

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6482-85/2021



Stručný popis předmětu určení obvyklé ceny

obvyklé rodinného domu zapsaného na LV 1097 a pozemcích na LV 55 v k.ú.Soběšice

Odhadce: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6482

OBVYKLÁ CENA	10 500 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 3.8.2021

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 9.8.202

1. ZADÁNÍ

1.1. Zadání, odborná otázka zadavatele

ocenit rodinný dům č.p.373 v ulici Štěpánkové v Brně - Soběšicích zapsaný na LV 1097 a LV 55 v k.ú.Soběšice jako podklad pro dražbu

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.8.2021 za přítomnosti vlastníka a objednatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) výpis z KN
- 2) cenová mapa města Brna
- 3) SÚP obce v platném znění

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Soběšice
Adresa nemovité věci: Štěpánkova 373, 64400 Brno, Soběšice

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Neuschl Vladimír a Neuschlová Iva, Štěpánkova 373, 644 00 Brno, podíl 1 / 1

Situace

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

Přístup přes pozemky

Celkový popis nemovité věci

Znalci nebyla umožněna prohlídka interiérů, ocenění provedeno náhradní metodikou.

Technické řešení: předpokládané

Standartní zděný dům z konce 70 let zděný na betonových izolovaných základech. Stropy keramické, schodiště betonové, střecha polovalbová, krytinu tvoří pálená taška. Klempířské konstrukce z FeZn plechu. Venkovní omítky jsou břízolitové, vnitřní štukové. Koupelna, WC a kuch.linka má keramickou dlažbu a obklad, podlahy obytných místností jsou vlyskové, ostatní kombinace PVC a ker. dlažby. Okna jsou plastová standartní, dveře dřevěné do ocelových zárubní, vrata v I.NP jsou dřevěná

V objektu jsou provedeny standartní rozvody zdravotnické a rozvody 400/240 V.

Objekt ve velmi dobrém stavu

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.2. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům č.p.373

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. ostatní stavby

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová hodnota

5. Porovnávací hodnota

5.1. porovnávací hodnota

4. URČENÍ OBVYKLÉ CENY

4.1. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům č.p.373

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.PP	0,00 m ²
I.NP	110*0,8 = 88,00 m ²
II.NP	110*0,8 = 88,00 m ²
podkroví	110*0,5 = 55,00 m ²
	231,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.PP	0,00	0,00 m
I.NP	11,00*10,00 = 110,00	3,00 m
II.NP	11,00*10,00 = 110,00	3,00 m
podkroví	11,00*10,00 = 110,00	2,30 m
	330,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní část I.NP	110,00*3,00 = 330,00
NP	vrchní část II.NP	110,00*3,00 = 330,00
Z	střešní část	110,00*2,50/2 = 137,50
Obestavěný prostor - celkem:		797,50 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné, prolévané betonem bez funkční izolace
2. Zdivo	zděné tl. do 50 cm
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	hladká + probarvená stěrka
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady

11. Schody	kovové, betonové
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	vlýsky
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	chybí
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	bleskosvod
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	110
Užitná plocha (UP)	[m ²]	231
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	797,50
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	8 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 380 000
Stáří	roků	41
Další životnost	roků	74
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 466 000

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. ostatní stavby

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	4 466 000,00
Procento příslušenství	%	15,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	669 900,00

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklou cenu pozemků vzhledem k jejich situování a přístupnosti na částku 6 000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
--------------	------------	------------------------------	---	--------------------------	-----------------------------------

zastavěná plocha a nádvoří	311/1	430	6 000,00	2 580 000
zahrada	311/3	111	6 000,00	666 000
Celková výměra pozemků	541	Hodnota pozemků celkem	3 246 000	

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová hodnota

Obvyklé nájemné v místě a čase: 30 000,- Kč měsíčně.

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory				30 000	360 000	6,00
	Celkový výnos za rok:					360 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	6 380 000
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	360 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	342 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	3 000
Pojištění	0,07 % * RC	Kč/rok	4 466
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	63 800
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	71 266
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	270 734
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	4 512 233

5. Porovnávací hodnota

5.1. porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK v čase.

