

Znalecký posudek číslo 4292/75/2020

o obvyklé ceně věcí nemovitých (bytové jednotky) – jednotky č. 133/23 o velikosti 2+1 nacházející se v budově č.p. 133 na pozemku parc.č. 94 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti ideálních 5398/155450 na společných částech budovy č.p. 133 a na pozemku parc.č. 94, vše včetně všech součástí a příslušenství, vše v k.ú. Veveří, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV č. 3119, 414.



Objednatel :

Exekutorský úřad Brno – venkov
JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor
Veveří 125
616 45 Brno

Účel posudku :

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby zákona č. 120/2001 Sb. na základě usnesení č.j.: **137EX 593/18**

Oceněno ke dni :

8.6.2020

Posudek vypracoval :

Ing. Tomáš Chalupa
znalec a certifikovaný odhadce
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna
tel.: + 420 602 540 324
e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
www.cenyodhady.cz

Tento posudek obsahuje 13 stran bez příloh a objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Brno, 17.6.2020

OBSAH:

Zadání	strana
1. Nález	3
2. Posudek – ocenění věcí nemovitých	4
2.1. Porovnávací metoda ocenění věcí nemovitých	8
3. Stanovení obvyklé hodnoty věcí nemovitých a vyhodnocení rizik	12

Přílohy

Příloha 1 – Mapa s umístěním oceňovaných věcí nemovitých

Příloha 2 – Letecký snímek

Příloha 3 – Fotodokumentace

Příloha 4 – Výpis z katastru nemovitostí (LV č. 3119)

Příloha 5 – Kopie katastrální mapy

Příloha 6 – Srovnatelné bytové jednotky

Příloha 7 – Dodejka

Příloha 8 – Část prohlášení vlastníka budovy

1. NÁLEZ

1.1. PODKLADY PRO OCENĚNÍ VĚCÍ NEMOVITÝCH

Pro vypracování ocenění věcí nemovitých byly použity následující podklady:

- 1.a.: Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 3119, k.ú. Veveří, vyhotovený dne 30.4.2020 dálkovým přístupem.
- 1.b.: Kopie katastrální mapy pro k.ú. Veveří vyhotovená dálkovým přístupem.
- 1.c.: Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- 1.d.: Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 8.6.2020.
- 1.e.: Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 8.6.2020.
- 1.f.: Mapa obce a okolí.
- 1.g.: Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- 1.h.: Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- 1.ch.: Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- 1.i.: Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- 1.j.: Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- 1.k.: Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz).
- 1.l.: Usnesení o jmenování znalce pro číslo jednací 137EX 593/18 ze dne 5.5.2020.
- 1.m.: Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.
- 1.n.: Část prohlášení vlastníka budovy.

2. POSUDEK – OCENĚNÍ VĚCÍ NEMOVITÝCH

Definice: Obvyklá cena je cena, za kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákonu o cenách je tato cena nazvána cenou obvyklou.

Znalecký úkol, účel ocenění

Předmětem ocenění jsou věci nemovité (bytová jednotka) – jednotka č. 133/23 o velikosti 2+1 nacházející se v budově č.p. 133 na pozemku parc.č. 94 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti ideálních 5398/155450 na společných částech budovy č.p. 133 a na pozemku parc.č. 94, vše včetně všech součástí a příslušenství, vše v k.ú. Veveří, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV č. 3119, 414.

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých zapsaných na LV č. 3119, 414 v k.ú. Veveří pro potřeby zákona č. 120/2001 Sb. a to k datu místního šetření, tj. k 8.6.2020.

Informace o věcech nemovitých

Vlastník	viz. příloha č. 4
LV č.	3119
Katastrální území	Veveří (kód 610372)
Obec, okres	Brno (582786), Brno-město (CZ0642)
Vlastnictví jednotky	
	Č.p., způsob využití, č. jednotky, parc.č. č.p. 133, bytový dům (LV č. 414), byt č. 133/23 (spoluvlastnický podíl ideálních 5398/155450 na společných částech budovy a pozemku)
Vlastnictví pozemku	
	Parc.číslo, výměra, druh 94, 283 m ² , zastavěná plocha a nádvoří
Způsob ochrany	-

Prohlídka a zaměření věcí nemovitých

Prohlídka a zaměření věcí nemovitých bylo provedeno na základě listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a na základě výsledků místního šetření provedeného na místě samém dne 8.6.2020 za účasti znalce. Bytová jednotka nebyla znalci při místním šetření zpřístupněna.

Nájemní smlouva

Na základě získaných informací od objednatele posudku není k datu ocenění uzavřená na věci nemovité žádná nájemní smlouva.

Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3119 ze dne 30.4.2020 pro k.ú. Veveří v oddílech 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: zástavní práva a zahájení exekucí (viz. příloha č. 4 – LV č. 3119).

Na omezení uvedená v oddílech B1, C, D, tj. na zástavní práva a zahájení exekucí není při tomto ocenění brán zřetel (viz. příloha č. 4 – LV č. 3119).

