

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12346-2124/2020

Objednatel znaleckého posudku: PROKONZULTA, a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno
IČO: 26307367

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem jejich zpeněžení.

Adresa předmětu ocenění: Kopečky č.p. 546, Vranovice, okres Brno-venkov;
bytová jednotka č. 546/6, k.ú. Vranovice nad Svratkou

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 05.11.2020

Zpracováno ke dni: 05.11.2020

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Mgr. Tomáš Doležal
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.11.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 546/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 690/5032 na společných částech budovy č.p. 546 v obci Vranovice, okres Brno-venkov, katastrální území Vranovice nad Svratkou.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 546/6
Adresa předmětu ocenění:	Kopečky č.p. 546, Vranovice, okres Brno-venkov
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Vranovice
Ulice:	Kopečky
Katastrální území:	Vranovice nad Svratkou

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 05.11.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 07.10.2020
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 23.11.2020
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 05.11.2020
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje získané při místním šetření a sdělené objednatelem
- realitní inzerce
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

PFG Reality I s.r.o., Masarykova 413/34, Brno-město, 60200 Brno

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 546/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 690/5032 na společných částech budovy č.p. 546 v obci Vranovice, okres Brno-venkov, katastrální území Vranovice nad Svratkou.

6. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je vybudována ve zděném bytovém domě. Stavba má celkem 3 nadzemní podlaží, když 3. NP je podkrovní a má jedno podzemní podlaží. Základy jsou betonové izolované, konstrukce objektu je cihlová a stropy jsou patrně železobetonové. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou tvořeny břizolitem.

Objekt byl postaven v 70. letech 20. stol. Obytné podkroví bylo zbudováno patrně později. Stavba je běžně udržována, po dílčích úpravách – plastová okna, střešní krytina, vertikální rozvody, vstupní prostor atp. Závažné závady nebyly zjištěny. Stav bytového domu je dobrý.

Bytová jednotka je umístěna v 3. podkrovním podlaží objektu a její dispozice je 3+kk. Součástí bytové jednotky je chodba o výměře 4,40 m², pokoj o výměře 17,60 m², pokoj o výměře 12,20 m², obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře 25,10 m², WC o výměře 1,70 m², koupelna o výměře 8,00 m². Podlahová plocha činí 69,00 m²

Příčky jsou vystavěny ze sádkartonu, vnitřní omítky jsou v části štukové, v části pouze nátěr na sádkartonu. Okna jsou střešní plastová nebo dřevěná s dvojsklem. Orientace obytných prostor je na východ, západ. V koupelně se nachází vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, mají obložkové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně chybí. Osvětlovací techniku tvoří bodová svítidla, částečně chybí. V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha nebo keramická dlažba, v ostatních místnostech je keramická dlažba.

Do bytu je zavedena elektřina o napětí 230V, zdrojem vody je vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a je zde zaveden zemní plyn. Vytápění je řešeno ústředně plynovým kotlem a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen rovněž skrze plynový kotel.

Stav oceňované bytové jednotky je dobrý, jednotka je běžně udržovaná. Předpokládají se úpravy spíše drobného rozsahu a instalace kuchyňské linky. Závažné závady nebyly zjištěny.

Pozemek je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné komunikaci. Bytový dům je situovaný na severním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě s průmyslovou zónou. Dostupnost obchodů je nízká - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí nejsou žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty. Okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů, parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis			
Popis bytového domu	Typ bytového domu	zděný bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	3 (3. NP podkrovní)	
	Počet podzemních podlaží	1	
	Dům byl postaven v roce	70. léta 20. stol.	
	Rozsah rekonstrukce domu	plastová okna, střešní krytina, vertikální rozvody, vstupní prostor	
	Základy	betonové izolované	
	Konstrukce	cihlová	
	Stropy	patrně železobetonové	
	Střecha	sedlová	
	Krytina střechy	pálená taška	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	břizolitové	
	Vnitřní omítky	štukové, sádkartonové příčky s nátěrem	
	Společné prostory	vstupní prostor, schodiště	
	Popis stavu bytového domu	dobrý, po dílčích úpravách	
	Vady bytového domu	bez závažných závad	
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+kk	
	Podlaží bytové jednotky	3 (podkrovní)	
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem, dřevěná s dvojsklem	
	Orientace oken obytných místností	východ, západ	
	Koupelna(y)	vana, umyvadlo	
	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	obložkové	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné	
	Osvětlovací technika	bodová svítidla, v části chybí	
	Kuchyně	chybí	
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Chodba 4,40 m ²
		Pokoj	Pokoj 17,60 m ²
		Pokoj	Pokoj 12,20 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem 25,10 m ²
		Koupelna, WC	WC 1,70 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna 8,00 m ²
		Podlahová plocha 69,00 m ²	

