

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 051930/2024

o ceně stavby pro rodinnou rekreaci č. ev. 198, zapsané na LV č. 1604 v k. ú. Bílovice nad Svitavou, obec Bílovice nad Svitavou, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský.



Objednatel posudku:	Magistrát města Brna Majetkový odbor Malinovského náměstí 3 601 67 Brno IČO: 449 92 785
Účel posudku:	Ocenění nemovitých věcí jako podklad pro přípravu majetkové dispozice.
Datum ocenění:	8. července 2024, k datu místního šetření
Posudek vypracoval:	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Kabátníkova 105/2 602 00 Brno IČO: 255 23 155
Obor/odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum vyhotovení:	12. července 2024

Počet stran: 29 (z toho 12 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 2

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ.....	3
2.4 OSTATNÍ.....	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY.....	4
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ	4
3. NÁLEZ.....	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	4
3.2 MÍSTOPIS.....	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI VZHLEDEM K OBCI.....	4
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE BÍLOVICE NAD SVITAVOU.....	5
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ.....	5
3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI	5
3.7 VÝPOČET VÝMĚR PRO OCENĚNÍ.....	6
3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor	6
3.7.2 Dispoziční řešení.....	6
3.8 RIZIKA A HROZBY	7
4. POSUDEK.....	8
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ CENOU ZJIŠTĚNOU	8
4.1.1 Ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem dle § 36	8
4.2 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ OBVYKLOU/TRŽNÍ CENOU.....	11
4.3 OCENĚNÍ CENOU ČASOVOU	11
4.3.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění.....	11
4.3.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem.....	12
4.4 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	13
4.4.1 Porovnávací databáze.....	13
4.4.2 Výpočet porovnávací hodnoty	14
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	16
5.1 KONTROLA POSTUPU	16
6. ZÁVĚR.....	17
PŘÍLOHA Č. 1 – ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV Č. 1604, K. Ú. BÍLOVICE NAD SVITAVOU	18
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY.....	19
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI.....	20
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU BÍLOVIC NAD SVITAVOU	21
PŘÍLOHA Č. 5 – VÝŘEZ Z POVODŇOVÉHO PLÁNU ČESKÉ REPUBLIKY	22
PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE.....	23
PŘÍLOHA Č. 7 – NEZAMĚSTNANOST	25
PŘÍLOHA Č. 8 – VZORKY POUŽITÉ PRO CENOVÉ POROVNÁNÍ.....	26

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky č. 9632400080 ze dne 17. června 2024. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 8. července 2024.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí cenou obvyklou a cenou zjištěnou jako podklad pro přípravu majetkové dispozice.

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné stavby pro rodinnou rekreaci č. ev. 198 (vlastnictví SMB), která se nachází na pozemku parc. č. st. 1395 v k. ú. Bílovice nad Svitavou (vlastník ČR – Státní pozemkový úřad). Pozemek pod stavbou není součástí ocenění.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 1604 ze dne 17. června 2024 pro k. ú. Bílovice nad Svitavou.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Bílovice nad Svitavou z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 8. července 2024. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti zástupce objednatele stavebního technika Ing. Antonína Malce. Vzhledem k velmi špatnému stavu objektu se nepodařilo otevřít dveře na WC a nebyla zpřístupněna ani druhá sklepní místnost.

2.4 Ostatní

- Pasport stavby zpracovaný 7. 12. 2014 Ing. Miroslavem Peterkou
- Projektová dokumentace zpracovaná v březnu 1998 Ing. Zavřelem
- Zápis o převzetí stroje nebo zařízení ze dne 7. 5. 1993 vyhotovený Františkem Kouřilem
- Výkres Rekonstrukce Vn 107,- odbočka, JME Brno z května 1980
- Informace poskytnuté zástupcem objednatele
- Územní plán statutárního města Brna (platný i návrh) dostupný dne 28. května 2024 na adrese: <https://gis.brno.cz/mapa/upmb/?c=-597822.5%3A-1159214.3&z=4&lb=zm-brno-seda-all&ly=uln%2Cup18&lbo=1&lyo=>
- Povodňová mapa dostupná na adrese: http://dppcr.cz/html_pub/

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.

- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO,** Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Pro porovnání nemovité věci byly použity inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění je následující nemovitá věc, zapsaná na LV č. 1604 pro k. ú. Bílovice nad Svitavou:

Nemovitosti:

- Bílovice nad Svitavou, č. e. 198, rodinná rekreace
(na parcele č. st. 1395, zapsané na LV č. 10002 – pozemek není předmětem ocenění)

Vlastník:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

Omezení vlastnického práva: Bez zápisu

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	3 781 (dle MLO 2023)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano – MŠ, ZŠ
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti vzhledem k obci

Poloha k centru:	Jižně od centra obce v odloučené rekreační oblasti
Dopravní podmínky:	Přístup po nezpevněné cestě v prudkém svahu, podrobněji viz kap. 3.8.
Konfigurace terénu:	Prudký jihozápadní svah
Okolí pozemku:	Rekreační oblast
Parkovací možnosti:	Pouze omezené v okolí

Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	Pouze elektřina, dle podkladů studna a jímka. Podrobněji viz kap. 3.8.
---	---

3.4 Územní plán obce Bílovice nad Svitavou

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem obce Bílovice nad Svitavou definovány jako stabilizované plochy rekreace. V okolí nemovitosti se nachází také plochy rekreace. Výřez z územního plánu viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

3.6 Popis nemovité věci

Rekreační objekt je samostatně stojící, podsklepený, s jedním nadzemním podlažím, se sedlovou střechou s obytným podkrovím. Pozemek, na kterém se objekt nachází, je ve vlastnictví České republiky, stejně jako pozemek kolem chaty.

Stavba	Rekreační chata č. ev. 198
Základy	Betonové (kamenná podezdívka)
Nosná konstrukce	Dřevěná, oboustranně obíjená
Stropy	Dřevěné, trámové
Střecha	Sklonitá, dřevěný krov
Krytina	Pozinkovaný plech
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu, částečně chybí
Fasádní omítky	Chybí
Vnější obklady	Kamenný obklad podezdívky
Vnitřní omítky	Vápenné, pouze v 1.PP
Vnitřní obklady	Dřevěné palubkové v 1.NP i podkroví, keramické částečně v komoře
Schodiště	Dřevěné, venkovní kamenné
Dveře	Dřevěné v dřevěných zárubních
Okna	Dřevěná zdvojená, zamřížovaná, v 1.PP jednoduchá
Podlahy	Prkna na sraz, PVC, v chodbě kamenná dlažba
Vytápění	Elektrická kamna (1 ks v 1.NP)
Zdroj teplé vody	Chybí
Vybavení kuchyní	El. sporák a deska s dřezem, nutno napojit na barel s vodou
Vnitřní vybavení	Dle podkladů splachovací WC a umyvadlo (při MŠ nepřístupné)
Přípojky inženýrských sítí	Elektřina (dle podkladů studna, jímka)
Ostatní	Není

Rok výstavby a modernizace	Objekt z r. 1966, bez modernizací
Celkový technický stav	Dům je ve zhoršeném stavebně technickém stavu, s velmi zanedbanou údržbou, v posledních letech neužívaný, prvky krátkodobé životnosti jsou za hranicí životnosti, vhodné k výměně. Podrobněji viz kap. 3.8

Příslušenství	Není (pozemky jiného vlastníka, nejsou předmětem ocenění)
---------------	---

