

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6801-26-21

NEMOVITÁ VĚC: Členská práva a povinnosti ("družstevní podíl") člena družstva DRUŽBA, stavební bytové družstvo se sídlem Kapucínské náměstí 100/6, 602 00 Brno s nimiž je spojeno právo užívání bytové jednotky č. 331/25 v bytovém domu č.p. 331 stojící na pozemku parc. č. 2141 a spoluvlastnického podílu ve výši 723/23409 na společných částech bytového domu č.p. 331 a na pozemku parc. č. 2141 o výměře 370 m².

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Starý-Lískovec
Adresa nemovité věci: Sevastopolská 331/10, 625 00 Brno

OBJEDNAVATEL: Mgr. Michal Vávra
Adresa objednatele: Sevastopolská 331/10, 625 00 Brno

ZHOTOVITEL: Ing. Milan Kroupa
Adresa zhotovitele: Stupno 227, 338 24 Břasy

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad ceny obvyklé pro stanovení prodejní ceny pro účely zpeněžení formou veřejné dobrovolné dražby, přímého prodeje, výběrového řízení, (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA družstevního podílu

4 940 000,- Kč

Datum místního šetření: 1.3.2021 při vstupu do bytu a domu
Za přítomnosti: pana Mgr. Vávry, člen družstva-uživatel bytu

Stav ke dni : 1.3.2021

Posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 6 příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení zůstává v archivu zhotovitele.

V Praze, dne 5.3.2021

Výtisk č.1

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase členských práv a povinností („družstevní podíl“) člena družstva DRUŽBA, stavební bytové družstvo se sídlem Kapucínské náměstí 100/6, 602 00 Brno s nimiž je spojeno právo užívání bytové jednotky č. 331/25 v bytovém domu č.p. 331 stojící na pozemku parc. č. 2141 a spoluvlastnického podílu ve výši 723/23409 na společných částech bytového domu č.p. 331 a na pozemku parc. č. 2141 o výměře 370 m², vše zapsané na LV č. 1978, k.ú. Starý Lískovec, obec Brno, kraj Jihomoravský.

Ocenění je vypracováno na žádost objednatele a bude použito jako podklad za účelem stanovení prodejní ceny členských práv a povinností („družstevní podíl“) člena družstva DRUŽBA, stavební bytové družstvo pro zpeněžení.

Vzhledem k tomu že se oceňuje družstevní podíl, který je spojen s užíváním bytu včetně práv a závad, měl by se zahrnout do ceny obvyklé i závazek, tj. případný neuhrazený zbytek úvěru člena v družstvu DRUŽBA, stavební bytové družstvo na privatizaci bytového domu č.p. 331 („anuita bytu“). V tomto případě, dle dostupných informací předloženého potvrzení o splacení investičního úvěru od objednavatele je „anuita bytu“ již v plné výši uhrazena, a proto cena obvyklá předmětu ocenění je již konečná.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1978, k.ú. Starý Lískovec, obec Brno ze dne 2.3.2021,
- snímek katastrální mapy k.ú. Starý Lískovec, obec Brno,
- kopie smlouvy o nájmu družstevního bytu,
- půdorys bytu č. 25,
- přidělovací list ze dne 24.10.1977,
- část prohlášení vlastníka bytového domu č.p. 331,
- potvrzení o splacení investičního úvěru,
- územní plán statutárního města Brno,
- zpráva o nebezpečí povodně ČAP,
- skutečnosti zjištěné při místním šetření,
- informace od objednavatele ohledně výše anuity bytu,
- fotografie při místním šetření,
- nabídky na prodej bytů z realitního serveru sreality.cz,

Vlastnické a evidenční údaje:

Dle listu vlastnictví LV č. 1978, k.ú. Starý Lískovec, obec Brno ze dne 2.3.2021:

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

DRUŽBA, stavební bytové družstvo, Kapucínské náměstí 100/6, 602 00 Brno, IČ: 00047708

oddíl B - nemovitosti :

- bytová jednotka č. 331/25 nacházející se v bytovém domu, Starý Lískovec č.p. 331 (LV 1813) na pozemku parc. č. 2141 (LV č. 1813),
 - spoluvlastnický podíl ve výši 723/23409 na společných částech bytového domu, Starý Lískovec č.p. 331 (LV 1813) na pozemku parc. č. 2141 (LV č. 1813),
 - spoluvlastnický podíl ve výši 723/23409 na pozemku parc. č. 2141 (LV č. 1813),

oddíl C - omezení vlastnického práva:

- bez zápisu

oddíl D - jiné zápisy:

- bez zápisu

Plomby a upozornění

- bez zápisu

Dokumentace a skutečnost:

Vzhledem k tomu, že znalci byla umožněna prohlídka bytu, společných prostor bytového domu č.p. 331, bylo vycházeno pro stanovení ceny obvyklé z dostupných informací při prohlídce a z podkladů předložených objednavatelem a z veřejně dostupných informací. Znalci byla objednavatelem předána informace o splacené anuitě bytu.

Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Celkový popis

Předmětem ocenění jsou členská práva a povinnosti („družstevní podíl“) pana Mgr. Michala Vávry člena družstva DRUŽBA, stavební bytové družstvo, se sídlem Kapucínské náměstí 100/6, 602 00 Brno s nimiž je spojeno právo nájmu bytové jednotky č. 331/25 v bytovém domu č.p. 331 a jeho příslušenství spoluvlastnického podílu ve výši 723/23409 na společných částech bytového domu č.p. 331 a na pozemku parc. č. 2141.

Bytový dům, č.p. 331 se nachází na jiho-západním okraji města Brno, městská část Starý Lískovec ve stavebně stabilizované zástavbě bytových domů podél ulice Sevastopolská s přístupem z této ulice a přes další veřejné pozemky ve vlastnictví Statutárního města Brno. V okolí kromě bytových domů se nachází dostupná občanská vybavenost - základní, střední a vyšší škola, mateřské školy, sportovní areál, dětská hřiště, koupaliště, restaurace, obchody potravin, drogerie a cca 3 km obchodní centrum Campus Square a fakultní nemocnice. Parkování před domem je veřejné, ale nedostatečné. Pomocí MHD tram, trolejbus v blízkosti je velmi dobrá dopravní dostupnost cca 6,0 km do centra města Brno s kompletní občanskou vybaveností. Cca 2,5 km je možnost napojení na D1, EXIT 190.

Bytový dům č.p. 331 se nachází dle územního plánu statutárního města Brno v oblasti funkčního využití ploch BO – plochy všeobecného bydlení.

Dle databáze České asociace pojišťoven ČAP je pro bytový dům č.p. 331 evidován kód záplavy - zóna 1 se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č.331/25 včetně příslušenství spol. podílu

OCENĚNÍ

Základní pojmy, metody a způsob ocenění

Obecná cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřádaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku bytu vychází obvykle z následujících metod:

- Zjištění administrativní ceny
- Metoda výnosová
- Metoda porovnávací

Pro odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku bytu byly použity tyto metody:

Metoda porovnávací: je založena na porovnání bytů na základě srovnání s jinými byty obdobného charakteru a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů v místě a okolí. Vzhledem k tomu, že na realitních serverech je dostatečná nabídka prodeje bytů v této lokalitě a blízkém okolí je tato metoda nejobektivnější.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky prodeje bytů srovnatelných parametrů na realitním serveru sreality.cz, byla porovnávací metoda použita pro odhad aktuální ceny obvyklé jako jediná metoda- nejvíce objektivní.

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č.331/25 včetně příslušenství spol. podílu

Popis oceňované nemovitosti

Popis jednotky bylo možné uskutečnit vzhledem k dostupným informacím získaných z umožnění vstupu do bytové jednotky, do bytového domu a předložení části prohlášení vlastníka domu č.p. 331. Jedná se o bytovou jednotku č. 331/25 dispozice 3+1/loďzie nacházející se v 5.NP řadového osmipodlažního plně podsklepeného bytového domu č.p. 331 s 1 PP a s 8 NP, s pouze zastavěným pozemkem a s příslušenstvím tvořící spoluvlastnické podíly 723/23409 na společných prostorách bytového domu č.p. 331 a na pozemku parc. č. 2141. K bytové jednotce č 331/25 náleží i sklepní dřevěná kóje v 1.PP bytového domu č.p. 331 a zakrytá loďzie s přístupem z oceňované jednotky.

Dispoziční členění bytu včetně příslušenství:

místnosti BJ 3+1/loďzie	plocha v m2	koef. využití	započitatelná podlahová plocha m2
předsíň	12,70	1,00	12,70
obývací pokoj	20,20	1,00	20,20
pokoj	12,20	1,00	12,20
pokoj	11,90	1,00	11,90
kuchyň	8,50	1,00	8,50
spíž	0,70	1,00	0,70
komora	0,80	1,00	0,80
koupelna	2,50	1,00	2,50

WC	1,00	1,00	1,00
sklep	1,80	0,50	0,90
Celkem byt	72,30		71,40
lodžie v bytě - příslušenství	4,70	0,50	2,35
Celkem byt + příslušenství	77,00		73,75

Pro ocenění porovnáním bylo připočteno i příslušenství v započitatelné podlahové ploše 73,75 m².

Nosná stěnová konstrukce bytového domu je z plošných žb panelů. Stropy jsou železobetonové panely. Střeška je plochá se střešní krytinou živičné pasy. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné. Vnější omítky jsou zateplené s opravenými lodžie. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem a venkovní dveře rovněž plastové s izolačním dvojsklem. Schodiště je železobetonové. Povrchy podlah společných prostor v NP jsou teraco, dlažba, PVC a cementopotěr v I.PP. Bytový dům je vybaven novým osobním výtahem. Součástí bytového domu je společná anténa TV.

V bytu jsou okna plastová s izolačními dvojskly. Dveře jsou dřevěné částečně prosklené do ocelových zárubní a vstupní polstrované protihlukové. Konstrukce koupelny a WC je umakartové jádro s původními obklady a sanitou. Veškeré vybavení včetně koupelny, WC a kuchyně je původní z roku zahájení užívání bytu 1978. Povrchy podlah jsou koberce. Vytápění a ohřev TUV je ústřední dálkovým vytápěním. V kuchyni je kuchyňská linka a plynový sporák. Koupelna je s vanou a WC je samostatné.

