demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

www.demelapartneri.cz

PRODEJ BYTU 3+KK V CENTRU BRNA



15 000 000 Kč

katalog

užitná plocha: 73,3 m2
adresa: Trnitá 542/18, 602 00 Brno

filip@demelapartneri.cz 601 520 220



luxusní bydlení přímo v centru s vlastním garážovým stáním?

Máš rád ruch velkoměsta, restaurace, kavárny, nákupy a chceš mít centrum Brna opravdu za dveřma? Ne někde dvacet minut šalinou, ale tak, že vyjdeš z domu a Vaňkovku máš naproti? Pak pro tebe mám moderní 3+kk na Trnité, kde se povedlo spojit centrum města, hodně povedenej interiér a jednu věc, která je tady skoro k nezaplacení – vlastní garážový stání a privátní parčík.

Byt má 73,3 m² a najdeš ho v pátým patře zděnýho bytovýho domu se dvěma výtahy. Už po vstupu je jasný, že tady se nešlo klasickou cestou. Celý interiér je laděnej do světlých tónů, mramorových dekorů a bílo-zlatých detailů, díky kterým působí byt moderně, čistě a opravdu vzdušně.

Ze vstupní chodby se dostaneš do jednotlivých částí bytu. Koupelna patří určitě mezi ty, který si zapamatuješ – dominantou je samostatně stojící vana a celý prostor drží stejný moderní styl jako zbytek interiéru. Vedle najdeš samostatnou toaletu s vlastním umyvadlem a nechybí ani připravený prostor pro šatnu.

Pak už pokračuješ do obývacího pokoje s kuchyňským koutem. Kuchyňská linka tady zatím chybí, takže poslední velkej kus interiéru už si vybereš přesně podle sebe. Příprava je hotová a nemusíš řešit, jak do celýho bytu napasovat kuchyň, kterou před tebou vybral někdo úplně jinej.

Z obýváku se dostaneš do jedný z ložnic, druhej pokoj má potom samostatnej vstup. Dispozice tak bez problému funguje pro pár, menší rodinu, ale klidně i pro někoho, kdo chce jeden pokoj čistě jako pracovnu.

A k městskýmu bytu podle mě balkon prostě patří. Tady má 6,9 m² a koukáš z něj přímo směrem na Vaňkovku a na novou výstavbu v okolí Trnité. Pořád se tu něco mění, něco staví a celé okolí dostává postupně úplně jinou podobu. Žádný výhled na pole, ale centrum Brna se vším, co k němu patří.

Samotnej byt prošel kompletní rekonstrukcí. Nová je elektroinstalace, voda, odpady, podlahy, koupelna, toaleta i kompletní interiérový osvětlení. Připravená je navíc i možnost klimatizace. K úplnýmu dokončení zbývá hlavně kuchyňská linka a šatna, jinak už se tady bavíme spíš o zařizování než o rekonstrukci.

K bytu samozřejmě patří sklep. Ale hlavní bonus čeká o patra níž – vlastní garážový parkovací stání. V centru Brna je totiž krásný mít restauraci za rohem, ale ještě krásnější je přijet večer domů a přesně vědět, kam dáš auto.

Příjemnej je i samotnej servis domu. Úklid společných prostor, ostraha, péče o zeleň a vlastní vnitřní atrium s parčíkem. Takže přestože bydlíš v centru města, máš přímo v domě i místo, kam můžeš zalézt s dítětem, knížkou nebo jen kafem.

No a Trnitá? Tady asi opravdu nemusím hledat občanskou vybavenost lupou. Vaňkovka naproti, centrum pár minut pěšky, hlavní nádraží kousek a MHD prakticky na všechny strany. Restaurace, obchody, služby, školy i všechno další řešíš v bezprostředním okolí. Tohle je prostě bydlení pro někoho, kdo má Brno rád a chce ho mít opravdu po ruce.





















čísla a fakta

podlaží:	5 NP	Adresa:	Trnitá 542/18, 602 00 Brno
užitná podlahová plocha:	73,3 m2		
dispozice:	3+kk	Energetická třída:	G
velikost balkónu:	6,9 m2	Ostatní:	-
velikost sklepní kóje:	2 m2		
konstrukce bytu:	zděná		
ostatní příslušenství:	sklepní kóje, dva výtahy, balkón, privátní parčík, garážové stání		

**výměra vycházející z katastru nemovitostí s odečtem zapsané stavby*

náklady na provoz

8 000 Kč/měsíc

elektrická energie:	2 000 Kč	elektrická energie:	dodavatelsky
topení	2 000 Kč	vytápění:	centrální
voda a teplá voda:	1 650 Kč	pitná voda:	řad
ostatní náklady:	2 000 Kč	ohřev vody:	centrální
fond oprav:	350 Kč	odpady:	kanalizace
		ostatní technologie:	příprava na doplnění klimatizace

z čeho to je

rok výstavby:	2024
obvodový plášť:	smíšený (beton, cihla)
okna:	plastová
střecha:	plochá
zateplení:	ano

výnosnost

Celkový měsíční příjem z nájemného*

25 000 Kč/měsíc

Doba návratnosti investice:

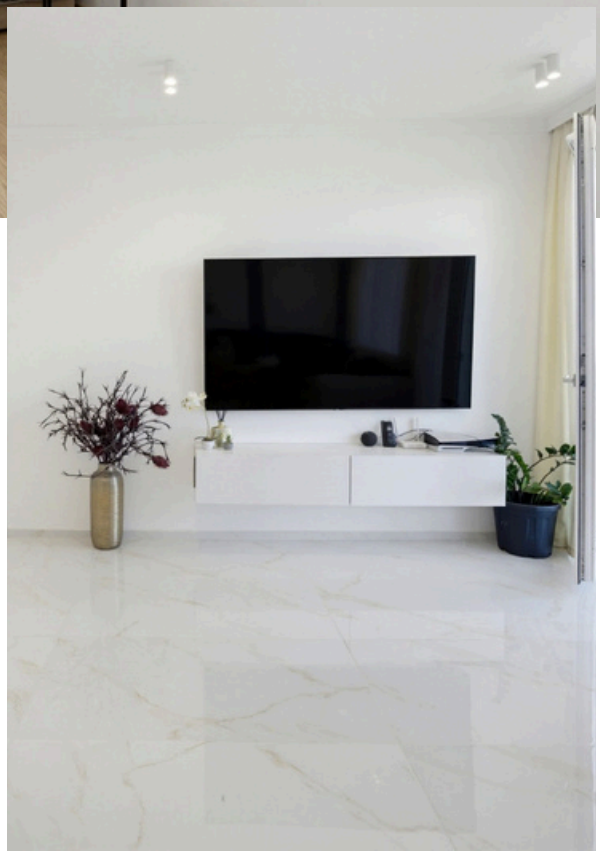
10 let

pronájem bytu: 300 000 Kč

zhodnocení roční: 8 %

**při výpočtu je uvažováno s hrubým příjmem nájemného, bez daňových povinností, a povinných poplatků spojených s provozem nemovitosti (fond oprav, splátky úvěru, pojištění domu apod.)*





co může tato nemovitost nabídnout?

MILUJEŠ MĚSTO A CHCEŠ HO MÍT FAKT ZA DVEŘMA??

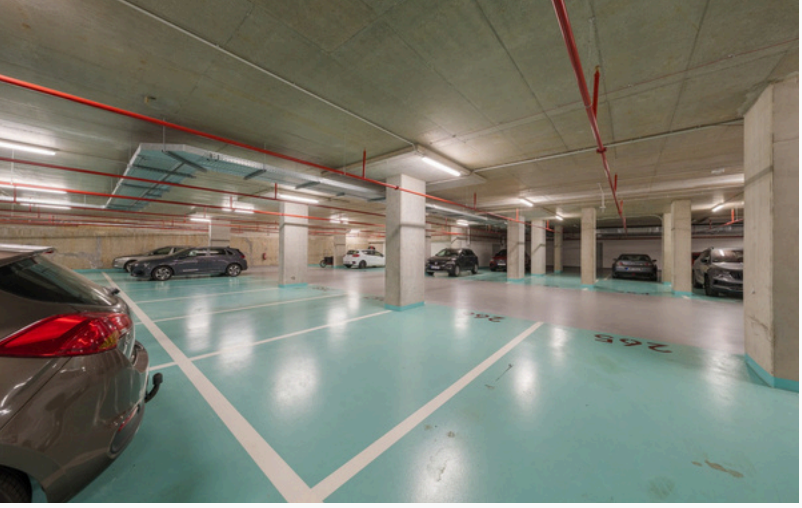
Pak bych tě viděl přesně tady. Pro pár, menší rodinu nebo někoho, kdo pracuje v centru a nechce každej den ztrácet čas dojížděním. Ráno vyjdeš z domu a místo půlhodinový cesty už jsi prakticky tam, kam ostatní teprve jedou.

MODERNÍ BYT, KTERÝMU CHYBÍ UŽ JEN TVOJE KUCHYŇ?

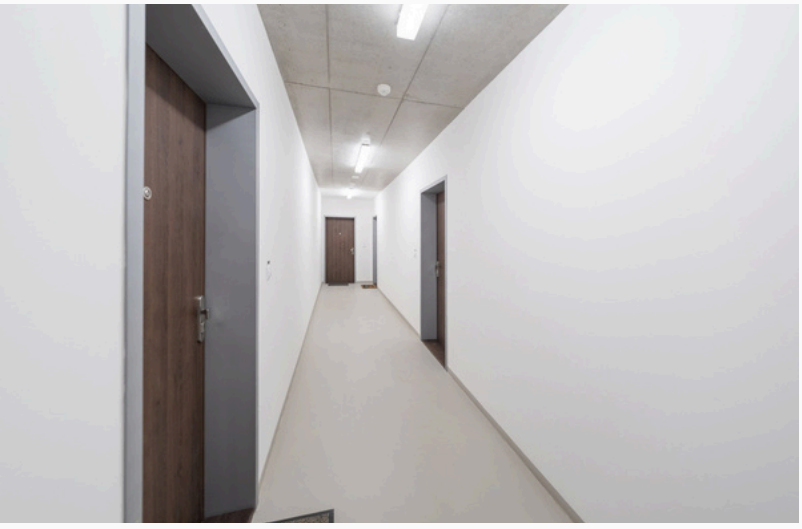
Volně stojící vana, mramorový podlahy, světlý interiér, zlato, nový osvětlení a kompletně předělaný technický části bytu. K tomu balkon, sklep a garážový parkování. Tady už opravdu neřešíš, co všechno bude potřeba zbourat. Spíš jestli chceš kuchyň matnou, lesklou nebo se kvůli tomu doma ještě třikrát pohádat.

TRNITÁ, VAŇKOVKA A CENTRUM BRNA?

Vaňkovku přímo naproti asi představovat nemusím. Kousek máš hlavní nádraží, historický centrum, MHD, restaurace, služby i prakticky všechno, co během běžnýho dne potřebuješ. A samotná Trnitá se navíc dál výrazně mění novou výstavbou. Pokud tedy chceš bydlet přímo tam, kde Brno žije a dál roste, tohle je přesně ten typ adresy, na kterou bych se šel podívat.




5
A
5











technické informace o nemovitosti



Jedná se o zděný byt 3+kk s užitnou podlahovou plochou 73,3 m², který se nachází v pátém patře bytového domu se dvěma výtahy. K bytu náleží balkon o velikosti 6,9 m², sklep a vlastní garážové parkovací stání. Byt prošel kompletní rekonstrukcí a aktuálně zbývá dokončit především kuchyňskou linku a prostor budoucí šatny.

Z venkovní části má bytový dům hotovou rekonstrukci, je zateplený a osazený plastovými okny. Součástí domu je také uzavřené vnitřní atrium se zelení, které je určené obyvatelům domu.

Uvnitř bytu jsou kompletně nové rozvody elektřiny v mědi, voda a odpady jsou v plastu. Nové jsou podlahy, koupelna, toaleta i kompletní osvětlení. Interiér je laděný do světlého moderního stylu s mramorovými dekory a bílo-zlatými prvky. Byt je centrálně vytápěný a připravený je také na případné doplnění klimatizace.

Dům má zajištěný úklid společných prostor, ostrahu a péči o společnou zeleň. K bytu potom patří vlastní sklep a garážové stání přímo v objektu.

Celkově jde o prakticky dokončený byt po rozsáhlé rekonstrukci, kde už tě nečeká bourání ani předělávání technických věcí. Doděláš kuchyň, šatnu, vybereš nábytek a celý prostor si už jen dotáhneš podle svýho.

elektroinstalace

měď

voda a odpady

komplet v plastu
napojeno na kanalizaci

energie

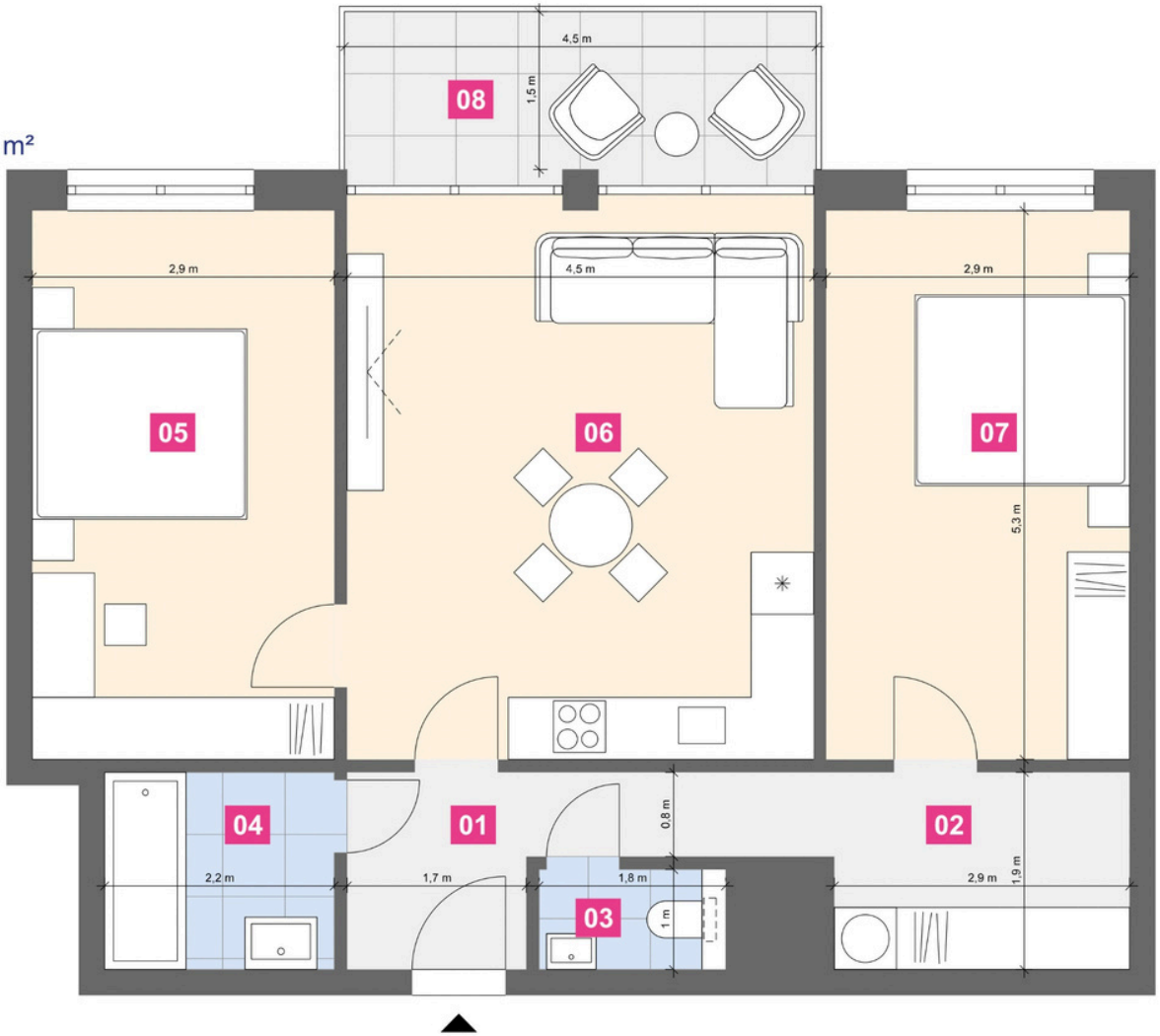
plastová okna
zatepleno

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

01 - CHODBA 6,4 m²
02 - ŠATNA 6,1 m²
03 - WC 1,5 m²
04 - KOUPELNA 4,5 m²
05 - POKOJ 15,5 m²
06 - OBÝVACÍ POKOJ 23,7 m²
07 - LOŽNICE 15,6 m²

08 - BALKON 6,9 m²



S

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 73,3 m² + BALKON 6,9 m²

Plochy místností jsou pouze orientační

půdorys

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

01 - CHODBA 6,4 m²
02 - ŠATNA 6,1 m²
03 - WC 1,5 m²
04 - KOUPELNA 4,5 m²
05 - POKOJ 15,5 m²
06 - OBÝVACÍ POKOJ 23,7 m²
07 - LOŽNICE 15,6 m²

08 - BALKON 6,9 m²





CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA 73,3 m² + BALKON 6,9 m²

demel & partneři
REALITNÍ SPECIALISTA

Plochy místností jsou pouze orientační

PENB

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov
evid. č.: 297029.0

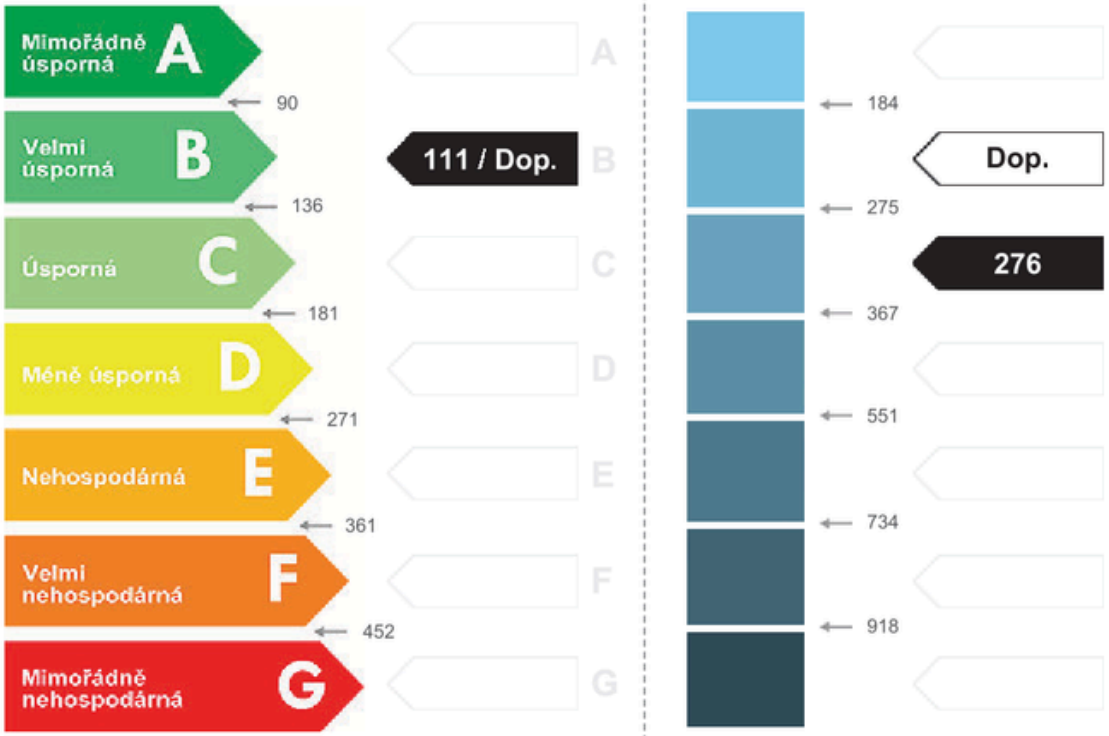
Ulice, číslo:	Trnitá
PSČ, místo:	602 00 Brno-střed – Trnitá
Typ budovy:	Polyfunkční objekt
Plocha obálky budovy:	6789,3 m^2
Objemový faktor tvaru A/V:	0,23 m^2/m^3
Energeticky vztažná plocha:	8189,1 m^2



ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie (Energie na vstupu do budovy)	**Neobnovitelná primární energie** (Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m^2·rok)



Hodnoty pro celou budovu MWh/rok	**906,335**	**2260,752**

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.08.2026 14:55:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **610950 Trnitá** List vlastnictví: **2353**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Turzai István, Trnitá 542/18, Trnitá, 60200 Brno	**921114/1368**	

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
542/504	**byt**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**	**obč.z.**	**809/90386**
Vymezeno v:				
Parcela	**936/3**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**962m2**
Součástí je stavba:	***Trnitá, č.p. 542, víceúčel, LV 1842***			
	938	**zastavěná plocha a nádvoří**		**838m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze**
  a pobývání po neomezenou dobu, dle čl.2. prohlášení
  Oprávnění pro
  Jednotka: 542/504
  Povinnost k
  Jednotka: 545/1000, Jednotka: 545/1001, Jednotka: 545/1002, Jednotka: 545/1003, Jednotka: 545/1004, Jednotka: 545/1005, Jednotka: 545/1006, Jednotka: 545/1007, Jednotka: 545/1008, Jednotka: 545/1009, Jednotka: 545/1010
  Listina **Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 29.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2022 16:30:00. Zápis proveden dne 22.09.2022. V-17280/2022-702**
  Pořadí k **31.08.2022 16:30**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  a) umístění, provozování a užívání budovy č.pop. 542
  b) přístup na pozemky
  dle odst. 3.4 smlouvy v rozsahu geom.plánu č. 1497-227/2022 (plocha M)
  Oprávnění pro
  Jednotka: 542/504
  Povinnost k
  Parcela: 933/1
  Listina **Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 05.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2022 13:25:59. Zápis proveden dne 05.10.2022. V-17481/2022-702**
  Pořadí k **05.09.2022 13:25**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  služebnost vymezení území pro distribuci elektřiny podle čl. II. smlouvy

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.08.2026 14:55:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **610950 Trnitá** List vlastnictví: **2353**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro
UCED Distribuce II s.r.o., Sokolovská 675/9, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 08531714

Povinnost k
Jednotka: 542/504

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 27.12.2019. V-24866/2019-702**

Pořadí k **29.11.2019 08:00**

- **Věcné břemeno vedení**

dle čl.II. smlouvy (domovní předávací stanice a tepelné rozvody)

Oprávnění pro
Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, Lesná, 63800 Brno, RČ/IČO: 46347534

Povinnost k
Jednotka: 542/504

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná K/22/597 ze dne 29.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2022 16:33:00. Zápis proveden dne 22.09.2022. V-17282/2022-702**

Pořadí k **31.08.2022 16:33**

- **Věcné břemeno vedení**

zřizování, provozování a udržování nadzemního a podzemního vedení veřejné komunikační sítě dle čl. II. smlouvy

Oprávnění pro
Trnitánet, s.r.o., Drahobejlova 1072/10, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 11854332

Povinnost k
Jednotka: 542/504

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2024 13:27:31. Zápis proveden dne 20.03.2024. V-3655/2024-702**

Listina **Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona ze dne 26.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2025 13:15:15. Zápis proveden dne 05.11.2025. V-21237/2025-702**

Pořadí k **27.02.2024 13:27**

- **Zástavní právo smluvní**

hypoteční úvěr ve výši 8.600.000,- Kč a příslušenství, budoucí dluhy vyplývající ze smlouvy o hypotečním úvěru č. GHU109867786/2025 nebo smlouvy specifikované ve čl. 1.1 (b) až (e) smlouvy do výše 8.600.000,- Kč vzniklé do 4.4.2057

Oprávnění pro
mBank S.A., id.č.1254524, Prosta 18, 00-850 Warszawa, Polská republika, vykonává: mBank S.A., organizační složka, Pernerova 691/42, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 27943445

Povinnost k
Jednotka: 542/504

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. GHU109867786/2025/Z1 ze dne 28.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2025 13:34:50. Zápis proveden**

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.08.2026 14:55:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **610950 Trnitá** List vlastnictví: **2353**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

dne 06.08.2025; uloženo na prac. Brno-město

V-8351/2025-702

Pořadí k **28.04.2025 13:34**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. GHU109867786/2025/Z1 ze dne 28.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2025 13:34:50. Zápis proveden dne 06.08.2025; uloženo na prac. Brno-město**

V-8351/2025-702

- **Zákaz zcizení a zatížení**

bez písemného souhlasu zástavního věřitele, a to po dobu trvání zástavního práva dle čl. 4.6. smlouvy

Oprávnění pro

mBank S.A., id.č.1254524, Prosta 18, 00-850 Warszawa, Polská republika, vykonává: mBank S.A., organizační složka, Pernerova 691/42, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 27943445

Povinnost k

Jednotka: 542/504

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. GHU109867786/2025/Z1 ze dne 28.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2025 13:34:50. Zápis proveden dne 06.08.2025; uloženo na prac. Brno-město**

V-8351/2025-702

Pořadí k **28.04.2025 13:34**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 14.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2025 09:35:04. Zápis proveden dne 06.08.2025.**

V-9297/2025-702

Pro: **Turzai István, Trnitá 542/18, Trnitá, 60200 Brno** *RČ/IČO:* **921114/1368**

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

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

výpis z katastru nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.08.2026 14:55:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **610950 Trnitá** List vlastnictví: **2353**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

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

Vyhotoveno: 17.08.2026 15:13:15

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

demel & partneři

REALITNÍ SPECIALISTA

LÍBÍ SE VÁM TATO NABÍDKA?



STAČÍ SE MI OZVAT

a můžeme vše probrat

601 520 220

Bc. Filip Demel

DEMEL_PARTNERI

najdete mě: