

Odhad tržní hodnoty nemovité věci

číslo OP/5/2023

Odhadce: Ing. Zuzana Mrňousová, Puškinova 18, 616 00 Brno - Žabovřesky, +420 605 842 300, zuzana.mrnousova@gmail.com
Datum objednání: 17.02.2023 Datum místního šetření: 06.03.2023
Místní šetření proběhlo za účasti: pana Mgr. Michala Liktora
Datum převzetí kompletních podkladů: 13.03.2023
Vlastník jednotky: Petr Süsser, Jateční 1718/30, 62800 Brno - Líšeň, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Petr Süsser, Jateční 1718/30, 62800 Brno - Líšeň, spoluvlastnický podíl: 1013 / 4112
Objednatel: Mgr. Michal Liktora, +420 775 789 982, liktor@ofgroup.cz



Základní údaje

Název nemovité věci: Byt č. 2 v rodinném domě č.p. 10 na pozemku parcelní č. 161/1 vč. spoluvlastnického podílu na pozemku parcelní č. 161/1, vč. zahrady, garáže a parkovacího stání v k.ú. Marefy
Adresa nemovité věci: Marefy 10, 68501 Bučovice - Marefy
Účel ocenění: Odhad tržní hodnoty pro účel převodu nemovitosti

Katastrální údaje

Kraj:	Jihomoravský	Okres:	Vyškov
Obec:	Bučovice	Katastrální území:	Marefy
Ulice:	Marefy	Číslo popisné	10
List vlastnictví č.:	535, 534	Parcelní čísla pozemků:	161/1
Číslo jednotky:	10/2	Spoluvlastnický podíl:	1 013 / 4 112

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad tržní hodnoty pro účel převodu nemovitosti

Rizika

- + Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- + Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- + Průběh výstavby odpovídá projektové dokumentaci
- Nemovitá věc situována v záplavové zóně II
- + Bez reálných břemen a služebností
- Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
- + Nemovitá věc není pronajímána
- + Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn přes pozemky p.č. 165/1

Současný stav

TRŽNÍ HODNOTA
JEDNOTKOVÁ CENA

5 540 000 Kč
71 855 Kč/m²

Vytvořeno programem NEMExpress verze 2.1.90

Počet stran:

19 stran

Počet příloh:

11

V Brně, dne 13.03.2023

Otisk razítka

Ing. Zuzana Mrňousová



Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Bučovice jsou město v okrese Vyškov v Jihomoravském kraji, 29 km východně od Brna na severním okraji Ždánického lesa, v nadmořské výšce 226 m n. m. Městem protéká řeka Litava. Bučovicemi prochází silnice I. třídy č. 50 vedoucí Jihomoravským a Zlínským krajem a leží na železniční trati Brno – Veselí nad Moravou. Marefy jsou vesnice v okrese Vyškov ležící 2,5 km západně od Bučovic v údolí na levém břehu Litavy, v nadmořské výšce 216 m n. m. Jde o součást města Bučovice. Marefy mají minimální občanskou vybavenost, nachází se zde knihovna a tělocvična Sokol. Bučovice mají kompletní občanskou vybavenost, nachází se zde pošta, knihovna, základní i mateřské školy, gymnázium a obchodní akademie, lékárny, poliklinika, několik supermarketů, restauračních a ubytovacích zařízení apod. Vzdálenost do centra města Bučovice je cca 3 km.

Rodinný dům s oceňovaným bytem se nachází západně od Bučovic v samostatném vesnickém celku zvaném Marefy, který je součástí města Bučovice. Rodinný dům je situován v centrální, zastavěné části Maref, v samostatně stojící a polořadové rodinné zástavbě. Jedná se o klidnou a málo frekventovanou lokalitu. Doprava je zajišťována vlakem i autobusem. Nejbližší zastávka autobusu je vzdálena přibližně 230 m od rodinného domu, železniční stanice se nachází ve vzdálenosti 280 m. Přístup a příjezd je zajištěn z veřejné komunikace se zpevněným povrchem – pozemek ve vlastnictví města Bučovice.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost					
Poloha v obci:	Širší centrum - zástavba RD				
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD		☒ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II., III. tř		

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Rodinný dům je zděná stavba se soustavou sedlových střech s pultovým vikýřem. Do okolní zástavby je dům začleněn jako řadový-krajní (přilehlými stavbami jsou vedlejší stavby náležející k sousednímu rodinnému domu). Půdorysně je dům ve tvaru přibližného písmene L. Po provedené půdní nástavbě je dům částečně podsklepený (dále také „PP“) s jedním nadzemním podlažím (dále také „NP“) a podkrovím. Podzemní podlaží je ve dvou úrovních. V domě se nachází 3 samostatné bytové jednotky. Dům i byt jsou k datu ocenění po kompletní rekonstrukci a jsou stavebně dokončeny. Vzhledem k rozsahu rekonstrukce, při které zůstala zachována jen část původních nosných konstrukcí, odpovídá technický stav novostavbě.