Bytový dům a byt je napojený na elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plyn, dálkový horkovod.

Stáří bytového domu je dle kolaudačního rozhodnutí z roku 1978 s kompletní modernizací revitalizace bytového domu převážně v roce 2019 - nová plastová okna a nové vchodové plastové dveře (2006), zateplení fasády, nově opravené a zakryté lodžie, nový výtah, nové vnitřní omítky společných prostor schodiště a vstupu.

Stavebně technický stav bytového domu je velmi dobrý po revitalizaci s dobrou údržbou, odpovídající kompletní modernizaci bytového domu dokončené v roce 2019 a bytu je dobrý s původním vybavením bez modernizace s dobrou údržbou.

Porovnávací ocenění

Porovnáním nabídkových cen prodeje bytových jednotek dispozice 3+1/lodžie obdobných parametrů vybraných z nabídek realitních serverů v lokalitě města Brno, městská část Starý Lískovec, posouzením parametrů vztažených k oceňovanému bytu a bytovému domu, byla vypočtena výsledná jednotková porovnávací hodnota předmětu ocenění, ve které se promítá kladně velmi dobrý stav bytového domu po revitalizaci, zakrytá lodžie bytu po revitalizaci, umístění bytového domu v klidné obytné zástavbě na okraji města s dostupnou občanskou vybaveností v místě a s dobrou dopravní dostupností cca 6 km do centra s kompletní občanskou vybaveností, napojení domu na veškeré IS, a záporně se promítá pouze dobrý stav bytu s původním vybavením bez modernizace, koupelna s WC v umakartovém jádru, nedostatečné parkovací plochy před domem.

Oceňovaný byt a srovnávací byty-charakteristika a popis

název	prodejní cena v Kč	umístění domu	dispozice	započ. plocha bytu m ²	jednotková cena v Kč/m ²	konstrukce	stav bytu	rekonstrukce domu či bytu	vybavení	provize RK
BJ č. 331/25, dispozice 3+1/lodžie, ul. Sevastopolská 331/10, Brno-Starý Lískovec		Brno-Starý Lískovec	3+1/lodžie, 5.NP/8NP	73,75		panel	dobry standard	dum	revitalizace domu, zasklená lodžie, původní vybavení bytu, umakartové jádro, DV	
Srovnávací byty										
Brno-Starý Lískovec, Dunajská	5 100 000	Brno-Starý Lískovec	3+1/lodžie, 8.NP/8NP	73,5	69 388	panel	velmi dobry standard	dum a část. byt	revitalizace domu, zasklená lodžie, část. reko bytu, zděné jádro, DV	NE
Brno-Starý Lískovec, Oderská	5 600 000	Brno-Starý Lískovec	3+1/lodžie, 5.NP/8NP	73	76 712	panel	velmi dobry standard	dum a byt	revitalizace domu, zasklená lodžie, kompletní reko bytu, zděné jádro, DV	NE
Brno-Nový Lískovec, Oblá	5 199 000	Brno-Nový Lískovec	3+1/lodžie, 2.NP/11NP	73,6	70 639	panel	dobry standard	dum a část. byt	revitalizace domu, zasklená lodžie, část. reko bytu, zděné jádro, DV	NE
Brno-Bohunice, Souhrady	5 890 000	Brno-Bohunice	3+1/lodžie, 5.NP/7NP	74,38	79 188	panel	velmi dobry standard	dum a byt	revitalizace domu, zasklená lodžie, kompletní reko bytu, zděné jádro, OV	NE

Oceňovaný byt

BJ č. 331/25, dispozice 3+1/lodžie, ul. Sevastopolská 331/10, Brno-Starý Lískovec

Srovnávací byty

název	požad. jednotková cena Kč/m ²	koef. redukce	jednotková cena po redukcí K/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	I	cena po srovnání s objektem v Kč/m ²
Brno-Starý Lískovec, Dunajská	69 388	0,95	65 918	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	62 779
Brno-Starý Lískovec, Oderská	76 712	0,95	72 877	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	69 406
Brno-Nový Lískovec, Oblá	70 639	0,95	67 107	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	63 911
Brno-Bohunice, Souhrady	79 188	0,95	75 229	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00	1,05	71 826
											celkem Kč	267 923
											průměr v Kč	66 981
											max Kč	71 826
											min Kč	62 779

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálné prodejní ceny

K1 koeficient úpravy na umístění domu a bytu v NP

K2 koeficient úpravy na velikost podlahové plochy

K3 koeficient úpravy na konstrukci bytu

K4 koeficient úpravy na vybavení bytu, balkon/terasa/park.stání/předzahrádka

K5 koeficient úpravy na stavební stav bytu a domu

K6 koeficient úpravy na vlastnictví
K7 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)
I index odlišnosti $I=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7$

Jednotková cena bytové jednotky č. 331/25 vč. příslušenství po zaokrouhlení činí 66 980,-Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty bytové jednotky č. 331/25 vč. příslušenství dle jednotkové ceny:

