

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 059382/2024

o ceně **bytové jednotky č. 676/7**, na ul. Čoupkových č. or. 40, zapsané na LV č. 4451, včetně podílu na společných částech domu a pozemku – stavby bytového domu č. p. 676, 677, 678, která stojí na pozemcích parc. č. 3522, 3523, 3524, zapsaných na LV č. 3024, vše v k. ú. Komín, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.



Objednatel posudku:

Soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová
Exekutorský úřad Brno – venkov
Křenová č.p. 131/35
602 00 Brno
IČO: 04152140

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny jako poklad pro exekuční řízení č. j. 198EX 2711/23.

Ocenění provedeno k datu:

13. srpna 2024, k datu místního šetření

Posudek vypracoval:

Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář
Provozovna Kabátníkova 2
602 00 Brno
IČO: 255 23 155

Obor/odvětví:

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Datum vyhotovení:

15. srpna 2024

Počet stran: 24 (z toho 13 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 3

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ.....	3
2.4 OSTATNÍ	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	3
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ	4
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI	4
3.2 MÍSTOPIS	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI	4
3.4 POPIS NEMOVITÉ VĚCI	5
3.4.1 <i>Popis bytového domu</i>	5
3.4.2 <i>Popis bytové jednotky</i>	6
3.4.3 <i>Výpočet výměr pro ocenění</i>	6
4. POSUDEK.....	7
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI	7
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	8
4.2.1 <i>Porovnávací databáze</i>	8
4.2.2 <i>Výpočet porovnávací hodnoty</i>	9
5. PRÁVA A ZÁVADY	10
6. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	10
6.1 KONTROLA POSTUPU	10
7. ZÁVĚR.....	11
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ LV Č. 4451	12
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZY Z PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA	16
PŘÍLOHA Č. 3 – VÝŘEZ KATASTRÁLNÍ MAPY	17
PŘÍLOHA Č. 4 – MAPA OBLASTI.....	18
PŘÍLOHA Č. 5 – FOTODOKUMENTACE.....	19
PŘÍLOHA Č. 6 – DODEJKA.....	20
PŘÍLOHA Č. 7 – DATABÁZE POROVNÁVANÝCH BYTŮ.....	21

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení ze dne 16. července 2024. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 13. srpna 2024.

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-venkov č. j. 198EX 2711/23-49 je úkolem znalce stanovení obvyklé ceny bytové jednotky vč. příslušenství a podílu na společných částech ve vlastnictví povinného pana Ing. Petra Olši.

Předmětem ocenění je dle usnesení jednotka č. 676/7 – byt, umístěná v budově Komín, č. p. 676, 677, 678 – bytový dům, stojící na pozemcích parc. č. 3522, 3523, 3524, zapsaná na LV č. 4451 v k. ú. Komín, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.

Znalci nebylo umožněno provést místní šetření v interiéru bytové jednotky, povinný jednotku nezpřístupnil, ocenění je proto provedeno pouze na základě výměr uvedených v prohlášení vlastníka a bez fotodokumentace a informací o stavebnětechnickém stavu a standardu vybavení, přičemž tyto skutečnosti mají vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 4451 vyhotovený dne 16. července 2024 pro k. ú. Komín.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Komín z <http://nahliznidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 13. srpna 2024. **Prohlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí, bez účasti povinného, který neposkytl součinnost při místním šetření.**

2.4 Ostatní

- Prohlášení vlastníka ze dne 27. května 1999.
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dříve HB index, dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240521>

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

3. Nález

3.1 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 676/7 na ul. Čoupkových, zapsaná na LV č. 4451, včetně příslušenství a podílu na společných částech domu a pozemku – stavby bytového domu č. p. 676, 677, 678, která stojí na pozemcích parc. č. 3522, 3523, 3524, zapsaných na LV č. 3024, vše v k. ú. Komín, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.

Nemovitosti:

- Bytová jednotka č. 676/7
- Podíl na společných částech: 5491/156420
 - pozemků parc. č. 3522, 3523, 3524, zastavěná plocha a nádvoří, celková výměra 532 m²
 - stavba na pozemcích: Komín, č.p. 676, 677, 678, byt. dům, LV 3024

Vlastník:

Olša Petr Ing., ulice Čoupkových 676/40, Komín, 62400 Brno

Omezení vlastnického práva: Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení.

