

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 064990/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – bytové jednotky č. 403/12 nacházející se v bytovém domě č.p. 403 stojící na pozemku parc.č. 533 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1155/11363 na společných částech bytového domu č.p. 403 a na pozemku parc.č. 533, dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1155/9371 na jiném nebytovém prostoru č. 403/2 nacházející se v bytovém domě č.p. 403 na pozemku parc.č. 533, včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1155/9371 z podílu 250/11363 na společných částech bytového domu č.p. 403 a na pozemku parc.č. 533 a dále ideálního spoluvlastnický podílu ve výši 1155/9371 na pozemku parc.č. 534, vše včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Veveří, obci Brno, okrese Brno-město, zapsáno na LV č. 4750, 4404, 5632, 3768.

| | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Znalec: | Ing. Tomáš Chalupa | |
| Adresa: | Nebovídy 191, 664 48 Moravany u Brna | |
| IČ: 44906935 | telefon: +420602540324 | e-mail: chalupa@cenyodhady.cz |
| | | www.cenyodhady.cz |
| DIČ: CZ6911225552 | datová schránka: 55qtfhk | |
| Číslo posudku v evidenci znalce: | 328/2024 | |

| | |
|-------------------|--|
| Zadavatel: | REAL SPEKTRUM, a.s., IČ: 25314718 |
| Adresa: | Náměstí republiky 656/8, 110 00 Praha |

OBVYKLÁ CENA

17 000 000 Kč

Počet stran: 54

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 11.7.2024

Vyhotoveno: V Brně 19.8.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřeby nedobrovolné dražby dle §13 zákona 26/2000 Sb. zapsaných na LV č. 4750, 4404, 5632, 3768 pro k.ú. Veveří ze dne 23. a 24.4.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 11.7.2024.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby nedobrovolné dražby dle §13 zákona 26/2000 Sb..

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.7.2024 za přítomnosti znalce, zástupce objednatele posudku a vlastníka nemovitých věcí paní Hružové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpisy z katastru nemovitostí, LV č. 4750, 4404, 5632, 3768 pro k.ú. Veveří ze dne 23. a 24.4.2024 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Veveří vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 11.7.2024 za účasti zástupce objednatele posudku a vlastníka paní Hružové.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 11.7.2024.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace, sdělení a podklady poskytnuté zástupcem objednatele posudku a vlastníkem nemovitých věcí paní Hružovou.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kancelářích, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.
- Částečná výkresová dokumentace poskytnutá vlastníkem nemovitých věcí.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 4750, 4404, 5632, 3768 pro k.ú. Veveří ze dne 23. a 24.4.2024 vše se všemi součástmi a příslušenstvím 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 ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé 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 vypracováno pro potřeby nedobrovolné dražby dle §13 zákona 26/2000 Sb..

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

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

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

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

(5) *Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*

(6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

(8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*

(9) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové

míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Veveří
Adresa nemovité věci: Údolní 403/42, 602 00 Brno

Dokumentace a skutečnost

Vlastníkem věcí nemovitých byla poskytnuta částečná dokumentace (půdorys bytové jednotky - viz. příloha posudku, řez a pohledy).

Místopis

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 403/12 nacházející se v Brně, městské části Veveří při místní zpevněné komunikaci ul. Údolní č.or. 42. Oceňovaná bytová jednotka je mezonetová velikosti 4+1 a je umístěna v 5.NP a 6.NP bytového domu, který je umístěn v rovinatém terénu. Jedná se o vnitřní řadový bytový dům, pravidelného půdorysného tvaru se sedlovou střechou (kde v roce 2009 byla provedena vestavba tří bytových jednotek), kde v 1.PP jsou umístěny nevyužívané sklepní prostory, v 1.NP je umístěna bytová jednotka, průjezd do dvorní části bytového domu a jiný nebytový prostor č. 403/2 (původně správcovský byt), který je využíván pro umístění sklepních kójí k jednotlivým bytům (předmětem ocenění je podíl na této nebytové jednotce, kde jsou umístěny sklepní kóje vystavěné z OSB desek a využívány ke skladovacím účelům vlastníky bytových jednotek). V okolí bytového domu se nacházejí obdobné bytové domy, Vysoká škola, drobné provozovny, nedaleko zastávka MHD a v docházkové vzdálenosti potom centrální část města Brna s veškerými službami.

Popis domu:

Nosnou konstrukci bytového domu tvoří masivní zděný systém, stropy jsou rovné i klenuté v 1.PP objektu, krov je dřevěný, střecha je sedlová, krytina je ve standardním provedení tašková a plechová, klempířské konstrukce jsou z titanzinku, okna jsou dřevěná EURO a střešní poplastovaná Velux, fasáda je vápenná se secesními prvky (byla do roku 1987 památkově chráněná), sokl je upraven. Propojení jednotlivých podlaží je pomocí schodiště a samostatně umístěného výtahu ve dvorní části bytového domu, objekt je s napojením na veškeré inženýrské.

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 dálkové vytápění

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: širší centrum - smíšená zastavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

540 Statutární město Brno (ul. Údolní)

Celkový popis nemovité věci

Popis bytové jednotky:

Vnitřní povrchy stěn jsou vápenné hladké. Povrchy podlah jsou dlážděné a dřevěné, sociální zařízení tvoří: samostatné WC v 5.NP, koupelna s WC a vanou v 6.NP a samostatně umístěný sprchový kout v pokoji, obklady jsou keramické. Okna jsou dřevěná EURO a střešní poplastovaná Velux, vnitřní dveře jsou dřevěné včetně vstupních. Vytápění bytové jednotky je ústřední s z vlastního plynového kotle, ohřev TUV je pomocí zásobníku v kotli, v kuchyni je instalován sporák se sklokeramickou deskou, elektroinstalace je 230/400 V, vodovod a kanalizaci, plyn je přiveden jen ke kotli na vytápění s ohřevem TUV, ostatní vybavení je v

nadstandardním provedení z let výstavby, dále klimatizace, zabezpečovací zařízení, rozvody počítačové sítě.
Dispoziční řešení a užitné plochy:

| Podlaží | Popis | Výměra v m ² |
|-------------|--------------------------------|-------------------------|
| 5.NP | předsň | 3,10 |
| | WC | 1,60 |
| | kuchyně | 17,30 |
| | jídelna | 19,19 |
| | obývací pokoj | 19,67 |
| 6.NP | schodiště | 4,24 |
| | chodba | 4,70 |
| | galerie | 17,25 |
| | koupelna s WC | 3,10 |
| | pokoj | 15,01 |
| | pokoj | 19,16 |
| | terasa (14,84 m ²) | 0,00 |
| | | 124,32 |

Celkem užitná plocha bytu pro výpočet srovnávací metody (bez terasy a sklepa), činí 124,32 m².

Poznámka: užitná plochy bytové jednotky pro výpočet porovnávací metody ocenění byla zaměřena při místním šetření leaserovým měřidlem a ověřena z předložené výkresové dokumentace (u použitých srovnatelných reprezentantů v porovnávací metodě ocenění je pro výpočet použita také užitná plocha bytových jednotek bez balkónu (terasy) a sklepa, získaná z veřejně dostupných zdrojů a databází).

Stáří a stavebně technický stav bytové jednotky a bytového domu:

Bytová jednotka byla dle získaných informací od vlastníka nemovitých věcí vystavěna jako půdní vestavba v roce 2009, bytový dům je po celkové revitalizaci s běžnou údržbou, bytová jednotka je v původním stavu z let výstavby, stavebně technický stav je průměrný, údržba je na běžné úrovni.

Pozemky:

Pozemky pod bytovým domem parc.č. 533 a za bytovým dome jsou rovinatého charakteru, pozemek parc.č. 533 je zcela zastavěn bytovým domem č.p. 403 a části dvora a pozemek parc.č. 534 tvoří zpevněný dvůr sloužící pro parkování bydlících v domě (dle získaných informací mají bydlící v domě dle dohody rozdělen dvůr na parkovací místa). Dle platného územního plánu města se pozemky nachází ve stabilizované ploše BO - plochy všeobecného bydlení. Pozemky jsou s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě.

Příslušenství pozemků:

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součásti pozemků:

Součástí pozemků jsou:

Venkovní úpravy:

Jedná se zejména zpevněné plochy, opěrné zídky, venkovní schodiště, zábradlí a přípojky inženýrských sítí včetně všech součástí a příslušenství.

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 |

Komentář: Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Oceňované věci nemovité se nacházejí v památkové zóně rejst.č. ÚSKP 2501 - Brno (dle informací získaných z památkovykatalog.cz - viz. příloha znaleckého posudku).

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Zástavní právo
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpisech z Katastru nemovitostí LV č. 4750, 4404, 5632, 3768 pro k.ú. Veveří ze dne 23. a 24.4.2024 v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: věcné břemeno užívání (podle listiny) udržování, opravování a provozování jednoho úchyty trakčního vedení s oprávněním pro Dopravní podnik města Brna, a.s., zástavní práva, zákazy zcizení a zatížení (viz. příslušné LV č. 4750, 4404, 5632, 3768).

Věcné břemeno užívání (podle listiny) udržování, opravování a provozování jednoho úchyty trakčního vedení s oprávněním pro Dopravní podnik města Brna, a.s. neovlivní navrženou obvyklou cenu oceňovaných věcí nemovitých.