Byt č. 2 se nachází v 1. NP. Je přístupný přes společnou chodbu a jde o dvou pokojový byt s kuchyňským koutem, zádveřím, chodbou, koupelnou a samostatným WC. K bytu náleží vlastní skladovací prostor s vjezdem ze severní strany domu - možnost využívat jako garáž a zahrada - právo výlučného užívání části pozemku parcelní č. 161/1 o výměře 106,60 m². Dále k bytu náleží venkovní parkovací stání (právo výlučného užívání části pozemku parcelní č. 161/1 o výměře 12,50 m²). Pro vytápění i ohřev teplé užitkové vody je instalován vlastní plynový kotel umístěný v koupelně. Pro vytápění slouží otopné deskové radiátory. Podlahy jsou vinylové a z keramické dlažby. Okna jsou plastová s izolačním trojsklem. Součástí standardů není kuchyňská linka (je provedena příprava). Dům je napojen na obecní vodovod, splaškovou kanalizaci, elektřinu i plyn. Dešťová voda je svedena do akumulární nádrže situované na pozemku.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 2023	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r. 2 023
Stavebně technický stav:	novostavba (do 5 let stáří)	
Průkaz energetické náročnosti budovy:		
Dílčí rekonstrukce jednotky v r.	Celková rekonstrukce jednotky v r. 2 023	
Průkaz energetické náročnosti jednotky:		
Rekonstrukce jednotky: ☒ celková ☐ dílčí ☐ hygienická zařízení ☐ kuchyňská linka ☐ podlahy ☐ okna ☐ dveře		
Počet podzemních/nadzemních podlaží: 1 / 2		Počet bytových/nebytových jednotek: 3 / 0

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Současný stav

Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☒ plyn	☒ elektro	☒ telefon
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 165/1		
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
165/1	ostatní plocha - silnice	Město Bučovice

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
Byt není k datu ocenění užíván.

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitá věc situována v záplavové zóně II

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☐ není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Nemovitost je situována v záplavové zóně 2, tedy v zóně s nízkým nebezpečím vzniku povodně nebo záplavy.

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

K oceňované bytové jednotce jsou na LV č. 535 zapsána Zástavní práva smluvní ve prospěch Komerční banky, a.s. ze dne 20.04.2021 a ze dne 22.03.2023 a související zápisy. Tyto zápisy nemají za předpokladu jejich vypořádání vliv na tržní hodnotu nemovitosti.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 535			
Kraj:	CZ064 Jihomoravský	Okres:	CZ0646 Vyškov
Obec:	592943 Bučovice	Katastrální území:	691551 Marefy
Ulice:	Marefy	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
FO	Petr Süsser	Jateční 1718/30, 62800 Brno - Líšeň	1 / 1
Jednotky			
Číslo jednotky: 10/2		Spoluvlastnický podíl: 1 013 / 4 112	Rozestavěná jednotka

LIST VLASTNICTVÍ číslo 534			
Kraj:	CZ064 Jihomoravský	Okres:	CZ0646 Vyškov
Obec:	592943 Bučovice	Katastrální území:	691551 Marefy
Ulice:		č.o.:	
Vlastníci			Podíl
FO RČ:	Petr Süsser	Jateční 1718/30, 62800 Brno - Líšeň	1 013 / 4 112
Stavby			
stavba je součástí pozemku			
část obce Marefy	Rodinný dům	č.p. 10	na pozemku p.č. 161/1 ANO
Pozemky			
161/1	Pozemková parcela	Parcela KN	494 m ² zastavěná plocha a nádvoří

Posouzení režimu výstavby dle stavebního zákona

Stavební práce byly dle stavebního řádu prováděny: na stavební povolení

Stavební práce proběhly na základě Rozhodnutí č. 41/2022 - Dodatečné povolení stavby vydané Městským úřadem Bučovice, Odborem životního prostředí a stavebního úřadu, Oddělením stavebního úřadu ze dne 22.07.2022. K datu ocenění jsou jednotky zapsány jako rozestavěné. Jsou však stavebně dokončeny.

