

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 081494/2025

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

Předmět ocenění:

Stanovení obvyklé ceny nemovité věci – bytové jednotky č. 1911/2 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/033970/2025/2700/ZILV

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 15. 10. 2025

V Brně dne 1. 11. 2025

Tento znalecký posudek obsahuje 14 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka zadavatele

Určit obvyklou cenu nemovité věci – bytové jednotky č. 1911/2 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 15.10.2025
Vlastník:
Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
č. jednotky:
1911/2, podíl na společných částech 4798/114674
Budova, Královo Pole č.p. 1910, 1911, 1912 a 2517
- 2.2. Informace o stavbě, LV 3485, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město, platnost k 15.10.2025
Vlastník:
Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno podíl 3401/8191
a jiní vlastníci zde neuvedení
Stavba č.p. 1910, 1911, 1912 a 2517, LV 3485,
Stavba stojí na pozemku parc. č. 3717/1, 3719, 3721, 3722
- 2.3. Zaměření stávajícího stavu bytu č. 1911/2, poskytnuté zadavatelem
- 2.4. Kopie katastrální mapy
- 2.5. Výsledky místního šetření ze dne 15.10.2025 za účasti znalce
- 2.6. 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.**

2.7. 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 15.10.2025. 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.

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 v prvním 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 ve výši id. 4798/114674. Stáří domu je 76 roků.

Oceňovaný byt je neužívaný, neudržovaný, v kuchyni chybí kuchyňská linka, zařizovací předměty v koupelně jsou původní vhodně k modernizaci. Podlahy dřevotřískové, s PVC a keramická dlažba, omítky vápenné, dveře dřevěné s původními zárubněmi. Okna plastová. Vytápění plynovým kotlem. Vnitřní rozvod vody, plynu, elektro a kanalizace.

4. Posudek – ocenění nemovitosti

4.1. Odhad tržní hodnoty

K ocenění byl použit programem NEMExpress verze: 2.2.34

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:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> hygienická zařízení <input type="checkbox"/> kuchyňská linka <input type="checkbox"/> podlahy <input checked="" type="checkbox"/> okna <input type="checkbox"/> dveře	
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	1 / 3	Počet bytových/nebytových jednotek: 24 / 0

Inženýrské sítě a využití nemovité věci						
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo			
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> 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: 1911/2		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	
předsíň	byt	4,38 m ²	1,00	4,38 m ²	
koupelna +WC	byt	3,89 m ²	1,00	3,89 m ²	
kuchyň	byt	12,10 m ²	1,00	12,10 m ²	
pokoj	byt	13,52 m ²	1,00	13,52 m ²	
pokoj	byt	13,60 m ²	1,00	13,60 m ²	
balkon	byt	1,15 m ²	0,50	0,57 m ²	
spíž	byt	0,49 m ²	1,00	0,49 m ²	
sklep	mimo jednotku	4,75 m ²	0,50	2,38 m ²	
sklep	mimo jednotku	0,98 m ²	0,50	0,49 m ²	
Celková podlahová plocha		54,86 m²		51,42 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 plné dveře
Vrata	chybí
Okna	plastová
Povrchy podlah	dřevotříška, PVC, beton, dlažba
Vytápění	plynové
Elektroinstalace	světelná
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
Ohřev teplé vody	chybí
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana
Výtahy	chybí
Ostatní	domácí telefon
Instalační pref. jádra	chybí

Výpočet porovnávací hodnoty

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c						Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	Započitatelná 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	
<p>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 podkroví, 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.</p> <p>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 0,85; Celkový stav - před rekonstrukcí - koeficient 0,85; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - menší byt - koeficient 1,10;</p> <p>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 (51,42 m²). 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 3,574 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 69 510 Kč/m² započitatelné plochy (51,42 m²).</p>							
zděná	72,50	3 NP	2+1	6 999 300	96 542	0,72	69 510
Byt 2+1, realizovaný prodej 06/2024						Královo Pole	
<p>Byt OV 2+1, Brno, ul. Pešínova, 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 m²) 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).</p> <p>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 0,90; Celkový stav - zhoršený - koeficient 0,95; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - časový odstup prodeje - koeficient 1,05;</p> <p>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 menší, určeny jsou k rekonstrukci, rozsah rekonstrukce u oceňovaného bytu je širší. Srovnávací hodnotu v tomto konkrétním případě odhaduji 3,84 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 74 749 Kč/m² započitatelné plochy (51,42 m²).</p>							
zděná	59,60	4 NP	2+1	4 950 000	83 054	0,90	74 749
Byt 2+1, nabídka na prodej 12/2024						Královo Pole	

<p>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 m² a sklep 3,20 m².</p> <p>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 0,85; Celkový stav - před rekonstrukcí - koeficient 0,85; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - časový odstup a menší byt - koeficient 1,07;</p> <p>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. 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 3,79 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 73 690 Kč/m² započitatelné plochy (51,42 m²).</p>							
zděná	61,65	2 NP	2+1	6 490 000	105 272	0,70	73 690
Byt 2+1 nabídka na prodej						Brno Řečkovice	
<p>Byt OV 2+1, Brno, ul. Kunštátská, 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 čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu bez výtahu. Vnitřní vybavení bylo modernizováno – kuchyňská linka, koupelna, obklady dlažby, WC závěsný. K srovnávacímu bytu o výměře 57,40 m² náleží dvě lodžie (2y 4,10 m²) a sklep 4,0 m²</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka - koeficient 0,90; Lokalita - shodná - koeficient 1,00; Velikost objektu - shodná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - před rekonstrukcí - koeficient 0,85; Celkový stav - před rekonstrukcí - koeficient 0,90; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - bez úprav - koeficient 1,00;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Oba bytové domy se nachází ve stejné lokalitě (Královo Pole, Řečkovice), 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. Oceňovaný byt je před rekonstrukcí oproti bytu srovnávacímu, který je již modernizovaný. Při hodnocení je uplatněna redukce pramene ceny (10 %) Srovnávací hodnotu v tomto konkrétním případě odhaduji 3,82 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 74 391 Kč/m² započitatelné plochy (51,42 m²).</p>							
zděná	64,00	4	3+1	6 900 000	107 813	0,69	74 391

4.2. Výsledky analýzy dat

Variační koeficient před úpravami:	9,86 %	Variační koeficient po úpravách:	2,87 %
Započitatelná plocha:	51,42 m ²		
Minimální jednotková cena:	69 510 Kč/m ²	Minimální cena:	3 574 204 Kč
Průměrná jednotková cena:	73 085 Kč/m ²	Průměrná cena:	3 758 031 Kč
Maximální jednotková cena:	74 749 Kč/m ²	Maximální cena:	3 843 594 Kč
Stanovená jednotková cena:	73 100 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	3 758 802 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 odhadují tržní hodnotu na 3,750 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 72 929 Kč/m² započitatelné plochy.

Tržní hodnota

Započitatelná podl. plocha	51,42 m ²	72 929 Kč/m ²	3 750 000 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 i byt 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. 1911/2, 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. 1911/2, Purkyňova 5, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město včetně podílu na společných částech je odhadnuta na:

3 750 000,00 Kč

Slovy: tři miliony sedm set 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 jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 20.2.1996 č.j. Spr. 2625/95 pro odvětví Oceňování nemovitých věcí a pro základní obor stavebnictví, odvětví Pozemní stavby - stavby obytné a stavby průmyslové. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **081494/2025**.

V Brně dne 1. 11. 2025



otisk znalecké pečete

Ing. Jan Zámečník

Přílohy:

- | | |
|---------------------------|------|
| 1. Kopie katastrální mapy | 1 A4 |
| 2. Fotodokumentace | 1 A4 |
| 3. Informace o jednotce | 1 A4 |
| 4. Informace o stavbě | 2 A4 |

Kopie katastrální mapy ze dne 6.5.2025



Pozemek p.č. 3719 v k.ú. 611484

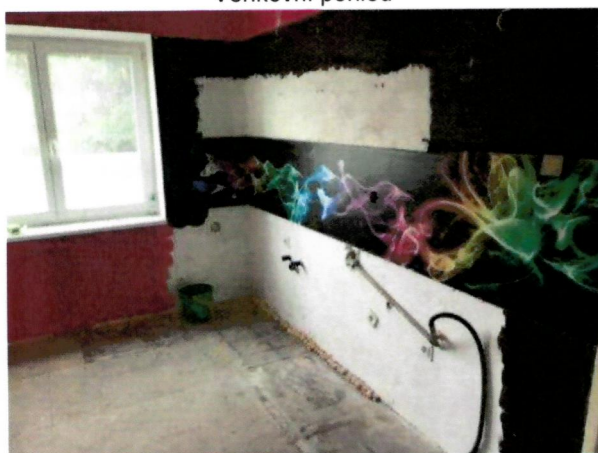
Fotodokumentace



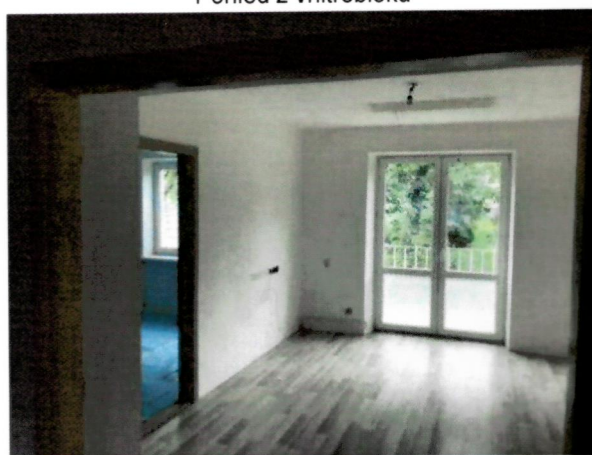
Venkovní pohled



Pohled z vnitrobloku



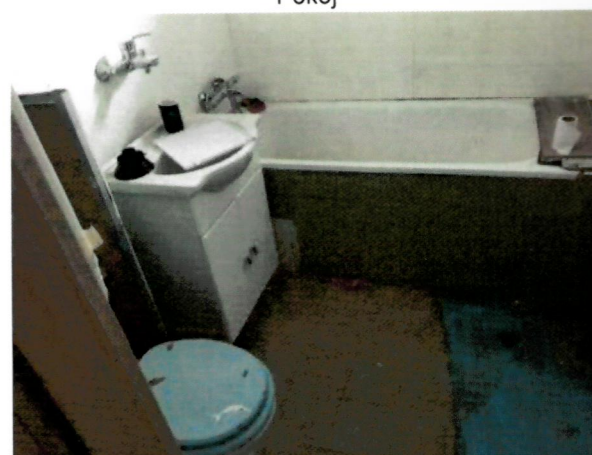
Kuchyně bez linky



Pokoj



Koupelna, kotel UT



Koupelna

Informace o jednotce

slo jednotky	1911/2
typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
způsob využití:	byt
právní úprava:	č. p. 1910, 1911, 1912, 2517
katastrální území:	Královo Pole [611484]
číslo LV:	5969
podíl na společných částech:	4798/114674

Vlastníci, jiná oprávnění

vlastnické právo	Podíl
statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

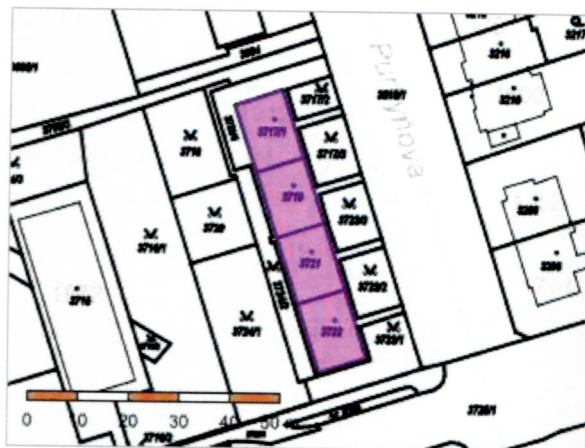
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.10.2025 17:00.

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1910, 1911, 1912, 2517
Město:	Brno [582786]
Část obce:	Královo Pole [411965]
Katastrální území:	Královo Pole [611484]
Číslo LV:	3485
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3717/1 , 3719 , 3721 , 3722
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Původní využití:	bytový dům



mezené jednotky

[10/1](#), [1910/2](#), [1910/3](#), [1910/4](#), [1910/5](#), [1910/6](#), [1911/1](#), [1911/2](#), [1911/3](#), [1911/4](#), [1911/5](#), [1911/6](#), [1912/1](#), [1912/2](#), [1912/3](#), [1912/4](#), [1912/5](#), [1912/6](#), [2517/1](#), [2517/2](#), [2517/3](#), [2517/4](#), [2517/5](#), [2517/6](#)

Informace z RÚIAN

Podíl vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

	Podíl
Háčková Lenka, Purkyňova 1912/7, Královo Pole, 61200 Brno Podíl: 1912/6	4735/114674
Čapka Jiří a Čapková Ivana, Malá Strana 27, 67938 Cetkovice Podíl: 1911/6	2410/57337
Chrást Jiří, č. p. 140, 67937 Borotín Podíl: 1912/3	2375/114674
Chrást Radovan, Moldavská 527/3, Bohunice, 62500 Brno Podíl: 1912/3	2375/114674
Červený Ondřej Ing., Ploštiny 858/2, 69618 Lužice Podíl: 1911/3	4871/114674
Červená Zdeňka, Purkyňova 1910/3, Královo Pole, 61200 Brno Podíl: 1910/3	2385/57337
Čížková Eva, Jarošova 1230/10, 66902 Znojmo Podíl: 2517/2	681/16382
Čížka Adam Bc., Purkyňova 1912/7, Královo Pole, 61200 Brno Podíl: 1912/5	2410/57337
Červená Petra Ing.arch. Ph.D., Kounicova 294/63, Veverří, 60200 Brno Podíl: 1912/4	4771/114674
Čížek Tomáš Ing. a Kunčická Pavla Ing., Božetěchova 2409/119, Královo Pole, 61200 Brno Podíl: 1910/5	2384/57337
Čížek Matej, Purkyňova 1910/3, Královo Pole, 61200 Brno Podíl: 1910/1	4835/229348
Čížek Aleš, Purkyňova 2517/1, Královo Pole, 61200 Brno Podíl: 2517/5	2384/57337

eková Lenka Ing., Purkyňova 1910/3, Královo Pole, 61200 Brno lotka: 1910/1	4835/229348
nýkal Pavel a Smýkalová Zuzana Ing., Ondráčkova 2780/22a, Líšeň, 62800 Brno lotka: 1912/1	2412/57337
státní město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno lotka: 1910/2 , 1910/4 , 1911/1 , 1911/2 , 1911/5 , 1912/2 , 2517/1 , 2517/3 , 2517/4 , 2517/6	3401/8191
oboda Tomáš a Svobodová Petra, Labská 217/5, Starý Lískovec, 62500 Brno lotka: 1911/4	4759/114674
ánek Radek, Bayerova 800/31, Veverí, 60200 Brno lotka: 1910/6	343/8191

ochrana nemovitosti

nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

omezení vlastnického práva

zornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

zápisy

zornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

státní jednotek

né znění prohlášení o vymezení jednotek ve sbírce listin

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj (celkem 14)

ovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město](#)

zazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.10.2025 17:00.