Na ostatní omezení uvedená na LV č. 4750, 4404, 5632, 3768, tj. na zástavní práva, zákazy zcizení a zatížení není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací od zástupce objednatele posudku a vlastníka oceňovaných věcí nemovitých není na oceňovaných věcech nemovitých uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Bytová jednotka č. 403/12

4. POSUDEK**4.1. Popis postupu při analýze dat**

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikostí, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí
vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě
Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 403/12

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, využití, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny přepočtené na m² užitné plochy bytových jednotek a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Užitná plocha: | 124,32 m ² |
|-----------------------|-----------------------|

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorku provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | | | |
|---|---|-------------------|----------------------|--|------|
| Název: | Byt | | | | |
| Lokalita: | ul. Helfertova 504/3, Brno-Černá Pole, okres Brno-město | | | | |
| Popis: | podrobný popis viz. příloha znaleckého posudku. | | | | |
| Podlaží: | 5+6. NP (mezonet) | | | | |
| Dispozice: | 3+kk | | | | |
| Typ stavby: | cihlová | | | | |
| Užitná plocha: | 112,66 m ² | | | | |
| Použité koeficienty: | | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (06/2023) | | | | | 1,02 |
| K2 Velikosti objektu - menší velikost | | | | | 0,98 |
| K3 Poloha - obdobná poloha | | | | | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - o něco horší vybavení (nástavba 1998) | | | | | 1,05 |
| K5 Celkový stav - o něco horší celkový stav (nástavba 1998) | | | | | 1,02 |
| K6 Vliv pozemku - bez vlivu | | | | | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování | | | | | 1,10 |
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena [Kč/m²] | |
| k 06/2023 | [m ²] | Kč/m ² | Kc | | |
| 15 900 000 | 112,66 | 141 133 | 1,18 | 166 537 | |



Zdroj: Vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, KN, V-10814/2023-702

| | | | | | |
|-----------------------|--|--|--|--|--|
| Název: | Byt | | | | |
| Lokalita: | ul. Jaselská 203/20, Brno-Veverí, okres Brno-město | | | | |
| Popis: | podrobný popis viz. příloha znaleckého posudku. | | | | |
| Podlaží: | 2.NP | | | | |
| Dispozice: | 3+1 | | | | |
| Typ stavby: | cihlová | | | | |
| Užitná plocha: | 106,00 m ² | | | | |

Použité koeficienty:

| | |
|---|------|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2024) | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu - menší velikost | 0,99 |
| K3 Poloha - obdobná poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení (po rekonstrukci), nižší podlaží | 1,05 |
| K5 Celkový stav - obdobný celkový stav (po rekonstrukci) | 1,05 |
| K6 Vliv pozemku - bez vlivu | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování | 1,10 |



Zdroj: valuo.cz, KN, V-8086/2024-702

| Cena [Kč] k 05/2024 | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _c | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| 10 750 000 | 106,00 | 101 415 | 1,20 | 121 698 |

Název: Byt**Lokalita:** ul. Údolní 376/56, Brno-Veveří, okres Brno-město**Popis:** podrobný popis viz. příloha znaleckého posudku.**Podlaží:** 2.NP**Dispozice:** 4+1**Typ stavby:** cihlová**Užitná plocha:** 125,50 m²**Použité koeficienty:**

| | |
|---|------|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (03/2024) | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu - obdobná velikost | 1,00 |
| K3 Poloha - obdobná poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení (po rekonstrukci v roce 2017), nižší podlaží | 1,02 |
| K5 Celkový stav - obdobný celkový stav (po rekonstrukci v roce 2017) | 1,02 |
| K6 Vliv pozemku - bez vlivu | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování | 1,10 |



Zdroj: valuo.cz, KN, V-4537/2024-702

| Cena [Kč] k 03/2024 | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _c | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| 14 750 000 | 125,50 | 117 530 | 1,14 | 133 984 |

Název: Byt**Lokalita:** ul. Údolní 420/13, Brno-Brno město, okres Brno-město**Popis:** podrobný popis viz. příloha znaleckého posudku.**Podlaží:** 2.NP**Dispozice:** 5+1**Typ stavby:** cihlová**Užitná plocha:** 153,00 m²**Použité koeficienty:**

| | |
|---|------|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (04/2024) | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu - větší velikost | 1,02 |
| K3 Poloha - obdobná poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - o něco horší vybavení (nižší podlaží) | 1,05 |
| K5 Celkový stav - o něco horší celkový stav | 1,02 |
| K6 Vliv pozemku - bez vlivu | 1,00 |



Zdroj: valuo.cz, KN, V-7574/2024-702

| | | | | |
|---|----------------------|-------------------|----------------------|--|
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování | | 1,10 | | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena [Kč/m²] |
| k 04/2024 | [m ²] | Kč/m ² | K_C | |
| 15 800 004 | 153,00 | 103 268 | 1,20 | 123 922 |

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 121 698,- Kč/m² až 166 537,- Kč/m² užitné plochy bytové jednotky. Jednotková obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména lokalitu, stavebně technický stav, velikost a poptávku realitního trhu, právní vztahy pro zadanou bytovou jednotku navržena ve středním pásmu daného intervalu, tj. na 136 535,- Kč/m² užitné plochy bytové jednotky.

| | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 121 698 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 136 535 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 166 537 Kč/m ² |

| | |
|---|---------------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy | |
| Průměrná jednotková cena | 136 535 Kč/m² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 124,32 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 16 974 031 Kč |

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Bytová jednotka č. 403/12 16 974 031,20 Kč

| | |
|--|----------------------|
| Porovnávací hodnota po zaokrouhlení | 17 000 000 Kč |
|--|----------------------|

Silné stránky

- lokalita vhodná k bydlení
- bytová jednotky vybudována v roce 2009 jako půdní vestavba
- dobrá dostupnost do centra města a na městský okruh
- bytový dům z roku 1904 dobrém stavebně technickém stavu po revitalizaci v letech 2008-2009
- výtah v domě
- parkování ve dvorní části bytového domu na společném dvoře

Slabé stránky

- hustější zástavba
- stáří bytového domu
- umístění v blízkosti rušnější komunikace ul. Úvoz (křižovatka ul. Údolní x Úvoz)

| | |
|---------------------|----------------------------|
| Obvyklá cena | 17 000 000 Kč |
| | slovy: sedmnáct milionů Kč |

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m² užitné plochy bytové jednotky. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o cihlový bytový dům ve smíšené zástavbě (převažuje residenční), bytová jednotka v dobrém stavebně technické stavu (nástavba s výtahem z roku 2009) s dobrou údržbou, s možností parkování na společném dvoře za bytový domem (průjezd přes bytový dům). Lokalita je dobře napojená na centrum města a na městský okruh, nevýhodou je hustější zástavba v okolí, stáří bytového domu a umístění v blízkosti rušnější komunikace ul. Úvoz (křižovatka ul. Údolní x Úvoz). Obdobné bytové jednotky se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují dobře. Celkově lze hodnotit danou lokalitu jako vhodnou k bydlení se všemi službami v docházkové vzdálenosti.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:

- a) vybere zdroj dat, provedeno,
- b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
- c) zpracuje data, provedeno,
- d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
- e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
- f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
- g) zformuluje závěr, provedeno

a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřeby nedobrovolné dražby dle §13 zákona 26/2000 Sb. zapsaných na LV č. 4750, 4404, 5632, 3768 pro k.ú. Veveří ze dne 23. a 24.4.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 11.7.2024.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití jednotky, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním jednotkám, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - bytové jednotky č. 403/12 nacházející se v bytovém domě č.p. 403 stojící na pozemku parc.č. 533 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1155/11363 na společných částech bytového domu č.p. 403 a na pozemku parc.č. 533, dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1155/9371 na jiném nebytovém prostoru č. 403/2 nacházející se v bytovém domě č.p. 403 na pozemku parc.č. 533, včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1155/9371 z podílu 250/11363 na společných částech bytového domu č.p. 403 a na pozemku parc.č. 533 a dále ideálního spoluvlastnický podílu ve výši 1155/9371 na pozemku parc.č. 534, vše včetně

všech součástí a příslušenství v k.ú. Veverí, obci Brno, okrese Brno-město, zapsáno na LV č. 4750, 4404, 5632, 3768, vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby nedobrovolné dražby dle §13 zákona 26/2000 Sb. k datu ocenění 11.7.2024 po zaokrouhlení na 17.000.000,- Kč (slovy: sedmnáctmilionů korun českých).

Obvyklá cena**17 000 000 Kč**

slovy: sedmnáct milionů Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

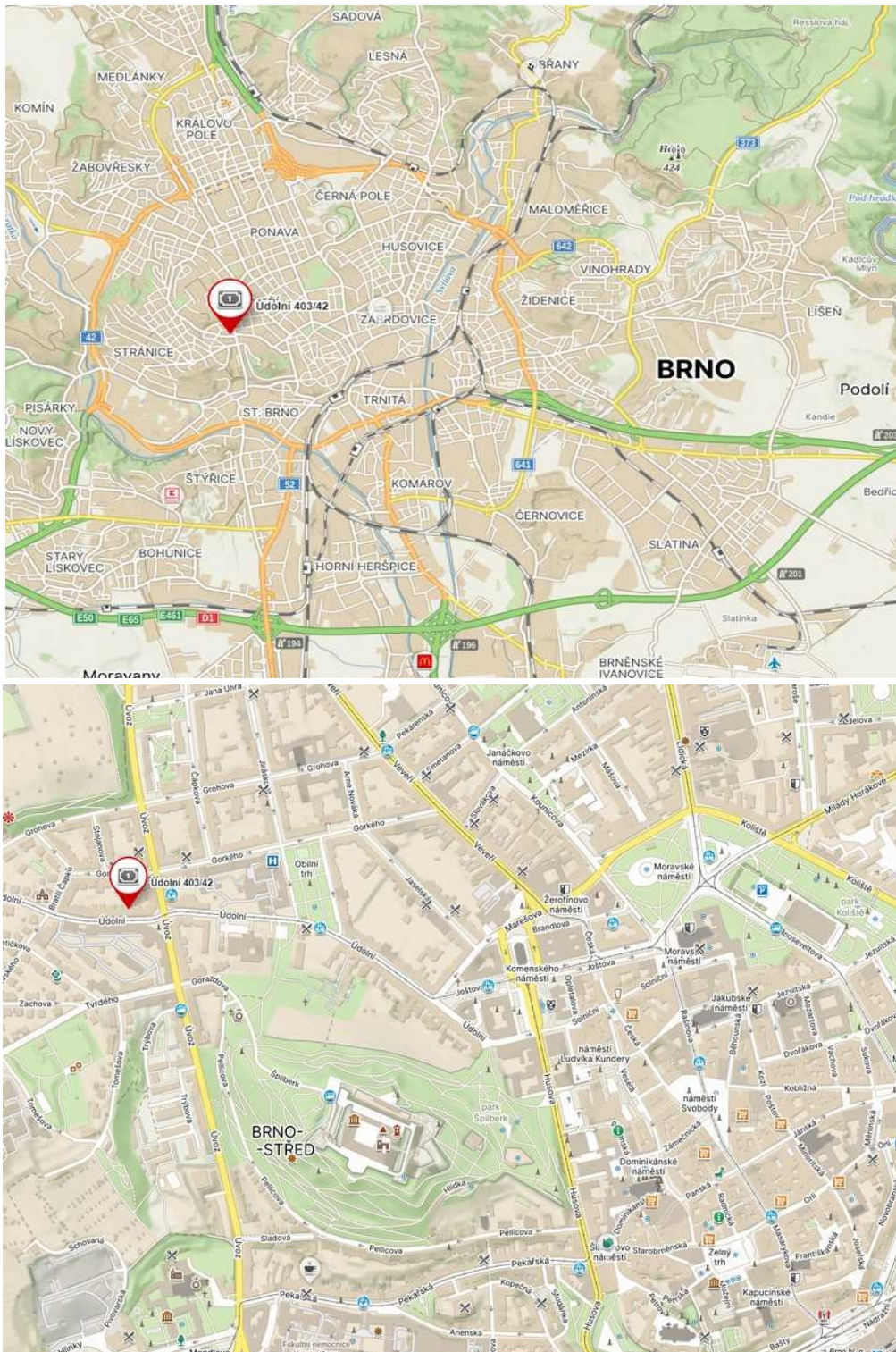
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě by nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

| | |
|--|----|
| Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých. | 1 |
| Letecký snímek. | 1 |
| Fotodokumentace. | 4 |
| Část výpisů z katastru nemovitostí. | 18 |
| Kopie katastrálních map. | 2 |
| Výřez z územního plánu města. | 2 |
| Výkresová dokumentace k bytu. | 2 |
| Srovnatelné bytové jednotky. | 9 |
| Výřez z památkového katalogu. | 1 |