	Elektrina	230V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v bytě	plynový kotel
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě	plynový kotel
	Podlahy v bytě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý, běžná údržba
	Rekonstrukce	-
	Vady bytové jednotky	předpokládají se úpravy spíše drobného rozsahu a instalace kuchyňské linky
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	-
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	-
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné komunikaci
Popis okolí	Popis okolí	rezidenční zástavba s průmyslovou zónou
	Poloha v obci	severní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Kriminalita	v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 05.11.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směřena. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 546/6

Bytová jednotka č. 546/6, v ulici Kopečky, obec Vranovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kopečky, Vranovice, okres Brno-venkov	3+kk, 69 m ²	Dobrý	Cihlová	3. NP
1	Kopečky, Vranovice, okres Brno-venkov	3+1, 74 m ²	Dobrý	Cihlová	3. NP, 2x balkon, sklep
2	Kopečky, Vranovice, okres Brno-venkov	3+1, 91 m ²	Dobrý	Cihlová	1. NP, lodžie, sklep
3	Přibická, Vranovice, okres Brno-venkov	3+1, 78 m ²	Dobrý	Cihlová	1. NP, balkon, 2x sklep
4	Náměstíčko, Vranovice, okres Brno-venkov	2+kk, 50 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	2. NP, sklep
5	Přibická, Vranovice, okres Brno-venkov	1+1, 47 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	2. NP, balkon, sklep

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	40.540,54 Kč	0.95	38.513,51 Kč	1.00	0.97	1.00	1.00	1.03	0.98	0.9791	39.335,62 Kč
2	34.615,38 Kč	0.95	32.884,62 Kč	1.00	0.91	1.00	1.00	1.02	0.96	0.8911	36.903,39 Kč
3	42.307,69 Kč	0.95	40.192,31 Kč	1.01	0.96	1.00	1.00	1.02	0.99	0.9791	41.050,26 Kč
4	52.600,00 Kč	Nepoužit	52.600,00 Kč	1.02	1.08	1.05	1.00	1.01	1.00	1.1682	45.026,54 Kč
5	31.914,89 Kč	Nepoužit	31.914,89 Kč	1.01	1.09	0.90	1.00	1.02	0.90	0.9096	35.086,74 Kč
Celkem průměr											39.480,51 Kč
Minimum											35.086,74 Kč
Maximum											45.026,54 Kč
Směrodatná odchylka - s											3.846,76 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											35.633,75 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											43.327,27 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu průměrné nemovitosti na

39.480,51 Kč/m²

*

69,00 m²

= 2.724.155 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.720.000 Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 546/6, v ulici Kopečky, obec Vranovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kopečky, Vranovice, okres Brno-venkov	3+kk, 69 m ²	Dobrý	Cihlová	3. NP
1	Kopečky, Vranovice, okres Brno-venkov	3+1, 74 m ²	Dobrý	Cihlová	3. NP, 2x balkon, sklep
2	Kopečky, Vranovice, okres Brno-venkov	3+1, 91 m ²	Dobrý	Cihlová	1. NP, lodžie, sklep
3	Přibická, Vranovice, okres Brno-venkov	3+1, 78 m ²	Dobrý	Cihlová	1. NP, balkon, 2x sklep
4	Náměstíčko, Vranovice, okres Brno-venkov	2+kk, 50 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	2. NP, sklep
5	Přibická, Vranovice, okres Brno-venkov	1+1, 47 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	2. NP, balkon, sklep