Celková započitatelná podlahová plocha bytu č. 331/25 vč. příslušenství 73,75 m²

Porovnávací hodnota jednotkové ceny 66 980,- Kč/m²

Porovnávací hodnota bytové jednotky výpočet: 66 980,- Kč/m² * 73,75 m² = 4 939 775,- Kč

Současná porovnávací hodnota bytové jednotky č. 331/25 vč. příslušenství po zaokrouhlení činí 4 940 000,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1.1. Bytová jednotka č.331/25 včetně příslušenství spol. podílu 4 940 000,- Kč

Stanovisko znalce:

Při odhadu výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace k datu ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí - bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - poptávka po kvalitních bytech v místě je vyšší než nabídka;
- b) parametry zvyšující cenu - klidná rezidenční lokalita okraje města Brno v blízkosti s dostatečnou OV a s velmi dobrou dopravní dostupností pomocí MHD do centra s kompletní OV,
 - velmi dobrý stav bytového domu s výtahem po kompletní revitalizaci,
 - k bytu náleží zasklená lodžie po revitalizaci,
 - napojení na veškeré IS a dálkové vytápění;
- c) parametry snižující cenu - pouze dobrý stav bytu s umakartovým jádrem a s původním vybavením před modernizací
 - nedostatečné parkovací plochy před domem
 - prodej družstevního podílu;

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 1.3.2021 cenu obvyklou předmětu ocenění družstevního podílu odpovídající ceně bytové jednotky č. 331/25 ve výši 4.940.000,-Kč.

**Obvyklá cena družstevního
podílu:
4 940 000,- Kč**

V Praze dne 5.3.2021

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6801-26-21 znaleckého deníku.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s odhadcem Ing. Petrem Poláčkem, IČO: 43092667, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité, který zajistil a připravil podklady pod poř. č. 32/21

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 1978, k.ú. Starý Lískovec, obec Brno ze dne 2.3.2021,
- 2) snímek katastrální mapy k.ú. Starý Lískovec, obec Brno,
- 3) mapa umístění,
- 4) fotopříloha,
- 5) potvrzení o splacení investičního úvěru („anuita bytu“)
- 6) srovnávací nabídky bytů 3+1 k porovnání,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2021 15:35:03

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612014 Starý Lískovec

List vlastnictví: 1978

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
DRUŽBA, stavební bytové družstvo, Kapucínské náměstí 100/6, Brno-město, 60200 Brno	00047708	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	331/25	byt		byt.z.	723/23409
Vymezeno v:					
	Budova	Starý Lískovec, č.p. 331, byt.dům, LV 1813 na parcele 2141, LV 1813			
	Parcela	2141	zastavěná plocha a nádvoří		370m2

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 - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Kolaudační rozhodnutí 6/1978 ze dne 17.5.1978 č.j.OVÚP 6/78 Z1a/65.

POLVZ:215/1994

Z-2900215/1994-702

Pro: DRUŽBA, stavební bytové družstvo, Kapucínské náměstí 100/6,
Brno-město, 60200 Brno

RČ/IČO: 00047708

- o Osvědčení notáře o prohlášení NZ 236/1994 ze dne 19.8.1994 č.j.NZ 236/94,N 244/94.

POLVZ:215/1994

Z-2900215/1994-702

Pro: DRUŽBA, stavební bytové družstvo, Kapucínské náměstí 100/6,
Brno-město, 60200 Brno

RČ/IČO: 00047708

- o Prohlášení vlastníka budovy V9 3312/1998.

POLVZ:284/1998

Z-2900284/1998-702

Pro: DRUŽBA, stavební bytové družstvo, Kapucínské náměstí 100/6,
Brno-město, 60200 Brno

RČ/IČO: 00047708

- o Smlouva kupní ze dne 10.05.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.05.2002.

V-4839/2002-702

Pro: DRUŽBA, stavební bytové družstvo, Kapucínské náměstí 100/6,
Brno-město, 60200 Brno

RČ/IČO: 00047708

- o Smlouva o bezúplatném převodu podle § 60a zák. č. 219/2000 Sb. č. UZSVM/B/1438/2019-HMU1-Šv ze dne 18.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 26.03.2019.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2021 15:35:03

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612014 Starý Lískovec

List vlastnictví: 1978

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-4719/2019-702

Pro: DRUŽBA, stavební bytové družstvo, Kapucínské náměstí 100/6,
Brno-město, 60200 Brno

RČ/IČO: 00047708

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.

