

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 009856/2024

Znalecký posudek pro obor Ekonomika/ odvětví Oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení aktuální obvyklé (tržní) ceny nemovitých věcí s příslušenstvím:

- Pozemek p.č. st. 762, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 34 m², jehož součástí je stavba Bílovice nad Svitavou, č.e. 237, stavba pro rodinnou rekreaci,
- pozemek p.č. 51/3, - zahrada o výměře 461 m², BPEJ 20810; zapsáno na LV 788, katastrální území 604551 Bílovice nad Svitavou, obec 582224 Bílovice nad Svitavou, okres CZ0643 Brno - venkov, kraj Jihomoravský

Znalec: Ing. Iva Mejzlíková
Gen. Fanty 930/28
674 01 Třebíč
telefon: +420732123891
e-mail: znalec@mejzlikovi.cz
IČ: 696 73 667
Číslo posudku v evidenci znalce: 900-03/2024

Zadavatel: KAPE Invest, s.r.o., IČ: 05561604, Pan Petr Nováček
Nerudova 209/10
118 00 Praha

| | |
|---------------------|---------------------|
| OBVYKLÁ CENA | 1 800 000 Kč |
|---------------------|---------------------|

Počet stran: 58 stran, z toho 5 příloh **Počet vyhotovení:** 1+PDF **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 1.1.2024

Vyhotoveno: V Třebíči 29.1.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) nemovitých věcí v cenách a dle stavu ke dni 1.1.2024**, včetně všech součástí a příslušenství nemovitostí:

- Pozemku p.č. st. 762, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 34 m², jehož součástí je stavba Bílovice nad Svitavou, č.e. 237, stavba pro rodinnou rekreaci,
 - pozemku p.č. 51/3, - zahrada o výměře 461 m², BPEJ 20810;
- zapsáno na LV 788, katastrální území 604551 Bílovice nad Svitavou, obec 582224 Bílovice nad Svitavou, okres CZ0643 Brno - venkov, kraj Jihomoravský

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem ocenění bylo stanovení **aktuální obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí v cenách a dle stavu ke dni 23.6. 2023**, pro účely dobrovolné dražby nemovitých věcí.

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

Zadavatel sdělil znalci, že rekreační chata je ke dni ocenění obývána nájemníky bez nájemní smlouvy, je aktuálně odpojena od el. energie. Tyto skutečnosti jsou v posudku vyhodnoceny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.12.2023 za přítomnosti Petra Nováčka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Internetové informace z dálkového přístupu z KN - geografický informační systém z KN, umístění pozemku p.č. st. 762, p.č. 51/3 v k.ú. Bílovice nad Svitavou, obec Bílovice nad Svitavou, okres Brno - venkov, kraj Jihomoravský, včetně zobrazení ortofoto a situace širších vztahů
- informace povodňové mapy, prohlížečky záplavových území
- územní plán obce Bílovice nad Svitavou
- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém při místním šetření
- informace o nemovitostech, pozemku p.č. st. 762, jehož součástí je stavba Bílovice nad Svitavou, č.e. 237, stavba pro rodinnou rekreaci, pozemku p.č. 51/3, katastrální území Bílovice nad Svitavou, obec Bílovice nad Svitavou, okres Brno - venkov, kraj Jihomoravský, získané od zástupce objednatele, pana Petra Nováčka, o nichž prohlašuje, že jsou pravdivé
- zaměření objektů ocenění provedené laserovým dálkoměrem BOSCH DLE 150 a ocelovým pásmem

- databáze nemovitostí z archivu znalce, databáze <https://ikarus21.cz/>, databáze Valuo.cz, informace o cenách z KN, <https://www.inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- program pro oceňování nemovitostí - Program NEMExpress AC- PLUTO - OLT, spol. s r.o. Paříkova 9/910 190 00 Praha 9 - Vysočany.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné. Znalec předpokládá jejich pravdivost a úplnost. Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od objednatele a z veřejně dostupných zdrojů.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Východiska pro vypracování ocenění

Prohlášení

Znalkyně prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu odhadce.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení

Výsledná hodnota v tomto ocenění je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování ocenění. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto ocenění, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost. Za předpokladu, že nedojde od data zpracování ocenění k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu v tomto ocenění za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování ocenění.

Autorská práva

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení soudní znalkyně: Ing. Ivy Mejzlíkové. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole "Účel ocenění".

Stavebně právní stav

Ke stavebně právnímu stavu oceňované nemovitosti nebyla předložena žádná projektová dokumentace, z prohlídky nemovitosti je patrné, že zákres stavby v katastrální mapě neodpovídá skutečnosti, během let užívání došlo ke stavebním úpravám, přístavbám, které nejsou v katastru nemovitostí zaneseny.

Zástavní a jiná věcná práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí na LV 788, k.ú. Bílovice nad Svitavou nejsou evidována žádná věcná práva zatěžující nemovitost.

Nájemní vztahy

Oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění obývána nájemníky, bez nájemní smlouvy.

Metodika ocenění

KATEGORIE HODNOTY

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota (Market Value (EU) někdy Fair Market Value (USA)) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po patřičném průzkumu trhu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) - využití, ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost, maximální ziskovost.

Cena obvyklá

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako "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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. "

OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy: nákladový, výnosový, porovnávací.

NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách

a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota nemovitosti

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

Riziko

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetku, se zjistí výsledná hodnota.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "Stanovení aktuální obvyklé (tržní) ceny nemovitých věcí s příslušenstvím ve stavu ke dni 1.1.2024". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze historie realitní inzerce, databáze uskutečněných prodejů v nedávné minulosti, dle cenové mapy. Pro úplnost posudku bude proveden výpočet věcné hodnoty na základě THU a opotřebení, dále výpočet administrativní (zjištěné) ceny nemovitosti dle platného zákona a platné vyhlášky.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Bílovice nad Svitavou, k.ú. Bílovice nad Svitavou
Adresa nemovité věci: Bílovice nad Svitavou 237, 664 01 Bílovice nad Svitavou

Vlastnické a evidenční údaje

KAPE Invest s.r.o., Nerudova 209/10, 118 00 Praha 1, LV: 788, podíl 1 / 1

Oceňované nemovitosti zapsány na LV 788, katastrální území 604551 Bílovice nad Svitavou, obec 582224 Bílovice nad Svitavou, okres CZ0643 Brno - venkov, kraj Jihomoravský:

- Pozemek p.č. st. 762, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 34 m², jehož součástí je stavba Bílovice nad Svitavou, č.e. 237, stavba pro rodinnou rekreaci,
- pozemek p.č. 51/3, - zahrada o výměře 461 m², BPEJ 20810;

Dokumentace a skutečnost

Stavebně právní dokumentace nebyla předložena, nebyly předloženy žádné doklady o provedených stavebních úpravách a rekonstrukcích. Údaje obsažené v popisu nemovitosti vycházejí z informací od zadavatele. Oceňuji skutečně zjištěný stav při místním šetření.

Místopis

Obec Bílovice nad Svitavou se rozkládá severně od města Brna, se kterým je spojena přes městskou část Maloměřice-Obřany autobusovou linkou č. 75 Integrovaného dopravního systému. Obcí klikatě a svažité vede okresní silnice od Brna. Výrazně zvlněný terén rozděluje obec na několik kopců a údolí. Železniční trať Brno – Česká Třebová je vedena údolím řeky Svitavy. Území obce se nachází uprostřed smíšených lesů, protkaných lesními cestami s turistickými značkami. Podél řeky Svitavy vede cyklostezka Bílovice nad Svitavou - Brno-Obřany, která je cyklisty hojně využívána. Obec má bohatou kulturní historii a tradici. V obci je mateřská a základní škola, dvě praktické lékařky, zubní lékař a lékařka, internistka, dětská lékařka. Pracuje zde SK Radiosport, mateřské centrum Žirafa, je zde benzinová čerpací stanice, pět restaurací, prodejny potravin, vyhlášená pekárna, prodejny textilu, prodejna chovatelských potřeb, dvě trafiky.

Rekreační chata č.e. 237 se nachází v obci Bílovice nad Svitavou, v zahrádkářské lokalitě Dolice, jižně od zastavěného území obce, ve svahu nad řekou Svitavou, po jejím pravém břehu. V okolí jsou další rekreační chaty. V lokalitě je možnost připojení na el. energii. Přístup k nemovitosti je po obecní komunikaci p.č. 52/3, vlastník Obec Bílovice nad Svitavou, Těsnohlídkovo náměstí 1000, 66401 Bílovice nad Svitavou a dále po p.č. 50/2, vlastník: Meluzínová Andrea, Svatoplukova 3688/61, Židenice, 61500 Brno a p.č. 50/1, vlastník Ševčíková Renata, Dobrovského 262, 66401 Bílovice nad Svitavou. přístup není právně ošetřen.

Pozemky p.č. st. 762 a p.č. 51/3 jsou svažité. Pozemky jsou využívány v souladu s územním plánem, jedná se o stabilizované plochy RI - plochy rekreace, v zastavěném území obce. Pozemky jsou s rekreační chatou Bílovice nad Svitavou č.e. 237 ve funkčním celku.

Situace

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

Přístup přes pozemky

| | |
|------|---|
| 52/3 | Obec Bílovice nad Svitavou, Těsnohlídkovo náměstí 1000, 66401 Bílovice nad Svitavou |
| 50/2 | Meluzínová Andrea, Svatoplukova 3688/61, Židenice, 61500 Brno |
| 50/1 | Ševčíková Renata, Dobrovského 262, 66401 Bílovice nad Svitavou |

Celkový popis nemovité věci

Rekreační chata č.e. 237, na pozemku p.č. st. 762, pozemek p.č. st. 762 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 34 m², p.č. 51/3 - zahrada o výměře 461 m², katastrální území Bílovice nad Svitavou, obec Bílovice nad Svitavou, okres Brno - venkov, kraj Jihomoravský

Rekreační chata je objekt určený pro rodinnou rekreaci. Rekreační chata má zastavěnou plochu dle katastru nemovitostí 34 m², k původní stavbě byly provedeny přístavby, které nejsou v katastrální mapě zaznamenány. Skutečná zastavěná plocha chatou č.e. 237 je 69 m². Chata je na kamenné podezdívce, je podsklepená v původní ploše, přístavby nepodsklepeny. Chata je smíšené konstrukce, část je zděná, větší část je dřevěné sloupkové konstrukce, z obou stran opláštěné. Z exteriéru jsou dřevěné palubové obklady a omítky. Chata má 1.PP- částečné, 1.NP a podkroví. Rekreační chata má nad původní částí sedlovou střechu, prostor pod střechou upraven jako ložnice, přístup do podkroví po dřevěném žebříkovém schodišti ze vstupní chodby. Zastřešení přístaveb je pultovou střechou navazující na střechu sedlovou. Stavba je určena pro rodinnou rekreaci.

Chata byla postavená pravděpodobně v 80.tých letech, přístavby kolem roku 1990. Chata je ve stavu předpokládané rekonstrukce a modernizace, ke dni místního šetření obyvatelná.

Dispoziční řešení: 1.NP: vstup do chaty prosklenou verandou, kde je i schodiště do podkroví, další obytné prostory. 1.PP - sklady, sklepy. Podkroví pod šikmou střechou - ložnice. V chatě je malá koupelna obsahující sprchový kout a umyvadlo, umístěno v 1.NP, v 1.PP je vana a WC. Vodovodní potrubí přivedeno, ale nyní nefunkční, zdroj vody vlastní studna s nízkou hladinou vody.

Inženýrské sítě: Jímka na vyvážení. Vytápění lokálně kamny na tuhá paliva, umístěny v obytném prostoru 1.NP. Voda z vlastní studny, která je kopaná, hloubka cca 15 m, dříve zde vody byla, dnes, kdy okolní vlastníci mají provedeny hlubší vrty je vody velmi málo, je zde nutnost prohloubení pro zajištění vydatnosti zdroje. TUV - el. bojler umístěn ve sklepě, nyní nefunkční.