Užitná plocha:	231,00 m ²
-----------------------	-----------------------

Obestavěný prostor:	797,50 m ³
Zastavěná plocha:	110,00 m ²
Plocha pozemku:	541,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

rodinný dům Jundrov

Popis:

Prodej rodinného domu 250 m2, pozemek 272 m2 Brno - Brno-Jundrov, okres Brno-město 9 400 000 Kč

RD Brno -Jundrov CP 272 m2, ZP 160 m2, zahrada 112 m2, garáž. V přízemí domu se nachází prostorná předsíň a dále technické zázemí, garáž tato je propojena s dílnou se vstupem na chodbu. Z chodby dále vstupy do prádelny,dvou sklepů ze kterých je výstup na zahradu. Uprostřed RD je prostorné schodiště. V prvním patře se nachází kuchyně s jídelnou, vstup do obývacího pokoje Z obývacího pokoje výstup na zahradu s bazénem. Ve druhém patře jsou 2 pokoje a balkon, koupelna a samostatné WC. Klidná ulice s výbornou dostupností.

Pozemek:

272,00 m²

Užitná plocha:

250,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaný dům	1,00
K3 Poloha - lepší poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení - l podobné	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: RK

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 400 000	250,00	37 600	1,15	43 240



Zdroj: RK

Název:	rodinný dům Brno-Bystrc			
Popis:	Prodej rodinného domu 146 m2, pozemek 87 m2 Nad Kašnou, Brno - Bystrc 8 900 000 Kč k prodeji dvougenerační, řadový, patrový rodinný dům o dvou samostatných bytových jednotkách 2+kk a 3+kk. Dům se nachází ve velmi klidné a pěkné lokalitě v Brně Bystrci. Zastavěná plocha a nádvoří 87 m2, garáž u domu o velikosti 23 m2 ve které je zavedena elektřina. Stáří domu je 10 let. Dům je zateplený a má plastová okna. V přízemí domu se nachází byt 2+kk o velikosti 60 m2, v prvním patře domu se nachází byt 3+kk s terasou 23 m2 o velikosti 86,21 m2 V obou bytových jednotkách je vlastní plynový kotel. Podlahy v domě jsou plovoucí a dlažba. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě			
Pozemek:	87,00 m ²			
Užitná plocha:	140,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,95	
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost:			1,00	
K3 Poloha - lepší poloha			1,05	
K4 Provedení a vybavení - podobné vybavení a St stav			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	





K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,20	Zdroj: RK		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost	1,00			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost;; Poloha - lepší poloha; Provedení a vybavení - podobné vybavení a Stav; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
8 900 000	140,00	63 571	1,20	76 285

Název:	rodinný dům Brno - Pisárky			
Popis:	Prodej rodinného domu 263 m2, pozemek 159 m2 Preslova, Brno - Pisárky Panorama 12 990 000 Kč Čtyřpodlažní rodinný dům v Brně – Pisárkách s krásným výhledem do údolí .Užitná plocha 263 m2 Stávající stav určený k rekonstrukci			
Pozemek:	159,00 m ²			
Užitná plocha:	263,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK		0,95		
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost:		1,00		
K3 Poloha - lepší poloha		1,05		
K4 Provedení a vybavení - horší ST stav a vybavení		0,90		
K5 Celkový stav		0,90		
K6 Vliv pozemku - větší pozemek		1,10		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD		1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost;; Poloha - lepší poloha; Provedení a vybavení - horší ST stav a vybavení; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
12 990 000	263,00	49 392	0,89	43 959



Zdroj: RK

Název:	rodinný dům Brno - Pisárky			
Popis:	Prodej rodinného domu 201 m2, pozemek 771 m2 Antonína Procházky, Brno - Pisárky 8 990 000 Kč Prodej samostatně stojícího rodinného domu s garáží, zahradou a venkovním bazénem. Nadstandardně vybavený prostorný dům s krásným výhledem je ve výborném stavu a nachází se ve vyhledávané rezidenční lokalitě s výbornou dostupností do centra Brna.			
Pozemek:	771,00 m ²			
Užitná plocha:	201,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK		0,95		
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost:		1,00		
K3 Poloha - lepší poloha		1,05		
K4 Provedení a vybavení - podobný stav a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku - menší pozemek		0,95		
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost;; Poloha - lepší poloha; Provedení a vybavení - podobný stav a vybavení; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
8 990 000	201,00	44 726	0,95	42 490



Zdroj: RK

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost 1,00

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost;; Poloha - lepší poloha; Provedení a vybavení - podobný stav a vybavení; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 990 000	201,00	44 726	0,95	42 490

