

601 563/2017 - 37



Mgr. Jana Hyráková,
notářka v Brně
24. 01. 2018
.....krát....., příloha.....

OSOBNĚ 1 KOPÍE KONTAKTOVAT!

ODHAD TRŽNÍ CENY NEMOVITOSTI



Odhad tržní ceny nemovitosti

Vypracováno pro: paní Irena Komárková

Vypracovala: Ludmila Sekaninová, realitní makléřka, tel.: 775 674 510
e-mail: ludmila.sekaninova@century21.cz, Century21 Bonus Brno, Křenová 71, 602 00 Brno

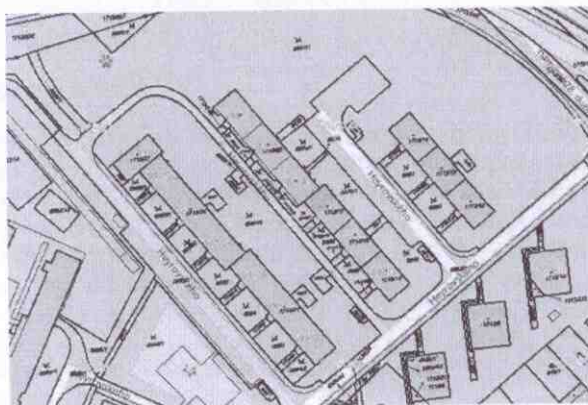
Podklady pro vypracování odhadu:

- LV č. 6278 , k. ú. Bystrc, obec Brno
- fyzická obhlídka nemovitosti
- informace sdělené majitelem
- statistické informace realitní kanceláře CENTURY 21 Bonus Brno
- aktuální tržní ceny srovnatelných rodinných domů v dané lokalitě
- www.cenovemapy.cz

Identifikace nemovitosti:

- Bytová jednotka č. 595/6, která je součástí pozemku p.č.1713/17, k.ú. Bystrc, č. LV 6278

Katastrální mapa a letecký snímek:



Fotodokumentace:



Každá kancelář je nezávisle vlastněna a provozována



Popis nemovitosti:

Jedná se o bytovou jednotku v osobním vlastnictví umístěnou v 3 NP ze 4, v domě bez výtahu. Dům je panelový, po revitalizaci (zeteplení domu, nové balkony, plastová okna). Byt je v dobrém stavu, po rekonstrukci v roce 1998, kdy bylo vyzděno bytové jádro. Podlahová plocha bytu činí 74,89 m². Kuchyň má 11,75 m², obývací pokoj 20,4m², ložnice 16,02m², ložnice 11,88m². Koupelna s vanou 2,5m², samostatné WC, předsíň 6,98m², balkon 2,2 m² a sklepní kóje 2,23m². Podlahy v pokojích jsou parkety, v předsíni a kuchyni dlažba. Dům se nachází v blízkosti MŠ i ZŠ, tramvajové i autobusové zastávky.

Posuzované parametry:

