

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 056307/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – bytové jednotky č. 874/20 nacházející se v bytovém domě č.p. 872, 873, 874 na pozemcích parc.č. 5794/1, 5794/2, 5795, 5796 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 299/36728 na společných částech bytového domu č.p. 872, 873, 874 a na pozemcích parc.č. 5794/1, 5794/2, 5795, 5796, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Bystrc, obec Brno, okres Brno-město, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 12918, 12413.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovidy 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:	332/2024	

Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor
Adresa:	Veveří 125, 616 45 Brno

Číslo jednací:	137EX18174/22
-----------------------	---------------

OBVYKLÁ CENA

3 270 000 Kč

Počet stran: 29

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 13.8.2024

Vyhotoveno: V Brně 31.8.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 12918, 12413 pro k.ú. Bystrc ze dne 9.7.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 13.8.2024.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

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 13.8.2024 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny (povinná pozvánka převzala, k místnímu šetření se však nedostavila).

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. 12918, 12413, k.ú. Bystrc vyhotoveno dne 9.7.2024 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrálních map pro k.ú. Bystrc vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 13.8.2024 (povinná pozvánka převzala, k místnímu šetření se však nedostavila, nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 13.8.2024.
- 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 a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX18174/22 ze dne 9.7.2024.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 12918, 12413 ze dne 9.7.2024

pro k.ú. Bystrc 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 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 případu a bylo vypracováno pro potřeby zákona exekučního řízení.

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. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Bystrc
Adresa nemovité věci: Kubíčkova 874/13, 635 00 Brno

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 874/20 situovaná v budově č.p. 872, 873, 874 (vstup č.p. 874) na pozemcích parc.č. 5794/1, 5794/2, 5795, 5796 ve městě Brně, katastrálním území Bystrc při ul. Kubíčkova č.or. 13. Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 1+1 je umístěna v 8.NP panelového bytového domu (dle prohlášení vlastníka budovy). Jedná se o řadový vnitřní bytový dům se třemi vstupy, pravidelného půdorysného tvaru s plochou střechou, nepodsklepený s 9.NP, kde v 1.NP jsou umístěny sklepní kóje k bytům a společné prostory a ve 2.NP až 9.NP bytové jednotky. V okolí bytového domu se nacházejí obdobné bytové domy, nedaleko obchodní centrum Akát, školy, sportoviště, nedaleko rekreační oblast Brněnské přehrady a v docházkové vzdálenosti potom zastávka MHD (tramvaj, autobus).

Popis domu:

Nosnou konstrukci bytového domu tvoří panelový systém, střecha je plochá s fóliovou krytinou, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, okna jsou plastová, fasáda je zateplená se strukturovanou omítkou, sokl je upraven. Propojení jednotlivých podlaží je pomocí schodiště a výtahu, objekt je s napojením na veškeré inženýrské.

Věci nemovité jsou tedy tvořeny bytovou jednotkou č. 874/20 nacházející se v bytovém domě č.p. 872, 873, 874 na pozemcích parc.č. 5794/1, 5794/2, 5795, 5796, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Bystrc, obec Brno, okres Brno-město.

Situace

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

Přístup přes pozemky

7487/5	Statutární město Brno
7467/4	Statutární město Brno

Celkový popis nemovité věci

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná bytová jednotka o dispozici 1+1 je umístěna v 8.NP panelového bytového domu (dle prohlášení vlastníka budovy). Vnitřní povrchy stěn se předpokládají vápenné hladké, povrchy podlah jsou pravděpodobně z PVC povrchem, parketové či dlážděné, sociální zařízení je umístěno v bytovém jádře, obklady jsou keramické či chybějící. Okna jsou plastová, vnitřní dveře se předpokládají dřevěné. Vytápění bytové jednotky je pravděpodobně centrální či dálkové včetně ohřevu, vnitřní hygienické vybavení tvoří pravděpodobně vana, umyvadlo a WC samostatně umístěné, kuchyně se předpokládá ve standardním provedení, elektroinstalace je 230 V, ostatní vybavení se předpokládá standardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

8.NP - pokoj, kuchyně, předsíň, koupelna, WC, balkón, sklepní kóje.

Celkem užitná plocha bytu pro výpočet srovnávací metody (bez balkónu a sklepní kóje) činí 29,90 m².

Poznámka: podlahová plocha bytové jednotky pro výpočet srovnávací metody ocenění je převzata z prohlášení vlastníka budovy, vzhledem k nepřístupnosti jednotky, v porovnávání metodě ocenění jsou pro výpočet u srovnatelných reprezentantů také použity výměry z prohlášení vlastníka budovy (dle prohlášení vlastníka budovy a podílu zapsaných v Katastru nemovitostí) či srovnatelné bytové jednotky s dostupných databázi bez balkónu (terasy) a sklepní kóje.