Název: rodinný dům Troubsko

Popis: Prodej rodinného domu 127 m², pozemek 389 m² Troubsko 5 970 000 Kč
RD 3+kk Troubsko – část obce Veselka, okr. Brno venkov. K nemovitosti je vyhotoven aktuální odhad který převyšuje prodejní cenu. Při rychlém jednání možnost dohody. CP 389 m², ZP a nádvoří 236 m², zahrada 153m², užitná plocha 127m².. Po kompletní rekonstrukci (novostavba), řadový RD

Pozemek: 389,00 m²

Užitná plocha: 127,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost	1,00
K3 Poloha - lepší poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení - podobné provedení a ST stav	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost	1,00



Zdroj: RK

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost; Poloha - lepší poloha; Provedení a vybavení - podobné provedení a ST stav; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 970 000	127,00	47 008	1,00	47 008

Název: rodinný dům Žebětín

Popis: Prodej rodinného domu 105 m², pozemek 107 m² U Hájovery, Brno - Žebětín 5 150 000 Kč

Prodej velmi pěkného rodinného domu o velikosti 4+kk v městské části Brno-Žebětín. Jedná se o dvoupodlažní dům s předzahrádkou (35 m²). V 1.NP se nachází hlavní vstup do domu, obývací pokoj, jídelna, kuchyně a koupelna s WC. V 2.NP se nachází dvě prostorné ložnice z nichž jednu je možné rozdělit na dvě a koupelna s WC. Dům je vytápěn plynovým kotlem, částečně je využito podlahové topení, nebo lze využít i krb v obývacím pokoji. Dům disponuje Fotovoltaickou elektrárnou pro vlastní potřebu o výkonu 3,2KW s přebytkovým výkonem ukládaným do ohřevu teple užitkové vody. Dům je situován v původní zástavbě pod lesem.

Pozemek: 107,00 m²

Užitná plocha: 105,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,05
K4 Provedení a vybavení - lepší provedení a St stavu	1,05
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost	1,00



Zdroj: RK

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - lepší provedení a St stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 150 000	105,00	49 048	1,15	56 405

Název: RD Mokrá Hora

Popis: Prodej rodinného domu 311 m², pozemek 354 m² Brno - Mokrá Hora
15 490 000,- Kč

Čtyřpodlažní vícegenerační slunný rodinný dům 311 m². Klidné bydlení v blízkosti krásné přírody. Velkorysé prostory včetně tří koupelen.

Suterén - byt 1+1, technická místnost Přízemí - 2 x pokoj, garáž, kumbál, WC 1.NP - obývací pokoj, kuchyň, koupelna 2.NP - 3 x pokoj, koupelna

Dům procházel postupnou rekonstrukcí:

Pozemek: 354,00 m²
Užitná plocha: 311,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
15 490 000	311,00	49 807	0,73	36 359

Název: RD Jehnice

Popis: Prodej rodinného domu 208 m², pozemek 243 m² Brno - Jehnice, okres Brno-město
16 740 000 Kč

k prodeji nadstandardní rodinný dům 4+kk s prostornou garáží, terasou a zahradou. Rodinný dům se vyznačuje nejen velkoryse řešeným vnitřním prostorem, ale zejména nadstandardním vybavením (klimatizace ve všech obytných místnostech, dřevěné podlahy, zařizovací předměty, sádrové omítky,...). Rezidence Bavaria

Pozemek: 243,00 m²
Užitná plocha: 208,00 m²

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,70	
K5 Celkový stav			0,70	
K6 Vliv pozemku			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
16 740 000	208,00	80 481	0,46	37 021



Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Obvyklá cena rodinného domu zapsaného na LV 1097 včetně pozemků zapsaných na LV 55 v k.ú. Soběšice by se mohla pohybovat v rozmezí od 10,0 do 11,0 mil. Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	36 359 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	47 846 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	76 285 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	47 846 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	231,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	11 052 426 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům č.p.373 4 466 000,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. ostatní stavby 669 900,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky 3 246 000,- Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová hodnota 4 512 233,30 Kč

5. Porovnávací hodnota

5.1. porovnávací hodnota 11 052 426,- Kč

Porovnávací hodnota	11 052 426 Kč
Výnosová hodnota	4 512 233 Kč
Věcná hodnota	8 381 900 Kč
z toho hodnota pozemku	3 246 000 Kč

Silné stránky

- klidná a vyhledávaná lokalita
- dostatečně velký pozemek

- velmi dobrý ST stav

Slabé stránky

- nejsou

Obvyklá cena

10 500 000 Kč

slovy: Desetmilionůpětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu oceňovaného rodinného domu odhaduji na částku 10,5 mil. Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

ocenit rodinný dům č.p.373 v ulici Štěpánkové v Brně - Soběšicích zapsaný na LV 1097 a LV 55 v k.ú.Soběšice jako podklad pro dražbu

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

10 500 000 Kč

slovy: Desetmilionůpětsettisíc Kč

Obvyklou cenu rodinného domu č.p.373 na pozemku p.č.311/3 a pozemky p.č.311/3 a p.č.311/1 vše zapsané na LV 1097 a LV 55 v k.ú. Soběšice odhaduji na částku 10 500 000,- Kč.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	1
snímek z PM	1
situování	3
výpis z KN	2

KONCESNÍ LISTINA

vydaná Okresním úřadem v Kroměříži, okresním živnostenským úřadem dne 19.3.2001 pod
č.j.Žk-253/2134/01-Ja/3 - oceňování majetku pro věci nemovité

V Bystřici pod Hostýnem 9.8.202

RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.5.

PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

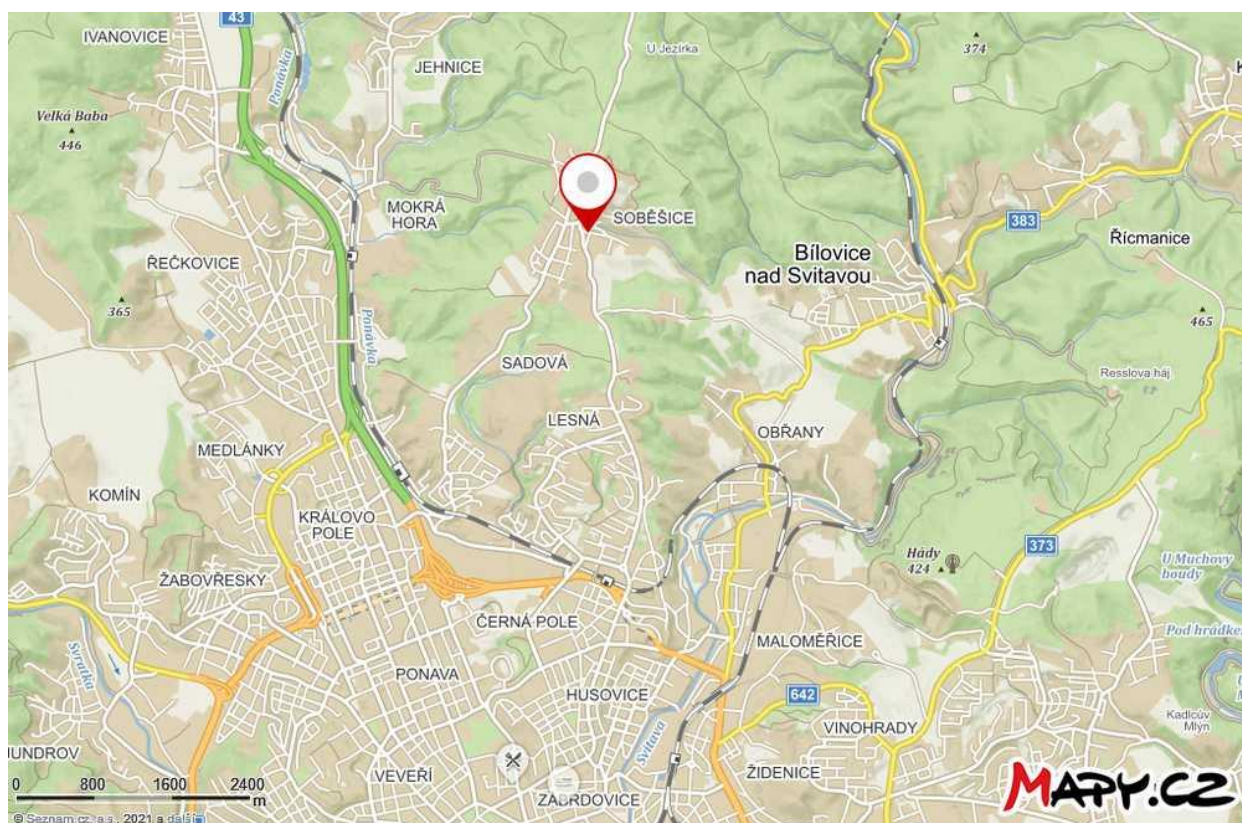
č: 6482-85/2021

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	1
snímek z PM	1
situování	3
výpis z KN	2