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



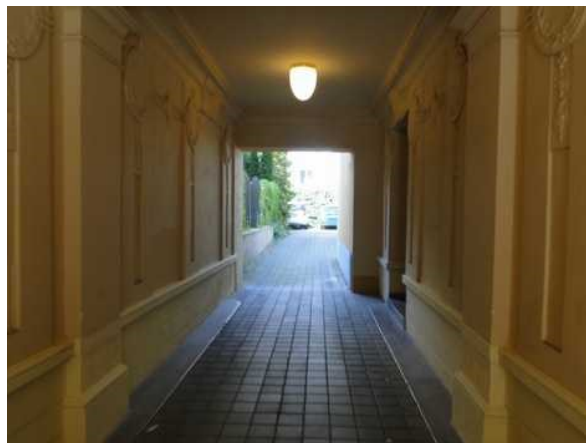
Letecký snímek



Fotodokumentace



Uliční pohled na bytový dům



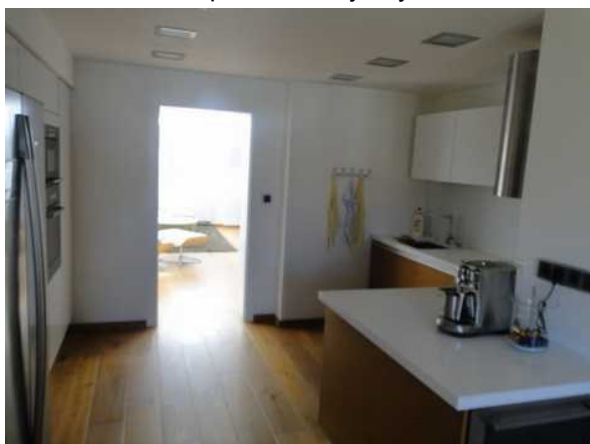
Průjezd bytovým dome do dvora



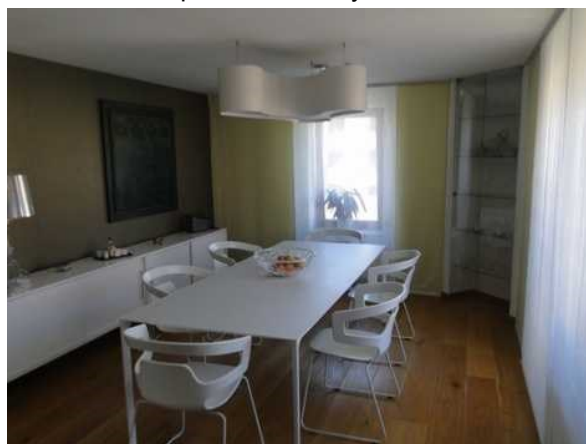
Dvorní pohled na bytový dům



Vstupní dveře do bytu v 5.NP



Kuchyně v 5.NP



Jídelna v 5.NP



WC v 5.NP



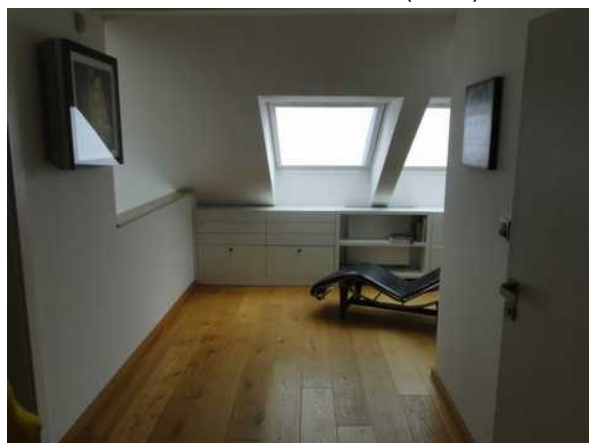
Obývací pokoj v 5.NP



Schodiště do mezonetu (6.NP)



Pokoj v 6.NP



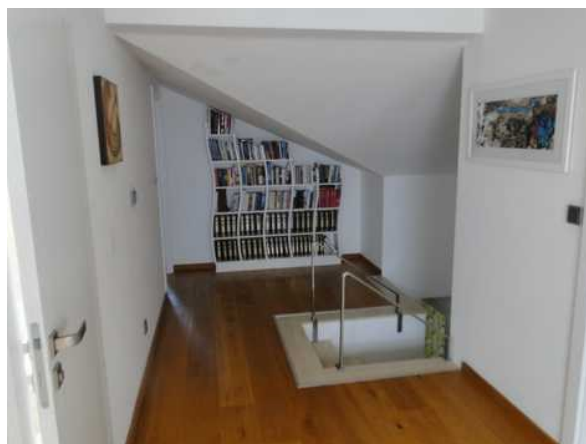
Pokoj v 6.NP



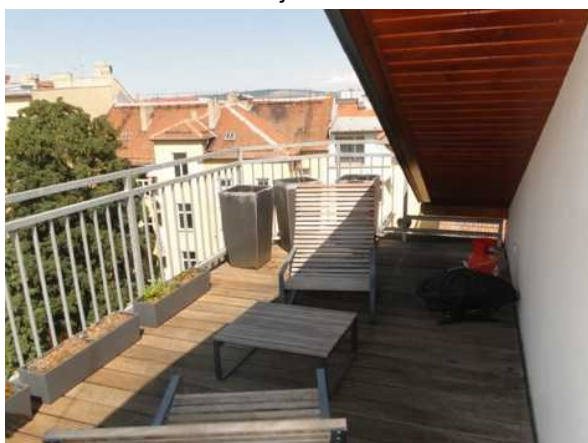
Koupelna s WC v 6.NP



Pokoj v 6.NP



Chodba v 6.NP



Terasa v 6.NP



Dvorní část bytového domu parc.č. 534



Dvorní část bytového domu parc.č. 534



Parkovací plocha ve dvorní části bytového domu



Společné prostory v domě



Společné prostory v domě



Společné prostory v domě



Společné prostory v domě

LV č. 4750



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.04.2024 09:04:58

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610372 Veveří

List vlastnictví: 4750

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo Hrůzová Simona, Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno | | |

B Nemovitosti

| Jednotky | Č.p./ Č.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ jednotky | Podíl na společných částech domu a pozemku |
|-------------|------------------------------------|----------------------------|----------------|-----------------|--|
| | 403/12 | byt | | byt.z. | 1155/11363 |
| Vymezeno v: | | | | | |
| Budova | Veveří, č.p. 403, byt.dům, LV 4404 | | | | |
| | na parcele 533, LV 4404 | | | | |
| Parcela | 533 | zastavěná plocha a nádvoří | | | 420m2 |

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 Věcné břemeno (podle listiny)

udržování ,opravování a provozování jednoho úchyty trakčního vedení

Oprávnění pro

Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 64/151,
Pisárky, 60300 Brno, RČ/IČO: 25508881

Povinnost k

Jednotka: 403/12

Listina Smlouva kupní ze dne 12.08.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.08.2005.
V-10775/2005-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

ve výši 3.458.000,- Kč - hypoteční úvěr (i k podílu na pozemku)

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Jednotka: 403/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.12.2009. Právní
účinky vkladu práva ke dni 23.12.2009.

V-23054/2009-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

dle dohody o novaci ze dne 12.12.2019 až do částky 4.000.000,- Kč a nároků zástavního
věřitele vzniklých z odstoupení od dohody o novaci či v souvislosti s ním nebo z
bezdůvodného obohacení vzniklého poskytnutím peněžních prostředků zástavním věřitelem
dlužníkovi pro případ, že by smlouva o novaci byla neplatná, neúčinná či zdánlivá, a to
včetně příslušenství takového bezdůvodného obohacení až do částky 4.000.000,- Kč (i k
podílu na pozemku)

Oprávnění pro

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

LV č. 4404



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2024 13:51:42

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610372 Veveří

List vlastnictví: 4404

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|------------------------|
| <i>Vlastnické právo</i> | | |
| Boučková Šárka Mgr., Poštovská 66/1, Brno-město, 60200 Brno | | 1002/11363 |
| SJM Bukolský Martin Ing. arch. a Bukolská Klára Ing.arch., Úvoz 422/47, Veveří, 60200 Brno | | 6542280 /106482673 |
| SJM Hradil Jaroslav Ing. a Hradilová Jana, Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno | | 10188639 /106482673 |
| Hrůzová Klára Mgr., Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno | | 11362401 /106482673 |
| Hrůzová Simona, Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno | | 1010205 /9680243 |
| Kunderová Veronika Ing.arch. Ph.D., Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno | | 10034703 /106482673 |
| Můčka Zdenek Ing., Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno | | 10756278 /106482673 |
| Společenství vlastníků Údolní 42, Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno | | 740/11363 |
| Špačková Gabriela, Erbenova 371/4, Černá Pole, 60200 Brno | | 10188639 /106482673 |
| SJM Švoma Robert a Švomová Ivana, Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno | | 10015461 /106482673 |
| Villani Michele, Studená 449/11, Lesná, 63800 Brno | | 9957735 /212965346 |
| Vovesná Andrea Mgr., Studená 449/11, Lesná, 63800 Brno | | 9957735 /212965346 |