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
zádveří	byt	6,90 m ²	1,00	6,90 m ²
chodba	byt	7,90 m ²	1,00	7,90 m ²
pokoj s kuchyňským koutem	byt	23,80 m ²	1,00	23,80 m ²
pokoj	byt	21,40 m ²	1,00	21,40 m ²
koupelna	byt	2,00 m ²	1,00	2,00 m ²
WC	byt	15,10 m ²	1,00	15,10 m ²
Celková podlahová plocha		77,10 m²		77,10 m²

Plocha předzahrádek

Popis	Plocha	Jednotková cena	Cena Celkem
Právo výlučného užívání zahrady	107,00 m ²	3 000 Kč/m ²	321 000

Garáže a garážová stání	Počet	Cena Celkem
☐ gar.stání ☐ uzamykatelné gar. stání	2 ks	800 000
☒ garáž (samostatný objekt) ☒ venkovní stání		

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	100 %
Svislé konstrukce	zděné z plných cihel a z pórobetonových tvárníc	100 %
Stropy	s rovným podhledem, nespalné	100 %
Krov, střecha	sedlová	100 %
Krytiny střech	pálená taška	100 %
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	100 %
Úprava vnitřních povrchů	vápenné štukové omítky	100 %

Úprava vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém	100 %
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	100 %
Schody	železobetonové s běžným povrchem	100 %
Dveře	hladké plné nebo prosklené dveře	100 %
Vrata	neuvažují se	100 %
Okna	plastová s izolačním trojsklem	100 %
Povrchy podlah	keramická dlažba, vinyl	100 %
Vytápění	vlastní plynový kotel v bytě	100 %
Elektroinstalace	světelná třífázová	100 %
Bleskosvod	bleskosvod	100 %
Vnitřní vodovod	rozvod teplé a studené vody	100 %
Vnitřní kanalizace	úplné odkanalizování	100 %
Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	100 %
Ohřev teplé vody	plynový kotel	100 %
Vybavení kuchyní	není předmětem výstavby	100 %
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana, sprchový kout	100 %
Výtahy	chybí	100 %
Ostatní	běžné digestoře a odvětrání	100 %
Instalační pref. jádra	neuvažují se	100 %

Současný stav		
Podlahová plocha	[m ²]	77,10
Započítatelná plocha	[m ²]	77,10
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	50 000
Rozestavěnost	[%]	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	3 855 000
Stáří	[roků]	1
Další životnost	[roků]	99
Opotřebení	[%]	1,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 816 450

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

K bytové jednotce náleží podíl na pozemku zastavěném rodinným domem se zahradou, parkovacími stáními a společným dvorem. Pozemky jsou mírně svažité, napojeny na IS v kompletním rozsahu.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Obdobné pozemky se ve srovnatelných lokalitách nabízejí v cenových relacích od 3.500 do 5.000 Kč/m². Ocenění bylo provedeno metodou porovnávací na základě nabídek v realitní inzerci.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m ²	Kč	Kč/m ²	Kc	Kč/m ²
Olšany, okres Vyškov		1 139	4 267 664	3 746,85	0,99	3 709,38
Stavební pozemky v obci Olšany, okres Vyškov. Tento pozemek má plochu 1139 m ² s rozměry 31,2 m délky a 39,8 m šířky. Veškeré inženýrské sítě budou na hranici pozemku (vodovod – ukončený samostatnou vodoměrnou šachtou, elektřina – přípojná skříň 32A, optický kabel, kanalizace splašková se samostatnou šachtou). Příjezd k pozemku je po nově budované asfaltové komunikaci s veřejným osvětlením. Všechny tyto sítě se v současné době budují – termín dokončení 2/2023. Jde o nabídkovou cenu čerpanou ze serveru Sreality.cz. Datum poslední aktualizace inzerátu je 09.03.2023.						
Hodnocení: redukce pramene ceny - nabídková cena - 0,90; velikost pozemku - větší výměra - 1,10; poloha pozemku - srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelná - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu - 1,00						
Milonice, okres Vyškov		711	3 520 000	4 950,77	0,95	4 678,48
2 sousedící stavební pozemky v obci Milonice o celkové výměře 711 m ² . V únoru 2023 bylo vydáno společné povolení na stavbu 17 zděných dvoupodlažních rodinných domů s obytným podkrovím. K pozemkům vede obecní komunikace. Hlavní řad vodovodu a dešťová kanalizace jsou vedeny v ulici před pozemky, rovněž elektřina je přivedena na pozemek. Jde o nabídkovou cenu čerpanou ze serveru Sreality.cz. Datum poslední aktualizace inzerátu je 12.03.2023.						

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Hodnocení: redukce pramene ceny - nabídková cena - 0,90; velikost pozemku - srovnatelná - 1,00; poloha pozemku - srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelná - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - nutnost vybudovat přípojky IS - 1,05; úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu - 1,00						
Milonice, okres Vyškov		421	1 899 000	4 510,69	0,95	4 262,60
Rovinatý obdélníkový pozemek má šířku cca 16 m a délku cca 23 - 28 m. K pozemku vede dlážděná cesta s osvětlením, v cestě je povrchová kanalizace, vodovod. Na pozemku je zavedena elektřina v antoníčku. Dle územního plánu je to pozemek BR – bydlení v rodinných domech - hlavní využití: bydlení v rodinných domech nebo individuální rekreace v rekonstruovaných tradičních venkovských objektech. Jde o nabídkovou cenu čerpanou ze serveru Sreality.cz. Datum poslední aktualizace inzerátu je 23.02.2023.						
Hodnocení: redukce pramene ceny - nabídková cena - 0,90; velikost pozemku - srovnatelná - 1,00; poloha pozemku - srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelná - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - nutnost vybudovat přípojky IS - 1,05; úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu - 1,00						
Průměrná jednotková cena					4 216,82 Kč/m²	

