dřevěná jednoduchá. Obytné místnosti jsou orientované na sever a jih. Kuchyňské vybavení chybí, v chatkách je pouze el. jednoplotýnkový vaříč, nebo varná konvice. Ve dřevníku mimo stavbu chatky na p.p.č. 58/3 se nachází společná umývárna s chemickým WC. Interiérové dveře jsou dřevěné prosklené, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v chatkách jsou z PVC.

Další vybavení rekreačních objektů chybí.

Do rekreačního objektu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu do šachty z bet.skruží s uzávěrem a vodoměrem. Svod splašků z umývad a sprchy je řešen do trativodu. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je v chatkách řešeno lokálně elektrickými přímotopy, ohřev vody v umýárně zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 1544 m². Sklon pozemku je mírně svažité k severu. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty tvoří náletové olše stáří cca 40 let. Na pozemku se dále nacházejí

vedlejší stavby - dřevěná kůlna, sloužící jako společná umývárna se sprch. koutem a s chemickým WC.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rekreační objekt se nachází v části obce Březka stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě u Jinolických rybníků, v sousedství Prachovských skal.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník nemá kontakt se sousedy 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	tři samostatné rekreační chatky
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Objekt byl postaven v roce	1970
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	smíšené, betonové s kamennou podezdívkou ve svahu
	Konstrukce	dřevěná srubová
	Tloušťka obvodové konstrukce	7 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	vlnité eternitové desky
	Klempířské prvky	chybí
	Vnější omítky	chybí
	Vnitřní omítky	nátěry sololitových desek
	Vady domu	vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek

		střecha: zastaralý prvek zdívo: zastaralý prvek
--	--	--

Popis vnitřních prostor	Dispozice	garsonka
	Typ oken	dřevěná jednoduchá
	Příslušenství oken	
	Orientace oken obytných místností	sever, jih
	Koupelna(y)	chybí
	Toaleta(y)	společné chemické WC, umývadlo, sprchový kout ve dřevníku mimo stavbu chatky na p.p.č. 58/3
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	dřevěné
	Vnitřní dveře	dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha 28,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 34,00 m ²
	Elektřina	230V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	trativod
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	elektrické přímotopy
	Topná tělesa	
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler
	Podlahy v domě	místnosti: lino
	Popis stavu	před rekonstrukcí

Popis pozemku rekreačního objektu	Velikost pozemku	1544 m ²
	Trvalé porosty	náletové olše stáří cca 40 let
	Vedlejší stavby	dřevěná kůlna, sloužící jako společná umývárna se sprch. koutem a s chemickým WC
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	rekreační lokalita
	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 se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem;
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 17.10.2023 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:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Březka 94
507 15 Libuň
LV: 108
Kraj: Královéhradecký
Okres: Jičín
Obec: Libuň
Katastrální území: Březka
Počet obyvatel: 770
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 744,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{620,00}$
Kč/m²

Obsah

1. Rekreační chatka č.p.94
2. Rekreační chatka č.p.95
3. Rekreační chatka č.p.96
4. Pozemky
5. Porosty

Ocenění cenou zjištěnou

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: 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 katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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 pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná	III	0,00

žádná občanská vybavenost v obci		
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,918}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,936}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,918}$$

1. Rekreační chatka č.p.94

Cena rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty určená porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v [příloze č. 17](#) k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

Vedlejší stavba: dřevěná kůlna, sloužící jako umývárna se sprch. koutem a s chemickým WC

Venkovní úpravy minimálního rozsahu: zpevněná cesta, přípojka vody, skružová jímka s uzávěrem vody a vodoměrem, přípojka el.,

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	53 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	4 104,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

podezdívka se sklípkem:	4,60*2,70	=	12,42 m ²
1.NP:	3,60*2,70+2,10*2,70	=	15,39 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
podezdívka se sklípkem:	12,42 m ²	1,80 m
1.NP:	15,39 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

podezdívka se sklípkem:(4,60*2,70)*(1,80)*0,50	=	11,18 m ³
--	---	----------------------

1.NP:	$(3,60 \cdot 2,70) \cdot 2,20 + 2,10 \cdot 2,70 \cdot 1,0$	=	27,05 m ³
zastřešení:	$3,60 \cdot 2,70 \cdot 2,10 \cdot 0,50$	=	10,21 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	48,44 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkrovní nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ D
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkrovní	I	-0,01
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: Pouze WC suché nebo i mino stavbu	II	-0,06
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívaná se stavbou: Nad 400 m ²	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 53 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 53 = \mathbf{0,735}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \cdot V_{10} \cdot 0,735 = \mathbf{0,581}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,918**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 4\,104,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,581 = 2\,384,42 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 48,44 \text{ m}^3 \cdot 2\,384,42 \text{ Kč/m}^3 \cdot 1,000 \cdot 0,918 = 106\,030,20 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{106\,030,20 \text{ Kč}}$$

2. Rekreační chatka č.p.95

Cena rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty určená porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v [příloze č. 17](#) k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

Vedlejší stavba: dřevěná kůlna, sloužící jako umývárna se sprch. koutem a s chemickým WC

Venkovní úpravy minimálního rozsahu: zpevněná cesta, přípojka vody, skružová jímka s

uzávěrem vody a vodoměrem, přípojka el.,

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	53 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	4 104,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

podezdívka se sklípkem:	4,60*2,70	=	12,42 m ²
1.NP:	3,60*2,70+2,10*2,70	=	15,39 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
podezdívka se sklípkem:	12,42 m ²	1,80 m
1.NP:	15,39 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

podezdívka se sklípkem:	(4,60*2,70)*(1,80)*0,50	=	11,18 m ³
1.NP:	(3,60*2,70)*2,20+2,10*2,70*1,0	=	27,05 m ³
zastřešení:	3,60*2,70*2,10*0,50	=	10,21 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	48,44 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkrovní nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ D
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkrovní	I	-0,01
4. Napojení stavby na síť: Elektr. proud, voda, žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: Pouze WC suché nebo i mino stavbu	II	-0,06
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m ²	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 53 let:

$$s = 1 - 0,005 * 53 = \mathbf{0,735}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,735 = 0,581}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,918$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 4\,104,- \text{ Kč/m}^3 * 0,581 = 2\,384,42 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 48,44 \text{ m}^3 * 2\,384,42 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,918 = 106\,030,20 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 106 030,20 Kč

3. Rekreační chatka č.p.96

Cena rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty určená porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v [příloze č. 17](#) k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m^2 .

Vedlejší stavba: dřevěná kůlna, sloužící jako umývárna se sprch. koutem a s chemickým WC

Venkovní úpravy minimálního rozsahu: zpevněná cesta, přípojka vody, skružová jímka s uzávěrem vody a vodoměrem, přípojka el.,

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chatka § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	53 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	4 104,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

podezdívka se sklípkem:	4,60*2,70	=	12,42 m ²
1.NP:	3,60*2,70+2,10*2,70	=	15,39 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
podezdívka se sklípkem:	12,42 m ²	1,80 m
1.NP:	15,39 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

podezdívka se sklípkem:	$(4,60*2,70)*(1,80)*0,50$	=	11,18 m ³
1.NP:	$(3,60*2,70)*2,20+2,10*2,70*1,0$	=	27,05 m ³
zastřešení:	$3,60*2,70*2,10*0,50$	=	10,21 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	48,44 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné	I	typ D

plochy 1.NP		
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkrovní	I	-0,01
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: Pouze WC suché nebo i mino stavbu	II	-0,06
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m2	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 53 let:

$$s = 1 - 0,005 * 53 = \mathbf{0,735}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,735 = \mathbf{0,581}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,918}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 4\,104,- \text{ Kč/m}^3 * 0,581 = 2\,384,42 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 48,44 \text{ m}^3 * 2\,384,42 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,918 = 106\,030,20 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{106\,030,20 \text{ Kč}}$$

4. Pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

$$\text{Výměra všech pozemků ve funkčním celku } v_p = 1\,544,00 \text{ m}^2$$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,544,00) / 1\,544,00 = \mathbf{0,930}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,918}$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,918 = 0,918$$

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		620,-	0,918		569,16
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.178	14	569,16	
	Redukční koeficient R = 0,930			529,32	7 410,48
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 179	13	569,16	
	Redukční koeficient R = 0,930			529,32	6 881,16
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 180	13	569,16	
	Redukční koeficient R = 0,930			529,32	6 881,16
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	58/3	1 504	569,16	
	Redukční koeficient R = 0,930			529,32	796 097,28
Stavební pozemky - celkem			1 544		817 270,08

Pozemky - zjištěná cena celkem = **817 270,08 Kč**

5. Porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
olše na pozemku p.č.: 58/3			40 roků	26,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 90 %	1 965,-	51 090,-
Součet:				51 090,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny				= 30 654,- Kč

Porosty - zjištěná cena celkem = **30 654,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rekreační chatka č.p.94	106 030,20 Kč
2. Rekreační chatka č.p.95	106 030,20 Kč
3. Rekreační chatka č.p.96	106 030,20 Kč
4. Pozemky	817 270,10 Kč
5. Porosty	30 654,- Kč