Z konstrukčního hlediska se jedná o stavbu na základových pásech. Rekreační chata má zastavěnou plochu 69 m², je postavena na kamenné podezdívce, svislé nosné konstrukce smíšené, část je zděná, větší část je dřevěné sloupkové konstrukce, z obou stran opláštěné. Suterénní zdivo je kamenné. Z exteriéru jsou dřevěné palubové obklady a omítky. Chata je částečně podsklepená s 1.NP a podkrovím. Rekreační chata má nad původním půdorysem sedlovou střechu, prostor pod střechou upraven jako ložnice přístupná po dřevěném žebříkovém schodišti. Strop nad 1.PP je betonový. Podlahy v 1.PP betonové, v 1.NP beton a dřevo, na podlaze koberce, PVC, v podkroví dřevovláknité desky. Střecha je sedlová nad původním půdorysem, krytina azbestocementové šablony, nad přístavbami pultová střecha, krytina plechová. Krov je dřevěné konstrukce z krokví a s bedněním. Klempířské konstrukce jsou provedené v materiálu pozinkovaný plech, nátěry oloupané. Okna jsou v různém provedení, ve sklepě kovová, v 1.NP dřevěná i plastová, v podkroví dřevěná. V 1.NP dřevěné okenice. Dveře dřevěné v různých typech zárubní.

V chatě je proveden vnitřní rozvod el. energie, která je nyní nefunkční, zdroj byl odpojen. Rozvod vody z vlastní studny, nyní nefunkční, potrubí provedeno do koupelny a k WC. Odpad do jímky na vyvážení. Vytápění je lokální, kamny na tuhá paliva.

Na nemovitosti, dle LV 788 k.ú. Bílovice nad Svitavou, nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva.

Vedlejší stavby a venkovní úpravy:

- vedlejší stavba přístřešku, stavba kovové a dřevěné konstrukce s volným vstupem, zastřešená dvěma pultovými střechami, krytina plechová. Zastavěná plocha cca 20,3 m², užíváno jako kůlna, sklad, technický stav špatný, neudržovaný, opotřebení 85%
- betonové obrubníky kolem záhonů a chodníku, v celkové délce cca 75m.
- plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva, sloužící jako přístupové chodníky, plocha cca 45 m²

- oplocení, ze strojového pletiva na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr kolem pozemku p.č. 51/3, délka cca 75 m, výška 1,8 m s vstupní branou
- studna kopaná roubená kamenem, opatřená betonovou skruží s poklopem, hloubka 15 m, el. čerpadlo není funkční, elektřina je odpojená. Studna nemá dostatečnou zásobu vody, je předpoklad jejího prohloubení vrtem.
- trvalé porosty okrasného a ovocného charakteru, záhony a stromy.

Pozemky:

- pozemek p.č. st. 762, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 34 m², jehož součástí je stavba Bílovice nad Svitavou, č.e. 237, stavba pro rodinnou rekreaci,
 - pozemek p.č. 51/3, - zahrada o výměře 461 m², BPEJ 20810; na části pozemku stojí přístavba rekreační chaty č.e. 237, dále je zde vedlejší stavba přístřešku, betonové obrubníky kolem záhonů a chodníku, plochy z betonových dlaždic sloužící jako přístupové chodníky, oplocení, studna kopaná a trvalé porosty okrasného a ovocného charakteru.
- zapsáno na LV 788, katastrální území 604551 Bílovice nad Svitavou, obec 582224 Bílovice nad Svitavou, okres CZ0643 Brno - venkov, kraj Jihomoravský

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

| | |
|--|--|
| ANO | Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| ANO | Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |
| Komentář: 1) Přístavba chaty není zakreslená v katastrální mapě. Je nutno vyhotovit geometrický plán skutečného provedení s následným vkladem do katastru nemovitostí. 2) Přístup k nemovitosti je po obecní komunikaci p.č. 52/3, vlastník Obec Bílovice nad Svitavou, Těsnohlídkovo náměstí 1000, 66401 Bílovice nad Svitavou a dále po p.č. 50/2, vlastník: Meluzínová Andrea, Svatoplukova 3688/61, Židenice, 61500 Brno a p.č. 50/1, vlastník Ševčíková Renata, Dobrovského 262, 66401 Bílovice nad Svitavou. přístup není právně ošetřen. | |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

| | |
|----|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

Ostatní rizika:

| | |
|--|---|
| ANO | Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele |
| Komentář: Nemovitost ke dni MŠ obývána trvale nájemníky, bez nájemní smlouvy | |

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rekreační chata č.e. 237, postavená na pozemku p.č. st. 762, p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou
2. Pozemek p.č. st. 762, p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. Vedlejší stavba na pozemku p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou
 - 2.3. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva
 - 2.4. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
 - 2.5. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,015 m², lože z betonu
 - 2.6. Studna na pozemku p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou
 - 2.7. Porost na pozemku p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rekreační chata č.e. 237, postavená na pozemku p.č. st. 762, p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Vedlejší stavba na pozemku p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou
- 2.2. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva
- 2.3. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
- 2.4. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,015 m², lože z betonu
- 2.5. Studna na pozemku p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemek p.č. st. 762, p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Rekreační chata č.ev. 237, včetně pozemku p.č. st. 762, p.č. 51/3, k.ú. a obec Bílovice nad Svitavou

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena možnými výpočty ceny, tj. věcnou hodnotou a porovnávacím způsobem. Věcná hodnota bude stanovena na základě konstrukcí a vybavení se započítáním příslušného opotřebení k datu ocenění. Porovnání bude provedeno jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Pro úplnost je vypočtena cena zjištěná, avšak tato se používá pro účely daní a poplatků. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině případů tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než cena obvyklá.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

| | |
|---|--|
| Název předmětu ocenění: | Pozemek p.č. st. 762, jehož součástí je stavba Bílovice nad Svitavou, č.e. 237, stavba pro rodinnou rekreaci, pozemek p.č. 51/3, katastrální území Bílovice nad Svitavou, obec Bílovice nad Svitavou, okres Brno - venkov, kraj Jihomoravský |
| Adresa předmětu ocenění: | Bílovice nad Svitavou 237 664 01 Bílovice nad Svitavou |
| LV: | LV 788 |
| Kraj: | Jihomoravský |
| Okres: | Brno-venkov |
| Obec: | Bílovice nad Svitavou |
| Katastrální území: | Bílovice nad Svitavou |
| Počet obyvatel: | 3 781 |
| Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 4 910,00 Kč/m² | |

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P _i |
|---|----|----------------|
| O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR | II | 0,80 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR | IV | 0,60 |
| O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR | I | 1,05 |

| | | |
|--|---|------|
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | I | 1,00 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | I | 1,00 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 2\,475,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|---|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: 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: Ostatní obce | IV | 0,90 |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) | II | 1,10 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,040$$

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

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

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 žádná občanská vybavenost v obci | III | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - šterková cesta v zahrádkářské lokalitě | IV | -0,02 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m - železniční stanice a BUS 1,2 km | I | -0,01 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejsou známe žádné další vlivy, které by ovlivňovaly cenu. | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,884}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,919}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,884}$$

1. Rekreační chata č.e. 237, postavená na pozemku p.č. st. 762, p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|--|
| Typ objektu: | Rekreační chata § 36 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Jihomoravský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel |
| Stáří stavby: | 50 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 25): | 3 945,- Kč/m ³ |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| | | | |
|-----------|---|---|----------------------|
| 1.PP: | 6,0*5,7 | = | 34,20 m ² |
| 1.NP: | 6,0*5,7+2,7*5,7+2,7*4,5+2,7*1,2+2,7*1,5 | = | 69,03 m ² |
| podkroví: | 6,0*5,7 | = | 34,20 m ² |

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|---------------|----------------------|-------------------|
| 1.PP: | 34,20 m ² | 2,10 m |
| 1.NP: | 69,03 m ² | 2,30 m |
| podkroví: | 34,20 m ² | 2,30 m |

Obestavěný prostor

| | | | |
|------------------------------|--|---|-----------------------------|
| 1.PP: | (6,0*5,7)*(2,10) | = | 71,82 m ³ |
| 1.NP: | (6,0*5,7+2,7*5,7+2,7*4,5)*(2,30)+(2,7*1,2+2,7*1,5)*(1,0) | = | 149,29 m ³ |
| podkroví: | (6,0*5,7)*(3,0/2) | = | 51,30 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | = | 272,41 m³ |

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku | č. | V _i |
|--|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - podsklepená - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP | IV | typ A |
| 1. Druh stavby: Rekreační chata | II | 0,00 |
| 2. Svislé konstrukce: Montované na bázi dřevní hmoty | III | 0,00 |
| 3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby | III | 0,03 |
| 4. Napojení stavby na síť: Elektr. proud, voda , žumpa (septik) | II | 0,00 |
| 5. Vybavení: WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout | IV | 0,10 |
| 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 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_v} = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,740}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku **I_P = 0,884**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 3\,945,- \text{ Kč/m}^3 * 0,740 = 2\,919,30 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 272,41 \text{ m}^3 * 2\,919,30 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,884 = 702\,997,92 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{702\,997,92 \text{ Kč}}$$

2. Pozemek p.č. st. 762, p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou

2.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,884$

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,884 = 0,884$

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 | 2 475,- | 0,884 | | 2 187,90 | |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 762 | 34 | 2 187,90 | 74 388,60 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 51/3 | 461 | 2 187,90 | 1 008 621,90 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 495 | | 1 083 010,50 |

2.2. Vedlejší stavba na pozemku p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---|
| Vedlejší stavba § 16: | typ G |
| Svislá nosná konstrukce: | přístřešky |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-------|-----------|------------------------------------|--------|
| 1.NP | 5,8*3,5 = | 20,30 | 2,10 m |
| | | 20,30 m² | |

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|------------|---------------------|--------------------------------------|
| NP | 1.NP | (5,8*3,5)*(2,10) = | 42,63 |
| Z | zastřešení | (5,8*3,5)*(1,1/2) = | 11,17 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | 53,80 m³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|----------------------|--------------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy | základové patky | S | 100 |
| 2. Obvodové stěny | smíšené | S | 100 |
| 3. Stropy | | X | 100 |
| 4. Krov | dřevěný/kovový neumožňující podkroví | S | 100 |
| 5. Krytina | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 6. Klempířské práce | chybí | C | 100 |
| 7. Úprava povrchů | chybí | C | 100 |
| 8. Schodiště | | X | 100 |
| 9. Dveře | | X | 100 |
| 10. Okna | | X | 100 |
| 11. Podlahy | | X | 100 |
| 12. Elektroinstalace | | X | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 12,20 | 100 | 1,00 | 12,20 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,00 | 100 | 1,00 | 31,00 |
| 3. Stropy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 4. Krov | S | 33,50 | 100 | 1,00 | 33,50 |
| 5. Krytina | S | 12,80 | 100 | 1,00 | 12,80 |
| 6. Klempířské práce | C | 4,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava povrchů | C | 6,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Okna | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 11. Podlahy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 12. Elektroinstalace | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 89,50 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,8950 |

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 750,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 0,8950 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,9750 |

| | | |
|---|---|---------------------|
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 1 797,27 |
| Plná cena: 53,80 m ³ * 1 797,27 Kč/m ³ | = | 96 693,13 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 44 / 50 = 88,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

| | | |
|--|---|-------|
| Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100) | * | 0,150 |
|--|---|-------|

| | | |
|---|---|---------------------|
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 14 503,97 Kč |
|---|---|---------------------|

| | | |
|----------------------|---|-------|
| Koeficient pp | * | 0,884 |
|----------------------|---|-------|

| | | |
|-----------------------|---|---------------------|
| Cena stavby CS | = | 12 821,51 Kč |
|-----------------------|---|---------------------|

| | | |
|---|---|---------------------|
| Vedlejší stavba na pozemku p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou - zjištěná cena | = | 12 821,51 Kč |
|---|---|---------------------|

2.3. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.1. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 45,00 m²