Majetkoprávní vztahy

Zpracovateli nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění věcí nemovitých – jednotky č. 133/23 o velikosti 2+1 nacházející se v budově č.p. 133 na pozemku parc.č. 94 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti ideálních 5398/155450 na společných částech budovy č.p. 133 a na pozemku parc.č. 94, vše včetně všech součástí a příslušenství, vše v k.ú. Veverí, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV č. 3119, 414.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých (bytové jednotky) – jednotky č. 133/23 o velikosti 2+1 nacházející se v budově č.p. 133 na pozemku parc.č. 94 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti ideálních 5398/155450 na společných částech budovy č.p. 133 a na pozemku parc.č. 94, vše včetně všech součástí a příslušenství, vše v k.ú. Veverí, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV č. 3119, 414 bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese 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 obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby zákona č. 120/2001 Sb..

Odhad obvyklé ceny předmětu dražby – věci nemovitých

Obvyklá cena je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., platného od 1.1.2014, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Definice obvyklé ceny dle zákona číslo 151/1997 Sb., ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku ve znění zákona číslo 121/2000 Sb., zákona číslo 237/2004 Sb., zákona číslo 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb..

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 věci a určí se porovnáním.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, uvádí ve svém § 492, lze – li vyjádřit hodnotu věci v penězích, je to její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, pokud není něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (tržní, srovnávací)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých.

S věcmi nemovitými tohoto typu se na trhu s nemovitostmi obchoduje, údaje o cenách srovnatelných nemovitostí lze zjistit a vyhodnotit. Pro ocenění bude proto použito metody : porovnávací.

Stanovení ceny věcí nemovitých metodou porovnávací:

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů věcí nemovitých nebo nabízených srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s věcmi nemovitými a pohyb cen jednotlivých typů věcí nemovitých, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci věcí nemovitých.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná obvyklá (prodejní) cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné věci nemovité.

Celkový popis věcí nemovitých

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 133/23 situovaná v budově č.p. 133 na pozemku parc.č. 94 v Brně, k.ú. Veverí při ul. Grohova č.or. 40. Budova je umístěna v zástavbě převážně bytových domů, v okolí je veškerá občanská vybavenost, nedaleko bytového domu se nachází zastávky MHD (autobus, trolejbus, tramvaj). Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 2+1 je umístěna v 6.NP bytového domu, k bytu náleží sklep umístěný v 1.PP bytového domu. Bytový dům je řadový koncový, podsklepený, s 8.NP a plochou střechou.

Popis domu:

Objekt je pravděpodobně zděný, fasáda je zateplená se strukturovanou omítkou, sokl je omítnutý, střecha je plochá, krytina ve standardním provedení. Okna jsou plastové, vchodové dveře jsou také plastové. Propojení jednotlivých podlaží je pomocí výtahu a schodiště. Je provedeno pravděpodobně napojení na veškeré IS.

Oceňovaná věc nemovitá

Bytová jednotka č. 133/23 o velikosti 2+1 nacházející se v budově č.p. 133 na pozemku parc.č. 94 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti ideálních 5398/155450 na společných částech budovy č.p. 133 a na pozemku parc.č. 94, vše včetně všech součástí a příslušenství, vše v k.ú. Veveří, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV č. 3119, 414.

2.1. POROVNÁVACÍ METODA OCENĚNÍ VĚCÍ NEMOVITÝCH

Definice: Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

2.1.1. Bytová jednotka č. 133/23

2.1.1.1. Popis

Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 2+1 je umístěna v 6.NP bytového domu. Vnitřní povrchy stěn se předpokládají vápenné hladké. Okna jsou plastová, vytápění pravděpodobně dálkové včetně ohřevu TUV.

Dispoziční řešení:

- bytová jednotka o dispozici 2+1, 6.NP: pokoj (18,00 m²), pokoj (19,10 m²), kuchyně (7,80 m²), předsíň (4,80 m²), koupelna (2,38 m²), WC (0,80 m²), sklep (1,10 m²).

Podlahová plocha bytu:

53,43 m²

Pozn.1: Vzhledem k nepřístupnosti bytové jednotky nebylo možno přesně zjistit její vybavení, dispozice a výměra je zjištěna z Prohlášení vlastníka budovy.

Pozn.2: Do podlahové plochy bytu je zahrnuta podlahová plocha sklepa násobená koef. 0,50 dle ČBA (České bankovní asociace).

Stáří a stavebně technický stav objektu:

Bytový dům i bytová jednotka pochází pravděpodobně ze 50.a 60.-tých let minulého století, bytový dům je dle zjištění při místním šetření po revitalizaci v dobrém stavebně technickém stavu s pravidelnou údržbou (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství:

Příslušenstvím bytové jednotky je sklep.

2.1.1.2. Porovnávací hodnota věcí nemovitých

V tomto případě byli nalezeni srovnatelní reprezentanti v databázi zpracovatele, proto je použito realitní inzerce na internetu. V případě realitní inzerce je potřeba zejména sledovat dobu, po kterou se nemovitost nabízí. Zde je nutno sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Na většině realitních serverů je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají upřednostňovány, je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity. Je nutno uvažovat a pracovat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není uveden. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, musí zpracovatel využívat všech možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při zpracování případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází pouze snížení ceny zvolených reprezentantů z realitní inzerce. Při výběru reprezentantů pro porovnání je potřeba vymezit z nabízených realit co nejbližší segment což by mělo zajistit, aby věci nemovité byly podobné především v následujících charakteristikách:

1. ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádová vesnice, předměstí, město, centrum, městské aglomerace, apod.),

2. typu věcí nemovitých zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (rodinný dům venkovského typu, zemědělská usedlost, rodinný dům městského typu, řádivý rodinný dům, dům nové satelitní lokality, bungalov a pod.),
3. velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, apod.),
4. kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. určené k zásadní rekonstrukci, po celkové přestavbě a modernizaci, revitalizované a pod.).