Výsledná cena - celkem:

1 166 014,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 166 010,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostošedesátšesttisícdeset Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rekreační objekt Březka č.p. 94, 95 a 96 Libuň, okres Jičín

Březka , Libuň, okres Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Březka č.p. 94, Libuň, okres Jičín	40.5 m ²	před rekonstrukcí	1544 m ²	přípojka el. a vodovodu, společná umývárna a chemické WC	
1	Radim č.p. 101, okres Jičín	35 m ²	před rekonstrukcí	220 m ²	přípojka el. vodovodu, suché WC	
2	Bradlecká Lhota č.e. 46, okres Semily	75 m ²	dobrý	459 m ²	přípojka el., studna, žumpa, koupelna, WC	
3	Jesenný, okres Semily	56 m ²	novostavba před dokončením	1065 m ²	přípojka el, vodovodu, ČOV, koupelna a WC	
4	Sosnová č.e. 2, okres Česká Lípa	13 m ²	dobrý	398 m ²	přípojka el, vodovodu, ohřev vody	
5	Doksy, okres Česká Lípa	220 m ²	před rekonstrukcí	3439 m ²	Přípojka el, vodovodu, septik, společná umývárna, toalety,	
6	Úštěk, okres Litoměřice	195 m ²	dobrý	700 m ²	příp. el., vodovodu, septik, studna, koupelna, WC, kuch. linky	+nově postavený zděný bungalov

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	42 571,43 Kč	1	42 571,43 Kč	1	1.01	1	0.7 ¹	1.08	1	0.76356	55 753,88 Kč
2	28 666,67 Kč	1	28 666,67 Kč	1	0.98	1.1	0.75 ²	1.15	1	0.929775	30 831,84 Kč
3	31 250,00 Kč	1	31 250,00 Kč	1	0.99	1.1	0.86	1.15	1	1.077021	29 015,22 Kč
4	54 230,77 Kč	1	54 230,77 Kč	0.95	1.02	1.1	0.74 ³	1.06	1	0.83609196	64 862,21 Kč
5	26 363,64 Kč	0.9	23 727,27 Kč	1	0.9	1	1.2 ⁴	1.1	1	1.188	19 972,45 Kč
6	16 871,79 Kč	0.9	15 184,62 Kč	1	0.9	1.1	0.8 ⁵	1.18	1.15	1.074744	14 128,59 Kč
Celkem průměr											35 760,71 Kč
Minimum											14 128,59 Kč
Maximum											64 862,21 Kč
Směrodatná odchylka - s											20 167,48 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											15 593,22 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											55 928,19 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Komentáře:											
¹ [K4; č.1] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší											
² [K4; č.2] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší											
³ [K4; č.4] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší											
⁴ [K4; č.5] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší											
⁵ [K4; č.6] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$35\,760,71 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 41 \text{ m}^2$$

$$= 1\,466\,189 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 466 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Březka , Libuň, okres Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Březka č.p. 94, Libuň, okres Jičín	40.5 m ²	před rekonstrukcí	1544 m ²	přípojka el. a vodovodu, společná umývárna a chemické WC	
1	Radim č.p. 101, okres Jičín	35 m ²	před rekonstrukcí	220 m ²	přípojka el. vodovodu, suché WC	
2	Bradlecká Lhota č.e. 46, okres Semily	75 m ²	dobrý	459 m ²	přípojka el., studna, žumpa, koupelna, WC	
3	Jesenný, okres Semily	56 m ²	novostavba před dokončením	1065 m ²	přípojka el, vodovodu, ČOV, koupelna a WC	
4	Sosnová č.e. 2, okres Česká Lípa	13 m ²	dobrý	398 m ²	přípojka el, vodovodu, ohřev vody	
5	Doksy, okres Česká Lípa	220 m ²	před rekonstrukcí	3439 m ²	Přípojka el, vodovodu, septik, společná umývárna, toalety,	
6	Úštěk, okres Litoměřice	195 m ²	dobrý	700 m ²	příp. el., vodovodu, septik, studna, koupelna, WC, kuch. linky	+nově postavený zděný bungalov

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	42 571,43 Kč	1	42 571,43 Kč
2	28 666,67 Kč	1	28 666,67 Kč
3	31 250,00 Kč	1	31 250,00 Kč
4	54 230,77 Kč	1	54 230,77 Kč
5	26 363,64 Kč	0.9	23 727,27 Kč
6	16 871,79 Kč	0.9	15 184,62 Kč
Minimální hodnota		(případ č.6)	15 184,62 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	54 230,77 Kč

Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	3.57
Střední hodnota		32 605,13 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru		21 625,64 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru		17 420,51 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.4)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	42 571,43 Kč	1	42 571,43 Kč
2	28 666,67 Kč	1	28 666,67 Kč
3	31 250,00 Kč	1	31 250,00 Kč
5	26 363,64 Kč	0.9	23 727,27 Kč
6	16 871,79 Kč	0.9	15 184,62 Kč
Minimální hodnota		(případ č.6)	15 184,62 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	42 571,43 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	2.8	
Střední hodnota			28 280,00 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			14 291,43 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			13 095,38 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.1)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	28 666,67 Kč	1	28 666,67 Kč
3	31 250,00 Kč	1	31 250,00 Kč
5	26 363,64 Kč	0.9	23 727,27 Kč
6	16 871,79 Kč	0.9	15 184,62 Kč
Minimální hodnota		(případ č.6)	15 184,62 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	31 250,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	2.06	
Střední hodnota			24 707,14 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			6 542,86 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			9 522,52 Kč
Bude vyřazenaminimálníhodnota (případ č.6)			

Výpočet relace č.4

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	28 666,67 Kč	1	28 666,67 Kč
3	31 250,00 Kč	1	31 250,00 Kč
5	26 363,64 Kč	0.9	23 727,27 Kč
Minimální hodnota		(případ č.5)	23 727,27 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	31 250,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.32
Střední hodnota			27 881,31 Kč
Medián			31 250,00 Kč
Rozdíl max-min			7 522,73 Kč

Základní cena: 27 881,31 Kč/m²

Úprava ceny: 27 881,31 Kč * 1,1500 = 32 063,51 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

32 063,51 Kč/m²

* 41 m²

= 1 314 604 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 315 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Březka , Libuň, okres Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Březka č.p. 94, Libuň, okres Jičín	40.5 m ²	před rekonstrukcí	1544 m ²	přípojka el. a vodovodu, společná umývárna a chemické WC	
1	Radim č.p. 101, okres Jičín	35 m ²	před rekonstrukcí	220 m ²	přípojka el. vodovodu, suché WC	
2	Bradlecká Lhota č.e. 46, okres Semily	75 m ²	dobrý	459 m ²	přípojka el., studna, žumpa, koupelna, WC	
3	Jesenný, okres Semily	56 m ²	novostavba před dokončením	1065 m ²	přípojka el, vodovodu, ČOV, koupelna a WC	
4	Sosnová č.e. 2, okres Česká Lípa	13 m ²	dobrý	398 m ²	přípojka el, vodovodu, ohřev vody	
5	Doksy, okres Česká Lípa	220 m ²	před rekonstrukcí	3439 m ²	Přípojka el, vodovodu, septik, společná umývárna, toalety,	
6	Úštěk, okres Litoměřice	195 m ²	dobrý	700 m ²	příp. el., vodovodu, septik, studna, koupelna, WC, kuch. linky	+nově postavený zděný bungalov

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	42 571,43 Kč	1	42 571,43 Kč
2	28 666,67 Kč	1	28 666,67 Kč
3	31 250,00 Kč	1	31 250,00 Kč
4	54 230,77 Kč	1	54 230,77 Kč
5	26 363,64 Kč	0.9	23 727,27 Kč
6	16 871,79 Kč	0.9	15 184,62 Kč

Minimální hodnota	(případ č.6)	15 184,62 Kč
Maximální hodnota	(případ č.4)	54 230,77 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	3.57
Aritmetický průměr		32 605,13 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru		21 625,64 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru		17 420,51 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.4)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	42 571,43 Kč	1	42 571,43 Kč
2	28 666,67 Kč	1	28 666,67 Kč
3	31 250,00 Kč	1	31 250,00 Kč
5	26 363,64 Kč	0.9	23 727,27 Kč
6	16 871,79 Kč	0.9	15 184,62 Kč
Minimální hodnota	(případ č.6)		15 184,62 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)		42 571,43 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)		2.8
Aritmetický průměr			28 280,00 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			14 291,43 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			13 095,38 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.1)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	28 666,67 Kč	1	28 666,67 Kč
3	31 250,00 Kč	1	31 250,00 Kč
5	26 363,64 Kč	0.9	23 727,27 Kč
6	16 871,79 Kč	0.9	15 184,62 Kč
Minimální hodnota	(případ č.6)		15 184,62 Kč
Maximální hodnota	(případ č.3)		31 250,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)		2.06
Aritmetický průměr			24 707,14 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			6 542,86 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			9 522,52 Kč
Bude vyřazenaminimálníhodnota (případ č.6)			