Stáří a stavebně technický stav bytu a bytového domu:

Bytový dům je dle získaných informací (dle RUIÁN) pochází z roku 1980, bytový dům byl celkově revitalizován (provedeno vizuální prohlídkou). Bytový dům se jeví v dobrém stavebně technickém stavu s běžnou údržbou, odpovídající stáří a provedené revitalizaci, stavebně technický stav bytové jednotky je pravděpodobně průměrný, údržba nezjištěna.

Příslušenství bytové jednotky

Příslušenství jednotky nebylo zjištěno.

Součástí bytové jednotky

Součástí jednotky nebyly zjištěny.

Rizika**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 12918 ze dne 9.7.2024 pro k.ú. Bystrc 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: zástavní právo a zahájení exekucí (viz. LV č. 12918, příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 12918, tj. na zástavní právo a zahájení exekucí není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah**Obsah ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota****1.1. Bytová jednotka**

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 velikosti, 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 pramenů, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

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

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 1 m² užité plochy bytových jednotek a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Užitná plocha: 29,90 m²

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 koeficientůmKoeficient 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 provedení 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 vzorků provedení 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:	Ondrouškova 866/20, Brno-Bystrc, okres Brno-město
Popis:	Jedná se o bytovou jednotku č. 2 ve stejné lokalitě, v obdobném bytovém domě č.p. 866 z roku 1980, prodej 24.4.2024.
Podlaží:	-
Dispozice:	2+kk
Typ stavby:	panel
Užitná plocha:	33,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (04/2024)	1,00
K2 Velikosti objektu - o něco větší	1,01
K3 Poloha - stejná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - uvažuj obdobný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-7456/2024-702

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 04/2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
3 700 000	33,00	112 121	1,01	113 242

Název:	Byt			
Lokalita:	Laštůvkova 728/31, Brno-Bystrc, okres Brno-město			
Popis:	Jedná se o bytovou jednotku č. 21 v obdobné lokalitě, v obdobném bytovém domě č.p. 728 z roku 1980, prodej 11.4.2024.			
Podlaží:	-			
Dispozice:	2+kk			
Typ stavby:	panel			
Užitná plocha:	38,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (04/2024)			1,00	
K2 Velikosti objektu - o něco větší velikost			1,02	
K3 Poloha - obdobná poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav - uvažuj obdobný celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 04/2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
3 820 000	38,00	100 526	1,02	102 537



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-6508/2024-702

Název:	Byt			
Lokalita:	Fleischnerova 927/1, Brno-Bystrc, okres Brno-město			
Popis:	Jedná se o bytovou jednotku č. 2 v obdobné lokalitě, v obdobném bytovém domě č.p. 927 z roku 1990, prodej 27.6.2024.			
Podlaží:	-			
Dispozice:	1+kk			
Typ stavby:	panel			
Užitná plocha:	41,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (06/2024)			1,00	
K2 Velikosti objektu - o něco větší velikost			1,02	
K3 Poloha - obdobná poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav - uvažuj obdobný celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 06/2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
4 511 111	41,00	110 027	1,02	112 228



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-11873/2024-702

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věci nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 102 537,- Kč/m² až 113 242,- 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 jako průměrná na 109 336,- Kč/m² užitné plochy bytové jednotky.

Minimální jednotková porovnávací cena	102 537 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	109 336 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	113 242 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	109 336 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	29,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 269 146 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka 3 269 146,40 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	3 270 000 Kč
--	---------------------

Silné stránky

- umístění v žádanější lokalitě, nedaleko rekreační oblasti Brněnské přehrady
- bytový dům po celkové revitalizaci
- dobré napojení na centrální část města prostředky MHD a na městský okruh

Slabé stránky

- absence vlastního parkování
- sídlištní zástavba

Obvyklá cena	3 270 000 Kč
slovy: tři miliony dvě stě sedmdesát tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání na 1 m² užitné plochy bytu. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o bytovou jednotku nacházející v klidné lokalitě nedaleko rekreační oblasti Brněnské přehrady, bytový dům po celkové revitalizaci, jednotka je s dobrým napojením na centrální část města a na městský okruh, nevýhodou je absence vlastního parkování a hustější bytová zástavba. Obdobné bytové jednotky se v současné době v dané lokalitě a dané velikosti obchodují průměrně.