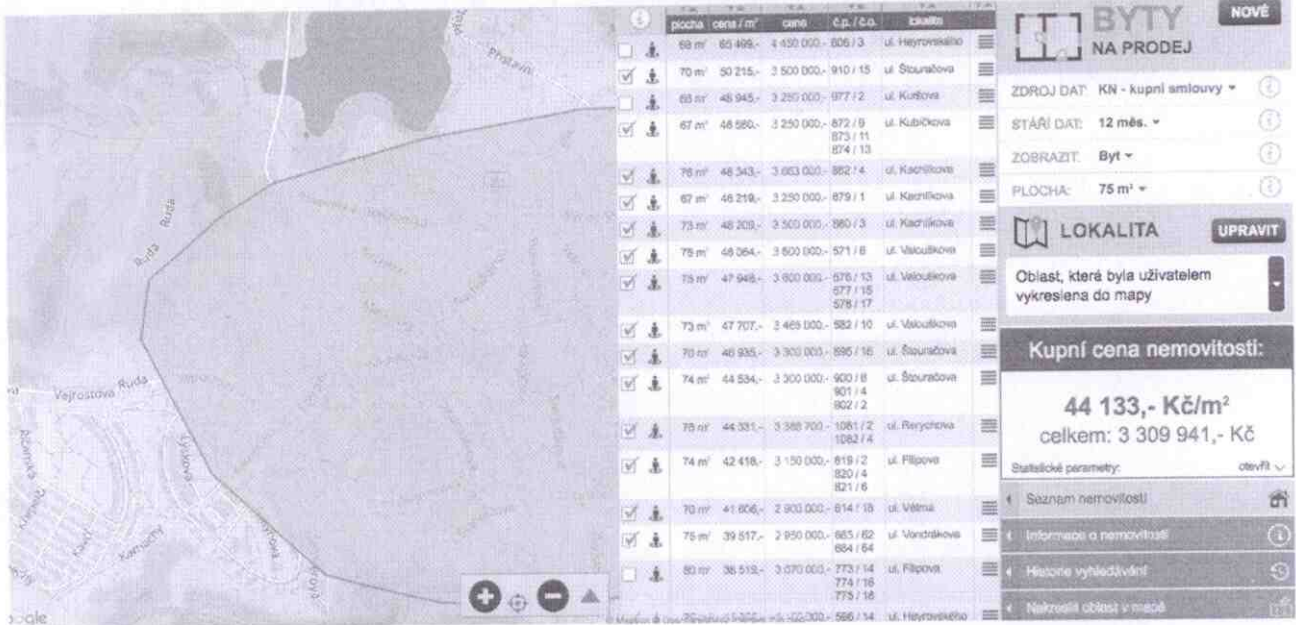
lokality: Brno - Bystrc se nachází na severozápadním okraji města Brna. Počtem obyvatel se řadí k největším městským částem Brna a rozlohou je částí největší. Nachází se zde řada mateřských i základních škol různých zaměření, gymnázium. Lékařská střediska, obchody, supermarkety, 2 pošty, centra volného času a další. Jedná se o lokalitu vyhledávanou nejen k bydlení, ale i pro velké možnosti volnočasových aktivit. Výborná dopravní dostupnost, spojení s centrem města zajišťuje DPMB prostřednictvím tramvajových linek číslo 1,3 a 11 a několika autobusových linek a také trolejbus číslo 30.

umístění objektu: na vedlejší klidné ulici
okolní zástavba: bytové domy
přístupnost: asfaltová komunikace
parkování: na přilehlém parkovišti
stavební materiál: panel
průchodnost pokojů: ne
zahrada: ne
terén: rovina
dvůr: ne
předzahrádka: ne
vjezd: ne
sklep: ano
terasa, balkon nebo lodžie: ano
garáž/průjezd: ne
možnost rozšíření: ne
stav objektu: po revitalizaci
právní vady a omezení: žádné

Každá kancelář je nezávisle vlastněna a provozována

Odhad tržní ceny nemovitosti:

Cenova mapa:



Vzhledem k lokalitě, umístění nemovitostí, stavu objektu, jeho velikosti a příslušenství odhaduji na základě statistických údajů realitní kanceláře CENTURY 21 Bonus Brno, s přihlédnutím ke stanovisku odborníků z oboru realitního trhu a na základě srovnání s podobnými nemovitostmi v místě a čase trhem akceptovatelnou nabídkovou cenu

3 300 000,- Kč

Ludmila Sekaninová, realitní makléřka
tel.: +420 775 674 510
e-mail: ludmila.sekaninova@century21.cz
www.ludmilasekaninova.cz



CENTURY 21 Bonus Brno
Křenová 71, 602 00 Brno
tel. zdarma: 800 101 128
bonusbrno.century21.cz

V Brně dne 17.1.2018

Každá kancelář je nezávisle vlastněna a provozována

609 563/2017 - 98
Mgr. Jana Hyráková,
notářka v Brně

24. 01. 2018

.....krát....., příloha.....
OSOBNĚ IRENA KOMÁRKOVÁ

Odhad obvyklé hodnoty

o obvyklé (obecné, tržní) hodnotě spoluvlastnického podílu id. 1/3 na rekreační chatě č.e. 838 postavené na pozemku parc.č. 4580 v Brně – Bystrci včetně všech součástí, příslušenství a spoluvlastnického podílu id. 1/2 na pozemcích parc.č. 4580, 4581, 4582 a 4583/1, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno - město na listech vlastnictví č. 1430 a 1429 pro k.ú. Bystrc.