Na trhu věcí nemovitých v Brně-Veverí a okolí (okrese Brno-město) jsou k datu ocenění nabízeny níže uvedené porovnatelné věci nemovité. Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje a předpokládané prodeje věcí nemovitých, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality, technický stav, výměru a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny dosažené prodejní nebo předpokládané prodejní ceny níže uvedených jednotek a to porovnání na 1 m² užitné plochy bytu a následně porovnání jako celku.

Za podobné vhodné prodeje nebo předpokládané prodeje lze uvést následující porovnání:

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Lokalita (okres Brno-město)	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Výměra (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	k.ú. Veverí	2+1	53,43	podrobný popis - viz. posudek
1	Brno-Staré Brno	2+1	81,68	podrobný popis – viz. příloha posudku, zdroj: vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců
2	Brno-Veverí	2+kk	42,55	podrobný popis – viz. příloha posudku, zdroj: vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců
3	Brno-Černá Pole	2+1	54,94	podrobný popis – viz. příloha posudku, zdroj: vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců
4	Brno-Veverí	2+kk	57,35	podrobný popis – viz. příloha posudku, zdroj: vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Požadovaná prodejní cena přepočtená na 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na	Cena za 1 m ² po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	KC (1-5)	Cena oceň objektu
	Kč	Kč/m ²	pramen ceny	Kč/m ²	poloha	sklep, lodžie, balkón	stav a vybavení	jiné	úvaha znalce	.	Kč
1	4 400 000	53 869	1,00	53 869	1,00	1,02	1,00	1,02	0,99	1,03	52 300
2	3 330 000	78 261	1,00	78 261	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	79 051
3	3 240 000	58 973	1,00	58 973	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98	60 177
4	3 900 000	68 003	1,00	68 003	1,01	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	66 670
Celkem průměr										Kč	64 550
Minimum										Kč	52 300
Maximum										Kč	79 051
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 Koeficient úpravy na sklep, lodžii, balkón											
K3 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K4 Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší)											
K5 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
KC Koeficient celkový				$KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5)$							

Pozn.1: V uvedeném přehledu jsou z dostupné databáze vybrány srovnatelné bytové jednotky a to z nabídky realizovaný prodej. Zpracovatel zde vychází z úvahy, že se nebude realizovat nabízená částka v plné výši – korekční koeficient je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 - 0,75 (navrženo 1,00 u realizovaných prodejů). Podrobný popis viz. příloha č. 6 znaleckého posudku.

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 52 300,- Kč/m² až 79 051,- Kč/m² podlahové plochy bytové jednotky. Vzhledem k poloze, stavebně technickému stavu a umístění bytové jednotky navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou na 64 550,- Kč/m² podlahové plochy bytové jednotky.

Uvedená bytová jednotka – má tyto kladné stránky:

- byt v revitalizovaném bytovém domě
- dostatečná občanská vybavenost v okolí domu
- dobré dopravní napojení na městský okruh
- docházková vzdálenost do centra města

Uvedená bytová jednotka – má tyto slabší stránky:

- omezené parkování
- umístění při rušnější komunikaci ul. Úvoz (hluk)

Obvyklá cena

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 jako průměrná na 64 550,- Kč/m² podlahové plochy bytu.

Výpočet obvyklé ceny věcí nemovitých porovnávací metodou

Jednotková cena bytové jednotky	64 550,- Kč/m ²
Podlahová plocha bytu	53,43 m ²

Obvyklá cena	64 550,- × 53,43	=	3 448 906,- Kč
--------------	------------------	---	----------------

Obvyklá cena zaokrouhleno	3 450 000,- Kč
----------------------------------	-----------------------

Obvyklá cena oceňovaných věcí nemovitých navržena srovnávací metodou ke dni ocenění po zaokrouhlení činí

3 450 000,- Kč

(slovy: třimilionyčtyřistapadesáttisíc korun českých).

3. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY VĚCÍ NEMOVITÝCH A VYHODNOCENÍ RIZIK

Věcná břemena

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3119 ze dne 30.4.2020 pro k.ú. Veveří v oddílech B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B a v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů nejsou zapsána žádná omezení věcnými břemeny (viz. příloha č. 4 – LV č. 3119).

Zástavní práva

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3119 ze dne 30.4.2020 pro k.ú. Veveří v oddílech 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: zástavní práva a zahájení exekucí (viz. příloha č. 4 – LV č. 3119).

Na omezení uvedená v oddílech B1, C, D, tj. na zástavní práva a zahájení exekucí není při tomto ocenění brán zřetel (viz. příloha č. 4 – LV č. 3119).

Ostatní rizika

Na základě získaných informací od objednatele posudku není k datu ocenění uzavřená na oceňovaných věcech nemovitých žádná nájemní smlouva.

Na oceňované bytové jednotce se dle zjištění a dostupných informací nevztahují žádná další ostatní rizika.