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	40.540,54	0,95	38.513,51
2	34.615,38	0,95	32.884,62
3	42.307,69	0,95	40.192,31
4	52.600,00	-	52.600,00
5	31.914,89	-	31.914,89
Maximální hodnota		52.600,00	(případ č.4)
Minimální hodnota		31.914,89	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		1,6481	OK
Aritmetický průměr		39.221,07	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 546/6, v ulici Kopečky, obec Vranovice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Kopečky, Vranovice, okres Brno-venkov	3+kk, 69 m ²	Dobrý	Cihlová	3. NP	X
1	Kopečky, Vranovice, okres Brno-venkov	3+1, 74 m ²	Dobrý	Cihlová	3. NP, 2x balkon, sklep	3
2	Kopečky, Vranovice, okres Brno-venkov	3+1, 91 m ²	Dobrý	Cihlová	1. NP, lodžie, sklep	3
3	Přibická, Vranovice, okres Brno-venkov	3+1, 78 m ²	Dobrý	Cihlová	1. NP, balkon, 2x sklep	2
4	Náměstíčko, Vranovice, okres Brno-venkov	2+kk, 50 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	2. NP, sklep	1
5	Přibická, Vranovice, okres Brno-venkov	1+1, 47 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	2. NP, balkon, sklep	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	40.540,54	0,95	38.513,51	3	115.540,53
2	34.615,38	0,95	32.884,62	3	98.653,86
3	42.307,69	0,95	40.192,31	2	80.384,62
4	52.600,00	-	52.600,00	1	52.600,00
5	31.914,89	-	31.914,89	1	31.914,89

Mezisoučet 10 379.093,90

Celkem 37.909,39

Základní cena: 37.909,39 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$37.909,39 * 1,0400 = 39.425,77 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

39.425,77 Kč/m²

69,00 m²

= 2.720.378,13 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.720.000,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

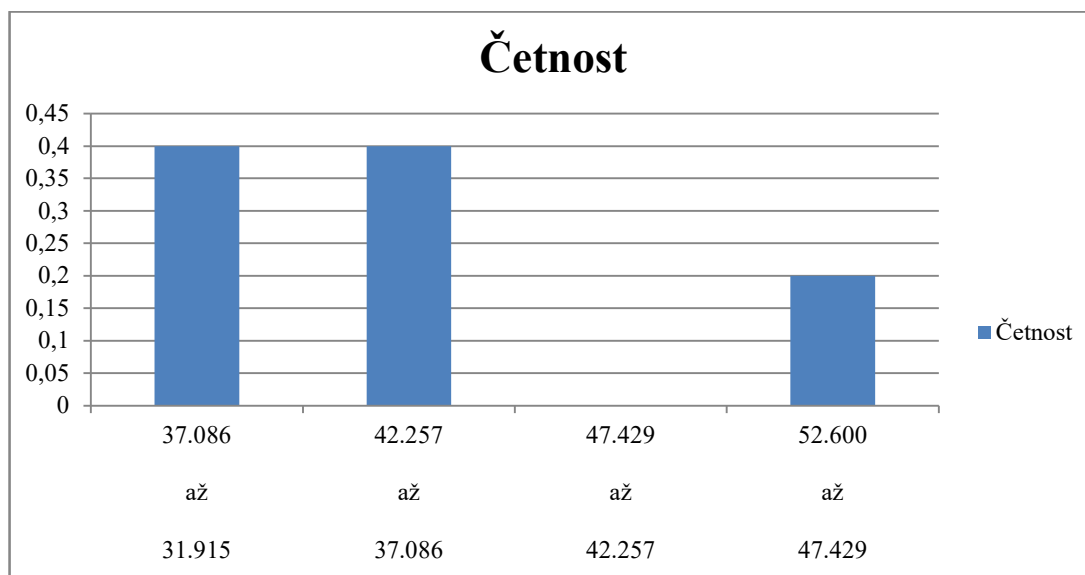
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	40.541	0,95	38.513,51
2	34.615	0,95	32.884,62
3	42.308	0,95	40.192,31
4	52.600	-	52.600,00
5	31.915	-	31.914,89

Střední hodnota	39.221,07
Medián	38.513,51
Rozdíl max-min	20.685,11
Minimum	31.914,89
Maximum	52.600,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
31.915	až	37.086	2	0.4
37.086	až	42.257	2	0.4
42.257	až	47.429	0	0
47.429	až	52.600	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 31.914,89 Kč/m² do 42.257,44 Kč/m²

69,00 m²

od 2.202.127,41 Kč do 2.915.763,36 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 2.200.000,-- Kč do 2.920.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

2.720.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2.720.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 2.200.000,-- Kč do 2.920.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

2.720.000 Kč

Slovy: **dvamilionysedmsetdvacetisíc korun**

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Mgr. Tomáš Doležal
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.11.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 12346-2124/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2020 07:15:02				
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 1 pro Indra - Šebesta, v.o.s.				
Okres: CZ0643 Brno-venkov		Obec: 585033 Vranovice		
Kat.území: 785512 Vranovice nad Svratkou		List vlastnictví: 1982		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
PFG Reality I s.r.o., Masarykova 413/34, Brno-město, 60200 Brno		07070853		
B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu
Č.jednotky				
P 546/6	byt		byt. z.	690/5032
Vymezeno v:				
Budova Vranovice, č.p. 546, byt.dům, LV 1815				
na parcele st. 889, LV 2357				
st. 890, LV 929				
P = právní vztahy jsou dotčeny změnou				
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu				
Plomby a upozornění				
Číslo řízení		Vztah k		
o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou				
V-15540/2020-703				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina				
o Smlouva kupní ze dne 09.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2020 09:34:09.				
Zápis proveden dne 29.04.2020.				
Pro: PFG Reality I s.r.o., Masarykova 413/34, Brno-město, 60200 Brno			V-4386/2020-703 RČ/IČO: 07070853	
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-venkov, kód: 703.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2020 07:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 585033 Vranovice
Kat.území: 785512 Vranovice nad Svratkou List vlastnictví: 1982
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.10.2020 07:28:33

Vyobrazení v katastrální mapě



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

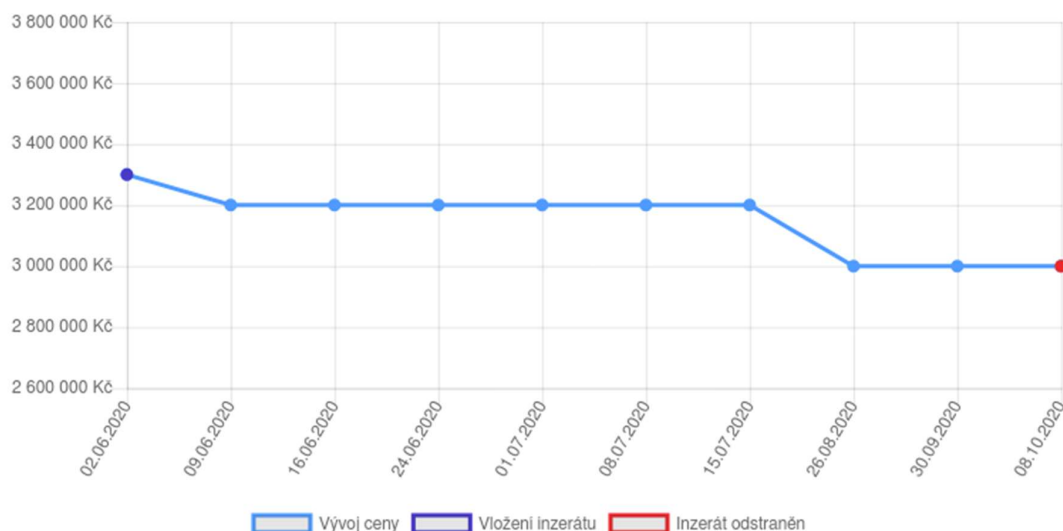


Prodej, Byt, 74 m², Vranovice, okres Brno-venkov

Celková cena: 3.000.000 Kč

Adresa: Vranovice, okres Brno-venkov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Vranovice, okres Brno-venkov	Stav objektu	Dobrý
Cena	3 000 000 Kč	Plocha užitná	74
Poznámka k ceně	3 000 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	3+1		

Slovní popis

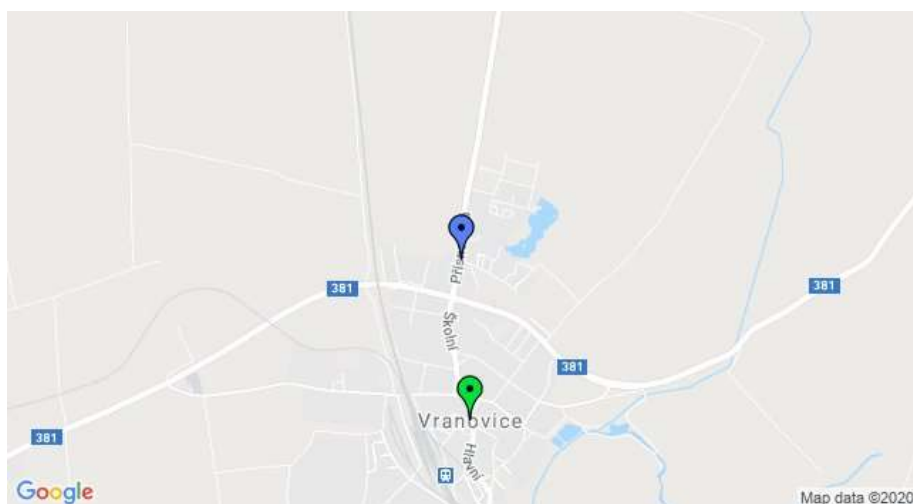
Exkluzivně vám nabízíme k prodeji pěkný byt v OV 3+1 o CP 74,3m² v obci Vranovice, okres Brno-venkov. Byt se nachází na ulici Kopečky ve 3.patře cihlového domu bez výtahu. Dům má částečnou rekonstrukci - nová plastová okna (žaluzie, síť proti hmyzu), nové balkóny, nové zateplené vchodové dveře, nové schránky. Podlahy - dlažba, lino, plovoucí. Ohřev vody el. bojler, vytápění - nový el. kotel.