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	161/1	494	4 220	1 013 / 4 112	513 565
Celková výměra pozemků:		494	Hodnota pozemků celkem:		513 565

Výpočet porovnávací hodnoty

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c					Lokalita / Fotografie		
Typ stavby	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Oceňovaná jednotka							
Byt 2+kk Bučovice - Marefy						Bučovice - Marefy	
zděná	77,10	1. NP	2+kk				
Srovnávané jednotky							
Byt 2+kk Rousínov						Rousínov	
Byt č. 02-1.01/S7, který bude vybudován v rámci developerského projektu Bytové domy Rousínov v lokalitě „Nad Školou“. Termín zahájení stavby byl v říjnu roku 2022 a dokončení je plánováno v měsíci květnu roku 2024. Všechny jednotky budou provedeny ve standardním vybavení. Součástí jednotek jsou okenní a dveřní výplně, vlnilové podlahy, malby, instalace vody, elektroinstalace pro napojení svítidel a spotřebičů a topná tělesa. Koupelny a WC budou vybaveny zařízeními předměty. Každý byt bude disponovat samostatným zdrojem vytápění (plynový kotel) a samostatným měřením el. energie. V kuchyních budou připraveny instalace pro montáž kuchyňských linek ve formě vývodů v koutu místnosti. K bytové jednotce lze koupit parkovací stání v suterénu bytového domu za cenu 242.000 Kč (započítáno do ceny pro ocenění). Jde o nabídkovou cenu developera čerpanou dne 12.03.2023. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,95; Lokalita - lepší občanská vybavenost v okolí - koeficient 0,85; Velikost objektu - menší výměra - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - vč. terasy, ale bez zahrady - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - vč. garážového stání, ale bez samostatné garáže - koeficient 1,05.							
zděná	51,84	1. NP	2+kk	4 878 284	94 103	0,80	75 282
Byt 2+kk Slavkov u Brna					ulice Bučovická		
Mezonetový byt o stávající dispozici 2+kk s parkovacím místem, bazénem a venkovním posezením. Mezonetový byt 2+kk v osobním vlastnictví se nachází ve 3.NP zrekonstruovaného cihlového domu. Celý byt je po zdařilé rekonstrukci a							

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c						Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
prodává se včetně vybavení. Topení a ohřev vody zajišťuje vlastní plynový kotel. Dům je zateplen, plastová okna, nová střecha. V přízemí domu se nachází kolárna, sklepní prostory a posilovna. Nemovitost disponuje soukromým parkováním, bazénem určeným ke koupání všech obyvatel domu a posezením s možností grilování. A velkou výhodou je vlastní vjezd z obecní komunikace. Každý byt má samostatný systém vytápění a ohřev vody. Dům je připojen na veškeré inženýrské sítě, v místě se nachází kompletní občanská vybavenost. Jde o nabídkovou cenu čerpanou ze serveru Sreality.cz. Datum poslední aktualizace inzerátu je 15.02.2023. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,95; Lokalita - lepší občanská vybavenost v okolí - koeficient 0,85; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - vč. vybavení a společného bazénu - koeficient 0,90; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - bez zahrady - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - vč. parkovacího stání ale bez garáže - koeficient 1,05.							
zděná	61,50	3. NP	2+kk	5 300 000	86 179	0,80	68 943
Byt 3+kk Nižkovice Byt o dispozici 3+kk 4 km od Slavkova u Brna v obci Nižkovice. Bytová jednotka má výměru 76,9 m² a náleží k ní zděný sklep o výměře 2,6 m² a jedno parkovací místo u domu. Vytápění bytového domu je zajištěno místní bioplynkou. Jde o nabídkovou cenu čerpanou ze serveru Sreality.cz. Datum poslední aktualizace inzerátu je 16.02.2023. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,95; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - bez zahrady - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - vč. parkovacího stání, ale bez samostatné garáže - koeficient 1,05.						Nižkovice, okres Vyškov 	
zděná	78,20	1. NP	3+kk	5 336 668	68 244	1,05	71 656
Byt 3+kk Nemojany Byt v osobním vlastnictví 3+kk s terasou, zahradou a parkovacím stáním nacházející se v dvoubytovém, energeticky úsporném řadovém rodinném domě č. 13. v klidné části obce Nemojany, okr. Vyškov. Dům je vybudován v rámci I. etapy developerského projektu "Nemojanské kaskády", v rámci kterého bude postupně zbudován pestrý obytný soubor o 17 domech. Byt 13b se nachází částečně v 1. NP a dále v 2. NP nízkoenergetického řadového dvoupodlažního dvoubytového domu č. 13., který je vystavěn z cihel Heluz, střecha pultová/plochá. Byt velikosti 3+kk je atypicky řešen jako částečně mezonetový s úložnými prostory. Dispozice: 1. NP - sklad, chodba se schodištěm. 2. NP - chodba, obývací pokoj s kuchyňským koutem s výstupem na terasu, přes kterou je po schodech přístup na vlastní zahradu o výměře 160 m² a dále pak ložnice, pokoj, koupelna s vanou, umyvadlem a toaletou, šatna, technická místnost. Vstup na pozemek je možný v zadní části zahrady z pěší komunikace obytného komplexu. Parkovací stání na vlastním pozemku u domu. Kompletní inženýrské sítě napojeny - obecní vodovod, kanalizace, elektřina. Dešťová voda svedena do akumulární nádrže s čerpadlem. Vytápění a ohřev vody - tepelné čerpadlo. Jde o nabídkovou cenu čerpanou ze serveru Sreality.cz. Datum poslední aktualizace inzerátu je 10.03.2023. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,95; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - větší zahrada - koeficient 0,97; Úvaha zpracovatele ocenění - vč. parkovacího stání, ale bez samostatné garáže - koeficient 1,05.						Nemojany, okres Vyškov 	
zděná	73,28	1.-2. NP	3+kk	5 380 000	73 417	0,97	71 214
Variační koeficient před úpravami:			12,70 %	Variační koeficient po úpravách:			3,17 %
Započitatelná plocha:				77,10 m ²			
Minimální jednotková cena:				68 943 Kč/m ²	Minimální cena:	5 315 505 Kč	
Průměrná jednotková cena:				71 774 Kč/m ²	Průměrná cena:	5 533 775 Kč	
Maximální jednotková cena:				75 282 Kč/m ²	Maximální cena:	5 804 242 Kč	
Stanovená jednotková cena:				71 800 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	5 535 780 Kč	