3.7 Výpočet výměr pro ocenění

3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor

1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	7,00	6,00	2,05	42,00	86,10
Odpočet nepodsklepené části	-7,00	2,20	2,05	-15,40	-31,57
Celkem 1.NP				26,60	54,53

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Hlavní část	7,05	6,05	2,70	42,65	115,16
Terasa	8,25	2,00	1,00	16,50	16,50
Balkon v podkroví	2,20	0,80	1,00	1,76	1,76
Celkem 1.NP				60,91	133,42

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část – zastavěná plocha (obdélník)	7,05	6,05		42,65	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,60		76,77
Celkem zastřešení					76,77

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	26,60	54,53
1. nadzemní podlaží	60,91	133,42
Zastřešení		76,77
Celkem	87,51	264,72

3.7.2 Dispoziční řešení

Prostory	Podlahová plocha [m²]	Koef.	Započítatelná plocha [m²]
1.PP			
Sklep	10,55	0,50	5,28
Sklep	9,38	0,50	4,69
1.NP			
Terasa	17,04	0,50	8,52
Obývací pokoj	18,13	1,00	18,13
Kuchyňský kout	4,68	1,00	4,68
Komora	3,95	1,00	3,95
WC	1,94	1,00	1,94
Chodba vč. skříně	5,42	1,00	5,42
Schodiště	3,33	1,00	3,33
Podkroví			
Ložnice	5,75	nad 1,3 m	5,75
Chodbička	1,50	nad 1,3 m	1,50

Pokoj	11,80	nad 1,3 m	11,80
Balkon	1,76	0,50	0,88
Celkem	76,42		75,86

Podlahová plocha objektu je 76,42 m² (bez terasy a balkonu). Započitatelná plocha pro cenové porovnání je **75,86 m²** (plocha balkonu, terasy a sklepů je uvažována jednou polovinou své celkové výměry).

Zastavěná plocha 1.NP rekreační chaty bez terasy činí 42,65 m². Podlahová plocha 1.NP činí 37,45 m². Koeficient přepočtu zastavěné plochy na podlahovou vypočtený podílem těchto čísel činí 0,88.

3.8 Rizika a hrozby

Vliv na prodejnost rekreační chaty č. ev. 198 mají následující rizika a hrozící rizika:

- Střecha nad vstupem do 1.NP je významně poškozená, chybí zde klempířské konstrukce – žlab a oplechování okapu, do vstupní chodby výrazně zatéká (MŠ bylo provedené po nočním dešti) a je zde poškozený dřevěný stropní obklad, kde je patrná poškozená izolace. Vzhledem k průhybu se jeví poškozená i konstrukce střechy a hrozí samovolné zřícení.
- Střešní krytina je vlivem zanedbané údržby vhodná k výměně.
- Komín je ve špatném stavebně technickém stavu, nutná je diagnostika stavu konstrukcí a vhodná rekonstrukce komínového tělesa.
- Na pohled je patrný sesuv části svahu nad chatou, je vhodná diagnostika vlivu na konstrukci základů chaty.
- Terasa jeví známky dlouhodobého působení povětrnostních vlivů a zanedbané údržby, je patrné obnažení ocelové výztuže ve spodní části stropu a vzhledem ke stavu ocelových sloupů je možné poškození stability terasy, nutné je statické posouzení konstrukce.
- Dle sdělení zástupce objednatele je studna zanesená a kanalizace i elektřina v havarijním stavu, na místním šetření, vzhledem k dlouhodobému neudržování okolních pozemků, nebyla studna ani jímka nalezena a není možné objektivně zhodnotit její stav, v každém případě se ale nachází na cizím pozemku. Rozvody elektřiny jsou vedeny i v blízkosti poškozeného stropního podhledu v chodbě a bude tedy zřejmě nutná jejich výměna.
- Příjezd z Bílovic je po nezpevněné komunikaci od vlakového nádraží k fotbalovému hřišti, kde lze zaparkovat, k chatě je odtud pouze pěší přístup přes pozemky cizích vlastníků po nezpevněné cestě (právně neošetřený), poslední úsek bez cesty, volným terénem (prudký svah s náletovými dřevinami, po dešti prakticky neschůdný).

Vzhledem k nepřístupnosti chaty bude velmi obtížné realizovat rekonstrukci, kterou chata nutně vyžaduje. Rizikem není tedy pouze právně neošetřený přístup k chatě, ale také omezený fyzický přístup, který prakticky znemožňuje uvedení chaty do užitelného stavu a má velmi negativní vliv na její prodejnost.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění vyhlášky k datu ocenění.

4.1.1 Ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem dle § 36

Index trhu I_T – příloha č. 3, tabulka č. 1		$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$			
Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN24					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0	0,00
2	Vlastnické vztahy	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I.	-0,03	-0,03
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Negativní	I.*	-0,01 až -0,04	-0,04
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Vlivy snižující cenu	I.**	-0,10 až -0,30	-0,30
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
7***	Hospodářsko-správní význam obce	Ostatní obce	IV.	0,90	0,90
8***	Poloha obce	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo Katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II.	1,10	1,10
9***	Občanská vybavenost obce	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II.	1,00	1,00
***Posouzení použití znaků č. 7 až 9 - jedná se o: (Netýkají se pozemků a staveb, jež jsou součástí pozemku; pak jsou hodnoty znaků 7 až 9 rovny 1, program hlídá).		- stavbu, která není součástí pozemku, oceňovanou nákladovým způsobem		ano / ne	ne
		- jednotku, oceňovanou nákladovým způsobem		ano / ne	ne
		- stavbu, která není součástí pozemku, oceňovaná porovnávacím způsobem a ZC v příslušné tabulce je určena pro všechny obce v okrese Praha – východ, Praha – západ, nebo pro všechny obce v kraji podle počtu obyvatel		ano / ne	ano
		- jednotku, oceňovanou porovnávacím způsobem a ZC v příslušné tabulce je určena pro všechny obce v okrese Praha – východ, Praha – západ, nebo pro všechny obce v kraji podle počtu obyvatel		ano / ne	ne
Znaky č. 7 až 9 se použijí?					Ano

Jedná se o pozemek oceňovaný podle § 4 odst. 5 (skládky) nebo odst. 6 (vodní dílo) nebo § 9 odst. 2 (skládky, skladové, odstavné, nebo manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy) nebo odst. 2 (lom, pískovny, odvaly a výsycky)? (Pak $I_T = 1$)	ne
Součet znaků č. 1 až 5 = -0,370	Index $I_T = 0,624$

*pozemek pod chatou je jiného vlastníka

**významný vliv na prodejnost má neekonomičnost kombinace nevyřešeného přístupu a zhoršeného stavebně technického stavu chaty, která zájemce od koupě dle našeho názoru odradí

Podle převažujícího účelu užití v pořadí sloupců e, nebo f, g, i, h tabulky č. 3; pokud jsou části stavby užívané pouze k účelům uvedeným v tabulce č. 4, zařadí se v pořadí sloupců e, g, f, h, i.				$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right)$	
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro rodinnou rekreaci					
Stavby pro rodinnou rekreaci					
Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 3					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN24					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Stavby pro rodinnou rekreaci	I	0,85	0,850
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rekreační oblasti	III.	0,05	0,05
3	Poloha pozemku v obci	Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV.	0,07	0,07
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II.	-0,05	-0,05
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I.	-0,05	-0,05
7	Osobní hromadná doprava	Zastávka od 201 do 1000 m, MHD – špatná dostupnost centra obce	II.	0,00	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Nižší, než je průměr v kraji	III.	0,00	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené**	Vlivy snižující cenu	I.	0 až -0,30	-0,30
Součet znaků č. 2 až 11					-0,280
Povolené maximum srážek (příloha č. 3, text za tab. č. 3)					-0,800
Použitá hodnota					-0,280
Index polohy I_p					0,612