Podrobnosti viz příloha č. 1 tohoto posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Statutární město
Počet obyvatel:	396 101 (dle MLO 2023)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano, všechny stupně
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Severozápadně od centra města
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné obecní komunikaci
Konfigurace terénu:	Mírně sklonitý k jihu
Převládající zástavba:	Rodinné a bytové domy, stavby občanské vybavenosti
Parkovací možnosti:	V okolních ulicích
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Kompletní

3.4 Popis nemovité věci

3.4.1 Popis bytového domu

Bytový dům je panelový, podsklepený, se čtyřmi nadzemními podlažími, s plochou střechou, v 1. PP se nachází sklepní kóje a společné prostory, v dalších podlažích bytové jednotky, celkem jich je 24. Půdorysný tvar domu je obdélníkový. Bytový dům disponuje třemi vchody.

Stavba	Bytový dům č. p. 676, 677, 678
Základy	Betonové
Zdivo	ŽB panely
Stropy	ŽB panely
Střecha	Plochá, bleskosvod instalován
Krytina	PVAC
Klempířské konstrukce	Úplné z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Zateplené
Vnější obklady	Chybí
Schodiště	Betonové
Dveře	Vstupní plastové
Okna	Plastová
Výtah	Chybí

Rok výstavby a modernizace	Výstavba v 70. letech, po průběžných rekonstrukcích (střecha, zateplení fasády, klempířské konstrukce, okna, dveře).
Celkový technický stav	Budova je v dobrém stavebně technickém stavu, byla prováděna pravidelná údržba.

Příslušenství	Sklepní kóje
---------------	--------------

3.4.2 Popis bytové jednotky

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 2+1 a nachází se ve 4. NP. Byt dle prohlášení vlastníka prochází celou šíří bytového domu a je tak orientován k severu a jihu. K bytu náleží pravděpodobně zasklená lodžie a sklepní kóje.

Okna	Plastová
Vnitřní omítky	Není známo
Vnitřní obklady	Není známo
Povrchy podlah	Není známo
Vytápění	Centrální dálkové (dle RÚIAN)
Zdroj teplé vody	Centrální dálkové (dle RÚIAN)
Vybavení kuchyní	Není známo
Vnitřní vybavení	Není známo
Přípojky inženýrských sítí	Elektrina (230/400 V, jističe), vodovod, kanalizace, plyn (dle RÚIAN)
Ostatní	-

Modernizace	Jelikož znalci nebyl umožněn přístup do bytu, není známo, zda-li byly v bytě provedeny rekonstrukce či modernizace, proto je uvažováno vybavení bytu v původním stavu pouze s výměnou oken za plastová, která byla patrná obhlídkou zvenčí.
-------------	---

3.4.3 Výpočet výměr pro ocenění

Podlahová plocha bytové jednotky byla převzata z prohlášení vlastníka, zaměření při místním šetření nebylo znalci umožněno.

Prostory	Podlahová plocha [m ²]	Koeficient	Započitatelná plocha [m ²]
Byt ve 4. NP			
Kuchyně	12,36	1,00	12,36
Pokoj	16,21	1,00	16,21
Pokoj	12,05	1,00	12,05
Koupelna	2,72	1,00	2,72
WC	1,41	1,00	1,41
Šatna	1,52	1,00	1,52
Předsíň	6,48	1,00	6,48
Lodžie	3,12	0,50	1,56
Sklepní kóje	2,16	0,50	1,08
Celkem	52,75		55,39

Podlahová plocha bytu je 52,75 m² (bez započítání plochy lodžie a sklepní kóje). Započitatelná plocha jednotky pro cenové porovnání je **55,39 m²** (plocha sklepní kóje a lodžie je uvažována jednou polovinou své celkové výměry). Podrobněji viz příloha č. 2.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovité věci

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou 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.

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.