Pokoje jsou neprůchozí. Koupelna a wc jsou zvlášť. Měsíční platby cca 3500,-Kč včetně fondu oprav. K bytu náleží sklep a 2xbalkón, společná kolárna, sušárna. Parkování je před domem. Obec má veškerou občanskou vybavenost, dobré spojení do Brna 37km (30min). Financování je možné hypotékou, kterou vám rádi zařídíme. Vhodné pro rodiny s dětmi nebo jako investice.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

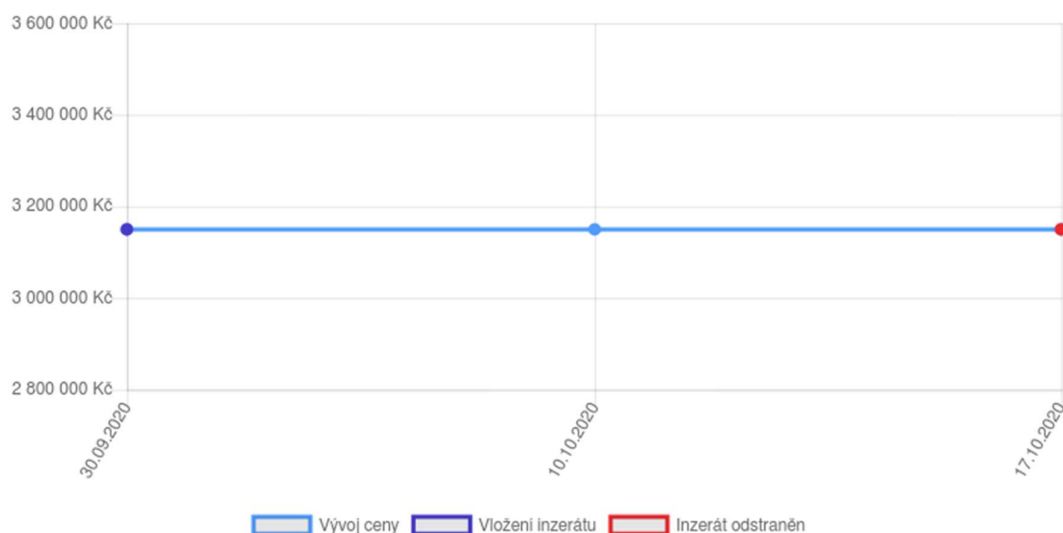


Prodej, Byt, 91 m², Kopečky, Vranovice, okres Brno-venkov

Celková cena: 3.150.000 Kč

Adresa: Kopečky, Vranovice, okres Brno-venkov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Kopečky, Vranovice, okres Brno-venkov	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	3 150 000 Kč	Podlahová plocha	91
Poznámka k ceně	3 150 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha užitná	91
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	3+1		