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 tři 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 v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 12918, 12413 pro k.ú. Bystrc ze dne 9.7.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 13.8.2024.

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

obvyklou cenu věcí nemovitých - bytové jednotky č. 874/20 nacházející se v bytovém domě č.p. 872, 873, 874 na pozemcích parc.č. 5794/1, 5794/2, 5795, 5796 včetně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 299/36728 na společných částech bytového domu č.p. 872, 873, 874 a na pozemcích parc.č. 5794/1, 5794/2, 5795, 5796, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Bystrc, obec Brno, okres Brno-město, vše zapsáno na listech vlastnictví č. 12918, 12413, vedených u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 13.8.2024 po zaokrouhlení na 3.270.000,- Kč (slovy: třímilionydvěstěsedmdesát tisíc korun českých).

Obvyklá cena

3 270 000 Kč

slovy: tři miliony dvě stě sedmdesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

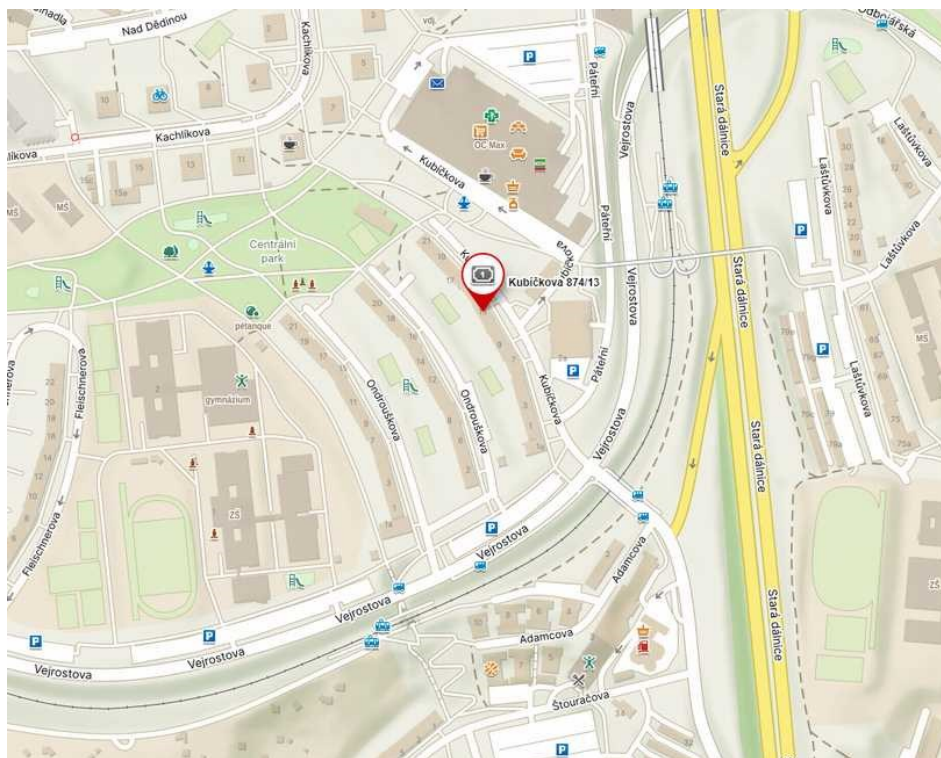
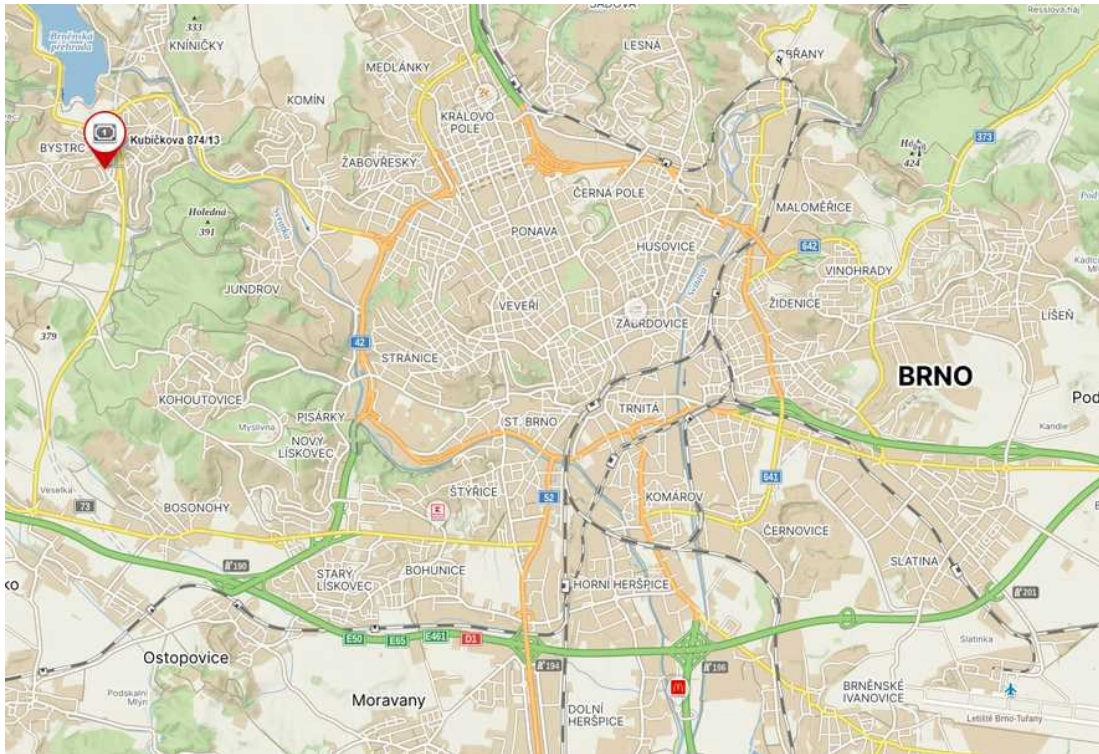
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny 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 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.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	3
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Část prohlášení vlastníka budovy.	7