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany | |
|---|-----------------------|----------------------------|--|---|----------------------|
| 533 | 420 | zastavěná plocha a nádvoří | | ochr. pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam | |
| Na pozemku stojí stavba: Veveří, č.p. 403, byt.dům | | | | | |
| <i>Stavby</i> | | | | | |
| Typ stavby | Část obce, č. budovy | Způsob využití | Na parcele | Způsob ochrany | |
| | Veveří, č.p. 403 | byt.dům | 533 | | |
| Č.p./ Č.jednotky | Způsob využití | na LV | Typ jednotky | Podíl na společných částech domu a pozemku | Podíl na jednotce |
| 403/1 | jiný nebytový prostor | 4405 | byt.z. | 740/11363 | |
| prodejna Spoluvlastníci 29186251; Společenství vlastníků Údolní 42 | | | | | |
| 403/2 | jiný nebytový prostor | 5632 | byt.z. | 250/11363 | |
| sklad Spoluvlastníci | | | | | |
| | | | Bukolský Martin Ing. arch. a Bukolská Klára Ing.arch. | 680/9371 | |
| | | | Hradil Jaroslav Ing. a Hradilová Jana | 1059/9371 | |

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 24.04.2024 13:51:42

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
 Kat.území: 610372 Veverí List vlastnictví: 4404
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| Typ stavby | Část obce, č. budovy | Způsob využití | Na parcele | Způsob ochrany |
|------------|----------------------|----------------|--|--|
| | Č.p./ Č.jednotky | Způsob využití | na LV Typ jednotky | Podíl na společných částech domu a pozemku Podíl na jednotce |
| | | | Hrůzová Klára Mgr. Hrůzová Simona Kunderová Veronika Ing.arch. Ph.D. Můčka Zdenek Ing. Špačková Gabriela Švoma Robert a Švomová Ivana Villani Michele Vovesná Andrea Mgr. | 1181/9371 1155/9371 1043/9371 1118/9371 1059/9371 1041/9371 1035/18742 1035/18742 |
| | 403/3 | byt | 6023 byt.z. | 1002/11363 |
| | Spoluvlastníci | | Boučková Šárka Mgr. | |
| | 403/4 | byt | 5227 byt.z. | 1059/11363 |
| | Spoluvlastníci | | Hradil Jaroslav Ing. a Hradilová Jana | |
| | 403/5 | byt | 5239 byt.z. | 1043/11363 |
| | Spoluvlastníci | | Kunderová Veronika Ing.arch. Ph.D. | |
| | 403/6 | byt | 5190 byt.z. | 1035/11363 |
| | Spoluvlastníci | | Villani Michele Vovesná Andrea Mgr. | 1/2 1/2 |
| | 403/7 | byt | 5203 byt.z. | 1041/11363 |
| | Spoluvlastníci | | Švoma Robert a Švomová Ivana | |
| | 403/8 | byt | 5102 byt.z. | 1059/11363 |
| | Spoluvlastníci | | | |
| | 403/9 | byt | 5189 byt.z. | 1118/11363 |
| | Spoluvlastníci | | Můčka Zdenek Ing. | |
| | 403/10 | byt | 5024 byt.z. | 1181/11363 |
| | Spoluvlastníci | | Hrůzová Klára Mgr. | |
| | 403/11 | byt | 4979 byt.z. | 680/11363 |
| | Spoluvlastníci | | Bukolský Martin Ing. arch. a Bukolská Klára Ing.arch. | |
| | 403/12 | byt | 4750 byt.z. | 1155/11363 |
| | Spoluvlastníci | | Hrůzová Simona | |

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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 2

LV č. 5632



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2024 13:51:59

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610372 Veveří

List vlastnictví: 5632

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|------------|
| Vlastnické právo | | |
| SJM Bukolský Martin Ing. arch. a Bukolská Klára Ing.arch., Úvoz 422/47, Veveří, 60200 Brno | | 680/9371 |
| SJM Hradil Jaroslav Ing. a Hradilová Jana, Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno | | 1059/9371 |
| Hrůzová Klára Mgr., Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno | | 1181/9371 |
| Hrůzová Simona, Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno | | 1155/9371 |
| Kunderová Veronika Ing.arch. Ph.D., Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno | | 1043/9371 |
| Můčka Zdenek Ing., Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno | | 1118/9371 |
| Špačková Gabriela, Erbenova 371/4, Černá Pole, 60200 Brno | | 1059/9371 |
| SJM Švoma Robert a Švomová Ivana, Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno | | 1041/9371 |
| Villani Michele, Studená 449/11, Lesná, 63800 Brno | | 1035/18742 |
| Vovesná Andrea Mgr., Studená 449/11, Lesná, 63800 Brno | | 1035/18742 |

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Jednotky

| Č.p./ Č.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ jednotky | Podíl na společných částech domu a pozemku |
|---------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------|--|
| 403/2 | jiný nebytový prostor | | byt.z. | 250/11363 |
| sklad | | | | |
| Vymezeno v: | | | | |
| Budova | Veveří, č.p. 403, | byt.dům, LV 4404 | | |
| | na parcele | 533, LV 4404 | | |
| Parcela | 533 | zastavěná plocha a nádvoří | | 420m2 |

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 Věcné břemeno (podle listiny)

udržování ,opravování a provozování jednoho úchyty trakčního vedení

Oprávnění pro

Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 64/151,
Pisárky, 60300 Brno, RČ/IČO: 25508881

Povinnost k

Jednotka: 403/2

Listina Smlouva kupní ze dne 12.08.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.08.2005.

V-10775/2005-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k id. podílu 1035/9371

ve výši 3.605.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 3.605.000,- Kč vzniklé do 25.8.2046

(i k podílu na pozemku)

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 24.04.2024 13:51:59

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610372 Veveří List vlastnictví: 5632

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
64948242

Povinnost k

Villani Michele, Studená 449/11, Lesná, 63800 Brno,
RČ/IČO: [REDACTED]
Vovesná Andrea Mgr., Studená 449/11, Lesná, 63800 Brno,
RČ/IČO: [REDACTED]
Jednotka: 403/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZS 2173701/01 ze dne
21.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2015 12:10:18. Zápis proveden
dne 09.12.2015.

V-24868/2015-702

Pořadí k 30.09.2015 12:10

o Zákaz zcizení a zatížení

k id. podílu 1035/9371

jakýmkoli právem ve prospěch třetích osob bez souhlasu banky po dobu existence
zástavního práva současně zřizovaného (s výjimkou převodu na: Mgr. Andrea Vovesná, r.č.
8253024681, Michele Villani, narozen 21.8.1966) - dle čl. VII. 1. smlouvy (i k podílu
na pozemku)

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
64948242

Povinnost k

Villani Michele, Studená 449/11, Lesná, 63800 Brno,
RČ/IČO: [REDACTED]
Vovesná Andrea Mgr., Studená 449/11, Lesná, 63800 Brno,
RČ/IČO: [REDACTED]
Jednotka: 403/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZS 2173701/01 ze dne
21.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2015 12:10:18. Zápis proveden
dne 09.12.2015.

V-24868/2015-702

Pořadí k 30.09.2015 12:10

o Zástavní právo smluvní

k id. podílu 1155/9371

dle dohody o novaci ze dne 12.12.2019 až do částky 4.000.000,- Kč a nároků zástavního
věřitele vzniklých z odstoupení od dohody o novaci či v souvislosti s ním nebo z
bezdůvodného obohacení vzniklého poskytnutím peněžních prostředků zástavním věřitelem
dlužníkovi pro případ, že by smlouva o novaci byla neplatná, neúčinná či zdánlivá, a to
včetně příslušenství takového bezdůvodného obohacení až do částky 4.000.000,- Kč (i k
podílu na pozemku)

Oprávnění pro

FRAMA, spol. s r. o., Žižkova 995/17a, Veveří, 60200
Brno, RČ/IČO: 44961219

Povinnost k

Hrůzová Simona, Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno,
RČ/IČO: [REDACTED]
Jednotka: 403/2

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 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2024 13:51:59

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610372 Veveří

List vlastnictví: 5632

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2023 08:23:34. Zápis proveden dne 26.04.2023.
Pořadí k 04.04.2023 08:23 V-5893/2023-702

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 19.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.12.2010.

Pro: Hružová Klára Mgr., Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno
Švoma Robert a Švomová Ivana, Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno

V-24325/2010-702

RČ/IČO: [REDACTED]

Bukolský Martin Ing. arch. a Bukolská Klára Ing.arch., Úvoz 422/47, Veveří, 60200 Brno
Špačková Gabriela, Erbenova 371/4, Černá Pole, 60200 Brno
Hradil Jaroslav Ing. a Hradilová Jana, Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno
Můčka Zdenek Ing., Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno

o Smlouva darovací ze dne 16.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2012.

Pro: Hružová Simona, Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno

V-4339/2012-702

RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva kupní ze dne 21.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2015 08:38:21. Zápis proveden dne 30.12.2015.

Pro: Vovesná Andrea Mgr., Studená 449/11, Lesná, 63800 Brno
Villani Michele, Studená 449/11, Lesná, 63800 Brno

V-29147/2015-702

RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva darovací ze dne 11.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2020 10:21:11. Zápis proveden dne 08.07.2020.

Pro: Kunderová Veronika Ing.arch. Ph.D., Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno

V-10287/2020-702

RČ/IČO: [REDACTED]

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 Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 4

LV č. 3768



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2024 13:52:14

Kraj: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Katastrální území: 610372 Veveří

List vlastnictví: 3768

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|------------|
| <i>Vlastnické právo</i> | | |
| SJM Bukolský Martin Ing. arch. a Bukolská Klára Ing.arch., Úvoz 422/47, Veveří, 60200 Brno | | 680/9371 |
| SJM Hradil Jaroslav Ing. a Hradilová Jana, Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno | | 1059/9371 |
| Hrůzová Klára Mgr., Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno | | 1181/9371 |
| Hrůzová Simona, Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno | | 1155/9371 |
| Kunderová Veronika Ing.arch. Ph.D., Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno | | 1043/9371 |
| Můčka Zdenek Ing., Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno | | 1118/9371 |
| Špačková Gabriela, Erbenova 371/4, Černá Pole, 60200 Brno | | 1059/9371 |
| SJM Švoma Robert a Švomová Ivana, Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno | | 1041/9371 |
| Villani Michele, Studená 449/11, Lesná, 63800 Brno | | 1035/18742 |
| Vovesná Andrea Mgr., Studená 449/11, Lesná, 63800 Brno | | 1035/18742 |

SJM = společně jmění manželů

B Nemovitosti

| Pozemky | Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---------|---------|------------|----------------|----------------|---|
| | 534 | 252 | ostatní plocha | jiná plocha | ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zó ny,rezervace,nem.nár .kult.pam |

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 id. podílu 1035/9371

ve výši 3.605.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 3.605.000,- Kč vzniklé do 25.8.2046

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
64948242

Povinnost k

Villani Michele, Studená 449/11, Lesná, 63800 Brno,
RČ/IČO: [REDACTED]
Vovesná Andrea Mgr., Studená 449/11, Lesná, 63800 Brno,
RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 534Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZS 2173701/01 ze dne
21.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2015 12:10:18. Zápis proveden
dne 09.12.2015.