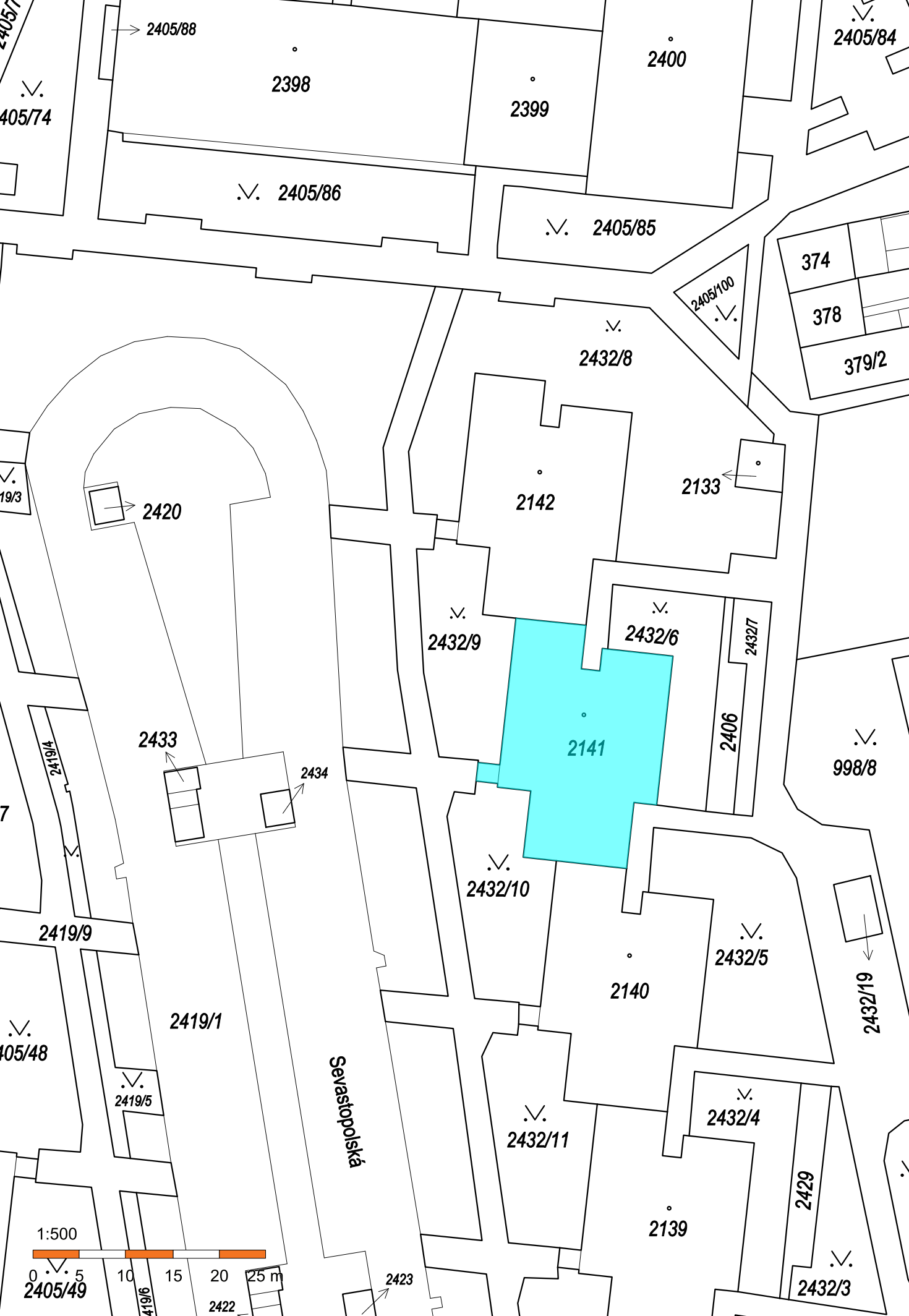
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