Pro navržení výsledné ceny nemovitých věcí byla použita porovnávací metoda na 1 m² užitné plochy bytu a následně porovnání jako celku. Vzhledem k charakteru oceňovaných věcí nemovitých a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

Stanovení obvyklé ceny

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

obvyklou cenu věcí nemovitých – jednotky č. 133/23 o velikosti 2+1 nacházející se v budově č.p. 133 na pozemku parc.č. 94 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti ideálních 5398/155450 na společných částech budovy č.p. 133 a na pozemku parc.č. 94, vše včetně všech součástí a příslušenství, vše v k.ú. Veveří, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV č. 3119, 414, vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby zákona č. 120/2001 Sb. k datu ocenění 8.6.2020, po zaokrouhlení na:

3 450 000,- Kč

(slovy: třimilionyčtyřistapadesáttisíc korun českých).

V Brně, dne 17. června 2020

Ing. Tomáš Chalupa

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 22.12.1998, pod č.j. Spr. 3655/98, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Jsem si jako znalec vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

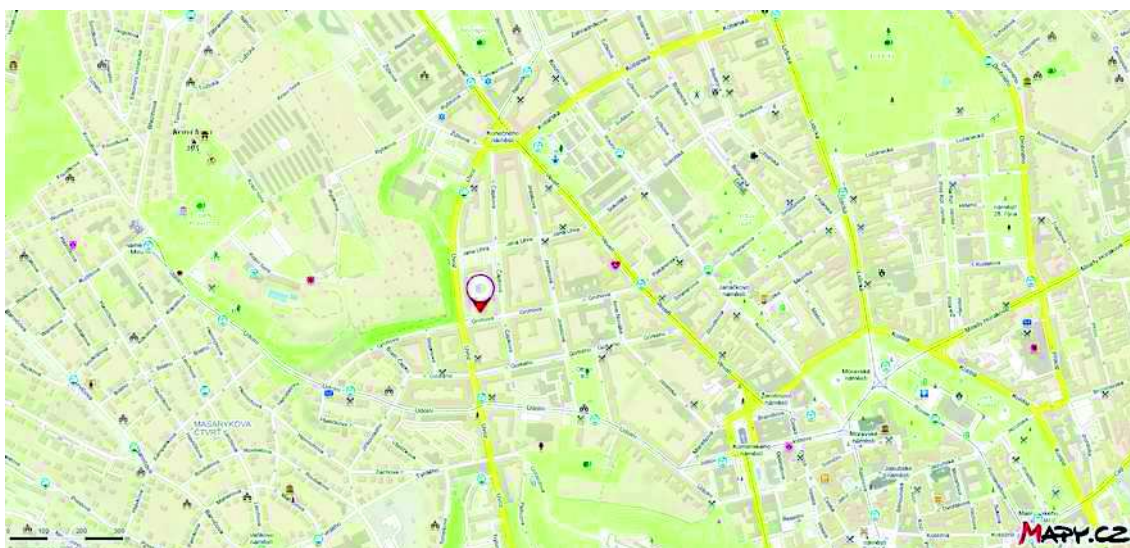
Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 4292/75/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. – dle faktury.

V Brně, dne 17.června 2020

Ing. Tomáš Chalupa
znalec a certifikovaný odhadce
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna
tel.: + 420 602 540 324
e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
www.cenyodhady.cz

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Bytový dům



Bytový dům



Bytový dům



Vstup do bytového domu



Podsklepení bytového domu

LV č. 3119

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.04.2020 14:15:02

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

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 593/18 pro Exekutorský úřad Brno-

venkov
JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610372 Veveří

List vlastnictví: 3119

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Válek Radim, Grohova 133/40, Veveří, 60200 Brno		

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
133/23	byt			byt.z.	5398/155450
Vymezeno v:					
Budova	Veveří, č.p. 133, byt.dům, LV 414				
	na parcele		94, LV 414		
Parcela	94	zastavěná plocha a nádvoří			283m2

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 1.700.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 1.785.000,- Kč vzniklé do 15.6.2046, budoucí pohledávky do výše 221.000,- Kč vzniklé do 15.6.2046 (i k podílu na pozemku)

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 133/23

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000591159 ze dne 15.07.2016.
Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2016 11:40:01. Zápis proveden dne
09.08.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-16142/2016-702

Pořadí k 15.07.2016 11:40

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000591159 ze dne
15.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2016 11:40:01. Zápis
proveden dne 09.08.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-16142/2016-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000591159 ze dne
15.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2016 11:40:01. Zápis
proveden dne 09.08.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-16142/2016-702

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 30.04.2020 14:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610372 Veveří List vlastnictví: 3119
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000591159 ze dne 15.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2016 11:40:01. Zápis proveden dne 09.08.2016; uloženo na prac. Brno-město

V-16142/2016-702

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve výši 65.950,97 Kč (i k podílu na pozemku)

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody
98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k

Jednotka: 133/23

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 3460309/19/3001-80541-712314 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj - Územní pracoviště Brno I ze dne 10.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2019 17:07:41. Zápis proveden dne 02.08.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-14292/2019-702

Pořadí k 10.07.2019 17:07

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 3460309/19/3001-80541-712314 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj - Územní pracoviště Brno I ze dne 10.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2019 17:07:41. Zápis proveden dne 02.08.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-14292/2019-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 3460309/19/3001-80541-712314 Finanční úřad pro Jihomoravský kraj - Územní pracoviště Brno I ze dne 10.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2019 17:07:41. Zápis proveden dne 02.08.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-14292/2019-702

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve výši 21.597,- Kč (i k podílu na pozemku)

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Městská správa sociálního zabezpečení Brno, Veveří
979/5, Veveří, 66020 Brno

Povinnost k

Jednotka: 133/23

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 47002/320-8070-22.10.2019-5924/17/LV-zp Městská správa sociálního zabezpečení Brno ze dne 22.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2019 16:04:19. Zápis proveden dne 15.11.2019.