Tržní hodnotou se 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 jednájí vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.2.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorčky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 7.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

Vývoj cen bytů			
čtvrtletí	mezičtvrtletní změna (%)	index (Q1 2010 = 100)	meziroční změna (%)
Q1/2023	-2,5	220,3	-3,1 %
Q2/2023	-2,1	215,7	
Q3/2023	-1,1	213,3	
Q4/2023	-0,2	212,9	
Q1/2024	+0,3	213,5	

4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost: Byt č. 676/7			ul. Čoupkových, Komín	4. NP/4 NP bez výtahu	Zateplený panelový BD	Původní vybavení, plastová okna	55,39	76 218
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha		Technický standard		Započitatelná plocha [m²]	Celkem [Kč/m²]
			V rámci obce	V domě	Dům	Byt		
1	77 893	Realizace 12/2023	Vavřínecká, Komín	4. NP/6 NP s výtahem	Obdobný	Původní vybavení, plastová okna	59,06	75 189
		1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,01	0,97
2	78 327	Realizace 04/2023	Pastviny, Komín	3. NP/8 NP s výtahem	Obdobný	Původní vybavení, plastová okna	60,01	74 879
		0,99	1,00	0,95	1,00	1,00	1,02	0,96
3	75 574	Realizace 09/2023	Absolonova, Komín	6. NP/9 NP s výtahem	Mírně horší, nezateplený BD	Původní vybavení, plastová okna	58,75	76 372
		1,00	1,00	0,95	1,05	1,00	1,01	1,01
4	76 666	Realizace 12/2023	Řezáčova, Komín	Zvýšené 1. NP/4 NP s výtahem	Obdobný	Původní vybavení, dřevěná okna	55,44	78 433
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 74 879 do 78 433 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného bytu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných **76 218 Kč/m²**. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **4 221 715 Kč**.

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	[m²]	[Kč]
76 218	55,39	4 221 715

5. Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 4451, k. ú. Komín není v části B1 uvedeno žádné právo sloužící ve prospěch bytové jednotky č. 676/7, v části C je uvedeno zástavní právo smluvní a zákaz zcizení. Tato věcná práva nemají vliv na výslednou hodnotu nemovitých věcí.

Znalec nemá k dispozici informaci, zda-li jsou oceňované nemovité věci pronajímány. Povinný na výzvu o poskytnutí informací nereagoval.

Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje. Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

6. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou.

Způsob ocenění	Cena
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	4 221 715 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	4 220 000 Kč

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena po zaokrouhlení na **4 220 000 Kč**.

6.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný. V rámci kontroly nevznikly znalci žádné pochybnosti o použitém postupu.

Znalec v rámci kontroly postupu provedl zejména:

- Kontrolu vhodnosti a rozsahu zdrojů dat.
- Kontrolu průkaznosti, věrohodnosti a konzistence použitých dat.
- Kontrolu způsobu zpracování použitých dat.
- Kontrolu zpracovaných analýz, statistik a vyhodnocení použitých dat.
- Kontrolu interpretace výsledků zpracování použitých dat ve vztahu k předmětu ocenění v rámci jednotlivých metod ocenění a dílčích závěrů.
- Kontrolu formulovaného závěru ve smyslu jednoznačnosti, souladu se znaleckým úkolem a omezujícími podmínkami, či omezeními platnosti.

7. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 676/7, zapsané na LV č. 4451, včetně příslušenství a podílu na společných částech domu a pozemku – stavby bytového domu č. p. 676, 677, 678, která stojí na pozemcích parc. č. 3522, 3523, 3524, zapsaných na LV č. 3024, vše v k. ú. Komín, obec Brno, okres Brno-město, kraj Jihomoravský.

Stanovená **obvyklá cena** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

4 220 000 Kč

Slovy: čtyři miliony dvě stě dvacet tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Karolína Klampřlová (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 540/2020, ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném v platném znění, v připojené faktuře.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 059382/2024 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 15. srpna 2024

.....

