

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3229 – 03/2022

O ceně obvyklé nemovité věci – bytové jednotky č. 2517/2 v bytovém domě čp. 1910, 1911, 1912, 2517, Purkyňova 1, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město včetně podílu na společných částech

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

Účel posudku: Podklad pro sjednání ceny při prodeji

Posudek vypracoval: Ing. Jan Zámečník, znalec bytem Brno, Tišnovská 1424/47, PSČ 613 00

Datum místního šetření: 20.1.2022

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 20.1.2022

Použitý oceňovací předpis: 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.**

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika odvětví Oceňování nemovitých věcí

V Brně dne 21.2.2022

Tento znalecký posudek obsahuje 15 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

1. Zadání

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Objednatel znaleckého posudku požaduje stanovit obvyklou cenu bytové jednotky č. 2517/2, ul. Purkyňova čp. 2517/1, obec Brno k datu místního šetření. Ve znaleckém posudku nezohledňovat modernizované vnitřní vybavení, pořízené nájemcem bytu.

2. Podklady pro vypracování posudku

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 5.2.2022

Vlastník:

Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

č. jednotky:

2517/2, podíl na společných částech 4767/114674

Budova, Královo Pole č.p. 1910, 1911, 1912 a 2517, LV 3485, na parc. č. 3717/1, 3719, 3721, 3722

2.2. Pasport prostoru, poskytnutý Úřadem městské části Brno – Královo Pole

2.3. Kopie katastrální mapy

2.4. Výsledky místního šetření ze dne 20.1.2022 za účasti nájemce bytu

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. a **č.424/2021 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.

Určení obvyklé ceny dle oceňovací vyhlášky č. 488/2020 Sb.:

§ 1a odst.1

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

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.

Určení tržní hodnoty dle oceňovací vyhlášky č. 488/2020 Sb.:

§ 1b odst.1

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3. Nález

3.1. Popis oceňované nemovité věci (dále jen nemovitosti)

Oceňovaná nemovitost – bytová jednotka se nachází v obci Brno, na ulici Purkyňova, katastrální území Královo Pole. Okolní zástavbu tvoří zděné rodinné domy a bytové domy. Lokalita Královo Pole patří mezi vyhledávané pro oblast bydlení.

4. Posudek – ocenění nemovitostí

4.1. Tržní hodnota nemovitostí

Předmětem ocenění je:

Bytová jednotka č. 2517/2, v bytovém domě čp. 1910, 1911, 1912, 2517, Purkyňova 3, obec Brno

Použitá metodika ocenění:

Pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) je hodnocení provedeno metodou srovnávací (tržní, statistickou).

V principu se jedná o vyhodnocení současných nabídkových cen a cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Ve srovnávací metodě jsou pro hodnocení použity nabídkové ceny z realitního serveru a sjednané ceny z realizovaných prodejů bytů z databáze Asociace znalců a odhadců POSN Brno. Výsledkem hodnocení je tržní hodnota.

Odhad tržní hodnoty je zpracován v tabulkovém provedení společnosti A- cons Praha.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti

Předmět ocenění

Bytová jednotka č. 2517/2, LV č. 5969, s podílem na společných částech domu a pozemku 4767/114674, budova zapsána na LV č. 3485, budova je sjednocena s parcelou v KN na pozemcích:
 pozemek parc. č. 3717/1, LV č. 11841
 pozemek parc. č. 3719, LV č. 11841
 pozemek parc. č. 3721, LV č. 11841
 pozemek parc. č. 3722, LV č. 11841

Adresa

Kraj	Jihomoravský kraj	Statutární město	BRNO	Počet obyvatel	379527
Kat. území	Královo Pole	Ulice	Purkyňova	č.p.	2517, 1912, 1910, 1911
Část obce dle LV	Královo Pole				



Místopis

Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu

Brno je druhým největším městem České republiky, představuje centrum Moravy, má cca 380 000 obyvatel, a zhruba 56 tis. lidí denně do Brna dojíždí za prací a službami. Město leží v kotlině na řekách Svatavě a Svratce v nadmořské výšce 190 až 425 m, ze tří stran je obklopeno zalesněnými kopci, na jihu přechází v rozsáhlou jihomoravskou nížinu. Na území města sídlí 14 vysokých škol, na kterých se vzdělává téměř 80 tis. studentů. Význam pro ekonomický rozvoj města mají tradiční veletržní akce pořádané v areálu výstaviště (Veletrhy Brno, a. s.).

Brno disponuje několika významnými a obchodně atraktivními rozvojovými lokalitami. Nejvýznamnější takovou lokalitou je Jižní centrum, oblast jižně od současného hlavního železničního nádraží. Další rozvojové lokality Brna tvoří většina okrajových částí města (především JZ a S města). V současnosti postupně probíhá výstavba na nových územích města Brna. Vztah poptávky a nabídky u stavebních, resp. rozvojových pozemků ve městě Brně odpovídá významu města, patrný je značný rozdíl v obchodní atraktivitě jednotlivých lokalit. Území města Brna je v naprosté většině vybaveno rozsáhlou technickou infrastrukturou, tj. veřejným rozvodem elektřiny, kanalizací, vodovodem, plynovodem, kabelovými rozvody a veřejným osvětlením. Výjimku tvoří rozsáhlé rozvojové oblasti při okraji Brna. Výhodou geografického umístění města je kvalitní napojení na republikovou komunikační síť, a to dálniční i železniční.

Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...

Umístění v obci	širší centrum obce	Okolní zástavba	obytná zástavba
Poloha v obci	širší centrum-bytové domy zděné		
Dostupnost MHD do 10 minut pěšky	Ano	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy – do 10 minut autem	Ano

Bytový dům se nachází v obci Brno, katastrálním území Královo Pole, na ulici Purkyňova. Ulice Purkyňova je dopravní komunikací s provozem MHD (autobus, tramvaj), je přístupovou komunikací k areálu VUT a studentským kolejím na ulici Purkyňova. 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.

Informace o nemovitosti

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. Bytový dům je podsklepený, 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 vlastníku bytů v bytovém domě. Přístup k domu je přímo z veřejné komunikace - ulice Purkyňova na pozemku parc. č. 3618/1 ve vlastnictví ČR - ÚZSVM Praha. 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, spíž a balkon. K bytu náleží dvě sklepní kóje a podíl na společných částech domu a pozemku ve výši id. 4767/114674. Stáří domu je 72 roků. Vnitřní vybavení bytu je původní ve stáří cca 30 roků. Vytápění bytu je kamny WAW. Ohřev vody průtokovým ohřevem nově pořízeným. Oceňovaný byt je volný neobsazený. V roce 2012 byla provedena v bytě výměna původních oken za okna plastová. Technické závady ovlivňující životnost stavby nebyly při místním šetření zjištěny. Technický stav je průměrný, údržba domu je omezená.

Přístup a příjezd k nemovitostem

přímo z veřejné komunikace parc. č. 3618/1 ve vlastnictví Česká republika - právo užívání pro ÚZSVM Praha.

Přístupová komunikace

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.

Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Popis nemovitosti

Byt se nachází v	1.NP	Počet NP domu celkem	3	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	2 + 1	Výtah	Ne	Orientace oken	východ, západ
Typ stavby	zděná (cihlový, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)				

Bytová jednotka je v současném stavu běžně užitelná a obývatelná

Ano

Technický stav

Technický stav domu	průměrný	Stáří stavby [roky]	71
Technický stav jednotky	průměrný	Opotřebení odhadem %	65

Minulé rekonstrukce

Budova	bez rekonstrukce	Byt (jednotka)	bez rekonstrukce
Konstrukce	Rozsah	Rok provedení	
Okna	plastová okna	2012	

Nákladová cena (jednotky bez opotřebení)

Výměra	55.4 m ²	Cena	35 000 Kč/m ²	Cena celkem	1 937 600 Kč
--------	---------------------	------	--------------------------	-------------	--------------

Popis provedení budovy / jednotky

Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy a zemní práce	z prostého betonu	svislé konstrukce	zděné v tloušťce 40 cm
vodorovné konstrukce, stropy	dřevěné trámové s podhledem, betonové	konstrukce střechy	sedlová s vazníkem dřevěným
krytina střech	pálená tašková zdvojená	klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka	úpravy vnějších povrchů	omítka vápenná hladká
vnitřní obklady	obklad keramický	schody	betonové s úpravou stupňů teracem
dveře a vrata	vchodové plastové, vnitřní hladké lakované	okna	plastová s dvojsklem
povrch podlah	parketové, PVC, dlažba	vytápění	lokální plyn
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný rozvod	vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí	vnitřní plynovod	rozvod plynu
ohřev teplé vody	bojlerem	ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	domácí telefon

Počet koupelen	1	Počet kuchyní	1
Vybavení koupelny		Vybavení kuchyně	
vana, umyvadlo, WC		kuchyňská linka, sporák plynový, digestoř	
Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny		Ano	
Počet samostatných WC	0		

1.NP bytu - výčet místností	plocha		koeficient KZp	započít. plocha	
kuchyně	11.87	m ²	1.0	11.87	m ²
předsíň	4.22	m ²	1.0	4.22	m ²
pokoj	13.65	m ²	1.0	13.65	m ²
pokoj	13.56	m ²	1.0	13.56	m ²
koupelna s WC	3.87	m ²	1.0	3.87	m ²
spíž	0.50	m ²	1.0	0.50	m ²
sklep	0.88	m ²	0.5	0.44	m ²
sklep	5.98	m ²	0.5	2.99	m ²
balkon	0.83	m ²	0.5	0.42	m ²
Součet ploch za podlaží	55.36	m²		51.52	m²

Srovnávací metoda

1. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	databáze prodejů spolupracujících odhad, datum prodeje 03/2021					
Konstrukční provedení	Stavba zděná					
Byt se nachází v	4.NP	Počet NP domu celkem	7	Počet podlaží bytu	1	
Velikost bytu	2 + 1	Výtah	Ano	Podlahová plocha	79.1	m ²
Cena za nemovitost	5 390 000 Kč		68 200 Kč/m ²			
Redukce ceny	0 %					
Redukovaná cena	5 390 000 Kč		68 200 Kč/m²			

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt OV 2+1, Brno - Veveří, ul. Zahradníková, zděný bytový dům s celkovými sedmi nadzemními podlažími ve stáří cca 90 roků je po částečné rekonstrukci - zatepleno průčelí domu (2013), výměna oken za okna plastová, plastové dveře na balkonech a lodžích, modernizace vstupu. V podzemním podlaží jsou umístěny sklepní prostory a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou situovány byty. Oceňovaný byt je umístěn ve čtvrtém nadzemním podlaží. K bytu o výměře 76,32 m² náleží balkon 3,44 m² a lodžie 2,04 m². V bytě byla provedena výměna kotle etážového vytápění (2016). Vnitřní vybavení je na úrovni nižšího standardu (zařizovací předměty, obklady, dlažby, kuchyňská linka, kombinovaný sporák) ve stáří cca 30 roků. Technický stav bytového domu průměrný, údržba prováděna v omezeném rozsahu. Dům je napojen na inženýrské sítě - rozvod vody, plynu, elektro a kanalizace. Stavby ovlivňující životní prostředí a tím i cenu obvyklou se v místě nenachází.

Oba bytové domy, se srovnávacím a oceňovaným bytem, jsou stejného konstrukčního řešení, umístěny jsou v lokalitách, které na sebe navazují, obě patří do vyhledávaných pro oblast bydlení. Vnitřní vybavení u obou bytů je přibližně na stejné technické úrovni. Oba byty mají stejnou dispozici, výměru podlahové plochy má však oceňovaný byt menší (51,52 m²) oproti bytu srovnávacímu. Srovnávací hodnotu vzhledem k časovému odstupu prodeje a velikosti bytu odhaduji na 3,76 mil Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 73 000 Kč/m² podlahové plochy.



2. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	databáze prodejtů spolupracujících odhad, datum prodeje 12/2021					
Konstrukční provedení	Stavba zděná					
Byt se nachází v	4.NP	Počet NP domu celkem	8	Počet podlaží bytu	1	
Velikost bytu	2 + 1	Výťah	Ano	Podlahová plocha	55.0	m ²
Cena za nemovitost			3 750 000	Kč	68 200	Kč/m ²
Redukce ceny			0	%		
Redukovaná cena			3 750 000	Kč	68 200	Kč/m ²

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt OV 2+1, Brno - Veveří, ul. Slovákova, zděný bytový dům s celkovými osmi nadzemními podlažími ve stáří více jak 80 roků je po revitalizaci (plastová okna, rekonstrukce vnitřních prostor včetně rozvodů, modernizace vstupu, modernizace kotelny v domě), fasáda původní. V podzemním podlaží jsou umístěny sklepní prostory a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou situovány byty. Oceňovaný byt je umístěn ve čtvrtém nadzemním podlaží. K bytu o výměře 55,00 m² náleží sklep 6,0 m². V bytě je původní vnitřní vybavení ve stáří cca 30 roků (zařizovací předměty, obklady, dlažby, kuchyňská linka, kombinovaný sporák), vhodná modernizace. Technický stav bytového domu průměrný, údržba pravidelně prováděna. Dům je napojen na inženýrské sítě - rozvod vody, plynu, elektro a kanalizace. Stavby ovlivňující životní prostředí a tím i cenu obvyklou se v místě nenachází.

Oba bytové domy, se srovnávacím a oceňovaným bytem, jsou stejného konstrukčního řešení, umístěny jsou v lokalitách, které na sebe navazují, obě patří do vyhledávaných pro oblast bydlení. Vnitřní vybavení u obou bytů je přibližně na stejné technické úrovni, výměrou podlahové plochy se oba byty významně neliší. Bytový dům s oceňovaným bytem je nižšího stáří a bez rekonstrukcí oproti bytovému domu se srovnávacím bytem. Srovnávací hodnotu odhaduji na 3,86 mil Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 75 000 Kč/m² podlahové plochy.



3. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: www.sreality.cz, datum změny inzerátu 14.1.2022					
Konstrukční provedení	Stavba zděná					
Byt se nachází v	5.NP	Počet NP domu celkem	7	Počet podlaží bytu	1	
Velikost bytu	2 + 1	Výťah	Ano	Podlahová plocha	72.0	m ²
Cena za nemovitost			6 390 000	Kč	88 800	Kč/m ²
Redukce ceny			10	%		
Redukovaná cena			5 751 000	Kč	79 900	Kč/m ²

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Byt OV 2+1, Brno - Žabovřesky, ul. Tábor, původní zděný bytový dům z roku 1944 s celkovými sedmi nadzemními podlažími, zastřešený sedlovou střechou. V prvním nadzemním podlaží jsou umístěny sklepní prostory, nebytové prostory, vstup do domu a společné prostory. Ve druhém až sedmém NP jsou umístěny byty. Na původní pětipodlažní dům byla v roce 1999 provedena nástavba šestého a sedmého NP. V roce 2005 revitalizace - nová plast. okna, nové stupačky ÚT, rozvody ZTI, zateplená fasáda, nový výťah. Srovnávací byt je umístěn v pátém nadzemním podlaží bytového domu. V bytě je vnitřní vybavení na úrovni nižšího standardu, udržované, ve stáří cca 20 roků (zařizovací předměty, obklady, dlažby, v kuchyni kuchyňská linka a plynový sporák). Vytápění centrální. K bytu o výměře 68,0 m² náleží balkon 1,35 m² a sklep. Dům je napojen na inženýrské sítě - rozvod vody, plynu, elektro a kanalizace.

Oba bytové domy, se srovnávacím a oceňovaným bytem, jsou stejného konstrukčního řešení, umístěny jsou v lokalitách, které na sebe navazují, obě patří do vyhledávaných pro oblast bydlení. Vnitřní vybavení u oceňovaného bytu je na nižší technické úrovni oproti vybavení bytu srovnávacímu. Oba byty mají stejnou dispozici, výměrou podlahové plochy má však oceňovaný byt menší (51,52 m²) oproti bytu srovnávacímu. Bytový dům s oceňovaným bytem je v původním provedení oproti bytovému domu se srovnávacím, který je po revitalizaci, stářím se bytové domy významně neliší. Srovnávací hodnotu odhaduji na 3,86 mil Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 75 000 Kč/m² podlahové plochy.



4.2. Výsledky analýzy dat

Vyhodnocení srovnávací metody

Rozpětí redukováných cen	68 200 - 79 900	Kč/m ²	3 750 000 - 5 751 000	Kč
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti	75 000			Kč/m ²

V tomto konkrétním případě na základě výsledků místního šetření a posouzení lokality, umístění bytového domu, jeho technického stavu, vybavení bytu a s přihlédnutím na současný vývoj cen bytů na realitním trhu odhaduji srovnávací hodnotu na 3,86 mil. Kč, což v přepočtu na jednotkovou cenu odpovídá 75 000 Kč/m² podlahové plochy.

Informace ve vztahu k užívání nemovitosti, nebo jejího pronájmu

Nemovitost je ke dni ocenění nevyužívána

Tržní hodnota

Započitatelná podl. plocha	51.52	m ²	75 000	Kč/m ²	3 864 000	Kč
----------------------------	-------	----------------	--------	-------------------	-----------	----

Tržní hodnota

3 850 000 Kč

Tři miliony osm setpadesát tisíc Kč

Komentář k ceně

Výše uvedená cena obvyklá 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

Záporný vliv - dům v původním stavu, bez rekonstrukcí, vnitřní vybavení bytu je původní, vhodná modernizace, zvýšená dopravní zátěž z ulice Purkyňova

Podmínky platnosti ceny

Tržní hodnota je platná za předpokladu, že na nemovité věci nebudou váznout reálná věcná břemena, či jiná omezení a bude i nadále zajištěn bezproblémový přístup a příjezd k bytovému domu.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

Objednatel znaleckého posudku požaduje stanovit obvyklou cenu bytové jednotky č. 2517/2, ul. Purkyňova 1, obec Brno, katastrální území Královo Pole k datu místního šetření.

5.2. Odpověď

Tržní hodnota bytové jednotky č. 2517/2 v bytovém domě čp. 1910, 1911, 1912, 2517, Purkyňova 1, obec Brno, katastrální území Královo Pole, okr. Brno – město včetně podílu na společných částech činí:

3 850 000,00 Kč

Slovy: třimilionyosmsetpadesát tisíc Kč

V Brně 21.2.2022



otisk znalecké pečeti


Ing. Jan Zámečník

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 posudek byl zapsán pod poř. čís. 3229/2022 znaleckého deníku.

V Brně dne 21.2.2022



Ing. Jan Zámečník

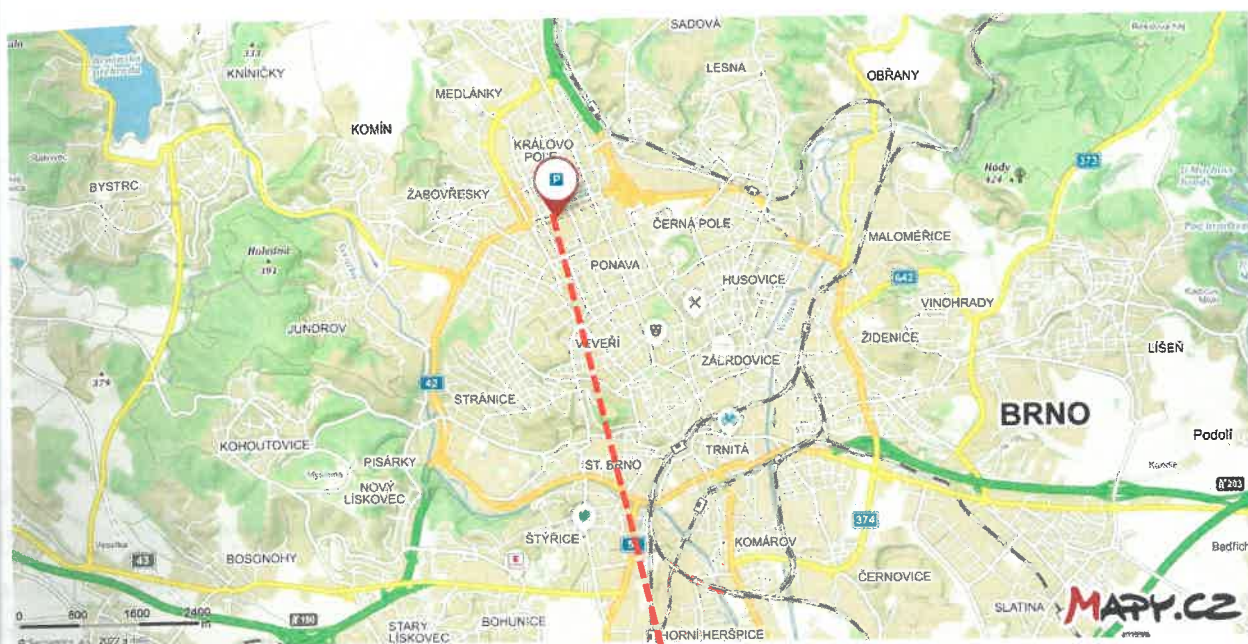
Přílohy:

- | | |
|------------------------------|------|
| 1. Fotodokumentace | 1 A4 |
| 2. Mapa území | 1 A4 |
| 3. Pasport bytového prostoru | 1 A4 |
| 4. Informace o jednotce | 1 A4 |
| 5. Kopie katastrální mapy | 1 A4 |

Fotodokumentace



Fotodokumentace - mapy



Pasport prostoru

ZPC. 3229-03/2022, b.j. 2574/c

Adresa	Purkyňova 2517/1 Kral. Pole	Vlastník	Statutární město Brno - MČ Kr. Pole Dominikánské náměstí 196/1 602 00 Brno
Blok (objekt)	2517	Správce	ÚMČ Brno - Královo Pole Dominikánské náměstí 196/1 602 00 Brno
Katastr	KRÁLOVO POLE	Provozovna správce	Palackého tř. 1365/59
Okres			
Č. prostoru	2		
Podlaží	1		
Kategorie	II. Kategorie		
Příslušenství	Základní		
Počet místností	2+1	Počet STA	0
Počet komínů	1	Počet tel. linek	0
Plyn	Z	Počet park. míst	0
Sm. č. pro vodné	Na jednoho obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou (teplá vody na kohoutku)za rok	Vstup z domu	
Kanalizace	N	Vstup z ulice	
Elektřina	230	Vstup dvůr (zahr.)	
Vytápění	etážové plynové	Cena prostoru	0,00

Seznam místností

Místnost	Vytápění	Cel. plocha	Pl. pro nájem	ZPP	Podl. plocha
kuchyň		11,87	11,87	0,00	0,00
predsíní		4,22	4,22	0,00	0,00
pokoj 1		13,65	13,65	0,00	0,00
pokoj 2		13,56	13,56	0,00	0,00
koupelna + WC		3,87	3,87	0,00	0,00
spíž		0,50	0,50	0,00	0,00
Balkon-lodžie		0,83	0,83	0,00	0,00
SKLEP		5,98	5,98	0,00	0,00
SKLEP		0,88	0,88	0,00	0,88
		55,36	55,36	0,00	0,88

Zařizovací předměty

Název	Výr. číslo	Pořízeno	Počet	Cena	Montáž	Úrok	Životnost	Za měsíc
BATERIE DREZOVA	2517/0/2	01.01.1985	1	0,00	0,00	0,00	31.12.1989	0,00
BATERIE UMYVADLOVA	2517/0/2	01.01.1986	1	0,00	0,00	0,00	31.12.1990	0,00
BATERIE VANOVA	2517/0/2	01.01.1985	1	0,00	0,00	0,00	31.12.1989	0,00
DREZ JEDNODUCHY	2517/0/2	01.01.1950	1	0,00	0,00	0,00	01.01.1950	0,00
DVERE BYTOVE	2517/0/2	01.01.1950	5	0,00	0,00	0,00	01.01.1950	0,00
hlásič CO	2517/0/2	12.12.2019	1	0,00	0,00	0,00		
KOMÍN TYP 2	23150	01.01.1994	1	0,00	0,00	0,00	01.01.1994	0,00
KUCHYŇSKÁ LINKA - 10	Z 1898	01.01.1972	1	0,00	0,00	0,00	31.12.1991	0,00
NATERY DVERI	2517/0/2	01.01.1950	20,46	0,00	0,00	0,00	01.01.1950	0,00
plyn. ohřívač Junkers WR 11	2517/0/2	12.07.2019	1	0,00	0,00	0,00	11.07.2029	0,00
PODLAHY DVT	2517/0/2	01.01.1972	8,5	0,00	0,00	0,00	31.12.1979	0,00
PODLAHY PVC	2517/0/2	01.01.1972	11,8	0,00	0,00	0,00	31.12.1979	0,00
PODLANY PARKETY	2517/0/2	01.01.1972	26,2	0,00	0,00	0,00	31.12.1979	0,00
SPLACHOVACI NADRZ	2517/0/2	12.11.2001	1	1 045,00	0,00	0,00	12.11.2001	0,00
UMYVADLO	2517/0/2	01.01.1950	1	0,00	0,00	0,00	01.01.1950	0,00
VANA	2517/0/2	01.01.1950	1	0,00	0,00	0,00	31.12.1954	0,00
VESTAVĚNÁ SKŘÍŇ - 5	Z 1899	01.01.1972	1	0,00	0,00	0,00	31.12.1991	0,00
VODOMĚR STUDENÁ	61801250	28.05.2018	1	0,00	0,00	0,00	27.05.2023	0,00
VODA								
WC MISA	2517/0/2	01.01.1950	1	0,00	0,00	0,00	31.12.1954	0,00
ZDROJ TEPLA	2517/0/2	19.10.2007	1	2 487,90	0,00	0,00	18.10.2027	10,40

Informace o jednotce

Číslo jednotky	2517/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1910, 1911, 1912, 2517
Katastrální území:	Královo Pole [611484]
Číslo LV:	5969
Podíl na společných částech:	4767/114674

Vlastníci, jiní oprávnění

Statutární město Brno

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 zapsan cenový údaj](#)

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

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.02.2022 10:00.