**polohu v atraktivní lokalitě Bílovic nad Svitavou degraduje právně i fyzicky nevyřešený přístup k chatě (blíže viz kap. 3.8)

Index konstrukce a vybavení dle tabulky č. 2 přílohy č. 25 oceňovací vyhlášky					
0	Typ stavby podle podsklepení a rozsahu podkroví	Podsklepený – s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1. NP včetně	IV.		
	Typ stavby podle svislé nosné konstrukce a střechy	Svislé konstrukce dřevěné – oboustranně obíjené, popř. zdivo tl. do 15 cm, se střechou – krovem umožňujícím zřízení podkroví			E
1	Druh stavby	Rekreační chata	II.	0	0,00
2	Svislé konstrukce	Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II.	-0,03	-0,03
3	Střešní konstrukce	Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III.	0,03	0,03
4	Napojení stavby na sítě	Elektr. proud, voda, žumpa (septik)	II.	0	0,00
5	Vybavení	WC ve stavbě	III.	0	0,00
6	Vytápění stavby	Lokální vytápění	II.	0	0,00
7	Příslušenství stavby	Bez příslušenství	II.	-0,04	-0,04
8	Výměra pozemků užívané se stavbou	Pouze zastavěný stavbou	I.	-0,05	-0,05
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	I.	0,00	0,00
Součet znaků 1 až 9					-0,09
10	Stavebně – technický stav	Stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV.	0,65	0,65
	Stáří stavby (roků)			58	
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení)?			ne	Jen do 50 let
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s- y =			58	
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			0,71	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-				0,710
	Kval. pásmo × s				0,462
Index konstrukce a vybavení Iv – příloha č. 25, tabulka č. 2					0,420

Ocenění rekreační, resp. zahrádkářské chaty porovnávacím způsobem podle § 36 a příloh č. 3 a 25 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN24					
Obec			Bílovice nad Svitavou		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR			3781		
Okres			Brno-venkov		
Kraj			Jihomoravský		
Katastrální území			Bílovice nad Svitavou		
Pokud je obec rozdělena, oblast			příloha č. 2		
Základní cena		příloha č. 25, tab. 1	ZC	Kč / m ³	3 945,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 36 odst. 2					
Index konstrukce a vybavení Iv – příloha č. 25, tabulka č. 2			Iv		0,420
Základní cena upravená			ZCU	Kč / m ³	1 656,90
Index trhu – příloha č. 3, tabulka č. 1			Ir		0,624
Index polohy – příloha č. 3, tabulka č. 3			Ip		0,612
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP				Kč / m ³	632,75
Výměra stavby (příl. 1)	Délka	Šířka	Výška	Koef.	OP (m³)
1. podzemní podlaží	7,00	6,00	2,05	1,00	86,10
Nepodsklepená část	-7,00	2,20	2,05	1,00	-31,57
1. nadzemní podlaží	7,05	6,05	2,70	1,00	115,16
Terasa	8,25	2,00	1,00	1,00	16,50
Zastřešení	7,05	6,05	3,60	0,50	76,77
Balkon	2,20	0,80	1,00	1,00	1,76
Výměra				celkem	m ³ 264,72
Cena ke dni odhadu				Kč	167 501,64
Cena stavby po zaokrouhlení				bez pozemku	Kč 167 500,00

4.2 Metodika ocenění nemovitých věcí obvyklou/tržní cenou

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **časovou cenou** – zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti, ke kterým se přičte obvyklá cena pozemků.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.3 Ocenění cenou časovou

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Stavby jsou oceněny nákladovým způsobem dle cenového předpisu v cenové úrovni k datu ocenění. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda.

4.3.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Rekreační chata splňuje podmínky § 14 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění:

- Jedná se o stavbu s obestavěným prostorem do 360 m³ a zastavěnou plochou nejvýše 80 m²
- Stavba nemá více než jedno nadzemní podlaží a podkroví a je podsklepená

Konstrukce je dřevěná oboustranně obíjená, chata je podsklepená s jedním nadzemním podlažím se sklonitou střechou s obytným podkrovím – dle tabulky č. 1 přílohy č. 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb. se jedná o **rekreační chatu typu E**.

4.3.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem

Rekreační chata, podsklepená, s 1NP a obytným podkrovím nad 2/3 ZP 1.NP							
Základní cena		ZC	Kč/m ³	1 310,00			
Koeficient úpravy na skutečné realizační ceny		K _r	30 %	1,300			
Koeficient využití podkroví				1,120			
Koeficient změny cen staveb		K _i		3,082			
Základní cena po úpravě		ZCU	Kč/m ³	5 878,00			
Obestavěný prostor stavby		OP	m ³	264,720			
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Podíl konstrukce	Koeficient Standardu	Upravený podíl	Procento dokončení	Výsledný podíl
1	Základy	S	0,05400	1,00	0,05400	100	0,05400
2	Zdivo	S	0,23400	1,00	0,23400	100	0,23400
3	Stropy	S	0,09100	1,00	0,09100	100	0,09100
4	Střecha	S	0,05400	1,00	0,05400	100	0,05400
5	Krytina	S	0,03300	1,00	0,03300	100	0,03300
6	Klempířské konstrukce	S	0,00800	1,00	0,00800	100	0,00800
7	Vnitřní omítky	S	0,06100	1,00	0,06100	100	0,06100
8	Fasádní omítky	S	0,02800	1,00	0,02800	100	0,02800
9	Vnější obklady	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
10	Vnitřní obklady	S	0,02200	1,00	0,02200	100	0,02200
11	Schody	S	0,02300	1,00	0,02300	100	0,02300
12	Dveře	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
13	Okna	S	0,05100	1,00	0,05100	100	0,05100
14	Podlahy obytných místností	S	0,02100	1,00	0,02100	100	0,02100
15	Podlahy ostatních místností	S	0,01300	1,00	0,01300	100	0,01300
16	Vytápění	S	0,05300	1,00	0,05300	100	0,05300
17	Elektroinstalace	S	0,04200	1,00	0,04200	100	0,04200
18	Bleskosvod	C	0,00600	0,00	0,00000	100	0,00000
19	Rozvod vody	C	0,02900	0,00	0,00000	100	0,00000
20	Zdroj teplé vody	C	0,01700	0,00	0,00000	100	0,00000
21	Instalace plynu	C	0,00500	0,00	0,00000	100	0,00000
22	Kanalizace	S	0,02700	1,00	0,02700	100	0,02700
23	Vybavení kuchyní	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
24	Vnitřní vybavení	S	0,04300	1,00	0,04300	100	0,04300
25	Záchod	S	0,00300	1,00	0,00300	100	0,00300
26	Ostatní	C	0,04000	0,00	0,00000	100	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	C	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
Koeficient vybavení stavby se zohledněním dokončení				K ₄	0,90300		
Výchozí cena stavby (reprodukční cena) = ZCU x OP x K ₄				Kč	1 405 089,82		
Reprodukční cena stavby bez DPH				Kč	1 405 089,82		
Opotřebení (analyticky)				O	79,76 %		
Cena po odpočtu opotřebení (časová cena) bez DPH				Kč	284 390,18		
Stanovená časová cena bez DPH (zaokrouhleno)				Kč	280 000,00		

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena časová nemovité věci stanovená nákladovým způsobem po zaokrouhlení stanovena na **280 000 Kč**.

