

Z9/16. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 9.4.2024

63. Návrh zpeněžení pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je administrativní objekt na adrese Hybešova č.or. 16 (vjezd Vodní č.or. 9) formou veřejné elektronické dobrovolné dražby

Anotace

Po neúspěšné veřejné elektronické dražbě administrativní budovy na adrese Hybešova 254/16, která je součástí pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, a vč. tohoto pozemku, konané dne 23. 11. 2022, je nyní orgánům města Brna předkládán tento materiál za účelem schválení nové veřejné elektronické dražby prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. Dle znaleckého posudku je aktuální výše ceny obvyklé 46 mil. Kč.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** zpeněžení pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno
- formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) za těchto podmínek:
- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 46.000.000 Kč
 - lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby
 - odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
 - dražební jistota 4.600.000 Kč
 - minimální příhoz 50.000 Kč

Stanoviska

RMB - R9/074 dne 13. 3. 2024 souhlasila se záměrem zpeněžení a doporučila ZMB schválit zpeněžení pozemku, vč. stavby, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

2.4.2024 v 09:20

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

27.3.2024 v 14:28

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 20
Příloha (Mapové přílohy - soubor (1) (1).pdf)	21 - 32
Informační dokument (2039-2024-MMB-Hybešova (1).pdf)	33 - 47
Informační dokument (Přílohy ZP sloučené (1).pdf)	48 - 58

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je **opakované předložení materiálu obsahující návrhu zpeněžení pozemku** p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je stavba č.p. 254, jiná stavba, v k. ú. Staré Brno, na adrese **Hybešova 254/16** (vjezd Vodní 254/9), Brno, **formou veřejné elektronické dobrovolné dražby** dle zákona č. 29/2000 Sb., o veřejných dražbách, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161).

Dle aktuálního **Znaleckého posudku č. 2039/2024 ze dne 22. 2. 2024** činí obvyklá cena předmětu dražby **46.000.000 Kč**. Tato částka bude stanovena jako nejnižší podání.

Z časového hlediska a s ohledem na opakované projednávání byl materiál předkládán přímo RMB bez stanoviska KM RMB. **RMB na její R9/074. schůzi konané dne 13. 3. 2024** souhlasila se záměrem zpeněžení pozemku, vč. stavby, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby a doporučila ZMB schválit tuto formu dispozice s majetkem SMB. Záměr dispozice byl zveřejněn od 15. 3. 2024 zákonem stanoveným způsobem.

Předmět veřejné elektronické dobrovolné dražby - pozemek p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je administrativní budova na adrese Hybešova 254/16, stojící na části pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno. Objekt měla pronajatý do roku 2016 společnost Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Objekt je nyní vyklizený bez nájemních či obdobných smluv. Přístup na pozemek je uzavíratelným vjezdem z ul. Vodní 254/9. Hlavní vstup do budovy je z ul. Hybešova 16.

Nejedná se o kulturní památku.

Objekt se nachází na území ochranného pásma Městské památkové rezervace Brno.

Po schválení návrhu zpeněžení předmětu dražby formou elektronické dražby v ZMB bude následně předložen RMB k projednání další materiál týkající se **návrhu na uzavření dílčí smlouvy** ke schválené Rámcové smlouvě o provádění dražeb ve znění Dodatku č. 1, a to ve věci pověření dražebníka k provedení úkonů spojených s elektronickou dražbou, tj. společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

Odměna dražebníka (1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH) je stanovena Rámcovou smlouvou o provádění dražeb, která byla mezi SMB a společností CD CENTRUM COMS, a.s. /dále COMS/ uzavřena dne 9. 12. 2021. Dodatek č. 1 k této smlouvě byl uzavřen 20. 2. 2024, jehož součástí je aktualizovaná příloha „Smlouvy o provedení dražby“.

Předchozí vývoj stručně:

Orgánům města Brna byl **v roce 2023** v návaznosti na **neúspěšnou dražbu konanou dne 23. 11. 2022** (schváleno ZMB na jejím Z8/39 dne 20. 6. 2022) předložen materiál obsahující opakovaný záměr a návrh zpeněžení pozemku, vč. stavby, protože v předchozí neúspěšné dražbě nebylo učiněno ani nejnižší podání ve výši 59.400.000 Kč a předmět dražby tak zůstal nevydražen.

Následnou elektronickou veřejnou dobrovolnou dražbu v roce 2023 **ZMB opět schválilo na jejím Z9/08. zasedání konaném dne 20. 6. 2023**, a to za účelem zpeněžení pozemku, vč. stavby, která je jeho součástí, formou dražby prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. za nejnižší podání ve výši **45.000.000 Kč** (RMB – R9/034 dne 31. 5. 2023, KM RMB – R9/KM/11 dne 25. 5. 2023).

Následně byl RMB předložen materiál obsahující návrh dílčí Smlouvy o provedení dražby, který byl stažen z projednávání RMB a k jeho schválení a podpisu nedošlo (důvod jiný záměr s objektem).

Před schválením první dražby konané v roce 2022 bylo nutné zapsat do KN věcná břemena / služebnosti k inženýrským sítím vedeným na pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno.

Na základě této skutečnosti byla zřízena úplatná VB / služebnosti ve prospěch vlastníka pozemku p. č. 1301, k. ú. Staré Brno, tj. SMB.

Věcná břemena / služebnosti jsou zřízeny na uložení a vedení vodovodní přípojky (Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.), horkovod (Teplárny Brno, a.s.), zařízením veřejného osvětlení (Technické sítě města Brna, akciová společnost).

Dále je dle technické mapy pozemek dotčen vedením primárního kolektoru v hloubce 21,5 m pod povrchem (pro uložení inženýrských sítí), na který se služebnost nezřizuje, podzemním vedením elektrické sítě (E.GD, a.s.), vedením optických telekomunikačních kabelů (CETIN a.s.).

V souvislosti se zřízením služebností byl za účelem zjištění jejich obvyklé ceny vypracován Ing. Lucií Janíčkovou „Znalecký posudek č. 2283/2021 o určení obvyklé ceny ze dne 24. 9. 2021.“
Na přípojky nebyly služebnosti zřízeny, poněvadž jsou považovány jako příslušenství předmětu dražby.

Historie projednávání:

a/ Poslední stav projednávání v roce 2023:

ZMB na svém Z9/08. zasedání konaném dne 20. 6. 2023 schválilo zpeněžení pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č. p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, prováděné společností COMS s tím, že nejnižší podání bylo stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku, a to ve výši **45.000.000 Kč** (32.440 Kč/m²).

RMB dne 12. 7. 2023 (R9/041) byl předložen **návrh smlouvy o provedení dražby** mezi SMB a COMS. Smlouva nebyla projednána a uzavřena.

RMB na své R9/034. schůzi dne 31. 5. 2023 souhlasila se záměrem a doporučila **ZMB** schválit zpeněžení pozemku formou veřejné elektronické dobrovolné dražby za nejnižší podání 45.000.000 Kč.

KM RMB na svém R9/KM/11. zasedání dne 25. 5. 2023 vzala na vědomí a doporučila.

b/ Neúspěšná dražba v roce 2022:

ZMB na svém Z8/39. zasedání dne 21. 6. 2022 schválilo zpeněžení pozemku p. č. 1301, jehož součástí je stavba č. p. 254, vše k. ú. Staré Brno, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby prováděné společností CD CENTRUM COMS, a.s. s tím, že nejnižší podání bylo stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě ZP ve výši **59.400.000 Kč**.

RMB dne 24. 8. 2022 (R8/233) schválila smlouvu o provedení dražby mezi SMB a COMS. Smlouva byla uzavřena dne 19. 9. 2022.

RMB na své R8/224. schůzi konané dne 15. 6. 2022 doporučila **ZMB** schválit zpeněžení pozemku formou veřejné elektronické dobrovolné dražby za nejnižší podání 59.400.000 Kč.

ZMB na svém Z8/38. zasedání konaném dne 17. 5. 2022 souhlasilo se záměrem zpeněžení majetku SMB formou dobrovolné elektronické veřejné dražby prováděné společností COMS.

Informace o elektronické dražbě byly zveřejněny na webových stránkách SMB, na stránkách dražebníka dražby-brno.cz. Na nemovitosti byl umístěn informační baner o dražbě. Záměr byl zveřejněn v brněnském rozhlase.

Konaly se dvě prohlídky předmětné nemovité věci, a to 3. 11. 2022 a 14. 11. 2022. Dohromady se zúčastnily tři zájemci.

Termín konání elektronické dražby byl stanoven na 23. 11. 2022 od 10.00 do 10.30 hod. Během dražby nebylo učiněno ani nejnižší podání ve výši 59.400.000 Kč a předmět dražby zůstal nevydražen.

Pro účely provedení této dražby, která byla ve výsledku neúspěšnou, byl za účelem zjištění ceny obvyklé dne 10. 6. 2022 znalcem Ing. Josefem Pavlovským vypracován Znalecký posudek č. 1949/011/2022. Porovnávací metodou byla zjištěná cena **59.400.000 Kč** (po zaokrouhlení), tj. **42.200 Kč/m²** za užitnou plochu **1418 m²**. Tato částka byla při dražbě stanovena jako nejnižší podání.

Tomuto ZP předcházel Znalecký posudek č. 1911/001/2021 ze dne 21. 2. 2021, dle kterého byla zjištěna cena obvyklá oceňované nemovitosti, vč. stavby, ve výši **46.100.000 Kč**.

c/ Tomu předcházelo:

Po projednání v KM RMB (R8/KM/77 dne 14. 4. 2022) byl **Radě města Brna na její R8/217. schůzi konanou dne 4. 5. 2022** předložen variantní materiál, kde:

VARIANTA A obsahovala záměr zpeněžení pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je stavba č.p. 254, jiná stavba, využívána jako administrativní objekt, vše v k. ú. Staré Brno na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, a to formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zák. č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

Zároveň bylo v návrhu usnesení v této souvislosti navrhováno RMB **schválit zřízení služebností** ve prospěch společností Teplárny Brno, akciová společnost, Dopravní podnik, a.s. a Technické sítě Brno, akciová společnost za jednorázové úplaty stanovené dle Znaleckého posudku č. 2283/2021 ze dne 24.9. 2021 a pověřit vedoucí MO MMB podpisem všech smluv o zřízení služebností. Vklad zřízení služebností byl proveden v KN.

Dražebník:

K provádění veřejných dražeb věcí ve vlastnictví statutárního města Brna je na základě uzavřené rámcové smlouvy o provádění dražeb pověřena společnost CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161, sídlo Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno, nyní novým sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno). Tuto smlouvu schválilo RMB (R8/187 dne 8. 12. 2021). Uzavřena byla dne 9. 12. 2021. **Dne 20. 2. 2024 byl uzavřen Dodatek č. 1 k této smlouvě** (R9/069 dne 31. 1. 2024).

Odměna dražebníka činí **1,5 % z ceny nemovitě věci dosažené vydražením** v dražbě bez DPH, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH.

VARIANTA B pak obsahovala záměr prodeje pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je stavba č.p. 254, jiná stavba, využívána jako administrativní objekt, vše k. ú. Staré Brno **na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9)**, Brno, a to **formou elektronické aukce** za minimální kupní cenu v místě a čase obvyklou, zjištěné na základě znaleckého posudku, a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy. Částka stanovená stejným Znaleckým posudkem č. 1911/001/2021 ze dne 21. 2. 2021 by představovala při aukci minimální kupní cenu ve výši 46.100.000 Kč.

Prodej formou elektronické aukce byl navrhován pro případ, že by byly dodatečně městem stanoveny podmínky v souvislosti s převodem.

RMB na své R8/139. schůzi dne 24. 3. 2021 vybrala u veřejné zakázky malého rozsahu na služby „Provádění aukcí podle zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník“ k uzavření smlouvy dodavatele **NEUTRICS a.s.**, a schválila rámcovou smlouvu o spolupráci na provádění aukcí, která byla uzavřena mezi SMB a dodavatelem dne 7. 4. 2021. Jejím obsahem není provádění dražeb. Dle této smlouvy činí odměna pro společnost NEUTRICS a.s. paušální částku ve výši **26.880 Kč bez DPH**.

d/ Historie před prvním projednáním:

Porada vedení města Brna dne 20. 1. 2020 projednala materiál s názvem Bytové domy a souhlasila s jejich prodejem a uložila MO MMB zajistit prodej bytových domů mimo jiné i domu na adrese Hybešova 16 formou veřejné dražby dle zák. č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, min. za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem.

Bytový odbor předložil MO MMB Žádost o zajištění prodeje bytových domů ze dne 31. 7. 2020 na základě usnesení Porady vedení ze dne 27. 7. 2020, kde předložil materiál s názvem “Bytové domy - návrh prodeje”. Porada vedení města Brna souhlasila s prodejem bytových domů Úvoz 14, Dorných 25a, Pekařská 16 a Hybešova 16 a uložila MO MMB zajistit prodej těchto domů formou veřejné dražby dle zák. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, min. však za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem.

Pozn. - Proces dispozice a pověřené subjekty:

- V případě VARIANTY A - dražba

V rámci **veřejné elektronické dobrovolné dražby** se postupuje podle zák. č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění.

Porada vedení č. 169/2021 souhlasila s prověřením možnosti provádění veřejných dražeb věcí ve vlastnictví statutárního města Brna prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. a uložila náměstkovi primátorky JUDr. Jiřímu Olivovi ve spolupráci se společností COMS předložit RMB komplexní analýzu možnosti provádění veřejných dražeb věcí ve vlastnictví SMB prostřednictvím společnosti COMS.

Porada vedení č. 174/2021 uložila Ing. Strmiskovi začít připravovat realizaci dražeb prostřednictvím COMS.

Porada vedení č. 38 (8. 11. 2021) vzala na vědomí návrhy rámcové smlouvy a dílčí smlouvy o provádění veřejných dražeb uzavíraných mezi SMB a společností COMS a uložila 3. náměstkovi primátorky města Brna JUDr. Jiřímu Olivovi zajistit projednání těchto dokumentů v RMB a v orgánech společnosti COMS.

RMB na své R8/187. schůzi dne 8. 12. 2021 schválila rámcovou smlouvu o provádění dražeb mezi SMB a COMS a pověřila vedoucí MO MMB podpisem této smlouvy.

Tato rámcová smlouva byla uzavřena dne 9. 12. 2021.