Objednatel : Irena Komárková
Heyrovského 595/12
635 00 Brno

Účel posudku : Stanovení obvyklé hodnoty nemovitých věcí pro dědické řízení
č.j.: 60D 563/2017 po panu Mgr. Jiřím Komárkovi, zemřelém
dne 15.11.2017

Oceněno ke dni: 15.11.2017

Posudek vypracoval : Ing. Jaromír Šuma
oceňování majetku pro věci nemovité
Renčova 1939/11, 621 00 Brno
IČ: 403 79 817,
tel.: 602 868 215
e-mail: jaromir.suma@seznam.cz

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce. Celkem posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a přílohy.

V Brně, dne 15.ledna 2018

-99

OBSAH :

Zadání	strana
1. Nález	3
1.1. Podklady pro ocenění	3
2. Posudek – ocenění nemovitostí	4
3. Stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí a vyhodnocení rizik	19

Přílohy

Příloha 1 – Situace širších vztahů a letecký snímek

Příloha 2 – Výpisy z katastru nemovitostí (LV č. 1430, 1429)

Příloha 3 – Kopie katastrální mapy 1:1000

Příloha 4 – Srovnatelné objekty

1. NÁLEZ

1.1. PODKLADY PRO OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Pro vypracování ocenění nemovitosti byly použity následující podklady :

- 1.a.: Výpisy z katastru nemovitostí, LV č. 1430 a 1429, k.ú. Bystrc, vyhotovené Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Brno - město.
- 1.b.: Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Bystrc v měřítku 1:1000.
- 1.c.: Vlastní databáze nemovitostí a databáze spolupracujících znalců.
- 1.d.: Místní šetření, provedené dne 13.1.2018 zhotovitelem ocenění Ing. Jaromírem Šumou za účasti paní Ireny Komárkové, objednatele posudku.
- 1.e.: Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., 53/2016 Sb. a č. 443/2016 sb. s účinností od 1.1.2017.
- 1.f.: Informace a sdělení získaná při místním šetření od paní Ireny Komárkové.
- 1.g.: Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 13.1.2018.
- 1.h.: Informace a sdělení získaná z místních realitních kancelářích, realitních novin a internetního serveru (www.reality.cz, www.nemovitosti.cz, www.sreality.cz, www.jihomoravskereality.cz, www.csc.com.cz).
- 1.ch.: Knihovna znalce.

107

2. POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Definice : Obecná (obvyklá, tržní) cena je cena, za kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákonu o cenách je tato cena nazývána cenou obvyklou.

Obvyklou cenu nemovitostí nelze spočítat podle žádných matematických vztahů. Je možné ji stanovit pouze na základě aplikace podrobné znalosti místního trhu s nemovitostmi na konkrétní oceňovanou nemovitost. Podkladem pro stanovení obvyklé ceny bývá nejčastěji stanovení následujících hodnot:

- věcné hodnoty nemovitostí (HN)
- výnosové hodnoty nemovitostí (HV)
- srovnávací hodnoty nemovitostí (HS)

Z výsledků stanovení výše uvedených hodnot je provedeno vyhodnocení a stanovení obvyklé ceny. Výsledek však nemůže být tvořen pouhým zprůměrováním získaných hodnot. Všechny hodnoty lze pokládat pouze za pomocné. Nejdůležitější z těchto hodnot je srovnávací hodnota, neboť je v ní promítnut reálný trh s nemovitostmi.

Při stanovení konečné obvyklé ceny je nutno rovněž přihlídnout k případným omezujícím podmínkám (věcná břemena, nájemní smlouvy, spoluvlastnictví).

V ČR není stanovena žádná závazná metodika k určení obvyklé ceny nemovitosti, je objektivně daná až samotným realizovaným prodejem.