4.4 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.4.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity cenové údaje získané z katastru nemovitostí a nabídkové ceny z databáze realitní inzerce, dostupné na www.inem.cz. Vzorky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 8.

U prvního vzorku není uvedena podlahová plocha, ale pouze zastavěná plocha rekreačního objektu – z toho důvodu je pro přepočet na jednotkovou cenu použit koeficient 0,88 na zastavěnou plochu, který byl vypočten v kapitole 3.7.2 posudku.

Všechny porovnávané objekty jsou přístupné, některé i automobilem po zpevněné komunikaci, z toho důvodu, protože toto cenotvorné kritérium považujeme za významné, je přístup zohledněn samostatným koeficientem.

4.4.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost: rekreační objekt		Bílovice nad Svitavou č. ev. 198	Samostatně stojící, z větší části podsklepená s obytným podkrovím	Stavba z r. 1966, zhoršený stav, nutná rekonstrukce	Pouze elektřina, studna zanesená, kanalizace pravděpodobně do jímky, špatný stav	Bez příslušenství	75,86	Objekt v prudkém svahu, obtížně přístupný, právně neošetřený	5 536	
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m ²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Započitatelná plocha [m ²]	Přístup	Celkem [Kč/m ²]
1	8 643	Realizace 01/2024 (prodej podílu 3/4)	Ochoz u Brna č. e. 58	Samostatně stojící, nepodsklepená, bez podkroví	Průměrný stav, dřevěná chata na kamenné podezdívce, neudržovaná	Srovnatelný stav (neuveďeno)	Není	23	Na svažitém pozemku, přístup po nezpevněné komunikaci	5 428
		1,05	1,00	1,05	0,95	1,00	1,00	0,79	0,75	0,62
2	7 604	Realizace 3/2024	Ochoz u Brna č. e. 282	Samostatně stojící, podsklepená, podkroví	Lepší stav, užitelný objekt	Také pouze elektřina, suché WC, průměrný stav	Pergola	96	Na svažitém pozemku, přístup po nezpevněné komunikaci	4 212
		1,00	1,00	1,00	0,80	0,95	0,90	1,08	0,75	0,55
3	5 000	Realizace 4/2024	Bílovice nad Svitavou č. ev. 113	Samostatně stojící, nepodsklepená, bez podkroví	Průměrný stav, neudržovaná	Srovnatelný stav (neznámý)	Neznámé	20	Rovinatý pozemek, přístup po zpevněné cyklostezce	2 720
		1,00	1,00	1,05	0,95	1,00	1,00	0,78	0,70	0,54
4	11 250	Inzerce 7/2023	Mokrá- Horákov (Mariánské údolí)	Samostatně stojící, nepodsklepená, s podkrovím	Lepší stav, užitelný objekt	Není voda ani elektřina, vytápění kamny na TP, průměrný stav	Posezení	48	Svažitý pozemek, příjezd po zpevněné komunikaci	4 707
		0,90	0,90	1,00	0,90	0,97	0,95	0,89	0,70	0,42
5	21 392	Inzerce 7/2024	Mokrá- Horákov (Mariánské údolí)	Samostatně stojící, částečně podsklepená, bez podkroví	Lepší stav, užitelný objekt	Lepší vybavení, užitelné, ale nenapojené na sítě	Posezení	40	Na svažitém pozemku, přístup po nezpevněné komunikaci	8 249
		0,90	0,90	1,02	0,85	0,90	0,95	0,86	0,75	0,39

6	21 800	Inzerce 7/2024 (rok stejná nabídková cena)	Mokrá- Horákov (Mariánské údolí)	Samostatně stojící, částečně podsklepená, s podkrovím	Lepší stav, užitečný objekt	Lepší vybavení, užitečné, ale nenapojené na síť, koupelna, chemické WC	Posezení, gril	50	Na svažitém pozemku, přístup po nezpevněné komunikaci	7 903
		0,85	0,90	1,00	0,85	0,90	0,92	0,90	0,75	0,36

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 2 720 do 8 249 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného objektu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 5 536 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **419 937 Kč**.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
5 536	75,86	419 937

Všechny uvedené ceny jsou bez DPH, neboť prodeje vždy probíhaly od fyzických osob, u inzerce předpokládáme, že je uváděná cena také bez DPH.

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou.

Způsob ocenění	Cena
Zjištěná cena	167 500 Kč
Časová cena (informativní charakter)	280 000 Kč
Porovnávací hodnota	419 937 Kč

Na základě provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí – rekreační chaty č. ev. 198 po zaokrouhlení stanovena na **420 000 Kč**. **Uvedená cena nezahrnuje daň z přidané hodnoty (DPH).**

5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný. V rámci kontroly nevznikly znalci žádné pochybnosti o použitém postupu.

Znalec v rámci kontroly postupu provedl zejména:

- Kontrolu vhodnosti a rozsahu zdrojů dat.
- Kontrolu průkaznosti, věrohodnosti a konzistence použitých dat.
- Kontrolu způsobu zpracování použitých dat.
- Kontrolu zpracovaných analýz, statistik a vyhodnocení použitých dat.
- Kontrolu interpretace výsledků zpracování použitých dat ve vztahu k předmětu ocenění v rámci jednotlivých metod ocenění a dílčích závěrů.
- Kontrolu formulovaného závěru ve smyslu jednoznačnosti, souladu se znaleckým úkolem a omezujícími podmínkami, či omezeními platnosti.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné stavby pro rodinnou rekreaci č. ev. 198 (vlastnictví SMB), která se nachází na pozemku parc. č. st. 1395 v k. ú. Bílovice nad Svitavou (vlastník ČR – Státní pozemkový úřad). Pozemek pod stavbou není součástí ocenění.

Stanovená **cena zjištěná** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

167 500 Kč bez DPH.

Slovy: jedno sto šedesát sedm tisíc pět set korun českých.

Stanovená **cena obvyklá** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

420 000 Kč bez DPH.

Slovy: čtyři sta dvacet tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Mgr. Kateřina Válková (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku včetně účasti na místním šetření)

Znalečné je účtováno dle smluvního ujednání na základě připojené faktury.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 051930/2024 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 12. července 2024

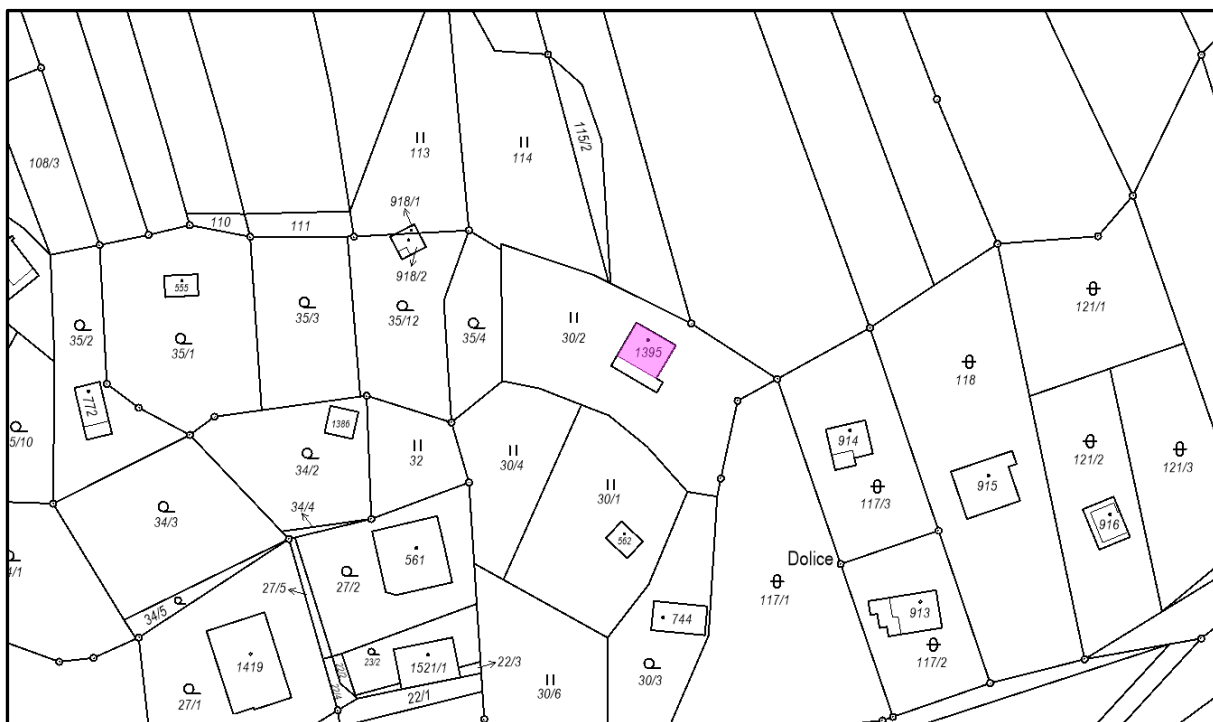
.....
Ing. Tomáš Hudec

jednatel znalecké kanceláře

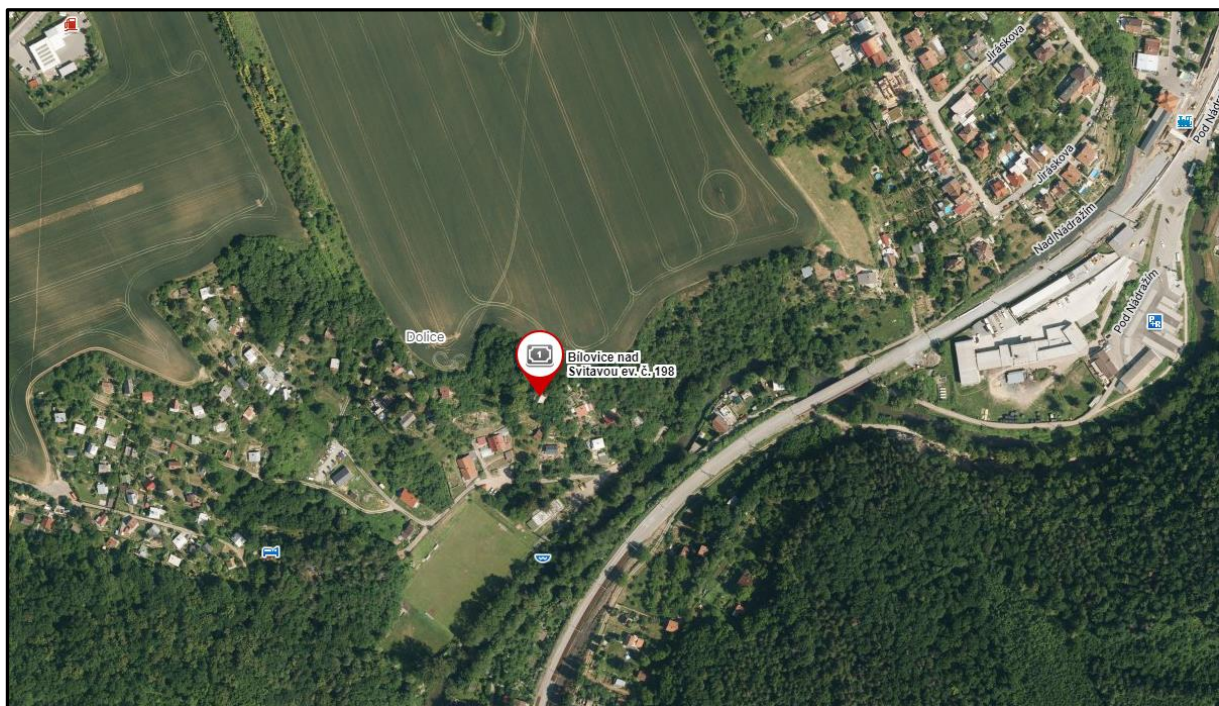
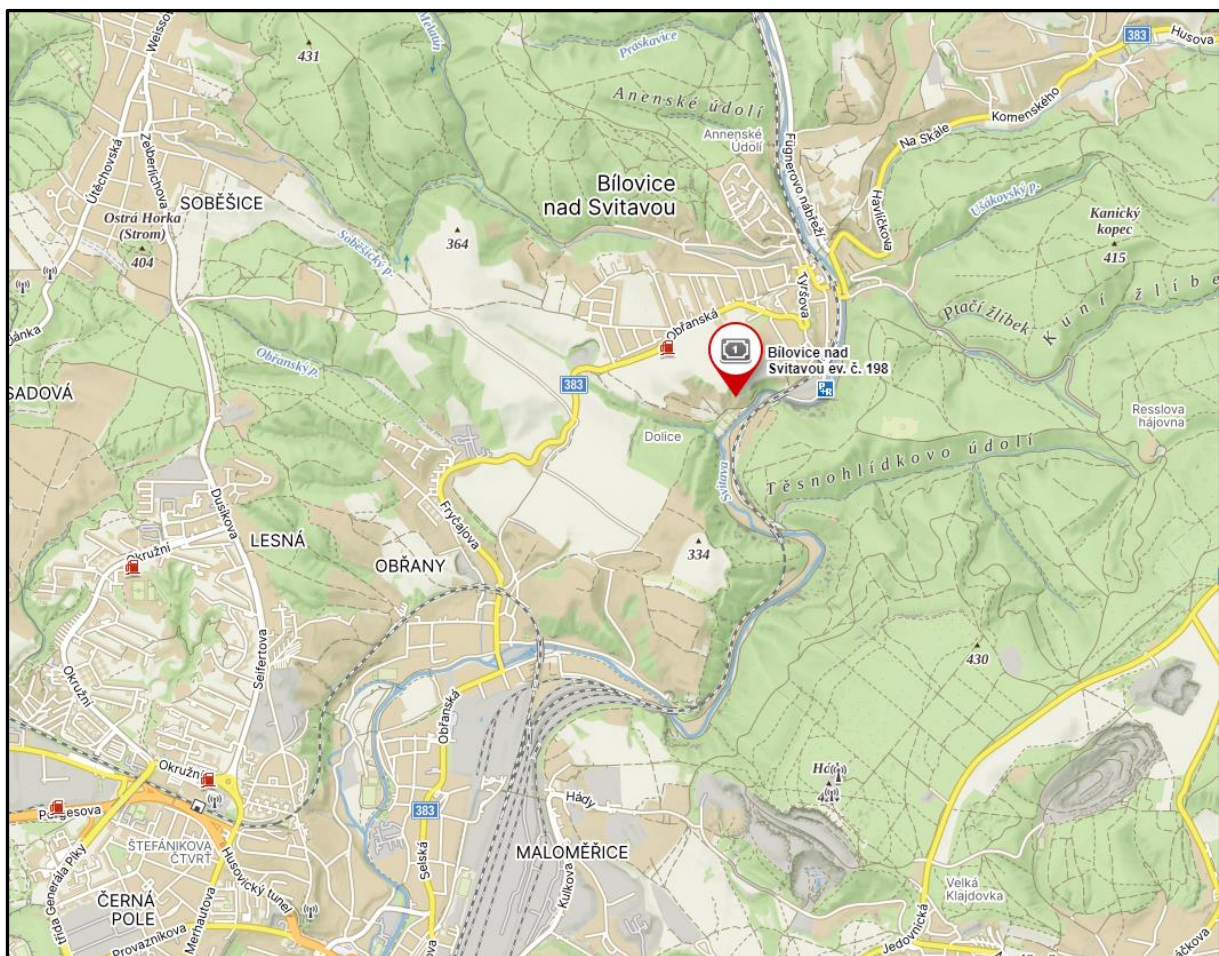
Příloha č. 1 – Částečný výpis z katastru nemovitostí – LV č. 1604, k. ú. Bílovice nad Svitavou