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení tržní hodnoty posuzovaných nemovitých věcí

Rodinný dům je umístěn v žádané a klidné lokalitě, v blízkosti města Brna. Nemovitost byla oceněna metodou porovnávací na základě nabídek v realitní inzerci. Přístup a příjezd k pozemku je právně zajištěn. Nemovitost je situována v záplavové zóně 2, tedy v zóně s nízkým nebezpečím vzniku povodně nebo záplavy. Nebyla identifikována žádná rizika mající negativní dopad na tržní hodnotu nemovitosti.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav
Porovnávací hodnota	5 535 780 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	4 330 015 Kč
Tržní hodnota	5 540 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	513 565 Kč

Silné stránky nemovité věci

- vlastní garáž
- vlastní parkovací stání
- vlastní zahrada
- malý počet jednotek v domě

Slabé stránky nemovité věci

- umístění bytu v 1. NP

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 535 ze dne 12.03.2023	3
Kopie katastrální mapy ze dne 13.03.2023	2
Fotodokumentace nemovité věci	2
Projektová dokumentace	2
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa ze serveru Intermap	1

Koncesní listina

Živnostenské oprávnění vydané fyzické osobě, IČ: 04319788

Ing. Zuzana Mrňousová, Puškinova 18, 616 00 Brno

Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité

Den vzniku provozování živnosti 17.08.2015

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2023 18:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 592943 Bučovice

Kat.území: 691551 Marefy

List vlastnictví: 535

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Süsser Petr, Jateční 1718/30, Lišeň, 62800 Brno	920329/4078	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
10/1	rozestavěná jednotka			obč.z.	1036/4112
Vymezeno v:					
	Parcela	161/1	zastavěná plocha a nádvoří		494m2
	Součástí je stavba: Marefy, č.p. 10, rod.dům, LV 534				
10/2	rozestavěná jednotka			obč.z.	1013/4112
Vymezeno v:					
	Parcela	161/1	zastavěná plocha a nádvoří		494m2
	Součástí je stavba: Marefy, č.p. 10, rod.dům, LV 534				
10/3	rozestavěná jednotka			obč.z.	2063/4112
Vymezeno v:					
	Parcela	161/1	zastavěná plocha a nádvoří		494m2
	Součástí je stavba: Marefy, č.p. 10, rod.dům, LV 534				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Budoucí určená individuálně, na splacení jistiny úvěru ve výši 4.400.000,00 Kč s příslušenstvím ze smlouvy o úvěru.

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, ze smlouvy o úvěru, a to zejména z jejího porušení, odstoupení od ní, zaplacení cen a poplatků, náhrady nákladů při výkonu práv a povinností, z bezdůvodného obohacení v případě její neplatnosti nebo pokud dluh podle ní nevznikl, to vše do celkové výše 4.820.000,00 Kč vzniklé do 20.02.2051.