Slovní popis

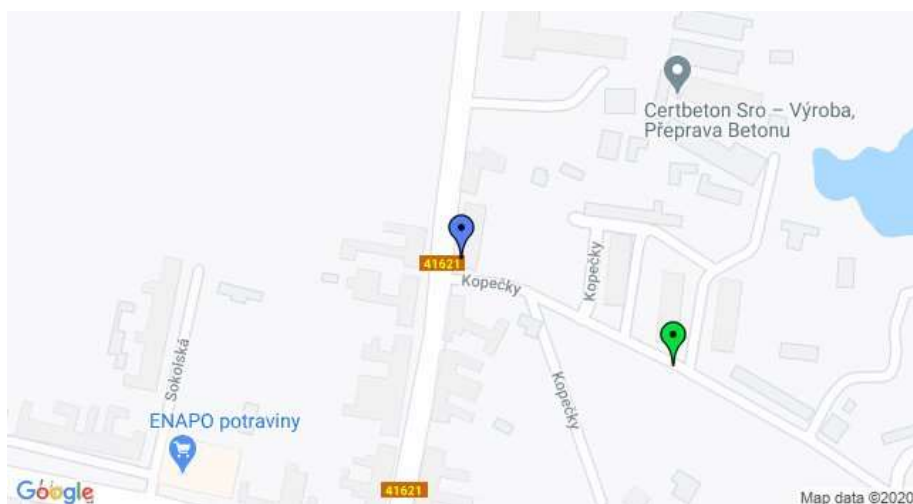
Prodej cihlového bytu s dispozicí 3+1 v obci Vranovice u Brna ve zvýšeném přízemí domu. Velmi vkusně zrekonstruovaný byt disponuje koupelnou se sprchovým koutem a samostatným WC. Vstupy do pokojů jsou také samostatné z chodby bytu. Kuchyní vejde na balkon o velikosti cca 4m². Podlahy v pokojích-parkety, chodba, koupelna a kuchyně-dlažba. Ohřev vody bojlerem. Okna jsou plastová, 6-ti komorová. Vkusná rekonstrukce proběhla v roce 2014, kde byl kladen důrazem na kvalitu a pohodlí vlastníka. Značnou úsporu pak představuje vytápění dřevem, které je na tento rok již připraveno ve sklepě domu a na další minimálně jednu topnou sezonu u domu. Zálohy na elektřinu činí 1.500,-Kč, FO

700,-Kč. K bytu náleží 2 sklepy a 1/4 půdního prostoru. Současně s bytem je k prodeji garáž s elektřinou a sezónní vodou za cenu 250.000,-Kč. Obec Vranovice má veškerou občanskou vybavenost (lékaři, lékárna, škola, školka) s vynikající dostupností do Brna i Břeclavi. Pro více informací prosím kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

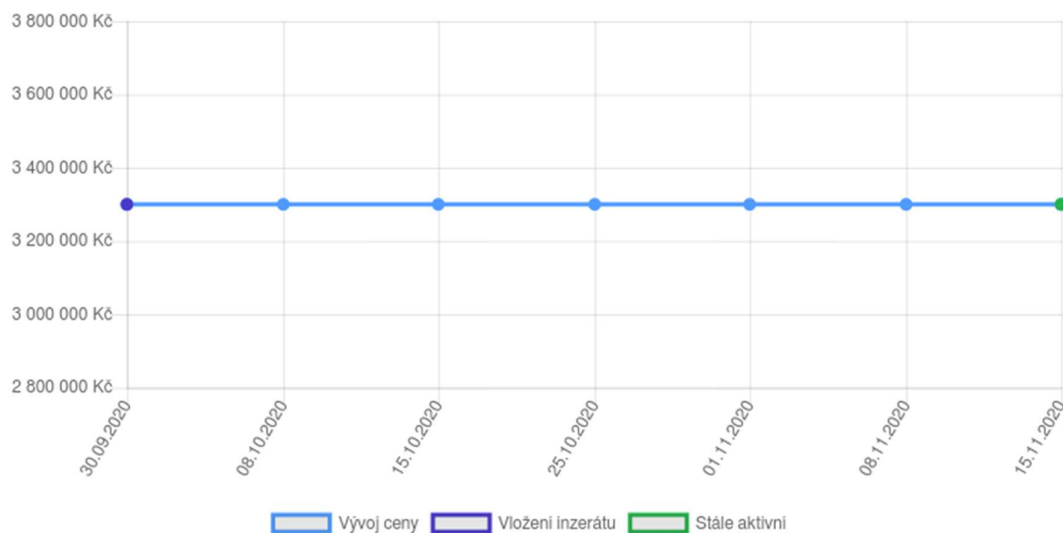


Prodej, Byt, 78 m², Příbická, Vranovice, okres Brno-venkov

Celková cena: 3.300.000 Kč

Adresa: Příbická, Vranovice, okres Brno-venkov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Příbická, Vranovice, okres Brno-venkov	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	3 300 000 Kč	Podlahová plocha	78
Poznámka k ceně	3 300 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha užitná	78
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Klidná část obce
Dispozice	3+1	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Nově nabízíme k prodeji byt 3+1 v osobním vlastnictví v obci Vranovice, okres Brno-venkov. Byt se nachází ve zvýšeném přízemí zděné bytovky. Dispozice: dětský pokoj 14 m², ložnice 18 m², obývací pokoj 19 m², balkon 2,5 m², sklepy 17 m² a 7 m². Kuchyňská linka je dělaná na míru, za kuchyní se nachází spíž na potraviny. Výhodou je vlastní vytápění plynovým kotlem. Parkovací místo je přímo za domem. K užívání je také zahrada a společná sušárna. Vranovice jsou střediskovou obcí s dobrou občanskou vybaveností. V obci je MŠ, ZŠ, pošta, zdravotní středisko, obchody, restaurace, vnitřní bazén