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ			
prokazující stav evidovaný k datu 17.06.2024 07:55:02			
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: *pro Město Brno			
Okres: CZ0643 Brno-venkov	Obec: 582824 Bílovice nad Svitavou		
Kat.území: 604551 Bílovice nad Svitavou	List vlastnictví: 1604		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo			
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno		44992785	
ČÁSTEČNÝ VÝPIS			
B Nemovitosti			
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Bílovice nad Svitavou, č.e. 198	rod.rekr	St. 1395, LV 10002	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti 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 Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu			
Listina			
o Uznání práva SPU 399128/2015/123/Šk na základě Souhlasného prohlášení SPÚ ze dne 31.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2015 10:11:46. Zápis proveden dne 24.09.2015.			
		V-18299/2015-703	
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785 60200 Brno			
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu			
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.			
Vyhотовil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD		Vyhотовeno: 17.06.2024 08:03:24	
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/ .			
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			

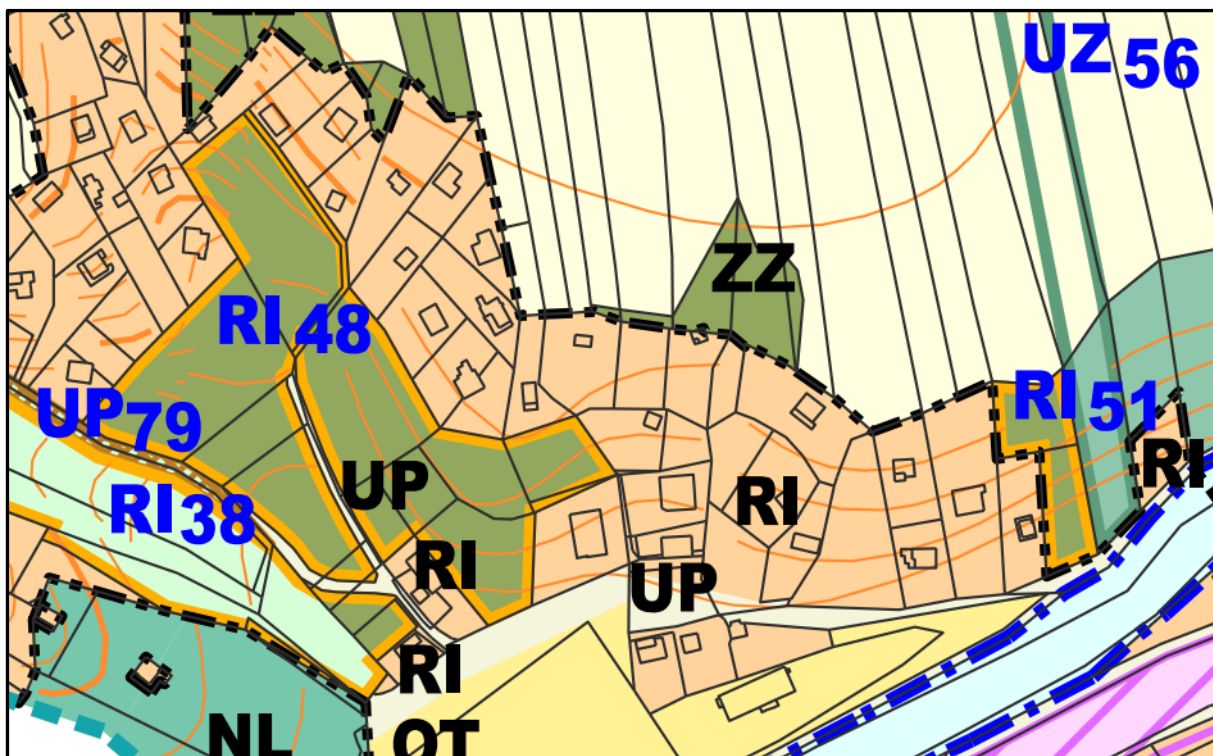
Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