V-21942/2019-702

Pořadí k 24.10.2019 16:04

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 30.04.2020 14:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610372 Veverí List vlastnictví: 3119
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Válek Radim, Grohova 133/40, Veverí, 60200 Brno,

RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-593/2018 -10 ze dne 07.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2018 17:02:50. Zápis proveden dne 09.02.2018; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-1726/2018-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 133/23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-593/2018 -14 Exekutorský úřad Brno-venkov ze dne 13.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2018 17:54:43. Zápis proveden dne 15.02.2018; uloženo na prac. Brno-město

Z-1774/2018-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Válek Radim, Grohova 133/40, Veverí, 60200 Brno,

RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov č.j. 135 EX-911/2019 -33 ze dne 22.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2019 07:26:14. Zápis proveden dne 22.02.2019; uloženo na prac. Chomutov

Z-1115/2019-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 133/23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 135 EX-911/2019 -43 Exekutorský úřad Chomutov ze dne 22.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2019 08:18:03. Zápis proveden dne 25.02.2019; uloženo na prac. Brno-město

Z-2233/2019-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, Masarykova 679/33, Litoměřice 412 01

Povinnost k

Válek Radim, Grohova 133/40, Veverí, 60200 Brno,

RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-2887/2019 -16 Exekutorský úřad v Litoměřicích ze dne 05.08.2019. Právní účinky zápisu k

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 30.04.2020 14:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610372 Veverí

List vlastnictví: 3119

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

okamžiku 07.08.2019 08:41:49. Zápis proveden dne 08.08.2019; uloženo na prac. Brno-město

Z-11103/2019-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 133/23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX-2887/2019 -27 Exekutorský úřad v Litoměřicích ze dne 07.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2019 08:41:48. Zápis proveden dne 13.08.2019; uloženo na prac. Brno-město

Z-11104/2019-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX-2887/2019 -27 ze dne 07.08.2019. Právní moc ke dni 02.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2019 06:11:15. Zápis proveden dne 11.10.2019; uloženo na prac. Brno-město

Z-14341/2019-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město, Konečného nám. 2, Brno 611 18

Povinnost k

Válek Radim, Grohova 133/40, Veverí, 60200 Brno, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-2464/2019 -22 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 22.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2019 09:26:09. Zápis proveden dne 26.09.2019; uloženo na prac. Brno-město

Z-13599/2019-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 133/23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 006 EX-2464/2019 -23 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 22.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2019 09:26:15. Zápis proveden dne 30.09.2019; uloženo na prac. Brno-město

Z-13595/2019-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Válek Radim, Grohova 133/40, Veverí, 60200 Brno, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13419/2019 -9 ze dne 20.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2019 17:34:09. Zápis proveden dne 22.11.2019; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-17926/2019-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

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 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.04.2020 14:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610372 Veverí List vlastnictví: 3119
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Jednotka: 133/23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-13419/2019 -15 Exekutorský úřad Brno-venkov ze dne 26.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2019 17:53:40. Zápis proveden dne 06.12.2019; uloženo na prac. Brno-město

Z-16205/2019-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Válek Radim, Grohova 133/40, Veverí, 60200 Brno,
RČ/IČO [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-1996/2020 -11 ze dne 12.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2020 17:58:45. Zápis proveden dne 16.03.2020; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-3703/2020-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 133/23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-1996/2020 -17 Exekutorský úřad Brno-venkov ze dne 17.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2020 04:40:44. Zápis proveden dne 19.03.2020; uloženo na prac. Brno-město

Z-2820/2020-702

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 01.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2016 10:34:32. Zápis proveden dne 10.10.2016.

V-21134/2016-702

Pro: Válek Radim, Grohova 133/40, Veverí, 60200 Brno

RČ/IČO: [REDAKCE]

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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.04.2020 14:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610372 Veverčí