Ing. Tomáš Hudec

jednatel znalecké kanceláře

Príloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí LV č. 4451

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 16.07.2024 08:55:02				
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 198EX 27141/23 pro Soudní exekutor Schafferová Jaroslava, Mgr.				
Okres: CZ0642 Brno-město		Obec: 582786 Brno		
Kat.území: 610585 Komín		List vlastnictví: 4451		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Olša Petr Ing., ulice Čoupkových 676/40, Komín, 62400 Brno		850312/4212		
B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
676/7	byt		byt.z.	5491/156420
Vymezeno v:				
Budova	Komín, č.p. 676, 677, 678, byt.dům, LV 3024 na parcele	3522, LV 3024 3523, LV 3024 3524, LV 3024		
Parcela	3522	zastavěná plocha a nádvoří		177m2
	3523	zastavěná plocha a nádvoří		177m2
	3524	zastavěná plocha a nádvoří		178m2
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 3.600.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 3.600.000,- Kč vzniklé do 15.9.2056 (i k podílu na pozemcích)				
Oprávnění pro				
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782				
Povinnost k				
Jednotka: 676/7				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0749029139 ze dne 31.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2021 17:01:01. Zápis proveden dne 27.04.2021; uloženo na prac. Brno-město				
Pořadí k 31.03.2021 17:01				
Související zápisy				
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0749029139 ze dne 31.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2021 17:01:01. Zápis proveden dne 27.04.2021; uloženo na prac. Brno-město				
Související zápisy				
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0749029139 ze dne				
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 16.07.2024 08:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610585 Komín List vlastnictví: 4451
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

31.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2021 17:01:01. Zápis
proveden dne 27.04.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-7432/2021-702

o Zákaz zcizení

bez předchozího písemného souhlasu banky, a to po dobu trvání zástavního práva - dle
čl. 4.3 a 5.2.b.i. smlouvy (i k podílu na pozemcích)

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 676/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0749029139 ze dne
31.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2021 17:01:01. Zápis proveden
dne 27.04.2021; uloženo na prac. Brno-město

V-7432/2021-702

Pořadí k 31.03.2021 17:01

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

Povinnost k

Olša Petr Ing., ulice Čoupkových 676/40, Komín, 62400

Brno, RČ/IČO: 850312/4212

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-
venkov 198EX-2711/2023 -14 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
17.10.2023 20:00:54. Zápis proveden dne 19.10.2023; uloženo na prac. Brno-
venkov

Z-16037/2023-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 676/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 198EX-2711/2023 -16 Exekutorský
úřad Brno-venkov ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
17.10.2023 20:00:55. Zápis proveden dne 23.10.2023; uloženo na prac. Brno-
město

Z-10682/2023-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav

Povinnost k

Olša Petr Ing., ulice Čoupkových 676/40, Komín, 62400

Brno, RČ/IČO: 850312/4212

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-2475/2024 -12 ze dne
16.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2024 18:04:16. Zápis proveden
dne 20.05.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-2516/2024-704

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

prokazující stav evidovaný k datu 16.07.2024 08:55:02

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Masarykova 679/33, Litoměřice 412 01

Olša Petr Ing., ulice Čoupkových 676/40, Komín, 62400
Brno, RČ/IČO: 850312/4212

Z-7346/2024-702

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 676/7

Z-7347/2024-702

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

- Smlouva kupní ze dne 25.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2017 14:06:23. Zápis proveden dne 03.10.2017.

V-21357/2017-702

Pro: Olša Petr Ing., ulice Čoupkových 676/40, Komín, 62400 Brno RČ/IČO: 850312/4212

RČ/IČO: 850312/4212

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

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.07.2024 09:19:35

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/>.

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

Příloha č. 2 – Výřezy z prohlášení vlastníka

Popis jednotky č. 676/7 umístěné v 4. nadzemním podlaží – byt

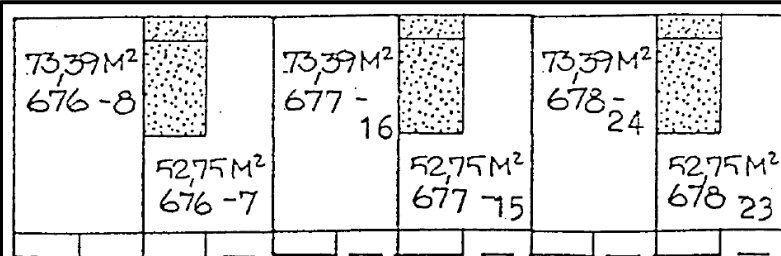
1. Jednotka se skládá z

kuchyně	12.36 m ²
pokoj	16.21 m ²
pokoj	12.05 m ²
sklep	2.16 m ²
koupelna	2.72 m ²
WC	1.41 m ²
šatna	1.52 m ²
předsíň	6.48 m ²