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Uliční pohled na bytový dům



Uliční pohled na bytový dům



Zadní pohled na bytový dům



Vstup do bytového domu



Označení č.p.



Označení zvonků u vchodu do dmu č.or. 13



Prostor za bytovým domem

LV č. 12918

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.07.2024 05:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 18174/22 pro JUDr. Petr Kocián

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611778 Bystrc

List vlastnictví: 12918

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Soroková Katarína, Kubičkova 874/13, Bystrc, 63500 Brno		

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
874/20	byt			byt.z.	299/36728
Vymezeno v:					
Budova	Bystrc, č.p. 872, 873, 874, byt.dům, LV 12413				
	na parcele	5794/1, LV 12413			
		5794/2, LV 12413			
		5795, LV 12413			
		5796, LV 12413			
Parcela	5794/1	zastavěná plocha a nádvoří			166m2
	5794/2	zastavěná plocha a nádvoří			47m2
	5795	zastavěná plocha a nádvoří			213m2
	5796	zastavěná plocha a nádvoří			213m2

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 exekutorské podle § 73a exekučního řádu
ve výši 53.763,74 Kč s příslušenstvím (i k podílu na pozemcích)

Oprávnění pro

AA+STAVEBNINY KONSYS s.r.o., Betonářská 788/1,
Muglinov, 71200 Ostrava, RČ/IČO: 26850559

Povinnost k

Jednotka: 874/20

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 143 EX-00130/2021 -013 Exekutorský úřad Frýdek - Místek ze dne 25.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 23.07.2021.
V-16012/2021-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 143 EX-00130/2021 - 013 ze dne 25.05.2021. Právní moc ke dni 08.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 23.07.2021.
V-16012/2021-702

Pořadí k 09.02.2021 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce
- pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M., Potoční 1094, Frýdek, 738 01

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

Kopie katastrální mapy



Dodejka

Prohlášení doručujícího orgánu: <input type="checkbox"/> Zásilka byla dodána dne <input checked="" type="checkbox"/> Protože adresát nebyl zašifrován, byla zásilka uložena a připravena k vyzvednutí dne <u>17-07-2024</u> a adresátu byla zanechána výzva, aby si zásilku vyzvedl. Jméno a příjmení doručovatele: <u>Soňa Borková</u> podpis doručovatele: <i>[Signature]</i> <input type="checkbox"/> Uložení zásilky byla vyzvednuta dne <input type="checkbox"/> Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresátům určené schránky (domovní schránka, poštovní přírůbek, dodávací schránka) dne Jméno a příjmení vydávající osoby / doručovatele: <u>Soukupová Dagmar</u> podpis vydávající osoby / doručovatele: <i>[Signature]</i>	Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa ceny a odhady nemovitostí Nebovidy 191, 664 48 IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552
DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU	
<input type="checkbox"/> VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA č.j.: <u>157 Ex 18174 / 22</u>	
Adresát: <u>KATARLINA SOLOKOVÁ</u> <u>KUBIČKOVÁ 874 / 13</u> <u>635 00 BRNO</u>	
Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala: <u>[Signature]</u>	
Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi: <u>adresát</u>	
Potvrzují převzetí této zásilky dne: <u>17. 7. 2024</u>	
Podpis osoby, která zásilku převzala: <u>15.7.24</u>	