Znalecký úkol, účel ocenění

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl id. 1/3 na rekreační chatě č.e. 838 postavené na pozemku parc.č. 4580 v Brně – Bystrci včetně všech součástí, příslušenství a spoluvlastnického podílu id. 1/2 na pozemcích parc.č. 4580, 4581, 4582 a 4583/1, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno - město na listech vlastnictví č. 1430 a 1429 pro k.ú. Bystrc. Úkolem znalce je zpracovat odborný posudek o obvyklé hodnotě nemovitostí zapsaných na LV č. 1430 a 1429 v k.ú.Bystrc pro dědické řízení po panu Mgr. Jiřím Komárkovi k datu jeho úmrtí, tj k 15.11.2017.

Informace o nemovitosti

Vlastník stavby	Komárek Jiří Mgr. (400809/466) Heyrovského 595/12, Bystrc, 635 00 Brno - podíl 1/3, Komárková Pavlína (665611/0417), Vaculíkova 531/8, Lesná, 638 00 Brno - podíl 2/3.
LV č.	1430
Katastrální území	Bystrc (kód 611778)
Obec, okres	Brno (582786), Brno - město (CZ0642)
Vlastnictví stavby	Část obce, č.e., způsob využití, parc.číslo, výměra, druh Bystrc, 838, stavba pro rod. rekreaci, 4580, 32 m ² , zastavěná plocha a nádvoří (LV č. 1429)

Vlastník stavby	Komárek Jiří Mgr. (400809/466) Heyrovského 595/12, Bystrc, 635 00 Brno - podíl 1/2, Komárková Pavlína (665611/0417), Vaculíkova 531/8, Lesná, 638 00 Brno - podíl 1/2.
LV č.	1429
Katastrální území	Bystrc (kód 611778)
Obec, okres	Brno (582786), Brno - město (CZ0642)
Vlastnictví stavby	Parc.číslo, výměra, druh 4580, 32 m ² , zastavěná plocha a nádvoří, 4581, 10 m ² , ostatní plocha, jiná plocha, 4582, 4 m ² , ostatní plocha, jiná plocha, 4583/1, 580 m ² , zahrada

Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitostí bylo provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a na základě výsledků místního šetření provedeného na místě samém dne 13.1.2018 za účasti paní Ireny Komárkové, objednatele posudku.

Nájemní smlouva

Na základě informací získaných při místním šetření není na výše uvedených nemovitostech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví

V současné době dle informací z katastru nemovitostí LV č. 1429 pro k.ú. Bystrc v oddíle C – omezení vlastnického práva je evidováno věcné břemeno.

Na omezení uvedená v katastru nemovitostí na LV č. 1429 pro k.ú. Bystrc v oddíle C – omezení vlastnického práva, tj. věcné břemeno není při tomto ocenění brán zřetel.

Majetkoprávní vztahy

Zpracovateli nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění spoluvlastnického podílu id. 1/3 na rekreační chatě č.e. 838 postavené na pozemku parc.č. 4580 v Brně – Bystrci včetně všech součástí, příslušenství a spoluvlastnického podílu id. 1/2 na pozemcích parc.č. 4580, 4581, 4582 a 4583/1, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno - město na listech vlastnictví č. 1430 a 1429 pro k.ú. Bystrc.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeného ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění spoluvlastnického podílu id. 1/3 na rekreační chatě č.e. 838 postavené na pozemku parc.č. 4580 v Brně – Bystrci včetně všech součástí, příslušenství a spoluvlastnického podílu id. 1/2 na pozemcích parc.č. 4580, 4581, 4582 a 4583/1, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno - město na listech vlastnictví č. 1430 a 1429 pro k.ú. Bystrc bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesе právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovité věci jako podklad pro dědické řízení po panu Mgr. Jiřím Komárkovi k datu jeho úmrtí, tj k 15.11.2017.

Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná rekreační chata č.e. 838 je situovaná na okraji zástavby městské části Bystrc v blízkosti Brněnské přehrady a hotelu Kozí Horka a je přímo přístupná odbočkou z místní komunikace ulice Rakovecká.