V-24868/2015-702

Pořadí k 30.09.2015 12:10

o Zákaz zcizení a zatížení

k id. podílu 1035/9371

jakýmkoli právem ve prospěch třetích osob bez souhlasu banky po dobu existenceNemovitosti 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 24.04.2024 13:52:14

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610372 Veveří List vlastnictví: 3768
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

zástavního práva současně zřizovaného (s výjimkou převodu na: Mgr. Andrea Vovesná, r.č. 8253024681, Michele Villani, narozen 21.8.1966) - dle čl. VII. 1. smlouvy

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
64948242

Povinnost k

Villani Michele, Studená 449/11, Lesná, 63800 Brno,
RČ/IČO: [REDACTED]
Vovesná Andrea Mgr., Studená 449/11, Lesná, 63800 Brno,
RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 534

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZS 2173701/01 ze dne 21.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2015 12:10:18. Zápis proveden dne 09.12.2015.

V-24868/2015-702

Pořadí k 30.09.2015 12:10

o Zástavní právo smluvní

k id. podílu 1181/9371
ve výši 2.755.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 3.306.000,- Kč vzniklé do 20.12.2083

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Hrůzová Klára Mgr., Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno,
RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 534

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/633796-01/17/01-002/00/R ze dne 11.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2017 08:00:49. Zápis proveden dne 03.01.2018; uloženo na prac. Brno-město

V-29257/2017-702

Pořadí k 12.12.2017 08:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/633796-01/17/01-002/00/R ze dne 11.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2017 08:00:49. Zápis proveden dne 03.01.2018; uloženo na prac. Brno-město

V-29257/2017-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/633796-01/17/01-002/00/R ze dne 11.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2017 08:00:49. Zápis proveden dne 03.01.2018; uloženo na prac. Brno-město

V-29257/2017-702

o Zástavní právo smluvní

k id. podílu 1043/9371
ve výši 1.300.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 1.365.000,- Kč vzniklé do 20.9.2048,
budoucí pohledávky do výše 169.000,- Kč vzniklé do 20.9.2048

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 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2024 13:52:14

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610372 Veveří List vlastnictví: 3768
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Kunderová Veronika Ing.arch. Ph.D., Údolní 403/42,
Veveří, 60200 Brno, RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: 534

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000702475 ze dne 01.11.2018.
Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2018 13:04:54. Zápis proveden dne
29.11.2018; uloženo na prac. Brno-město

V-24436/2018-702

Pořadí k 07.11.2018 13:04

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000702475 ze dne
01.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2018 13:04:54. Zápis
proveden dne 29.11.2018; uloženo na prac. Brno-město

V-24436/2018-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000702475 ze dne
01.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2018 13:04:54. Zápis
proveden dne 29.11.2018; uloženo na prac. Brno-město

V-24436/2018-702

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000702475 ze dne
01.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2018 13:04:54. Zápis
proveden dne 29.11.2018; uloženo na prac. Brno-město

V-24436/2018-702

o Zástavní právo smluvní

k id. podílu 1118/9371

ve výši 4.000.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 4.400.000,- Kč vzniklé do
15.12.2045, budoucí pohledávky do výše 520.000,- Kč vzniklé do 15.12.2045

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Můčka Zdenek Ing., Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno,
RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: 534

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000745801 ze dne 06.12.2019.
Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2019 14:17:04. Zápis proveden dne
31.12.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-25630/2019-702

Pořadí k 09.12.2019 14:17

Související zápisy

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 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2024 13:52:14

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610372 Veveří List vlastnictví: 3768
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000762323 ze dne 10.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2020 10:08:12. Zápis proveden dne 07.05.2020; uloženo na prac. Brno-město V-6428/2020-702

o Zástavní právo smluvní

k id. podílu 1155/9371
dle dohody o novaci ze dne 12.12.2019 až do částky 4.000.000,- Kč a nároků zástavního věřitele vzniklých z odstoupení od dohody o novaci či v souvislosti s ním nebo z bezdůvodného obohacení vzniklého poskytnutím peněžních prostředků zástavním věřitelem dlužníkovi pro případ, že by smlouva o novaci byla neplatná, neúčinná či zdánlivá, a to včetně příslušenství takového bezdůvodného obohacení až do částky 4.000.000,- Kč

Oprávnění pro

FRAMA, spol. s r. o., Žižkova 995/17a, Veveří, 60200
Brno, RČ/IČO: 44961219

Povinnost k

Hrůzová Simona, Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno,
RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: 534

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022 11:16:53. Zápis proveden dne 15.03.2022. V-3842/2022-702

Pořadí k 21.02.2022 11:16

o Zákaz zcizení a zatížení

k id. podílu 1155/9371
bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele, a to po dobu trvání zástavního práva - dle čl. 5. smlouvy

Oprávnění pro

FRAMA, spol. s r. o., Žižkova 995/17a, Veveří, 60200
Brno, RČ/IČO: 44961219

Povinnost k

Hrůzová Simona, Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno,
RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: 534

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022 11:16:53. Zápis proveden dne 15.03.2022. V-3842/2022-702

Pořadí k 21.02.2022 11:16

o Zástavní právo smluvní

k podílu id. 1155/9371
dle dohody o novaci ze dne 12.12.2019 až do částky 2.000.000,- Kč a nároků zástavního věřitele vzniklých z odstoupení od dohody o novaci či v souvislosti s ním nebo z bezdůvodného obohacení vzniklého poskytnutím peněžních prostředků zástavním věřitelem dlužníkovi pro případ, že by smlouva o novaci byla neplatná, neúčinná či zdánlivá, a to včetně příslušenství takového bezdůvodného obohacení až do částky 2.000.000,- Kč

Oprávnění pro

FRAMA, spol. s r. o., Žižkova 995/17a, Veveří, 60200
Brno, RČ/IČO: 44961219

Povinnost k

Hrůzová Simona, Údolní 403/42, Veveří, 60200 Brno,

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 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2024 13:52:14

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
 Kat.území: 610372 Veverí List vlastnictví: 3768

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 534

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2023 08:23:34. Zápis proveden dne 26.04.2023.
 V-5893/2023-702

Pořadí k 04.04.2023 08:23

o Zákaz zcizení a zatížení

k podílu id. 1155/9371

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele
 doba trvání: po dobu existence zástavního práva

Oprávnění pro

FRAMA, spol. s r. o., Žižkova 995/17a, Veverí, 60200
 Brno, RČ/IČO: 44961219

Povinnost k

Hrůzová Simona, Údolní 403/42, Veverí, 60200 Brno,

RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 534

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2023 08:23:34. Zápis proveden dne 26.04.2023.
 V-5893/2023-702

Pořadí k 04.04.2023 08:23

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 19.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.12.2010.

V-24325/2010-702

Pro: Hrůzová Klára Mgr., Údolní 403/42, Veverí, 60200 Brno
 Švoma Robert a Švomová Ivana, Údolní 403/42, Veverí, 60200
 Brno
 Hradil Jaroslav Ing. a Hradilová Jana, Údolní 403/42, Veverí,
 60200 Brno
 Můčka Zdenek Ing., Údolní 403/42, Veverí, 60200 Brno
 Špačková Gabriela, Erbenova 371/4, Černá Pole, 60200 Brno
 Bukolský Martin Ing. arch. a Bukolská Klára Ing.arch., Úvoz
 422/47, Veverí, 60200 Brno

RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva darovací ze dne 16.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2012.

V-4339/2012-702

Pro: Hrůzová Simona, Údolní 403/42, Veverí, 60200 Brno

RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva kupní ze dne 21.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2015 08:38:21.
 Zápis proveden dne 30.12.2015.

V-29147/2015-702

Pro:

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 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2024 13:52:14

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610372 Veveří List vlastnictví: 3768
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Vovesná Andrea Mgr., Studená 449/11, Lesná, 63800 Brno RČ/IČO: [REDACTED]
Villani Michele, Studená 449/11, Lesná, 63800 Brno
o Smlouva darovací ze dne 01.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2018 13:07:36.
Zápis proveden dne 21.12.2018.
V-24437/2018-702
Pro: Kunderová Veronika Ing.arch. Ph.D., Údolní 403/42, Veveří, RČ/IČO: [REDACTED]
60200 Brno

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil: Vyhotoveno: 24.04.2024 13:52:15
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov
Fedorová Marcela