Ocenění

| | | | |
|--|---|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): | [Kč/m ²] | = | 210,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 3,1850 |
| Základní cena upravená | cena [Kč/m ²] | = | 601,97 |
| Plná cena: | 45,00 m ² * 601,97 Kč/m ² | = | 27 088,65 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 50 = 48,0 %

| | | |
|--|---|-------|
| Koeficient opotřebení: (1- 48,0 % / 100) | * | 0,520 |
|--|---|-------|

| | | |
|---|---|---------------------|
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 14 086,10 Kč |
|---|---|---------------------|

| | | |
|----------------------|---|-------|
| Koeficient pp | * | 0,884 |
|----------------------|---|-------|

| | | |
|-----------------------|---|---------------------|
| Cena stavby CS | = | 12 452,11 Kč |
|-----------------------|---|---------------------|

| | | |
|---|---|---------------------|
| Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva - zjištěná cena | = | 12 452,11 Kč |
|---|---|---------------------|

2.4. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet.
patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$75 \times 1,8 = 135,00 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 240,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0820

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **665,71**

Plná cena: $135,00 \text{ m}^2 \times 665,71 \text{ Kč/m}^2$

= **89 870,85 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 44 / 50 = 88,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **13 480,63 Kč**

Koeficient pp

* 0,884

Cena stavby CS

= **11 916,88 Kč**

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = 11 916,88 Kč

2.5. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,015 m², lože z betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

9.12. Obrubník betonový - montovaný do průřezu
0,015 m², lože z betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

75,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 265,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1850

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **759,62**

Plná cena: $75,00 \text{ m} \times 759,62 \text{ Kč/m}$

= **56 971,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 44 / 60 = 73,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 73,3 \% / 100)$

* 0,267

Nákladová cena stavby CS_N

= **15 211,39 Kč**

Koeficient pp

* 0,884

Cena stavby CS

= **13 446,87 Kč**

| | | |
|---|---|---------------------|
| Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,015 m2, lože z betonu - zjištěná cena | = | 13 446,87 Kč |
|---|---|---------------------|

2.6. Studna na pozemku p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 3,50 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

| | | | |
|----------|-----------------------|---|------------|
| hloubka: | 3,50 m * 1 950,- Kč/m | + | 6 825,- Kč |
|----------|-----------------------|---|------------|

Základní cena celkem

| | |
|---|-------------------|
| = | 6 825,- Kč |
|---|-------------------|

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

| | |
|---|--------|
| * | 0,9000 |
|---|--------|

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

| | |
|---|--------|
| * | 3,3440 |
|---|--------|

Upravená cena studny

| | |
|---|---------------------|
| = | 20 540,52 Kč |
|---|---------------------|

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 44 / 100 = 44,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 44,0 \% / 100)$

| | |
|---|--------------------|
| * | 0,560 |
| = | 11 502,69Kč |

Ocenění čerpadel

| | | | |
|----------------------|----------------------|---|------------|
| elektrické čerpadlo: | 1 ks * 9 480,- Kč/ks | + | 9 480,- Kč |
|----------------------|----------------------|---|------------|

Základní cena čerpadel celkem

| | |
|---|------------|
| = | 9 480,- Kč |
|---|------------|

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

| | |
|---|--------|
| * | 0,9000 |
|---|--------|

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

| | |
|---|--------|
| * | 3,3440 |
|---|--------|

| | |
|---|--------------|
| = | 28 531,01 Kč |
|---|--------------|

| | |
|---------------------|--------|
| opotřebení čerpadel | 44,0 % |
|---------------------|--------|

| | |
|---|-------|
| * | 0,560 |
|---|-------|

| | |
|---|---------------------|
| = | 15 977,37 Kč |
|---|---------------------|

Upravená cena čerpadel

| | |
|---|---------------------|
| + | 15 977,37 Kč |
|---|---------------------|

Nákladová cena stavby CS_N

| | |
|---|---------------------|
| = | 27 480,06 Kč |
|---|---------------------|

Koeficient pp

| | |
|---|-------|
| * | 0,884 |
|---|-------|

Cena stavby CS

| | |
|---|---------------------|
| = | 24 292,37 Kč |
|---|---------------------|

| | | |
|--|---|---------------------|
| Studna na pozemku p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou - zjištěná cena | = | 24 292,37 Kč |
|--|---|---------------------|

2.7. Porost na pozemku p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou

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

| | | |
|---|----------------|--------------|
| Celková cena pozemku: | Kč | 1 008 622,00 |
| Celková výměra pozemku | m ² | 461,00 |
| Celková pokravná plocha trvalých porostů: | m ² | 250,00 |
| Cena pokravné plochy porostů | Kč | 546 975,05 |
| Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů: | * | 0,065 |
| Cena smíšeného porostu: | = | 35 553,38 |

Porost na pozemku p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou - zjištěná cena celkem = 35 553,38 Kč

Pozemek p.č. st. 762, p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou - rekapitulace

2.1. Pozemky: 1 083 010,50 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

| | |
|--|--------------|
| 2.2. Vedlejší stavba na pozemku p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou | 12 821,51 Kč |
| 2.3. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva | 12 452,11 Kč |
| 2.4. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr | 11 916,88 Kč |
| 2.5. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,015 m ² , lože z betonu | 13 446,87 Kč |
| 2.6. Studna na pozemku p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou | 24 292,37 Kč |
| 2.7. Porost na pozemku p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou | 35 553,38 Kč |

Stavby a porosty na pozemku - celkem + 110 483,12 Kč

Pozemek p.č. st. 762, p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou - zjištěná cena celkem = 1 193 493,62 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rekreační chata č.e. 237, postavená na pozemku p.č. st. 762, p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou

Věcná hodnota dle THU

803 Budovy pro bydlení

803.8 Chaty pro individuální rekreaci

803.8:1.R Chaty pro individuální rekreaci, svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků 7 845,00 Kč / m³

803.8:8.R Chaty pro individuální rekreaci, svislá nosná konstrukce dřevěná a na bázi dřevní hmoty 7 815,00 Kč / m³

Užitná plocha

| Název | Užitná plocha | | | |
|------------------|----------------------|------|----------------------|----------------------------|
| 1.PP | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| sklep | 25,65 m ² | 0,50 | 12,83 m ² | |
| | | | | 12,83 m² |
| 1.NP | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| 1.NP | 46,00 m ² | 1,00 | 46,00 m ² | |
| terasy, balkony | 7,29 m ² | 0,50 | 3,65 m ² | |
| | | | | 49,65 m² |
| podkroví | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| podkroví | 26,50 m ² | 0,50 | 13,25 m ² | |
| | | | | 13,25 m² |
| | | | | 75,72 m² |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|----------|---|------------------------------------|--------|
| 1.PP | 6,0*5,7 = | 34,20 | 2,10 m |
| 1.NP | 6,0*5,7+2,7*5,7+2,7*4,5+2,7*1,2+2,7*1,5 = | 69,03 | 2,30 m |
| podkroví | 6,0*5,7 = | 34,20 | 2,30 m |
| | | 137,43 m² | |

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|----------|--|--------------------------------------|
| PP | 1.PP | (6,0*5,7)*(2,10) = | 71,82 |
| NP | 1.NP | (6,0*5,7+2,7*5,7+2,7*4,5)*(2,30)+(2,7*1,2+2,7*1,5)*(1,0) = | 149,29 |
| Z | podkroví | (6,0*5,7)*(3,0/2) = | 51,30 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | 272,41 m³ |

| Konstrukce | Popis |
|----------------------------|-------------------------------------|
| 1. Základy | kamenné bez izolace |
| 2. Podezdívka jen u typu I | betonová do výšky 1 m |
| 3. Obvodové stěny | smíšené kámen a cihla, dřevo |
| 4. Stropy | betonové nad 1.PP, dřevěné nad 1.NP |
| 5. Zastřešení | sedlová, pultová |
| 6. Krytina | plech, azbestocement |
| 7. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech |
| 8. Úprava povrchů | malby a tapety |
| 9. Schodiště | dřevěné |
| 10. Dveře | dřevěné |
| 11. Okna | dvojitá, plasová, kovová |
| 12. Podlahy | dřevěné záklopy, PVC, koberec |
| 13. Vytápění | kamna na tuhá paliva |
| 14. Elektroinstalace | světelná, třífázová |
| 15. Rozvod vody | plastové trubky |
| 16. Zdroj teplé vody | průtokový ohřívač |
| 17. Rozvod propan-butanu | chybí |
| 18. Kanalizace | jímka |
| 19. Záchod | suchý |
| 20. Okenice | ano |
| 21. Vnitřní vybavení | WC, sprchový kout, vana |
| 22. Ostatní | okenice |

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | UP [%] | PP [%] | Stáří | Živ. | Opotř. části | Opotř. z celku |
|--------------------------|---|-----------|-------------|-----------|-----------|-------|------|-----------------|-------------------|
| 1. Základy | S | 6,30 | 40,00 | 2,52 | 2,51 | 34 | 175 | 19,43 | 0,4877 |
| 1. Základy | S | 6,30 | 60,00 | 3,78 | 3,78 | 50 | 175 | 28,57 | 1,0799 |
| 3. Obvodové stěny | S | 27,40 | 40,00 | 10,96 | 10,96 | 34 | 140 | 24,29 | 2,6622 |
| 3. Obvodové stěny | S | 27,40 | 60,00 | 16,44 | 16,44 | 50 | 140 | 35,71 | 5,8707 |
| 4. Stropy | S | 10,20 | 100,00 | 10,20 | 10,20 | 50 | 140 | 35,71 | 3,6424 |
| 5. Zastřešení | S | 9,10 | 40,00 | 3,64 | 3,64 | 34 | 110 | 30,91 | 1,1251 |
| 5. Zastřešení | S | 9,10 | 60,00 | 5,46 | 5,46 | 50 | 110 | 45,45 | 2,4816 |
| 6. Krytina | S | 4,00 | 60,00 | 2,40 | 2,40 | 50 | 60 | 83,33 | 1,9999 |
| 6. Krytina | S | 4,00 | 40,00 | 1,60 | 1,60 | 34 | 60 | 56,67 | 0,9067 |
| 7. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100,00 | 0,70 | 0,70 | 34 | 55 | 61,82 | 0,4327 |
| 8. Úprava povrchů | S | 8,10 | 50,00 | 4,05 | 4,05 | 50 | 55 | 90,91 | 3,6819 |
| 8. Úprava povrchů | S | 8,10 | 50,00 | 4,05 | 4,05 | 34 | 55 | 61,82 | 2,5037 |
| 9. Schodiště | S | 4,10 | 100,00 | 4,10 | 4,10 | 50 | 140 | 35,71 | 1,4641 |
| 10. Dveře | S | 3,00 | 100,00 | 3,00 | 3,00 | 50 | 65 | 76,92 | 2,3076 |
| 11. Okna | S | 5,10 | 50,00 | 2,55 | 2,55 | 50 | 65 | 76,92 | 1,9615 |
| 11. Okna | S | 5,10 | 25,00 | 1,28 | 1,28 | 34 | 65 | 52,31 | 0,6696 |
| 11. Okna | S | 5,10 | 25,00 | 1,28 | 1,28 | 4 | 65 | 6,15 | 0,0787 |
| 12. Podlahy | S | 4,00 | 100,00 | 4,00 | 4,00 | 34 | 47 | 72,34 | 2,8936 |
| 13. Vytápění | S | 3,10 | 100,00 | 3,10 | 3,10 | 50 | 50 | 100,00 | 3,1000 |
| 14. Elektroinstalace | S | 3,00 | 100,00 | 3,00 | 3,00 | 50 | 50 | 100,00 | 3,0000 |

| | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---|------|--------|--------|-------------|----|----|---------|--------|
| 15. Rozvod vody | S | 2,10 | 100,00 | 2,10 | 2,10 | 34 | 35 | 97,14 | 2,0399 |
| 16. Zdroj teplé vody | S | 1,00 | 100,00 | 1,00 | 1,00 | 34 | 34 | 100,00 | 1,0000 |
| 17. Rozvod propan-butanu | S | 0,20 | 100,00 | 0,20 | 0,20 | 50 | 50 | 100,00 | 0,2000 |
| 18. Kanalizace | S | 2,00 | 100,00 | 2,00 | 2,00 | 50 | 50 | 100,00 | 2,0000 |
| 19. Záchod | S | 0,40 | 100,00 | 0,40 | 0,40 | 34 | 45 | 75,56 | 0,3022 |
| 20. Okenice | S | 1,80 | 100,00 | 1,80 | 1,80 | 50 | 65 | 76,92 | 1,3846 |
| 21. Vnitřní vybavení | S | 2,20 | 100,00 | 2,20 | 2,20 | 34 | 45 | 75,56 | 1,6623 |
| 22. Ostatní | S | 2,20 | 100,00 | 2,20 | 2,20 | 50 | 55 | 90,91 | 2,0000 |
| Součet upravených objemových podílů: | | | | 100,01 | Opotřebení: | | | 52,9000 | |

| Ocenění | | |
|-------------------------------|----------------------|------------------|
| Zastavěná plocha (ZP) | [m ²] | 69 |
| Užitná plocha (UP) | [m ²] | 76 |
| Obestavěný prostor (OP) | [m ³] | 272,41 |
| Jednotková cena (JC) | [Kč/m ³] | 7 815 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |
| Upravená cena (RC) | [Kč/m ³] | 7 815 |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč] | 2 128 900 |
| Stáří | roků | 44 |
| Další životnost | roků | 36 |
| Opotřebení | % | 52,90 |
| Věcná hodnota (VH) | [Kč] | 1 002 712 |

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba na pozemku p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---|
| Vedlejší stavba § 16: | typ G |
| Svislá nosná konstrukce: | přístřešky |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-------|------------------------------------|----------------------------|
| 1.NP | 5,8*3,5 = | 20,30 |
| | | 2,10 m |
| | | 20,30 m² |

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | Obestavěný prostor [m ³] |
|-----|------------|--------------------------------------|
| NP | 1.NP | (5,8*3,5)*(2,10) = |
| | | 42,63 |
| Z | zastřešení | (5,8*3,5)*(1,1/2) = |
| | | 11,17 |

Obestavěný prostor - celkem: **53,80 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|----------------------|--------------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy | základové patky | S | 100 |
| 2. Obvodové stěny | smíšené | S | 100 |
| 3. Stropy | | X | 100 |
| 4. Krov | dřevěný/kovový neumožňující podkroví | S | 100 |
| 5. Krytina | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 6. Klempířské práce | chybí | C | 100 |
| 7. Úprava povrchů | chybí | C | 100 |
| 8. Schodiště | | X | 100 |
| 9. Dveře | | X | 100 |
| 10. Okna | | X | 100 |
| 11. Podlahy | | X | 100 |
| 12. Elektroinstalace | | X | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 12,20 | 100 | 1,00 | 12,20 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,00 | 100 | 1,00 | 31,00 |
| 3. Stropy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 4. Krov | S | 33,50 | 100 | 1,00 | 33,50 |
| 5. Krytina | S | 12,80 | 100 | 1,00 | 12,80 |
| 6. Klempířské práce | C | 4,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava povrchů | C | 6,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Okna | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 11. Podlahy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 12. Elektroinstalace | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 89,50 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,8950 |

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 750,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 0,8950 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,9750 |

| | | |
|---|---|---------------------|
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 1 797,27 |
| Plná cena: 53,80 m ³ * 1 797,27 Kč/m ³ | = | 96 693,13 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | |
|--|---------|
| Stáří (S): 44 roků | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 44 / 50 = 88,0 % | |
| Koeficient opotřebení: (1- 88,0 % / 100) | * 0,120 |

Vedlejší stavba na pozemku p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou - = 11 603,18 Kč
věcná hodnota

2.2. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.1. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Výměra: 45,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 210,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,1850

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = 601,97

Plná cena: 45,00 m² * 601,97 Kč/m² = 27 088,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 50 = 48,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 48,0 % / 100) * 0,520

Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva - věcná hodnota = 14 086,10 Kč

2.3. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Výměra: 75*1,8 = 135,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²] = 240,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,0820

Základní cena upravená cena [Kč/m²] = 665,71

Plná cena: 135,00 m² * 665,71 Kč/m² = 89 870,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 44 / 50 = 88,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 88,0 % / 100) * 0,120

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - věcná hodnota = 10 784,50 Kč

2.4. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,015 m², lože z betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 9.12. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,015 m², lože z betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Délka: 75,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 265,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,1850

Základní cena upravená cena [Kč/m] = **759,62**

Plná cena: 75,00 m * 759,62 Kč/m = **56 971,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 44 / 60 = 73,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 73,3 % / 100) * 0,267

Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,015 m², lože z betonu - věcná hodnota = **15 211,39 Kč**

2.5. Studna na pozemku p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 3,50 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 3,50 m * 1 950,- Kč/m + 6 825,- Kč

Základní cena celkem = **6 825,- Kč**

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,3440

Upravená cena studny = **20 540,52 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 44 / 100 = 44,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 44,0 % / 100) * 0,560

= **11 502,69 Kč**

Ocenění čerpadel

| | | |
|--|---|--------------|
| elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 480,- Kč/ks | + | 9 480,- Kč |
| Základní cena čerpadel celkem | = | 9 480,- Kč |
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41): | * | 3,3440 |
| | = | 28 531,01 Kč |
| opotřebení čerpadel 44,0 % | * | 0,560 |
| | = | 15 977,37 Kč |

Upravená cena čerpadel **+ 15 977,37 Kč**

Studna na pozemku p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou - věcná hodnota **= 27 480,06 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek p.č. st. 762, p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou

Porovnávací metoda

Pozemky:

- pozemek p.č. st. 762, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 34 m², jehož součástí je stavba Bílovice nad Svitavou, č.e. 237, stavba pro rodinnou rekreaci,
 - pozemek p.č. 51/3, - zahrada o výměře 461 m², BPEJ 20810; na části pozemku stojí přístavba rekreační chaty č.e. 237, dále je zde vedlejší stavba přístřešku, betonové obrubníky kolem záhonů a chodníku, plochy z betonových dlaždic sloužící jako přístupové chodníky, oplocení, studna kopaná a trvalé porosty okrasného a ovocného charakteru.
- zapsáno na LV 788, katastrální území 604551 Bílovice nad Svitavou, obec 582224 Bílovice nad Svitavou, okres CZ0643 Brno - venkov, kraj Jihomoravský

Přehled srovnatelných pozemků:

| | | | | |
|---|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| Název: Husovice, p.č.: 1236/1 | | | | |
| Lokalita: Husovice | | | | |
| Popis: pozemek p.č. 1236/1, k.ú. Husovice, (rozpočteno dle Ikarus 21, www.octopuspro.cz) | | | | |
| Koeficienty: | | | | |
| redukce pramene ceny - V-14070/2023-702 | | 1,00 | | |
| velikost pozemku - 129 m ² | | 1,05 | | |
| poloha pozemku - zastavěné území obce | | 1,00 | | |
| dopravní dostupnost - obdobná | | 1,00 | | |
| možnost zastavění poz. - obdobná | | 1,00 | | |
| intenzita využití poz. - obdobná | | 1,00 | | |
| vybavenost pozemku - IS lze připojit | | 0,95 | | |
| úvaha zpracovatele ocenění - rozpočteno dle Ikarus 21 | | 0,95 | | |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | K _C | [Kč/m ²] |
| 88 814 | 129 | 688,48 | 0,95 | 654,06 |



Název: Soběšice, p.č.: 311/2

Lokalita: Soběšice

Popis: pozemek p.č. 311/2, k.ú. Soběšice (rozpočteno dle Ikarus 21, www.octopuspro.cz)

Koeficienty:

| | |
|---|------|
| redukce pramene ceny - V-23409/2022-702 | 1,00 |
| velikost pozemku - 31 m ² | 1,10 |
| poloha pozemku - zastavěné území obce | 1,00 |
| dopravní dostupnost - obdobná | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - obdobná | 1,00 |
| intenzita využití poz. - obdobná | 1,00 |
| vybavenost pozemku - IS lze připojit | 0,95 |
| úvaha zpracovatele ocenění - rozpočteno dle Ikarus 21 | 0,95 |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 19 569 | 31 | 631,26 | 0,99 | 624,95 |

Název: Obřany, p.č.: 483

Lokalita: Obřany

Popis: pozemek p.č. 483, k.ú. Obřany (rozpočteno dle Ikarus 21, www.octopuspro.cz)

Koeficienty:

| | |
|---|------|
| redukce pramene ceny - V-12178/2023-702 | 1,00 |
| velikost pozemku - 73 m ² | 1,08 |
| poloha pozemku - zastavěné území obce | 1,00 |
| dopravní dostupnost - obdobná | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - obdobná | 1,00 |
| intenzita využití poz. - obdobná | 1,00 |
| vybavenost pozemku - IS lze připojit | 0,95 |
| úvaha zpracovatele ocenění - rozpočteno dle Ikarus 21 | 0,95 |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 42 310 | 73 | 579,59 | 0,97 | 562,20 |

Název: Maloměřice, p.č.: 759/1

Lokalita: Maloměřice

Popis: pozemek p.č. 759/1, k.ú. Maloměřice (rozpočteno dle Ikarus 21, www.octopuspro.cz)

Koeficienty:

| | |
|---|------|
| redukce pramene ceny - V-1751/2023-702 | 1,00 |
| velikost pozemku - 263 m ² | 1,03 |
| poloha pozemku - zastavěné území obce | 1,00 |
| dopravní dostupnost - obdobná | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - obdobná | 1,00 |
| intenzita využití poz. - obdobná | 1,00 |
| vybavenost pozemku - IS lze připojit | 0,95 |
| úvaha zpracovatele ocenění - rozpočteno dle Ikarus 21 | 0,95 |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 120 093 | 263 | 456,63 | 0,93 | 424,67 |

Název: Bílovice nad Svitavou, p.č.: 318/12
Lokalita: Bílovice nad Svitavou
Popis: pozemek p.č. 318/12, k.ú. Bílovice nad Svitavou (rozpočteno dle Ikarus 21, www.octopuspro.cz)

Koeficienty:

| | |
|---|------|
| redukce pramene ceny - V-4565/2023-703 | 1,00 |
| velikost pozemku - 244 m ² | 1,03 |
| poloha pozemku - zastavěné území obce | 1,00 |
| dopravní dostupnost - obdobná | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - obdobná | 1,00 |
| intenzita využití poz. - obdobná | 1,00 |
| vybavenost pozemku - IS lze připojit | 0,95 |
| úvaha zpracovatele ocenění - rozpočteno dle Ikarus 21 | 0,95 |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|-----------------------|-------------------------------------|--|-------------------------|--|
| 93 519 | 244 | 383,27 | 0,93 | 356,44 |

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 356,44 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 524,46 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 654,06 Kč/m ² |

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Při stanovení ceny pozemků byly zjištěny obchodované ceny v okolí, jednalo se o pozemky zahrad u nemovitostí, zdroj www.octopuspro.cz. Pozemky ve funkčním celku se stavbami, rozpočteno dle Ikarus 21, www.octopuspro.cz, podklad je v příloze posudku.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je - li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větší než 1,0, je - li OCEŇOVANÁ nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---|--|---|
| zastavěná plocha a nádvoří | 762 | 34 | 500,00 | | 17 000 |
| vinice | 51/3 | 461 | 500,00 | | 230 500 |
| Celková výměra pozemků | | 495 | Hodnota pozemků celkem | | 247 500 |

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rekreační chata č.ev. 237, včetně pozemku p.č. st. 762, p.č. 51/3, k.ú. a obec Bílovice nad Svitavou

| Oceňovaná nemovitá věc | |
|---------------------------|-------------------------|
| Užitná plocha: | 75,72 m ² |
| Obestavěný prostor: | 272,41 m ³ |
| Zastavěná plocha: | 69,03 m ² |
| Zastavěné plochy podlaží: | 324,85 m ² |
| Plocha pozemku: | 7 190,00 m ² |

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje, zda se jedná o zdroj nabídky, pak je v koeficientu použita srážka. Pokud je zdrojem skutečně realizovaná cena, je koeficient roven 1,0