Nemovitost je tvořena samostatně stojící rekreační chatou přízemní, částečně podsklepenou s vestavěným podkrovím v sedlové střeše s vikýřem a příslušenstvím, sestávajícím z venkovních úprav, studny a trvalých porostů. Chata je osazena ve značně svažitém terénu a z inženýrských sítí je napojena na elektrickou energii, kanalizace je svedena do jímky na vyvážení, voda je používána z vlastní studny. Dle předložených podkladů a dostupných informací byla chata postavena a od té doby i užívána v roce 1949. Stavebně - technický stav objektu je hodnocen odborným odhadem znalce jako dobrý, odpovídá stáří stavby a průměrně prováděné běžné údržbě.

Rozdělení oceňovaných objektů

- 1) Parc.č. 4580 - zastavěná plocha a nádvoří
- 2) Parc.č. 4581 - ostatní plocha, jiná plocha
- 3) Parc.č. 4582 - ostatní plocha, jiná plocha
- 4) Parc.č. 4583/1 – zahrada
- 5) Studna kopaná
- 6) Rekr.chata s krovem umožňujícím zřízení podkroví

Poznámka : vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalé porosty nejsou cenotvorné a k hlavním objektům tvoří doplňkovou funkci.

2.1. CENA ZJIŠTĚNÁ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb. (oceňovací vyhláška), s účinností od 1.1.2017.

2.1 Parc.č. 4580 - zastavěná plocha a nádvoří

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1 Výpočet lo - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Oi
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00

104

Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitost pozemku a expozice	2	-0.02
Svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	2	-0.01
Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		-0.03

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.03 = 0.970$$

2.1.2 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	3	0.05
Poptávka je vyšší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	3	-0.01
Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.01
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Hospodářsko - správní význam obce	3	1.00
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality		
8. Poloha obce	5	1.00
Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel		
9. Občanská vybavenost obce	2	1.00
Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)		
Celkem 1. až 5. znak		0.03

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.03) \times 1 = 1.030$$

2.1.3 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, rekreace)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.85
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	3	0.05
Rekreační oblasti		

3. Poloha pozemku v obci	3	0.05
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	2	-0.05
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	0.00
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	2	0.00
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	3	0.00
Nižší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.10
Vlivy zvyšující cenu		

Celkem * 0.15

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.15) \times 0.85 = 0.978$$

2.1.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	3.780,-
Index cenového porovnání		x 0.9770
$I = I_o \times I_t \times I_p = 0.970 \times 1.030 \times 0.978$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	3.693,06
Cena za celou výměru 32.00 m ²	= Kč	118.177,92
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	59.088,96
Parc.č. 4580 - zastavěná plocha a nádvoří	Cena celkem Kč	59.089,-

2.2 Parc.č. 4581 - ostatní plocha, jiná plocha

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.2.1 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	2	-0.02
Svažítost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	2	-0.01
Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)		

4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		-0.03

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.03 = 0.970$$

2.2.2 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	3	0.05
Poptávka je vyšší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	3	-0.01
Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.01
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Hospodářsko - správní význam obce	3	1.00
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality		
8. Poloha obce	5	1.00
Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel		
9. Občanská vybavenost obce	2	1.00
Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)		
Celkem 1. až 5. znak		0.03

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.03) \times 1 = 1.030$$

2.2.3 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, rekreace)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	0.85
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	3	0.05
Rekreační oblasti		
3. Poloha pozemku v obci	3	0.05
Okrajové části obce		

-107

4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	2	-0.05
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	0.00
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	2	0.00
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	3	0.00
Nižší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.10
Vlivy zvyšující cenu		

Celkem * 0.15

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.15) \times 0.85 = 0.978$$

2.2.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	3.780,-
Index cenového porovnání		x 0.9770
$I = I_o \times I_t \times I_p = 0.970 \times 1.030 \times 0.978$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	3.693,06
Cena za celou výměru 10.00 m ²	= Kč	36.930,60
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	18.465,30

Parc.č. 4581 - ostatní plocha, jiná plocha **Cena celkem Kč 18.465,-**

2.3 Parc.č. 4582 - ostatní plocha, jiná plocha

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.3.1 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	2	-0.02
Svažítost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	2	-0.01
Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		

-108

5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		-0.03

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.03 = 0.970$$

2.3.2 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	3	0.05
Poptávka je vyšší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	3	-0.01
Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.01
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Hospodářsko - správní význam obce	3	1.00
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality		
8. Poloha obce	5	1.00
Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevymenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel		
9. Občanská vybavenost obce	2	1.00
Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)		
Celkem 1. až 5. znak		0.03