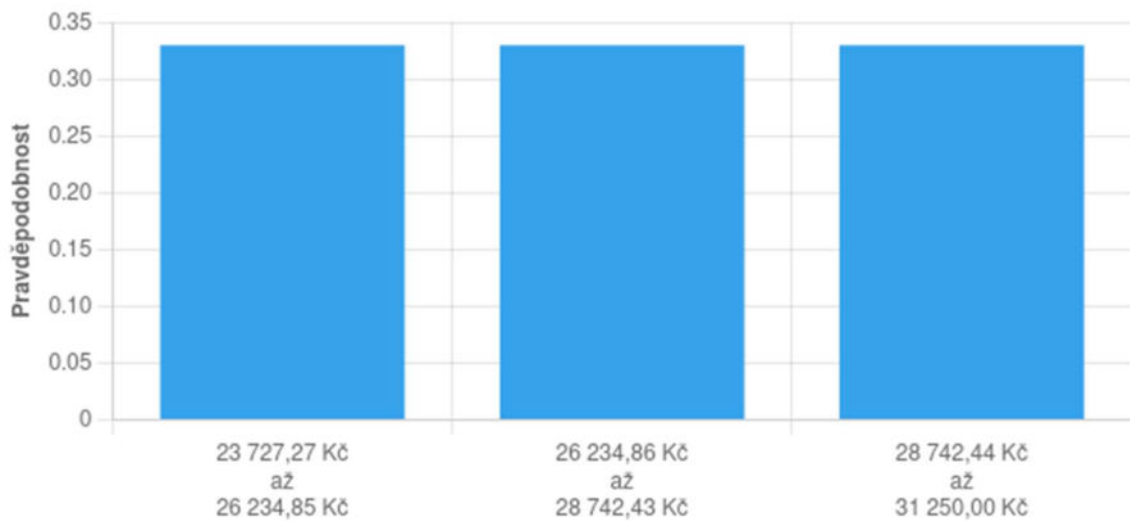
Výpočet relace č.4

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	28 666,67 Kč	1	28 666,67 Kč
3	31 250,00 Kč	1	31 250,00 Kč
5	26 363,64 Kč	0.9	23 727,27 Kč
Minimální hodnota			(případ č.5) 23 727,27 Kč
Maximální hodnota			(případ č.3) 31 250,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty			OK 1.32
Aritmetický průměr			27 881,31 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
23 727,27 Kč	až	26 234,85 Kč	1	0.33
26 234,86 Kč	až	28 742,43 Kč	1	0.33
28 742,44 Kč	až	31 250,00 Kč	1	0.33

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 23 727,27 Kč/m² do 31 250,00 Kč/m²
 $\times 41 \text{ m}^2$
 od 972 818,00 Kč do 1 281 250,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 973 000 Kč do 1 281 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

1 166 010 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 466 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 315 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 973 000 Kč do 1 281 000 Kč

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.

Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání.
Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rekreačního objektu č.p. 94 a pozemku parc. č. st. 178, 179 a 180 a p.p.č. 58/3 v obci Libuň, okres Jičín, katastrální území Březka na listu vlastnictví č. 108.

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

1 466 000,- Kč

Slovy: jedenmiliončtyřistašedesátšesttisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,

Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek

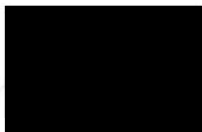
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 29.11.2023



.....
Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 075580/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, situace, výřez z územního plánu, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti,

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2023 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 15 INS 3823/2023 pro Michal Novák,
JUDr.

Okres: CZ0522 Jičín Obec: 573124 Libuň
Kat.území: 683515 Březka List vlastnictví: 108
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)
A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl
Vlastnické právo
STROJTEX, strojírenská s.r.o., Sylvárovská 2543, 54401 42197236
Dvůr Králové nad Labem

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany	
St. 178	14	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Březka, č.p. 94, rod.rekr					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 178					
St. 179	13	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Březka, č.p. 95, rod.rekr					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 179					
St. 180	13	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Březka, č.p. 96, rod.rekr					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 180					
58/3	1504	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha		

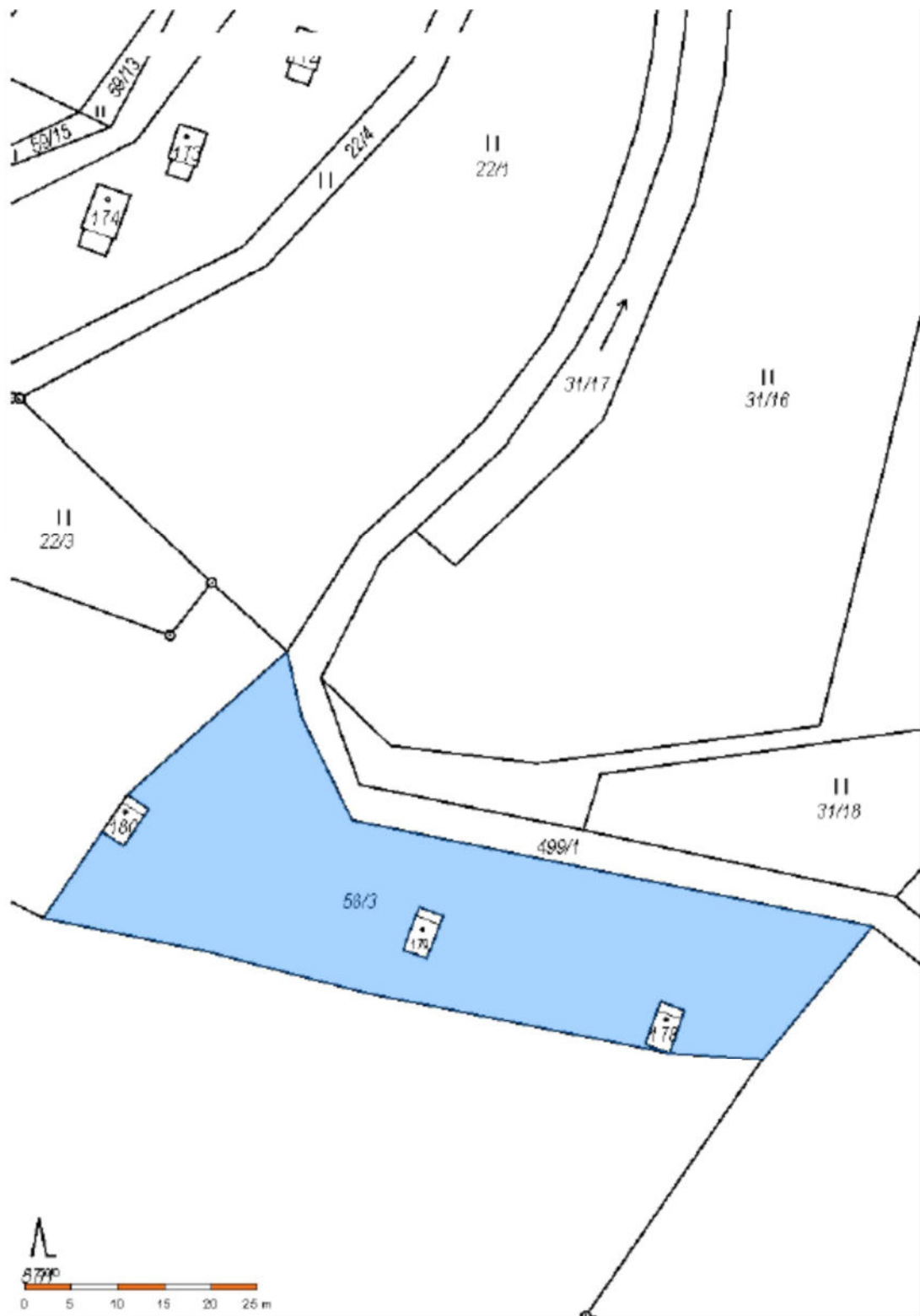
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