Budoucí určená právním důvodem, ze zástavní smlouvy k nemovitostem, a to zejména dluhy z titulu náhrady škody, na uhrazení smluvních pokut a na náhradu nákladů, to vše do celkové výše 572.000,00 Kč, vzniklé nejpozději do 20.02.2051.

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Jednotka: 10/1, Jednotka: 10/2, Jednotka: 10/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000803072 ze dne 20.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2021 09:36:33. Zápis proveden dne 12.05.2021; uloženo na prac. Vyškov

V-2940/2021-712

Pořadí k 20.04.2021 09:36

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2023 18:15:02

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 592943 Bučovice
Kat.území: 691551 Marefy List vlastnictví: 535

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000803072 ze dne 20.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2021 09:36:33. Zápis proveden dne 12.05.2021; uloženo na prac. Vyškov

V-2940/2021-712

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000803072 ze dne 20.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2021 09:36:33. Zápis proveden dne 12.05.2021; uloženo na prac. Vyškov

V-2940/2021-712

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000803072 ze dne 20.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2021 09:36:33. Zápis proveden dne 12.05.2021; uloženo na prac. Vyškov

V-2940/2021-712

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Budoucí určená individuálně, ve výši 3.250.000,00 Kč s příslušenstvím.

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, a to zejména z porušení smlouvy, odstoupení od ní, zaplacení cen a poplatků, náhrady nákladů při výkonu práv a povinností, z bezdůvodného obohacení v případě její neplatnosti nebo pokud dluh podle ní nevznikl, to vše do celkové výše 3.612.500,00 Kč.

Budoucí určená právním důvodem, a to zejména dluhy z titulu náhrady škody, na uhrazení smluvních pokut a na náhradu nákladů, do celkové výše 422.500,00 Kč, vzniklé nejpozději do 20.02.2052.

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Jednotka: 10/1, Jednotka: 10/2, Jednotka: 10/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000843971 ze dne 22.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2022 12:25:24. Zápis proveden dne 13.04.2022; uloženo na prac. Vyškov

V-2141/2022-712

Pořadí k 22.03.2022 12:25

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000843971 ze dne 22.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2022 12:25:24. Zápis proveden dne 13.04.2022; uloženo na prac. Vyškov

V-2141/2022-712

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000843971 ze dne 22.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2022 12:25:24. Zápis proveden dne 13.04.2022; uloženo na prac. Vyškov

V-2141/2022-712

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2023 18:15:02

Typ vztahu

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

V-2141/2022-712

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 30.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2022 14:44:02. Zápis proveden dne 07.09.2022.

Pro: Süsser Petr, Jateční 1718/30, Líšeň, 62800 Brno

V-6181/2022-712

RČ/IČO: 920329/4078

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

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

Vyhotoveno: 12.03.2023 18:30:41

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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 <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.
strana 3