66448 **MORA**
11.07.24 **FR 1**
D, UX, NS, EK, DE
ČESKÁ REPUBLIKA, ČR

Část prohlášení vlastníka budovy



ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
 JUDr. Aleš Piller
 Veselá 237/37-Brno
 tel./fax: 542 215 125
 e-mail: alespiller@telecom.cz
 mobil: 602 96 12 13

1

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA
 podle § 4, z.č. 72/1994 Sb. v platném znění
 které níže uvedeného dne, měsíce a roku ujednali

Účastník: Bytové družstvo Kubičkova 9, 11, 13 se sídlem Kubičkova 13, Brno
IČ: 29230951
 zast. předsedou představenstva Mgr. Marcelou Solníčkovou
 členem představenstva Marcelou Štěpařovou

I.

Bytové družstvo Kubičkova 9,11,13 se sídlem Kubičkova 13 v Brně, IČ: 29230951 výslovně prohlašuje, že je v souladu s kupní smlouvou ze dne 24.2.2011 výlučným vlastníkem nemovitostí zapsaných nu Katastrálního úřadu pro JmK, KP Brno-město v katastru nemovitostí na LV č. 12413 pro obec Brno, k.ú. Bystrc, zde označených jako budova s více čísly popisnými a to č.p. 872, č.p.873 a č.p.874 postavené na pozemcích p.č. 5794/1, zast.pl. a nádvoří, p.č. 5794/2 zast.pl. a nádvoří, p.č. 5795 zast.pl. a nádvoří a p.č. 5796 zast.pl. a nádvoří a tyto pozemky p.č. 5794/1 o výměře 166 m², zast.pl. a nádvoří, p.č. 5794/2 o výměře 47 m² zast.pl. a nádvoří, p.č. 5795 o výměře 213 m², zast.pl. a nádvoří a p.č. 5796 o výměře 213, zast.pl. a nádvoří.

II.

1. Bytové družstvo Kubičkova 9, 11,13, IČ: 29230951 jako vlastník shora v čl. I. tohoto prohlášení popsaných nemovitostí vymezuje podle zák.č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů tyto bytové jednotky:

2. Jednotka č. 872/1 je byt 2+1 v 2.NP předmětné budovy

Jednotka č. 872/1 se skládá ze 2 pokojů, kuchyně, předsině, koupelny, WC, sklepní kóje která se nachází v 1.NP domu a balkonu Sklepní kóje a balkon nejsou započítány do celkové výměry bytu, která je **54,90 m²**

Vybavení jednotky :

kuchyňská linka s dřezem, spižni skříň, sporák plynový, umyvadlo, vana, WC mísa s nádrží, digestoř, vodovodní baterie 2 ks, radiátory s poměrovým měřičem tepla 3 ks, vodoměr teplé a studené vody, domácí telefon, zvonek u bytu, listovní schránka

Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace / potrubí vody, plynu, kanalizace, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení / včetně uzavíracích ventilů a vodoměrů.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní i venkovní okna, vnitřní i vstupní dveře včetně zárubní.

K vlastnictví jednotky č. 872/1 patří spoluvlastnický podíl o velikosti 549/36728 na společných částech budovy a pozemků.

Jednotka č. 872/17 se skládá z 1 pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, balkonu, sklepní kóje, která se nachází v 1.NP domu. Balkon a sklepní kóje nejsou započítány do celkové výměry bytu, která je **29,90 m²**.

Vybavení jednotky :

kuchyňská linka s dřezem, spíží skříň, sporák plynový, umývadlo, vana, WC mísa s nádrží, digestoř, vodovodní baterie 2 ks, radiátory s poměrovým měřičem tepla 2 ks, vodoměr teplé a studené vody, domácí telefon, zvonek u bytu, listovní schránka

Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace / potrubí vody, plynu, kanalizace, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení /, včetně uzavíracích ventilů a vodoměrů.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní i venkovní okna, vnitřní i vstupní dveře včetně zárubní.

K vlastnictví jednotky č. 872/17 patří spoluvlastnický podíl o velikosti 299/36728 na společných částech budovy a pozemků.

19. Jednotka č. 872/18 je byt 3+1 v 7.NP předmětné budovy

Jednotka č. 872/18 se skládá ze 3 pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, lodžie, sklepní kóje, která se nachází v 1.NP domu. Lodžie a sklepní kóje nejsou započítány do celkové výměry bytu, která je **66,90 m²**.