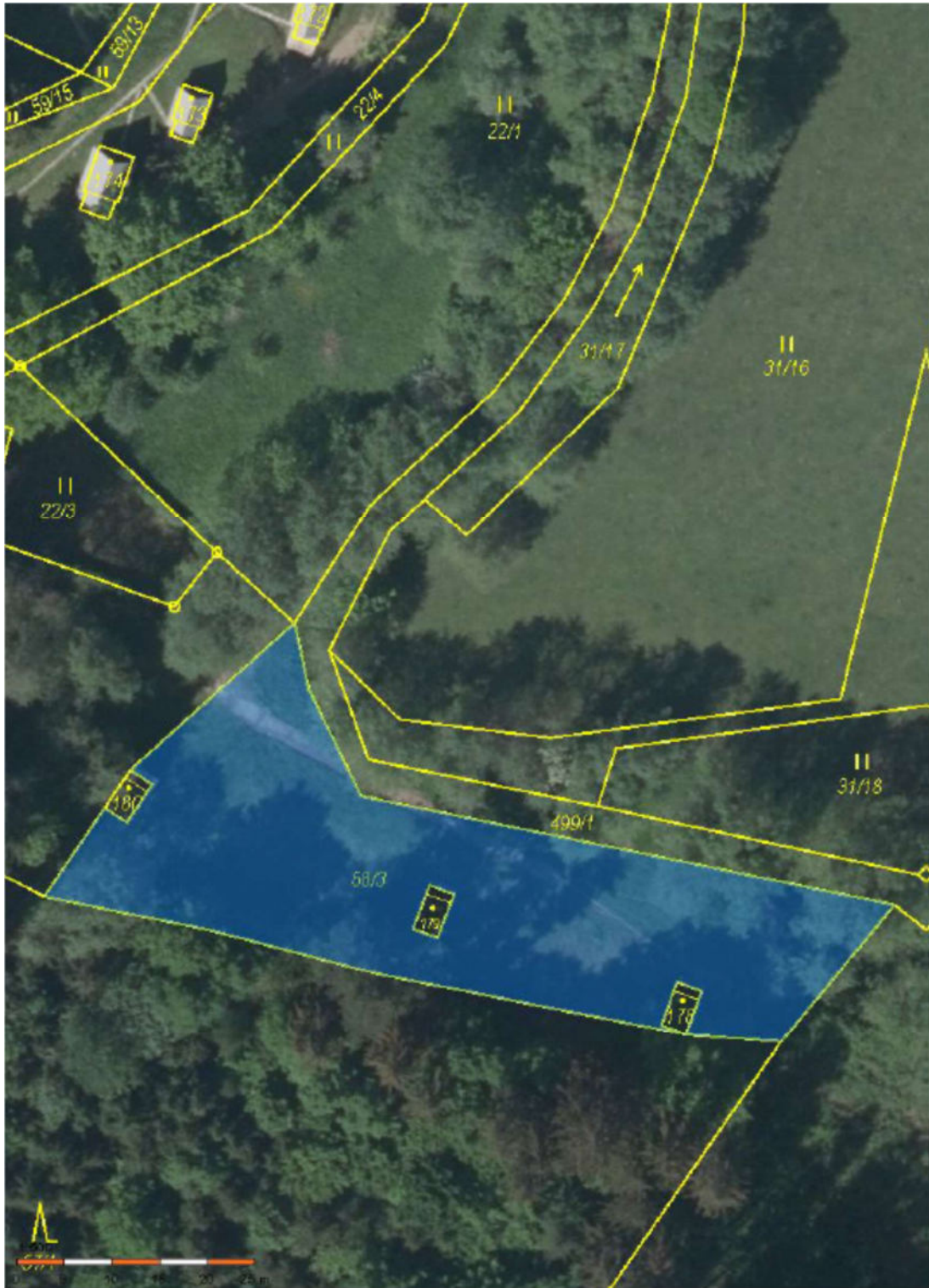
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

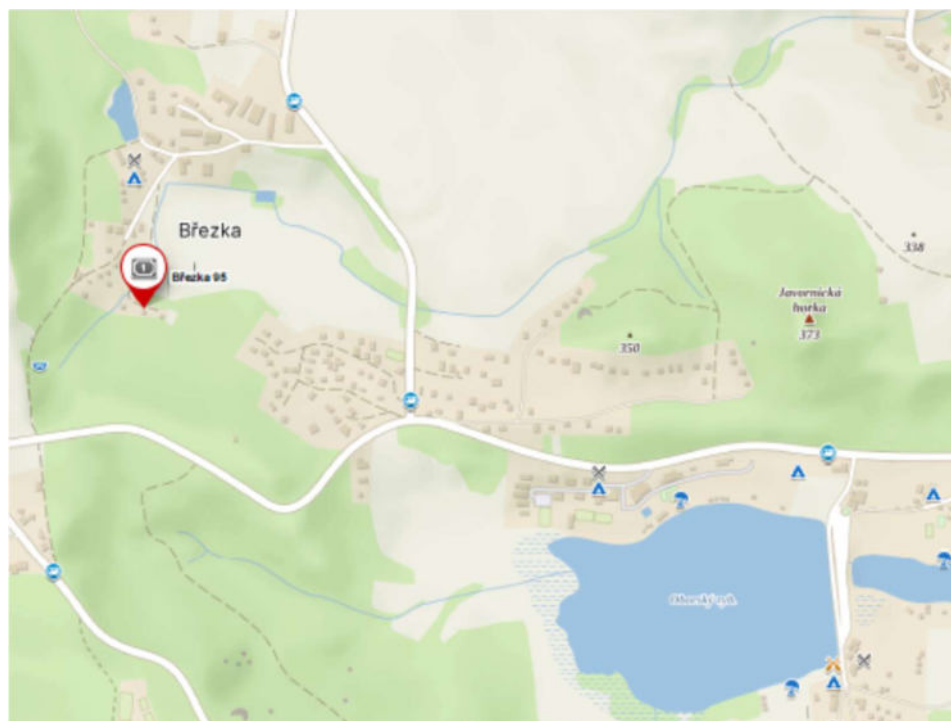
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pro dluh ve výši 1.601.096,32 Kč
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov,
Faltisova 998, Střední Předměstí, 54101 Trutnov
Povinnost k
Parcela: St. 178, Parcela: St. 179, Parcela: St. 180, Parcela: 58/3
Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Trutnov Č.j.46008-220/8070/10.10.2022-01415/KP - 1 ze dne 10.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2022 08:08:03. Zápis proveden dne 04.11.2022.
V-5978/2022-604
Pořadí k 12.10.2022 08:08
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pro pohledávku ve výši 1.026.022,82 Kč
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Trutnov,
Faltisova 998, Střední Předměstí, 54101 Trutnov
Povinnost k
Parcela: St. 178, Parcela: St. 179, Parcela: St. 180, Parcela: 58/3

Ortofoto mapa





Situace



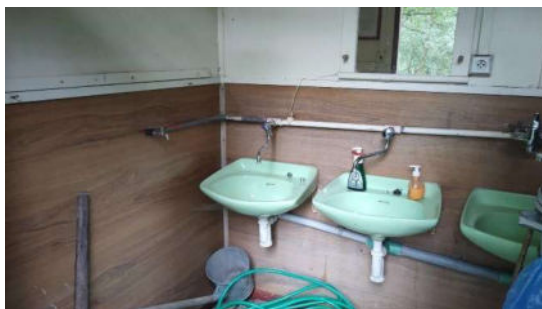
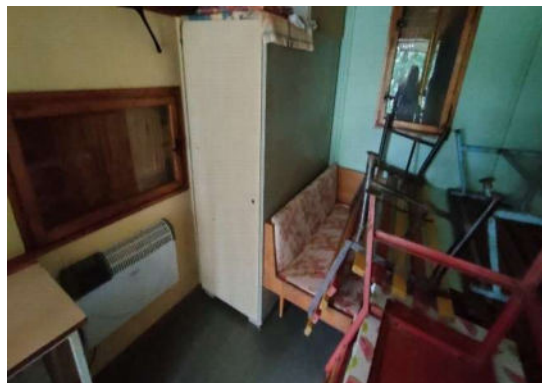
Výřez z územního plánu