CELKEM 54.91 m²

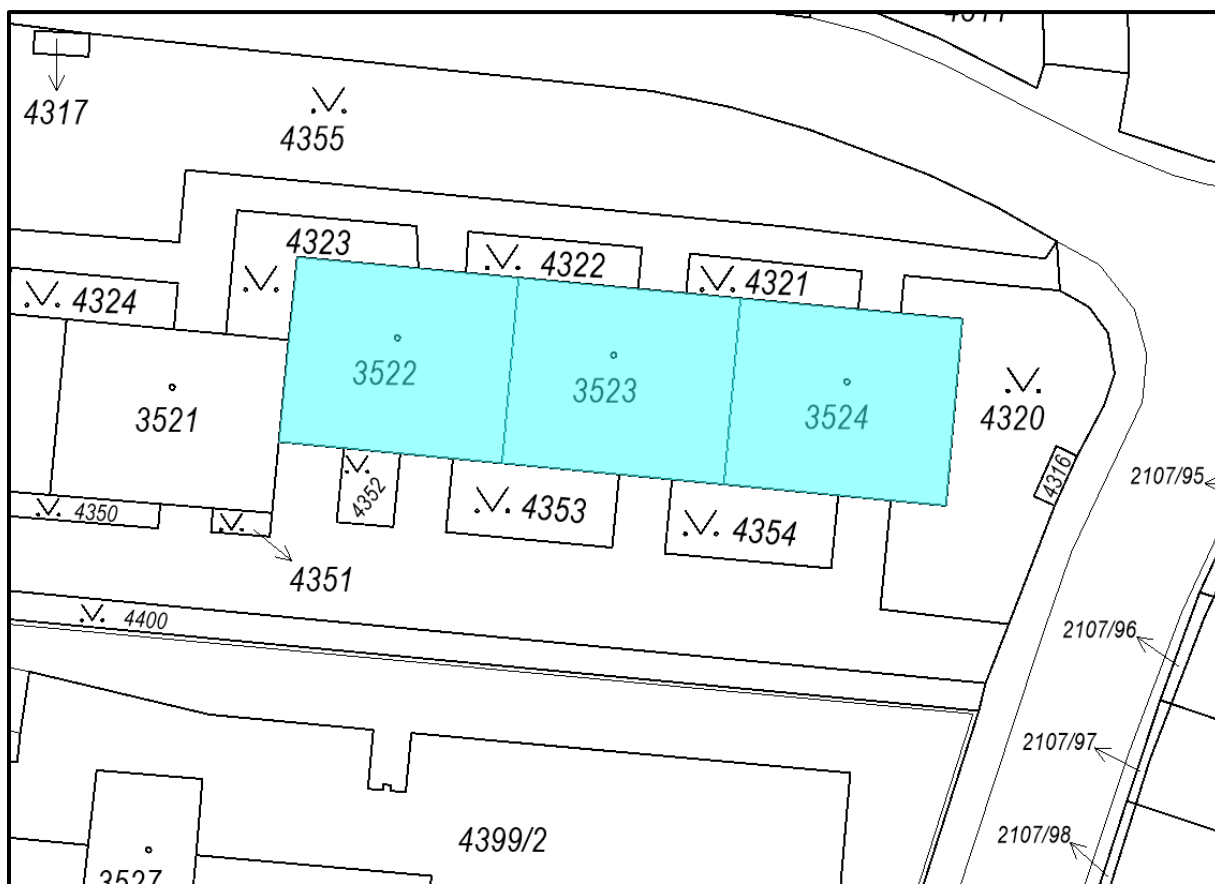
loggie 3.12 m²

2. K vlastnictví jednotky patří spoluvlastnický podíl