(přístupný i veřejnosti), moderní knihovna a vinotéka. V blízkosti se nachází vlakové i autobusové nádraží s ideální dopravní dostupností (25 km do Brna, cca 20 minut cesty). Nastěhování možné na podzim 2020. V případě zájmu neváhejte kontaktovat makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

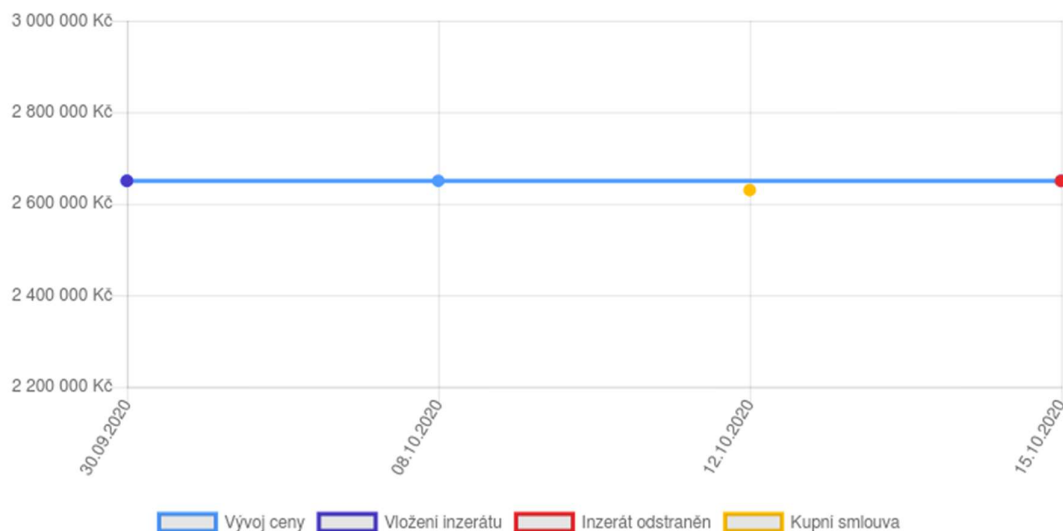


Prodej, Byt, 50 m², Náměstíčko, Vranovice, okres Brno-venkov

Celková cena: 2.630.000 Kč

Adresa: Náměstíčko, Vranovice, okres Brno-venkov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Náměstíčko, Vranovice, okres Brno-venkov	Dispozice	2+kk
Cena dle kupní smlouvy	2 630 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	12.10.2020	Podlahová plocha	50
Číslo řízení	V-17150/2020-703	Plocha užitná	50
Poznámka k ceně	2 650 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

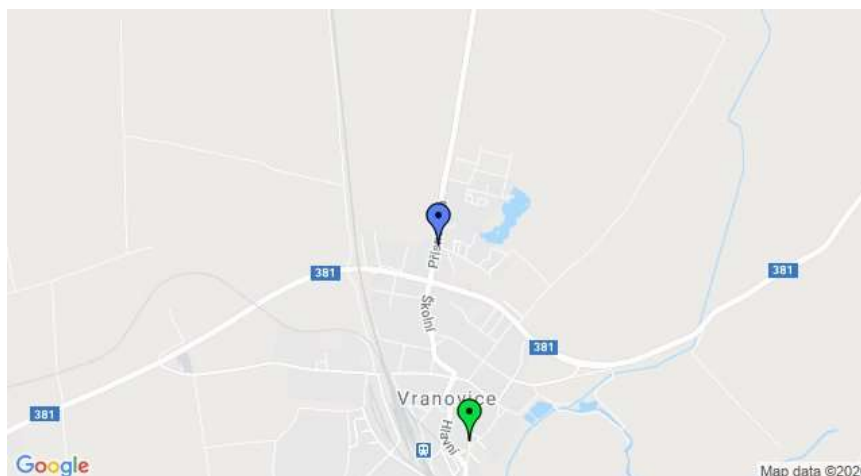
Exkluzivně nabízíme velmi pěkný cihlový byt ve Vranovicích, okr. Brno-venkov. Byt se nachází v 1. patře = 2. NP/3 NP. Rozloha bytu je 50 m² + sklep. Nespornou výhodou bytu je vlastní plynový kotel, který zajišťuje topení a teplou vodu. K bytovému domu náleží pozemek, který slouží k parkování vozidel - jedno parkovací místo je vyhrazeno pro tento byt. Dispozice: obytný pokoj s KK 27,16 m² - vstup na