Územní plán



RI	RI	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
----	----	---

Fotodokumentace předmětu ocenění

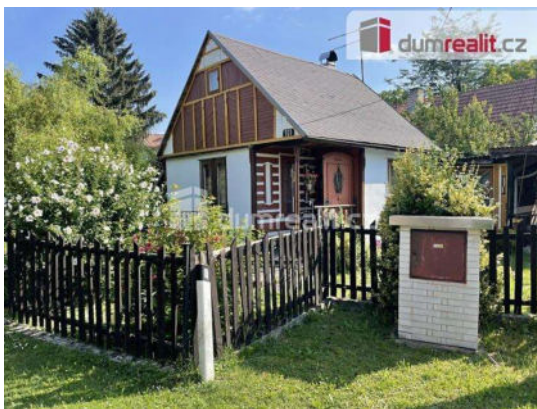




Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

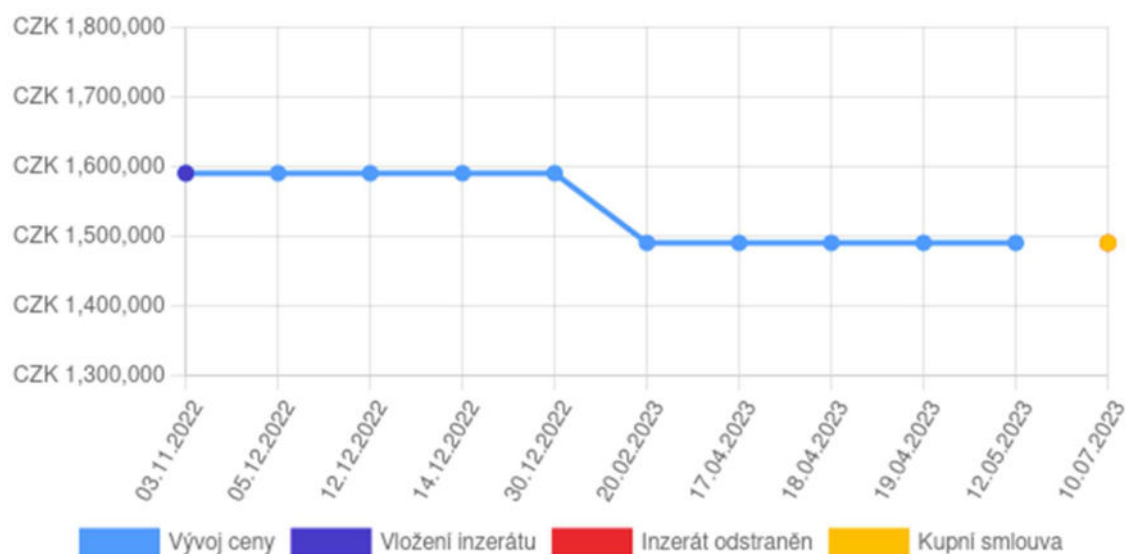


Rekreační objekt, 35 m², Radim č.p. 101, okres Jičín

Celková cena: 1 490 000 Kč

Lokalita: Radim č.p. 101, okres Jičín

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



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

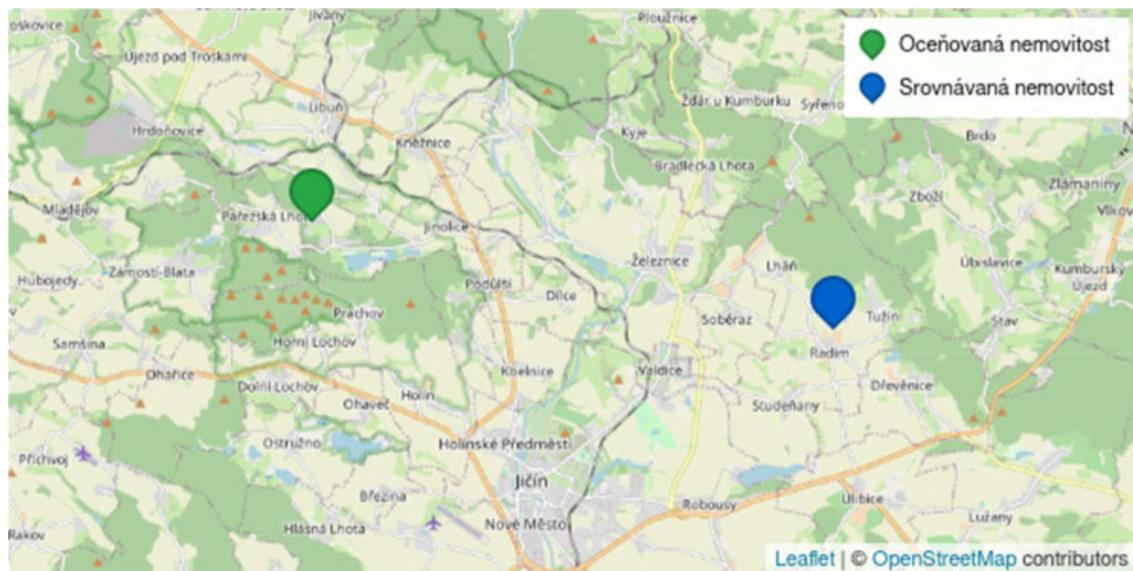
Lokalita	Radim č.p. 101, okres Jičín	Cena dle KS	1 490 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.07.2023	Číslo řízení	V-3646/2023-604
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	220 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Prizemní
Elektřina	230V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Zastavěná plocha	35 m ²	Podlahová plocha	35 m ²
Užitná plocha	35 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Plyn	Ne	Voda	Vodovod

Dumrealit. cz Vám zprostředkuje prodej rekreačního objektu v obci Radim okres Jičín. Obec Radim se nachází mezi Jičínem a Novou Pakou nedaleko Českého ráje s dobrou dostupností do Krkonoš, Hradce Králové či Mladé Boleslavi. Objekt je z části zděný, zbylá část je původní montovaná stavba. Voda do objektu přivedena z obecního vodovodu, suché WC. Nové elektro rozvody v loňském roce. Vytápění řešeno lokálně kamny na tuhá paliva. Vedle chaty je posezení pod přístřeškem s venkovním krbem, grilem. Celý pozemek je oplocen, zahrada okrasná, udržovaná. Lokalita nabízí naprostý klid a v okolní krajině je mnoho zajímavých míst a historických památek provázaných turistickými stezkami. Z Prahy je chata dostupná za 1,5 hod jízdy autem. Doporučuji prohlídku. Ev. číslo: 641295.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

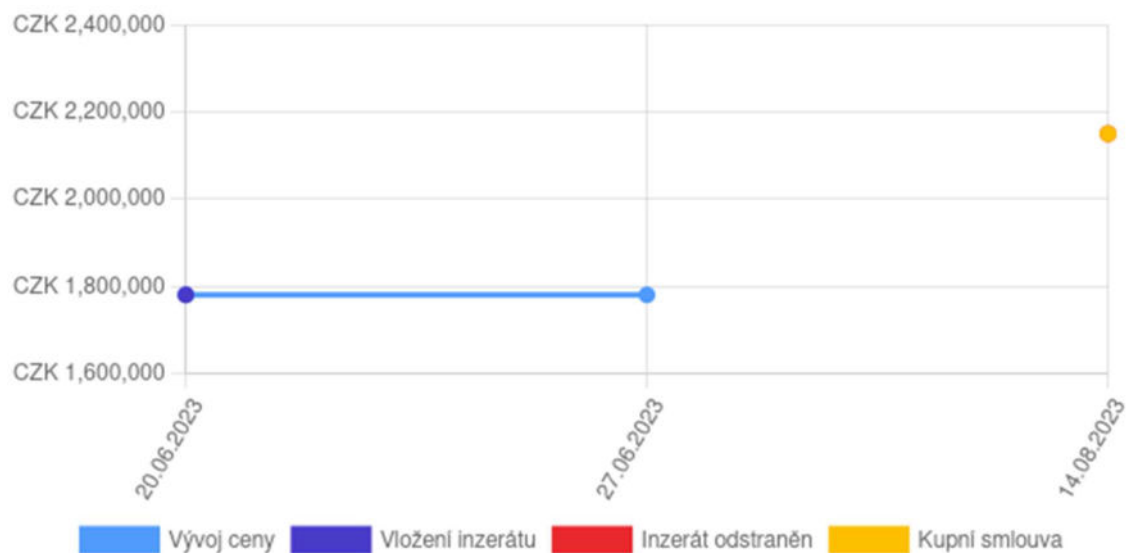


Rekreační objekt, 75 m², Bradlecká Lhota č.e. 46, okres Semily

Celková cena: 2 150 000 Kč

Lokalita: Bradlecká Lhota č.e. 46, okres Semily

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

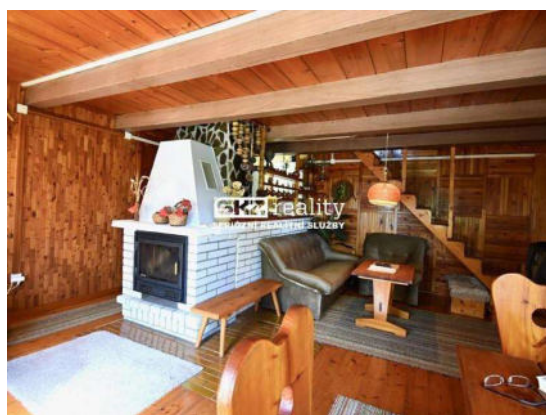


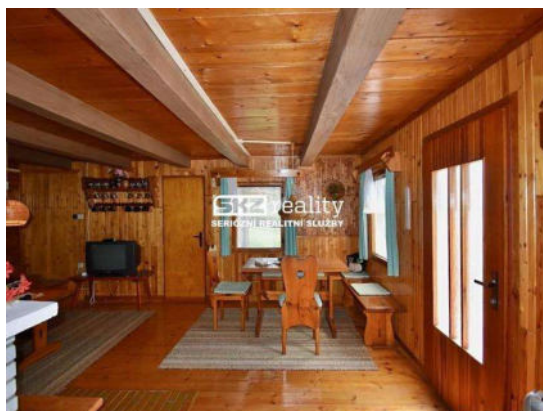
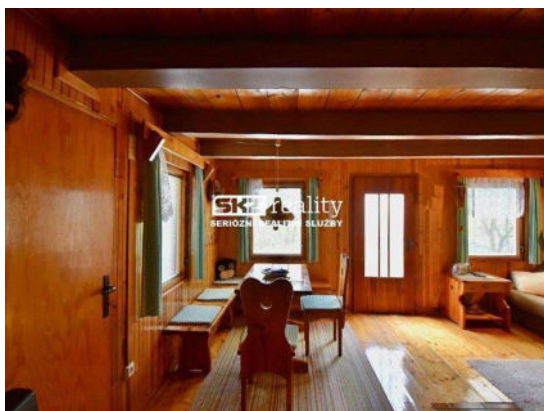
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Bradlecká Lhota č.e. 46, okres Semily	Cena dle KS	2 150 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.08.2023	Číslo řízení	V-3364/2023-608
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně právního servisu, provize bez poplatků
Konstrukce	Dřevěná	Plocha pozemku	459 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Prizemní
Elektřina	230V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Zastavěná plocha	50 m ²	Podlahová plocha	75 m ²
Užitná plocha	75 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Jímka	Počet nadzemních podlaží domu	1
Voda	Připojení ke studni		