Rámcová smlouva o provádění dražeb vymezuje podmínky vzájemné spolupráce smluvních stran s tím, že COMS jako dražebník zajistí pro SMB organizaci elektronických dražeb veřejných, dobrovolných prostřednictvím elektronického portálu drazby-brno.cz. SMB za tím účelem poskytne součinnost a za poskytnuté služby zaplatí dohodnutou odměnu. Navrhovaná odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny nemovité věci dosažené vydražením v dražbě bez DPH, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH. Součástí odměny dražebníka jsou veškeré náklady účelně vynaložené dražebníkem na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby. Zájemci o účast v dražbách budou povinni skládat dražební jistotu za podmínek vymezených v dražební vyhlášce. Rámcová smlouva bude uzavírána na dobu neurčitou s možností odstoupení a výpovědi v jednoměsíční výpovědní době pro obě smluvní strany. Dražebník bude provádět jednotlivé dražby na základě dílčích smluv o provedení dražby se SMB za podmínek uvedených v rámcové smlouvě. Záměr zpeněžení nemovitých věcí SMB ve veřejné dražbě a každá dílčí smlouva budou podléhat schvalovacímu procesu v orgánech města Brna a dílčí smlouva bude obsahovat veškeré náležitosti smlouvy o provedení dražby dle § 19 dražebního zákona.

- V případě VARIANTY B - aukce

RMB na své R8/133. schůzi dne 17. 2. 2021 mj. souhlasila se zadáním veřejné zakázky malého rozsahu Majetkovým odborem MMB postupem dle Metodiky zadávání veřejných zakázek malého rozsahu, na služby nad 200.000 Kč do 2.000.000 Kč bez DPH - „Provádění aukcí podle zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění“.

RMB na R8/139. schůzi dne 24. 3. 2021 vybrala u veřejné zakázky malého rozsahu na služby „Provádění aukcí podle zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník“ k uzavření smlouvy dodavatele NEUTRICS a.s., (IČO: 25435795, se sídlem Štětškova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha) a schválila rámcovou smlouvu o spolupráci na provádění aukcí mezi SMB a touto společností.

Dne 7. 4. 2021 byla mezi SMB a společností NEUTRICS a.s. uzavřena Rámcová smlouva o spolupráci na provádění aukcí za účelem vymezení podmínek spolupráce stran v rámci procesu prodeje nemovitého majetku SMB transparentním způsobem v elektronické aukci spočívajícího v tom, že NEUTRICS pro SMB zprostředkuje prodej vybraného nemovitého majetku v prostředí veřejné datové sítě na adrese www.drazby-exekutori.cz prostřednictvím vlastního systému na provádění elektronických aukcí s cílem nalezení vhodného kupujícího a SMB poskytne v této věci součinnost a za poskytnuté služby zaplatí dohodnutou odměnu.

Na podkladě rámcové smlouvy o spolupráci se smluvní strany zavázaly za splnění podmínek tam stanovených mimo jiné k uzavření dílčí smlouvy o provedení aukce, která by byla uzavřena následně.

V současné době se probíhá změna v tom, že i aukce bude provádět CD CENTRUM COMS, a.s.

Popis předmětu dispozice:

Pozemek je podlouhlého tvaru a je ze tří stran zastavěn. Meziprostor (nezastavěný prostor dvora) je zpevněn po celé ploše (zámková dlažba). Přístup a vjezd je možný z ul. Vodní 254/9 uzamykatelnou bránou.

Hlavní budova o třech NP je situována do ulice Hybešova. Vpravo je propojena s dvorním traktem též o třech NP (půdorys ve tvaru L).

Dle poskytnutých podkladů byl objekt zkolaudován v roce 1900. Objekt byl využíván do konce března 2016, nyní je prázdný.

Kolem roku 1949 byly provedeny stavební úpravy a opravy. V letech 1982, 1993, 2000 a 2001 byly provedeny další menší opravy či rekonstrukce. V roce 2007 a 2008 byla opravena fasáda z ul. Hybešova, vč. nových oken.

Celkově lze hodnotit technický stav této části spíše jako horší a je určen k rekonstrukci. S ohledem na únosnost základů již nelze objekt zvyšovat o další podlaží.

Další část je jednopodlažní dvorní trakt, resp. přístavba, která je přístupná ze dvora s přístupem jak z hlavní budovy od ul. Hybešovy přes dvůr, tak vraty z ul. Vodní přes dvůr (vč. vjezdu do dvora). Objekt je zleva připojen k budově hlavní. Součástí je garáž s přístupem z ulice Vodní. Tato část je stejného stáří a je dle technického stavu určena k demolici (vhodné pro rozšíření parkovacího místa).

Dohromady tyto části tvorí jeden funkční celek a takto je zapsán jako stavba pod jedním číslem popisným v katastru nemovitostí.

Prvotní posouzení ceny z roku 2016 bylo na základě Znaleckého posudku č. 28500-745/2016 na objekt na adrese Hybešova 254/16, obec Brno, okres Brno-město, vypracovaný společností QUALIFORM, a.s., znalecký ústav. Stav byl posuzovaný k 17. 5. 2016.

Byla stanovena cena zjištěná dle oceňovacího předpisu ve výši 24.072.950 Kč a cena obvyklá, která činila 30.000.000 Kč.

Součástí spisu je studie „Projektová dokumentace stavebně technického stavu“, kterou zpracovala společnost QAULIFORM, a.s. v únoru 2019.

V rámci této studie bylo zpracováno zaměření stávajícího stavu, statické posouzení a studie navrhovaného stavu, včetně odhadu předpokládaných nákladů na realizaci navrhovaného stavu.

V uvedené dokumentaci je zpracována úvaha na přestavbu objektu na dům bytový, a to o 18 jednotkách určených k bydlení. Dle této studie by zde mohly být jednotky o užitné ploše 1092 m².

Závěr:

Zastupitelstvu města Brna je předkládán materiál zohledňující transparentní způsob řešení nabídkového řízení směřující ke zpeněžení hmotných a nehmotných nemovitých věcí, a to formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zák. č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, s tím, že nejnižší podání se vždy stanovuje za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku, případně nižší.

Dle ZP ze dne 22. 2. 2024 cena obvyklá zjištěná ve výši 46.000.000 Kč. Tato částka v rámci dražby bude představovat nejnižší podání.

Předmětem zpeněžení je pozemek p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je stavba č.p. 254, jiná stavba, stojící na části pozemku p. č. 1301 k. ú. Staré Brno, vše na adrese Hybešova 254/16, Brno, s přístupem a vjezdem přímo na pozemek z ul. Vodní.

Objekt je vhodný pro komerční využití a je nyní volný.

V tomto materiálu je navrhováno, aby ZMB schválila zpeněžení majetku SMB formou veřejné elektronické dobrovolné dražby za nejnižší podání 46.000.000 Kč.

Po schválení zpeněžení majetku SMB formou dražby v ZMB bude k projednání RMB předložena dílčí smlouva jako předpoklad pro zahájení procesu dražby.

Dražba musí být provedena do 22. 8. 2024.

Vlastnictví se v tomto případě nabyvá příklepem licitátora, přičemž následně následuje do 30 dnů úhrada nejvyššího podání v Kč neúspěšnějším dražitelem.

Do katastru nemovitostí se zapisuje na základě potvrzení o úhradě celé částky, kterou byla nemovitost vydražena.

Současné projednávání v orgánech SMB – rok 2024:

Předchozí projednávání podrobně - viz konec materiálu.

Z časového hlediska a s ohledem na dřívější projednávání v KM RMB byl materiál obsahující záměr a návrh dispozice s majetkem SMB předložen přímo RMB.

RMB na její R9/074. schůzi konané dne 13. 3. 2024

1. souhlasila

se záměrem zpeněžení pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161,

sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 46.000.000 Kč.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno) za těchto podmínek:

- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 46.000.000 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 4.600.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	-----	pro	-----	pro	pro

Záměr zpeněžení byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 22. 3. 2024.

Podrobný popis pozemku a objektu/budovy:

Předmětný pozemek p. č. 1301, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², a budova na adrese Hybešova čp. 254/16 se nachází v blízkosti centra mezi ulicemi Hybešova (vstup do hlavní budovy) a ulicemi Vodní (vstup a vjezd do dvora a do garáže, tj. na pozemek).

V okolí jsou převážně bytové domy s nebytovými prostory, případně provozní objekty a menší areály.

Objekt je dobře dopravně dostupný jak automobilovou, tak městskou hromadnou dopravou.

Parkování na ul. Hybešova není možný.

Pozemek p. č. 1301 k. ú. Staré Brno je dlouhého obdélníkového tvaru, je zpevněný a ze třech stran zastavěný provozuschopnými částmi budovy (viz část a/ a b/ níže).

Užitná plocha hlavního objektu celkem 1 477,51 m²

z toho podzemní podlaží 118,42 m²

Užitná plocha celkem (s PP poloviční výměrou) 1 418,3 m²

a/ Uliční objekt s dvorním křídlem - hlavní budova

Zastavěná plocha uliční části a dvorního traktu činí 600,6 m², obestavěný prostor je 8268 m³.

Celý objekt je zapsán v katastru nemovitostí jako celek, jedno číslo parcelní p. č. 1301 a jedno číslo popisné č.p. 254. Konstrukčně jsou všechny části objektu obdobné.

Jedná se o zděný objekt, půdorysného tvaru písmene L. Hlavní uliční část je podsklepená a má tři nadzemní podlaží (střecha sedlová). Na ni navazuje pravé dvorní křídlo, které není podsklepené a má také tři nadzemní podlaží (střecha pultová). Obě části jsou konstrukčně i provozně propojeny a tvoří jeden funkční celek. Hlavní chodba je situována po celé délce dvorního křídla a z ní jsou vstupy do jednotlivých kanceláří a soc. zázemí.

Vytápění ústřední (radiátory). Zdrojem tepla byl parovod, který byl v roce 2019 přepojen na horkovod. Ohřev vody zásobníkovým ohřivačem vody, ve dvorním křídle byly elektrické průtokové ohřivače. Jsou provedeny rozvody elektroinstalace, teplé a studené vody. Objekt je napojen na plyn. Kanalizace je svedena do veřejného řadu.

Technický stav - stavební úpravy

Dle poskytnutých podkladů byl objekt zkolaudován v roce 1900. V roce 1901 bylo přiřazeno číslo popisné.

Objekt byl využíván do konce března 2016. Od dubna 2016 je prázdný, bez využití.

Kolem roku 1949 byly provedeny stavební úpravy a opravy.

Následně byly provedeny jen menší opravy či rekonstrukce. V roce 1982 bylo provedeno například napojení na veřejnou kanalizaci, veřejný vodovod. Další opravy byly prováděny v roce 1993.

V roce 2000 byly provedeny stavební úpravy, a to statické sepnutí uličního křídla a statické zajištění zadního traktu dvorního křídla. Byla provedena rekonstrukce fasády do ulice Vodní i dvorní fasády.

V roce 2001 byla provedena izolace proti zemní vlhkosti v zadním traktu dvorního křídla.

V roce 2002 byla provedena rekonstrukce některých kanceláří ve III. NP a části v I. NP.

V roce 2007 a 2008 byla opravena uliční fasáda (osazena nová okna ve II. a III. NP). Uliční fasáda je historicky zdobená. V I. NP z obou ulic i ze dvora jsou na oknech osazeny mříže, z ul. Vodní i ve II. NP.

Dle vypracovaného posouzení oslunění a denního osvětlení obytných místností v souladu s normovými požadavky pro případ bytových jednotek vyhoví pouze místnosti z uliční části objektu (tj. 6 bytů), ostatních 12 bytů z nevyhoví, a jejich výstavba by mohla být realizována jen jako ubytovací jednotky.

Dispoziční řešení

V podzemním podlaží je zázemí, skladové prostory, kotelna, komora, rozvody.

I. NP: hlavní vstup z ulice Hybešova. Je zde zádveří, schodiště, kancelářské prostory, sociální zázemí.

Ve dvorním křídle jsou kanceláře, sociální zázemí, zadní schodiště.

Ve II. NP a III. NP v uliční části jsou kanceláře, kuchyňka, sociální zázemí. Ve dvorním křídle jsou kanceláře, sociální zázemí a v zadní části schodiště.

Půda v obou částech není využívána a prostor je volný. Střecha je pultová.

b/ Dvorní objekt – navazuje na hlavní uliční budovu zleva

Zděná budova přiléhá k budově Hybešova 18 a je obdélníkového tvaru.

Zastavěná plocha objektu je 224,50 m², obestavěný prostor činí 1 336,49 m³.

Objekt s jedním NP se nachází v levé zadní dvorní části. Podsklepená je pouze přední část navazující na spojovací krček (sklad a dílna) s hlavní budovou. Má ze dvora tři samostatné vstupy se schody.

Střecha pultová. Vytápění ústřední, rozvody elektroinstalace, rozvody topení. Kanalizace je svedena do řadu. Přípojka plynu je zaslepena.

Celkově je technický stav spíše horší (pukliny ve zdech, znatelná vlhkost).

Dispoziční řešení

V podzemním podlaží je kolektor na teplovod a tři sklepní prostory.

V prvním nadzemním podlaží jsou kanceláře, bývalá jídelna s kuchyňkou, sociální zázemí. Místnosti jsou řazeny za sebou. V zadní části je přímo z ulice Vodní přístupná garáž.

Půda není využívána a prostor je volný.

Dvorní objekt je ve špatném technickém stavu a je uvažováno o jeho demolici. Oprava tohoto objektu není ekonomicky výhodná. Hlavní důvodem demolice je však získání plochy pro parkování ve dvoře s příjezdem z ul. Vodní.

c/ V objektu a) i b) se nachází drobné movité věci, které jsou spojené nebo zabudované do zdiva a tvoří tak jejich součást, nebo příslušenství, (kuchyňské linky, sanitární vybavení v koupelnách a toaletách, zrcadla, dveře, vestavěné skříně, kotle, výměníky, uzavřené nádrže, rozvody topení, vč. radiátorů, vody, elektřiny,...). Stav těchto věcí je různý, někde chybí nebo jsou rozbité.

d/ Energetický audit a Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)

V poskytnutém Stavebně technickém průzkumu, který zpracoval znalecký ústav QUALIFORM, a.s. je uvedeno, že byl PENB zpracován v prosinci 2014 společností BRES spol. s r.o. Dle tohoto hodnocení byl hlavní objekt i s dvorním křídlem (administrativní budova) zařazen do stupně tepelné náročnosti do **klasifikace D-měně úsporná**.

Levý jednopodlažní dvorní objekt byl zařazen do stupně tepelné náročnosti do **klasifikace E- nevhodná**.

Dle Energetického auditu je hlavní objekt zařazen do **klasifikace F-výrazně nevyhovující.**

Dle Stavebně technického průzkumu byla únosnost základových konstrukcí překročena. Proto z těchto důvodů nelze uvažovat s nadstavbou dalších podlaží.

e/ Souhrnné zhodnocení stavebnětechnického stavu objektu:

Z exteriéru objekt působí zachovalým dojmem. Interiér ovšem působí značně „vybydleným“ a neudržovaným dojmem. Prostory I. PP v obou částech budovy trpí projevy vztlínání zemní vlhkosti. Dřevěné podlahy ve všech podlažích jsou místy nerovné. V III. NP v některých kancelářích ve dvorním traktu jsou stopy po zatékání ze střechy. Jsou patrné trhliny. Půdní prostor je poměrně zachovalý, avšak na většině vazných trámů je patrné napadení hnilobou v důsledku zatékání. V několika místech je propadená půdovka. Ve štítové stěně je trhlina přes celou šířku zdiva.