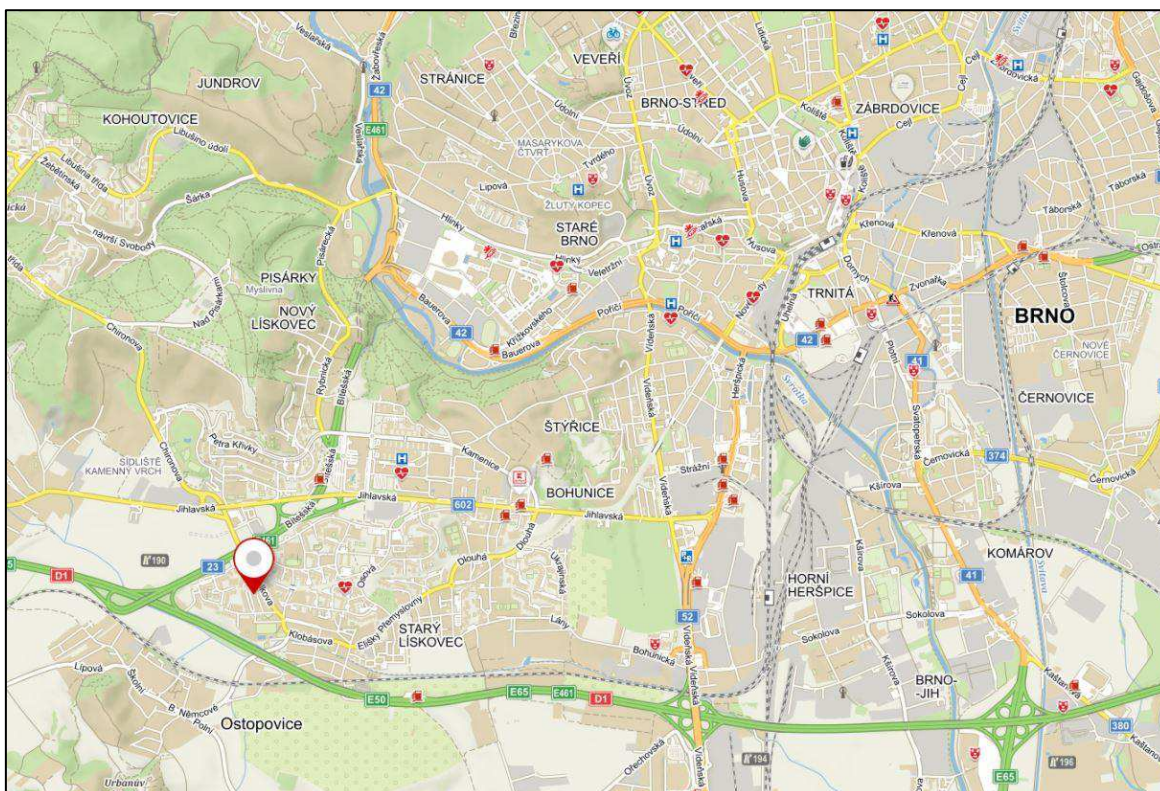
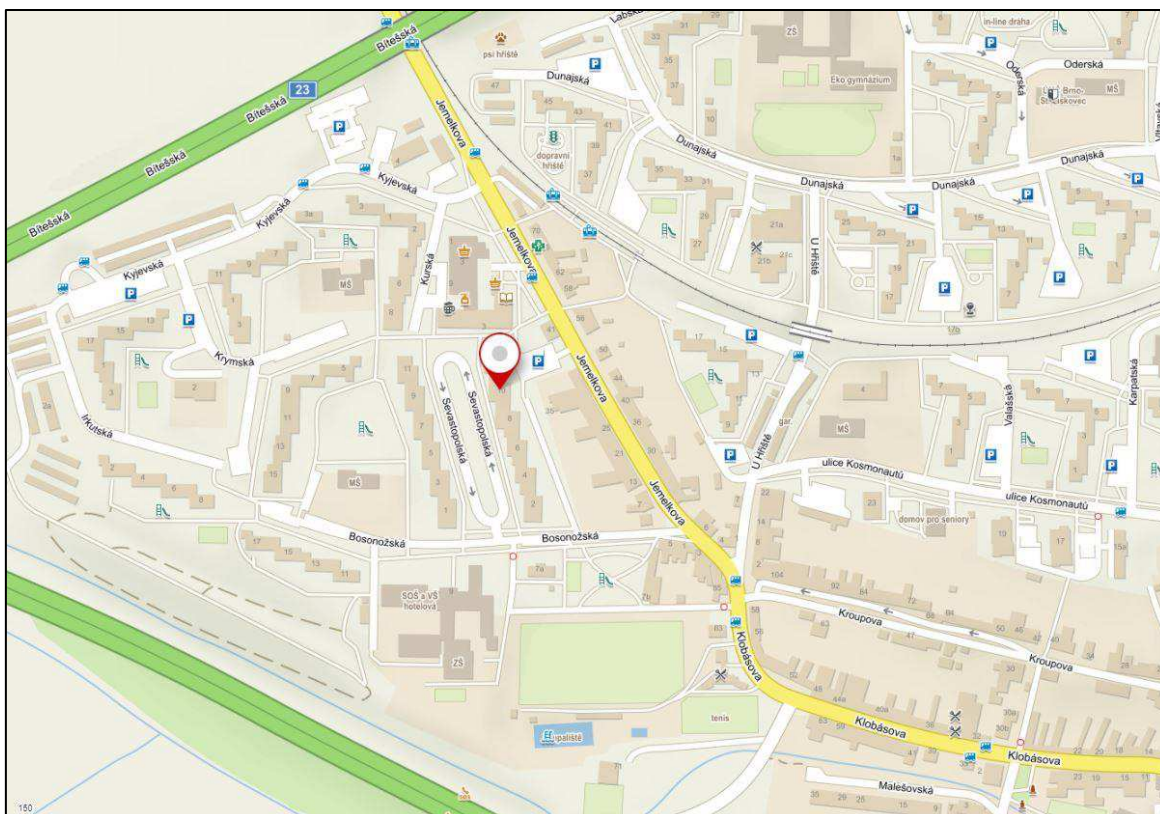
Vyhotoveno: 02.03.2021 15:47:41

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



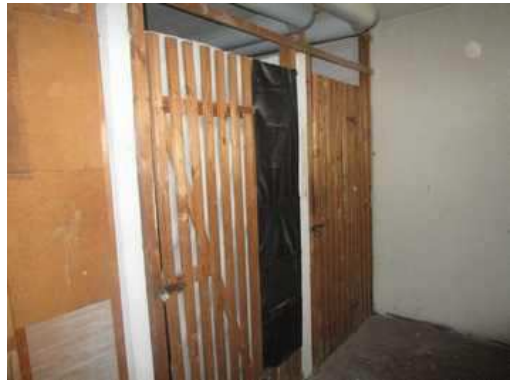
MAPA OBLASTI



Zdroj: www.mapy.cz







Potvrzení o splacení investičního úvěru

Vávra Michal
Sevastopolská 331/10
625 00 Brno

Vyřizuje: Jana Sombergová, DiS.

Tel: 541 615 228

HS 598 , Sevastopolská 331/10, Brno ,č.bytu: 25

za bytovou jednotku převáděnou do osobního vlastnictví

ČLENA

jméno Vávra Michal

členské číslo 024303

V BYTOVÉM OBJEKTU

ulice Sevastopolská

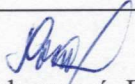
číslo orientační 10

číslo popisné 331

číslo bytu 025

INVESTIČNÍ ÚVĚR BYL SPLACEN V CELKOVÉ VÝŠI

58 277,00 Kč dne 01.12.2008


Jana Sombergová, DiS.

referent odd. financování a ČP

DRUŽBA, 36
stavební bytové družstvo
Brno, Kapucínské nám. 100/6, 656 57

Potvrzení o zůstatku úvěru

Vávra Michal
Sevastopolská 331/10
625 00 Brno

Vyřizuje: Jana Sombergová, DiS.

Tel: 541 615 228

Potvrzení

Na vlastní žádost výše uvedené(ho) potvrzujeme zůstatek investičního úvěru (anuity)

ve výši

0,00 Kč

k datu

30.06.2021

pro bytový objekt

HS 598 Sevastopolská 331/10, Brno, č.bytu: 25

člen

Michal Vávra



Ing. Olga Balcarová
vedoucí oddělení financování a ČP

Prodej bytu 3+1 72 m²Dunajská, Brno - Starý Lískovec



5 100 000 Kč

Exkluzivně nabízíme družstevní byt 3+1 na ulici Dunajská v Brně ve Starém Lískovci s možností převodu členských práv a povinností bytu do osobního vlastnictví. Lze financovat hypotékou. Celková plocha bytu 72m². Byt se nachází 8/8 NP bytového domu s výtahem. Byt má zasklenou lodžii o velikosti 5m². Byt je vybaven plastovými okny a plovoucí podlahou a kompletně vybavenou kuchyňskou linkou. Stav bytu: částečná rekonstrukce. Dům je kompletně po revitalizaci. Jádru je zděné. V koupelně je vana, WC samostatně. V bytě je velká šatna a další dvě spížky. Pokoje jsou neprůchozí. Bytu náleží sklep o velikosti 2m². Starý Lískovec je velmi vyhledávanou

lokalitou, obyvatelům poskytuje komfort veškeré občanské vybavenosti. V nedaleké vzdálenosti je dynamicky se rozvíjející Campus square. Skvělé napojení na D1. V blízkosti se nachází přestupní uzel Osová, která nabízí spojení MHD jak trolejbusy, tak tramvají.

- Celková cena: **5 100 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně DPH, včetně právního servisu**
- ID zakázky: **310008PKM**
- Aktualizace: **Včera**
- Stavba: **Panelová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Vlastnictví: **Družstevní**
- Převod do OV: **Ano**
- Podlaží: **8. podlaží z celkem 8**
- Užitná plocha: **72 m²**
- Lodžie: **5 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední dálkové**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Telefon, Internet, Satelit**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**

Prodej bytu 3+1 74 m²Oderská, Brno - Starý Lískovec



5 600 000 Kč

Už jste unavení z rekonstrukcí a chcete se nastěhovat rovnou do nového nadstandartně opraveného bytu? Máme pro Vás v nabídce byt o dispozici 3+1 v žádané a klidné lokalitě Brno - Starý Lískovec. Byt se nachází v 5.NP panelového domu na ulici Oderská. Byt prošel celkovou rekonstrukcí, nová kuchyně včetně vestavěných spotřebičů - lednice, trouba, indukční deska, myčka. Z obývacího pokoje vstup do zasklené lodžie a do dalšího pokoje. V celém bytě je nová elektřina, sádkartonové podhledy, z lodžie připraven vývod na klimatizaci. Z prostorné chodby, která je podsvícena LED osvětlením, jsou samostatné vstupy na WC a do koupelny.

Koupelna je bonitou tohoto bytu, je zde jak sprchový kout tak i vana, což je v panelovém domě považováno za nadstandartní. Podlahy v pokojích jsou odizolované, v chodbě vinylová podlaha. Byt je ihned volný. V roce 2022 možnost převodu do OV. Lze financovat hypotečním úvěrem, se kterým Vám rádi poradíme. Těšíme se na Vás.

- Celková cena: **5 600 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu**
- Poznámka k ceně: **včetně DPH, včetně poplatků, + provize RK, včetně právního servisu**
- ID zakázky: **01155**
- Aktualizace: **Dnes**
- Stavba: **Panelová**
- Stav objektu: **Po rekonstrukci**
- Vlastnictví: **Družstevní**
- Převod do OV: **Ano**
- Umístění objektu: **Sídlště**
- Podlaží: **5. podlaží z celkem 9 včetně 1 podzemního**
- Užitná plocha: **74 m²**
- Plocha podlahová: **72 m²**
- Lodžie: **4 m²**
- Sklep: **2 m²**
- Rok rekonstrukce: **2020**
- Datum zahájení prodeje: **01.03.2021**

- Voda:**Dálkový vodovod**
- Topení:**Ústřední dálkové**
- Plyn:**Plynovod**
- Odpad:**Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace:**Internet, Kabelová televize, Kabelové rozvody**
- Elektřina:**230V, 400V**
- Doprava:**Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace:**Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy:**Třída C - Úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**