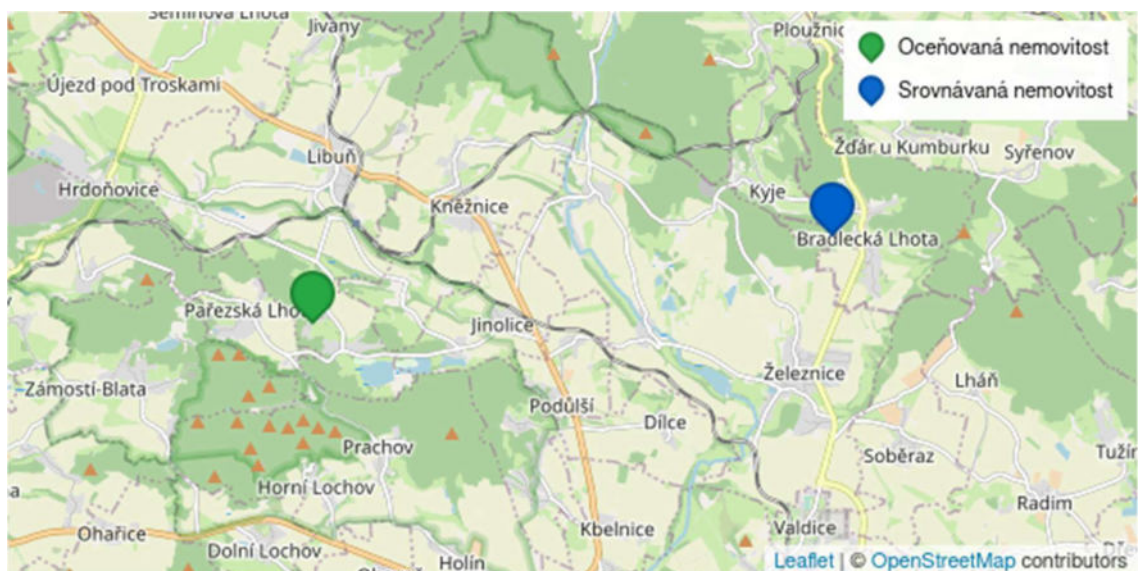
SKZ REALITY nabízí pro rodinou pohodu rekreační objekt nedaleko CHKO Český ráj a přírodní rezervace Prachovské skály. Chata se nachází v chatové oblasti u lesa na jižně orientovaném svahu. V přízemí se nachází chodbička, špajz, koupelna se sprchovým koutem a WC, kuchyňský kout, obývací pokoj, malá ložnice. V podkroví jsou dvě místnosti, kde se pohodlně vyspí 4 osoby. Zde najdete i ložnici s výhledem do krajiny. Chata je ze dřeva s možností celoročního užívání. Část s koupelnou je vyzděná. Vytápění je zajištěno krbem s krbovou vložkou a také kamny na tuhá paliva s plotnou na vaření i pečení. Podlahy jsou v obytných místnostech prkenné. Okna jsou dřevěná se zdvojenými skly. Obvodové stěny i krov jsou zateplené a vnější plášť chaty je z poválků. Na jižní straně chaty je vyvýšená terasa. Střecha je plechová. Voda je z vlastní studny u domu s dostatečnou kapacitou. Splaškové vody jsou svedeny do žumpy. Pozemek je ohraničen živým plotem a nachází se na něm okrasné dřeviny, jabloně a velká třešeň. Součástí pozemku je i plechová garáž, která slouží jako sklad zahradního nářadí. Chata je celkem udržována, nicméně jsou nutné opravy, zejména v koupelně a na terase. Výhodou je velmi klidné a tiché prostředí u lesa s možností cykloturistiky a pěších výletů na nedaleký Bradlec, Kumburk, Tábor a k lomu Doubravice. Na nákup i do restaurace můžete zajít do nedaleké Železnice nebo přes kopec do Lomnice nad Popelkou. Do Jičína se autem dostanete do 7 min. Upřednostňuje se vyšší nabídka ceny. Kontaktujte makléře u zakázky. Rádi Vám chatu i její okolí ukážeme.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

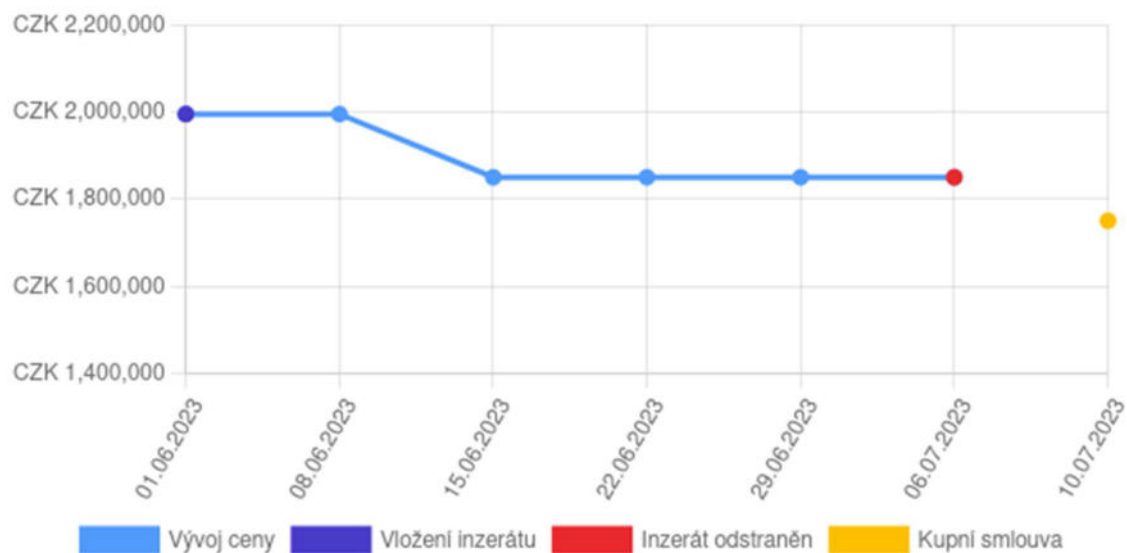


Rekreační objekt, 56 m², Jesenný, okres Semily

Celková cena: 1 750 000 Kč

Lokalita: Jesenný, okres Semily

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



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

Lokalita	Jesenný, okres Semily	Cena dle KS	1 750 000 Kč
Datum podpisu KS	10.07.2023	Číslo řízení	V-2887/2023-608
Konstrukce	Dřevěná	Plocha pozemku	1065 m ²
Typ objektu	Patrový	Zastavěná plocha	35 m ²
Užitná plocha	56 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	2		

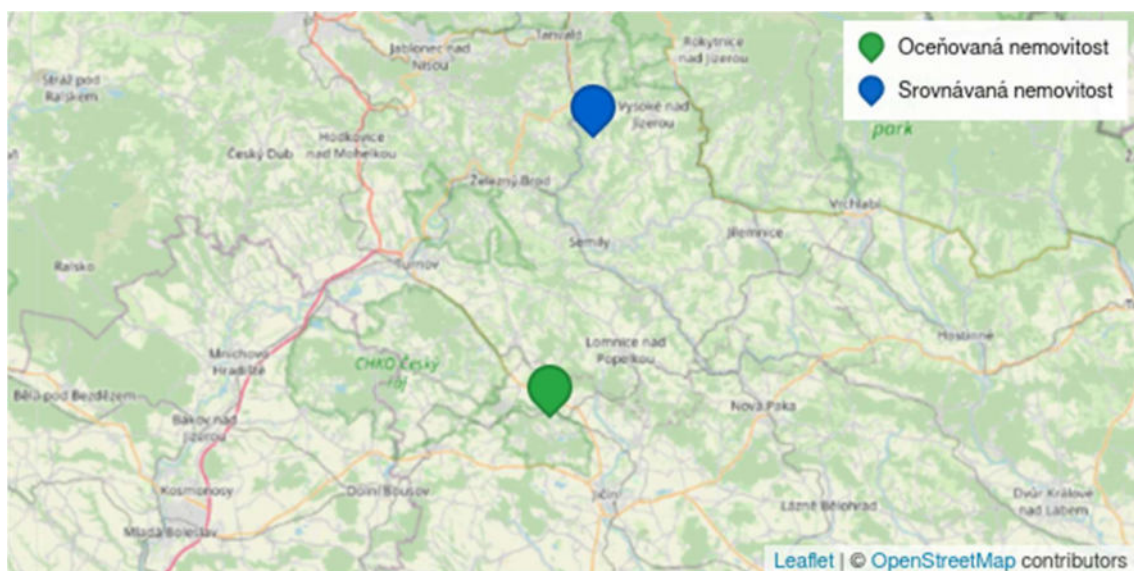
Nabízíme Vám jedinečnou příležitost vlastnit nemovitost v srdci krásného venkovského kraje nedaleko Jizerských hor. Malebná obec Jesenný se nacházející v okrese Semily, kraj Liberecký. Perfektní lokalita pro cykloturistiku a outdoorové aktivity pro každou sezónu! V blízkosti máte letní koupaliště (350m), což je skvělé pro osvěžení po cyklovýletech. Ski Areál Šachty Vysoké nad Jizerou (8km) je pak ideální pro lyžování a snowboarding. K aktuální stavbě Dřevostavba před dokončením je postavena na zemních vrutech a stojí na vlastním zasíťovaném pozemku o celkové výměře 1065 m². Stavbu lze i případně demontovat, na pozemku je možnost 20% zastavitelnost pro stavbu RD s číslem popisným o výměře 213 m². Exteriér V oblasti jsou povolené jen stavby rodinného domu. Uzavření venkovní terasy je nutností pro následnou kolaudaci. viz obrázek v příloze. Interiér Elektroinstalce – osazení kabeláže Rozvod vody po domě je připraven pro dokončení a finální zapojení (koupelna, kuchyně) Nutnost zateplení stavby z interiéru domu – po dokončení bude nemovitost vlastnit energetický štítek B Po dokončení na Vás bude čekat obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře 25,31m², koupelna se sprchovým koutem a WC. Kuchyň je již zakoupena a čeká na instalaci. (viz vizualizace v příloze) Z obývacího prostoru vedou schody do chodby v patře a následně do dvou místností o výměře 9 m² každá. Obecní vodovodní přípojka i elektřina jsou samozřejmostí. Je zde i ČOV, která čeká na spuštění. Tento region je známý svým přírodním bohatstvím, malebnými scenériemi a klidnou atmosférou. Jesenný leží v údolí obklopeném kopci a zelenými lesy, což poskytuje návštěvníkům skvělé možnosti pro procházky, turistiku a další outdoorové aktivity. Nenechte si ujít tuto nabídku nemovitosti s krásným pozemkem, výjimečné lokalitě plné přírodních skvostů. Celkově vzato, Jesenný je skvělou volbou pro ty, kteří hledají klidnou a krásnou lokalitu Nemovitost je vhodná díky své lokalitě jako investice na následný pronájem. Cena nemovitosti včetně právního servisu, advokátní úschovy a odměny RK činí 1 850 000 Kč. Financování hypotékou Vám rádi pomůžeme zajistit. Pro více informací a pro domluvení termínu prohlídky mě neváhejte kontaktovat. Těším se na Vás.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

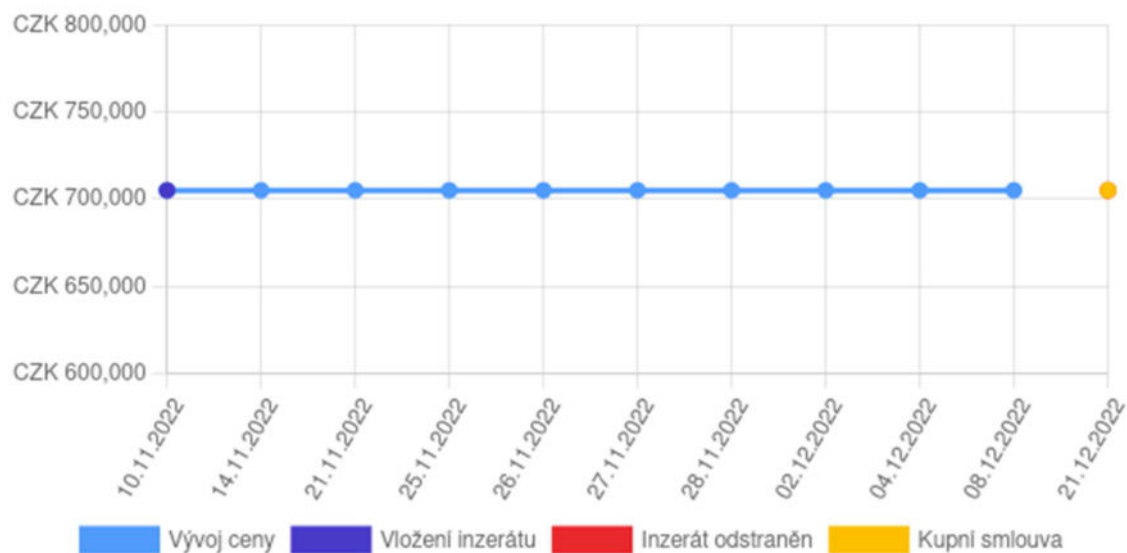


Rekreační objekt, 13 m², Sosnová č.e. 2, okres Česká Lípa

Celková cena: 705 000 Kč

Lokalita: Sosnová č.e. 2, okres Česká Lípa

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



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

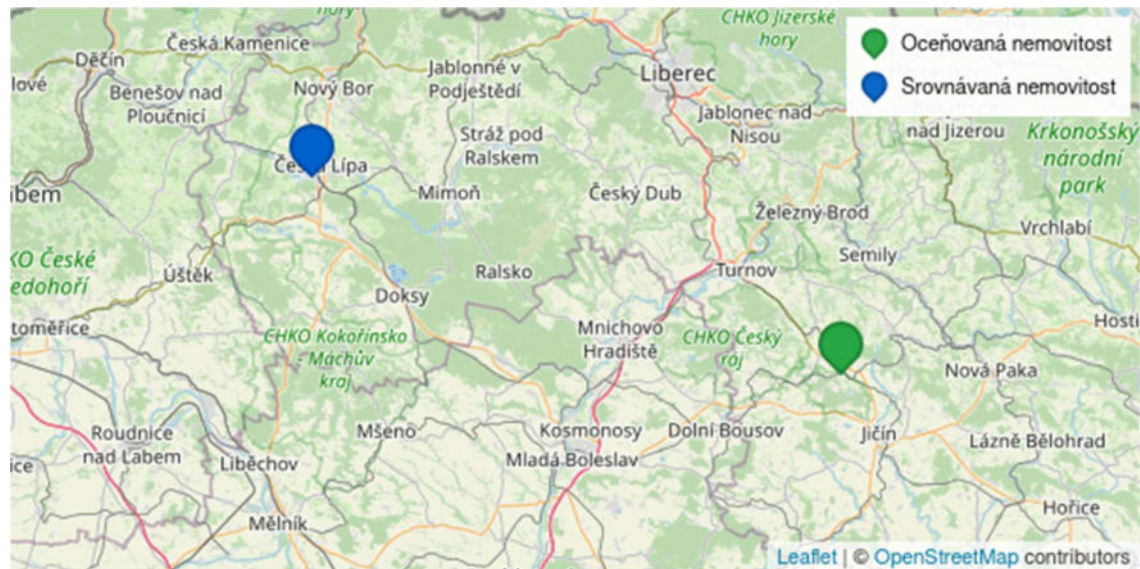
Lokalita	Sosnová č.e. 2, okres Česká Lípa	Cena dle KS	705 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.12.2022	Číslo řízení	V-8471/2022-501
Konstrukce	Dřevěná	Plocha pozemku	398 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V a 400V, 120V, 230V	Vytápění	Elektrokotel
Užitná plocha	13 m ²	Poloha nemovitosti	Polosamota
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Individuální
Voda	Vodovod		

Toužíte po zahradě s útulnou chatičkou, kde budete pěstovat zeleninu, ovocné stromy, nebo odpočívat a jen tak si užívat volných dnů? Vaše přání se může splnit. Nabízím Vám chatu v osobním vlastnictví s číslem evidenčním a pozemkem o rozloze 398 m², která nachází v zahrádkářské osadě v obci Sosnová u České Lípy nedaleko přírodní rezervace PEKLO. K chatě je bezproblémový příjezd osobním autem. Celá osada je navíc bezpečná – je oplocena a uzamčena. K chatce náleží terasa, praktická kůlna na uskladnění věcí a náradí. Chatka je dřevěná s betonovými základy, udržovaná a je do ní přivedena voda z veřejného řádu s vlastním vodoměrem, nová elektřina. Ohřev vody je řešeno elektrickým průtokovým ohřívačem. Pokud máte zájem o prohlídku a více informací, kontaktujte makléřku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