o velikosti 5491/156420 na společných částech budovy.

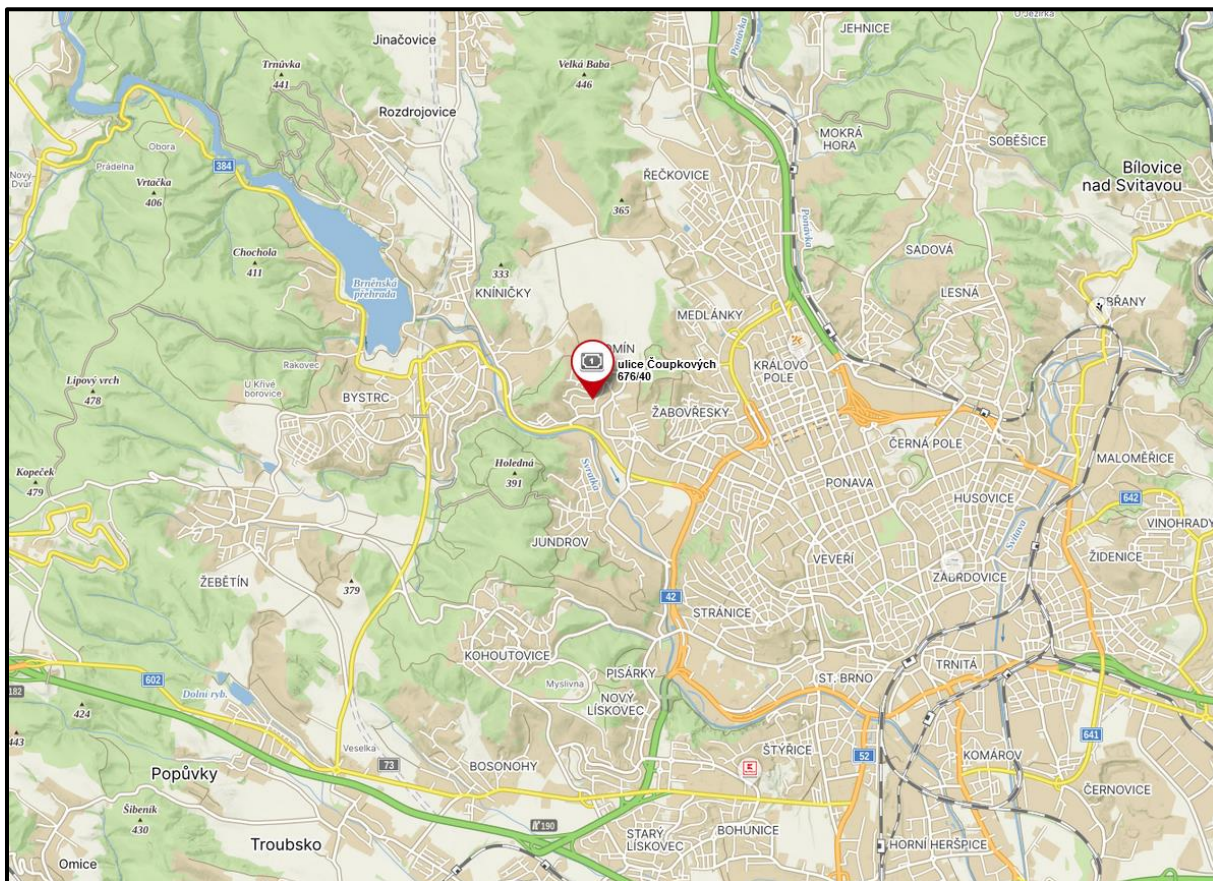
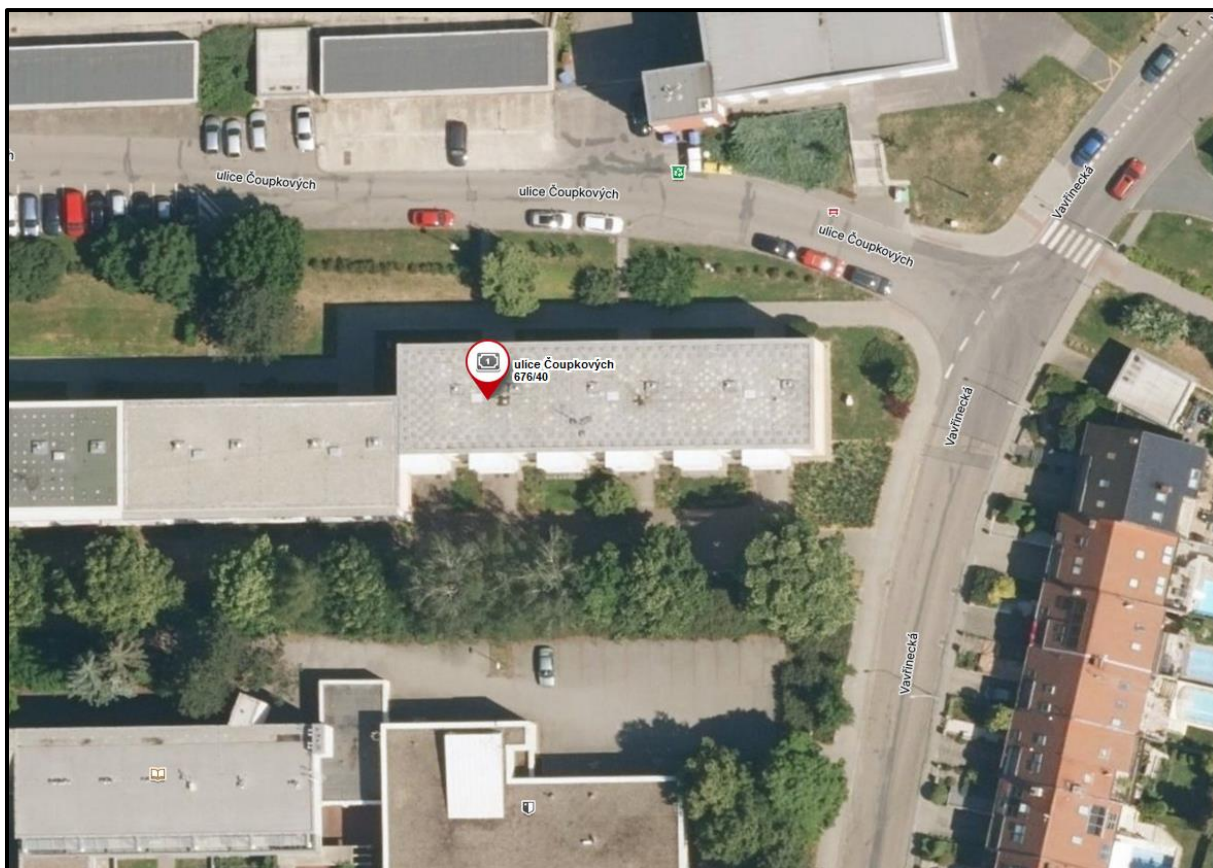