Prodej bytu 3+1 77 m²Oblá, Brno - Nový Lískovec



5 199 000 Kč

Exkluzivně Vám nabízíme převod družstevního bytu 3+1 Brno - Nový Lískovec, ulice Oblá. Celková plocha 77 m². Jedná se o prostorný slunný udržovaný byt ve 2. patře panelového domu po revitalizaci. K bytu náleží zasklená lodžie 4,8 m², sklepní kóje 1,4 m² a společná kolárna/kočárkárna na patře. Okna bytu jsou orientována na Východ. Dispozice: obývací pokoj 20,3 m², pokoje 12 a 12 m², kuchyně 9,3 m², předsíň 13 m², koupelna 3 m² a samostatné wc 1 m². V bytě je zděné bytové jádro, jsou vyměněna okna za plastová s žaluziemi. Byt je nabízen včetně nových vestavěných skříní, obývací stěny, klimatizace a zabezpečovacího zařízení. Bytový

dům je samostatně stojící a nachází se na okraji sídliště nedaleko Campus Square. Za domem je park s dětským hřištěm a supermarket Albert. V blízkosti je také Mateřská a Základní škola. Výborné spojení do centra města MHD a autem na dálnici D1. K nastěhování červenec/srpen 2021. Byt je možno převést do osobního vlastnictví a ručit jím pro potřeby financování hypotečním úvěrem.

- Celková cena:**5 199 000 Kč za nemovitost, + provize RK**
- Poznámka k ceně:**+ provize RK**
- ID zakázky:**BK321203**
- Aktualizace:**28.02.2021**
- Anuita:**18729 Kč**
- Stavba:**Panelová**
- Stav objektu:**Dobrý**
- Vlastnictví:**Družstevní**
- Převod do OV:**Ano**
- Umístění objektu:**Sídliště**
- Podlaží:**2. podlaží z celkem 12 včetně 1 podzemního**
- Užitná plocha:**77 m²**
- Plocha podlahová:**76 m²**
- Lodžie:**5 m²**
- Sklep:**1 m²**
- Topení:**Ústřední dálkové**
- Odpad:**Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace:**Internet, Kabelová televize**
- Elektřina:**230V**
- Doprava:**Dálnice, MHD**
- Energetická náročnost budovy:**Třída C - Úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**

Prodej bytu 3+1 71 m²Souhrady, Brno - Bohunice



5 890 000 Kč

Nabízíme k prodeji zrekonstruovaný byt v osobním vlastnictví v kompletně revitalizovaném domě v Brně - Bohunicích na ulici Souhrady. Bytová jednotka jejíž celková užitná plocha je 71,11m² + 4,77 m² balkon + 1,7 sklep se nachází v 5.NP z celkových 7.NP. Bytový dům byl v roce 2013 kompletně zrekonstruován - nová plastová okna, nový výtah, nové rozvody vody a odpadů, výměník na teplou vodu, zateplení domu. Ke kompletní rekonstrukci bytu došlo v roce 2017, od té doby je byt nevyužíván. V bytě je nová kuchyňská linka, nové vestavěné skříně, nové PVC podlahy, nová koupelna včetně sanity a nově zrekonstruované WC.

Dispozice bytu - chodba - předsíň (10,40m²), pokoj 1 (21,83m²), pokoj 2 (12,01m²), pokoj 3 (11,91m²), kuchyň (10,80m²), koupelna (3,05m²) a WC (1,11m²). K bytu taktéž náleží balkon (4,77m²) a také je k dispozici samostatná sklepní kóje (1,70m²). Celkové měsíční náklady na byt činí 5.800,- Kč (voda, teplo, plyn, elektřina, fond oprav, společná elektřina, úklid domu, správa, pojištění). Parkování zajišťuje parkoviště nacházející se v bezprostřední blízkosti domu. V okolí domu je také veškerá občanská vybavenost včetně školek a škol. V blízkosti domu se nachází nákupní centrum Campus Square a Fakultní nemocnice Bohunice.

Byt je vhodný jako bydlení pro rodinu, nebo díky lokalitě a dispozici bytu a samostatným vchodům do jednotlivých pokojů i jako investice na pronájem.

Městská část Bohunice, která je situována jihozápadně od Brna je klidnou lokalitou s dobrou dostupností do centra. Skládá se převážně z rozsáhlého sídliště v jehož středu se nachází zbytek původní vesnice. Velkou výhodou této lokality je dobré dopravní spojení prostřednictvím tramvají č.6 a č. 8 a také autobusových linek Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje.

- Celková cena:**5 890 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, včetně DPH**
 - Poznámka k ceně:**včetně DPH, včetně poplatků, + provize RK**
 - ID zakázky:**10136**
 - Aktualizace:**Dnes**
 - Stavba:**Panelová**
 - Stav objektu:**Po rekonstrukci**
 - Vlastnictví:**Osobní**
 - Umístění objektu:**Sídliště**
 - Podlaží:**5. podlaží z celkem 7**
 - Užitná plocha:**71 m²**
 - Balkón:**5 m²**
 - Sklep:**2 m²**
 - Energetická náročnost budovy:**Třída G - Mimořádně nehospodárná**
-