Vybavení jednotky :

kuchyňská linka s dřezem, spíží skříň, sporák plynový, umývadlo, vana, WC mísa s nádrží, digestoř, vodovodní baterie 2 ks, radiátory s poměrovým měřičem tepla 4 ks, vodoměr teplé a studené vody, domácí telefon, zvonek u bytu, listovní schránka

Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace / potrubí vody, plynu, kanalizace, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení /, včetně uzavíracích ventilů a vodoměrů.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní i venkovní okna, vnitřní i vstupní dveře včetně zárubní.

K vlastnictví jednotky č. 872/18 patří spoluvlastnický podíl o velikosti 669/36728 na společných částech budovy a pozemků.

20. Jednotka č. 872/19 je byt 2+1 v 8.NP předmětné budovy

Jednotka č. 872/19 se skládá ze 2 pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, sklepní kóje, která se nachází v 1.NP domu a balkonu. Sklepní kóje a balkon nejsou započítány do celkové výměry bytu, která je **54,90 m²**

Vybavení jednotky :

kuchyňská linka s dřezem, spíží skříň, sporák plynový, umývadlo, vana, WC mísa s nádrží, digestoř, vodovodní baterie 3 ks, radiátory s poměrovým měřičem tepla 3 ks, vodoměr teplé a studené vody, domácí telefon, zvonek u bytu, listovní schránka

Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace / potrubí vody, plynu, kanalizace, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení /, včetně uzavíracích ventilů a vodoměrů.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní i venkovní okna, vnitřní i vstupní dveře včetně zárubní.

K vlastnictví jednotky č. 872/19 patří spoluvlastnický podíl o velikosti 549/36728 na společných částech budovy a pozemků.

21. Jednotka č. 872/20 je byt 1+1 v 8.NP předmětné budovy

Jednotka č. 872/20 se skládá z 1 pokoje , kuchyně , předsíně, koupelny, WC, balkonu, sklepní kóje, která se nachází v 1.NP domu. Balkon a sklepní kóje nejsou započítány do celkové výměry bytu, která je **29,90 m²**.

Vybavení jednotky :

kuchyňská linka s dřezem, spíží skříň, sporák plynový, umývadlo, vana, WC mísa s nádrží, digestoř, vodovodní baterie 2 ks, radiátory s poměrovým měřičem tepla 2 ks, vodoměr teplé a studené vody, domácí telefon, zvonek u bytu, listovní schránka

Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace / potrubí vody, plynu, kanalizace, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení / , včetně uzavíracích ventilů a vodoměrů.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní i venkovní okna, vnitřní i vstupní dveře včetně zárubní.

K vlastnictví jednotky č. 872/20 patří spoluvlastnický podíl o velikosti 299/36728 na společných částech budovy a pozemků.

22. Jednotka č. 872/21 je byt 3+1 v 8.NP předmětné budovy

Jednotka č. 872/21 se skládá ze 3 pokojů , kuchyně, předsíně, koupelny, WC, lodžie, sklepní kóje, která se nachází v 1.NP domu. Lodžie a sklepní kóje nejsou započítány do celkové výměry bytu, která je **66,90 m²**.

Vybavení jednotky :

kuchyňská linka s dřezem, spíží skříň, sporák plynový, umývadlo, vana, WC mísa s nádrží, digestoř, vodovodní baterie 2 ks, radiátory s poměrovým měřičem tepla 4 ks, vodoměr teplé a studené vody, domácí telefon, zvonek u bytu, listovní schránka

Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace / potrubí vody, plynu, kanalizace, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení / , včetně uzavíracích ventilů a vodoměrů.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní i venkovní okna, vnitřní i vstupní dveře včetně zárubní.

K vlastnictví jednotky č. 872/21 patří spoluvlastnický podíl o velikosti 669/36728 na společných částech budovy a pozemků.

23. Jednotka č. 872/22 je byt 2+1 v 9.NP předmětné budovy

Jednotka č. 872/22 se skládá ze 2 pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, sklepní kóje, která se nachází v 1.NP domu a balkonu. Sklepní kóje a balkon nejsou započítány do celkové výměry bytu, která je **54,90 m²**

Vybavení jednotky :

kuchyňská linka s dřezem, spíží skříň, sporák plynový, umývadlo, vana, WC mísa s nádrží, digestoř, vodovodní baterie 2 ks, radiátory s poměrovým měřičem tepla 3 ks, vodoměr teplé a studené vody, domácí telefon, zvonek u bytu, listovní schránka

Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace / potrubí vody, plynu, kanalizace, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení / , včetně uzavíracích ventilů a vodoměrů.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní i venkovní okna, vnitřní i vstupní dveře včetně zárubní.

K vlastnictví jednotky č. 872/22 patří spoluvlastnický podíl o velikosti 549/36728 na společných částech budovy a pozemků.

24. Jednotka č. 872/23 je byt 1+1 v 9.NP předmětné budovy

47

samozřejmě s vyznačením dne účinnosti tohoto prohlášení, připraví k podpisu smlouvu o bezúplatném převodu bytových jednotek a podílů na společných částech budov a pozemků do vlastnictví jednotlivých členů a vytvoří podklady pro ustavující schůzi společenství vlastníků, které vzniká přímo ze zákona č.72/94 Sb. v platném znění, vytvoří podklady pro předložení návrhu stanov tohoto společenství vlastníků.

Následně původní vlastník budovy uvědomí správce, kterého ustanovil podle tohoto prohlášení vlastníka, že v domě s jednotkami ve vlastnictví různých vlastníků jednotek vzniklo ze zákona společenství vlastníků jednotek a že byl podán návrh na jeho zápis do rejstříku společenství vlastníků.

Dojde-li na schůzi společenství vlastníků jednotek svolané podle § 9, odst.8 z.č. 72/1994 Sb. v platném znění ke schválení stanov a ustavení orgánů společenství vlastníků jednotek, podá příslušnému soudu návrh na zápis do rejstříku zvolený výkonný orgán společenství vlastníků jednotek.

Právní vztah mezi společenstvím vlastníků jednotek a správcem ustaveným původním vlastníkem budovy se po ustavení orgánů společenství vlastníků jednotek řídí obecně ustanoveními z.č. 72/1994 Sb. v platném znění, při čemž schůze společenství vlastníků jednotek rozhodne o tom, zda správce bude ve výkonu své činnosti pokračovat a to podle původních kompetencí nebo podle nově sjednané smlouvy. V případě ukončení smluvního vztahu se správcem společenství vlastníků jednotek bude řešit správu společných částí domu jiným zákonným způsobem.

VIII.

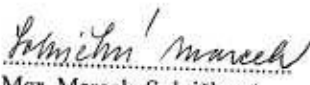
Nedílnou přílohou tohoto prohlášení je schéma všech jednotek a společných částí domu v jednotlivých podlažích.

Toto prohlášení vlastníka bylo schváleno na členské schůzi dne 30.3.2011

IX.

Nedílnou přílohou tohoto prohlášení je schéma všech bytových jednotek a společných částí budov v jednotlivých podlažích.

V Brně dne 5.5.2011


Mgr. Marcela Solníčková
předseda představenstva


Marcela Štěpařová
člen představenstva

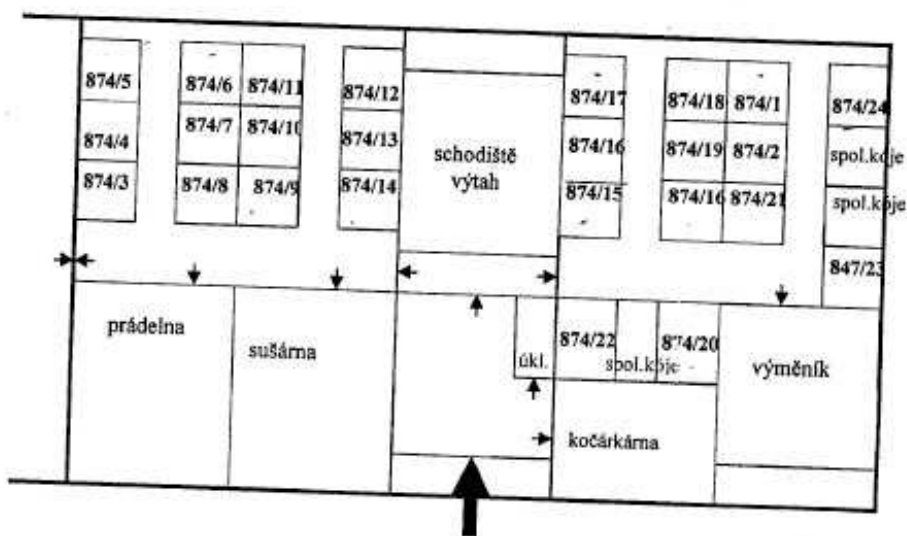
BYTOVÉ DRUŽSTVO
Kubičkova 9, 11, 13
Brno, Kubičkova 874/13
PSČ 635 00
IČ: 29230951