4.nadzemní podlaží

Příloha č. 3 – Výřez katastrální mapy




Příloha č. 4 – Mapa oblasti



Příloha č. 5 – Fotodokumentace



Příloha č. 6 – Dodejka

Furiková Martina Zásilka uložena dne Otisk denního razítka a podpis vydávajícího pracovníka 	Odesílatel: Nemovitost s.r.o. Kabačnickova 105/2 602 00 Brno
	DODEJKA
	Adresát: Vážený pan Petr Olša ulice Čoupkových 676/40 624 00 Brno
Potvrzuji převzetí této zásilky dne 07-08-2024 podpis	

Vzorek č. 1:

Vzorek č. 2:

Prodej, Byt, 63 m², Pastviny č.p. 645/3, Brno, okres Brno-město

Cena: KS 4 700 000 Kč / 74 603,17 Kč/m²

Lokalita	Pastviny č.p. 645/3, Brno, okres Brno-město	✓
Cena dle KS	4 700 000 Kč	✓
Právní účinky ke dni	24.04.2023	
Číslo řízení	V-7241/2023-702	
Vlastnictví	Osobní	
Konstrukce	Panelová	
Stav	Dobrý	

Elektrifika	230V	
Podlaží bytu	3	
Vytápění	Ústřední vytápění	
Podlahová plocha	63 m ²	
Dispozice	1+1	
Voda	Vodovod	

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-7241/2023-702** z katastru nemovitostí.

Bytová jednotka se nachází ve 3.NP/8., celková plocha činí 63 m². Obýtná plocha 59 m² + ložnice 3,3 m² + sklep 1,49 m². Orientace bytu V + Z. Podlahy pokoje a kuchyně linoleum a parkety, koupelna dlažba, vytápění dálkové. Dům po revitalizaci cca v r. 2013: plastová okna, fasáda, zateplení, nový výťah, střecha. V domě sušárna, kolárna. Dispozice: vstupní chodba 8,6 m², kuchyně 11,5 m², pokoj s ložnicí 16,2 m², pokoj 14,8 m², šatna 2,8 m², koupelna s vanou 2,5 m², samostatné WC , ložnice 3,36 m². Energetická náročnost budovy třídy C, SVJ nemá žádný úvěr. Jedná o byt v původním, udržovaném stavu.