Koeficient K2 zohledňuje velikost objektu a užitné plochy oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje dispozici objektu a účel užívání oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení, zejména připojení na inženýrské sítě, vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav nemovité věci, stáří a provedené rekonstrukce vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost a využití vedlejších staveb užívaných ve funkčním celku vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K8 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje systém vytápění nemovitosti vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($JTCs$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($JTCs$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů $K1$ až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je - li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větší než 1,0, je - li OCEŇOVANÁ nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Tržní hodnota oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | | | |
|--|---|-------------------|----------------------|-------------------------|--|
| Název: | Bílovice nad Svitavou | | | | |
| Lokalita: | Bílovice nad Svitavou č.e. 548, okr. Brno - venkov, kraj Jihomoravský | | | | |
| Popis: | Chata v obci Bílovice nad Svitavou. Na kole po cyklostezce jste za 15 minut v Brně-Obřanech. Chata je částečně podsklepena a je napojena na elektřinu, voda je z vlastního vrtu (hloubka 14 m), záchod je sveden do septiku. Autem je možný příjezd až k chatě. Pozemek je velký 695 m ² a končí brankou do lesa. Nemovitost je vhodná k modernizaci. Pozemek je v územním plánu veden jako plocha rekreace. | | | | |
| Podlaží: | 1PP/1NP/Podkroví | | | | |
| Dispozice: | chata | | | | |
| Typ stavby: | zděná a dřevěná konstrukce | | | | |
| Pozemek: | 695,00 m ² | | | | |
| Užitná plocha: | 51,00 m ² | | | | |
| Použité koeficienty: | | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - V-17164/2022-703 | 1,00 | | | | |
| K2 Velikosti objektu - užitná plocha 50 m ² , menší chata | 0,98 | | | | |
| K3 Užívání objektu - chata v zahrádkářské kolonii | 0,98 | | | | |
| K4 Poloha - stejná obec | 1,00 | | | | |
| K5 Provedení a vybavení - IS - elektřina, voda ze studny | 0,98 | | | | |
| K6 Celkový stav - k modernizaci | 1,00 | | | | |
| K7 Vytápění - lokálně kamny na TP | 1,00 | | | | |
| K8 Vliv pozemku - 695 m ² | 0,98 | | | | |
| K9 Vedlejší stavby - oplocení, terasovitě upravená zahrada | 1,01 | | | | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena | |
| | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] | |
| 1 650 000 | 51,00 | 32 353 | 0,93 | 30 088 | |



Zdroj: V-17164/2022-703

| | | | | | |
|-------------------|---|--|--|--|--|
| Název: | Bílovice nad Svitavou | | | | |
| Lokalita: | Bílovice nad Svitavou č.e. 43, okr. Brno - venkov, kraj Jihomoravský | | | | |
| Popis: | Atraktivní pozemek s chatou, obec Bílovice nad Svitavou, okres Brno - venkov, výměra 488 m ² . Chata v atraktivní klidné lokalitě a zároveň ve výborné dojezdové vzdálenosti do města Brna cca 10 km. Pozemek je mírně svažité, jeho výměra je 462 m ² a v jeho horní části se nachází částečně podsklepená chata o zastavěné ploše 26 m ² , v jeho spodní části potom zánovní prostorný zahradní domek. Pozemek je výjimečný nejen svým výhledem, umístěním, ale i dostatečným soukromím. Nachází se na okraji obce, nad místním fotbalovým hřištěm, je přístupný po zpevněné cestě, v okolí pozemku je jen nepravidelná zástavba nemovitostmi určenými k rekreaci. Samotná chata je zapsána v Katastru nemovitostí, má přiděleno číslo evidenční a je obyvatelná, avšak je určena k rekonstrukci. Na pozemku se nachází vrt o hloubce 37 metrů s dostatkem pitné vody (poslední rozbory vody byly vypracovány v roce 2016 a voda ve vrtu byla velmi kvalitní). Do chaty i zahradního domku je zavedena elektřina. Na pozemku jsou vybudována dvě parkovací stání, terasa, oplocení, příjemné posezení a další úpravy. Okolní všudypřítomná příroda s nádhernými panoramaty na okolní lesy dává tomuto místu přidanou hodnotu a dělá z něj jedinečné místo pro bydlení nebo odpočinek. Obec Bílovice nad Svitavou je známá svým malebným okolím, návaznost cyklo / bruslařských stezek a vynikající dostupnost do Brna: autobusem MHD č.75 (včetně nočních rozjezdů) nebo vlakem (10 min. na hl. nádraží Brno). Bílovice nad Svitavou kombinují přírodní prostředí s velice dobrou občanskou vybaveností (školka, škola, praktičtí i odborní lékaři, nákupní centrum, mateřské centrum s nabídkou mnoha kroužků pro děti včetně zajištění příměstských táborů). | | | | |
| Podlaží: | 1PP/1NP | | | | |
| Dispozice: | chata | | | | |

Typ stavby: podezdívka a dřevěná konstrukce

Pozemek: 488,00 m²

Užitná plocha: 38,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-1290/2023-703 1,00

K2 Velikosti objektu - užitná plocha 36 m², menší chata 0,90

K3 Užívání objektu - chata v zahrádkářské kolonii 0,98

K4 Poloha - stejná obec 1,00

K5 Provedení a vybavení - IS - elektřina, voda ze studny 0,98

K6 Celkový stav - k modernizaci 1,00

K7 Vytápění - elektrické přímotopy 1,00

K8 Vliv pozemku - 488 m² 1,00

K9 Vedlejší stavby - parkovací stání, terasa, oplocení, posezení, zahr.domek 0,98



Zdroj: V-1290/2023-703

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|-----------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--|
| 1 715 000 | 38,00 | 45 132 | 0,85 | 38 362 |

Název: Římanice

Lokalita: Římanice č.ev. 32, okr. Brno - venkov, kraj Jihomoravský

Popis: Prodej celoročně obyvatelné chaty v obci Římanice se zastavěnou plochou 54 m² a s pozemkem o celkové ploše 1238 m². Chata o dispozici 2+1 je podsklepená, postavená na kamenné podezdívce, chata je z části dřevěná a z části zděná. Vytápění je zajištěno krbovými kamny, teplá voda bojlerem a odpady jsou svedeny do jímky. Je zde zavedena elektřina a obecní vodovod. Obec Římanice leží 6 km severozápadním směrem od města Brna. Najdeme zde velký rozsah sportovního vyžití - koupaliště, tenisové kurty, cyklistika a další. Veškerou občanskou vybavenost najdeme v přílehlé obci Bílovice nad Svitavou.

Podlaží: 1PP/1NP

Dispozice: chata 2+1

Typ stavby: podezdívka a dřevěná konstrukce

Pozemek: 1 238,00 m²

Užitná plocha: 64,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Valuo nabídka #1358161 0,95

K2 Velikosti objektu - užitná plocha 64 m², menší chata 0,99

K3 Užívání objektu - chata celoročně obyvatelná 0,98

K4 Poloha - sousední obec, menší obč.vybavenost 1,02

K5 Provedení a vybavení - IS - elektřina, voda obecní, jímka 0,98

K6 Celkový stav - obyvatelná s koupelnou, kuchyní, TUV 0,95

K7 Vytápění - krbová kamna 0,95

K8 Vliv pozemku - 1238 m² 0,95

K9 Vedlejší stavby - parkovací stání, terasa, oplocení 1,02



Zdroj: Valuo nabídka
#1358161

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|-----------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--|
| 2 300 000 | 64,00 | 35 938 | 0,81 | 29 110 |

| | | | | |
|---|--|------------------------------------|-------------------------|--|
| Název: | Ochoz u Brna | | | |
| Lokalita: | Ochoz u Brna č.ev. 606, okr. Brno - venkov, kraj Jihomoravský | | | |
| Popis: | <p>Rekreační chata o velikosti ZP 75 m² na vlastním pozemku 922 m². Nachází se v chatové oblasti na hranici obce Ochoz u Brna v Novodvorském údolí u říčky Zlatý potok, obklopená lesy. Šířka pozemku je cca 22 m a délka 42 m. Pozemek je rovinatý i tak je z chaty krásný výhled do okolních lesů a polí. Chata má 2 patra a podkroví, přízemí je rozděleno na verandu, šopu a kuchyňskou část s chodbou se záchodem a schody nahoru do 1. patra kde je spaní rozčleněno na 3 části, plus malý prostor s oknem ve špičce střechy. Před domem zděná terasa. Střecha neprotéká a v chatě není vlhko. Příjezdová cesta ze strany Ochoze je obecní, zpevněná. Posledních 100m nezpevněná, příjezd po rovině, bezproblémový. Chata je dřevěná s kamennou podezdívkou, bez sklepa. Udržovaná, ale pro úplný komfort je nutná částečná rekonstrukce. Místo samotné má ovšem velký potenciál. Napojená je na vlastní studnu, má svoji elektrickou přípojku a jímku. Topení bylo řešeno olejovými kamny, chata má i komín který lze využít. Bylo by potřeba dobudovat kuchyň – je zde plynový sporák na bombu, ale bez přívodu vody do domu. Stejně tak koupelna chybí, je zde pouze suchý záchod v chatě s klasickou mísou a odpadem do jímky. Samotný pozemek je úrodný, jsou zde dvě jabloně, ale majitelé zde pěstovali všechny druhy zeleniny. Na jedné straně přístup k potůčku, ve kterém lze ještě narazit i na raky. Z druhé strany možnost parkování před pozemkem. V těsném okolí pouze pár chat, oddělené dostatkem prostoru zahrad a porostu, velmi klidné místo pro relax a odpočinek, ale díky okolním lesům i vhodné místo k turistice, cyklistice či běhu.</p> | | | |
| Podlaží: | 1PP/1NP/podkroví | | | |
| Dispozice: | chata | | | |
| Typ stavby: | podezdívka a dřevěná konstrukce | | | |
| Pozemek: | 997,00 m ² | | | |
| Užitná plocha: | 95,00 m ² | | | |
| Zastavěná plocha: | 75,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - V-10339/2023-703 | 1,00 | | | |
| K2 Velikosti objektu - užitná plocha 95 m ² , větší chata | 1,05 | | | |
| K3 Užívání objektu - chata v Novodvorském údolí | 0,98 | | | |
| K4 Poloha - obec se srovnatelnou obč.vybaveností | 1,00 | | | |
| K5 Provedení a vybavení - IS - elektřina, voda ze studny, jímka | 0,98 | | | |
| K6 Celkový stav - s předpokladem rekonstrukce, suché WC, sporák na plyn.bombu | 1,00 | | | |
| K7 Vytápění - olejovými kamny | 0,98 | | | |
| K8 Vliv pozemku - 997 m ² | 0,97 | | | |
| K9 Vedlejší stavby - nejsou | 1,02 | | | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha [m²] | Jedn. cena Kč/m² | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m²] |
| 3 000 000 | 95,00 | 31 579 | 0,98 | 30 947 |



Zdroj: V-10339/2023-703

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena známa. Nemovitosti jsou porovnávány na základě užitné plochy, je zohledněna poloha, velikost objektu, provedení, schopnost využití, celkový stav nemovitosti, možnosti parkování či garážování, velikost a poloha pozemku, velikost a využití vedlejších staveb. Jednotlivá porovnání jsou stanoveny koeficienty.

Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Porovnávací hodnota je upravena korekcí ceny na 75% z toho důvodu, že je obývaná vlastníky bez nájemní smlouvy, což činí překážku v užívání chaty.