interiéry







Hledání

Trasa

Moje mapy

JF

Zavřít

PANORAMA

3D POHLED

Štěpánkova 373/9

Adresa

Štěpánkova 373/9, 644 00 Brno - Soběšice, Česko

Trasa

Uložit

Sdílet

Tipy na výlet

Počasí

27°

Další odkazy:

Informace o parcele v Katastru nemovitostí

HledáníTrasaMoje mapyJF

Zavřít

PANORAMA3D POHLED

Štěpánkova 373/9

Adresa

Štěpánkova 373/9, 644 00 Brno - Soběšice, Česko

Trasa

Uložit

Sdílet

Tipy na výlet

Počasí27°

Další odkazy:

[Informace o parcele v Katastru nemovitostí](#)



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.05.2021 11:55:03

Vyhotoveno elektronickým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: 6020642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 751910 Soběšice

List vlastnictví: 55

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Neuschl Vladimír, Štěpánkova 373/9, Soběšice, 64400 Brno	480706/422	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
311/1	430	zahradá		zemědělský půdní fond
311/3	111	zastavěná plocha a nádvoří		

Na pozemku stojí stavba: Soběšice, č.p. 373, rod.dům, LV 1097

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

ve výši 2.720.000,- Kč splatné 8.6.2018, budoucí pohledávky do výše 7.000.000,- Kč vzniklé nejpozději do 31.1.2030, budoucí pohledávky do výše 7.000.000,- Kč, vzniklé nejpozději do 31.1.2030, budoucí pohledávky do výše 2.000.000,- Kč vzniklé nejpozději do 31.1.2030

Oprávnění pro

Paribas s.r.o., Kravařská 453/11, Mariánské Hory, 70900
Ostrava, RČ/IČO: 28649940

Povinnost k

Parcela: 311/1, Parcela: 311/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2016 11:44:46. Zápis proveden dne 30.06.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-13115/2016-702

Pořadí k 08.06.2016 11:44

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2016 11:44:46. Zápis proveden dne 30.06.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-13115/2016-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2016 11:44:46. Zápis proveden dne 30.06.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-13115/2016-702

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu banky, až do zániku zástavního práva - dle čl. V. smlouvy

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2021 10:55:03

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 751910 Soběšice

List vlastnictví: 1097

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Neuschl Vladimír a Neuschlová Iva, Štěpánkova 373/9, Soběšice, 64400 Brno	480706/422 515320/459	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Soběšice, č.p. 373

rod.dům

311/3, LV 55

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 Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu banky, až do zániku zástavního práva - dle čl. V. smlouvy

Oprávnění pro

Paribas s.r.o., Kravařská 453/11, Mariánské Hory, 70900
Ostrava, RČ/IČO: 28649940

Povinnost k

Stavba: Soběšice, č.p. 373

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2016 11:44:46. Zápis proveden dne 30.06.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-13115/2016-702

Pořadí k 08.06.2016 11:44

o Zástavní právo smluvní

ve výši 2.720.000,- Kč splatné 8.6.2018, budoucí pohledávky do výše 7.000.000,- Kč vzniklé nejpozději do 31.1.2030, budoucí pohledávky do výše 7.000.000,- Kč, vzniklé nejpozději do 31.1.2030, budoucí pohledávky do výše 2.000.000,- Kč vzniklé nejpozději do 31.1.2030

Oprávnění pro

Paribas s.r.o., Kravařská 453/11, Mariánské Hory, 70900
Ostrava, RČ/IČO: 28649940

Povinnost k

Stavba: Soběšice, č.p. 373

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2016 11:44:46. Zápis proveden dne 30.06.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-13115/2016-702

Pořadí k 08.06.2016 11:44

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2016 11:44:46. Zápis proveden dne 30.06.2016; uloženo na prac. Brno-město

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

strana 1

Axo