Vzorek č. 3:




☆

Prodej, Byt, 61 m², Absolonova, Brno, okres Brno-město

Cena:

KS



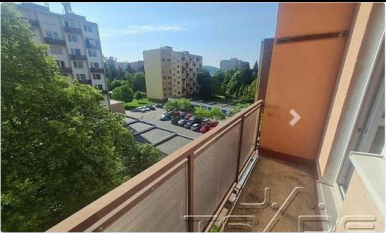
4 440 000 Kč / 72 786,89 Kč/m²

Lokalita	Absolonova, Brno, okres Brno-město		Konstrukce	Panelová	
Cena dle KS	4 440 000 Kč		Stav	Dobrý	
Právní účinky ke dni	05.09.2023		Podlaží bytu	4	
Číslo řízení	V-16187/2023-702		Užitná plocha	61 m ²	
Vlastnictví	Osobní		Dispozice	2+1	
Poznámka k ceně	za nemovitost		Počet nadzemních podlaží domu	7	

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-16187/2023-702** z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete **změnit, nebo odebrat.**

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji prostorný byt 2+1 o velikosti 61,5 m² v osobním vlastnictví. Byt se nachází se ve 5. patře panelového sedmipatrového domu s výtahem ve vyhledávané lokalitě Brno - Komín na ulici Absolonova, v blízkosti tramvajové a trolejbusové zastávky. V této lokalitě se nachází veškerá občanská vybavenost - obchody, škola, školka, pošta, lékař, restaurace, dopravní obslužnost, krásná příroda na dosah atd. Dům je po kompletní revitalizaci. Samotná bytová jednotka je ideální k rekonstrukci. V bytě jsou plastová okna včetně žaluzií. Byt je velmi slunný, orientován na východní a západní stranu s pěknými výhledy na zeleň. Rozměry pokojů jsou o velikosti 16 m² a 15 m², kuchyně 12 m², šatna 3 m², koupelna 2,6 m², WC 1,1 m², ložnice 3,5 m² a sklepní koje 2 m². Vytápění a ohřev vody je dálkový se samostatnými měřiči. Náklady na bydlení činí: Fond oprav 1258,- Kč/ měs, zálohy na služby (voda, TUV, topení) 3126,- Kč/měsíčně, celkové měsíční náklady včetně fondu oprav, služeb, elektřiny (800 Kč/měs) a plynu (300,- Kč/ měs) činí 5.484 Kč/měs. Průkaz energetické náročnosti budovy byl dodán, proto v souladu s právní úpravou uvádíme v energetické třídě D.

Vzorek č. 4:

☆

Prodej, Byt, 58 m², Řežáčova, Brno, okres Brno-město

Cena: KS 4 250 000 Kč / 73 275,86 Kč/m²

Lokalita	Řežáčova, Brno, okres Brno-město	
Cena dle KS	4 250 000 Kč	
Právní účinky ke dni	11.12.2023	
Číslo řízení	V-22992/2023-702	
Vlastnictví	Osobní	
Poznámka k ceně	včetně provize včetně provize RK	
Konstrukce	Panelová	

Stav	Před rekonstrukcí	
Podlaží bytu	2	
Vytápění	Ústřední vytápění	
Užitná plocha	58 m ²	
Dispozice	2+1	
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	
Počet nadzemních podlaží domu	5	

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-22992/2023-702** z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete **změnit, nebo odebrat.**

Prodej prostorného bytu o dispozici 2+1 se šatnou a loždí v 1. patře menšího panelového domu v žádané lokalitě Brno - Komín na ulici Řežáčova. Velkou výhodou domu je výťah a bezbariérový přístup, který všechny domy v okolí nemají. Dům je po kompletní revitalizaci. Je umístěn uprostřed parku s výhledem do zeleně. U domu je zastávka trolejbusu a poblíž jsou všechny služby a obchody. Byt je v původním stavu s umakartovým jádrem, určený k rekonstrukci. Dává tak novému majiteli možnost upravit si byt dle aktuálních trendů a vlastního vkusu. Byt je po prodeji ihned volný. K bytu náleží sklepní kóje v přízemí, k dispozici jsou i další společné prostory v domě. Součástí prodeje je podíl na nebytové jednotce (skladu) v domě. Plochy místností dle prohlášení vlastníka: kuchyně 12,46 m² obývací pokoj 16,03 m² ložnice 3,15 m² ložnice 12,06 m² předšlá 6,46 m² šatna 1,64 m² koupelna 2,81 m² WC 1,32 m² sklep 2,16 m² Uvedená cena včetně provize.