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: 1464/2024-403

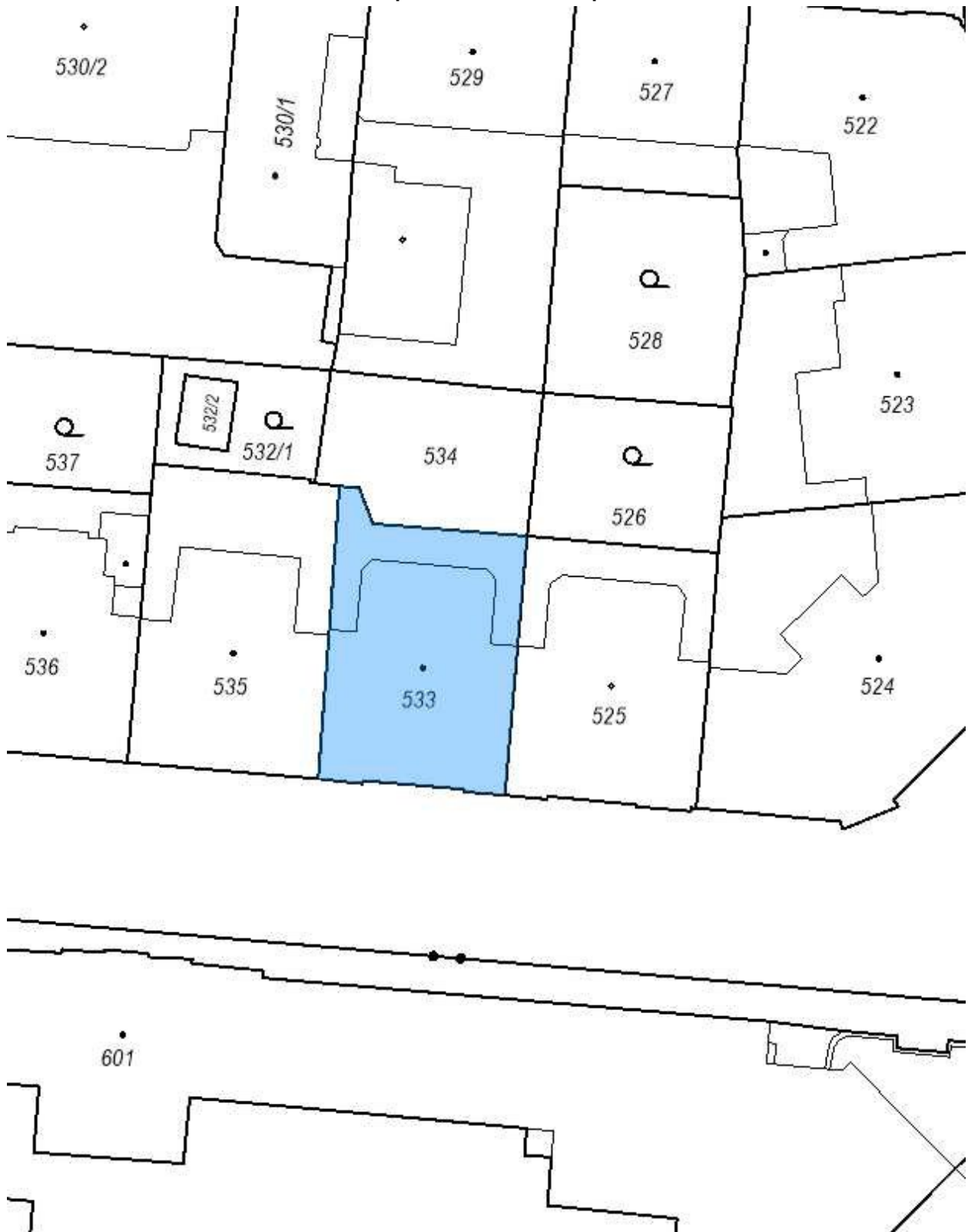
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Správní poplatek ve výši 100.-
splacen v hotovosti / na zvláštní účet
dne 24-04-2024



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 7

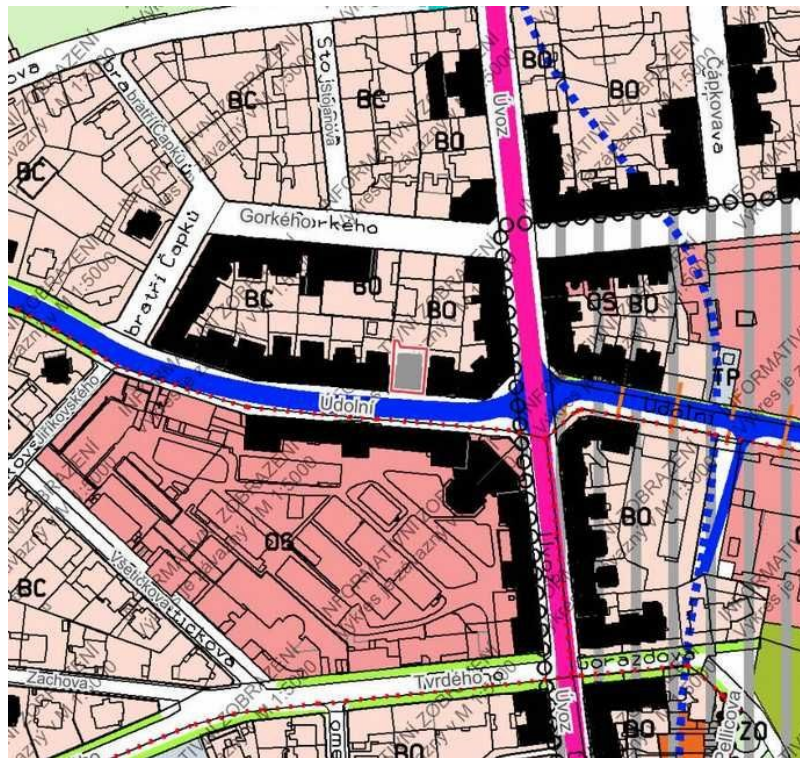
Kopie katastrálních map



LV č. 4404



Výřez z územního plánu města




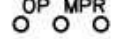



LEGENDA

| PLOCHY STAVEBNÍ | | |
|---|-------|--|
| stab. | navr. | FUNKCE (urbanistická) - účel využití plochy FUNKČNÍ TYP - podrobné rozlišení účelu využití plochy v rámci dané funkce |
| PLOCHY BYDLENÍ - jsou určeny především pro bydlení. Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY: | | |
| BP | BP | PLOCHY PŘEDMĚSTSKÉHO BYDLENÍ - slouží převážně pro bydlení předměstského, případně venkovského charakteru (podíl hrubé podlažní plochy bydlení v jednotlivých domech a usedlostech je větší než 50%). |
| BC | BC | PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ - slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80%). |
| BO | BO | PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ - slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60%, ve stabilizovaných plochách musí zůstat zachován charakter stávajících staveb pro bydlení). |
| SMÍŠENÉ PLOCHY - jsou určeny převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně naruší bydlení na těchto plochách. Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY: | | |
| SO | SO | SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB - slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně naruší bydlení. |
| SV | SV | SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB - slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně naruší bydlení. |
| SJ | SJ | JÁDROVÉ IJ, SMÍŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU - slouží převážně k umístění obchodních provozoven zařízení správy, hospodářství a kultury. |




OCHRANA PAMÁTEK A KULTURNÍCH HODNOT

(zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů):

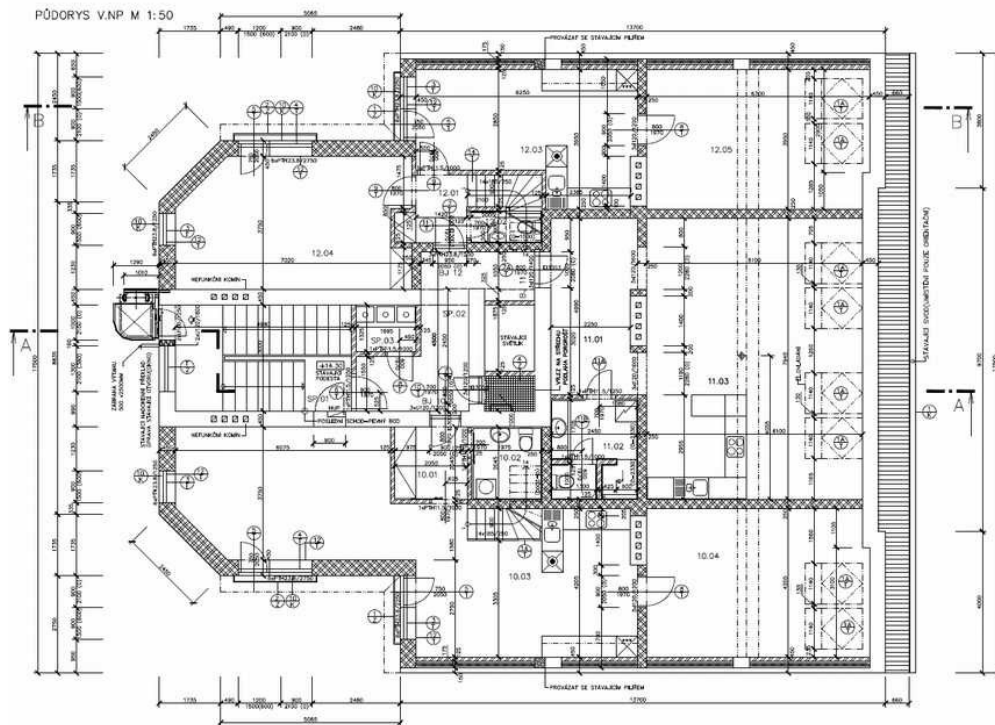
| | |
|---|--|
|  | OBJEKTY ZAPSANÉ V ÚSTŘEDNÍM SEZNAMU KULTURNÍCH PAMÁTEK (vyjma drobných architektonických a výtvarných historických objektů) |
|  | PAMÁTKOVÉ ZÓNY A OCHRANNÁ PÁSMA SOUBORŮ NEMOVITÝCH KULT. PAMÁTEK |
|  | MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ REZERVACE BRNO (nařízení vlády ČSR č. 54/1989Sb.) |
|  | OCHRANNÉ PÁSMO MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ REZERVACE BRNO |
|  | PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ PLOCHY ZELENÉ A HŘBITOVŮ |

OCHRANNÁ PÁSMA HLAVNÍCH TRAS INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

(stabilizovaných ve smyslu příslušných technických předpisů):

| | |
|---|--|
|  | PÁSMA PLYNOVODŮ VTL |
|  | OCHRANNÁ PÁSMA ELEKTRICKÝCH VEDENÍ VVN |
|  | OCHRANNÁ PÁSMA TEPELNÝCH NAPAJEČŮ |