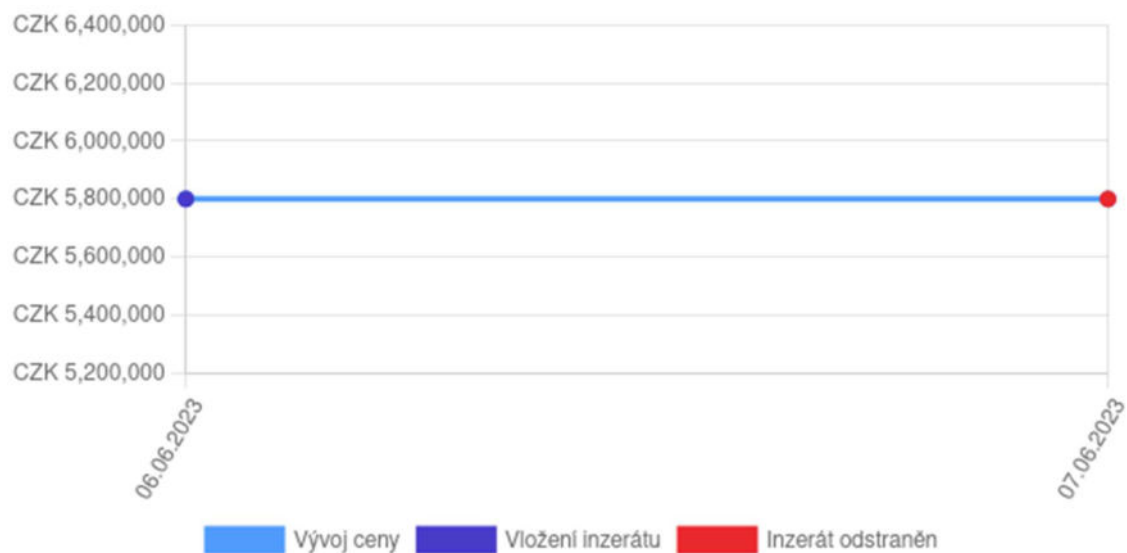


Rekreační objekt, 220 m², Doksy, okres Česká Lípa

Celková cena: 5 800 000 Kč

Lokalita: Doksy, okres Česká Lípa

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



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

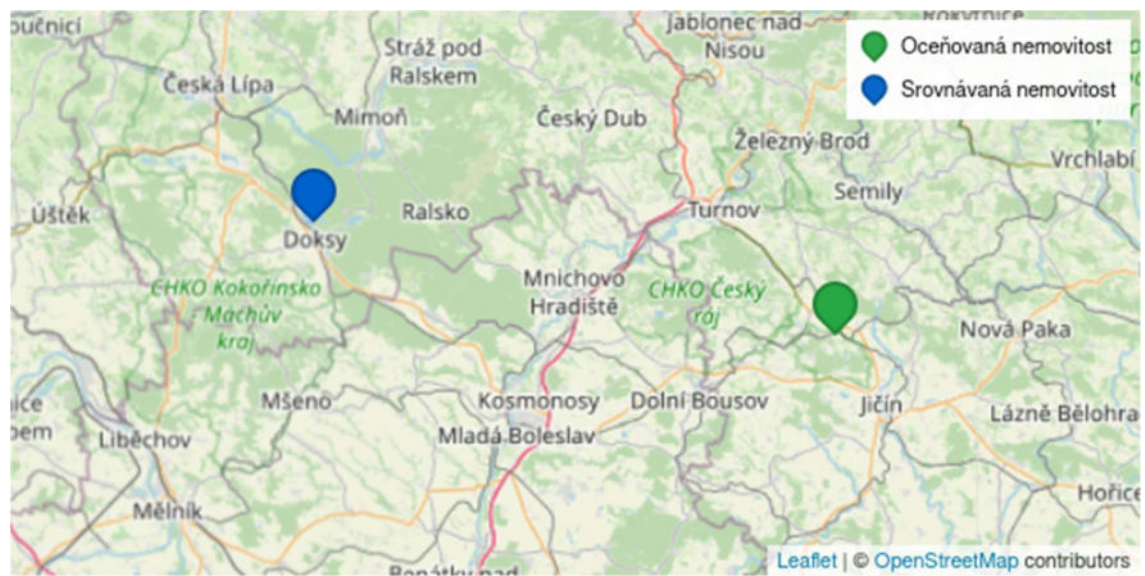
Lokalita	Doksy, okres Česká Lípa	Cena	5 800 000 Kč
Poznámka k ceně	cena včetně realitního a právního servisu	Konstrukce	Dřevěná
Plocha pozemku	3439 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektrina	230V
Zastavěná plocha	120 m ²	Užitná plocha	220 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Kanalizace	Jímka, Septik
Počet nadzemních podlaží domu	2		

Nabízíme k prodeji rekreační areál v obci Doksy s celkovou výměrou 3.439 m². V areálu se nachází 7 samostatných chatek, které jsou určené k rekonstrukci. Všechny objekty v areálu jsou zkolaudovány. (7x chatka, umývárna, toalety). V areálu se nacházejí další dvě menší chatičky (tzv. Áčka), která také sloužila k ubytování turistů. Chatky nemají vlastní sociální zařízení, společné sprchy a WC jsou umístěny v areálu. Rekreační areál je situovaný na klidném místě v blízkosti hotelu Port, který je v těsné blízkosti Máchova Jezera. Prostorném objektu s vlastní příjezdovou cestou se nachází i hřiště na volejbal a jiné míčové hry. V okolí areálu jsou ideální podmínky pro koupání v jezeře, turistiku, cykloturistiku. Pozemek je možné rozdělit a chatky prodat i jednotlivě. Pro více informací volejte makléři.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace

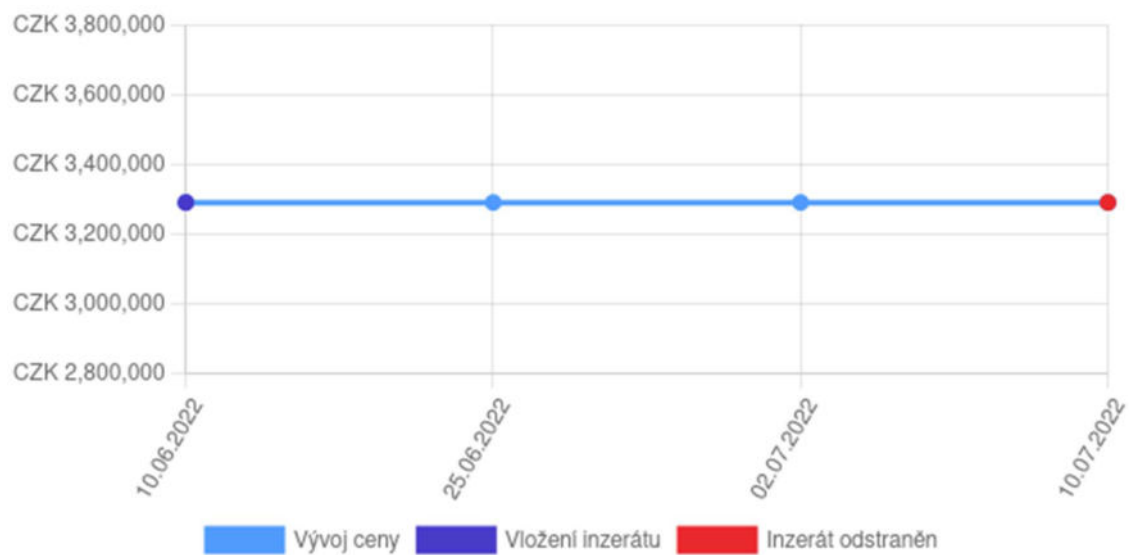


Rekreační objekt, 195 m², Úštěk, okres Litoměřice

Celková cena: 3 290 000 Kč

Lokalita: Úštěk, okres Litoměřice

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



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

Lokalita	Úštěk, okres Litoměřice	Cena	3 290 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	700 m ²
Stav	Dobrý	Zastavěná plocha	195 m ²
Užitná plocha	195 m ²	Kanalizace	Septik
Počet nadzemních podlaží domu	1		

Rodinný rekreační areál, který se nachází v těsné blízkosti jezera Chmelař, v malebném městečku Úštěk v okrese Litoměřice. Objekt je tvořen třemi dřevěnými chatkami a nově postaveným cihlovým domem typu bungalov. Dům je dispozičně řešen jako 4+1. Dominantou domu je prostorný obývací pokoj s francouzskými okny s výhledem do zahrady a krbem, který vždy zaručí romantickou atmosféru. Další místnosti zahrnují dětský pokoj, ložnici, pracovnu, koupelnu se sprchovým koutem a toaletou a plně vybavenou kuchyň s vestavnými spotřebiči. Vybavení chatky zahrnuje kuchyňskou linku vč. el. spotřebičů (lednice, sporák), nábytek a minimálně 4 lůžka v každé chatce, proto je možné chaty ihned provozovat. Na pozemku je předena elektřina a městská voda, velkou výhodou je také vlastní studna. Odpad je řešen pomocí septiku, samostatný pro bungalov a druhý pro rekreační chaty. Pozemek o velikosti 700m² bude vykoupěn od současných majitelů a v prodejní ceně je již odkup pozemku zahrnut. Výnos z pronájmů chatek činí nyní cca 100.000,- Kč / sezónu, tuto částku lze však výrazně navýšit. Nemovitost se nachází přímo v srdci rekreační oblasti. Rodinný dům lze využít k rekreaci, ale je vhodný a uzpůsobený i pro trvalé bydlení. Malebné městečko Úštěk s historickým centrem je v letních měsících vyhledávaným cílem turistů. Nabízí nespočet výletních míst. V obci je pošta, úřad, autobusová zastávka, vlaková zastávka, lékař, škola, školka, místní knihovna a restaurace. Veškerá občanská vybavenost v centru města Úštěk vzdálené 5 min jízdy. Energetická náročnost budovy: G

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení

