

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 037621/2025

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

Předmět ocenění:

Stanovení obvyklé ceny nemovité věci – bytové jednotky č. 1911/5 v bytovém domě čp. 1910, 1911, 1912, 2517, Purkyňova 5, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město včetně podílu na společných částech

Znalec: Ing. Jan Zámečník, bytem Brno, Tišnovská 1424/47, PSČ 613 00

Zadavatel posudku: Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno, příjemce Úřad městské části Brno-Královo Pole, Palackého tř. 59, 612 93 Brno

Číslo objednávky: BKPO/012999/2025/2700/ZILV

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 10. 4. 2025

V Brně dne 6. 5. 2025

Tento znalecký posudek obsahuje 10 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka zadavatele

Určit obvyklou cenu nemovité věci – bytové jednotky č. 1911/5 v bytovém domě čp. 1910, 1911, 1912, 2517, Purkyňova 5, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město včetně podílu na společných částech k datu místního šetření.

Účel posudku

Podklad pro sjednání ceny při prodeji

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Bytová jednotka v současné době není využívána a lze ji užívat v souladu s jejím určením,

2. Výčet podkladů

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

- 2.1. Informace o jednotce, LV 5969, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město, platnost k 5.5.2025
Vlastník:
Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
č. jednotky:
1911/5, podíl na společných částech 4768/114674
Budova, Královo Pole č.p. 1910, 1911, 1912 a 2517, LV 3485, na parc. č. 3717/1, 3719, 3721, 3722
- 2.2. Zaměření stávajícího stavu bytu č. 1911/5
- 2.3. Kopie katastrální mapy
- 2.4. Výsledky místního šetření ze dne 10.4.2025 za účasti znalce
- 2.5. Zákon č. 151/1997 Sb., ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a **č. 237/2020 Sb.**
- 2.6. Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. **ve znění vyhl.** č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 434/2023 Sb. a **č. 370/2024 Sb.** o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní pojmy

1. Obvyklá cena

§2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění:

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

2. Tržní hodnota

§2 odst. 4 zák. č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění:

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.

3. Nález

Popis postupu při sběru dat

Nejprve byla získána data o obci – místní části Královo Pole a na základě těchto dat byly vyhledány srovnávací nemovité věci. Pro hodnocení byly použity nabídkové ceny srovnatelných bytových jednotek z realitního serveru sreality.cz a realizované prodeje z databáze znalce. Výsledkem je odhad tržní hodnoty.

Místní šetření bylo provedeno dne 10.4.2025. Za účelem vstupu do domu a bytové jednotky byly znalci, bytovým odborem ÚMČ, poskytnuty klíče. Na místním šetření byl proveden popis domu, popis oceňované bytové jednotky a zjištěny údaje o stáří domu a o provedených rekonstrukcích domu i jednotky.

Místopis (poloha nemovité věci v obci)

Bytový dům se nachází v katastrálním území Královo Pole, na ulici Purkyňova. Ulice Purkyňova je dopravní komunikací s provozem MHD (autobus, tramvaj). V této části Králova Pole je soustředěna základní občanská vybavenost - MŠ, ZŠ, gymnázium, Úřad městské části a poměrně velká četnost malých obchodů. Zastávka MHD je umístěna před bytovým domem (cca 20 m). Brno-Královo Pole patří do lokalit vyhledávaných pro oblast bydlení, poptávka po bytech oceňovaného typu je v souladu s nabídkou. Nemovitosti oceňovaného typu jsou dobře prodejné. Stavby ovlivňující životní prostředí a tím i cenu obvyklou se místě nenachází. Lokalita s oceňovaným bytem se nenachází v záplavovém území.

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o byt 2+1 ve zděném bytovém domě s celkovými třemi nadzemními podlažími. Zastřešen je sedlovou střechou s půdním prostorem. Bytový dům je samostatně stojící, situovaných podél ulice Purkyňova. V podzemním podlaží jsou umístěny sklepní prostory a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou situovány byty. Dům má čtyři vchody, každý vchod má číslo popisné a číslo evidenční. Pozemky pod bytovým domem parc. č. 3717/1, 3719, 3721 a 3722 náleží v podílech vlastníkům bytů v bytovém domě. Přístup k domu je z veřejné komunikace - ulice Purkyňova. Nejbližší okolí tvoří bytové domy stejného objemového a

konstrukčního řešení, rodinné domy s navazujícími zahradami, areál studentských kolejí, sportovní areál Vodova a obchodní a obytný komplex Eden. Oceňovaný byt je umístěn ve třetím nadzemním podlaží bytového domu. Dispozičně je členěn na předsíň, dva pokoje, kuchyni, koupelnu s WC a balkon. K bytu náleží sklepní kóje a podíl na společných částech domu a pozemku ve výši id. 4768/114674. Stáří domu je 76 roků. V bytě je proveden nový rozvod elektro 230 V a provedena nová koupelna v běžném standardu včetně vytápění koupelny plynovým kotlem. Ostatní prostory bytu včetně dveří a podlah jsou neudržované, nutné k rekonstrukci. Oceňovaný byt není užívaný. Dům z hlediska údržby a oprav je zanedbaný.

Odhad tržní hodnoty

K ocenění byl použit programem NEMExpress verze: 2.2.27

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1950	Dílčí rekonstrukce v r. 5	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	neudržovaná k částečné rekonstrukci	
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není	
Dílčí rekonstrukce jednotky v r.	Celková rekonstrukce jednotky v r.	
Stavebně technický stav jednotky:	neudržovaná k částečné rekonstrukci	
Rekonstrukce jednotky:	☐ celková ☒ dílčí ☐ hygienická zařízení ☐ kuchyňská linka ☐ podlahy ☒ okna ☐ dveře	
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	1 / 3	Počet bytových/nebytových jednotek: 24 / 0

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☒ plyn	☒ elektro	☐ telefon
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo		
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ					
Kraj:	CZ064 Jihomoravský	Okres:	CZ0642 Brno-město		
Obec:	582786 Brno	Katastrální území:	611484 Královo Pole		
Ulice:	Purkyňova	č.o.:	5		
Vlastníci				Podíl	
PO	IČO: 44992785	Statutární město Brno	Dominikánské náměstí 196/1, 60200 Brno	1 / 1	
Stavby na LV 3485			stavba je součástí pozemku		
část obce Královo Pole		Bytový dům	č.p. 1910,1911,1912,2517	na pozemku p.č. 3717/1, 3719, 3721, 3722	
Jednotky na LV 5969					
		Číslo jednotky: 1911/5	Spoluvlastnický podíl: 1 / 1	Byt	
Pozemky na LV 3485					
3717/1	Pozemková parcela	Parcela KN	136 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
3719	Pozemková parcela	Parcela KN	133 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
3721	Pozemková parcela	Parcela KN	134 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
3722	Pozemková parcela	Parcela KN	137 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
chodba	byt	4,85 m ²	1,00	4,85 m ²
koupelna +WC	byt	3,85 m ²	1,00	3,85 m ²
kuchyň	byt	12,55 m ²	1,00	12,55 m ²
pokoj	byt	13,56 m ²	1,00	13,56 m ²
pokoj	byt	13,48 m ²	1,00	13,48 m ²
balkon	balkon	1,15 m ²	0,50	0,57 m ²
Celková podlahová plocha		49,44 m²		48,87 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více
Stropy	dřevěné a betonové
Krov, střecha	dřevěný vázaný
Krytiny střech	pálená krytina
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
Dveře	hladké plně dveře
Vrata	chybí
Okna	plastová
Povrchy podlah	parkety, PVC, beton
Vytápění	chybí
Elektroinstalace	světelná
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
Ohřev teplé vody	bojler
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana
Výtahy	chybí
Ostatní	domácí telefon

Výpočet porovnávací hodnoty

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c						Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	Započítatelná plocha	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
	m ²			Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Byt 2+1, nabídka na prodej 04/2025						Královo Pole	
Byt OV 2+1, Brno, ul. Dobrovského, zděný bytový dům z roku 1927, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími zastřešený sedlovou střechou. V podzemním podlaží jsou umístěny sklepní prostory a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou situovány byty. Bytový dům je v původním provedení s částečnou rekonstrukcí - vestavba podkrovní, výměna oken, výměna společných rozvodů, úprava sklepních kójí, modernizace vstupu. Srovnávací byt je umístěn ve třetím nadzemním podlaží bytového domu, bez výtahu. Vnitřní vybavení na úrovni nižšího standardu, vytápění plynovými přímotopy. K bytu o výměře 68 m² náleží sklep 9,0 m². Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Lokalita - shodná - koeficient 1,00; Velikost objektu - shodná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - před rekonstrukcí - koeficient 0,90; Celkový stav - před rekonstrukcí - koeficient 0,90; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - menší byt - koeficient 1,10; Zdůvodnění koeficientu K_c: Oba bytové domy se nachází ve stejné lokalitě (Královo							

Pole), jsou stejného konstrukčního a přibližně i objemového řešení. Bytový dům se srovnávacím bytem je vyššího stáří a po částečné rekonstrukci oproti bytovému domu s oceňovaným bytem. Oba byty jsou v dispozici 2+1, podlahovou plochu má oceňovaný byt menší (49,44 m ²). Srovnávací byt lze užívat oproti bytu oceňovanému, který vyžaduje rekonstrukci. Při hodnocení je uplatněna redukce pramene ceny (10 %). Srovnávací hodnotu v tomto konkrétním případě odhaduji 3,774 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 77 234 Kč/m ² započitatelné plochy (48,87 m ²).							
zděná	72,50	3 NP	2+1	6 999 300	96 542	0,80	77 234
Byt 2+1, realizovaný prodej 06/2024							Královo pole
Byt OV 2+1, Brno, ul. Pešinova, ve zděném bytovém domě s celkovými čtyřmi nadzemními podlažími, zastřešen je sedlovou střechou s půdním prostorem. Pozemek pod bytovým domem parc. č. 1853 je ve spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek. Bytový dům je podsklepený, v podzemním podlaží jsou umístěny sklepní prostory a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou situovány byty. Oceňovaný byt je umístěn ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu. Dispozičně je členěn na předsíň, dva pokoje, kuchyni, koupelnu, WC a spíž. K bytu náleží sklep (6,0 m ²) a podíl na společných částech domu ve výši id. 627/4876. Stáří domu je 76 roků. Vnitřní vybavení bytu je na úrovni nižšího standardu (zařizovací předměty, obklady, dlažby), vytápění etážové plynovým kotlem (starší provedení). Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej - koeficient 1,00; Lokalita - shodná - koeficient 1,00; Velikost objektu - shodná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - před rekonstrukcí - koeficient 0,95; Celkový stav - shodný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - časový odstup prodeje - koeficient 1,05; Zdůvodnění koeficientu K _c : Oba bytové domy se nachází ve stejné lokalitě (Královo Pole), jsou stejného konstrukčního i objemového řešení, bez výtahu. Stáří obou bytových domů je téměř shodné, rozsah provedených rekonstrukcí je přibližně stejný. Oba byty jsou v dispozici 2+1, podlahovou plochu má oceňovaný byt mírně menší (49,44 m ²), určeny jsou k rekonstrukci; rozsah rekonstrukce u oceňovaného bytu je širší. Srovnávací hodnotu v tomto konkrétním případě odhaduji 4,059 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 78 901 Kč/m ² započitatelné plochy (48,87 m ²).							
zděná	59,60	4 NP	2+1	4 950 000	83 054	1,00	83 054
Byt 2+1, nabídka na prodej 12/2024							Královo Poúle
Byt OV 2+1, Brno, ul. Mánesova, zděný bytový dům, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími zastřešený plochou střechou. V podzemním podlaží jsou umístěny sklepní prostory a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou situovány byty. Bytový dům je revitalizovaný – zateplený s plastovými okny, provedena výměna společných rozvodů, modernizace vstupu. Srovnávací byt je umístěn ve druhém nadzemním podlaží bytového domu. Vnitřní vybavení bylo modernizováno – kuchyňská linka, koupelna, obklady dlažby, WC kombi. K srovnávacímu bytu náleží balkon 3,50 m ² a sklep 3,20 m ² . Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka na prodej - koeficient 0,90; Lokalita - shodná - koeficient 1,00; Velikost objektu - shodná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - před rekonstrukcí - koeficient 0,90; Celkový stav - před rekonstrukcí - koeficient 0,90; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - časový odstup a menší byt - koeficient 1,07; Zdůvodnění koeficientu K _c : Oba bytové domy se nachází ve stejné lokalitě (Královo Pole), jsou stejného konstrukčního a přibližně i objemového řešení. bytový dům se srovnávacím bytem je po revitalizaci oproti bytovému domu s oceňovaným bytem, u kterého byly provedeny jen nutné opravy. Oba byty jsou v dispozici 2+1, podlahovou plochu má oceňovaný byt menší (49,44 m ²). Oceňovaný byt je před rekonstrukcí oproti bytu srovnávacímu, který je již modernizovaný. Při hodnocení je uplatněna redukce pramene ceny (10 %) a časový odstup nabídky od data ocenění. Srovnávací hodnotu v tomto konkrétním případě odhaduji 4,013 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 82 112 Kč/m ² započitatelné plochy (48,87 m ²).							

4. Posudek – ocenění nemovitosti

4.1. Výsledky analýzy dat

Variační koeficient před úpravami:	9,63 %	Variační koeficient po úpravách:	3,16 %
Započitatelná plocha:	48,87 m ²		
Minimální jednotková cena:	77 234 Kč/m ²	Minimální cena:	3 774 426 Kč
Průměrná jednotková cena:	80 800 Kč/m ²	Průměrná cena:	3 948 696 Kč
Maximální jednotková cena:	83 054 Kč/m ²	Maximální cena:	4 058 849 Kč
Stanovená jednotková cena:	80 800 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	3 948 696 Kč

V tomto konkrétním případě na základě výsledků místního šetření a posouzením lokality, umístění bytového domu, jeho technického stavu, vybavení bytu a s přihlédnutím na současný vývoj cen bytů na realitním trhu odhaduji tržní hodnotu na 4,050 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 82 872 Kč/m² započitatelné plochy.

Tržní hodnota				
Započitatelná podl. plocha	48,87	m ²	82 872	Kč/m ² 4 050 000 Kč

Komentář k ceně

Výše uvedená tržní cena je stanovena s úvahou případné nutnosti prodeje nemovitosti v časovém horizontu do 6 - ti měsíců.

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti

Kladný vliv - umístění bytového domu ve vyhledávané lokalitě pro oblast bydlení, parkovací stání vymezeno na veřejné komunikaci před bytovým domem.

Záporný vliv - dům bez rozsáhlejších rekonstrukcí.

5. Odůvodnění

Při určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnatelných nemovitých věcí. Zohledněny byly cenotvorné faktory získaných parametrů, slovně popsány a provedeno zdůvodnění výsledku porovnání. Bytové jednotky použité pro srovnání jsou srovnatelné z hlediska polohy – lokality, konstrukčního provedení, vybavení, stavebně technického stavu a výměry podlahové plochy.

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadavatel znaleckého posudku požaduje:

stanovit obvyklou cenu bytové jednotky č. 1911/5, Purkyňova 5, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město včetně podílu na společných částech k datu místního šetření.

6.2. Odpověď

Tržní hodnota bytové jednotky č. 1911/5, Purkyňova 5, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město včetně podílu na společných částech je odhadnuta na:

4 050 000,00 Kč

Slovy: čtyři miliony padesát tisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru

Porovnávací metoda, při stanovení tržní hodnoty bytové jednotky, je založena na úsudku znalce. Uvedená tržní hodnota je odhadovaná částka.

6.4. Odměna, náhrada nákladů znalce

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **037621/2025**.

V Brně dne 6.5.2025



otisk znalecké pečete

Ing. Jan Zámečník

Přílohy:

1. Fotodokumentace
2. Informace o jednotce

1 A4

1 A4

Kopie katastrální mapy ze dne 6.5.2025



Pozemek p.č. 3719 v k.ú. 611484

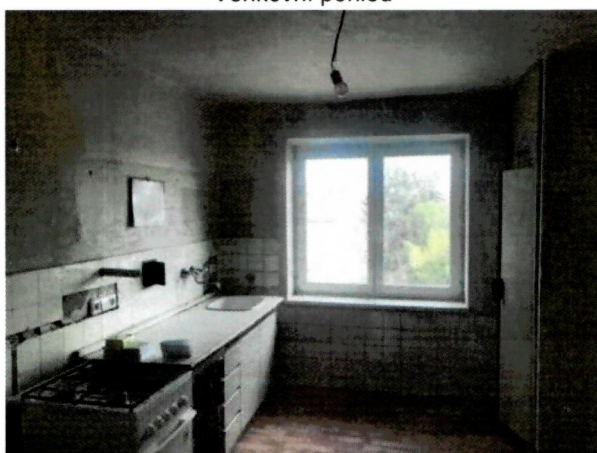
Fotodokumentace



Venkovní pohled



Pohled z vnitrobloku



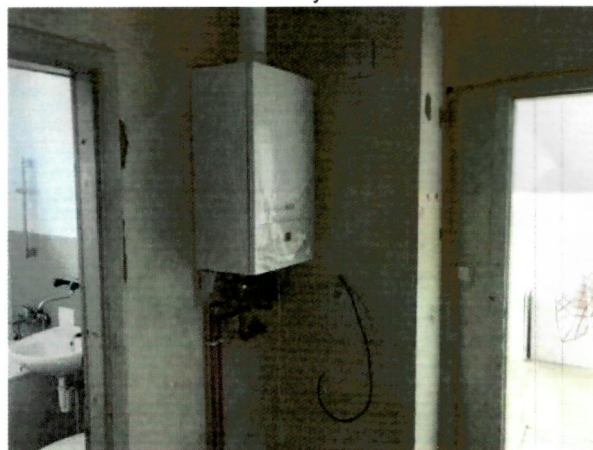
Kuchyně



Kuchyně



Koupelna



Předsíň