Výkresová dokumentace k bytu

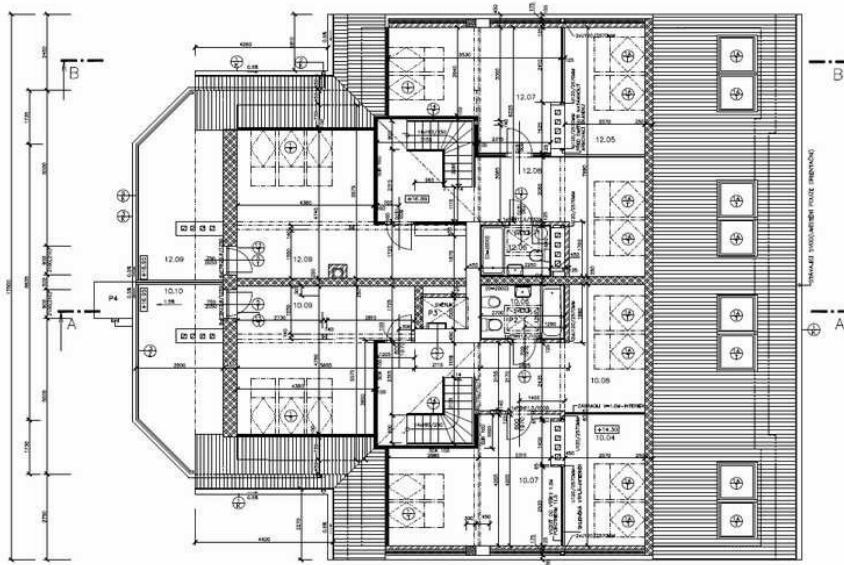


LEGENDA MÍSTNOSTI

| BJ | ČÍSLO | JMENO | PLŮCHA [m ²] | PODLAHA | STĚNY | STŘOP | POZNÁMKA |
|------------------|-------|--------------------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| BJ10 | 10.01 | PŘESIN | 3.6 | DLAŽBA KERAMICKÁ | (B) OMITKA VÁPENNÁ STUKOVÁ | SÁDROKATRON | KERAM. SOKL 100MM |
| | 10.02 | WC | 3.58 | DLAŽBA KERAMICKÁ | (B) OMITKA VÁPENNÁ STUKOVÁ | SÁDROKATRON | OBKLAD DO VÝŠKY 2M |
| | 10.03 | OBYTNÁ KUCHYŇ | 36.76 | LAMINÁTOVÁ | (A) OMITKA VÁPENNÁ STUKOVÁ | SÁDROKATRON +VIDITELNĚ STŘOP. TRÁMY | PODLAHOVÁ LIŠTA |
| | 10.04 | OBÝVACÍ POKOJ | 19.16 | LAMINÁTOVÁ | (A) OMITKA VÁPENNÁ STUKOVÁ | SÁDROKATRON +VIDITELNĚ STŘOP. TRÁMY | PODLAHOVÁ LIŠTA |
| BJ11 | 11.01 | PŘEDSIN | 12.80 | POLYURETANOVÁ STĚRKA BARVA ŠEDÁ | (D) OMITKA VÁPENNÁ STUKOVÁ | SÁDROKATRON +VIDITELNĚ STŘOP. TRÁMY | PODLAHOVÁ LIŠTA |
| | 11.02 | WC+KOUPELNA | 6.65 | POLYURETANOVÁ STĚRKA BARVA ŠEDÁ | (D) SKLENĚNÁ MOZAIKA | SÁDROKATRON | OBK. PO STŘOP. MÍSTNĚ STĚRKA ŠEDÁ |
| | 11.03 | OBÝVACÍ POKOJ+KUCHYŇSKÝ KOUT | 48.46 | POLYURETANOVÁ STĚRKA BARVA ŠEDÁ | (D) OMITKA VÁPENNÁ STUKOVÁ | SÁDROKATRON +VIDITELNĚ STŘOP. TRÁMY | PODLAHOVÁ LIŠTA |
| BJ12 | 12.01 | PŘEDSIN | 3.10 | DLAŽBA KERAMICKÁ | (B) OMITKA VÁPENNÁ STUKOVÁ | SÁDROKATRON | KERAM. SOKL 100MM |
| | 12.02 | WC | 1.60 | DLAŽBA KERAMICKÁ | (B) OMITKA VÁPENNÁ STUKOVÁ | SÁDROKATRON | OBKLAD DO VÝŠKY 2M |
| | 12.03 | KUCHYŇ | 17.3 | LAMINÁTOVÁ | (A) OMITKA VÁPENNÁ STUKOVÁ | SÁDROKATRON | PODLAHOVÁ LIŠTA |
| | 12.04 | OBÝVACÍ POKOJ | 19.19 | LAMINÁTOVÁ | (A) OMITKA VÁPENNÁ STUKOVÁ | SÁDROKATRON | PODLAHOVÁ LIŠTA |
| | 12.05 | OBÝVACÍ POKOJ | 19.67 | LAMINÁTOVÁ | (A) OMITKA VÁPENNÁ STUKOVÁ | SÁDROKATRON +VIDITELNĚ STŘOP. TRÁMY | PODLAHOVÁ LIŠTA |
| SPOLEČNÝ PROSTOR | SP.01 | SCHODIŠTĚ+PODESTY | 14.94 | DLAŽBA KERAMICKÁ | (B) OMITKA VÁPENNÁ STUKOVÁ | SÁDROKATRON | KERAM. SOKL 100MM |
| | SP.02 | CHODBA | 11.79 | DLAŽBA KERAMICKÁ | (B) OMITKA VÁPENNÁ STUKOVÁ | SÁDROKATRON | KERAM. SOKL 100MM |
| | SP.03 | MÍSTNOST PRO UMÍST. TURBOKOTLŮ | 3.50 | DLAŽBA KERAMICKÁ | (B) OMITKA VÁPENNÁ STUKOVÁ | SÁDROKATRON | KERAM. SOKL 100MM |

Půdorys 5.NP

PŮDORYS 6.NP M 1:50



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

| Bj | ČÍSLO | JMÉNO | PLOCHA [m ²] | PODLAHA | STĚNY | STROP | POZNÁMKA |
|------|-------|-----------------|--------------------------|------------------|-------|-------------|--------------------|
| BJI0 | 10.06 | KOUPELNA | 3.4 | DLAŽBA KERAMICKÁ | ⓑ | SÁDROKATRON | OBKLAD DO VÝŠKY 2M |
| | 10.07 | POKOJ | 16.20 | LAMINÁTOVÁ | Ⓐ | SÁDROKATRON | PODLAHOVÁ LIŠTA |
| | 10.08 | GALERIE | 18.15 | LAMINÁTOVÁ | Ⓐ | SÁDROKATRON | PODLAHOVÁ LIŠTA |
| | 10.09 | LOŽNICE | 17.10 | LAMINÁTOVÁ | Ⓐ | SÁDROKATRON | PODLAHOVÁ LIŠTA |
| | 10.10 | VENKOVNÍ TERASA | 14.84 | DŘEVĚNÝ ROŠT | ⓒ | — | — |
| BJI2 | 12.06 | KOUPELNA | 3.10 | DLAŽBA KERAMICKÁ | ⓑ | SÁDROKATRON | OBKLAD DO VÝŠKY 2M |
| | 12.07 | POKOJ | 15.01 | LAMINÁTOVÁ | Ⓐ | SÁDROKATRON | PODLAHOVÁ LIŠTA |
| | 12.08 | GALERIE | 17.25 | LAMINÁTOVÁ | Ⓐ | SÁDROKATRON | PODLAHOVÁ LIŠTA |
| | 12.09 | LOŽNICE | 19.16 | LAMINÁTOVÁ | Ⓐ | SÁDROKATRON | PODLAHOVÁ LIŠTA |
| | 12.10 | VENKOVNÍ TERASA | 14.84 | DŘEVĚNÝ ROŠT | ⓒ | — | — |

Půdorys 6.NP

Srovnatelné bytové jednotky

| | | | | | | | |
|---|--|---|-------------------------------|---|--|---|-----|
| Lokalita | Brno, Černá Pole, Helfertova 504/3, b.j. č. 504/10 | | | | | | |
| Typ | 3+kk | Konstrukce | Zděná | Podlaží | 5+6/6 | Výtah | Ano |
| Tech. stav | *1907, nástavba byt. jednotky *1998 | | | | | | |
| Vybavení | <p>byt nacházející se v 5.NP a 6.NP původního činžovního domu z počátku min. století. Byt vzniknul půdní vestavbou, zahrnuje dvě podlaží, terasu orientovanou do vnitrobloku s výhledem do zeleně. Příslušenství tvoří sklepní místnost v 1.PP. Za domem se nachází pozemek v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek.</p> <p>Dispozice: 5.NP - obýv. pokoj, pokoj, kuchyně, vstupní hala vč. schodiště, koupelna, WC, spíž a terasa 6.NP - pokoj, galerie, chodba, koupelna, úložné prostory pod střechem</p> <p>Dům je kompletně zrekonstruovaný, je řadový vnitřní, má sedlovou střechu s vikýři, průčelí domu je památkově chráněné (č. rejstříku 48554/7-7870). Původní architektonický styl zahrnující prvky historizující secese je z velké části zachován.</p> <p>V domě se nachází výtah, který byl přistavěn v r. 20 k SZ fasádě s výhledem do zahrady. Bytová jednotka je průběžně udržovaná a modernizovaná. Dům prošel v roce 2018 kompletní rekonstrukcí – nová fasáda, dřevěná okna, nová střecha, kanalizace, rozvody elektřiny, sklepy.</p> <p>Poslední dílčí rekonstrukce jednotky zahrnovala instalaci HS portálu na terase, provedení nového podlahy na terase, instalaci vody na terase, instalaci sprchových koutů v obou koupelnách. V bytě jsou nová střešní okna.</p> <p>Vytápění v bytě je zajištěno akumulacími otopnými tělesy na elektřinu. V ložnici ve 2.NP a v hale v 1.NP jsou instalovány klimatizační jednotky.</p> | | | | | | |
| Podl. plocha (m²) | Byt | 112,66 | navíc sklep (m ²) | 4,75 | navíc Pl,B/L/T (m ²) | T 12,88 | |
| Započitatelná plocha dle ČBA (m²) | 127,85 | Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m ²) | 12,74 | Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem | Celková podl. pl. těchto místností (m ²) | 0,00 | |
| Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč) | 124 369 | | | | Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m ²) | 0,00 | |
| Kupní cena (Kč) | 15 900 000 | cena za m ² podl. pl. bytu (Kč) | 141 133 | Datum prodeje | 06/2023 | | |
| Poznámka | b.j. č. 504/10. | | | | Zdroj KC | KS | |
| | | | | | číslo řízení | V-10814/2023-702 | |
| Autor | | | | GPS | N 49°12.28290', E 16°36.96847' | | |
|  | | | |  | |  | |

Prodej bytu

3+1, 109 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Jaselská 203/20, Veverí, 60200 Brno

**Detail nabídky**

#1493973



| | |
|--------------------------|--------------------|
| Typ nemovitosti: | byt |
| Podlahová plocha: | 109 m ² |
| Dispozice: | 3+1 |
| Vlastnictví: | osobní |
| Podlaží: | 2 |
| Celkem podlaží: | 4 |
| Príslušenství: | balkón, sklep |

| | |
|------------------------|-------------------------------------|
| Plocha balkónu: | 3 m ² |
| Plocha sklepa: | 5 m ² |
| Stav: | velmi dobrý |
| GPS: | 49.199650712415, 16.599599479684 |
| Zadáno v: | 03.05.2024 |
| Číslo vkladu: | V-8086/2024-702 |