Kopie katastrální mapy ze dne 13.03.2023



Pozemek p.č. 161/1 v k.ú. Marefy

Ortofoto ze dne 13.03.2023



Pozemek p.č. 161/1 v k.ú. Marefy

Fotodokumentace nemovité věci



Zádveří



Chodba



Pokoj s kuchyňským koutem



Pokoj



Koupelna



WC



Zahrada



Dvůr s parkovacími stáními

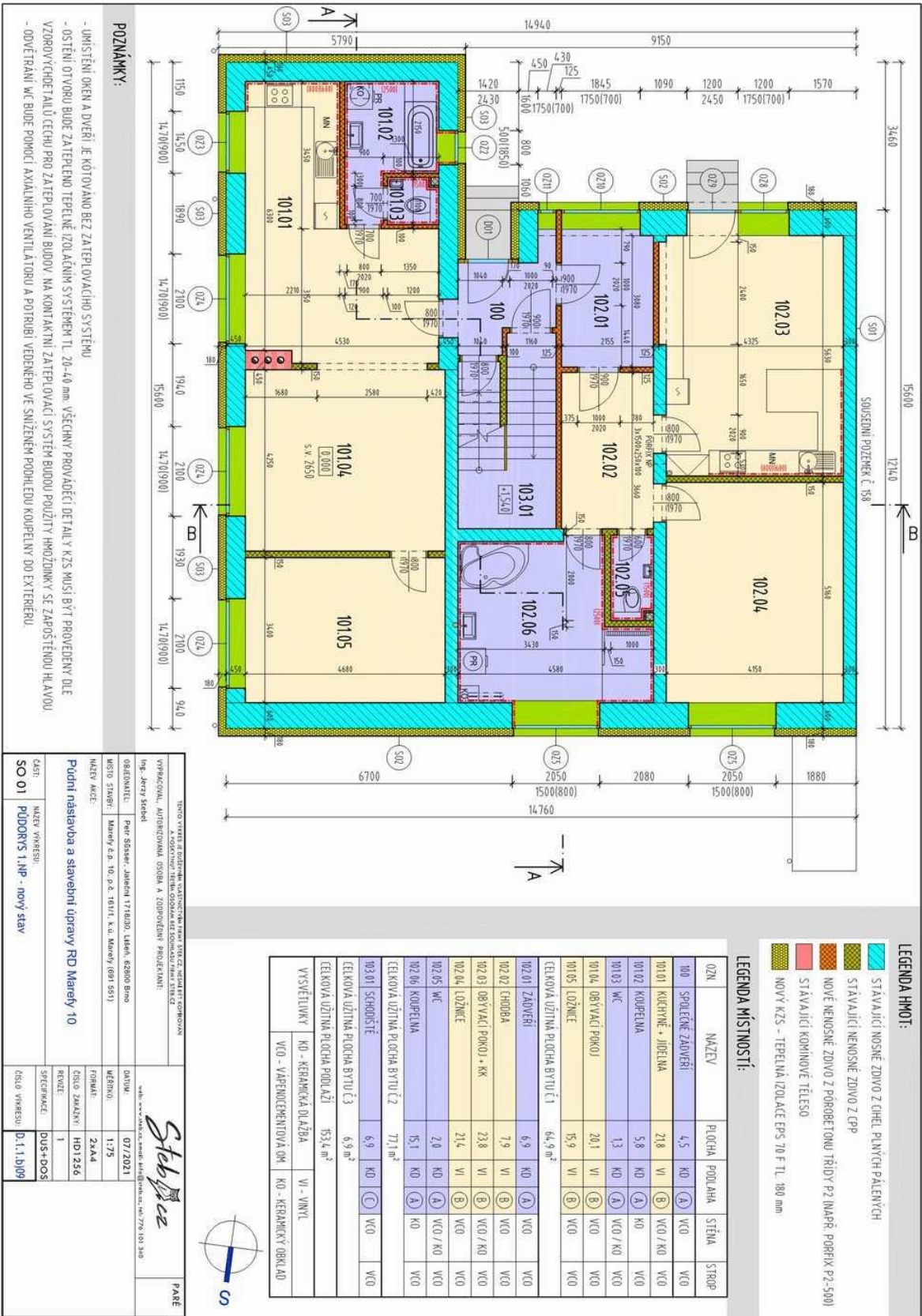


Garáž



Vjezd do garáže

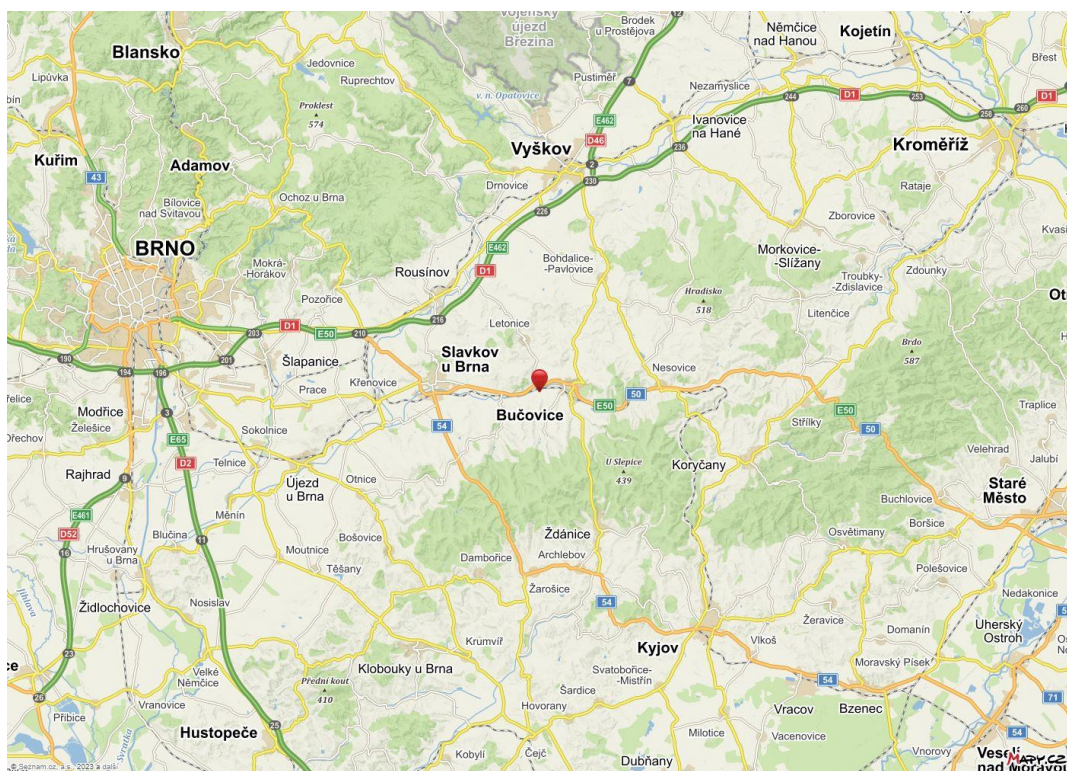
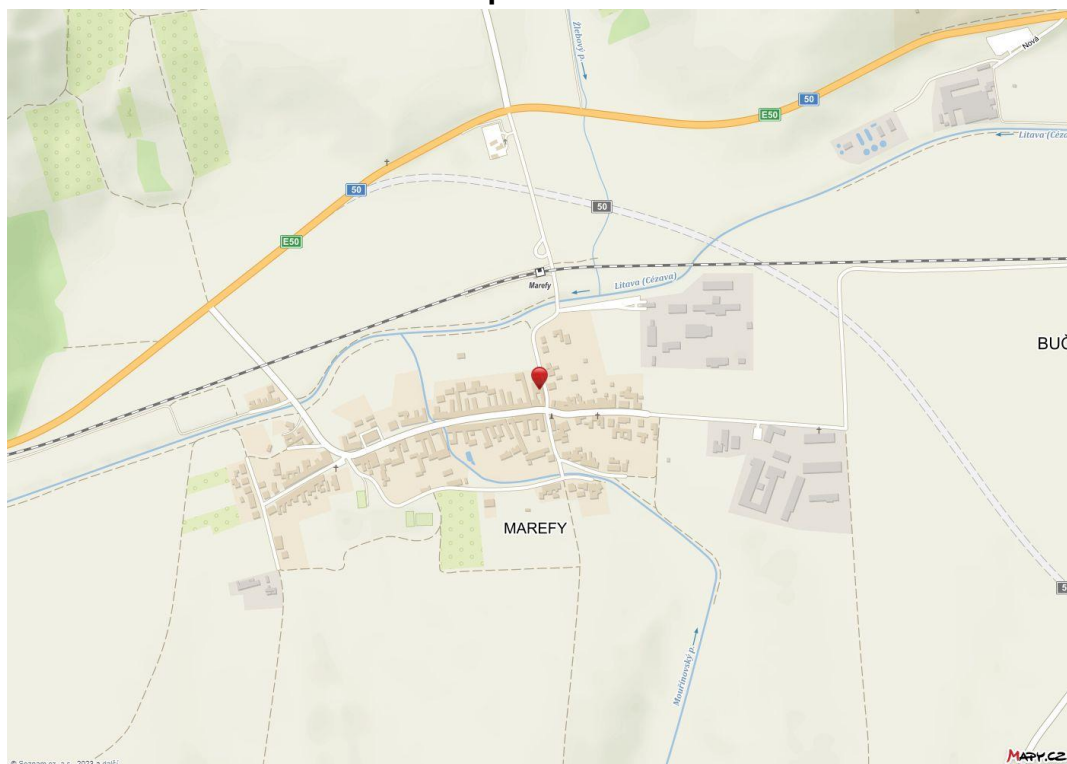
Půdorys 1. NP



Situační výkres s vyznačením rozdělení užívání pozemku



Mapa oblasti



Povodňová mapa ze serveru Intermap



Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj: Jihomoravský
Okres: Vyškov
Obec: Bučovice [592943]

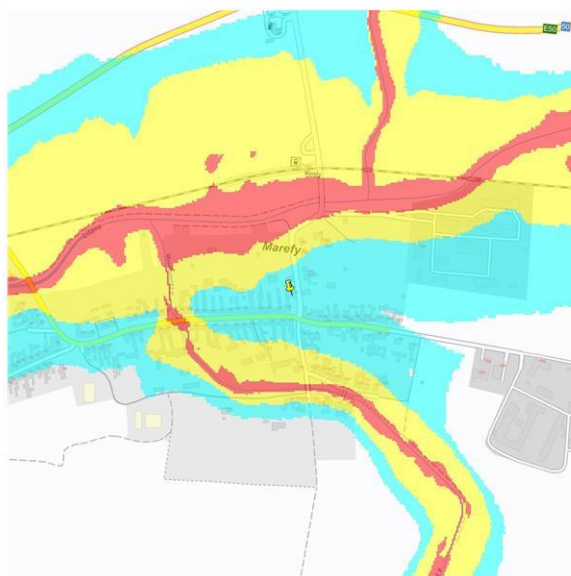
Katastrální území: Marefy [691551]
Parcelní číslo: 161/1
Adresa: Marefy 10, 68501 Bučovice

Riziková zóna

Zóna 2

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

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

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

Vyhotoveno dne: 12.3.2023

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným tiskem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licenci-podminky-nemo-report/>.

©2021 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2021 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.