Příloha č. 3 – Mapa oblasti

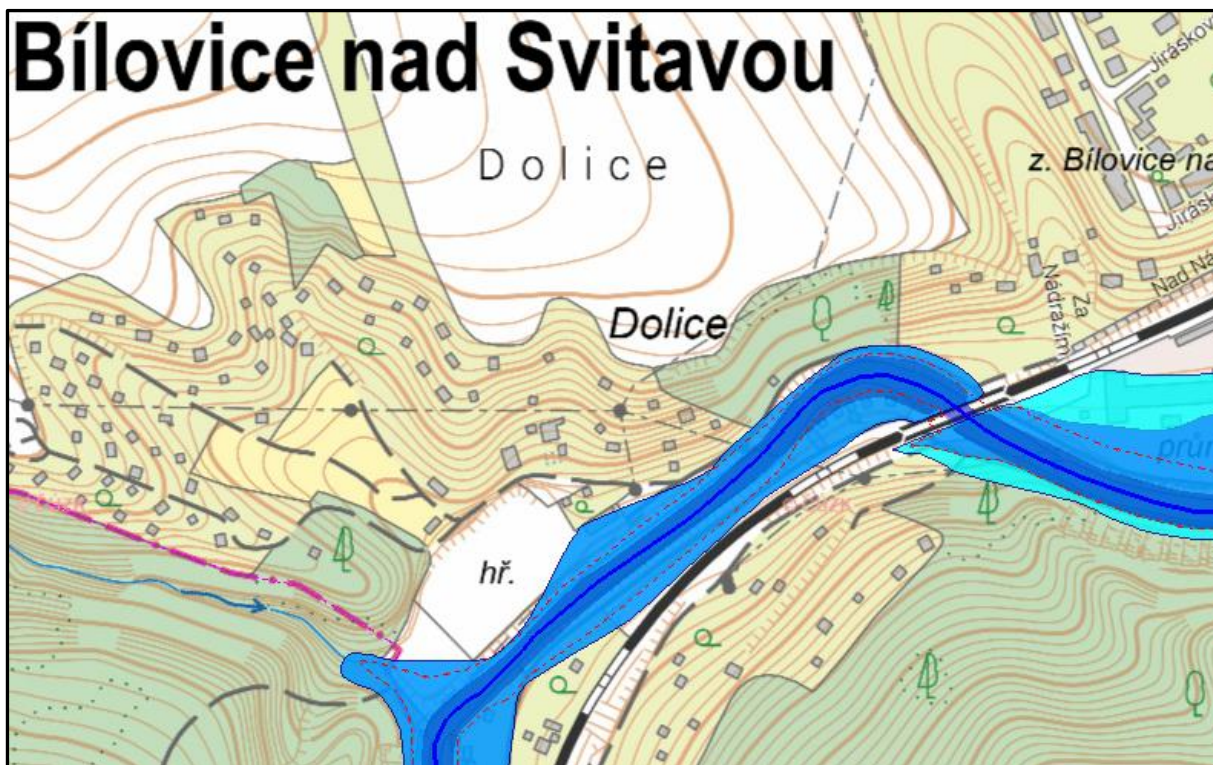


Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu Bílovic nad Svitavou



RI plochy rekreace

Příloha č. 5 – Výřez z povodňového plánu České republiky



Příloha č. 6 – Fotodokumentace





Rizika a hrozby



Příloha č. 7 – Nezaměstnanost

Nezaměstnanost v obcích za Jihomoravský kraj za červen 2024						
Obec ^	Okres ↕	Uchazeči o zaměstnání (UoZ) ↕	Dosažitelní uchazeči 15 - 64 ↕	Obyvatelstvo 15 - 64 ↕	Podíl nezaměstnaných osob (PNO) [%] ↕	Volná pracovní místa (VPM) ↕
Adamov	Blansko	88	76	2 831	2,7	14
Archlebov	Hodonín	20	18	550	3,3	1
Babice nad Svitavou	Brno-venkov	18	17	836	2,0	5
Babice u Rosic	Brno-venkov	8	7	538	1,3	5
Bantice	Znojmo	11	11	208	5,3	11
Bavory	Břeclav	10	10	251	4,0	6
Bedřichov	Blansko	10	10	158	6,3	0
Běhařovice	Znojmo	16	16	232	6,9	0
Běleč	Brno-venkov	4	4	134	3,0	0
Benešov	Blansko	16	10	415	2,4	0
Bezkov	Znojmo	4	3	141	2,1	0
Bílovice nad Svitavou	Brno-venkov	80	74	2 431	3,0	3
Biskoupky	Brno-venkov	2	0	116	0,0	0
Bítov	Znojmo	1	1	73	1,4	4
Blanné	Znojmo	2	1	54	1,9	0
Blansko	Blansko	416	379	12 292	3,1	137
Blatnice pod Svatým Antonínkem	Hodonín	55	51	1 145	4,5	11
Blatnička	Hodonín	10	7	267	2,6	2
Blažovice	Brno-venkov	21	19	769	2,5	37
Blížkovice	Znojmo	23	22	768	2,9	23
<i>Celkem</i>		33 017	30 490	776 942		16 472

Průměrná nezaměstnanost v jihomoravském kraji: $30\,490/776\,942 = 3,92\%$


Průměrná nezaměstnanost v obci Bílovice nad Svitavou: $3,00\%$

zdroj: <https://data.mpsv.cz/web/data/vizualizace5?mesic=6&rok=2024&kraj=CZ064>

Příloha č. 8 – Vzorky použité pro cenové porovnání

Vzorek č. 1

☆ Prodej, Rekreační objekt, 26 m², Ochoz u Brna č.e. 58, okres Brno-venkov Cena: **KS** 150 000 Kč / 5 769,23 Kč/m²



Lokalita	Ochoz u Brna č.e. 58, okres Brno-venkov <input checked="" type="checkbox"/>	Stav	Dobrý <input type="checkbox"/>
Cena dle KS	150 000 Kč <input checked="" type="checkbox"/>	Typ objektu	Přízemní <input type="checkbox"/>
Právní účinky ke dni	10.01.2024	Podlahová plocha	26 m ² <input type="checkbox"/>
Číslo řízení	V-374/2024-703	Užitná plocha	26 m ² <input type="checkbox"/>
Vlastnictví	Osobní <input type="checkbox"/>	Poloha nemovitosti	Klidná část obce <input type="checkbox"/>
Konstrukce	Smiššená <input type="checkbox"/>	Počet nadzemních podlaží domu	1 <input type="checkbox"/>
Plocha pozemku	379 m ² <input type="checkbox"/>		


K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-374/2024-703** z katastru nemovitostí.

Nabízíme k prodeji rekreační objekt v chatové oblasti v Ochoze u Brna. Jedná se o dřevěnou chatu na kamenné podezdívce s číslem evidenčním 58. Chata s verandou a pokojem je umístěna na pozemku jiného vlastníka, v jehož vlastnictví je i pozemek kolem chaty o výměře 379 m². Chata je vhodná k rekonstrukci, nicméně nabízí potenciál pro vytvoření příjemného a útulného prostoru. Přístup k chatě je přes pozemek jiného vlastníka z obecní komunikace vzdálené asi 70 m. Tato nemovitost je ideální pro ty, kteří hledají klidné místo k odpočinku a relaxaci. Okolní příroda nabízí řadu možností pro turistiku, cyklistiku, nebo jiné venkovní aktivity. Pokud máte zájem o prohlídku této nemovitosti, neváhejte nás kontaktovat. Jsme připraveni vám poskytnout další informace a domluvit si termín prohlídky.

Prodej od FO k PO, nákup podílu 3/4 - přepočít na celek: KC = 200 000,- Kč.

Vzorek č. 2

☆ Prodej, Rekreační objekt, 96 m², Ochoz u Brna č.e. 282, okres Brno-venkov Cena: **KS** 730 000 Kč / 7 604,17 Kč/m²



Lokalita	Ochoz u Brna č.e. 282, okres Brno-venkov <input checked="" type="checkbox"/>	Typ objektu	Patrový <input type="checkbox"/>
Cena dle KS	730 000 Kč <input checked="" type="checkbox"/>	Elektrina	230V
Právní účinky ke dni	25.03.2024	Vytápění	Kotel na tuhá paliva <input type="checkbox"/>
Číslo řízení	V-4584/2024-703	Podlahová plocha	96 m ² <input type="checkbox"/>
Konstrukce	Dřevěná <input type="checkbox"/>	Užitná plocha	160 m ² <input type="checkbox"/>
Plocha pozemku	32 m ² <input type="checkbox"/>	Poloha nemovitosti	Polosamota <input type="checkbox"/>
Stav	Před rekonstrukcí <input type="checkbox"/>	Kanalizace	Septik <input type="checkbox"/>

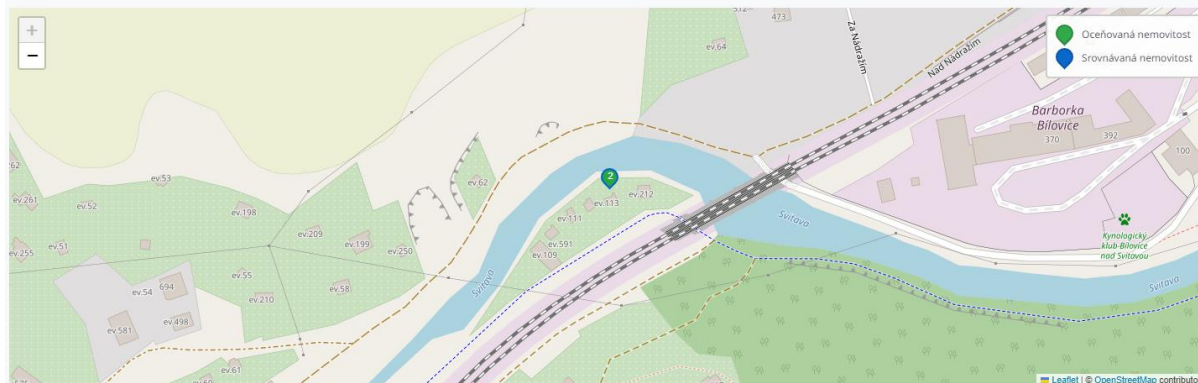
K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-4584/2024-703** z katastru nemovitostí.