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 29 110 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 32 127 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 38 362 Kč/m ² |

| | |
|---|--------------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy | |
| Průměrná jednotková cena | 32 127 Kč/m² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 75,72 m ² |
| Porovnávací hodnota před korekcí ceny | 2 432 656,40 |
| chata obývaná vlastníky bez nájemní smlouvy | * 0,75 |
| = | 1 824 492,30 |
| Výsledná porovnávací hodnota | 1 824 492 Kč |

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

| | |
|---|-------------------|
| 1. Rekreační chata č.e. 237, postavená na pozemku p.č. st. 762, p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou | 702 997,90 Kč |
| 2. Pozemek p.č. st. 762, p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou | 1 193 493,60 Kč |
| 2.1. Oceňované pozemky | 1 083 010,50 Kč |
| 2.2. Vedlejší stavba na pozemku p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou | 12 821,50 Kč |
| 2.3. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva | 12 452,10 Kč |
| 2.4. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr | 11 916,90 Kč |
| 2.5. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,015 m2, lože z betonu | 13 446,90 Kč |
| 2.6. Studna na pozemku p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou | 24 292,40 Kč |
| 2.7. Porost na pozemku p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou | 35 553,40 Kč |
| | <hr/> |
| | = 1 193 493,60 Kč |

Výsledná zjištěná cena - celkem: 1 896 491,50 Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 896 490,- Kč

slovy: Jedenmilionosmsetdevadesátšesttisícčtyřistadevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 896 490 Kč

bez DPH

slovy: Jedenmilionosmsetdevadesátšesttisícčtyřistadevadesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rekreační chata č.e. 237, postavená na pozemku p.č. st. 762, p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou 1 002 711,90 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

| | |
|---|--------------------|
| 2.1. Vedlejší stavba na pozemku p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou | 11 603,20 Kč |
| 2.2. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva | 14 086,10 Kč |
| 2.3. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr | 10 784,50 Kč |
| 2.4. Obrubník betonový - montovaný do průřezu 0,015 m2, lože z betonu | 15 211,40 Kč |
| 2.5. Studna na pozemku p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou | 27 480,10 Kč |
| Věcná hodnota ostatních staveb - celkem: | <hr/> 79 165,30 Kč |

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek p.č. st. 762, p.č. 51/3, k.ú. Bílovice nad Svitavou 247 500,- Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rekreační chata č.ev. 237, včetně pozemku p.č. st. 762, p.č. 51/3, k.ú. a obec Bílovice nad Svitavou 1 824 492,30 Kč

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Zjištěná cena | 1 896 490 Kč |
| Porovnávací hodnota | 1 824 492 Kč |
| Věcná hodnota | 1 329 377 Kč |
| z toho hodnota pozemku | 247 500 Kč |

Silné stránky

- žádaná lokalita v dostupné vzdálenosti města Brna
- přístup do lokality po obecní komunikaci
- připojení na IS - elektřina
- pozemek zahrady kolem chaty
- možnost parkování na pozemku

Slabé stránky

- přístup na pozemky není právně ošetřen
- předpoklad udržovacích prací na nemovitosti
- elektřina odpojena
- ve studni je málo vody, pravděpodobnost nutnosti prohloubení
- nemovitost obývána nájemníky bez nájemní smlouvy

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Obvyklá cena | 1 800 000 Kč |
| slovy: Jedenmilionosmsettisíc Kč | |

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitost je oceněna jako volná bez odečtu jakýchkoliv pohledávek, zástavních práv, skutečného vyčíslení případných exekucí uvedených či neuvedených na LV 788, k.ú. Bílovice nad Svitavou. Při stanovení ceny nemovitosti byl brán ohled na stáří a stav objektů, provedené stavební úpravy a rekonstrukce, na pozemky užívané ve funkčním celku se stavbou. Dále je zohledněno dispoziční a konstrukční řešení objektů, údržba a stav, silné a slabé stránky nemovitosti, umístění nemovitosti, přístup, příjezd, parkování, venkovní úpravy, atd.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena věcná hodnota a byla provedena srovnávací analýza a vypočtena cena zjištěná dle platného cenového předpisu. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z vyhodnocení údajů realizovaných prodejů databáze, nabídkových cen, pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena nejbližší hodnotě porovnávací s přihlédnutím k ostatním výpočtům ceny.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, byly vyhodnoceny. Analýza dat byla zpracována, její výsledky jsou dostačující, je možné uspokojivě interpretovat závěr znaleckého posudku.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) nemovitých věcí v cenách a dle stavu ke dni 1. 1. 2024, včetně všech součástí a příslušenství nemovitostí:

- Pozemku p.č. st. 762, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 34 m², jehož součástí je stavba Bílovice nad Svitavou, č.e. 237, stavba pro rodinnou rekreaci,
- pozemku p.č. 51/3, - zahrada o výměře 461 m², BPEJ 20810; zapsáno na LV 788, katastrální území 604551 Bílovice nad Svitavou, obec 582224 Bílovice nad Svitavou, okres CZ0643 Brno - venkov, kraj Jihomoravský

Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu, odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí v cenách a dle stavu ke dni 1. 1. 2024:

Obvyklá cena

1 800 000 Kč

slovy: Jedenmilionosmsettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Uvedený závěr platí za podmínky, že údaje zjištěné o prodejších srovnatelných nemovitostí, zdroj: <https://ikarus21.cz/>, databáze Valuo.cz, jsou správné a úplné, stejně tak jako informace o nemovitosti poskytnuté zadavatelem.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

| | |
|---|----|
| Mapa oblasti se zobrazením pozemku p.č. st. 762, p.č. 51/3 v k.ú. Bílovice nad Svitavou, obec Bílovice nad Svitavou, okres Brno - venkov, kraj Jihomoravský | 1 |
| Katastrální mapa se zobrazením pozemku p.č. st. 762, p.č. 51/3 v k.ú. a obec Bílovice nad Svitavou | 1 |
| Fotodokumentace - Rekreační chata č.ev. 237, pozemky p.č. st. 762, p.č. 51/3 v k.ú. a obec Bílovice nad Svitavou | 2 |
| LV 788, k.ú. Bílovice nad Svitavou | 1 |
| Porovnávání nemovitosti | 14 |

Konzultant a důvod jeho přibrání

Ke zpracování znaleckého posudku nebyl přizván konzultant, posudek jsem zpracovala samostatně.

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 2024010.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 009856/2024.

V Třebíči 29.1.2024



Ing. Iva Mejzlíková
Gen. Fanty 930/28
674 01 Třebíč

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.

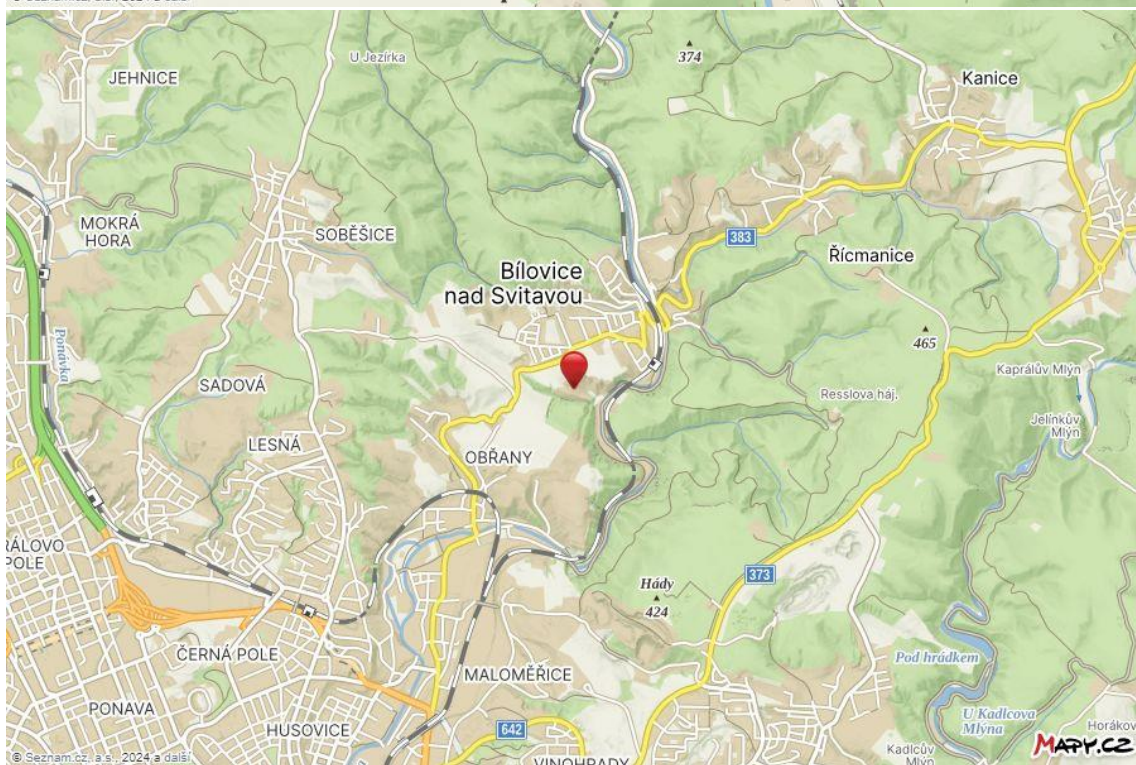
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 009856/2024

počet stran A4 v příloze:

| | |
|---|----|
| Mapa oblasti se zobrazením pozemku p.č. st. 762, p.č. 51/3 v k.ú. Bílovice nad Svitavou, obec Bílovice nad Svitavou, okres Brno - venkov, kraj Jihomoravský | 1 |
| Katastrální mapa se zobrazením pozemku p.č. st. 762, p.č. 51/3 v k.ú. a obec Bílovice nad Svitavou | 1 |
| Fotodokumentace - Rekreační chata č.ev. 237, pozemky p.č. st. 762, p.č. 51/3 v k.ú. a obec Bílovice nad Svitavou | 2 |
| LV 788, k.ú. Bílovice nad Svitavou | 1 |
| Porovnávání nemovitosti | 14 |

Mapa oblasti



[illegible]

- 41 -





vstup



koupelna



pokoj



podkroví



sklep



WC



chodba



přívod NN - odpojeno

prokazující stav evidovaný k datu 14.12.2020 12:55:03

Obec: 582824 Bílovice nad Svitavou

List vlastnictví: 788

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

| A | Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|--|---------------|-------|
| | Vlastnické právo | | |
| | KAPE Invest s.r.o., Nerudova 209/10, Malá Strana, 11800 Praha 1 | 05561604 | |

Pozemky

| Parcela | Výměra [m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---|-------------|-------------------------------|----------------|--------------------------|
| St. 762 | 34 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Součástí je stavba: Bilovice nad Svitavou, č.e. 237, rod.rekr | | | | |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 762 | | | | |
| 51/3 | 461 | zahrada | | zemědělský půdní fond |

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 07.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2020 07:00:00.
Zápis proveden dne 16.10.2020.

V-14276/2020-703

Pro: KAPE Invest s.r.o., Nerudova 209/10, Malá Strana, 11800 Praha RČ/IČO: 05561604

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 51/3 | 20810 | 461 |

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 14.12.2020 13:07:07

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 1

Prodej domu

40 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.ev. 548, 66401 Bilovice nad Svitavou



Detail nabídky

#1102400



| | | | |
|-------------------|--------------------|----------------|---------------------------------|
| Typ nemovitosti: | dům | Příslušenství: | Nic |
| Podlahová plocha: | 40 m ² | Stav: | před rekonstrukcí |
| Dispozice: | | GPS: | 49.239277748549, 16.66774343307 |
| Plocha pozemku: | 695 m ² | Zadáno v: | 19.10.2022 |
| Celkem podlaží: | | Číslo vkladu: | V-17164/2022-703 |

Popis nemovitosti

Exkluzivně nabízíme chatu v obci Bilovice nad Svitavou. Na kole po cyklostezce jste za 15 minut v Brně-Obřanech. Chata je částečně podsklepena a je napojena na elektřinu, voda je z vlastního vrtu (hloubka 14 m), záchod je sveden do septiku. Autem je možný příjezd až k chatě. Pozemek je velký 695 m² a končí brankou do lesa. Nemovitost je vhodná k modernizaci či demolici a stavbě celoročně obyvatelné chaty. Pozemek je v územním plánu veden jako plocha rekreace.