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.03) \times 1 = 1.030$$

2.3.3 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, rekreace)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	0.85
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	3	0.05
Rekreační oblasti		
3. Poloha pozemku v obci	3	0.05
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	2	-0.05
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		

-108

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	0.00
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	2	0.00
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	3	0.00
Nižší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.10
Vlivy zvyšující cenu		
Celkem *		0.15

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.15) \times 0.85 = 0.978$$

2.3.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	3.780,-
Index cenového porovnání		x 0.9770
$I = I_o \times I_t \times I_p = 0.970 \times 1.030 \times 0.978$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	3.693,06
Cena za celou výměru 4.00 m ²	= Kč	14.772,24
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	7.386,12
Parc.č. 4582 - ostatní plocha, jiná plocha	Cena celkem Kč	7.386,-

2.4 Parc.č. 4583/1 - zahrada

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.4.1 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	2	-0.02
Svažítost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	2	-0.01
Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		

110

6. Ostatní neuvedené		
Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		-0.03

$$I_0 = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.03 = 0.970$$

2.4.2 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi		
Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.05
2. Vlastnické vztahy		
Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	3	-0.01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost		
Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost		
Negativní	1	-0.01
5. Ostatní neuvedené		
Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko		
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Hospodářsko - správní význam obce		
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality	3	1.00
8. Poloha obce		
Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevymenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	5	1.00
9. Občanská vybavenost obce		
Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	2	1.00
Celkem 1. až 5. znak		0.03

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.03) \times 1 = 1.030$$

2.4.3 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, rekreace)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby		
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP		
Rekreační oblasti	3	0.05
3. Poloha pozemku v obci		
Okrajové části obce	3	0.05
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci		
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	2	-0.05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku		
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	2	0.00

111

6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	2	0.00
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	3	0.00
Nižší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.10
Vlivy zvyšující cenu		

Celkem * 0.15

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.15) \times 0.85 = 0.978$$

2.4.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	3.780,-
Index cenového porovnání		x 0.9770
I = I _o x I _t x I _p = 0.970 x 1.030 x 0.978		

Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	3.693,06
Cena za celou výměru 580.00 m ²	= Kč	2.141.974,80
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	1.070.987,40

Parc.č. 4583/1 - zahrada **Cena celkem Kč 1.070.987,-**

2.5 Studna kopaná

Oceněno podle § 19, přílohy č.16 vyhlášky.

2.5.1 Opotřebení stavby

Při stáří 68 let a životnosti 120 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 56.6667%.

2.5.2 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	3	0.05
Poptávka je vyšší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	3	-0.01
Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluhl. podílu pozemku k jednotce)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.01
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Hospodářsko - správní význam obce	3	1.00
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality		
8. Poloha obce	5	1.00
Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevymenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel		
9. Občanská vybavenost obce	2	1.00
Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)		
Celkem 1. až 5. znak		0.03

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.03) \times 1 = 1.030$$

2.5.3 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, rekreace)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P _i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.85
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	3	0.05
Rekreační oblasti		
3. Poloha pozemku v obci	3	0.05
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	2	-0.05
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	0.00
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	2	0.00
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	3	0.00
Nižší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.15
Vlivy zvyšující cenu		
Celkem *		0.20

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.20) \times 0.85 = 1.020$$

2.5.4 Výpočet ceny studny (§ 19 vyhlášky)

Cena studny při průměru 100.00 cm:

od 0 do 5 m =	1.950,- Kč/m	x 5.00 m = Kč	9.750,-
od 5 do 10 m =	3.810,- Kč/m	x 3.50 m = Kč	13.335,-
od 10 m výše =	5.200,- Kč/m	x 0.00 m = Kč	0,-
<hr/>			
Cena za celou hloubku		8.50 m = Kč	23.085,-
Cena za 1 kus ručního čerpadla za 2.054,-		= Kč	2.054,-
Cena za 1 kus elektr. čerpadla za 10.780,-		= Kč	10.780,-
<hr/>			
Cena po započtení všech čerpadel		= Kč	35.919,-
Koeficient polohový K5 (dle přílohy č.20)		x 1.2000	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3490	
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0510	
pp = It x Ip = 1.030 x 1.020			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	106.412,15
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	106.412,15
Snížení ceny za opotřebení 56.6667%		- Kč	60.300,25
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	46.111,90
Započtení spoluhl.podílu 1/3		= Kč	15.370,63
<hr/>			
Studna kopaná		Cena celkem Kč	15.371,-

2.6 Rekr.chata s krovem umožňujícím zřízení podkroví

Oceněno podle § 36 vyhlášky.

2.6.1 Popis

Samostatně stojící rekreační chata, přízemní, částečně podsklepená s vestavěným podkrovím v sedlovém krovu s vikýřem. Konstrukce: Stěny suterénu jsou vyzděny z cihelného zdiva na betonových základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti, přízemí a podkroví je montované z panelů na bázi dřevní hmoty, zdivo suterénu je opatřené vápennými a vápenocementovými omítkami s nátěrem nebo malbou, povrchy stěn přízemí a podkroví jsou vně opatřeny nátěrem, vnitřní povrchy tvoří dřevěné či obklady palubkou dle účelu místností, střecha je sedlová s krytinou z eternitových šablon, klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkované plechu v úplném provedení, strop nad suterénem s rovným podhledem z betonových desek zmonolitněných betonovou mazaninou, nad přízemím s rovným podhledem dřevěný trámový, okna jsou dřevěná zdvojená s okenicemi, dveře rámové náplňové nebo laťované, schody do podkroví dřevěné bez podstupnic, podlaha v suterénu je betonová se zatřeným povrchem, v přízemí PVC na prkenném podkladu, v podkroví palubky, vytápění kamny na tuhá paliva, elektroinstalace je světelná, kanalizace je svedena do jímky na vyvážení, voda přivedena z vlastní studny.

Dispoziční uspořádání:

1.PP: sklep, garáž

1.NP: kuchyňka, obytná místnost s kamny, Podkroví: 3 ložnice.

2.6.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11.4
Typ:	G2 - podsklepené
Druh konstrukce:	Montovaná na bázi dřevní hmoty

2.6.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	5,58*4,49*2,40	=	60,13 m ³
Vrchní stavba	6,70*5,58*2,65	=	99,07 m ³

-117

Zastřešení	6.70*5.58*4.05/2	=	75.71 m ³
Vikýř	5.6*4.05/2*2.78/3	=	10.51 m ³
celkem =			245.42 m ³

2.6.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	3	0.05
Poptávka je vyšší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	3	-0.01
Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.01
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Hospodářsko - správní význam obce	3	1.00
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality		
8. Poloha obce	5	1.00
Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel		
9. Občanská vybavenost obce	2	1.00
Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)		
Celkem 1. až 5. znak		0.03

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.03) \times 1 = 1.030$$

2.6.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, rekreace)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	0.85
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	3	0.05
Rekreační oblasti		
3. Poloha pozemku v obci	3	0.05
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	2	-0.05
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	0.00
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		

-115

7. Osobní hromadná doprava	2	0.00
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	3	0.00
Nižší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.15
Vlivy zvyšující cenu		

Celkem * 0.20

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.20) \times 0.85 = 1.020$$

2.6.6 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 25, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V _i
0. Typ stavby a)	4	G
Podsklepený - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP včetně		
1. Druh stavby	2	0.00
Rekreační chata		
2. Svislé konstrukce b)	3	0.00
Montované na bázi dřevní hmoty		
3. Střešní konstrukce	3	0.03
Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby		
4. Napojení stavby na sítě	2	0.00
Elektr. proud, voda, žumpa (septik)		
5. Vybavení	3	0.00
WC ve stavbě		
6. Vytápění stavby	2	0.00
Lokální vytápění		
7. Přísl.stavby (venk.úpr. a vedl.st. do 25m²)	5	0.08
Příslušenství výrazně zvyšující cenu stavby (např. sauna)		
8. Výměra pozemků užívané se stavbou	3	0.03
Nad 400 m		
9. Kriterium jinde neuvedené	5	0.15
Významně zvyšující cenu		
10. Stavebně- technický stav	1	0.6930
Stavba ve výborném stavu (hodnota 1.05 vynásobena koef. s=0.66+0 pro stáří 68 let)		