List vlastnictví: 3119

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

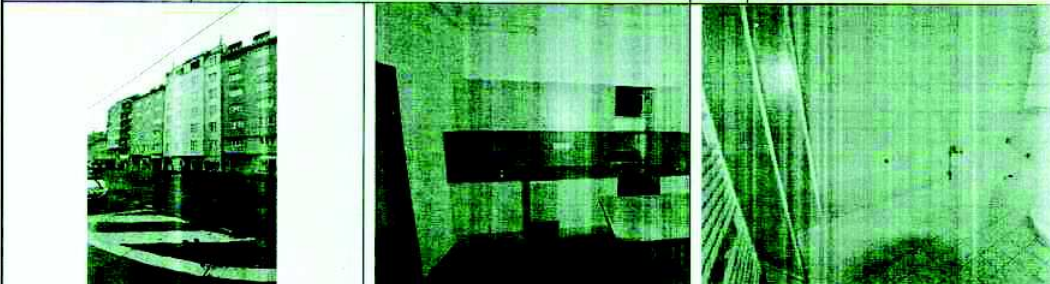
Vyhotoveno: 30.04.2020 14:21:17

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

Kopie katastrální mapy



Srovnatelné bytové jednotky

Lokalita	Brno, Staré Brno, ulice Pekařská						
Typ	2+1	Konstrukce	zděná	Podlaží	3.NP/ 8.NP	Výtah	ano
Tech. stav	Stavba z r. 1929, první rekonstrukce v roce 1981, další 2013. Nový výtah, rozvody vody, elektroinstalace. Oprava fasády, avšak nezatepleno. Průměrný stav						
Vybavení	Jednotka po modernizaci v roce 2013. průměrný standard. Podlahy původní dřevěné vlýsky a PVC, dlažba, plechové zárubně, křídla foliovaná, okna plastová. Vana plastová, WC kombi, novější kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, vytápění etážovým plynovým kotlem kombinovaným i pro ohřev TUV.						
Podl. plocha (m²)	Byt	77,15	navíc sklep (m²)		8,00	navíc Pl.B/L/T (m²)	L 1,05
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	81,68	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)	0,00	Z celkové p.p. plocha místností se zkoseným stropem	Celková podl. pl. těchto místností (m²)		0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	53 869				Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0,00
Kupní cena (Kč)	4 400 000	cena za m² podl. pl. bytu (Kč)			57 032	Datum prodeje	06/2020
Poznámka	Velmi obtížné parkování v okolí domu.					Zdroj KC	RS
						číslo řízení	
Autor					GPS		
							

Lokalita	Brno, Veverí, Kotlářská						
Typ	2+kk	Konstrukce	zděná	Podlaží	1/8	Výtah	Ano
Tech. stav	Budova v rekonstrukci.						
Vybavení	Byt má společný prostor - obývací pokoj s kuch. koutem, ložnici a předsíň. Koupelna je společná se záchodem. Podlahy jsou plovoucí laminátové a z keramické dlažby. Vnitřní hygienické vybavení tvoří v koupelně sprchový kout, umývadlo a závěsná mísa se skrytou nádržkou. Stěny koupelny mají keramický obklad. Vytápění je ústřední z plynové kotelny v domě. Okna jsou dřevěná z eurohranolů s izolačními trojskly, dveře s obložkovými zárubněmi jsou hladké plně, vstupní jsou bezpečnostní.						
Podl. plocha (m²)	Byt	41,70	navíc sklep (m²)	1,70	navíc Pl.B/L/T (m²)		
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	42,55	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m. (m²)	0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem	Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0,00	
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	78 260				Podl.pl. v části nad 1,3 m. (m²)	0,00	
Kupní cena (Kč)	3 330 000	cena za m² podl. pl. bytu (Kč)	79 856	Datum prodeje		4/2020	
Poznámka	Prodej asi v dubnu po vyřízení úvěru. Neumožněn vstup do domu.				Zdroj KC	koncept KS	
					číslo řízení	-	
Autor				GPS			
							

Lokalita	Brno, Černá Pole, ul. Merhautova							
Typ	Byt 2+1	Konstrukce	zděná	Podlaží	2/8	Výtah	Ano	
Tech. stav	Stáří domu cca 85 roků. Rekonstrukce domu: 2010 - výměna oken za okna plastová, 2015- výměna stoupacího potrubí vody a kanalizace a nový rozvod elektro společných prostor, 2016- oprava střechy, 2018 - zateplení domu. V prvním NP nebytové prostory, ve druhém až osmém NP byty. V bytě v roce 2015 provedena modernizace vnitřního vybavení - nové zařízení předměty, obklady, dlažby, nová kuchyňská linka, pořízen plynový kotel etážového vytápění. Udržovaný byt, technický stav velmi dobrý.							
Vybavení	Vnitřní vybavení je na úrovni současného standardu - obklady, dlažby, zařízení předměty (vana, ruční sprcha, závěsné WC), interiérové dveře, podlahy s parketami, omítky štukové, kuchyňská linka, sporák.							
Podl. plocha (m ²)	Byt	54,94	navíc sklep (m ²)	---	navíc Pl.B/L/T (m ²)	---		
Započitatelná plocha dle ČBA (m ²)	54,94	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m ²)	0,00	Z celkové p.p. plocha místností se zkoseným stropem	Celková podl. pl. těchto místností (m ²)	0,00		
Cena za m ² započ. pl. dle ČBA (Kč)	58 973				Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m ²)	0,00		
Kupní cena (Kč)	3 240 000	cena za m ² podl. pl. bytu (Kč)		58 973	Datum prodeje	09/2019		
Poznámka					Zdroj KC	SoSBK		
Autor				GPS				
								

Lokalita	Brno, Veveří, Smetanova ulice						
Typ	2+kk	Konstrukce	zděná	Podlaží	3/4	Výtah	Ne
Tech. stav	1914, dům po stavebních úpravách, r.2017 rekonstrukce bytu						
Vybavení	Vyšší standard, rozsáhlá rekonstrukce spojená s výměnou rozvodů vnitřních instalací, výměnou dveří, oken, podlah a vnitřního vybavení. Příčky a podhledy sádkartonové s vestavěnými svítidly, vlastní plynový kotel. Sklepní kóje v PP. Vstup do bytu z kryté pavlače.						
Podl. plocha (m²)	Byt	52,60	navíc sklep (m²)	9,50	navíc Pl.B/L/T (m²)	0,00	
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	57,35	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)	0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem	Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0,00	
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	68 003				Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)	0,00	
Kupní cena (Kč)	3 900 000	cena za m² podl. pl. bytu (Kč)	74 144	Datum prodeje	04/2019		
Poznámka	Výhled do ulice a vnitrobloku, obtížné parkování v okolí domu.				Zdroj KC	KS-PU	
Autor				GPS			
							

Dodejka

Prohlášení doručujícího orgánu:

☐ Zásilka byla doručena dne
v hodin minut.