Iva Mejzlíková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 29.01.2024

valuo

Prodej domu

40 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.ev. 548, 66401 Bílovice nad Svitavou



Detail nabídky

#1102400

Cenová historie 06.06.2022 - 23.09.2022 (108 d.)

| | Zaznamenáno | Cena | Změna |
|-------------------------------------|-----------------------|--|-----------------------|
| Prodej nemovitosti (zdroj: katastr) | 19.10.2022 | od 1,6 do 1,7 mil. Kč | |
| Prodej nemovitosti (zdroj: katastr) | 19.10.2022 (po 25 d.) | 1 650 000 Kč Číslo řízení: V-17164/2022-703 | -398 000 Kč (-19%) |
| + Stažení inzerátu | 23.09.2022 (po 43 d.) | 2 048 000 Kč | |
| Zdraženo | 11.08.2022 (po 7 d.) | 2 048 000 Kč za nemovitost; vč. provize RK, včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu | +98 000 Kč (5%) |
| Zlevněno | 04.08.2022 (po 59 d.) | 1 950 000 Kč za nemovitost; + provize RK, včetně DPH, včetně poplatků, včetně právního servisu | -625 000 Kč (-24%) |
| + Vytvoření inzerátu | 06.06.2022 | 2 575 000 Kč za nemovitost; Cena je včetně provize RK, včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu | |

Úprava koeficientem

| Původní cena | Výsledná úprava ceny | Upravená cena |
|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| 1 650 000 Kč | 13.00 % | 1 864 500 Kč |
| 41 250 Kč/m ² | tj. 214 500 Kč/m ² | 46 613 Kč/m ² |

Iva Mejzliková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 29.01.2024

valuo

Prodej domu

26 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Tyršova, Bílovice nad Svitavou, Brno-venkov,
Jihomoravský kraj, Jihovýchod, Česká
republika, Europe



Detail nabídky

#1138361



| | | | |
|-------------------|--------------------|-----------------|----------------------|
| Typ nemovitosti: | dům | Celkem podlaží: | |
| Podlahová plocha: | 26 m ² | Příslušenství: | Nic |
| Dispozice: | | Stav: | před rekonstrukcí |
| Plocha pozemku: | 488 m ² | GPS: | 49.247078, 16.672470 |

Popis nemovitosti

Atraktivní pozemek s chatou, obec Bílovice nad Svitavou, okres Brno - venkov, výměra 488 m². Hledáte chatu k rekreaci nebo i k trvalému bydlení za velmi příznivou cenu v atraktivní klidné lokalitě a zároveň ve výborné dojezdové vzdálenosti do města Brna? Pokud ano, tak právě Vám nabízíme, ve výhradním zastoupení majitele, chatu s velkým pozemkem v obci Bílovice nad Svitavou vzdálené necelých 10 km od centra města Brna. Pozemek je velmi mírně svažité, jeho výměra je 462 m² a v jeho horní části se nachází částečně podsklepená chata o zastavěné ploše 26 m², v jeho spodní části potom zánovní prostorný zahradní domek. Pozemek je výjimečný nejen svým výhledem, umístěním, ale i dostatečným soukromím. Nachází se na okraji obce, nad místním fotbalovým hřištěm, je přístupný po zpevněné cestě, v okolí pozemku je jen nepravidelná zástavba nemovitostmi určenými k rekreaci. Samotná chata je zapsána v Katastru nemovitostí, má přiděleno číslo evidenční a je obyvatelná. Avšak je určená k rekonstrukci, případně demolici a stavbě nové chaty - třeba i celoročně obyvatelné - můžete si tak vytvořit bydlení nebo místo pro Váš odpočinek přesně podle Vašich představ. Na pozemku se nachází vrt o hloubce 37 metrů s dostatkem pitné vody (poslední rozbory vody byly vypracovány v roce 2016 a voda ve vrtu byla velmi kvalitní). Do chaty i zahradního domku je zavedena elektrina. Na pozemku jsou vybudována dvě parkovací stání, terasa, oplocení, příjemné posezení a další úpravy. Zvu Vás na prohlídku, která jistě usnadní rozhodování, zda je toto krásné místo vhodné právě pro Vaše potřeby - pro její domluvení mě neváhejte kontaktovat, jsem místní a lokalitu velmi dobře znám. Okolní všudypřítomná příroda s nádhernými panoramaty na okolní lesy dává tomuto místu přidanou hodnotu a dělá z něj jedinečné místo pro bydlení nebo odpočinek. Obec Bílovice nad Svitavou je známá svým malebným okolím, může být skvělým domovem pro aktivní rodinu, která ocení návaznost cyklo / bruslařských stezek a vynikající dostupnost do Brna: autobusem MHD č.75 (včetně nočních rozjezdů) nebo vlakem (10 min. na hl. nádraží Brno). Bílovice nad Svitavou kombinují překrásné přírodní prostředí s velice dobrou občanskou vybaveností (školka, škola, praktičtí i odborní lékaři, nákupní centrum, mateřské centrum s nabídkou mnoha kroužků pro děti včetně zajištění příměstských táborů). ARTOSS realitní kancelář, s.r.o. je řádným členem Asociace realitních kanceláří ČR.

Iva Mejzlíková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 29.01.2024

valuo

Prodej domu

26 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Tyršova, Bílovice nad Svitavou, Brno-venkov,
Jihomoravský kraj, Jihovýchod, Česká
republika, Europe



Detail nabídky

#1138361

Cenová historie 22.08.2022 - 10.09.2022 (19 d.)

| | Zaznamenáno | Cena | Změna |
|----------------------|-----------------------|---|-------|
| + Stažení inzerátu | 10.09.2022 (po 19 d.) | 1 790 000 Kč | |
| + Vytvoření inzerátu | 22.08.2022 | 1 790 000 Kč za nemovitost (k jednání); cena k jednání | |

Úprava koeficientem

| Původní cena | Výsledná úprava ceny | Upravená cena |
|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| 1 790 000 Kč | 9.00 % | 1 951 100 Kč |
| 68 846 Kč/m ² | tj. 161 100 Kč/m ² | 75 042 Kč/m ² |

Iva Mejzlíková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 29.01.2024

valuo

Prodej domu

54 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

U Mlýnku 32, Řícmanice, Brno-venkov,
Jihomoravský kraj, Jihovýchod, 66401, Česká
republika



Detail nabídky

#1358161



| | |
|-------------------|---------------------|
| Typ nemovitosti: | dům |
| Podlahová plocha: | 54 m ² |
| Dispozice: | |
| Plocha pozemku: | 1238 m ² |

| | |
|-----------------|----------------------|
| Celkem podlaží: | |
| Příslušenství: | Nic |
| Stav: | průměrný |
| GPS: | 49.257465, 16.693940 |

Popis nemovitosti

Prodej celoročně obytelné chaty v obci Řícmanice se zastavěnou plochou 54 m² a s pozemkem o celkové ploše 1238 m². Chata o dispozici 2+1 je podsklepená, postavená na kamenné podezdívce, která je z části dřevěná a z části zděná. Vytápění je zajištěno krbovými kamny, teplá voda bojlerem a odpady jsou svedeny do jímky. Je zde zavedena elektřina a obecní vodovod. Obec Řícmanice leží 6 km severozápadním směrem od města Brna. Najdeme zde velký rozsah sportovního vyžití - koupaliště, tenisové kurty, cyklistika a další. Veškerou občanskou vybavenost najdeme v přiléhající obci Bilovice nad Svitavou. Uvedená cena je za nemovitost. Pro více informací kontaktujte makléře.

Iva Mejzliková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 25.01.2024

valuo

Prodej domu

54 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

U Mlýnku 32, Řícmanice, Brno-venkov,
Jihomoravský kraj, Jihovýchod, 66401, Česká
republika



Detail nabídky

#1358161

Cenová historie 12.08.2023 - 18.08.2023 (6 d.)

| | Zaznamenáno | Cena | Změna |
|----------------------|----------------------|-------------------------------|-------|
| + Stažení inzerátu | 18.08.2023 (po 6 d.) | 2 300 000 Kč | |
| + Vytvoření inzerátu | 12.08.2023 | 2 300 000 Kč za nemovitost | |

Úprava koeficientem

| Původní cena | Výsledná úprava ceny | Upravená cena |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| 2 300 000 Kč | -7.00 % | 2 139 000 Kč |
| 42 592 Kč/m ² | tj. -161 000 Kč/m ² | 39 611 Kč/m ² |

Iva Mejzliková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 25.01.2024

valuo

Prodej domu

90 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

383, Ochoz u Brna, Ochoz u Brna, Brno-venkov, Jihomoravský kraj, Jihovýchod, Česká republika, Europe



Detail nabídky

#1199821



| | |
|-------------------|--------------------|
| Typ nemovitosti: | dům |
| Podlahová plocha: | 90 m ² |
| Dispozice: | |
| Plocha pozemku: | 922 m ² |

| | |
|-----------------|----------------------|
| Celkem podlaží: | |
| Příslušenství: | Nic |
| Stav: | průměrný |
| GPS: | 49.254202, 16.737232 |

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji rekreační chatu o velikosti cca 75 m² na vlastním pozemku 922 m². Nachází se v chatové oblasti na hranici obce Ochoz u Brna v Novodvorském údolí u říčky Zlatý potok, obklopená lesy. Šířka pozemku je cca 22 m a délka 42 m. Pozemek je rovinatý i tak je z chaty krásný výhled do okolních lesů a polí. Chata má 2 patra a podkroví, přízemí je rozděleno na verandu, šopu a kuchyňskou část s chodbou se záchodem a schody nahoru do 1. Patra kde je spaní rozčleněno na 3 části, plus malý prostor s oknem ve špičce střechy. Před domem zděná terasa. Střeška neprotéká a v chatě není vlhko. Příjezdová cesta ze strany Ochoze je obecní, zpevněná. Posledních 100m nezpevněná, příjezd po rovině, bezproblémový. Chata je dřevěná s kamennou podezdívkou, bez sklepa. Udržovaná, ale pro úplný komfort je nutná částečná rekonstrukce. Místo samotné má ovšem velký potenciál. Pokud se práce nebojíte a po podobné nemovitosti pokukujete, nebudete litovat. Ostatní chatáři zde moc rádi tráví čas od jara do podzimu. Napojená je na vlastní studnu, má svoji elektrickou přípojku a jímku. Topení bylo řešeno olejovými kamny, chata má i komín který lze využít. Bylo by potřeba dobudovat kuchyň – je zde plynový sporák na bombu, ale bez přívodu vody do domu. Stejně tak koupelna chybí, je zde pouze suchý záchod v chatě s klasickou mísou a odpadem do jímky. Samotný pozemek je úrodný, jsou zde dvě jabloně, ale majitelé zde pěstovali všechny druhy zeleniny. Na jedné straně přístup k potůčku, ve kterém lze ještě narazit i na raky. Z druhé strany možnost parkování před pozemkem. V těsném okolí pouze pár chat, oddělené dostatkem prostoru zahrad a porostu, velmi klidné místo pro relax a odpočinek, ale díky okolním lesům i vhodné místo k turistice, cyklistice či běhu. K dispozici ihned. Prohlídky možné po dohodě s uvedeným makléřem. Cena 2.800.000,- + provize RK

Iva Mejzlíková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 25.01.2024

valuo

Prodej domu

90 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

383, Ochoz u Brna, Ochoz u Brna, Brno-venkov, Jihomoravský kraj, Jihovýchod, Česká republika, Europe



Detail nabídky

#1199821

Cenová historie 11.11.2022 - 19.12.2022 (37 d.)

| | Zaznaménáno | Cena | Změna |
|----------------------|-----------------------|--|-------|
| + Stažení inzerátu | 19.12.2022 (po 37 d.) | 2 800 000 Kč | |
| + Vytvoření inzerátu | 11.11.2022 | 2 800 000 Kč za nemovitost: 2800000 | |

Úprava koeficientem

| Původní cena | Výsledná úprava ceny | Upravená cena |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| 2 800 000 Kč | -6.00 % | 2 632 000 Kč |
| 37 333 Kč/m ² | tj. -168 000 Kč/m ² | 35 093 Kč/m ² |

Iva Mejzliková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 25.01.2024

valuo

V-17164/2022-703 (LISTINY) podání: 19.10.2022 cena: **1 650 000 Kč**

LV: 2181

katastr. pracoviště: **Brno-venkov (703)**

| | Plocha | Cena/m ² | Cena |
|--|--------------------|---------------------|-----------|
| STAVBA: Bílovice nad Svitavou č.e. <u>548</u> , okr. Brno-venkov (<u>chata</u>) | | | |
| PARCELA: <u>st.1509</u> (<u>zast. plocha a nádv.</u>), kú: Bílovice nad Svitavou | 40 m ² | 10 769 | 430 742 |
| PARCELA: <u>1251/10</u> (<u>zahrada</u>), kú: Bílovice nad Svitavou | 655 m ² | 1 861 | 1 219 258 |