Celkem * 0.29

* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + 0.29) \times 0.693 = 0.894$$

2.6.7 Výpočet ceny objektu (§ 36 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.487,-
lv: index konstrukce a vybavení		x 0.894
lt: index trhu		x 1.030
lp: index polohy		x 1.020
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	2.335,89
Cena za celý obestavěný prostor 245.42 m ³	= Kč	573.274,09
Započtení spoluhl.podílu 1/3	= Kč	191.091,36
Rekr.chata s krovem umožňujícím zřízení podkrovní	Cena celkem Kč	191.091,-

3. REKAPITULACE

1) Parc.č. 4580 - zastavěná plocha a nádvoří	Kč	59.089,-
2) Parc.č. 4581 - ostatní plocha, jiná plocha	Kč	18.465,-
3) Parc.č. 4582 - ostatní plocha, jiná plocha	Kč	7.386,-
4) Parc.č. 4583/1 - zahrada	Kč	1.070.987,-
5) Studna kopaná	Kč	15.371,-
6) Rekr.chata s krovem umožňujícím zřízení podkrovní	Kč	191.091,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.362.389,-

Hodnota nemovitostí zjištěná za podpory cenového předpisu činí po zaokrouhlení

1 360 000,- Kč

(slovy : jedenmiliontřistašedesáttisíc korun českých).

3. STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK**Věcná břemena**

V současné době dle informací z katastru nemovitostí LV č. 1429 pro k.ú. Bystrc v oddíle C – omezení vlastnického práva je evidováno věcné břemeno dle listiny 911 V3 1010/93.

Zástavní práva

V současné době dle informací z katastru nemovitostí LV č. 1430 a 1429 pro k.ú. Bystrc v oddíle C – omezení vlastnického práva nejsou evidována omezení zástavními právy.

Ostatní rizika

Na oceňovaném rodinném domě dle sdělení paní Ireny Komárkové ke dni ocenění nebyly uzavřeny žádné nájemní smlouvy.

Jedná se o původní dřevěnou rekreační chatu, která je postavena v žádané lokalitě Kozí Horka na břehu Brněnské přehrady.

Jedná se o nemovitou věc v podílovém spoluvlastnictví.

Využití pozemků je dané územním plánem pro město Brno.

Na oceňovaných nemovitostech se dle zjištění a dostupných informací nevztahují žádná další ostatní rizika.

Celková hodnota rekreační chaty č.e. 838 postavené na pozemku parc.č. 4580 v Brně – Bystrci včetně všech součástí, příslušenství a pozemků parc.č. 4580, 4581, 4582 a 4583/1, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno - město na listech vlastnictví č. 1430 a 1429 pro k.ú. Bystrc činí po zaokrouhlení 2 930 000,- Kč, z toho cena stavby 620 000,- Kč a cena pozemků 2 310 000,- Kč.

Stanovení obvyklé hodnoty

Vzhledem ke stavu, velikosti a funkčnímu využití objektu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji

obvyklou (obecnou, tržní) cenu spoluvlastnického podílu id. 1/3 na rekreační chatě č.e. 838 postavené na pozemku parc.č. 4580 v Brně – Bystrci včetně všech součástí, příslušenství a spoluvlastnického podílu id. 1/2 na pozemcích parc.č. 4580, 4581, 4582 a 4583/1, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno - město na listech vlastnictví č. 1430 a 1429 pro k.ú. Bystrc podle tohoto odborného posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitých věcí pro dědické řízení č.j.: 60D 563/2017 po pani Mgr. Jiřím Komárkovi k datu jeho úmrtí, tj. k 15.11.2017, po zaokrouhlení na:

1 360 000,- Kč

(slovy : jedenmiliontřistašedesáttisíc korun českých).

V Brně, dne 15.ledna 2018

Ing. Jaromír Šuma
oceňování majetku pro věci nemovité
Renčova 1939/11, 621 00 Brno
IČ: 403 79 817
Tel.: 541 214 417
.....
vypracoval