☐ Protože adresát nebyl zastížen, byla zásilka uložena
a připravena k vyzvednutí dne 15-05-2020
a adresátu byla zanechána výzva, aby si zásilku vyzvedl.
Jméno a příjmení doručovatele: **ŠTÁVA Robert**
podpis doručovatele: 

☐ Uložena zásilka byla vyzvednuta
dne v hodin minut.

☒ Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě,
byla vložena do adresátem užívané schránky (domovní
schránka, poštovní přírada, dodávací schránka)
dne 26-05-2020
Jméno a příjmení vydávající osoby / doručovatele: **Lenka Mrhová**
podpis vydávající osoby / doručovatele: 

ODESÍLATEL:
Ing. Tomáš Chalupa
Znalecká kancelář
ceny a odhady nemovitostí
Něbovidy 191, 664 48
IČ: 47606305, DIČ: CZ47606305

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU

☐ VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA
č.j. 134 Ex 593 / 18

Adresát:
RADIM VALER
GRCHOVA 133 / 40
602 00 BRNO

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala.....
Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi.....
Potvrzuji převzetí této zásilky dne.....
Podpis osoby, která zásilku převzala.....

Část prohlášení vlastníka budovy



Prohlášení vlastníka

dle § 4 zákona č. 72/1994 Sb.

1. spoluvlastník

Statutární město Brno

se sídlem v Brně, Dominikánské nám. 1, PSČ 601 67

IČO: 449 927 85

zastoupeným starostou Městské části Brno-střed,

se sídlem v Brně, Dominikánská 2, PSČ 601 69,

panem Ing. Josefem Kameníčkem

(k id. 9691/10000 budovy)

a

2. spoluvlastník

Blanka Nečasová, na

trvale bytem Paris 30, Rue Joseph Python, Francie

(vlastník byt. jedn. č. 133/9 a spoluvlastník k id. 309/10000 na spol. částech budovy)

podíloví spoluvlastníci dále popsanych nemovitostí

1

Popis budovy

1. Budova - objekt bydlení čp. 133 postavená na pozemku p.č. 94 - zastavěná plocha, Grohova č. or. 40, zapsaná v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Brno - město, pro obec Brno, katastrální území Veveří, na LV č. 414.
2. Výše uvedení spoluvlastníci se v tomto prohlášení dohodli na tom, že vymezí bytové jednotky v budově tak, že se původní bytové jednotce změní výše příslušného podílu na společných částech budovy, a vymezí další bytové jednotky, které dosud nebyly převedeny do vlastnictví, a dále nově provedou popis všech takto vymezených bytových jednotek, tak aby odpovídal skutečnému stavu a požadavkům zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
3. Veškeré změny oproti stavu uvedenému v písemném operátu katastru nemovitostí a v původní smlouvě o převodu vlastnictví bytu ve výměře bytové jednotky a ve velikosti jejího podílu na společných částech budovy jsou způsobeny přeměřením podlahových ploch bytové jednotky a odpovídají požadavkům výše uvedeného zákona.

Koupelna	2,38 m ²
WC	0,80 m ²
Sklep č.20	1,50 m ²
Balkon	1,70 m ² (nezapočítává se do celkové podlahové plochy jednotky)

Vybavení jednotky :

kuchyňská linka, plynový sporák, vana, umývadlo, WC mísa s nádrží, 3x míchací baterie, 3x topná tělesa, listovní schránka, zvonek, domácí telefon, elektroměr, plynoměr, vodoměr, vestavěná skříň, spížní skříň.

Výše spoluvlastnického podílu jednotky na společných částech budovy činí: **5198/155450**

Jednotka č. 133/21 je byt 1+1, umístěný v 6. nadzemním podlaží (NP)

Celková podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je 46,37 m².

Jednotka č. 133/21 se skládá z:

Pokoj č.1	17,50 m ²
Kuchyně	17,34 m ²
Předsíň	5,55 m ²
Koupelna	2,38 m ²
WC	1,10 m ²
Spíž	1,00 m ²
Sklep č.21	1,50 m ²
Balkon	3,95 m ² (nezapočítává se do celkové podlahové plochy jednotky)

Vybavení jednotky :

kuchyňská linka, plynový sporák, vana, umývadlo, WC mísa s nádrží, 3x míchací baterie, 3x topná tělesa, listovní schránka, zvonek, domácí telefon, elektroměr, plynoměr, vodoměr, vestavěná skříň.

Výše spoluvlastnického podílu jednotky na společných částech budovy činí: **4637/155450**

Jednotka č. 133/22 je byt 2+1, umístěný v 6. nadzemním podlaží (NP)

Celková podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je 51,72 m².

Jednotka č. 133/22 se skládá z:

Pokoj č.1	17,68 m ²
Pokoj č.2	17,00 m ²
Kuchyně	7,80 m ²
Předsíň	4,80 m ²
Koupelna	2,38 m ²
WC	0,80 m ²
Sklep č.22	1,26 m ²
Balkon	2,40 m ² (nezapočítává se do celkové podlahové plochy jednotky)

Vybavení jednotky :

kuchyňská linka, plynový sporák, vana, umývadlo, WC mísa s nádrží, 3x míchací baterie, 3x topná tělesa, listovní schránka, zvonek, domácí telefon, elektroměr, plynoměr, vodoměr, vestavěná skříň, spížní skříň.