Objekt má složitou, průchozí a roztržitěnou dispozici jednotlivých prostor. V objektu je několik různých výškových úrovní v rámci jednoho podlaží.

Po celou dobu jeho užívání byl objekt udržován, tudíž je možné uvažovat o rovnoměrném opotřebením objektu. V průběhu užívání objektu bylo provedeno několik změn, které se promítly do jeho životnosti. Jednalo se spíše o opravy a adaptace. V současném stavu jsou tyto konstrukce a vybavení nadmíru opotřebované.

V některých místnostech probíhal technický průzkum stavu budovy a podlaží. V objektu byly provedeny kopané sondy pro identifikaci způsobu založení objektu a zjištění úrovně základové spáry, včetně stanovení vlastnosti základové půdy. Dále byly provedeny i sondy stropních konstrukcí a proveden průzkum krovu. Dotčené místnosti jsou značně znehodnoceny (nachází se hromady zdiva nebo hlíny).

Stavebnětechnický stav byl podrobně popsán v prvotním ZP č. 1911/001/2021 ze dne 21. 2. 2021. Popis vyplývá i z dalších dokumentů stavby a dalších ZP.

Vlastnictví:

Statutární město Brno je dle LV č. 10001 vlastníkem předmětného pozemku p. č. 1301, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m² v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je stavba, Staré Brno, čp. 254, způsob využití jiná stavba, na základě § 2 zák. č. 172/1991 ČRN ze dne 24. 4. 1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

Nabývací titul kn. vložka č. 792 k. ú. Brno-město.

Restituce uplatněna nemohla být, jedná se o tzv. historický majetek.

Dle LV nejsou vlastnická práva omezena, nejsou zástavní práva, předkupní práva, ale jsou věcná břemena/služebnosti k inženýrským sítím.

RMB na své R8/217. schůzi konané dne 4. 5. 2022 schválila zřízení těchto služebností:

- **Pro společnost Teplárny Brno, a.s.**- vedením parní teplovodní přípojky (tepelný rozvod - horkovod 2xDN65/160 v bezkanálovém uložení, jehož součástí je i svazek komunikačních kabelů uložených nad horkovodním potrubím).

- **Pro Dopravní podnik města Brna, a.s.** - kotevní úchyt převěsu trolejového vedení tramvajové dráhy v ulici Hybešova nacházející se na objektu Hybešova 16. Správcem pozemku a objektů je Odbor správy majetku MMB. Objekt je dlouhodobě bez využití, je vyklizený a odstavený od všech energetických médií. Nejsou evidovány žádné nájemní smlouvy.

- **Pro Technické síť Brno, akciová společnost** - zařízení veřejného osvětlení a ochranným pásmem VO (1 m od osy kabelu) - na budově je umístěn výložník se světlem a přívodní kabely,

- **Primární kolektor** se nachází pod částí pozemku (pro rozvod inženýrských sítí), uložený pod pozemkem v hloubce 21,5 m (podlaha), 17 m strop kolektoru. Konstrukce kolektoru je kruhového profilu o průměru 4,5 m ze železobetonové konstrukce s ostěním tl. 40 cm.

Tato skutečnost bude uvedena ve smlouvě pro případ nové výstavby nového majitele na části pozemku, kde vede těleso kolektoru (**nebude se zřizovat služebnost**).

V kolektoru jsou uloženy kabely podzemního vedení VN, NN a sdělovací kabely ve vlastnictví společnosti EG.D, a.s. a vedení optických telekomunikačních kabelů a telekomunikační přípojky ve vlastnictví společnosti CETIN a.s. a teplovod společnosti Teplárny Brno, a.s.

- **Využití pozemku dle ÚPmB** - pro uvedený pozemek se předpokládá obdobný způsob využití.

Platný Územní plán města Brna

Předmětný pozemek je z hlediska ÚPmB součástí stavební stabilizované smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem jádrová, tj. **smíšená plocha centrálního charakteru (SJ)**. Takto vymezené plochy slouží dle regulativů ÚPmB převážně k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, přípustné jsou mimo jiné i bytové domy.

Dle návrhu **nového ÚPmB** je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy C/k4, smíšené obytné s kompaktní strukturou zástavby. Výška zástavby 9 až 22 m.

Ocenění – zpeněžení:

Dle **aktuálního Znaleckého posudku č. 2039/2024 o ceně obvyklé pozemku p. č. 1301, jehož součástí je stavba čp. 254, or. č. Hybešova 16, vše v k. ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město** činí obvyklá cena předmětu dražby jako cena konečná.....**46.000.000 Kč**.

ZP vypracoval Ing. Bronislav Žáček dne 22. 2. 2024.

Tento posudek je výchozí pro určení aktuální ceny obvyklé.

Dodání předmětu koupě je **osvobozeno** od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, neboť je stavba starší pěti let.

Předchozí ZP - **Znalecký posudek č. 2027/2023 ze dne 18. 4. 2023** (Ing. Bronislavem Žáček).

Užitná plocha pro výpočet činí 1418 m².

Porovnávací metodou byla zjištěna cena obvyklá ve výši **45.000.000 Kč**.

Předchozí projednávání - rok 2023:

KM RMB na své R9/KM/11 konaném dne 25. 5. 2023 vzala na vědomí a doporučila RMB

1. vzít na vědomí

- výsledek veřejné elektronické dobrovolné dražby pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno, konané dne 23. 11. 2022, ve které nebylo učiněno ani nejnižší podání ve výši 59.400.000 Kč a předmět

dražby zůstal nevydražen

- že dle Znaleckého posudku č. 2027/2023 ze dne 18. 4. 2023 činí obvyklá cena výše uvedeného pozemku a stavby 45.000.000 Kč

2. souhlasila

se záměrem zpeněžení pozemku

p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 45.000.000 Kč

3. Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna

schválit

zpeněžení pozemku

p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno) za těchto podmínek:

- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši **45.000.000 Kč**

- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejméně 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 4.500.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč

Hlasování: 12 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Martin Brym	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejtl	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro

RMB na své R9/034 konané dne 31. 5. 2023

1. vzala na vědomí

- výsledek veřejné elektronické dobrovolné dražby pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno, konané dne 23. 11. 2022, ve které nebylo učiněno ani nejnižší podání ve výši 59.400.000 Kč a předmět dražby zůstal nevydražen

- Znalecký posudek č. 2027/2023 ze dne 18. 4. 2023, dle kterého činí obvyklá cena výše uvedeného pozemku a stavby 45.000.000 Kč.

2. souhlasila

se záměrem zpeněžení pozemku

p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno) s tím, že nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 45.000.000 Kč.

3. doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení pozemku

p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno) za těchto podmínek:

- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši 45.000.000 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 4.500.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňkov	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivínská	Bc. Aberl	Ing. arc h.	RNDr. Chvátal Ph.D.	Ing. Kratoch	JUDr. Matono	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Záměr byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

ZMB na svém Z9/08. zasedání konaném dne 20. 6. 2023

1. vzalo na vědomí

- výsledek veřejné elektronické dobrovolné dražby pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno, konané dne 23. 11. 2022, ve které nebylo učiněno ani nejnižší podání ve výši 59.400.000 Kč a předmět dražby zůstal nevydražen,
- Znalecký posudek č. 2027/2023 ze dne 18. 4. 2023, dle kterého činí obvyklá cena výše uvedeného pozemku a stavby 45.000.000 Kč.

2. schválilo zpeněžení pozemku

p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161, sídlo: Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno) za těchto podmínek:

- nejnižší podání bude na základě znaleckého posudku stanoveno ve výši **45.000.000 Kč**
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne skončení dražby
- odměna dražebníka 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 4.500.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč.

Dílní smlouva - RMB na své R9/041. schůzi konané dne 12. 7. 2023

staženo z programu v rámci projednávání programu schůze - Návrh smlouvy o provedení dražby společností CD CENTRUM COMS, a.s. – zpeněžení pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9)

Předchozí projednávání - rok 2022:

KM RMB na svém R8/KM/77. zasedání konaném dne 14. 4. 2022

1. doporučila Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna

VARIANTA A

souhlasit

se záměrem zpeněžení pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku

2. doporučila Radě města Brna

VARIANTA B

souhlasit

se záměrem prodeje pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno formou elektronické aukce za minimální kupní cenu v místě a čase obvyklou stanovenou na základě znaleckého posudku, a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy

3. doporučila Radě města Brna

a) schválit

- zřízení služebnosti

spočívající zejména v právu umístění technického zařízení, umožnění jeho správy, na budově č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívané jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16, Brno, k. ú. Staré Brno, která je součástí pozemku p. č. 1301, vše k. ú. Staré Brno, za dohodnutou úplatu za zřízení služebnosti ve výši 1.000 Kč + DPH 21 %, tj. celkem **1.210 Kč, ve prospěch společnosti Dopravní podnik města Brna, a.s.** (IČO: 255 08 881, sídlo: Hlinky 64/151, Pisárky, 603 00 Brno) **jako oprávněného ze služebnosti a k tíži statutárního města Brna jako vlastníka pozemku, jehož součástí je zatížená stavba,** a za podmínek smlouvy o zřízení služebnosti, která je součástí tohoto materiálu

- zřízení služebnosti

spočívající zejména v právu umístění horkovodního vedení, vč. ochranného pásma, na pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, a umožnění jeho správy, za dohodnutou úplatu za zřízení služebnosti ve výši **417.010 Kč, vč. DPH 21 %, ve prospěch společnosti Teplárny Brno, a. s.** (IČO: 463 47 534, se sídlem Okružní 828/25, Lesná, 638 00 Brno) **jako oprávněného ze služebnosti a k tíži statutárního města Brna jako vlastníka zatíženého pozemku, jehož součástí je stavba,** a za podmínek smlouvy o zřízení služebnosti, která je součástí tohoto materiálu

- zřízení služebnosti

spočívající zejména v právu umístění zařízení veřejného osvětlení, vč. ochranného pásma kabelu, a umožnění jeho správy, na pozemku p. č. 1301, jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, a na této stavbě využívané jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16, Brno, vše k. ú. Staré Brno, za dohodnutou úplatu za zřízení služebnosti ve výši **23.450 Kč, vč. DPH 21 %, ve prospěch společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost** (IČO: 255 12 285, sídlo: Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno) **jako oprávněného ze služebnosti a k tíži statutárního města Brna jako vlastníka zatíženého pozemku, jehož součástí je zatížená stavba,** a za podmínek smlouvy o zřízení služebnosti, která je součástí tohoto materiálu

b) pověřit

vedoucí Majetkového odboru MMB k podpisu všech uvedených smluv o zřízení služebnosti

Hlasování var. A: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevřkta	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	pro	pro	pro	pro	omluven	omluven	pro	pro	nepřipojen	pro

RMB na své R8/217 schůzi konané dne 4. 5. 2022 hlasovala bez rozpravy o variantě A).

1. doporučila

Zastupitelstvu města Brna souhlasit se záměrem zpeněžení pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění prováděné společností CD CENTRUM COMS, a. s., s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

2. schválila

k tíži statutárního města Brna jako vlastníka pozemku p. č. 1301, jehož součástí je budova č.p. 254, způsob využití jiná stavba, provozovaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16, Brno, vše k. ú. Staré Brno, zřízení těchto **služebností**:

a) spočívající zejména v právu umístění technického zařízení a umožnění jeho správy, na budově č.p. 254, která je součástí pozemku p. č. 1301, vše k. ú. Staré Brno, za dohodnutou úplatu za zřízení této služebnosti ve výši 3.884,10 Kč, zřízené ve prospěch společnosti Dopravní podnik města Brna, a.s. (IČO: 255 08 881, sídlo: Hlinky 64/151, Pisárky, 603 00 Brno) jako oprávněné z této služebnosti. Smlouva o zřízení služebnosti je přílohou č. 20a tohoto zápisu.

b) spočívající zejména v právu umístění horkovodního vedení, vč. ochranného pásma, a umožnění jeho správy, na pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je budova č.p. 254, vše k. ú. Staré Brno, za dohodnutou úplatu za zřízení služebnosti ve výši 419.010 Kč, zřízené ve prospěch společnosti Teplárny Brno, a. s. (IČO: 463 47 534, se sídlem Okružní 828/25, Lesná, 638 00 Brno) jako oprávněné z této služebnosti. Smlouva o zřízení služebnosti je přílohou č. 20b tohoto zápisu.

c) spočívající zejména v právu umístění zařízení veřejného osvětlení, vč. ochranného pásma kabelu, a umožnění jeho správy, na pozemku p. č. 1301, jehož součástí je zatížená stavba č.p. 254, vše k. ú. Staré Brno, za dohodnutou úplatu za zřízení služebnosti ve výši 25.450 Kč, zřízené ve prospěch společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost (IČO: 255 12 285, sídlo: Barvířská 822/5, Zábřovice, 602 00 Brno) jako oprávněné ze služebnosti. Smlouva o zřízení služebnosti je přílohou č. 20c tohoto zápisu.

3. pověřila vedoucí Majetkového odboru MMB k podpisu všech uvedených smluv o zřízení služebnosti.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Koliáčny	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chváta	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

ZMB na svém Z/38. zasedání konaném dne 17. 5. 2022 souhlasilo se záměrem zpeněžení pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č. p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno

formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění prováděné společností CD CENTRUM COMS, a.s., s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

RMB na své R8/224. schůzi konané dne 15. 6. 2022 doporučila

Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, prováděné společností CD CENTRUM COMS, a.s. s tím, že nejnižší podání je stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku, a to ve výši 59.400.000 Kč.

Schváleno jednomyslně 8 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	-----	pro	pro	pro	-----	pro	pro	pro	nepř.

ZMB na svém zasedání Z8/39 konaném dne 21. 6. 2022 schválilo

zpeněžení pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č. p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, prováděné společností CD CENTRUM COMS, a.s. s tím, že nejnižší podání je stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku, a to ve výši 59.400.000 Kč.

Počáteční projednávání - rok 2021:

KM RMB na svém R8/KM/53. zasedání konaném dne 18. 3. 2021 doporučila Radě města Brna souhlasit

se záměrem prodeje pozemku

- p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 16, Brno v k. ú. Staré Brno

formou elektronické aukce za minimální kupní cenu 46.100.000 Kč (osvobozeno od DPH) odpovídající ceně obvyklé, a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy

schválit

smlouvu o provedení aukce mezi statutárním městem Brnem a NEUTRICS a.s., IČO 25435795, se sídlem Štětkova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha, a za podmínek smlouvy, která je součástí materiálu

pověřit

vedoucí Majetkového odboru MMB podpisem této smlouvy

souhlasit

s tím, aby Majetkový odbor MMB oslovil v pořadí druhého účastníka elektronické aukce za účelem uzavření kupní smlouvy za cenu dosaženou v elektronické aukci v případě, že nedojde k uzavření kupní smlouvy s vítězem elektronické aukce provedené na základě výše uvedené smlouvy o provedení aukce

souhlasit

s provedením opakované elektronické aukce za stejných podmínek dohodnutých ve výše uvedené smlouvě o provedení aukce v případě, že nedojde k uzavření kupní smlouvy s účastníkem elektronické aukce, který se umístil jako druhý v pořadí

Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů. **Usnesení bylo přijato.**

Doležal	Vašina	Pokorný	Trllo	Šafařík	r. Haluza	r. Nevřkla	Boleslav	r. Leder	Janíček	Havelka
pro	pmluven	pro	pro	pro	pro	pro	pmluven	pro	pmluven	pro

RMB na své R8/145. schůzi konané dne 21. 4. 2021 stáhla materiál z programu projednávání.

RMB na své R8/146. schůzi konané dne 28. 4. 2021 stáhla materiál z programu projednávání.

Stanoviska příslušných orgánů k prodeji:

OÚPR MMB – dle vyjádření ze dne 25.11.2020

je pozemek p. č. 1301, k. ú. Staré Brno z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební stabilizované smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem jádrová, tj. **smíšená plocha centrálního charakteru (SJ)**. Takto vymezené plochy slouží dle regulativů ÚPmB převážně **k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, přípustné jsou mimo jiné i bytové domy.**

Z hlediska budoucího využití se pro uvedený pozemek předpokládá v zásadě obdobný způsob využití, neboť v návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek součástí plochy smíšené obytné s kompaktní strukturou zástavby. Vzhledem k této skutečnosti a s přihlédnutím k tomu, že se jedná o stabilizované území, které není dotčeno žádnou navazující územně plánovací dokumentací či veřejně prospěšnou stavbou nebo veřejně prospěšným opatřením, neshledává OÚPR MMB důvody pro to, aby byl uvedený pozemek (vč. stavby) i nadále ve vlastnictví SMB.

OÚPR MMB nemá z územně plánovacího hlediska námítky k prodeji pozemku p. č. 1301, vč. stavby domu Hybešova 16, k. ú. Staré Brno.

MČ Brno–střed – dle sdělení ze dne 8. 2. 2021

RMČ Brno–střed na své 100. schůzi, konané dne 1. 2. 2021, neměla námitek k případné dispozici s pozemkem p. č. 1301, jehož součástí je stavba č.p. 254 (Hybešova 16), k. ú. Staré Brno, formou veřejného nabídkového řízení – RMČ BS usnesení RMČ/2021/100/09 ze dne 1. 2. 2021.

OI MMB – dle sdělení ze dne 28. 1. 2021

k objektu Hybešova 16 patří 2 kanalizační přípojky (jedna vede do ul. Hybešova, jedna do ul. Vodní) a vodovodní přípojka ve vlastnictví SMB, které jsou v nájmu/pachtu společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Podrobnější informace jsou součástí spisu.

OSM MMB – dle vyjádření ze dne 4. 1. 2021

nemá odbor, jakožto správce uvedených nemovitostí, k prodeji námitek.

Objekt je dlouhodobě bez využití, je vyklizený a odstavený od všech energetických médií.

Odbor památkové péče – dle vyjádření ze dne 21. 12. 2020

není nemovitost Hybešova 16 kulturní památkou evidovanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR. Z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, nejsou dány žádné požadavky na zcizení majetku.

Poznámka v katastrálním operátu znamená, že nemovitost se fakticky nachází na území ochranného pásma Městské památkové rezervace Brno. Ani tato skutečnost nemá vliv na majetkovou dispozici.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – dle vyjádření ze dne 7. 1. 2021

je pozemek p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno dotčen uložením vodovodní přípojky, jejíž bývalá veřejná část je

v majetku SMB a v nájmu BVK, a.s. (viz příložená situace), uložením jednotné kanalizační přípojky DN 150 (z kameniny do ulice Hybešovy, do níž je před vchodem napojen i střešní svod z budovy), která je v majetku SMB a v pachtu BVK, a.s. (viz příložená situace), uložením dešťové kanalizační přípojky DN 150 (z kameniny a jde o střešní svod do ulice Vodní), která je v majetku SMB a v pachtu BVK, a.s. (viz příložená situace).

Společnost současně upozorňuje, že je pozemek p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno dotčen:

- vedením ve dvorní komunikaci vnitřní kanalizací blíže nespecifikovaného profilu, délky a hloubky, sloužící pro odvodnění zadního traktu budovy a přístavků, kterou BVK, a.s. neprovozují.
- vedením optických telekomunikačních kabelů a telekomunikační přípojky ve vlastnictví České telekomunikační infrastruktury a.s.
- vedením parní teplovodní přípojky ve vlastnictví Tepláren Brno, a.s.
- vedením kolektoru, ve kterém jsou uloženy kabely podzemního vedení VN, NN a sdělovací kabely ve vlastnictví E.ON Distribuce, a.s.

S prodejem pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno společnost souhlasí a současně doporučuje prodej nemovitosti včetně příslušenství (tzn. včetně jednotné kanalizační přípojky DN 150 a dešťové kanalizační přípojky DN 150 a následné vynětí předmětných kanalizačních přípojek z propachtovaného majetku a úpravu Koncesní smlouvy.

Do příslušenství společnost doporučuje zahrnout i vodovodní přípojku a tím i vynětí vodovodní přípojky z pronajatého majetku a následnou úpravu Nájemní a provozní smlouvy.

Teplárny Brno, a.s. - dle vyjádření ze dne 16. 12. 2020

se na pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno nachází tepelný rozvod ve vlastnictví nebo správě společnosti Teplárny Brno, a.s. (dále jen TB).

Jedná se o horkovod 2xDN65/160 v bezkanálovém uložení, jehož součástí je i svazek komunikačních kabelů uložených nad horkovodním potrubím.

Na základě výše uvedených skutečností společnost žádá, aby byla v rámci kupní smlouvy s budoucím vlastníkem zřízena služebnost k pozemku, který je dotčen zařízením TB, která bude spočívat v oprávnění umístit, provozovat, provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti a udržovat rozvodné tepelné zařízení umístěné na pozemku p.č. 1301 v k.ú. Staré Brno a dále v oprávnění umožnit přístup k zajišťování provozu, běžné údržby, oprav a odstraňování poruch na tomto rozvodném tepelném zařízení v kteroukoliv denní a noční dobu.

Technické sítě Brno, akciová společnost – dle vyjádření ze dne 11. 1. 2021

je pozemek p. č. 1301, k. ú. Staré Brno, jehož součástí je budova č.p. 254, Hybešova 16, dotčen zařízením veřejného osvětlení a ochranným pásmem VO (1 m od osy kabelu). Na budově je umístěn výložník se světlem a přívodní kabely a v těsné blízkosti budovy je podzemní kabelové vedení. Pozemek je dotčen i kolektorem – nedílnou součástí tohoto vyjádření je i vyjádření vedoucího Odboru kolektorů Ing. Benži.

V případě, že dojde k prodeji pozemku dotčeného zařízením VO/ochranným pásmem VO, společnost požaduje před uzavřením kupní smlouvy nebo spolu s kupní smlouvou uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti.

Přesnou polohu a rozsah služebnosti určí geometrický plán, který je nedílnou součástí smlouvy o služebnosti (pokud se nebude břemenit celý pozemek).

- dle vyjádření ze dne 11. 1. 2021 vedoucího Odboru kolektory s prodejem pozemku souhlasí za splnění níže uvedených podmínek:

Pod částí pozemku p. č. 1301 se nachází těleso primárního kolektoru pro rozvod inženýrských sítí. Kolektor je pod pozemkem uložen v hloubce 21,5 m (podlaha), 17 m strop kolektoru. Konstrukce kolektoru je kruhového profilu o průměru 4,5 m ze železobetonové konstrukce s ostěním tl. 40 cm.

V případě prodeje je nutné tuto skutečnost uvést z důvodu možné nové výstavby nového majitele na části pozemku, kde vede těleso kolektoru.

Dopravní podnik města Brna, a.s. – dle vyjádření ze dne 22.12. 2020

se na objektu Hybešova 16, umístěného na pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, nachází kotevní úchyt trolejového vedení tramvajové dráhy v ulici Hybešova.

Před případným prodejem uvedeného pozemku nebo jeho částí společnost požaduje na kotevní úchyt trolejového vedení DPMB, a.s. zřídit věčné břemeno ve prospěch DPMB, a.s.

EG.D, a.s. (E.ON Distribuce, a.s.) – dle vyjádření ze dne 16. 12. 2020

se v zájmovém území nachází podzemní vedení VN (vedení VN jdoucí uprostřed poz. p. č. 1301 je uloženo v kolektoru), podzemní vedení NN, podzemní sdělovací vedení (sdělovací vedení jdoucí uprostřed poz. p. č. 1301 je uloženo v kolektoru).

Ke stavbě a činnosti v ochranných pásmech zařízení distribuční soustavy je investor povinen zajistit si písemný souhlas ve smyslu § 46 odst. 11 zák. č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích, v platném znění.

Souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy uděluje E.GD, a.s. (E.ON Distribuce, a.s.).

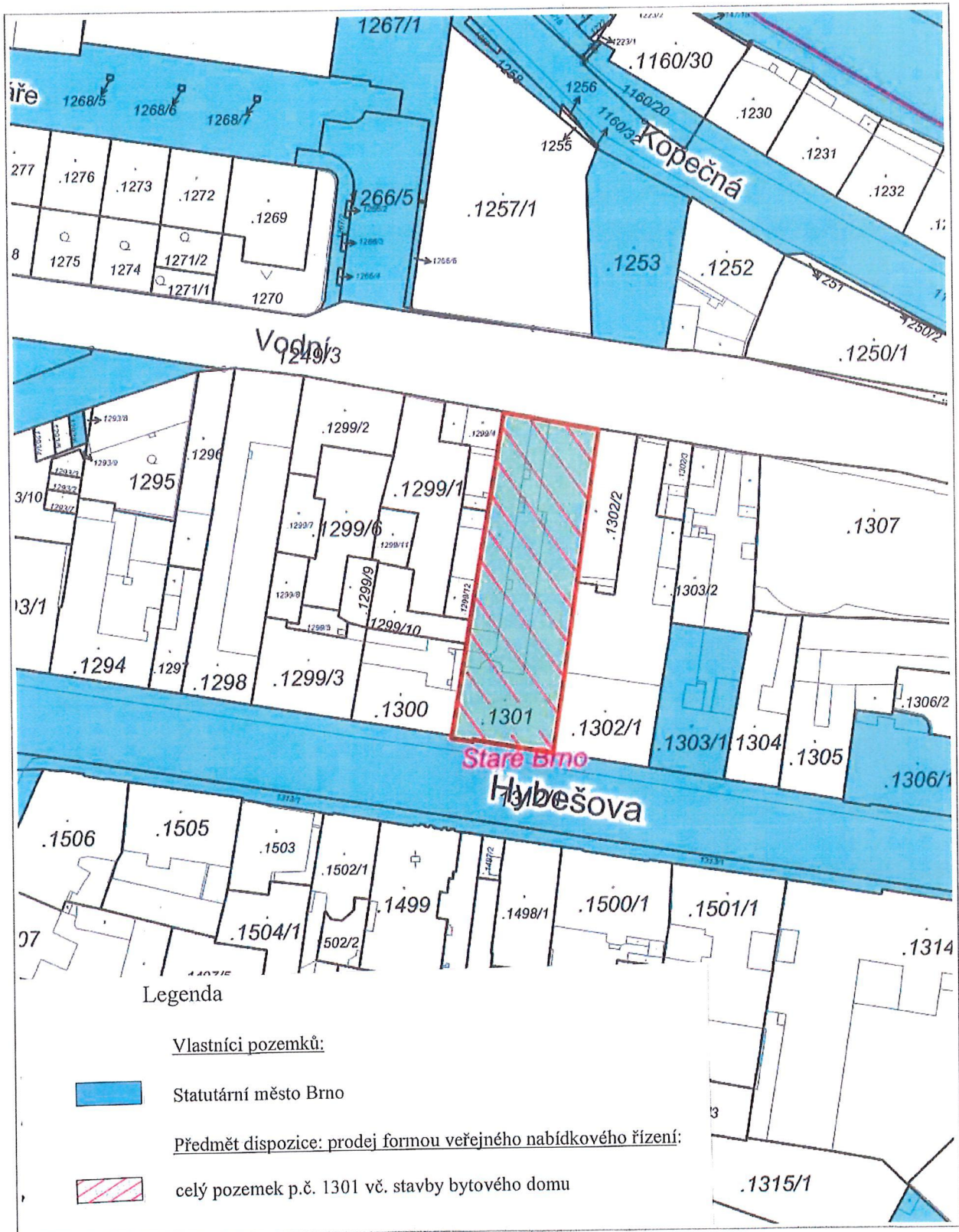
GasNet, s.r.o. – dle vyjádření ze dne 16. 12. 2020

se v zájmovém území nebo jeho blízkosti nachází provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky ve vlastnictví nebo správě RWE GasNet, s.r.o. Současně upozorňuje, že se v zájmovém území mohou nacházet plynárenské zařízení a plynovodní přípojky, která jsou ve fázi výstavby a dosud nebyla RWE GasNet, s.r.o. k provozování. Taktéž se v zájmovém území mohou nacházet plynárenská zařízení a plynovodní přípojky jiných vlastníků či správců, případně i dlouhodobě nefunkční/neprovozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky bez dostupných informací o jejich poloze a vlastnictví.

CETIN a.s. – dle vyjádření ze dne 21. 1. 2021

dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti CETIN.

Dle sdělní společnosti je stavebník povinen řídit se Všeobecnými podmínkami společnosti – součástí spisu.

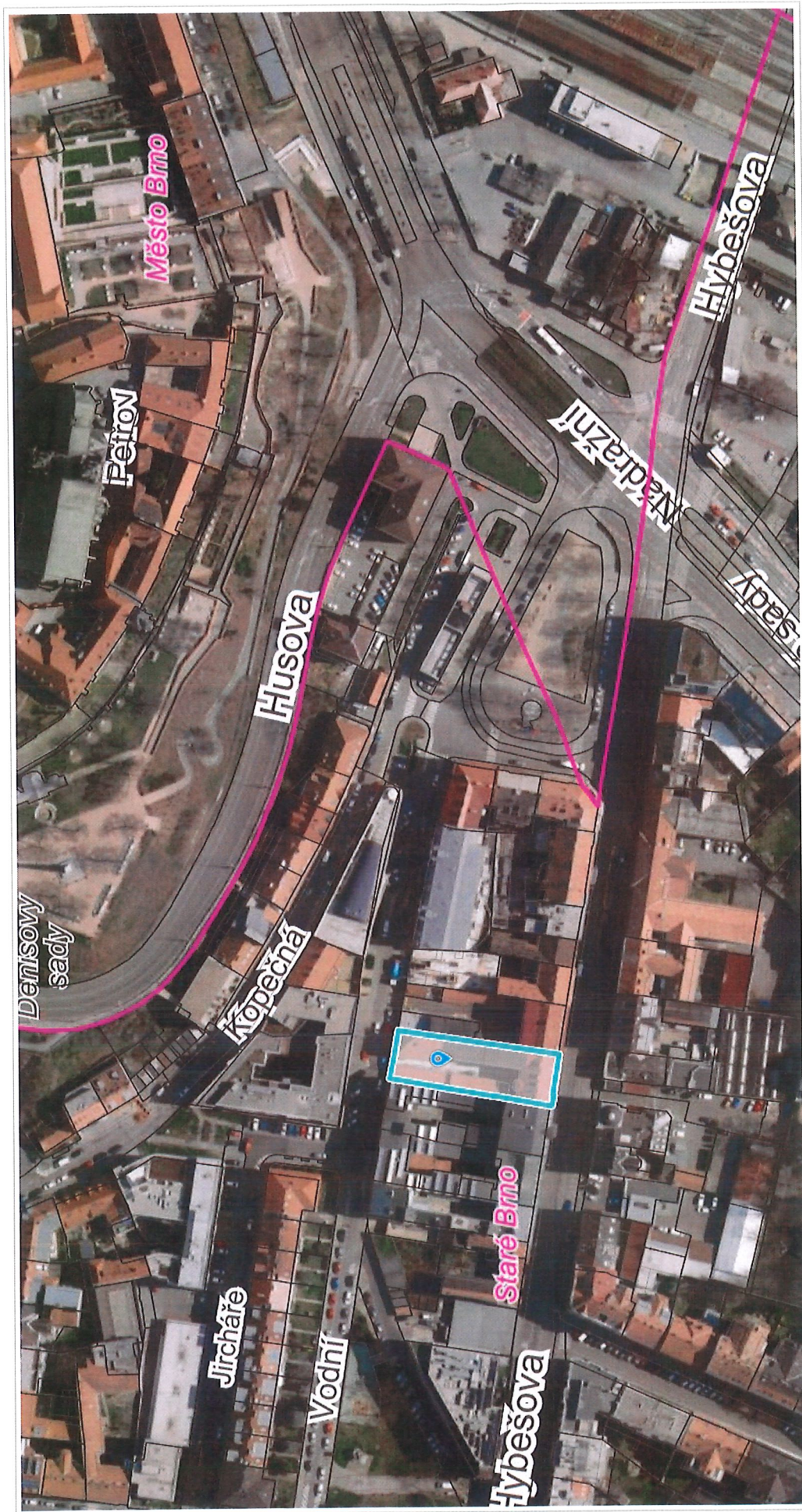


20 m

1 : 944

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytisknuto v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

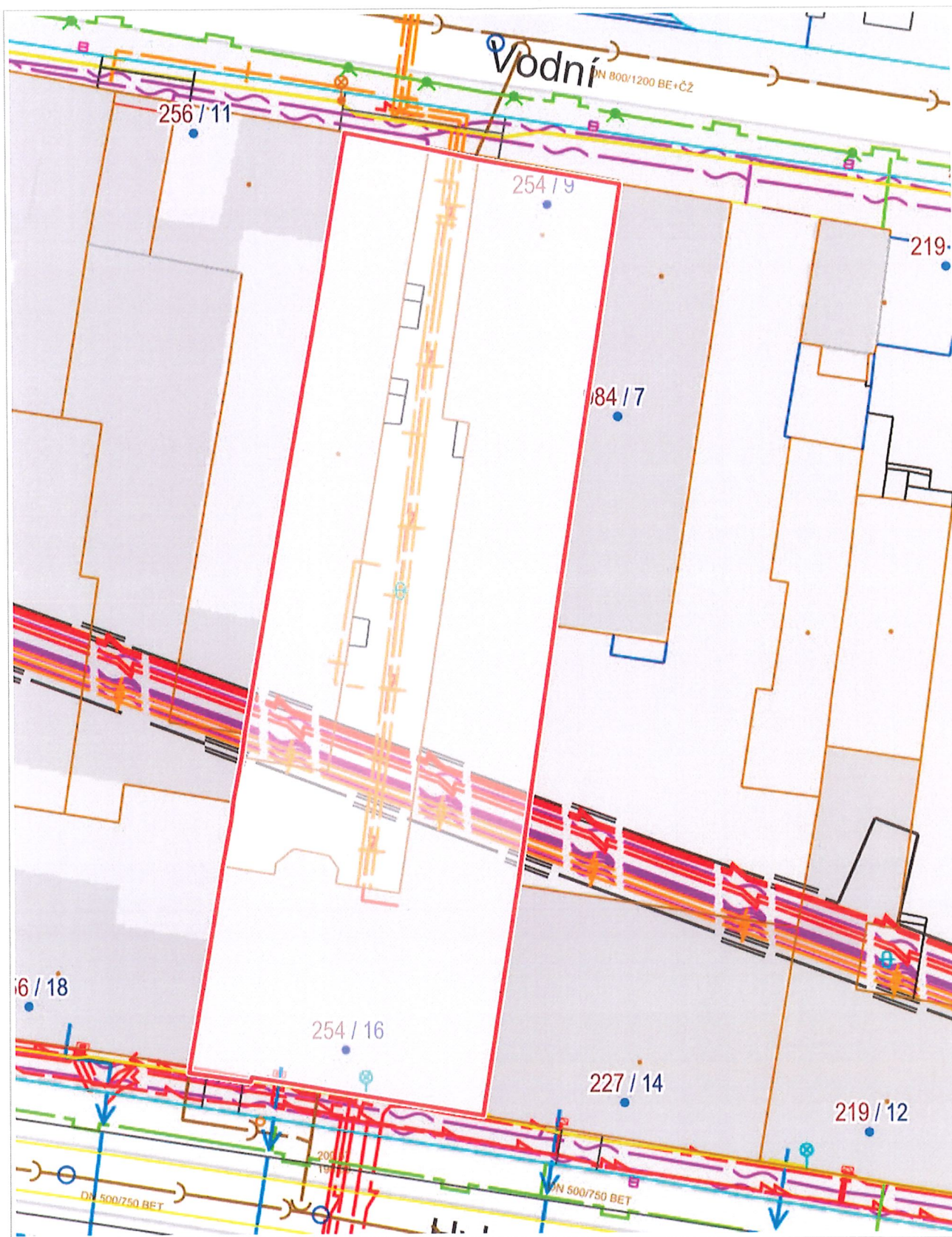


50 m

1 : 2 000

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2020, RUIAN © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



1 : 330

© Přispěvatelé OpenStreetMap, RÚIAN: © ČÚZK, Technická mapa: Informativní zobrazení digitální technické mapy města Brna. Technická mapa zobrazuje data technických sítí z různých zdrojů a nemusí být kompletní. MMB neručí za správnost a polohovou přesnost zákresu technických sítí. Informace z aplikace nenahrazují vyjádření správce o existenci a poloze sítí. Informace o ochranných pásmech získáte od

správce sítí.

ADRESNÍ MÍSTA

82/11 Číslo popisné / číslo orientační

E1458 Číslo evidenční


- Definiční body adres RÚIAN


KOMPLETNÍ SÍŤ

 Vodovod

 Veřejné osvětlení

 Teplovod

 Slaboproud

 Silnoproud

 Plynovod

 Kolektor

 Kanalizace

ULICE

Malé n Náměstí

Sady Parky, sady

UL. HYBEŽOVA



VL. VODNI



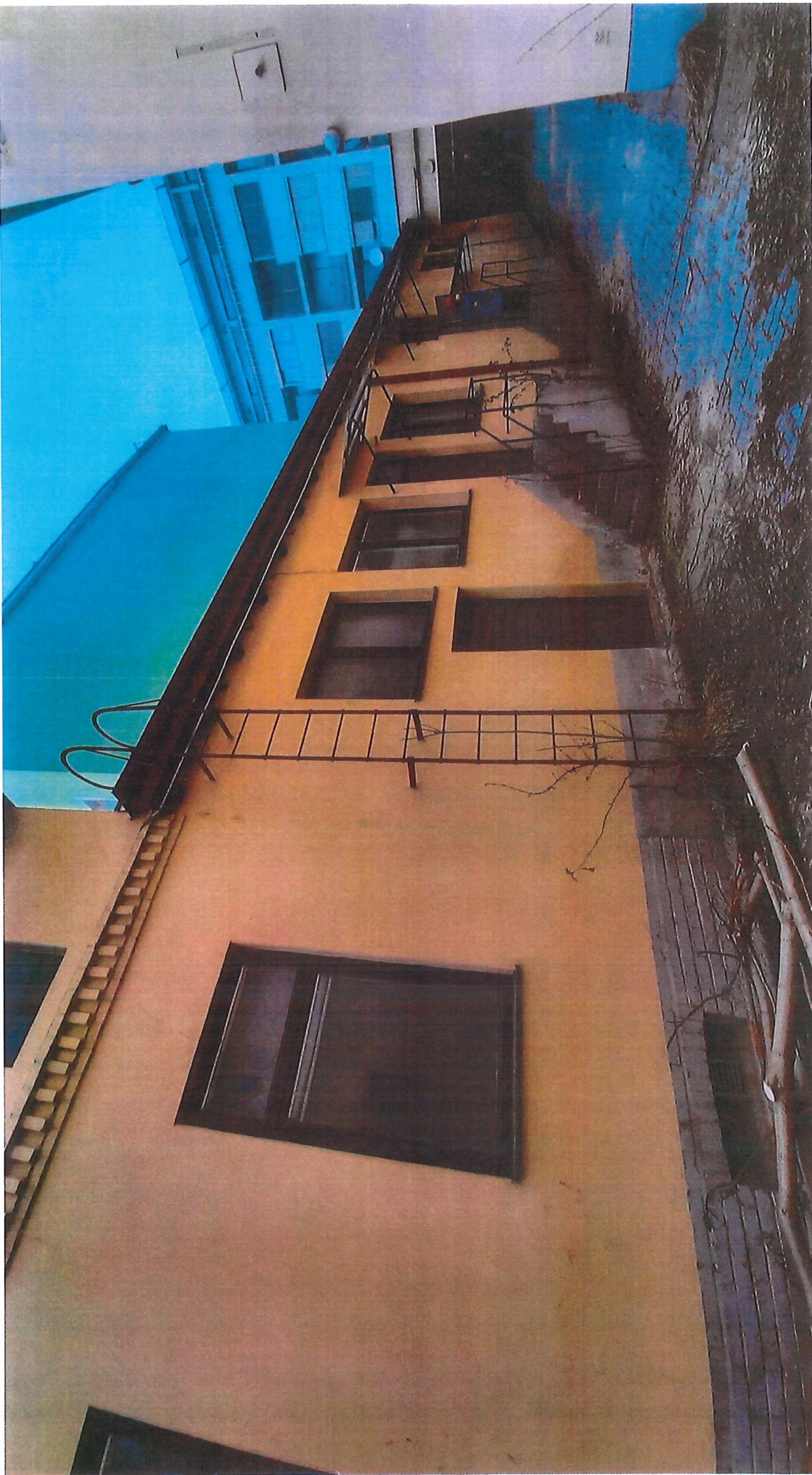
DVŮR směr ul. VODNÍ

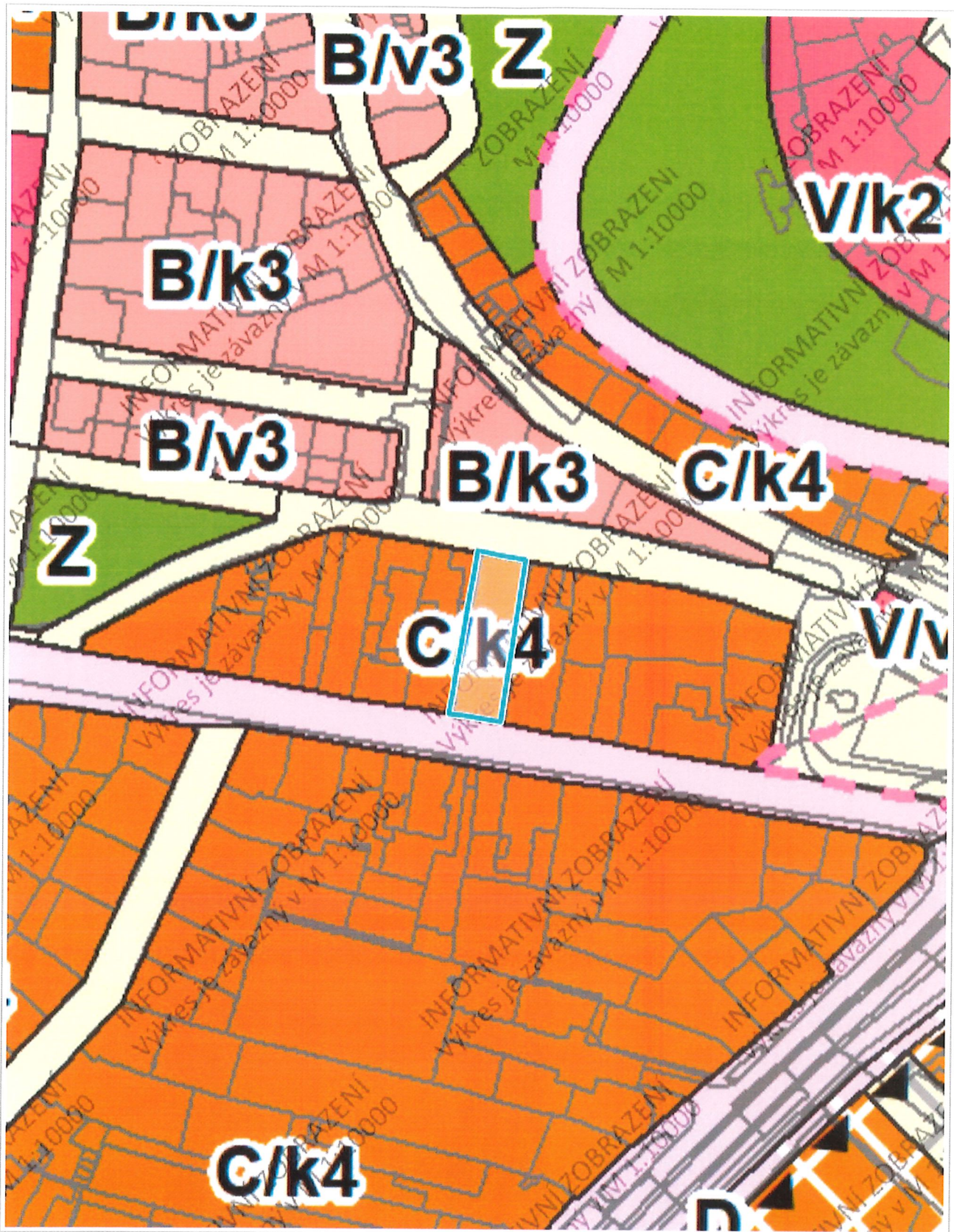


Z E DVORA



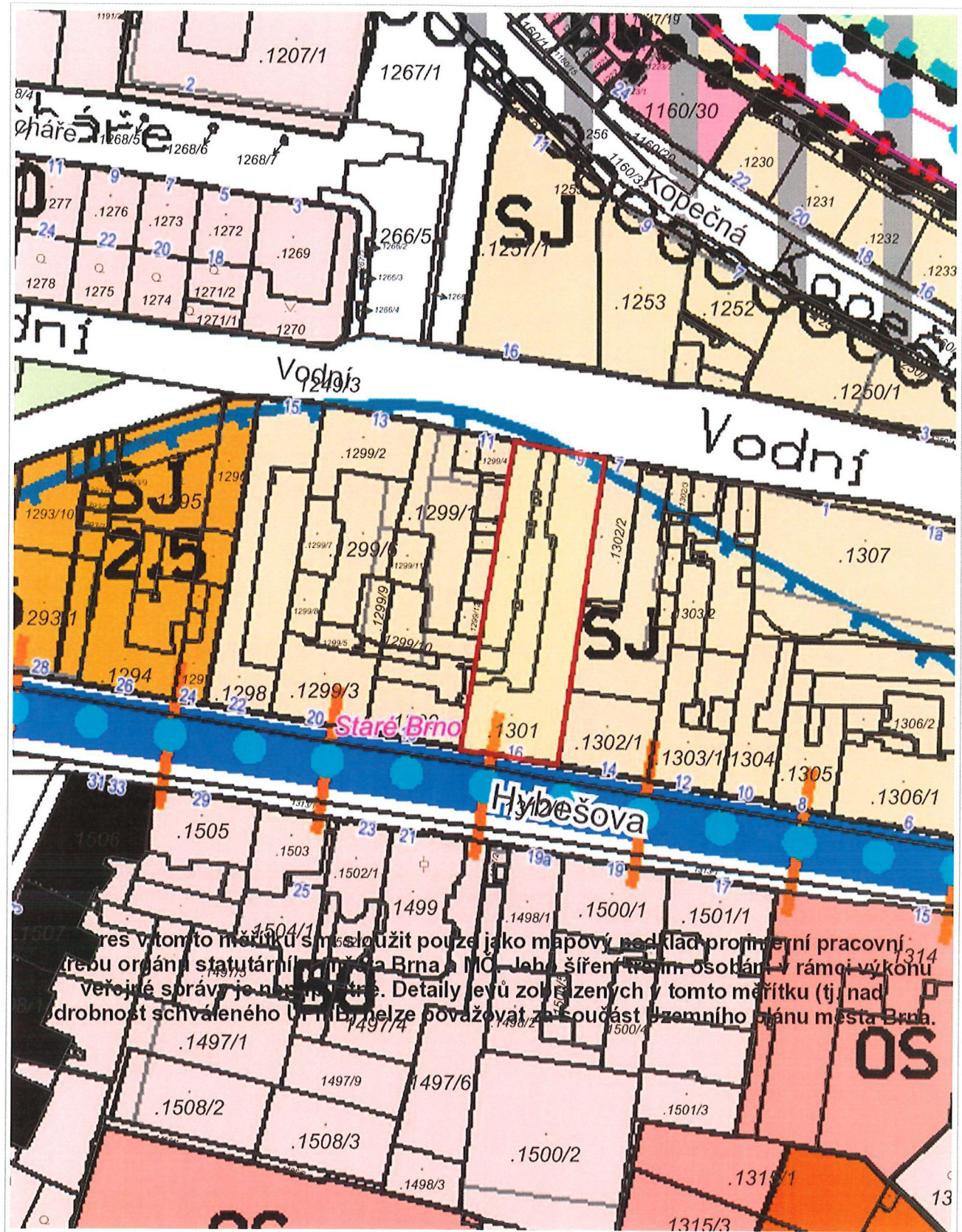
JEDNODL. OBJEKT A VJEZD





50 m

1 : 1 887



20 m

1 : 1 000

ÚPmB úplné znění k 15.10.2020, RÚIAN, © ČÚZK, Katastr, © ČÚZK

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Plochy stabilizované

	B10000	pl. bydlení
	C00000	pl. smíšené obytné
	V00000	pl. veřejné vybavenosti
	W00000	pl. komerční vybavenosti
	X00000	pl. nákupních a zábavních center a zvláštních areálů
	S00000	pl. sportu
	P00000	pl. výroby a skladování
	E00000	pl. lehké výroby
	T00000	pl. technické infrastruktury
	D00000	pl. dopravní infrastruktury
		pl. veřejných prostranství
	Z00000	pl. městské zeleně
	R00000	pl. rekreace
	U00000	pl. zahrádek
	K00000	pl. krajinné zeleně
	L00000	pl. lesní
	A00000	pl. zemědělské
	H00000	pl. vodní a vodohospodářské

Plochy změn

	B10000	pl. bydlení
	C00000	pl. smíšené obytné
	V00000	pl. veřejné vybavenosti
	W00000	pl. komerční vybavenosti
	S00000	pl. sportu
	P00000	pl. výroby a skladování
	E00000	pl. lehké výroby
	T00000	pl. technické infrastruktury
	D00000	pl. dopravní infrastruktury
		pl. veřejných prostranství
	Z00000	pl. městské zeleně
	R00000	pl. rekreace
	U00000	pl. zahrádek
	K00000	pl. krajinné zeleně
	L00000	pl. lesní
	H00000	pl. vodní a vodohospodářské



500 m

1 : 13 000

Znalecký posudek č. 2039/2024

O ceně obvyklé pozemku p.č. 1301 jehož součástí je stavba čp. 254, or.č. Hybešova 16, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město



Zpracovatel znaleckého posudku:

Ing. Bronislav Žáček
znalec
Hořická 54, 678 01 Blansko
Kancelář: Tábor 888/21, 616 00 Brno
Znalec v oboru ekonomika – odvětví ceny a
odhady, specializace nemovitosti

Datum zpracování:

22.2.2024

Znalecký posudek č. 2039/2024

O ceně obvyklé pozemku p.č. 1301 jehož součástí je stavba čp. 254, or.č. Hybešova 16, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město

Objednatel: Statutární město Brno
Magistrát města Brna, Dominikánské nám. 1/196,
602 00 Brno
Majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3,
601 67 Brno
Objednávka č. 9632400025

Účel znaleckého posudku: znalecký posudek o ceně obvyklé – podklad pro
prodej v elektronické dražbě

Oceňovací předpis: zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.,
v aktuálně platném znění

Zpracovatel znaleckého posudku: Ing. Bronislav Žáček
znalec
[redacted]
Kancelář: Tábor 888/21, 616 00 Brno
Znalec v oboru ekonomika – odvětví ceny a
odhady, specializace nemovitosti
e-mail: [redacted]

Číslo vyhotovení: 1/2 , 2/2

Datum zpracování: 22.2.2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika - ceny a odhady, specializace nemovitosti

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE, ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU, SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRŮ POSUDKU

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé, a to dle objednávky ze dne 24.1.2024, objednatel Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno, majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, IČ: 44992785, DIČ: CZ44992785, přičemž se jedná o nemovité věci:

- Pozemek p.č. 1301, jehož součástí je objekt čp. 254, or.č. Hybešova 16, v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město.

Účelem znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny výše uvedených nemovitostí, a to jako podklad pro prodej v elektronické dražbě. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku. Ocenění dle §1c oceňovací vyhlášky objednatel nepožaduje.

Zároveň uvádím následující:

- Údaje v podkladech, které jsem pro ocenění obdržel nebo vyhledal, považuji za správné a pravdivé, nebyly proto předmětem mého dalšího ověřování.
- znalecký posudek zohledňuje všechny podmínky a skutečnosti, které znalec zná, které by mohly mít vliv na konečné závěry, znalec nepřebírá zodpovědnost za případné změny v okolnostech nebo podmínkách, které by nastaly až po datu zpracování tohoto znaleckého posudku
- Tento znalecký posudek slouží výhradně k účelu, pro který byl vyhotoven

2. VÝČET PODKLADŮ

POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT, VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS, VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Data pro zpracování znaleckého posudku byla dodána objednatelem a dále byly použity veřejně dostupné informace převážně z internetového prostředí a osobní znalosti a zkušenosti zpracovatele.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Objednávka Statutárního města Brna, Dominikánské nám. 1/196, Brno, majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67, číslo objednávky 9632400025, ze dne 24.1.2024

- Výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město, LV č. 10001 ze dne 24.1.2024
- Snímek katastrální mapy z dálkového přístupu do katastru nemovitostí
- Snímek z aktuálně platného územního plánu města Brna
- Snímek z projednávaného územního plánu města Brna
- Mapa záplavových území – elektronický povodňový portál
- Znalecký posudek č. 2283/2021 Ing. Lucie Janíčkové, [REDACTED] ze dne 24.9.2021 (ocení věcných břemen)
- Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku, z 02/2021, číslo plánu 1464-31b/2021, vypracoval [REDACTED] (VB Technické sítě)
- Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku, z 02/2021, číslo plánu 1464-31a/2021, vypracoval [REDACTED] (VB Teplárny)
- Polohopisné zaměření pozemku p.č. 1301 a okolí, zaměřeno 01/2021, stav k 02/2021 (kotevní úchyt)
- Popis objektu Hybešova 16 – zpracováno BO MMB
- Průkaz energetické náročnosti budovy Hybešova 16, Brno, z 12/2014, vypracoval Bc. [REDACTED]
- Průkaz energetické náročnosti budovy Hybešova 16, Brno – dvorní objekt, z 12/2014, vypracoval [REDACTED]
- Sdělení odboru realitních aktivit MO MMB ze dne 5.2.2021 – podklady k zajištění prodeje objektu Hybešova 16, Brno
- Studie navrhovaného stavu objektu Hybešova 254/16, Brno, z 02/2019, zpracovaná Qualiform a.s., Mlaty 8, Brno
- Studie oslunění a denního osvětlení zpracovaná [REDACTED] září 2019, stávající objekt Hybešova 16, Brno
- Stavebně technický průzkum objektu Hybešova 16, Brno, zpracovaný Qualiform a.s., Mlaty 8, 642 00 Brno, z 02/2019, včetně projektové dokumentace a statického posouzení
- Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění
- Prohlídka na místě - uskutečněna dne 14.2.2024, byla pořízena fotodokumentace

- Odborná publikace Odhad hodnoty pozemků, Zbyněk Zazvonil, VŠE, Institut oceňování majetku 2007
- Odborná publikace Odhad hodnoty nemovitostí, Zbyněk Zazvonil, Ekopress, 2012
- Informace o realizovaných cenách obdobných nemovitých věcí v období r. 2023 v městě Brně

3. NÁLEZ

SBĚR DAT A JEJICH ZPRACOVÁNÍ, VÝČET POUŽITÝCH DAT

IDENTIFIKACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

Na základě objednávky Statutárního města Brna, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno, majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, IČ: 44992785, DIČ: CZ44992785, je předmětem ocenění pozemek p.č. 1301 – zast.pl. a nádvoří o vým. 1036 m², jehož součástí je objekt čp. 254, jiná stavba, or.č. Hybešova 16, vše k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město. Znalecký posudek je zpracován jako podklad pro prodej v elektronické dražbě.

VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Vlastníkem nemovitých věcí, které jsou předmětem tohoto znaleckého posudku je Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, Brno 602 00, IČ 44992785, zapsáno na LV č. 10001 u KÚ pro Jihomoravský kraj, prac. Brno-město, pro k.ú. Staré Brno. V části „B“ LV je uveden „způsob ochrany“ – *ochr.pásmo nem.kult.pam, pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam.* .

Na předloženém LV č. 10001 pro k.ú. Staré Brno jsou uvedena v části „C“ věcná břemena:

1. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení veřejného osvětlení dle smlouvy v rozsahu GP č. 1464-31b/2021, oprávnění pro Technické sítě Brno, akciová společnost, Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 25512285, povinnost k p.č. 1301, toto věcné břemeno bylo zřízeno na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná 6322062610 ze dne 10.6.2022, zápis proveden dne 19.7.2022, číslo řízení V-12878/2022-702
2. Věcné břemeno (podle listiny) umístění jedné kotvy převěsu trakčního vedení včetně oprávnění údržby, oprav a provozu, oprávnění pro Dopravní podnik města Brna a.s., Hlinky 64/151, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 25508881, povinnost k p.č. 1301, toto věcné břemeno bylo zřízeno na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná č. 6322062609 ze dne 27.6.2022, zápis proveden dne 21.7.2022, číslo řízení V-13269/2022-702.

3. Věcné břemeno vedení dle č. II smlouvy – horkovodní vedení, v rozsahu GP č. 1464-31a/2021, oprávnění pro Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, Lesná, 638 00 Brno, IČO: 46347534, povinnost k p.č. 1301, toto věcné břemeno bylo zřízeno na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná 6322062605, K/22/387, ze dne 27.7.2022, zápis proveden dne 31.8.2022, číslo řízení V-15918/2022-702.

Omezení vlastnických práv vyplývající z výše uvedených věcných břemen je zohledněno v adjustaci porovnatelných vzorků .

DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření, další podklady pro zpracování znaleckého posudku znalec zajistil z veřejně dostupných zdrojů.

MÍSTOPIS , CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

Území, ve kterém se oceňovaná nemovitá věc nalézá, je v širším centru města Brna, s dobrými docházkovými vzdálenostmi do centra a k městské vybavenosti. Jedná se o lukrativní polohu při ulici Hybešova, která je frekventovaná tramvajovým i automobilovým provozem, i masivním pohybem pěších. Přístup k oceňované nemovité je jednak z ulice Hybešova a taktéž i z ulice Vodní, kde je k dispozici i vjezd na pozemek. Okolní zástavbu tvoří zejména bytové domy, ve kterých jsou zpravidla v 1. NP nebytové prostory, dále jsou v okolní zástavbě malé provozní dvory, v sousedství je taktéž FN u Sv. Anny, drobné provozovny apod.. Dle dostupných povodňových map se lokalita nalézá v záplavovém území stoleté vody řeky Svratky. Oceňovaný dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, zčásti z ulice Hybešova a zčásti z ulice Vodní. Území má rozvojový potenciál.

Dle aktuálně platného územního plánu města Brna se oceňovaná nemovitost nalézá v plochách „stavební, stabilizovaná plocha, smíšená, funkční typ jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru.“ Dle projednávaného územního plánu města Brna se oceňovaná nemovitost nalézá v plochách označených jako „stabilizovaná plocha, smíšená obytná všeobecná, struktura zástavby kompaktní, výšková úroveň zástavby 9-22 m.“

POZEMEK

Nalézá se v řadové zástavbě, přičemž uliční fasáda z ulice Hybešova i z ulice Vodní je poměrně úzká, pozemek má pravidelný obdélníkový tvar s poměrem stran šířka:délka zhruba 1:3. Zástavba na pozemku je dána tvarem pozemku a vychází z původní stavby bytového domu při ulici Hybešova, ve dvoře jsou dvě dvorní křídla, po pravé straně (z pohledu ulice Hybešova) jde o průběžné dvorní křídlo přes celou délku pozemku provozovně propojené s původním objektem, levé dvorní křídlo je přistavěné k západní hranici pozemku a taktéž tato zástavba probíhá téměř celou délkou pozemku. Volná plocha mezi oběma zástavbami je

poměrně úzká, do ulice Vodní končí vjezdovou branou, v nejužším místě činí šířka mezi oběma zástavbami cca 3,20 m. V tomto volném prostoru přes celou délku pozemku probíhá věcné břemeno – horkovodní vedení Tepláren a.s., přičemž horkovodní vedení pod tímto břemenem je fyzicky provedeno, avšak dle informace zástupce objednatele není zprovozněno.

OBJEKTY NA POZEMKU

Z ulice Hybešova je stavba tvořena jedním podzemním a třemi nadzemními podlažími, s propojenou částí pravé dvorní zástavby, která má tři nadzemní podlaží, převážně bez podsklepení. Levé dvorní křídlo je částečně podsklepeno a je jednopodlažní, v severní části tohoto objektu je garáž přístupná z ulice Vodní. Dvorní křídla jsou v obdobném stavebně technickém i dispozičním provedení, s obdobnými stavebními závadami a zhoršeným stavebním stavem, z ulice Vodní je průjezd v centru uliční fasády do dvora.

Dispoziční řešení hlavního objektu z ulice Hybešova a pravého navazujícího a provozně propojeného dvorního křídla je patrná z příloh (levé dvorní křídlo je v obdobném stavebně technickém provedení, převážně jednopodlažní), konkrétní údaje o konstrukcích, výměrách, stavebním provedení a stavebním stavu jsou zřejmé z předaných podkladů zpracovaných podrobně firmou Qualiform v Brně, jde o podklady vlastníka oceňované nemovité věci a zadavatele posudku.

Hlavní objekt z ulice Hybešova byl postaven začátkem minulého století, následně byly provedeny dvorní přístavby, stavební úpravy se datují z období roků 1949 – 2001 v několika časových úsecích, dále byla po roce 2001 provedena řada stavebních úprav, šlo převážně o obměnu prvků krátkodobé životnosti, taktéž částečné podřezání zdiva s doplněním izolace proti zemní vlhkosti a další stavební práce a opravy, dále v letech 2007-2008 byly opraveny uliční fasády a byla částečně vyměněna okna .

Pokud jde o stavebně technický stav domu, ten je celkově zhoršený, je možno konstatovat, že stav převážně většiny prvků krátkodobé životnosti je při hranici jejich životnosti, existují problémy s únosností základové spáry, zemní vlhkostí, dispoziční úpravy jsou poplatné minulému provozu, tedy provoznímu objektu Brněnských vodáren, s řadou malých i větších provozních místností, od roku 2016 je objekt bez využití, bez průběžné údržby. V místnostech jsou provedeny kopané sondy bez uvedení do původního stavu. Dle předloženého PENB z r. 2014 byl hlavní objekt s pravým dvorním křídlem zařazen do kategorie D – méně úsporné, levý dvorní objekt do kategorie E – ne hospodárný. Ze statického průzkumu ústavu Qualiform vyplývá, že únosnost základových konstrukcí objektu byla překročena a není možno provést nadstavbu dalších podlaží.

Levé dvorní křídlo:

Jedná se o dostavbu při západní hranici pozemku, která je v obdobném materiálovém provedení jako pravé dvorní křídlo. Objekt byl realizován dle informací zároveň s pravým

dvorním křídlem, průběžně byl opravován, objekt je z menší části podsklepený, v 1. NP provozní prostory, jde o jednotrakt končící do ulice Vodní garáží, od roku 2016 je objekt prázdný, bez využití, převážně s dožilými prvky krátkodobé životnosti. Význam tohoto objektu je pro odhad obvyklé ceny zanedbatelný s ohledem na jeho zhoršený stavebně technický stav, a to v souvislosti s případným novým využitím pozemku jako celku, který je hlavním cenotvorným činitelem oceňované nemovité věci.

Podrobně se technickým stavem zabýval znalecký ústav Qualiform, který zpracoval projektovou dokumentaci stavebně technického stavu v r. 2019, včetně statického posudku. Dále je v podkladech studie budoucího možného využití objektu na bytový dům, což je ovšem pouze jedna z budoucích možných alternativ.

KONSTRUKCE A VYBAVENÍ

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	Základové pasy s částečnými izolacemi, stopy po zavlhání
2. Svislé konstrukce	Zděné, v 1.PP vlhké stěny, opadané omítky, ve dvorní části trhliny u schodiště
3. Stropy	Nad 1. PP nespalné, klenbové, v dalších podlažích dřevěné, s vodorovnými podhledy, sondy odhalily poškození nosných trámů – houba
4. Krov, střecha	Sedlová a pultová, konstrukce krovu dřevěná, vlez na půdu žebříkem
5. Krytiny střech	Tašková a plechová
6. Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	Vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	Převážně vápenné a vápenocementové omítky
9. Vnitřní obklady keramické	Ano - zejména v soc. zařízeních a v kuchyňkách
10. Schody	Převážně teracové, dále betonové stupně
11. Dveře	Dřevěné, náplňové, hladké
12. Vrata	Ano, z ulice Vodní i Hybešova
13. Okna	Dřevěná, dvojitá a zdvojená různého stáří
14. Povrchy podlah	PVC, dlažby, parkety, prkenné podlahy, kobercoviny, mazaniny betonové, půdovky
15. Vytápění	Z domovní kotelny, ústřední, původní parovodní přípojka v r. 2019 rekonstruována na horkovod, ale nové vedení nenapojeno
16. Elektroinstalace	220/380 V, v části nefunkční
17. Bleskosvod	Ano
18. Vnitřní vodovod	Rozvody studené i teplé vody
19. Vnitřní kanalizace	Veř. kanalizace
20. Vnitřní plynovod	Ano
21. Ohřev teplé vody	Zásobníkový ohříváč, průtokové ohříváče

22. Vybavení kuchyní	Běžné KL
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC v jednotlivých podlažích
24. Výtahy	ne
25. Ostatní	Mříže na oknech

Zastavěná plocha:

Uliční objekt s pravým dvorním křídlem, zaokrouhleně: 600 m²
 Levý dvorní objekt, zaokrouhleně 225 m²

Obestavěný prostor:

Uliční objekt s pravým dvorním křídlem, zaokrouhleně 8270 m³
 Levý dvorní objekt, zaokrouhleně 1340 m³

POSUDEK - ODHAD OBVYKLÉ CENY

POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT, VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Podkladem pro odhad obvyklé ceny výše uvedené nemovité věci jsou porovnatelné sjednané (realizované) ceny nemovitých věcí ve stejném příp. příbuzném segmentu realitního trhu, ve stejné lokalitě, příp. v lokalitách stejného nebo obdobného významu.

Výsledky analýzy dat jsou po adjustaci porovnatelných vzorků sjednoceny tabelárně a z dílčích cenových závěrů je proveden odhad obvyklé ceny.

ZÁKLADNÍ POJMY A METODY OCENĚNÍ

Obvyklá cena – definice dle zák. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

ODHAD OBVYKLÉ CENY - PŘÍSTUP NA BÁZÍ POROVNÁNÍ

Pro vypracování znaleckého posudku jsem provedl podrobnou analýzu všech předaných podkladů. Při místním šetření oceňované nemovité věci jsem zjistil konkrétní polohu nemovitých věcí a provedl fotodokumentaci. Pokud jde o porovnatelné nemovité věci, které jsou podkladem pro odhad obvyklé ceny, tyto byly ohledány venkovní prohlídkou s fotodokumentací uličního pohledu.

Výhody oceňované nemovitosti

- Pozemek je pravidelného obdélníkového tvaru v rovině, příp. v mírném spádu
- Přístup na pozemek je ze dvou komunikací – z jižní uliční fronty z ulice Hybešovy, ze severní uliční fronty z ulice Vodní
- Poloha pozemku je v blízkosti nejužšího centra města s dobrou dopravní dostupností do centra i k městské vybavenosti
- Výměra pozemku 1036 m² umožňuje nové řešení zástavby v alternativách

Nevýhody oceňované nemovitosti

- Pozemek je zatížen starší zástavbou ve zhoršeném technickém stavu
- Obě uliční fronty jsou poměrně úzké, poměr šířky pozemku k jeho délce je 1:3
- V centru pozemku po celé jeho délce se nalézá břemeno inženýrských sítí – trubní vedení horkovodu umístěného pod povrchem pozemku

Zásadním oceňovacím přístupem pro odhad obvyklé ceny je cenové porovnání (komparace), při kterém se vychází ze sjednaných cen obdobných komodit v dané příp. srovnatelné lokalitě, a to z posledního období, databáze znalce o výši obvyklých cen v oceňovaném segmentu realitního trhu a dále konkrétní znalosti trhu.

Konkrétní porovnatelné případy byly individuálně vyhodnoceny a jedná se výhradně o sjednané ceny vybraných obchodních případů v oceňované (popř. obdobné) lokalitě za období posledních 12 měsíců. Je využit přístup na bázi přímého porovnání - jde o přímé porovnání s obdobnými nemovitými věcmi ve stejném, příp. obdobném segmentu realitního trhu, v konkrétním případě je databáze realizovaných případů dostatečná pro odborný odhad obvyklé ceny, odlišnosti vzorků od objektu oceňovaného jsou promítnuty v adjustaci vzorků.

Odhad porovnávací hodnoty budovy čp. 254, or.č. Hybešova 16, která je součástí pozemku p.č. 1301, v k.ú.Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město

Výběr ze zrealizovaných obchodních případů obdobných nemovitých věcí (prodeje domů pro komerční využití a nájemních domů), v posledním období, v městě Brně:

	<p>Brno – Veverí, ul. Jana Uhra, pozemek o vým. 370 m², řadový bytový dům o 4 nadzemních podlažích, využití podkroví, v 1. NP garáž, prodej v 06/2023, číslo řízení: V-11947/2023-702.</p> <p>Realizovaná cena: 63,000.000,- Kč</p>
	<p>Brno – k.ú. Veverí, ul. Úvoz, číslo řízení V-3013/2023-702, výměra pozemku 603 m², prodej 02/2023, polyfunkční objekt po rekonstrukci, podsklepený (využitelné komerční prostory) s obchodními prostory v přízemí, v patře studentské ubytování.</p> <p>Realizovaná cena: 60,000.000,- Kč</p>
	<p>Brno – Pisárky, ul. Hlinky, pozemek o vým. 526 m², řadová budova – jiná stavba s nebytovými prostory a byty, v těsné blízkosti Brněnského výstaviště, prodej 09/2023, číslo řízení: V-17044/2023-702.</p> <p>Realizovaná cena: 49,546.069,- Kč</p>
	<p>Brno – k.ú. Staré Brno, ul. Nádražní, pozemek o vým. 344 m², zděná, podsklepená řadová budova, 5 NP, z r. 1890, zhoršený technický stav, v domě 11 bytů z toho 4 obsazené, vydraženo v 03/2023, kupní smlouva 09/2023, číslo řízení: V-15889/2023-702.</p> <p>Realizovaná cena: 51,600.000,- Kč</p>
	<p>Brno – Pisárky, ul. Hlinky, pozemek o vým. 846 m², objekt občanské vybavenosti, řadový dům v těsné blízkosti Brněnského výstaviště, 3 nadzemní podlaží, využití podkroví, vjezd do dvora, prodej v 06/2023, číslo řízení: V-11366/2023-702.</p> <p>Realizovaná cena: 56.000.000,- Kč</p>
	<p>Brno – k.ú. Veverí, ul. Antonínská, číslo řízení V-2514/2023-702, výměra pozemku 420 m², prodej 02/2023, řadový objekt s obchodními plochami v 1. NP, 4 NP + podkroví + dvorní objekt.</p> <p>Realizovaná cena: 70,500.000,- Kč</p>

Lokalita	Kupní cena Kč	Pozemek m2	Koeficienty odlišnosti					Výsledek adjustace Kč
			K1	K2	K3	K4	K5	
JANA UHRA	63 000 000	370	0,95	0,9	0,8	1,2	0,9	46 539 360
ÚVOZ	60 000 000	603	1	0,9	0,85	1,05	0,95	45 785 250
HLINKY	49 546 069	526	0,95	1	0,8	1,2	0,95	42 926 714
NÁDRAŽNÍ	51 600 000	344	1	0,85	0,95	1,1	0,95	43 542 015
HLINKY	56 000 000	846	0,95	1	0,8	1,15	0,95	46 496 800
ANTONÍNSKÁ	70 500 000	420	0,95	0,85	0,85	1,1	0,95	50 566 962
Průměrná hodnota								45 976 184
Porovnávací hodnota objektu čp. 254, or.č. Hybešova 16, který je součástí pozemku p.č.1301 v k.ú. Staré Brno, po adjustaci vzorků činí								46 000 000

K1	Poloha			
K2	Účel			
K3	Stavební stav			
K4	Vliv výměry pozemky a kapacity stavby			
K5	Názor znalce			

Obvyklá cena objektu čp 254, Hybešova or.č.16, který je součástí pozemku p.č. 1301, v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město v konkrétním případě kopíruje odhadnutou hodnotu porovnávací a činí46,000.000,- Kč

Pozn.

Soubor reprezentantů je ze stejných a příbuzných realitních segmentů, které jsou lokalitou, významem a využitím obdobné jako nemovitá věc oceňovaná, liší se však a tyto odlišnosti jsou v tabulce vyjádřeny koeficienty .

U realizací prodeje porovnatelných vzorků neprovádím transformaci na srovnatelnou cenovou úroveň 02/2024 s tím, že konkrétní vyhodnocované období je do 1 roku realizace vzorků.

5. ODŮVODNĚNÍ

INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY, KONTROLA POSTUPU

ANALÝZA NABÍDKY A POPTÁVKY , REALITNÍ TRH V OBDOBÍ 02/2023 - 02/2024

Na základě nepříznivých vlivů v evropském i domácím kontextu došlo ve druhé polovině r. 2022 ke zdražování energií, následoval skokový nárůst úroků z hypotečních úvěrů, dále došlo ke zdražování výrobků, služeb apod. Tyto faktory způsobily zpomalování a následný útlum prodeje na trhu s nemovitými věcmi, a to celorepublikově i když ne ve všech segmentech realitního trhu rovnoměrně. Tato situace nejvíce ovlivnila segment nemovitostí pro bydlení, u komerčních nemovitostí zájem investorů klesl, avšak spíše v průměrných a horších lokalitách. Klíčovým aspektem trhu v segmentu komerčních nemovitostí se stává

hlavně poloha pozemku, následně kvalita staveb s ohledem na jejich stavebně technický stav, ve vztahu k energiím a budoucímu možnému využití. V současné době s ohledem na některé příznivější ekonomické faktory, zejména pokles úrokových sazeb, zároveň s poklesem inflace a opatrné, ale mírné pozitivní prognózy pro roky 2024 a 2025, je očekáváno oživení trhu ve všech důležitých segmentech nemovitostního trhu. Tento trend potvrzuje i aktuální skokové snížení míry inflace za 01/2024 (2,3%), což má dopad na snížení výše úrokových sazeb u hypotečních úvěrů i jiných finančních nástrojů.

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLADŮ A NEJISTOT, SOUVISEJÍCÍCH RIZIK A VÝHRAD

V podkladech pro ocenění jsou informace o věcných břemenech, která vážou na oceňované nemovité věci, cituji z posudku Ing. Janíčkové, který je v podkladech pro toto ocenění - jde o ocenění těchto věcných břemen z 09/2021:

- *Tržní hodnota služebnosti spočívající v právu strpění a umístění zařízení veřejného osvětlení a ochranného pásma kabelu veř. osvětlení, oprávnění pro Technické sítě Brno..... 23.450,- Kč*
- *Obvyklá cena služebnosti spočívající v právu umožňující umístění jedné kotvy převěsu trakčního vedení, oprávnění pro DPMB a.s.1.000,- Kč*
- *Tržní hodnota služebnosti spočívající v právu umístit, provozovat, provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti a udržovat horkovodní vedení umístěné na služebném pozemku, oprávnění umožnit přístup k zajišťování provozu, běžné údržby, oprav a odstraňování poruch na tomto horkovodním vedení v kteroukoliv denní a noční dobu, oprávnění pro Teplárny Brno a.s.,..... 417.010.- Kč*

Všechna věcná břemena a jejich vliv na cenu je v závěrečné obvyklé ceně zohledněn, pokud jde o cenu věcného břemene vedení inženýrských sítí horkovodu, zde bych uvedl ten důležitý fakt, že s případným novým stavebním záměrem může být technicky obtížné a zřejmě i nákladné vyrovnat se se stávajícím uspořádáním tohoto vedení na pozemku.

Metodika odhadu obvyklé ceny, tj. porovnání s již realizovanými obchodními případy, je pro znalce určitým omezením v tom, že lze získat sice realizovanou cenu, avšak s tím pouze omezený okruh konkrétních informací k porovnávaným vzorkům, množství vzorků je ale přiměřené vzhledem k účelu oceňovaného objektu, jsou využity i vzorky z příbuzných segmentů s adjustací na odlišnosti. Tento oceňovací přístup odborná literatura připouští, viz publikace *Odhad hodnoty nemovitostí*, autor Ing. Zbyněk Zazvonil, Ekopress, 2012, cituji: *Z nemovitostí, jejichž data jsou známa, je nutno vybrat takové, které se nejvíce podobají nemovitostem oceňovaným, a které budou při komparaci sloužit jako vzorky. Nejdůležitějším kritériem pro výběr je shodný segment trhu, jako u nemovitostí oceňovaných, v případě informační nouze se však některý z příbuzných segmentů nevylučuje...*

Pro komparaci a následnou adjustaci byly zvoleny vzorky výhradě z posledního období, aby mohl být správně odhadnut cenový rámeček, ve kterém se obvyklá cena pohybuje. Po

vyhodnocení vzorků s adjustací na odlišnosti jsem usoudil, že obvyklá cena odhadnutá oceňovacím přístupem dle platné legislativy kopíruje hodnotu porovnávací a tuto cenu potvrzuji.

6. ZÁVĚR

CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY A ODPOVĚĎ, PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Úkolem znalce dle předložené objednávky bylo vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé pozemku p.č.1301, jehož součástí je stavba čp. 254 (Hybešova 16), včetně příslušenství, vše v k.ú. Staré Brno, a to jako podklad pro elektronickou dražbu.

Na základě výše uvedeného odhaduji obvyklou cenu pozemku p.č. 1301 – zastavěná plocha a nádvoří o vým. 1036 m², jehož součástí je objekt čp. 254, or.č. Hybešova 16, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, ve výši

46,000.000,- Kč

(slovy: čtyřicetšestmilionůkč)

Pozn. Nejsou mi známy skutečnosti snižující přesnost závěrů. Omezení vlastnických práv vyplývající z věcných břemen uvedených na předloženém LV č. 10001 pro k.ú. Staré Brno, jsou v obvyklé ceně zohledněna.

V Brně dne 22.2.2024

Ing. Bronislav Žáček
Digitálně podepsal
Ing. Bronislav Žáček
Datum: 2024.02.23
09:33:13 +01'00'

Ing. Bronislav Žáček
Znalec

Kancelář: Tábor 888/21, 616 00 Brno
E-mail: [REDACTED]

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem provedl jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 28.6.1978 č.j. 2705/78-10 pro základní obory

ekonomika – odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2039/2024 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2039/2024.

Poznámka:

K požadavku objednatele na stanovisko k DPH uvádím: Odhad obvyklé ceny byl proveden výhradně ze sjednaných cen použitých vzorků, cena výše uvedená je zpracována dle aktuálně platných cenových předpisů, tato cena je konečná.

Odměna byla účtována jako smluvní.

Přílohy:

1. LV č. 10001 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město, ze dne 24.1.2024
2. Snímek katastrální mapy z dálkového přístupu do KN
3. Snímek z aktuálně platného i projednávaného územního plánu města Brna
4. Snímek záplavových území
5. Půdorysy podlaží hlavního objektu ze „Stavebně technického průzkumu a zaměření stávajícího stavu“ z 02/2019, zpracovaná Qualiform, Mlaty 8, Brno
6. Vyznačení věcných břemen horkovodu, veřejného osvětlení a kotevního úchyty
7. Fotodokumentace

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu, počet příloh: 7.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2024 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: * pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610089 Staré Brno

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno 44992785

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1301 1036 zastavěná plocha a nádvoří

ochr.pásma
nem.kult.pam., pam.zo
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam

Součástí je stavba: Staré Brno, č.p. 254, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1301

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

veřejného osvětlení dle smlouvy v rozsahu GP č. 1464-31b/2021

Oprávnění pro

Technické sítě Brno, akciová společnost, Barvířská
822/5, Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 25512285

Povinnost k

Parcela: 1301

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 6322062610 ze dne 10.06.2022.
Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2022 10:50:00. Zápis proveden dne
19.07.2022.

V-12878/2022-702

Pořadí k 24.06.2022 10:50

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění jedné kotvy převěsu trakčního vedení včetně oprávnění údržby, oprav a provozu

Oprávnění pro

Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 64/151,
Pisárky, 60300 Brno, RČ/IČO: 25508881

Povinnost k

Parcela: 1301

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 6322062609 ze dne 27.06.2022.
Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2022 15:43:34. Zápis proveden dne
21.07.2022.

V-13269/2022-702

Pořadí k 29.06.2022 15:43

o Věcné břemeno vedení

dle čl.II. smlouvy-horkovodní vedení, v rozsahu GP č.: 1464-31 a/2021

Oprávnění pro

Teplárny Brno, a.s., Okružní 828/25, Lesná, 63800 Brno,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2024 10:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610089 Staré Brno

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

RČ/IČO: 46347534

Povinnost k

Parcela: 1301

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 6322062605, K/22/387 ze dne 27.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2022 13:17:37. Zápis proveden dne 31.08.2022.

V-15918/2022-702

Pořadí k 09.08.2022 13:17

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČRN ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 2.

POLVZ:174/1994

Z-2800174/1994-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

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

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:

Vyhotoveno: 24.01.2024 10:38:55

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit 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://www.cuzk.cz/>.



Vodní

1249/3

1299/2

1299/4

1299/1

1299/6

1299/11

1299/7

1299/8

1299/9

1299/12

1299/10

1299/5

1299/3

1300

1301

1302/2

1302/3

1303/2

1302/1

1303/1

1304

1304

1313/1

1312/1

1503

1502/1

1499

1502/2

1497/2

1498/1

1500/1

1313/1

1501/1

1:500

0 5 10 15 20 25 m

1497/4

1498/2

1500/5

1500/4

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

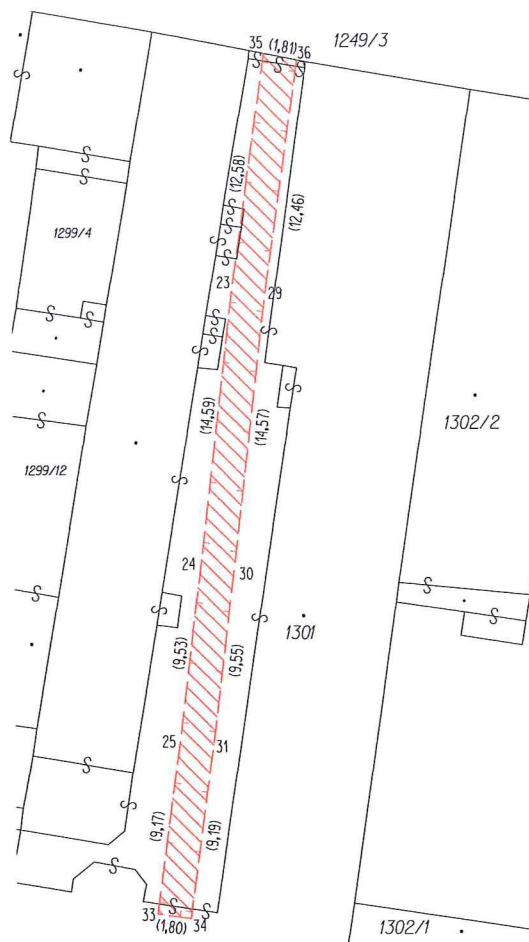
Dosavadní stav			Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²		ha	m ²				Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence	Číslo listu vlastnictví
1301									1301		10001		

Oprávněný: dle listiny

Druh věcného břemene: dle listiny

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Kód kvality
	Y	X		
23	598453,60	1161331,16		3
24	598455,36	1161345,64		3
25	598456,55	1161355,10		3
29	598451,82	1161331,40		3
30	598453,58	1161345,86		3
31	598454,77	1161355,34		3
33	598457,83	1161364,18		3
34	598456,05	1161364,44		3
35	598451,81	1161318,71		6
36	598450,04	1161319,07		6



GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: [REDACTED]	Jméno, příjmení: [REDACTED]
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997
	Dne: 24.2.2021 Číslo: 83/2021	Dne: 25.2.2021 Číslo: 84/2021
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: MapKart s.r.o. Souhrady 4, 625 00 Brno IČO: 25572822	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 1464-31a/2021	KÚ pro Jihomoravský kraj KP Brno-město Petr Doležal PGP-389/2021-702 2021.02.25 08:02:31 CET	
Okres: Brno – město		
Obec: Brno		
Kat. území: Staré Brno		
Mapový list: DKM (Brno 9-0/41)		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:		

LEGENDA

- hranice parcely KN
- vnitřní kresba KN
- budova zděnná
- rozhraní silnice
- rozhraní povrchu
- vjezd
- vchod
- šachta kanalizační
- ▣ vpusť
- šoupě
- ⊗ hydrant podzemní
- ⊙ kotevní úchyt trolej. vedení
- ⊙ lampa
- ⊙ lampa na budově



POLOHOPISNÉ ZAMĚŘENÍ			
pozemku 1301 a okolí		Zak. č.: 31/2021	
		1:400	
Objednatel: Magistrát města Brna , Malinovského nám. 3, Brno			MapKart s.r.o. Souhrady 4 625 00 Brno
Obec; Kat. úz.: Brno; Staré Brno			
Mapový list: DKM	Souřadnicový systém: S-JTSK		
Datum zaměření: leden 2021	Stav k: únor 2021		

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

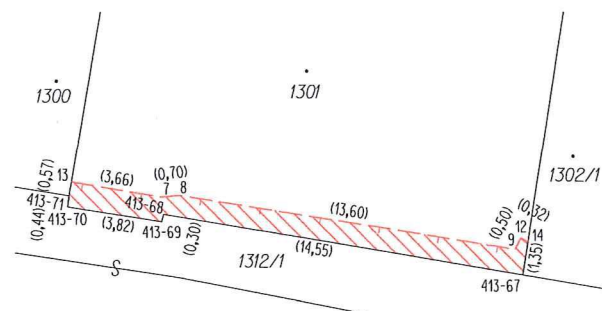
Dosavadní stav			Nový stav																		
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů							
	ha	m ²			Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití						Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
					ha	m ²															
1301														1301		10001					

Oprávněný: dle listiny

Druh věcného břemene: dle listiny

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Kód kvality	Poznámka
	Y	X			
413-67	598449,52	1161377,87	6		
413-68	598463,87	1161375,46	6		
413-69	598463,94	1161375,75	6		
413-70	598467,71	1161375,16	6		
413-71	598467,67	1161374,72	6		
7	598463,96	1161374,77	3		bod břemene
8	598463,26	1161374,70	3		bod břemene
9	598449,83	1161376,84	3		bod břemene
12	598449,60	1161376,40	3		bod břemene
13	598467,57	1161374,16	6		bod břemene
14	598449,31	1161376,54	6		bod břemene



GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: [redacted]	Jméno, příjmení: [redacted]
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997
	Dne: 24.2.2021 Číslo: 83/2021	Dne: 25.2.2021 Číslo: 84/2021
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: MapKart s.r.o. Souhrady 4, 625 00 Brno IČO: 25572822	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 1464-31b/2021	KÚ pro Jihomoravský kraj KP Brno-město Petr Doležal PGP-388/2021-702 2021.02.25 08:05:22 CET	[redacted]
Okres: Brno – město		
Obec: Brno		
Kat. území: Staré Brno		
Mapový list: DKM (Brno 9-0/41)		
<small>Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:</small>		