Nabízíme exkluzivně za majitelku nemovitosti „Retro“Chatu na rodinnou rekreaci Co se týče stavu chaty, je to 3+1 o 96 m² obytné plochy. Chata je podsklepená a nabízí i teplém létě příjemné ochlazení. Dále v přízemí se nachází kuchyňka a obývací, po schodech nahoru najdete prostorný podkrovní ložnici a s teráskou přes celou šířku nemovitosti. Stav této chaty je určen k částečné rekonstrukci a modernizaci. Ideální pro kutily a kreativce. Navíc je tato nemovitost vybavena elektrinou, včetně připojení 380 V. Záchod je suchý v chatě, což přidává k jeho jednoduchému a účelnému charakteru. Před chatou je tři roky nová velká pergola, pro venkovní posezení v obklopení lesa. Voda v objektu je pouze dešťová, což je ideální pro ty, kteří dávají přednost ekologickým a udržitelným řešením. Chata je v osobním vlastnictví a stojí na pozemku ČR. Nežráčtejte čas a využijte této jedinečné příležitosti pro koupi této „Retro chaty“.

Vzorek č. 3

Číslo řízení: V-3579/2024-703

Datum podání:	11.03.2024	Typ dokumentu:	Smlouva kupní	Cena:	100 000 Kč
Datum zplnění:	03.04.2024	Plocha pozemků:	20 m ²		



Součástí řízení jsou tyto nemovitosti

Rekreační objekt, Bilovice nad Svitavou č.e. 113, okres Brno-venkov

Typ pozemku: Plocha pozemku: 20 m²

č.e. 113, část obce Bilovice nad Svitavou, na parcele st. 568 Bilovice nad Svitavou

[Panorama](#) [Street View](#) [Mapy.cz](#)






stejná lokalita s označenou oceňovanou chatou



Vzorek č. 4

☆ Prodej, Rekreační objekt, 48 m², Mokrá, Mokrá-Horákov, okres Brno-venkov Cena: 540 000 Kč / 11 250,00 Kč/m²

Lokalita	Mokrá, Mokrá-Horákov, okres Brno-venkov	<input type="checkbox"/>	Typ objektu	Patrový	<input type="checkbox"/>
Cena	540 000 Kč	<input type="checkbox"/>	Vytápění	Kotel na tuhá paliva	<input type="checkbox"/>
Konstrukce	Dřevěná	<input type="checkbox"/>	Zastavěná plocha	48 m ²	<input type="checkbox"/>
Plocha pozemku	48 m ²	<input type="checkbox"/>	Užitná plocha	48 m ²	<input type="checkbox"/>
Stav	Dobrý	<input type="checkbox"/>	Poloha nemovitosti	Klidná část obce	<input type="checkbox"/>



Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**, nebo ji **označit za neprodanou**.

Exkluzivně nabízíme prodej samostatně stojící udržované chaty v osobním vlastnictví se suchým WC, zastřešenou terasou a sklepem ve vyhledávané lokalitě Mariánského údolí cca 300 m od Mouchovy Boudy, v k.ú. Horákov o výměře 48 m². Chata se nachází v lese, možný příjezd až k chatě po zpevněné komunikaci od Mouchovy boudy a nebo po nezpevněné komunikaci od obce Mokrá - Horákov. V chatě není voda ani elektrická energie. Elektrickou energii je možné v dnešní době řešit formou solárních panelů a cca 150 m od chaty je studánka. Chata svým novým majitelům nabízí naprosté soukromí, což v dnešní uspěchané době každý ocení. Z důvodu nedodání PENB uvádíme energetickou náročnost budovy skupinu G. Dispozice Přízemí Terasa, ze které je vstup do chaty, zádveří, kuchyně, vstup do menšího sklípku, obývací místnost se schody do patra. Podkroví 1x místnost. Chata je ihned volná. Pozemek pod chatou patří Lesům České republiky, a.s., platí se roční nájem ve výši 1.131,- Kč.



Vzorek č. 5

☆ Prodej, Rekreační objekt, 51 m², Mokrá-Horákov, okres Brno-venkov Cena: 845 000 Kč / 16 568,63 Kč/m²

Lokalita	Mokrá-Horákov, okres Brno-venkov	✎	Stav	Dobrý	✎
Cena	845 000 Kč	✎	Vytápění	Kotel na tuhá paliva	✎
Poznámka k ceně	Cena včetně právního servisu, provizi u této nabídky nehradíte.	✎	Užitná plocha	51 m ²	✎
Konstrukce	Smiššená	✎	Poloha nemovitosti	Okraj obce	✎
Plocha pozemku	51 m ²	✎	Počet nadzemních podlaží domu	1	✎




Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**.

Bydlíte v bytě a toužíte mít svou malou oázu klidu uprostřed zeleně, kde spolehlivě zapomenete na ruch města? Chcete si ještě toto léto vychutnat posezení s výhledem do korun stromů či na hvězdnou oblohu - to vše hned za hranicemi Brna? Milujete procházky, touhly po lese nebo cyklovýlety či single traily? Pak nečekejte a přijďte se podívat na příjemnou chatu nedaleko známé Muchovy boudy v Mariánském údolí. Udržovaná chata je dřevěná, postavená na kamenné podezdívce, se zastavěnou plochou 51 metrů. Je rozlehlá na prostornou vstupní místnost, malou kuchyňku, hlavní obytnou místnost, kterou projedete do ložnice uzpůsobené pro 4 osoby. Najdete zde také umývárnu a WC. K dispozici je rovněž sklípek pod chatou (cca 6 m²). Chata není napojena na žádné sítě, využívá se pouze dešťová voda z nádrže, pitná voda je pak ve studánce cca 150 metrů daleko. Přijezd autem je možný až k chatě. Pozemek patří Lesům ČR, nájemné je do cca 1 000 Kč/rok. Výhodou je umístění v pěkné přírodě, v blízkosti známých cyklotras i pěších stezek, vedoucím k atraktivním cílům Moravského trasu. Můžete si sem vyrazit z Brna klidně i na kole. Zaujala Vás tato nabídka? Pak se s Vámi ráda potkám na prohlídkovém dni, ozvěte se mi, těším se na Vás.



Vzorek č. 6

☆ Prodej, Rekreační objekt, 50 m², Mokrá-Horákov, okres Brno-venkov Cena: 1 090 000 Kč / 21 800,00 Kč/m²

Lokalita	Mokrá-Horákov, okres Brno-venkov	✎	Typ objektu	Patrový	✎
Cena	1 090 000 Kč	✎	Užitná plocha	50 m ²	✎
Konstrukce	Smiššená	✎	Poloha nemovitosti	Samota	✎
Plocha pozemku	37 m ²	✎	Počet nadzemních podlaží domu	2	✎
Stav	Dobrý	✎			

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**.

Nabízíme prodej chaty v krásném a přírodou obklopeném prostředí Mariánského údolí v Brně - venkov. Chata stojí na pozemku - Lesy ČR s ročním nájmem cca 900 Kč. Chata je z části podsklepená. V přízemí je kuchyň s obývacím pokojem, koupelna a chemické WC, krbová kamna, která vytopí celou chatu. V patře pak odpočinková část. Venku je posezení s grilem a prostorný balkon. Majitel ponechá elektrocentrálu, voda je cca 150 m od chaty - studna.