Výše spoluvlastnického podílu jednotky na společných částech budovy činí: **5172/155450**

Jednotka č. 133/23 je byt 2+1, umístěný v 6. nadzemním podlaží (NP)

Celková podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je 53,98 m².

Jednotka č. 133/23 se skládá z:

Pokoj č.1	18,00 m ²
Pokoj č.2	19,10 m ²
Kuchyně	7,80 m ²
Předsíň	4,80 m ²
Koupelna	2,38 m ²
WC	0,80 m ²
Sklep č.23	1,10 m ²

Vybavení jednotky :

kuchyňská linka, plynový sporák, vana, umývadlo, WC mísa s nádrží, 3x míchací baterie, 3x topná tělesa, listovní schránka, zvonek, domácí telefon, elektroměr, plynoměr, vodoměr, vestavěná skříň, spížní skříň.

Výše spoluvlastnického podílu jednotky na společných částech budovy činí: **5398/155450**

Jednotka č. 133/24 je byt 2+1, umístěný v 6. nadzemním podlaží (NP)

Celková podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je 51,58 m².

Jednotka č. 133/24 se skládá z:

Pokoj č.1	17,70 m ²
Pokoj č.2	17,00 m ²
Kuchyně	7,80 m ²
Předsíň	4,80 m ²
Koupelna	2,38 m ²
WC	0,80 m ²
Sklep č.24	1,10 m ²
Balkon	1,70 m ² (nezapočítává se do celkové podlahové plochy jednotky)

Vybavení jednotky :

kuchyňská linka, plynový sporák, vana, umývadlo, WC mísa s nádrží, 3x míchací baterie, 3x topná tělesa, listovní schránka, zvonek, domácí telefon, elektroměr, plynoměr, vodoměr, vestavěná skříň, spížní skříň.

Výše spoluvlastnického podílu jednotky na společných částech budovy činí: **5158/155450**

Jednotka č. 133/25 je byt 1+1, umístěný v 7. nadzemním podlaží (NP)

Celková podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je 42,65 m².

Jednotka č. 133/25 se skládá z:

Pokoj č.1	14,00 m ²
Kuchyně	17,34 m ²
Předsíň	5,55 m ²
Koupelna	2,38 m ²
WC	1,10 m ²
Spíž	1,00 m ²
Sklep č.25	1,28 m ²
Balkon	3,40 m ² (nezapočítává se do celkové podlahové plochy jednotky)

Vybavení jednotky :

kuchyňská linka, plynový sporák, vana, umývadlo, WC mísa s nádrží, 3x míchací baterie, 3x topná tělesa, listovní schránka, zvonek, domácí telefon, elektroměr, plynoměr, vodoměr, vestavěná skříň.

Výše spoluvlastnického podílu jednotky na společných částech budovy činí: **4265/155450**

nacházející se uvnitř bytu, jakož i vstupní dveře do jednotky a vnitřní strany vnějších oken, příslušejších k jednotce, vnitřní el. rozvody (od spínacích hodin) a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky).

4. K vlastnictví každé jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy.
5. Vylučnými vlastníky takto výše nově vymezených a popsanych bytových jednotek a k nim náležejících nových podílů na společných částech budovy jsou:

Vlastník	Podíl	bvt. jedn. č.
Statutární město Brno	4905/155450	133/1
Statutární město Brno	5296/155450	133/2
Statutární město Brno	3624/155450	133/3
Statutární město Brno	5118/155450	133/4
Statutární město Brno	4607/155450	133/5
Statutární město Brno	5166/155450	133/6
Statutární město Brno	5308/155450	133/7
Statutární město Brno	5168/155450	133/8
Blanka Nečasová	4607/155450	133/9
Statutární město Brno	5146/155450	133/10
Statutární město Brno	5426/155450	133/11
Statutární město Brno	5168/155450	133/12
Statutární město Brno	4607/155450	133/13
Statutární město Brno	5166/155450	133/14
Statutární město Brno	5408/155450	133/15
Statutární město Brno	5348/155450	133/16
Statutární město Brno	4597/155450	133/17
Statutární město Brno	5196/155450	133/18
Statutární město Brno	5398/155450	133/19
Statutární město Brno	5198/155450	133/20
Statutární město Brno	4637/155450	133/21
Statutární město Brno	5172/155450	133/22
Statutární město Brno	5398/155450	133/23
Statutární město Brno	5158/155450	133/24
Statutární město Brno	4265/155450	133/25
Statutární město Brno	5166/155450	133/26
Statutární město Brno	5432/155450	133/27
Statutární město Brno	5168/155450	133/28
Statutární město Brno	8248/155450	133/29
Statutární město Brno	6349/155450	133/30

III

Určení společných částí budovy

1. Společnými částmi budovy společnými pro všechny jednotky jsou:
 - a) rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací i jsou-li umístěny mimo budovu
 - b) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, fasáda
 - c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce
 - d) vchod, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, s výjimkou vstupních dveří do jednotky, chodby
 - e) střecha, svody dešťové vody, hromosvody