V-1290/2023-703 (LISTINY) podání: 26.1.2023 cena: **1 715 000 Kč**

LV: 240

katastr. pracoviště: **Brno-venkov (703)**

| | Plocha | Cena/m ² | Cena |
|---|--------------------|---------------------|-----------|
| STAVBA: Bílovice nad Svitavou č.e. <u>43</u> , okr. Brno-venkov (<u>chata</u>) | | | |
| PARCELA: <u>st.769</u> (<u>zast. plocha a nádv.</u>), kú: Bílovice nad Svitavou | 26 m ² | 46 351 | 1 205 135 |
| PARCELA: <u>50/2</u> (<u>travní porost</u>), kú: Bílovice nad Svitavou | 462 m ² | 1 104 | 509 865 |

V-10339/2023-703 (LISTINY) podání: 21.7.2023 cena: **3 000 000 Kč**

LV: 1044

katastr. pracoviště: **Brno-venkov (703)**

| | Plocha |
|---|--------------------|
| STAVBA: Ochoz u Brna č.e. <u>606</u> , okr. Brno-venkov (<u>chata</u>) | |
| PARCELA: <u>st.2033</u> (<u>zast. plocha a nádv.</u>), kú: Ochoz u Brna | 75 m ² |
| PARCELA: <u>2034</u> (<u>travní porost</u>), kú: Ochoz u Brna | 922 m ² |



REPORT

Odhad tržní ceny nemovitosti

Porovnávání kupních cen
z listin katastru nemovitostí
s aktuálními daty v rámci
celé ČR.

REPORT
CenovaMapa.cz

www.cenovamapa.cz



POZEMEK NA PRODEJ

Informace o nemovitosti,
pro kterou je zobrazena tržní cena

Dotazovaná nemovitost:

Kategorie: **Parcela**
Typ parcely: **Pozemková**
Způsob využití: **Zahrada**

Parametry parcely:

Výměra: **461 m²**

Lokalizace parcely:

Parcela číslo: **51/3**
Katastr. území: **Bílovice nad Svitavou
(604551)**
GPS: **Lat: 49.240538
Lon: 16.662559**

Část obce: **Bílovice nad Svitavou**
Obec: **Bílovice nad Svitavou**
Okres: **Brno-venkov**

Mapa lokalizace nemovitosti:



TRŽNÍ CENA NEMOVITOSTI

252 558 Kč
548 Kč/m²

Tržní cena parcely je vypočtena průměrováním vybraných reálných kupních cen (z listin katastru nemovitostí) parcel stejného typu (využití), z nejbližšího okolí analyzovaného místa. Celková cena je vypočtena na základě zadání výměry parcely, lokality a dalších pomocných parametrů. Uživatel si může nastavit aktuálnost kupních cen v rozsahu 1 – 24 měsíců.

Zdroj dat: **Katastr nemovitostí**
Stáří dat: **12 měsíců**

Statistické parametry:

Průměr: **548 Kč/m²**
Medián: **580 Kč/m²**
Konečná cena (průměr) **252 558 Kč**
Minimum: **383 Kč/m²**
Maximum: **688 Kč/m²**
Směrodatná odchylka: **125.6 Kč/m²**
Počet měření: **5**

S 95% pravděpodobností leží odhadovaná cena v intervalu: **438 - 658 Kč/m²**

Počet okolních nemovitostí pro srovnání: **5**

Seznam kupních cen parcel v poptávané lokalitě (definované parcelním číslem), ze kterých je určena průměrná tržní cena parcely (uvedena výše):

| Kupní cena (Kč) | Cena (Kč/m²) | Výměra (m²) | Číslo parcely | Katastrální území | Řízení (kup. listina) | Datum transakce | Vzdálenost (m) |
|-----------------|--------------|-------------|---------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------|----------------|
| 88 814 | 688 | 129 | 1236 / 1 | Husovice (610844) | V-14070/2023-702 | 8.2023 | 3 km |
| 19 569 | 631 | 31 | 311 / 2 | Soběšice (751910) | V-23409/2022-702 | 12.2022 | 3 km |
| 42 310 | 580 | 73 | 483 | Obřany (612553) | V-12178/2023-702 | 7.2023 | 2 km |
| 120 093 | 457 | 263 | 759 / 1 | Maloměřice (612499) | V-1751/2023-702 | 1.2023 | 2 km |
| 93 519 | 383 | 244 | 318 / 12 | Bilovice nad Svitavou (604551) | V-4565/2023-703 | 3.2023 | 780 |

| Km | Výměra parcely | Cena / m² | Cena parcely rozpočteno | Cena kup.listina | Číslo parcely | Kat. území | Transakce |
|-----|----------------|--------------|-------------------------|-------------------|---------------|-----------------------|-----------|
| 3.1 | 129 m² | 688.5 | 88 814 | <u>750 000</u> | 1236/1 | Husovice | 2023-8 |
| 3.1 | 31 m² | 631.3 | 19 569 | <u>14 290 000</u> | 311/2 | Soběšice | 2022-12 |
| 2.3 | 73 m² | 579.6 | 42 310 | <u>5 300 000</u> | 483 | Obřany | 2023-7 |
| 2.4 | 263 m² | 456.6 | 120 093 | <u>10 200 000</u> | 759/1 | Maloměřice | 2023-1 |
| 0.8 | 244 m² | 383.3 | 93 519 | <u>6 500 000</u> | 318/12 | Bilovice nad Svitavou | 2023-3 |

Základní informace o nemovitosti

INFORMACE O PARCELE:

| | |
|--------------------|---|
| Nahlížení (KN): | ZOBRAZIT |
| LV: | 788  |
| Typ parcely: | Pozemková |
| Druh pozemku: | Zahrada |
| Číslo parcely: | 51/3 |
| Katastrální území: | Bilovice nad Svitavou (604551) |
| Výměra parcely: | 461 m² |

OBECNÉ INFORMACE:

| | |
|--------------------|---------------------------------------|
| Stavba ID: | |
| Adres. místo ID: | |
| Část obce: | Bilovice nad Svitavou (4553) |
| Obec: | Bilovice nad Svitavou (582824) |
| Okres: | Brno-venkov |
| Kraj: | Jihomoravský kraj |
| Parcela ID: | 634536733 |
| Katastr. území ID: | Bilovice nad Svitavou (604551) |
| Lat: | 49.240538 |
| Lon: | 16.662559 |

Kriminalita v oblasti

Posuzovaná oblast: **Část katastr. území**
(šedomodře označená ve středu mapy)

Bezpečnost v oblasti:



Zcela bezpečná oblast

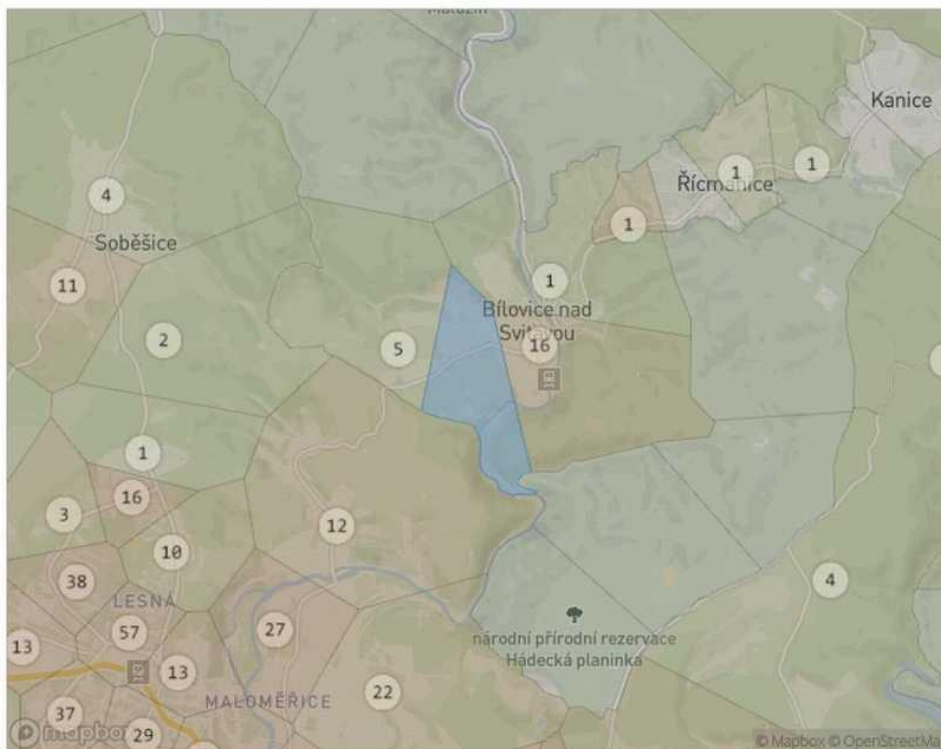
0 trestných činů / km²

ve vybrané oblasti 0 deliktů

Index kriminality:

| | |
|---------------------------------------|------------|
| Nejbližší okolí: kružnice (R=5 km) | 103 |
| Nejbližší město: | 135 |
| Okres: | 122 |
| Kraj: | 164 |
| ČR: | 183 |

Statistika krim. deliktů v oblasti (za posledních 12 měsíců):



Index kriminality (Crime Index - CI) udává poměr počtu trestných činů ve vybrané oblasti (město, okres, kraj) na 10 000 obyvatel, za dobu 1 roku.



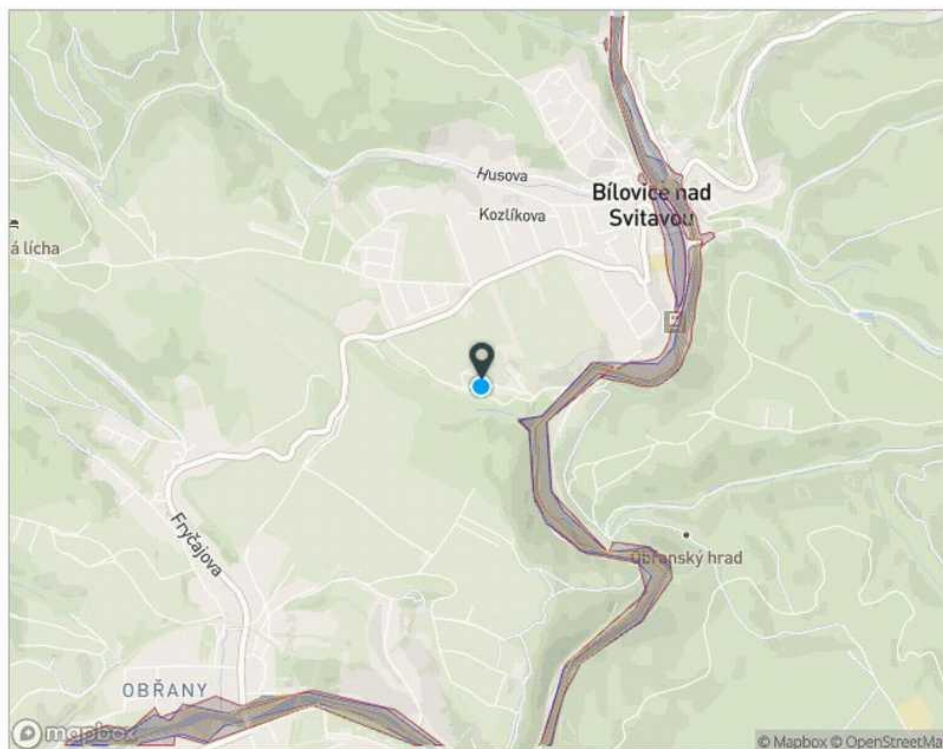
Záplavové oblasti

Posouzení záplavové oblasti:



Bez záplav

v této oblasti nebyly během posledních 100 let pozorovány záplavy



100 letá voda

20 letá voda

5 letá voda