Popis nemovitosti

Ve výhradním zastoupení majitele si Vám dovoluujeme nabídnout příležitost koupě bytu 3+1 v osobním vlastnictví, nacházející se v atraktivní lokalitě Brno, Veverí, ulice Jaselská. Celková plocha bytu činí 109 m² + 3 m² balkon. Byt se nachází v 1. patře čtyřpatrového secesního cihlového domu bez výtahu. Díky nadstandardní velikosti bytu i jednotlivých místností nabízí několik variant pro dispoziční uspořádání (viz fotogalerie). Výměry jednotlivých místností: obývací pokoj 28,56 m², ložnice 27,45 m², ložnice 15,78 m², jídelna 11,98 m², kuchyň 7,04 m², koupelna s vanou a sprchovým koutem 6,55 m², WC 1,31 m², hala 9,97 m², balkon 2,91 m². Byt je orientován na východ a západ, přičemž na západní světovou stranu je situován obývací pokoj a větší ložnice, na východní stranu do vnitrobloku je orientována jídelna s kuchyní a menší ložnice. V bytě je elektroinstalace v mědi, odpady a voda v plastu, rozvody pro topení v mědi, deskové radiátory. Vytápění a ohřev vody zajištěn vlastním kondenzačním kotlem značky Viessmann. Dům prošel revitalizací (fasáda, společná elektroinstalace, rozvody pro odpady a voda v plastu). Celkové měsíční náklady na bydlení činí 7.000,- Kč včetně inkasa. Hledáte-li bydlení v prvorepublikovém duchu, kde je zachován původní historický ráz domu, je tento byt opravdu tím, kde si svá přání a požadavky můžete plně realizovat. Jediněná poloha nabízí bydlení v centru města, zároveň však dostatek odpočinkových ploch v podobě

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 15.08.2024

valuo

Prodej bytu

3+1, 109 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

městských parků (Obilní trh, Tyršův sad, Bjorsonův sad, Lužánky), dostatek parkovacích míst (oblast modré zony). Více informací Vám rádi poskytneme v realitní kanceláři či přímo při osobní prohlídce.

Adresa

Jaselská 203/20, Veveří, 60200 Brno



Detail nabídky

#1493973

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhadu.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 15.08.2024

valuo

Prodej bytu

3+1, 109 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Jaselská 203/20, Veverí, 60200 Brno



Detail nabídky

#1493973

Cenová historie 06.04.2024 - 13.04.2024 (7 d.)

| | Zaznamenáno | Cena | Změna |
|-------------------------------------|-----------------------|--|------------------|
| Prodej nemovitosti (zdroj: katastr) | 03.05.2024 | od 10 do 11 mil. Kč | |
| Prodej nemovitosti (zdroj: katastr) | 03.05.2024 (po 19 d.) | 10 750 000 Kč Číslo řízení: V-8086/2024-702 | +760 000 Kč (8%) |
| + Stažení inzerátu | 13.04.2024 (po 7 d.) | 9 990 000 Kč | |
| + Vytvoření inzerátu | 06.04.2024 | 9 990 000 Kč za nemovitost; + provize RK | |

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 15.08.2024

valuo

Prodej bytu

4+1, 126 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Údolní 376/56, Veverí, 60200 Brno

**Detail nabídky**

#1395913



| | | | |
|--------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Typ nemovitosti: | byt | Příslušenství: | sklep |
| Podlahová plocha: | 126 m ² | Plocha sklepa: | 8 m ² |
| Dispozice: | 4+1 | Stav: | velmi dobrý |
| Vlastnictví: | osobní | GPS: | 49.198514666827, 16.590985727242 |
| Podlaží: | 2 | Zadáno v: | 11.03.2024 |
| Celkem podlaží: | 5 | Číslo vkladu: | V-4537/2024-702 |

Popis nemovitosti

Prostorný slunný byt jihozápadní orientace ** o velikosti 125,5 m² na úpatí Kraví Hory v blízkosti několika parků (Špilberk, Kraví hora, Obilný trh, Wilsonův les) a jen pár minut pěšky od centra. Byt se skládá ze 3 prostorných pokojů, pracovní, kuchyně, koupelny se sprchových koutem, samostatného WC a dále z technické místnosti a komory (botník). K bytu náleží sklep o velikosti cca 8 m². Ve všech pokojích vestavěné skříně na míru. Podlahové vytápění v koupelně, v kuchyni a na WC. Dům má novou fasádu, novou střechu, nové společné rozvody, nový výtah. V SVJ naspořeno na případné další opravy. Byt po generální rekonstrukci pod dohledem architekta (2017) - nové rozvody, topení, kamenné okenní parapety, nová koupelna, WC, kuchyně, repasované dveře .. Čerstvě vymalovaný, nově naolejované parkety, důkladně uklizený a připravený k bezstarostnému okamžitému užívání. Možnost pronájmu parkovacího stání ve dvoře.

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 15.08.2024

valuo

Prodej bytu

4+1, 126 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Údolní 376/56, Veverí, 60200 Brno



Detail nabídky

#1395913

Cenová historie 16.10.2023 - 31.10.2023 (15 d.)

| | Zaznamenáno | Cena | Změna |
|-------------------------------------|------------------------|--|---------------------|
| Prodej nemovitosti (zdroj: katastr) | 11.03.2024 | od 14 do 15 mil. Kč | |
| Prodej nemovitosti (zdroj: katastr) | 11.03.2024 (po 131 d.) | 14 750 000 Kč Číslo řízení: V-4537/2024-702 | -700 000 Kč (-5%) |
| + Stažení inzerátu | 31.10.2023 (po 4 d.) | 15 450 000 Kč | |
| Zdraženo | 27.10.2023 (po 11 d.) | 15 450 000 Kč za nemovitost (k jednání); Bez provize RK. Přímě od majitele. | +1 700 000 Kč (12%) |
| + Vytvoření inzerátu | 16.10.2023 | 13 750 000 Kč za nemovitost (k jednání); Bez provize RK. Přímě od majitele. | |

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 15.08.2024

valuo

Prodej bytu

5+1, 163 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Údolní 420/13, Brno-město, 60200 Brno

**Detail nabídky**

#1437531



| | | | |
|--------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------------|
| Typ nemovitosti: | byt | Plocha terasy: | 26 m ² |
| Podlahová plocha: | 163 m ² | Plocha sklepa: | 10 m ² |
| Dispozice: | 5+1 | Stav: | velmi dobrý |
| Vlastnictví: | osobní | GPS: | 49.1966694434, 16.600974192858 |
| Podlaží: | 2 | Zadáno v: | 25.04.2024 |
| Celkem podlaží: | 5 | Číslo vkladu: | V-7574/2024-702 |
| Príslušenství: | terasa, sklep | | |

Popis nemovitosti

Elegantní byt s výhledem na hrad Špilberk, zasazený do historického jádra Brna, nabízí svým budoucím majitelům luxusní bydlení s moderním pohodlím. Díky své poloze můžete chodit na procházky na Špilberk, můžete si dát kávu pod Petrovem, a nebo se zajít pobavit na náměstí Svobody, vše je v dosahu pár minut pěší chůzí. Tento exkluzivní byt po rekonstrukci spojuje historii s komfortem a nabízí mnoho možností pro osobní či investiční využití. Hlavní charakteristiky: - Poloha: Centrum Brna, s výhledem na hrad Špilberk - Rok výstavby: 1907 - Plocha: 189 m² celkem, z toho 163 m² byt a 26 m² terasa - Pokoje: 5+1, čtyři neprůchozí - Koupelny: 2 - Záchody: 2 - Velký sklep po rekonstrukci Klíčové vlastnosti: - Historický Šarm: Byt pochází z roku 1907, ačkoliv prošel kompletní rekonstrukcí, zachoval si svůj historický půvab s moderními prvky. - Výhled na Hrad Špilberk: Prostorný obývací pokoj a terasa nabízejí fascinující výhled na impozantní hrad Špilberk, poskytující neopakovatelný zážitek každý den. - Funkční Rozvržení: Čtyři neprůchozí pokoje poskytují maximální soukromí pro každého obyvatele, což dělá byt ideálním pro rodiny nebo jako investiční nemovitost na pronájem. - Moderní Vybavení: Dvě koupelny a dva záchody s bidetem a pisoárem zajišťují komfort a praktičnost pro každodenní život. - Velká Terasa: Otevřená terasa o rozloze 26 m² nabízí prostor pro relaxaci, grilování a společenské setkání pod otevřeným nebem. - Vhodný i pro investice: Díky své poloze a rozloze je byt ideální i jako investiční příležitost pro pronájem s vysokým potenciálem zhodnocení. - Parkování: díky modrým zónám večer najdete

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 15.08.2024

valuo

Prodej bytu

5+1, 163 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

v pohodě v blízkosti parkování nejen pro sebe ale i pro Vaše návštěvy. Nezmeškejte příležitost stát se majitelem tohoto unikátního bytu v samém srdci Brna. Pro více informací a domluvení prohlídky nás neváhejte kontaktovat. Těšíme se na Vás!

Adresa

Údolní 420/13, Brno-město, 60200 Brno



Detail nabídky

#1437531

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 15.08.2024

valuo

Prodej bytu

5+1, 163 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Údolní 420/13, Brno-město, 60200 Brno



Detail nabídky

#1437531

Cenová historie 04.01.2024 - 15.04.2024 (102 d.)

| | Zaznamenáno | Cena | Změna |
|-------------------------------------|-----------------------|--|----------------------|
| Prodej nemovitosti (zdroj: katastr) | 25.04.2024 | od 15 do 16 mil. Kč | |
| + Stažení inzerátu | 15.04.2024 (po 25 d.) | 15 800 000 Kč | |
| Zlevněno | 21.03.2024 (po 77 d.) | 15 800 000 Kč za nemovitost; Cena je kompletní včetně provize a právních služeb | -200 000 Kč (-1%) |
| + Vytvoření inzerátu | 04.01.2024 | 16 000 000 Kč za nemovitost; Cena je kompletní včetně provize a právních služeb | |

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 15.08.2024

valuo

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 87/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 064990/2024.

V Brně 19.8.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.14.7.