Příloha č. 3 str.1

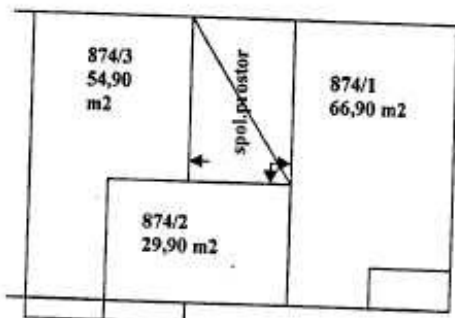
Katastrální území : 611778 Bystře
 Číslo parcelní : 5794/1, 5794/2
 Číslo popisné : 874
 Číslo orient. : 13
 Ulice : Kubičkova

Půdorysná schemata podlaží

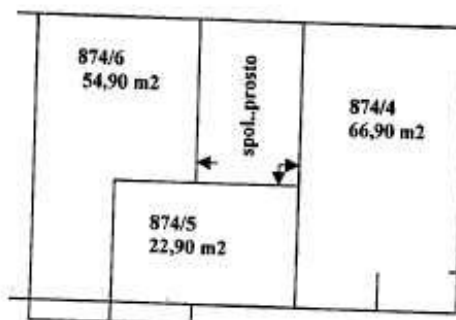
1. nadzemní podlaží



2. nadzemní podlaží

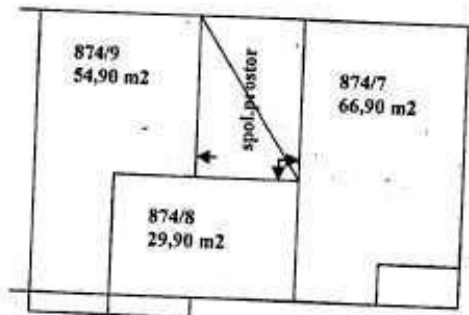


3. nadzemní podlaží



Příloha č. 3 str. 2

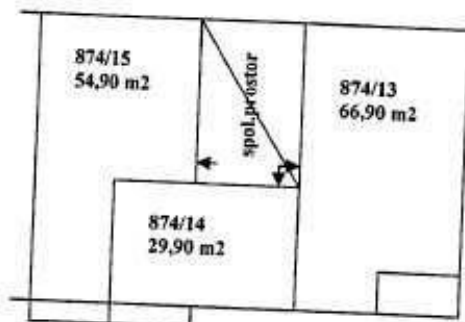
4. nadzemní podlaží



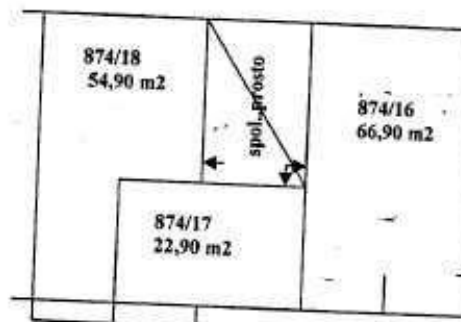
5. nadzemní podlaží



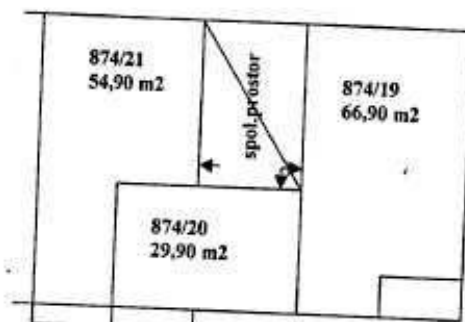
6. nadzemní podlaží



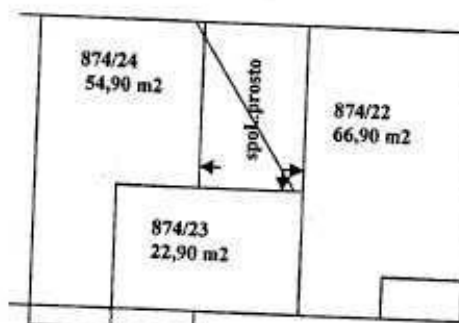
7. nadzemní podlaží



8. nadzemní podlaží



9. nadzemní podlaží



Ing. ALES PILIKER
advokát
Veselá 67/602 80 BRNO

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj
Katastrální pracoviště Brno-město
Vklad práva povolen rozhodnutím sp. zn. V-8109/2011-702
Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne 27. V. 2011
Právní účinky vkladu vznikly ke dni 9. 5. 2011

27. V. 2011



Hana Mašínská
Hana Mašínská
za správnost doložky

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 92/2024.

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 056307/2024.

V Brně 31.8.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.7.