balkon o rozloze 6,3 m², pokoj 13 m² - vestavěné skříně, předsíň s vestavěnou skříní 3,45 m², koupelna s vanou a WC 4,6 m², sklep 5,44 m² V celém bytě mimo koupelny a balkonu je položena kvalitní dřevěná podlaha . Kuchyňská linka je plně vybavena spotřebiči Gorenje. Staří bytu 7 let. Měsíční poplatky: 1.173,- Kč (spotřeba studené vody, FO, pojištění revize komínů, společné prostory atd.) + elektřina + plyn Ročně se platí částka 900,- Kč za vodné a stočné - paušál

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

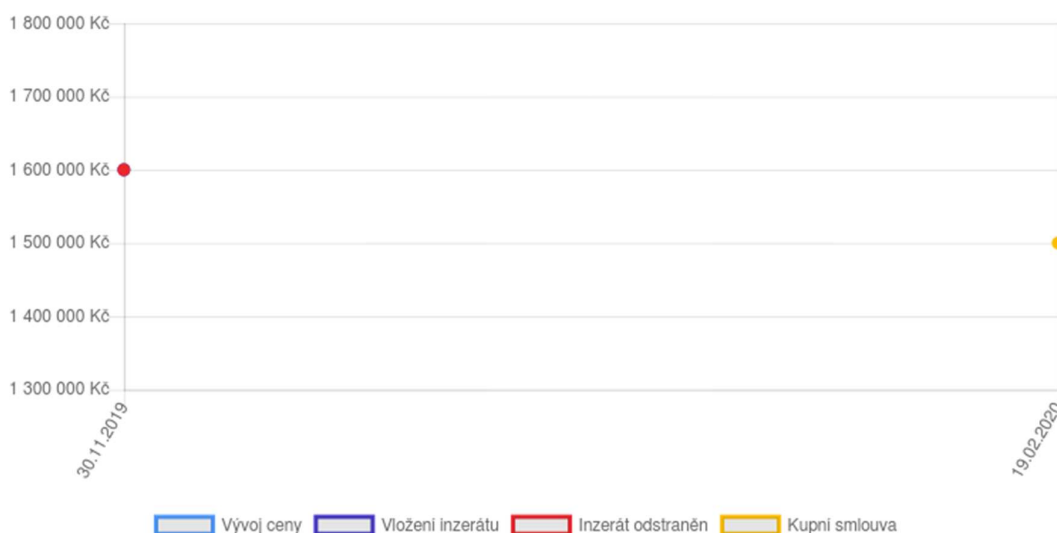


Prodej, Byt, 50 m², Příbická, Vranovice, okres Brno-venkov

Celková cena: 1.500.000 Kč

Adresa: Příbická, Vranovice, okres Brno-venkov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Příbická, Vranovice, okres Brno-venkov	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	1 500 000 Kč	Dispozice	1+1
Kupní smlouva podepsaná dne	19.02.2020	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-4599/2020-703	Plocha užitná	50
Poznámka k ceně	1 600 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, včetně právního servisu	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Hledáte klidné bydlení s dostupností pouhých 30.min do Brna a zároveň menší byt, který si zrekonstruujete podle vašich vlastních představ? Právě Vám nabízíme exkluzivní prodej bytu v osobním vlastnictví o velikosti 1+1 o užitné ploše 47m². K tomuto prostoru dále patří balkon 3m², zděný sklep 17m² a oplocená zahrada za domem (cca 60m²), kterou lze využívat na základě smlouvy s obcí, a to výhradně pro tento byt. Bytová jednotka se nachází ve 2 nadzemním podlaží cihlového domu po

kompletní revitalizaci (zateplení, fasáda, plast. okna) Byt je určený k rekonstrukci, při které lze zároveň měnit jeho dispozici na 2kk. Záloha na provozní náklady vč. fondu oprav a energií činí 2 500,- + elektřina

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost