

Z9/25. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 25.3.2025

58. Návrh prodeje pozemků p.č. 718, p.č. 720 jehož součástí je bytový dům Dornych 31 a p.č. 721 jehož součástí je bytový dům Dornych 29 vše v k.ú. Trnitá

Anotace

Je předkládán materiál ve věci návrhu prodeje pozemků p.č. 718, p.č. 720 jehož součástí je bytový dům Dornych 31 a p.č. 721 jehož součástí je bytový dům Dornych 29 vše v k.ú. Trnitá v souvislosti s evidovanou žádostí CTP Vlněna Business Park, spol. s r.o., která má zájem na pozemcích realizovat rozšíření stávající výstavby v lokalitě. Celková cena k úhradě zájemcem za předmětné nemovité věci činí 225.002.000 Kč.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje

prodej:

-pozemku p.č. 718 zahrada o výměře 371 m² ,
-pozemku p.č. 720 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1023 m², jehož součástí je stavba Dornych č.or. 31/č.p.197, způsob využití bytový dům,
-pozemku p.č. 721 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1463 m², jehož součástí je stavba Dornych č.or. 29/č.p. 196, způsob využití bytový dům,
vše v k.ú. Trnitá společnosti CTP Vlněna Business Park, spol. s r.o., IČO:28139488, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec, za dohodnutou cenu ve výši 225 002 000 Kč, tj. zahrnující kupní cenu ve výši 225 000 000 Kč bez DPH a náklady statutárního města Brna spojené s převodem ve výši 2000 Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č.....tohoto zápisu.

Stanoviska

Rada města Brna na schůzi R9/124. konané dne 19.3.2025 projednala návrh prodeje předmětných nemovitých věcí. Výsledek bude sdělen.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

18.3.2025 v 13:26

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

18.3.2025 v 13:21

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 9
Příloha (Studie rozvoj Vlněny.pdf)	10 - 12
Příloha (majetkova mapa.pdf)	13 - 13
Příloha (Pozemky svěřené do správy MČ.pdf)	14 - 14
Příloha (letecký snímek.pdf)	15 - 15
Příloha (platný ÚPmB.pdf)	16 - 16
Příloha k usnesení (Kupní smlouva II.pdf)	17 - 21
Informační dokument (ZP č. pol. 086631_2024 BD Trnitá_ [redacted].pdf)	22 - 50
Informační dokument (ZP 001831_2025_Dornych_29_31_ [redacted].pdf)	51 - 115

Důvodová zpráva:

Úvod:

Je předkládán materiál ve věci návrhu prodeje pozemků p.č. 718, p.č. 720 jehož součástí je bytový dům Dornych 31 a p.č. 721 jehož součástí je bytový dům Dornych 29 vše v k.ú. Trnitá v souvislosti s evidovanou žádostí CTP Vlněna Business Park, spol. s r.o., která má zájem na pozemcích realizovat rozšíření stávající výstavby v lokalitě. Celková cena k úhradě zájemcem za předmětné nemovité věci činí 225.002.000 Kč.

Vlastnictví:

Statutární město Brno je vlastníkem předmětných nemovitých věcí na základě zákona č.172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, v platném znění.

Správa pozemku:

Pozemek p.č. 718 je ve správě Odboru správy majetku MMB.

Pozemky p.č. 720, 721 vč. bytových domů jsou svěřeny městské části Brno-střed v kategorii: část II – obytné domy a pozemky, které s nimi tvoří jeden funkční celek.

Popis pozemku:

Předmětné pozemky se nachází při ulici Dornych . Na pozemcích p.č. 720 a 721, k.ú. Trnitá se nachází dva bytové domy a dvůr.

Pozemek p.č. 721 k.ú. Trnitá je z části zastavěn bytovým domem Dornych 29, který sestává ze dvou bloků – uliční (objekt A) a dvorní (objekt B). Objekt A je zděným, řadovým, krajním bytovým domem, plně podsklepeným s jedním podzemním podlažím, se čtyřmi nadzemními podlažími a s půdním prostorem v sedlové střeše. Budova obdélníkové půdorysu je přístupná průjezdem bez vrat z ulice Dornych, přičemž průjezd vede na dvůr mezi objekt A a objekt B. Objekt B je zděným samostatně stojícím pavlačovým bytovým domem, plně podsklepeným s jedním podzemním podlažím, se čtyřmi nadzemními podlažími a s půdním prostorem v sedlové střeše. Budova obdélníkového půdorysu je přístupná zamřížovaným vchodem ze dvora. Při levé straně je zabeďněn průjezd, vedoucí za objekt B na volné pozemky.

Objekty jsou napojeny na vodovod, kanalizaci, plyn, elektřinu a optický kabel. Objekty bytového domu A a B obsahují celkem 27 bytů o dispozicích 1+1, 2+1, 3+1, 4+1.

Pozemek p.č. 720 k.ú. Trnitá je zastavěn bytovým domem Dornych 31. Objekt je zděným, řadovým, vnitřním bytovým domem, plně podsklepeným s jedním podzemním podlažím, se čtyřmi nadzemními podlažími a s půdním prostorem v sedlové střeše. Budova obdélníkového půdorysu je přístupná průjezdem s vraty z ulice Dornych, přičemž průjezd vede na dvůr směrem ke garážím, které nejsou evidovány v KN.

Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci, plyn, elektřinu a optický kabel. Budova obsahuje celkem 13 bytů o dispozicích 1+1, 2+kk, 2+1, 3+1, 4+1.

Příslušenství domu je tvořeno přípojkami inženýrských sítí a několika zděnými řadovými garážemi, neevidovanými v KN ve špatném stavebně-technickém stavu.

Oba bytové domy byly postaveny v roce 1904, jsou prázdné, bez nájemníků. Stavebně technický stav objektů lze označit jako špatný až průměrný. Objekty jsou určeny k rekonstrukci.

Ohřev prostřednictvím TUV zajišťující samostatné el. kotle v bytech obou domů.

Na pozemku p.č. 718, k.ú. Trnitá se nachází travnatá plocha, obestavěná betonovou zdí. Tento pozemek navazuje na zadní části stávajících bytových domů Dornych 33 (v soukromém vlastnictví) a Dornych 31a dále navazující část pozemku p.č. 721 v k.ú. Trnitá – část za bytovým domem Dornych 29.

Předmětné pozemky jsou situovány na okraji rozlivu v úrovni 100-leté vody. Předmětné pozemky bezprostředně navazují na pozemky ve vlastnictví zájemce.

ÚPmB:

Předmětné pozemky jsou dle platného ÚPmB, účinného od 31.1.2025, součástí plochy změn, smíšené obytné všeobecné -SU.K5.

Inženýrské sítě:

Dle technické mapy města Brna a vyjádření správců sítí:

- je pozemek p.č. 721 v k.ú. Trnitá dotčen uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-07500/10, jejíž bývalá veřejná část je v majetku SMB a v nájmu BVK, a.s.
- je pozemek p.č. 720 v k.ú. Trnitá dotčen uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-07608/14, jejíž bývalá veřejná část je v majetku SMB a v nájmu BVK, a.s.
- pozemek p.č. 718 v k.ú. Trnitá byl v minulosti vodním tokem Svrateckého náhonu, takže se pod terénem mohou nacházet zbytky konstrukcí nábrežních zdí.
- se v zájmovém území předmětných pozemků nachází podzemní vedení NN vlastněné a provozované společností EG.D Holding a.s.
- se v zájmovém území předmětných pozemků nebo v jejich blízkosti nachází provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky (dále jen PZ) ve vlastnictví nebo správě GasNet, s.r.o. V zájmovém území se mohou nacházet PZ, která jsou ve fázi výstavby a dosud nebyla předána GasNet, s.r.o. k provozování.
- v zájmovém území předmětných pozemků dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti CETIN a.s.

Zájemce:

Zájemce CTP Vlněna Business Park, spol. s r.o. (IČO: 28139488) je vlastníkem sousedních nemovitých věcí mezi ulice Dornych, Vlněna, Přízova – viz. majetková mapa, na kterých již realizoval výstavbu CTP Vlněna Business Parku.

Zájemce v dané lokalitě, tj. na požadovaných pozemcích, zamýšlí realizovat rozšíření stávající výstavby CTP Vlněna Business Parku – výstavba komerčních prostor, kanceláří a bytů. Stávající bytové domy na uvedených pozemcích by měly být odstraněny a místo nich by měla být umístěna budova „J“. Blíže je záměr popsán ve studii Rozvoj Vlněny – viz. příloha materiálu.

Ocenění:

Dle znaleckého posudku č. 097709/2024, který vypracoval [REDAKCE] dne 10.1.2025 činí cena obvyklá pozemků p.č. 718, p.č. 720 se stavbou č.p. 197, p.č. 721 se stavbou č.p. 196 v k.ú. Trnitá částku 225 000 000 Kč. Dle vyjádření znalce se jedná o cenu bez DPH.

Znalecký posudek je součástí informačních dokumentů materiálu.

V případě převodu předmětných nemovitostí je použit dle § 92d a § 56 odst. 6 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, povinný režim přenesené daňové povinnosti, kdy statutární město Brno obdrží na svůj účet jen kupní cenu ve výši 225 000 000 bez DPH a náklady statutárního města Brna spojené s převodem ve výši 2000 Kč (tj. správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o vkladu vlastnického práva dle kupní smlouvy do katastru nemovitostí), tj. celkovou cenu 225 002 000 Kč.

Zájemce vyslovil s návrhem kupní ceny souhlas.

Pro úplnost uvádíme, že Majetkový odbor MMB nechal zpracovat dva znalecké posudky o ceně obvyklé předmětných nemovitých věcí. Druhým znaleckým posudkem č. 001831/2025, který vypracoval [REDAKCE] dne 28.1.2025, byla cena obvyklá předmětných nemovitých věcí stanovena na 134.665.000 Kč včetně případného DPH.

Projednání odnětí svěřeni a záměru prodeje:

Městská část Brno-střed dopisem ze dne 13.1.2025 sdělila, že oba bytové domy jsou kompletně vyklizené a nic tedy nebrání odsvěření těchto domů a dalšímu nakládání nebo využití z úrovně SMB. Městská část Brno-střed tedy požádala Bytový odbor MMB o odsvěření těchto domů a převzetí do správy, v co nejkratším termínu. Materiál s názvem "Návrh na odnětí svěřeni majetku města městské části Brno-střed, nemovitosti při ulici Dornych 29 a Dornych 31" byl předložen ke schválení na Z9/24. zasedání Zastupitelstva města Brna konané dne 25.2.2025. Tento materiál rovněž řešil požadavek

městské části Brno-střed, která žádá nad rámec kompenzace dle Statutu města Brna finanční kompenzaci na náklady spojené s rekonstrukcí náhradních bytů, vyklizením a stěhováním nájemníků domů Dornych 29 a Dornych 31, a pro veřejně prospěšné účely na podporu MČ Brno-střed.

Zastupitelstvo města Brna na Z9/24. zasedání konaném dne 25.2.2025 přijalo následující usnesení:

1.ZMB schvaluje

- odnětí svěřeného majetku ve smyslu článku 75 odst. 6 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění:

pozemek p.č.721, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1463 m², jehož součástí je bytový dům Dornych 29, č. p. 196,
pozemek p.č.720, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1023 m², jehož součástí je bytový dům Dornych 31, č. p. 197,
vše k.ú. Trnitá,

z kategorie: část II – obytné domy a pozemky, které s nimi tvoří jeden funkční celek, svěřené na Z1/030. zasedání Zastupitelstva města Brna dne 1.7.1993, se souhlasem městské části Brno-střed;

2.ZMB schvaluje

městské části Brno-střed příjem ve výši 20 % z kupní ceny v případě budoucího prodeje nemovitostí:

pozemek p.č.721, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1463 m², jehož součástí je bytový dům Dornych 29, č. p. 196,
pozemek p.č.720, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1023 m², jehož součástí je bytový dům Dornych 31, č. p. 197,
vše k.ú. Trnitá,

dle článku 76, odst. 12 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění

Dále byl Majetkovým odborem MMB předložen materiál ve věci návrhu se záměrem prodeje pozemků p.č. 718, p.č. 720 jehož součástí je bytový dům Dornych 31 a p.č. 721 jehož součástí je bytový dům Dornych 29 vše v k.ú. Trnitá.

Komise majetková RMB na 45. zasedání konaném dne 27.2.2025 přijala následující usnesení:

Komise majetková RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení: Komise majetková souhlasí se záměrem prodeje pozemků v případě, že bude s prodejem pozemků souhlasit i městská část Brno – střed.

Rada města Brna

1. bere na vědomí zájem společnosti CTP Vlněna Business Park, spol. s r.o., IČO:28139488, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec, o odprodej pozemků p.č. 718, p.č. 720, jehož součástí je bytový dům Dornych 31 a p.č. 721, jehož součástí je bytový dům Dornych 29 vše v k.ú. Trnitá za účelem rozšíření stávající výstavby CTP Vlněna Business Parku

2. souhlasí se záměrem prodeje:

- pozemku p.č. 718 zahrada o výměře 371 m²,
- pozemku p.č. 720 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1023 m², jehož součástí je stavba Dornych č.or.31/č.p.197, způsob využití bytový dům,
- pozemku p.č. 721 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1463 m², jehož součástí je stavba Dornych č.or. 29/č.p. 196, způsob využití bytový dům,
vše v k.ú. Trnitá.

Hlasování: 11 – pro, 0- proti, 0 – se zdržel

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýsek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivíčková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro

Dne 3.3.2025 obdržel Majetkový odbor MMB souhlasné stanovisko městské části Brno-střed k prodeji předmětných nemovitých věcí.

Rada města Brna na R9/122. schůzi konané dne 5.3.2025 přijala následující usnesení:

1. bere na vědomí

zájem společnosti CTP Vlněna Business Park, spol. s r.o., IČO:28139488, se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec, o odprodej pozemků p.č. 718, p.č. 720, jehož součástí je bytový dům Dornych 31 a p.č. 721, jehož součástí je bytový dům Dornych 29 vše v k.ú. Trnitá za účelem rozšíření stávající výstavby CTP Vlněna Business Parku.

2. souhlasí

se záměrem prodeje:

- pozemku p.č. 718 zahrada o výměře 371 m²
- pozemku p.č. 720 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1023 m², jehož součástí je stavba Dornych č.or. 31/č.p.197, způsob využití bytový dům,
- pozemku p.č. 721 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1463 m², jehož součástí je stavba Dornych č.or. 29/č.p. 196, způsob využití bytový dům, vše v k.ú. Trnitá.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

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

Záměr prodeje předmětných nemovitých věcí byl ve statutárním městě Brně zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 7.3.2025.

Závěr:

Nyní je předkládán materiál ve věci návrhu prodeje pozemků p.č. 718, p.č. 720 jehož součástí je bytový dům Dornych 31 a p.č. 721 jehož součástí je bytový dům Dornych 29 vše v k.ú. Trnitá společnosti CTP Vlněna Business Park, spol. s r.o. za dohodnutou cenu ve výši 225 002 000 Kč, tj. zahrnující kupní cenu ve výši 225 000 000 Kč bez DPH a náklady statutárního města Brna spojené s převodem ve výši 2000 Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Pozn. Do Komise majetkové RMB byl materiál předložen tak, že návrh celkové ceny hrazené zájemcem ve výši 272 252 000 Kč, zahrnoval kupní cenu včetně DPH ve výši 272 250 000 Kč a náklady města spojené s převodem ve výši 2000 Kč. Teprve následně byla vyhodnoceno, že se uplatní povinný režim přenesené daňové povinnosti – viz. výše.

Komise majetková RMB na 46.zasedání konaném dne 13.3.2025 hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

Rada města Brna

doporučuje Zastupitelstvu města Brna

s c h v á l i t

prodej:

-pozemku p.č. 718 zahrada o výměře 371 m²,

-pozemku p.č. 720 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1023 m², jehož součástí je

stavba Dornych č.or. 31/č.p.197, způsob využití bytový dům,

-pozemku p.č. 721 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1463 m², jehož součástí je

stavba Dornych č.or. 29/č.p. 196, způsob využití bytový dům,

vše v k.ú. Trnitá společnosti CTP Vlněna Business Park, spol. s r.o., IČO:28139488, se

sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec, za dohodnutou cenu ve výši 272 252 000 Kč

(zahrnující kupní cenu ve výši 272 250 000 Kč vč. 21 % DPH a náklady statutárního města Brna spojené s převodem ve výši 2000 Kč) a za podmínek kupní smlouvy.

Hlasování: 12 – pro, 0- proti, 1 – se zdržel

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Luďmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hyšek 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	zdržel se	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Návrh prodeje pozemků p.č. 718, p.č. 720 jehož součástí je bytový dům Dornych 31 a p.č. 721 jehož součástí je bytový dům Dornych 29 vše v k.ú. Trnitá byl předložen **Radě města Brna na R9/124. schůzi konanou dne 19.3.2025. Výsledek bude sdělen.**

Stanoviska příslušných orgánů k prodeji:

MČ Brno – střed – ve svém stanovisku ze dne 3.3.2025 informuje, že Rada městské části Brno-střed na 100. schůzi konané dne 3.3.2025 zejm. souhlasí s návrhem prodeje pozemků p.č. 718 o výměře 371 m², p.č. 720, jehož součástí je stavba č.p. 197 (Dornych 31) o výměře 1023 m² a p.č. 721, jehož součástí je stavba č.p.196 (Dornych 29) o výměře 1463 m², k.ú. Trnitá,

Bytový odbor MMB – dle vyjádření ze dne 27.11.2024 odbor doporučuje schválit prodej pozemků p.č. 720, 721 a 718, vše v k.ú. Trnitá.

OSM MMB – ve vyjádření ze dne 28.11.2024 k pozemku p.č. 718 v k.ú. Trnitá uvádí: Na pozemku není ze strany OSM evidován nájemní vztah. Společnost CTP Vlněna Business Park spol. s r.o. chce na pozemku realizovat rozšíření stávající výstavby CTP Vlněna Business Park. Jedná se o výstavbu komerčních prostor, kanceláří a bytů.

K připravované dispozici nemáme z hlediska správy výhrady.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – dle vyjádření ze dne 16.2.2024 společnost s prodejem pozemků p.č. 718, 720 a 721, vše v k.ú. Trnitá souhlasí bez připomínek, neboť nedojde k dotčení inženýrských sítí, objektů a zřízení v provozování BVK, a.s.

Společnost současně upozorňuje, že pozemky p.č. 721 a 720 jsou dotčeny vodovodními přípojkami, jejichž bývalá veřejná část je v majetku SMB a v nájmu BVK, a.s.

Pozemek p.č. 718, k.ú. Trnitá byl v minulosti vodním tokem Svrateckého náhonu, takže se pod terénem mohou nacházet zbytky konstrukcí nábrežních zdí.

Společnost doporučuje prodej nemovitostí vč. přípojek, které dané nemovitosti přísluší.

Technické sítě Brno, akciová společnost – ve vyjádření ze dne 25.11.2024 uvádí:

s majetkovou dispozicí prodej pozemků p.č. 718, 720, 721 k.ú. Trnitá souhlasíme - pozemky nejsou v současné době dotčeny zařízením veřejného osvětlení/ochranným pásmem VO.

Teplárny Brno, a.s. – dle vyjádření ze dne 29.11.2024 nejsou pozemky p.č. 718, 720 a 721, vše v k.ú. Trnitá dotčeny zařízením ve vlastnictví ani správě společnosti. Horkovod je uložen v chodníku před objekty.

EG.D, a.s. (nyní EG.D Holding a.s.) – dle vyjádření ze dne 18.11.2024 se v zájmovém území nachází podzemní vedení NN.

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

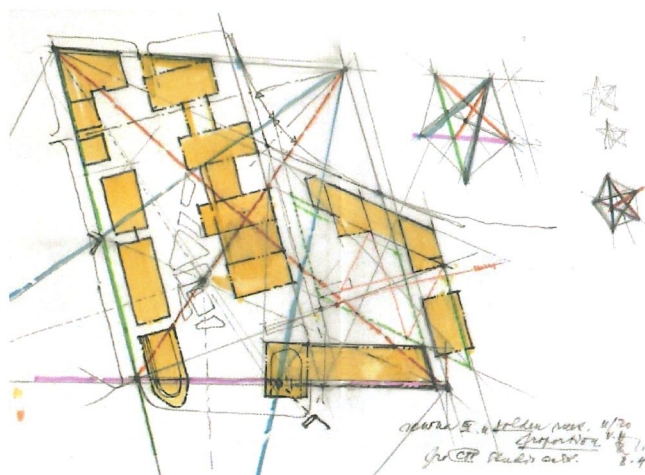
GasNet, s.r.o. – dle vyjádření ze dne 18.11.2024 se v zájmovém území nebo jeho blízkosti nachází provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky ve vlastnictví nebo správě GasNet, s.r.o. V zájmovém území se mohou nacházet plynárenské zařízení a plynovodní přípojky, která jsou ve fázi výstavby a dosud nebyla předána 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. – ve vyjádření ze dne 18.11.2024 uvádí, že v zájmovém území dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti

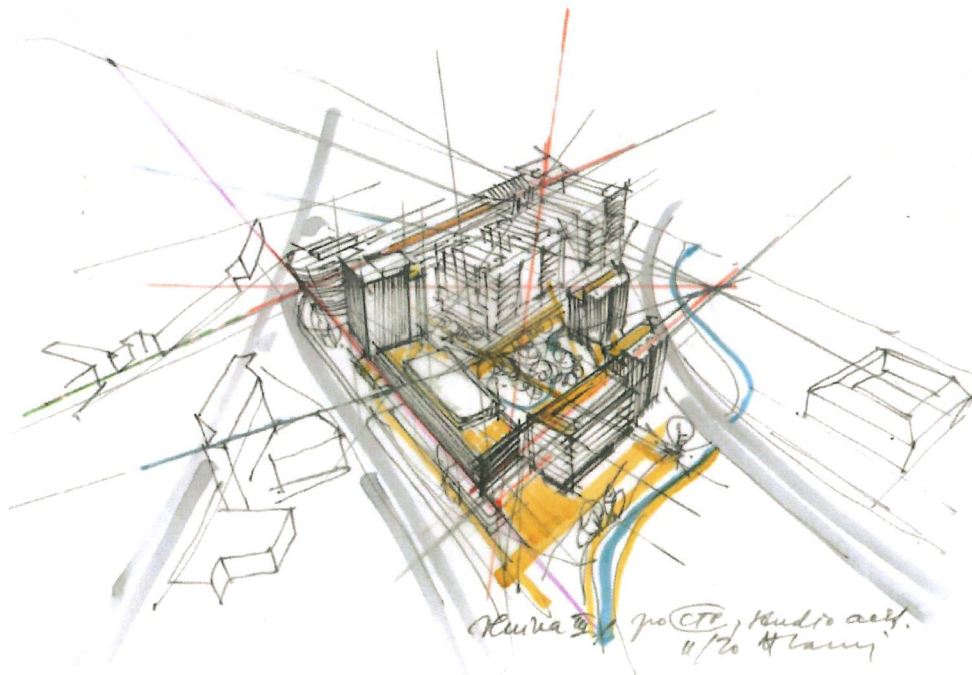
Digitální technická mapa města Brna – dle Digitální technické mapy inženýrských sítí jsou pozemky p.č. 720, 721, k.ú. Trnitá dotčeny vodovodními přípojkami (BVK, a.s.) a sítěmi elektronických komunikací (CETIN a.s.).

ROZVOJ VLNĚNY budovy K,X,Y + J

Vlněna se nachází v širším centru města Brna na místě bývalé fabriky na zpracování vlny. Nový komplex začal vznikat v roce 2016 a nyní jsou dostavěné dvě etapy. Najdeme zde především kancelářské prostory, které jsou však doplněné o kavárnu, fungující restaurace se zahrádkami do ulice Přízová, co-work centrum a především rozsáhlou udržovanou zeleň. Konají se zde kulturní akce a své místo zde našlo i pouliční umění. Vlněna láká investory světových jmen, kteří lpí na kvalitě pracovního prostředí a nabídla tak obyvatelům Brna mnoho pracovních míst s přidanou hodnotou kvalitní architektury okolí.



Rozvoj Vlněny se však dosud nezastavil. Při ulici Dornych vznikne nejvyšší budova s označením I, která tvoří dominantu celé kompozice. Svoji prolamovanou celoprosklenou fasádou bude připomínat maják či strážní věž, která shlíží na celý komplex. Objekt I se skládá ze tří přes sebe překládaných hmot. Prosklená patka skrývá prostorné lobby s kavárnou a rozsáhlým uměleckým dílem obtisknutým do betonu. V druhém podlaží je pak výstup na zelenou terasu. Střední část objektu je horizontálně členěna betonovými deskami, které beze změny probíhají i v místech, kde skleněná fasáda za nimi ustupuje a dává prostor popínavé zeleni. Konečně poslední část je kompletně prosklená a jako lucerna bude svítit nad celou Vlněnou.





K objektu I se z jihovýchodu připojí objekt J. Tato podlouhlá hmota je pokračováním překládaných hmot objektu I a zachovává tento princip dále. Budova J má nahradit stávající bytové objekty při ulici Dornych a přinést do území další prostory pro obchody či služby v parteru a kancelářské plochy ve vyšších patrech. Nepravidelně ustupující skleněná fasáda bude prorůstat zelení či nabízet malé lodžie. Ustoupené poslední patro umožní vznik prostorné terasy se zelení a místem pro posezení během pracovního dne.



Budova J je odsazena od hrany chodníku tak, aby se zde vešla dvojitá alej podél celé její délky. Odsazením docílíme rozšíření Dornychu do vyvážené proporce s elegantním vzhledem na dominanty historického centra Brna. Stromy odcloní hluk ulice i zadrží prach z rušného provozu. Široký chodník se stromy se postupně vlévá do parku u řeky Ponávky.



Revitalizované koryto Ponávky a přiléhající park neodlučitelně souvisí s poslední, třetí, etapou výstavby na Vlněně. Divoká zeleň v těchto místech totiž prosákne i dovnitř komplexu. Zvlněné travnaté plochy dají vzniknout meandrující vodoteči, která vnitrobloku přinese přírodní ochlazení. Navrhované objekty K, X a Y vyrůstají ze zeleně a umožňují svým obyvatelům žít v centru města a přesto v bezprostřední blízkosti přírody. Objekt K uzavírá vinoucího se hada administrativních budov. Věže X a Y plní čistě bytovou funkci a jejich společná podnož nabídne služby jako je wellness, obchody atp.



Celý komplex je ze severovýchodu zakončen plánovanou Brněnskou třídou. Tento bulvár proběhne širším centrem města Brna na území Vlněny bude lemována obchody a kavárnami pod korunami stromů v aleji podél ní.



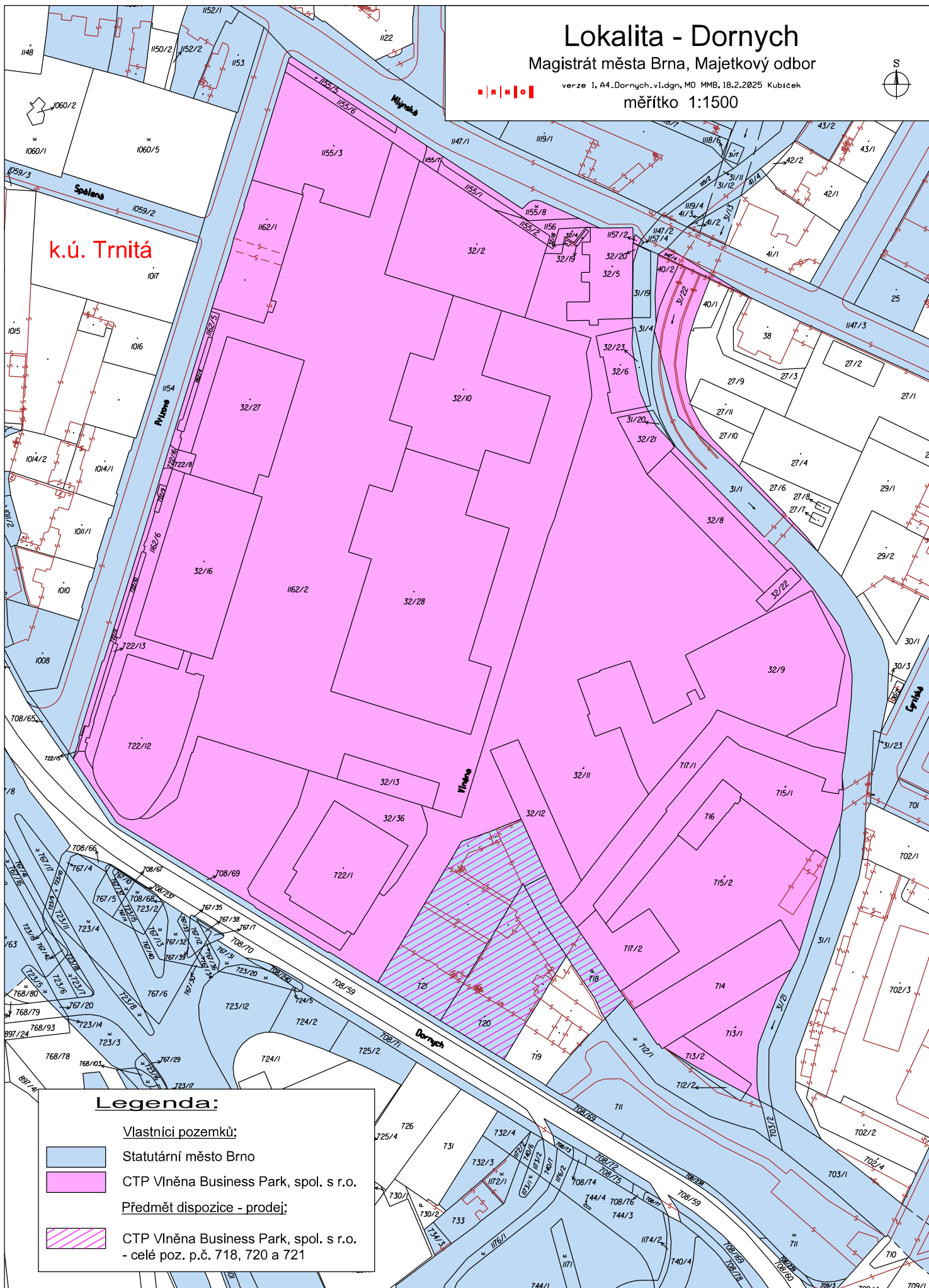
Lokalita - Dornych

Magistrát města Brna, Majetkový odbor



verze 1, A4_Dornych_vl.dgn, MD MMB, 18.2.2025 Kubicek

měřítko 1:1500





Pozemky svěřené do správy MČ va kat. II. - Obytné domy



0 25 m 50 m

1 : 1 498

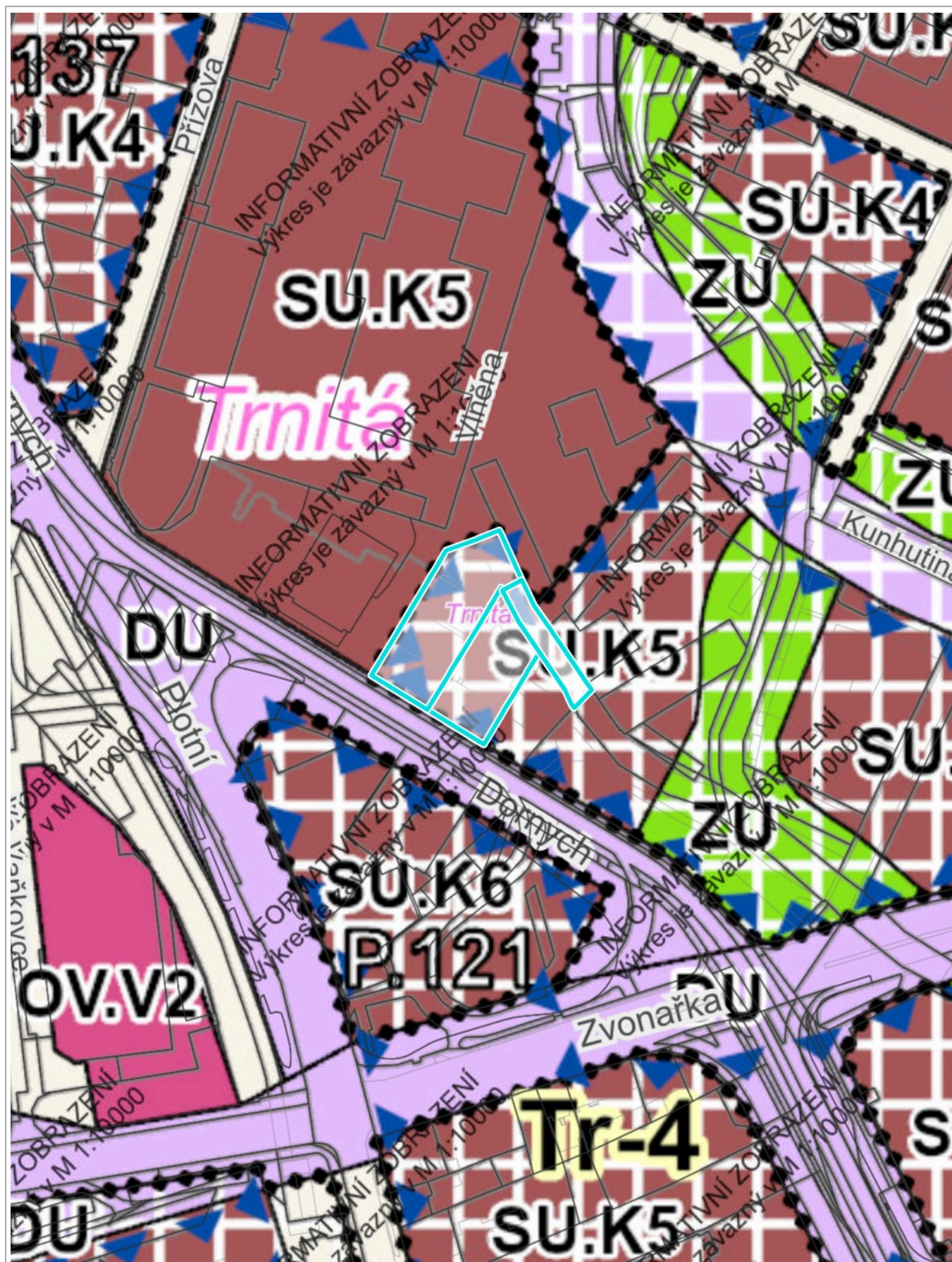
© Spinbox T-MAPY, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 25 m 50 m

1 : 944

© Spinbox T-MAPY, Ortofoto: © DTM JMK, datum snímání červen 2022, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



Statutární město Brno
se sídlem Brno 602 00, Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
IČO: 449 92 785
DIČ: CZ44992785
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
číslo účtu: 111422222/0800
variabilní symbol:

(dále jen prodávající)

a

CTP Vlněna Business Park, spol. s r.o.
se sídlem CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec
zastoupený Peterem Čerešníkem, jednatelem
IČO: 28139488
DIČ: CZ28139488
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl
C, vložka 19793
(dále jen kupující)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto
Kupní smlouvu
dle příslušných ustanovení zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Čl. I. Úvodní ustanovení

1.1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

- pozemku p.č. 718 zahrada o výměře 371 m²,
- pozemku p.č. 720 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1023 m², jehož součástí je stavba Dornych č.or. 31/č.p.197, způsob využití bytový dům,
- pozemku p.č. 721 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1463 m², jehož součástí je stavba Dornych č.or. 29/č.p. 196, způsob využití bytový dům,

včetně všech součástí a příslušenství, vše v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město na LV č. 10001, (dále již jen PŘEDMĚT KOUPE). Součásti a příslušenství PŘEDMĚTU KOUPE jsou blíže popsány ve znaleckém posudku č. 097709/2024 ze dne 10.1.2025 vypracovaném znalcem [REDAKCE] a tvoří je mj. vodovodní přípojka inventární číslo M-07500/10 a vodovodní přípojka inventární číslo M-07608/14 blíže popsané v odrážce páté a šesté odst. 1.2. tohoto článku.

1.2. Kupující bere na vědomí, že dle vědomostí prodávajícího:

- je PŘEDMĚT KOUPE dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí plochy změn, smíšené obytné všeobecné – SU.K5.
- je u PŘEDMĚTU KOUPE zapsán na LV č. 10001 v části B způsob ochrany: ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam. a dále u pozemku p.č. 718 v k.ú. Trnitá je zapsán na LV č. 10001 v části B způsob ochrany: zemědělský půdní fond.
- v zájmovém území PŘEDMĚTU KOUPE se nachází podzemní vedení NN ve vlastnictví a provozování společnosti EG.D Holding, a.s. Ke stavbě a činnosti v ochranných pásmech zařízení distribuční soustavy je investor povinen zajistit si písemný souhlas ve smyslu § 46

odst. 11 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích, v platném znění.

- v zájmové území PŘEDMĚTU KOUPE nebo jeho blízkosti se nachází provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky (dále též PZ) ve vlastnictví nebo správě společnosti GasNet, s.r.o.
- je pozemek p.č. 721 v k.ú. Trnitá dotčen uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-07500/10, jejíž bývalá veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
- je pozemek p.č. 720 v k.ú. Trnitá dotčen uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-07608/14, jejíž bývalá veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
- byl pozemek p.č. 718 v k.ú. Trnitá v minulosti vodním tokem Svrateckého náhonu, takže se pod terénem mohou nacházet zbytky konstrukcí nábrežních zdí.
- v zájmovém území PŘEDMĚTU KOUPE dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti CETIN a.s.
- je PŘEDMĚT KOUPE popsán ve znaleckém posudku o ceně obvyklé č. 097709/2024 ze dne 10.1.2025 vypracovaném znalcem [REDAKCE] Kupující prohlašuje, že je s uvedeným znaleckým posudkem seznámen, PŘEDMĚT KOUPE si prohlédl a bere na vědomí, že garáže na PŘEDMĚTU KOUPE, nezapsané v katastru nemovitostí, jsou ve velmi špatném technickém stavu. Kupující bere na vědomí, že obě budovy Dornych č.or. 29/č.p. 196 a Dornych č.or. 31/č.p. 197 nejsou vyklizené od nepořádku.
- je třída energetická náročnosti budovy Dornych č.or. 29/č.p. 196 pro primární energii z neobnovitelných zdrojů: velmi nevhodná F. Kupující prohlašuje, že je s průkazem energetické náročnosti předmětné budovy, vypracovaným [REDAKCE] dne 7. 9. 2021 seznámen.
- je třída energetická náročnosti budovy Dornych č.or. 31/č.p. 197 pro celkovou dodanou energii: velmi nevhodná F. Kupující prohlašuje, že je s průkazem energetické náročnosti předmětné budovy, vypracovaným [REDAKCE] dne 14. 10. 2015 seznámen.

Čl. II.

Účel smlouvy

2.1. Tato smlouva se uzavírá, aby kupujícímu bylo umožněno nabýt vlastnické právo k PŘEDMĚTU KOUPE.

Čl. III.

Předmět smlouvy

3.1. Prodávající touto smlouvou úplatně převádí výše specifikovaný PŘEDMĚT KOUPE ze svého vlastnictví do vlastnictví kupujícího, tj. prodávající touto smlouvou úplatně převádí vlastnické právo k PŘEDMĚTU KOUPE včetně součástí a příslušenství a kupující touto smlouvou níže specifikovaný PŘEDMĚT KOUPE včetně součástí a příslušenství z vlastnictví prodávajícího do svého vlastnictví přijímá, tj. kupující touto smlouvou přijímá vlastnické právo k výše specifikovanému PŘEDMĚTU KOUPE a zavazuje se zaplatit za něj prodávajícímu sjednanou kupní cenu, jinými slovy se prodávající touto smlouvou ve smyslu ust. § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též NOZ), zavazuje, že kupujícímu odevzdá PŘEDMĚT KOUPE a umožní mu nabýt vlastnické právo k PŘEDMĚTU KOUPE a kupující se touto smlouvou zavazuje, že PŘEDMĚT KOUPE převezme a zaplatí za něj prodávajícímu sjednanou kupní cenu.

3.2. Prodávající prodává kupujícímu PŘEDMĚT KOUPE za kupní cenu, sjednanou v článku IV. této smlouvy. Kupující PŘEDMĚT KOUPE za uvedenou kupní cenu od prodávajícího kupuje a přijímá do svého vlastnictví.

Čl. IV.
Kupní cena a způsob její úhrady

4.1. Kupní cena za PŘEDMĚT KOUPE včetně jeho součástí a příslušenství byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím a činí částku ve výši 225 000 000,- Kč (slovy: dvěštdvacetpětmilionů korun českých) bez DPH.

Smluvní strany konstatují, že při prodeji uplatní režim přenesené daňové povinnosti v souladu s ustanoveními § 92d a § 56 odst. 6 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Prodávající a kupující se dále dohodli na tom, že správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí ve výši 2 000,- Kč (slovy: dvatisíce korun českých) uhradí kupující.

Celková cena hrazená prodávajícím činí částku ve výši 225 002 000,- Kč (slovy: dvěštdvacetpětmilionůdvatisíce korun českých).

4.2. Kupující zaplatil celkovou cenu ve výši 225 002 000,- Kč na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, a to před podpisem této smlouvy, nejpozději ve lhůtě do 3 měsíců ode dne doručení této smlouvy k podpisu kupujícího.

4.3. Do 15 dnů ode dne přijetí úplaty vystaví prodávající zálohovou fakturu – daňový doklad. Zdanitelné plnění je uskutečněno ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy ve prospěch kupující. Do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění vystaví prodávající vyúčtování k zálohové faktuře – daňový doklad.

Čl. V.
Prohlášení prodávajícího

5.1. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího s právním i faktickým stavem PŘEDMĚTU KOUPE, a prohlašuje, že není v nakládání s ním nijak omezen a že PŘEDMĚT KOUPE není zatížen žádnými právy třetích osob s výjimkou skutečností podrobně specifikovaných v článku I. této smlouvy.

Čl. VI.
Prohlášení kupujícího

6.1. Kupující prohlašuje, že byl podrobně seznámen s právním i faktickým stavem PŘEDMĚTU KOUPE, s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu přijímá PŘEDMĚT KOUPE do svého výlučného vlastnictví.

6.2. Kupující dále prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jakéhokoli orgánu veřejné správy, který by kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu, a že nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení, exekuce či výkon rozhodnutí a ani mu není známo, že by mu některé z těchto řízení hrozilo.

Čl. VII.
Převod vlastnického práva

7.1. V souladu s ust. § 1105 OZ nabývá kupující PŘEDMĚT KOUPE včetně jeho součástí a příslušenství do svého vlastnictví vkladem práv do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, katastrální pracoviště Brno-město, provedeným na podkladě této smlouvy.

7.2. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá prodávající bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy a jejím zveřejnění v registru smluv dle čl. IX odst. 9.2. této smlouvy.

Čl. VIII.

Některá další ujednání smluvních stran

8.1. Smluvní strany výslovně sjednávají, že nebezpečí škody na PŘEDMĚTU KOUPĚ přechází na kupujícího okamžikem, kdy bude do katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva kupujícího dle této smlouvy. Od stejného okamžiku náleží kupujícímu plody a užitky na PŘEDMĚTU KOUPĚ.

8.2. Smluvní strany dále výslovně sjednávají, že ani jedna ze smluvních stran není oprávněna převést svá práva a povinnosti z této smlouvy nebo z její části třetí osobě.

8.3. PŘEDMĚT KOUPĚ předá za prodávajícího kupujícímu Odbor správy majetku MMB, Husova 3, Brno do 30-ti dnů poté, kdy prodávajícímu a kupujícímu bude doručeno vyrozumění Katastrálního úřadu o provedení vkladu do katastru nemovitostí dle této smlouvy a to tak, že o převzetí PŘEDMĚTU KOUPĚ bude sepsán předávací protokol a kupujícímu budou předány veškeré technické dokumentace k PŘEDMĚTU KOUPĚ se vztahující a které má prodávající k dispozici, včetně pasportizace obou bytových domů Dorných č.or. 29/č.p. 196 a Dorných č.or. 31/č.p. 197.

8.4. Průkazy energetické náročnosti budov Dorných č.or. 29/č.p. 196 a Dorných č.or. 31/č.p. 197 byly kupujícímu předány.

Čl. IX.

Závěrečná ustanovení

9.1. Tato smlouva se považuje za uzavřenou dnem, kdy bude podepsána poslední smluvní stranou.

9.2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění a souhlasí s tím, že tato smlouva bude v registru smluv zveřejněna. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu k uveřejnění zašle správci registru smluv prodávající bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Smluvní strany zároveň prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 občanský zákoník, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

9.3. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.

9.4. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z toho dvě vyhotovení obdrží prodávající, jedno vyhotovení obdrží kupující a jedno vyhotovení bude přílohou návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

9.5. Jakékoli změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků, uzavřených všemi dotčenými smluvními stranami.

9.6. Veškeré spory z této smlouvy se smluvní strany zavazují přednostně řešit mimosoudním jednáním. Teprve v případě, kdy mimosoudní dohoda smluvních stran nebude možná, rozhodne na návrh některé ze smluvních stran příslušný soud.

9.7. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li tato smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřeném v této smlouvě. Totéž platí i v případě mezer této smlouvy; v takovém případě musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání této smlouvy.

9.8. Veškerá oznámení či výzvy učiněné v souvislosti s touto smlouvou musí mít písemnou formu, budou vyhotoveny v českém jazyce a budou doručeny:

- osobně nebo doporučenou poštou s předem zaplacenými poplatky na adresu smluvní strany, uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebo na aktuální adresu sídla smluvní strany, uvedenou ve veřejném rejstříku /příčemž veškerá oznámení či výzvy učiněné v souvislosti s touto smlouvou budou v případě vrácení zásilky (obsahující takové oznámení či výzvu) jako nedoručené považovány za učiněné (doručené) desátým dnem ode dne jejich odeslání, tj. ode dne jejich odevzdání příslušnému provozovateli poštovních služeb k doručení/; nebo
- datovou zprávou skrze veřejnou datovou síť do datové schránky té které smluvní strany.

9.9. Prodávající a kupující podpisem této kupní smlouvy prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání při této kupní smlouvě, než jsou uvedena v jejím textu. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.

9.10. Kupující bere na vědomí, že prodávající statutární město Brno je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

9.11. Smluvní strany úplným závěrem prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že tomuto obsahu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž tuto smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod tuto smlouvu své vlastnoruční podpisy. Na jednom vyhotovení smlouvy je podpis kupujícího úředně ověřen.

Doložka

ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Záměr statutárního města Brna prodat nemovitý majetek specifikovaný v článku I. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z9/..... konaném dne

V Brně dne

V Praze dne.....

.....
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka
statutárního města Brna

.....
Peter Čerešík
jednatel
společnosti CTP Vlněna Business Park, spol. s r.o.

Znalecký posudek

číslo položky 097709/2024



Zadavatel: Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno
IČO: 44992785

Objednávka č.: 9632400140

Datum: 10.1.2025

Předmět znaleckého posudku: Pozemky p.č. 718, p.č. 720 se stavbou č.p. 197 a p.č. 721 se stavbou č.p. 196, vše v k.ú. Trnitá.

Obor, odvětví: Ekonomika, oceňování nemovitých věcí.

Posudek vypracoval: Ing. Jiří Zima
znalec
Sloup 93, 679 13 Sloup v Moravském krasu
mobil: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
IČO: 70463271

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Úkol znalce (položená zadaná odborná otázka)

Úkol znalce: Vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně pozemků. p.č. 718, p.č. 720 se stavbou č.p. 197 a p.č. 721 se stavbou č.p. 196, vše v k.ú. Trnitá.

Specifické požadavky zadavatele: Zadavatel nevyžaduje stanovení ceny zjištěné podle §1c oceňovací vyhlášky. Žádá se uvedení, zda je cena obvyklá ve znaleckém posudku bez DPH nebo včetně DPH. Obvyklou cenu stanovit dle připravovaného plánu ÚPmB – Návrh na veřejné projednání (2024), tj. za předpokladu jeho platnosti.

Soupis oceňovaných věcí nemovitých: Pozemky p.č. 718, p.č. 720 se stavbou č.p. 197 a p.č. 721 se stavbou č.p. 196, vše v k.ú. Trnitá.

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Vypracování podkladu pro dispozici s majetkem.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel k oceňované věci nemovité nesdělil žádné skutečnosti, mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Výběrů zdrojů dat byl zvolen tak, aby bylo možné popsat předmět ocenění, sestavit etalon pro porovnávací metodu a určit zjištěnou cenu.

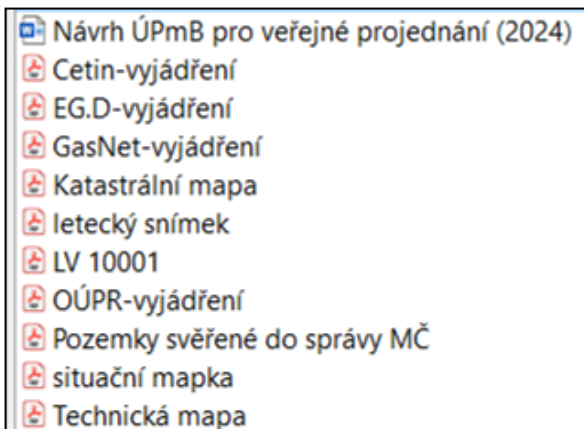
Základními daty pro určení obvyklé ceny byly prodejní ceny realizovaných prodejů srovnatelných pozemků a bytových jednotek. Kritériem pro jejich výběr byla zejména jejich podobnost z hlediska využití, polohy, stáří uskutečněných prodejů. Za zdroj dat byly vybrány realizované prodeje porovnatelných pozemků, jejichž kupní smlouvy jsou dostupné v evidenci ČÚZK. Údaje o podlahových plochách vzorků bytů byly získány v archivu Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

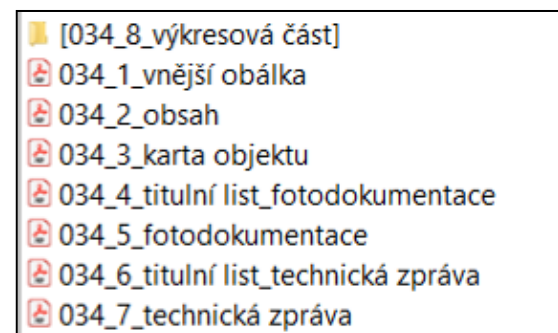
a) Zdroje dat a jejich popis

1. Objednávka č. 9632400140.
2. Snímek katastrální mapy, poskytnutý zadavatelem.
3. Listy vlastnictví č. 10001 ze dne 18.11.2024, poskytnutý zadavatelem.
4. Pozemky p.č. 718, p.č. 720 se stavbou č.p. 197 a p.č. 721 se stavbou č.p. 196, vše v k.ú. Trnitá.
5. Informace získané při místním šetření osobně vykonaném znalcem, uskutečněným dne 12.12.2024.
6. Český úřad zeměměřický a katastrální – informace získané dálkovým přístupem do KN o dostupných cenových údajích uskutečněných prodejů porovnatelných vzorků.
7. ČR- Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město – listiny o vymezení jednotek v domě č.p. 213 a č.p. 240 v k.ú. Trnitá.

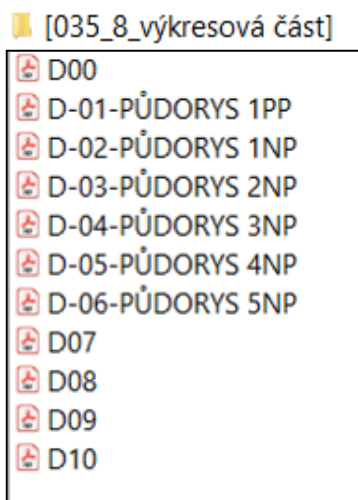
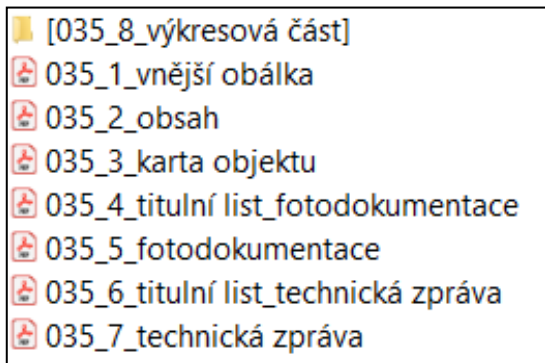
8. Podklady poskytnuté zadavatelem:



9. Pasport budovy č. 196 poskytnutý zadavatelem:



10. Pasport budovy č. 197 poskytnutý zadavatelem:

**b) Předpisy a literatura**

1. Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
2. Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.
3. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
4. Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb.).
5. Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném a účinném znění.
6. SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kolektiv, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, červen 1997.
7. TEORIE OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kolektiv, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, Brno 2004.
8. Ostatní odborná literatura, vlastní záznamy a internet.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byly oceňované nemovité věci, data o nich zjišťoval znalec dne 12.12.2024 osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedených o nich v evidenci katastru nemovitostí.

3. NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Z informací obsažených v objednávce, poskytnutém listu vlastnictví a získaných z evidence katastru nemovitostí, byly získány základní informace o oceňovaných věcech nemovitých. Cenové údaje o vzorcích byly získány dálkovým přístupem z databáze ČUZK. Čísla vkladových řízení jsou uvedena ve výpočtové části porovnávací metody.

Pozemky: Přednostně byly z důvodu co největší relevantnosti hledány prodeje porovnatelných pozemků v dané lokalitě, a to nikoli výrazněji starší jak 12 měsíců. Porovnatelné prodeje porovnatelných pozemků v dostatečném počtu byly nalezeny.

Stavby: Vhodné prodeje samostatných bytových domů, dohledány nebyly. Z tohoto důvodu bylo přistoupeno k ocenění domů za pomoci součtu cen bytů v každém jednotlivém oceňovaném bytovém domě.

Údaje o podlahových plochách srovnávaných vzorků bytových jednotek byly čerpány z listin o vymezení jednotek v domě č.p. 213 a č.p. 240 v k.ú. Trnítá, které znalec získal z archivu Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

a) Obvyklá cena

Z precizovaného souboru vzorků po provedené úpravě koeficientem odlišnosti byl vypočten aritmetický průměr upravených základních cen. Po vynásobení upravených základních cen výměrou oceňovaných pozemků, resp. součtu podlahových ploch bytů oceňovaných staveb, byla určena jejich obvyklá cena.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

a) Sebraná data pro výpočty

Sebraná data jsou uvedena ve výpočtové části tohoto znaleckého posudku.

b) Informace o pozemcích

Informace z katastru nemovitostí o oceňovaných pozemcích jsou obsahem přílohy č.1 a č. 2 tohoto znaleckého posudku.

c) Majetkoprávní vztahy

Zpracovateli nebyly známy žádné majetkoprávní okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění.

e) Celkový popis a situace

Evidence pozemků je v katastru nemovitostí v souladu se skutečností. V KN jsou tyto pozemky evidovány:

- p.č. 718 v druhu zahrada.
- p.č. 720 jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 197v druhu zastavěná plocha a nádvoří,
- p.č. 721 jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 198 v druhu zastavěná plocha a nádvoří.

K všem pozemkům vztahuje ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, rezervace, nemovité národní kulturní památky. Pozemek p.č. 718 navíc požívá ochrany zemědělského půdního fondu.

Dle připravovaného plánu ÚPmB – Návrh na veřejné projednání (2024) se pozemky nachází v ploše SU.K5 – rozvojové lokalitě smíšené obytné všeobecné, struktura zástavby kompaktní, výšková hladina zástavby 12-28 m. Podsklepené bytové domy jsou zděné, krov dřevěný, krytina pálená taška, vytápění lokální plynové (VAF), ohřev TUV zajišťují samostatné el. kotle v bytech. Existence vzniku z roku 1904 domů je zmíněna v kartách objektu 034-3 a 035-3. Podrobný pasport stavebně technického stavu a provedení domů je obsahem technických zpráv č. 034-7 a 035-7, výkresové dokumentace č. 034-8 a č. 035-8, vše je archivováno zpracovatelem i zadavatelem, archivována je i fotodokumentace z roku 2018. V současnosti většina bytů není pronajímána, byty jsou vyklizeny, jsou v nevalném stavu. K eventuálnímu uvedení do pronajímatelného stavu odpovídajícímu současným standardům na bydlení, je žádoucí provést jejich dílčí rekonstrukce. Sklepní prostory jsou převážně vyklizené, je však vhodné dokončit vyklizení sklepů a společných prostor od předmětů po bývalých nájemnících. V okolí se ve zvýšené míře vyskytuje problematické obyvatelstvo, tropící v dostupných prostorách nepořádek. Půdní prostory jsou vyklizené, střecha nevykazuje žádné významnější zatékání, krov je vizuálně bez známek napadení dřevokaznými škůdci a houbami. Pálená krytina z tašek Brněnka je v dobrém stavu.

Na pozemku p.č. 718 se nachází zbory staveb garáží, které jsou bez reálné hodnoty, nezapsané v KN. Zídka na hranici pozemku je na hranici své životnosti.

Dohled nad pořádkem v oceňovaných nemovitostech vlastníků zajišťuje prostřednictvím hlídací služby.

4. POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

Ocenění věci nemovité obvyklou cenou

Úkolem znalce je provést ocenění pozemku obvyklou cenou podle současně platných předpisů

Zákon č. 89/2013 Sb., občanský zákoník, uvádí ve svém § 492, lze-li vyjádřit hodnotu věci v penězích, je to její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, pokud není něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Obvyklá cena je definována v **zákoně č. 151/1997Sb., zákon o oceňování majetku**, kde platném a účinném znění je v § 2 uvedeno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

„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.“

4.2 Výsledky analýzy dat

A. OBVYKLÁ CENA POZEMKŮ

a) Etalon a jednotkové ceny vzorků

Za porovnatelné lze uvést následující vzorky uskutečněných prodejů pozemků pro developerské projekty, nacházejících se v k.ú. Trnítá, umístěných platným územním plánem zcela, částečně nebo jsou ve funkčním celku se stavebními plochami funkčního typu SJ – jádrové tj. smíšené plochy centrálního charakteru:

Vzorek	Číslo vkladového řízení
Vzorek č. 1	V-9254/2015-702
Vzorek č. 2	V-8841/2024-702
Vzorek č. 3	V-6632/2023-702
Vzorek č. 4	V-767/2021-702

Vzorek č. 1	
k.ú. Třitá	
parc.č.	výměra [m²]
715/1	1 174
717/1	941
713/1	459
713/2	142
714	813
715/2	2 112
716	174
717/2	441
	6 256

Vzorek č. 2	
k.ú. Třitá	
parc.č.	výměra [m²]
852/7	155
974/41	3
974/42	9
977/18	97
	264

Vzorek č. 3			
k.ú. Třitá			
parc.č.	výměra [m²]	sjednaná cena [Kč]	sjednaná cena [Kč/m²]
823/6	230	3 565 000	15 500
826/1	628	9 734 000	15 500
827/2	236	3 658 000	15 500
831/1	423	6 556 500	15 500
832/1	959	14 864 500	15 500
833/1	541	8 385 500	15 500
834/1	582	9 021 000	15 500
828/13	46	696 900	15 150
829	3 143	54 059 600	17 200
837/2	3	46 500	15 500
835/5	401	6 215 500	15 500
831/6	28	434 000	15 500
828/12	239	1 314 500	5 500
828/1	1 837	10 103 500	5 500
841/5	890	15 308 000	17 200
841/20	374	5 797 000	15 500
	10 560	149 760 000	

Vzorek č. 4	
k.ú. Třitá	
parc.č.	výměra [m²]
1060/2	31
	31

b) Objektivizace na pramen ceny

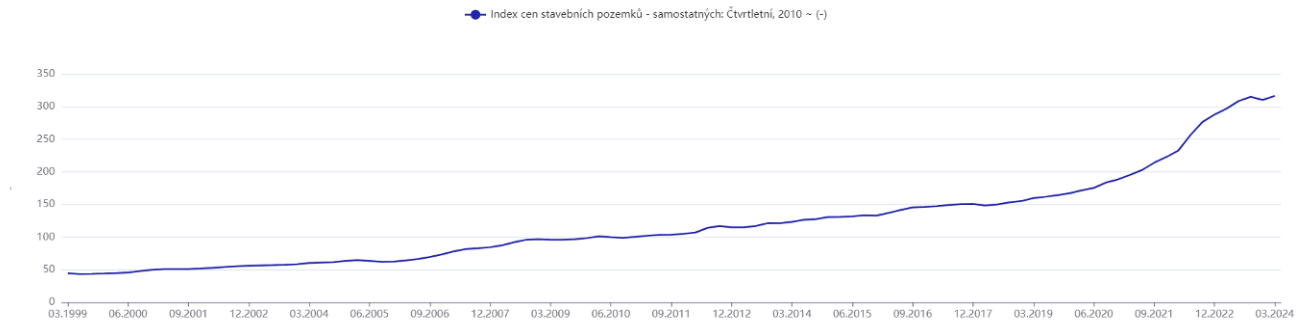
Vzorky jsou vybrány výhradně z realizovaných prodejů, objektivizaci na pramen ceny u nich není zapotřebí provádět.

c) Časová objektivizace

Etalon je sestaven i ze vzorků prodejů realizovaných výrazněji jak před více 12 měsíci. Zavedené oceňovací standardy v takovém případě vyžadují zohlednění na základě analýzy vývoje cen.

Statistika ARAD ČNB

Zpracovateli není známa žádná selektivní statistika, sledující vývoj cen specifických stavebních pozemků pro developerské projekty v centru města Brna. Za předpokladu přiměřené korelace bude časová objektivizace provedena za použití indexu vývoje cen stavebních pozemků – samostatných dle ČNB ARAD, metodiky 2010, tak jak je uvedena v dalším výpočtu.



Index cen stavebních pozemků - samostatných: Čtvrtletní, 2010. Data do 30.6.2024 - Česká národní banka (ČNB).

Srovnávaný vzorek	Kupní cena [Kč/m²]	Datum uzavření kupní smlouvy	Kvartál/rok	Index* k příslušnému kvartálu/roku	Index* k datu ocenění/index* k datu uzavření KS (poměr)**	KCa aktualizovaná časově [Kč/m²]
1	2 300	22.12.2014	4Q 2014	130,70	2,47	5 681
2	20 856	13.05.2024	2Q 2024	322,90	1,00	20 856
3	14 182	28.03.2023	1Q 2023	297,00	1,09	15 458
4	11 635	07.01.2021	1Q 2021	195,30	1,65	19 198
						13 998

*) Index cen stavebních pozemků - samostatných: Čtvrtletní, 2010. Data do 30.6.2024 - Česká národní banka (ČNB).

) Index* k datu ocenění 12.12. 2024 (poslední aktuálně zveřejněný je k 2Q 2024): **322,90

d) Posouzení odlehklých cenových údajů v etalonu

Provedeno je posouzení odlehklých cenových údajů v etalonu dle relace mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou následovně:

Srovnávaný vzorek	KCa aktualizovaná časově [Kč/m²]	Odchylka od průměru
(1)	(7)	
1	5 681	9617
2	20 856	5558
3	15 458	160
4	19 198	3900
Celkem průměr	15 298	
Minimum	5 681	
Maximum	20 856	
Relace = maximum/minimum	4	

Posouzení relace: **nevyhovuje** doporučenému rozpětí 1 až 2. Vyřazuji vzorek č. 1, jehož odchylka od aritmetického průměru všech hodnot vybraného souboru cenových údajů je největší.

Srovnávaný vzorek	KCa aktualizovaná časově [Kč/m²]
(1)	(7)
2	20 856
3	15 458
4	19 198
Celkem průměr	18 504
Minimum	15 458
Maximum	20 856
Relace = maximum/minimum	1

Posouzení relace **vyhovuje** doporučenému rozpětí 1 až 2. Žádný vzorek pro další výpočet z etalonu již není vyřazen.

e) Výpočet základní upravené ceny ZCU

Srovnávaný vzorek	KCa aktualizovaná časově [Kč/m²]	k	ZCU [Kč/m²]
(1)	(7)	(8)	(9) = (7) x (8)
2	20 856	1,00	20 856
3	15 458	1,00	15 458
4	19 198	1,00	19 198
ARITMETICKÝ PRŮMĚR			18 504

Zdůvodnění použitých hodnot korekčního koeficientu k:

Jedná se o porovnatelné vzorky prodeje nezastavěných stavebních pozemků, v době prodeje určených pro budoucí developerskou výstavbu v katastrálním území Trnitá. Vzorky nevykazují žádnou zásadní cenotvornou odlišnost vyžadující korekci na odlišnost, korekční koeficient je navržen jednotně s hodnotou 1,00.

f) Výsledná obvyklá cena pozemků určená porovnávací metodou

Pozemek p.č. 718, k.ú. Trnitá	
ZCU [Kč/m ²]	18 504
S [m ²]	371
CP _P [Kč]	6 864 984

Pozemek p.č. 720 (samostatný bez BD č.p. 197), k.ú. Trnitá	
ZCU [Kč/m ²]	18 504
S [m ²]	1 023
CP _P [Kč]	18 929 592

Pozemek p.č. 721 (samostatný bez BD č.p. 196), k.ú. Trnitá	
ZCU [Kč/m ²]	18 504
S [m ²]	1 463
CP _P [Kč]	27 071 352

Kde:

ZCU základní cena upravená
 S výměra oceňovaného pozemku
 CP_P cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem

g) Rekapitulace cen pozemků

Pozemek p.č. 718, k.ú. Trnitá	6 864 984
Pozemek p.č. 720 (samostatný bez BD č.p. 197), k.ú. Trnitá	18 929 592
Pozemek p.č. 721 (samostatný bez BD č.p. 196), k.ú. Trnitá	27 071 352
	52 865 928 Kč

B. OBVYKLÁ CENA STAVEB**a) Etalon a jednotkové ceny bytů**

Za porovnatelné lze uvést následující vzorky uskutečněných prodejů bytových jednotek se spoluvlastnickými podíly na pozemcích v katastru Trnitá, ve stavebně podobných bytových domech, na ulici Skořepka:

Srovnávaný vzorek	číslo bytové jednotky, k.ú.	Kupní cena (b.j. včetně podílu na pozemku) [Kč]	Vzorek	Číslo vkladového řízení - kupní smlouva	Číslo vkladového řízení - prohlášení vlastníka
(1)	(2)	(3)	Vzorek č. 5	V-432/2024-702	V-3372/2006-702
5	213/3, k.ú. Trnitá	4 590 000	Vzorek č. 6	V-13148/2023-702	V-21244/2012-702
6	240/4, k.ú. Trnitá	3 370 000	Vzorek č. 7	V-1635/2024-702	V-21244/2012-702
7	240/1, k.ú. Trnitá	3 050 000			

b) Objektivizace na pramen ceny

Vzorky jsou vybrány výhradně z realizovaných prodejů, objektivizaci na pramen ceny u nich není zapotřebí provádět.

c) Časová objektivizace

Některé vzorky jsou starší jak 12 měsíců, zavedené oceňovací standardy v takovém případě doporučují provést časovou objektivizaci.

Časová objektivizace bude provedena za pomoci ČSOB Indexu pro byty. ČSOB Index bydlení sleduje vývoj cen nemovitostí v České republice od dubna 2011 a je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti skupiny ČSOB. Původně se nazýval HB Index, změna názvu souvisí se změnami směřujícími k vytvoření ucelené nabídky finančních služeb pod jednou střechou a se silným brandem ČSOB.



Srovnávaný vzorek	Kupní cena [Kč]	Datum uzavření kupní smlouvy	Kvartál/rok	Index* k příslušnému kvartálu/roku	Index* k datu ocenění/index* k datu uzavření KS (poměr)**	KCa aktualizovaná časově [Kč/m²]
5	4 590 000	20.10.2023	3Q 2023	213,30	1,033	4 742 785
6	3 370 000	24.01.2024	1Q 2024	213,50	1,032	3 478 913
7	3 050 000	29.06.2023	2Q 2023	215,70	1,022	3 116 458

* ČSOB index - byty

** Index* k datu ocenění (poslední aktuálně zveřejněný je k 3Q 2024): 220,40

d) Simulovaná jednotková kupní cena bytových jednotek

Hodnota spoluvlastnických podílů na pozemcích

Pozemek p.č. 1077 (samostatný bez BD č.p. 213), k.ú. Trnítá	
ZCU [Kč/m²]	18 504
S [m²]	299
CP _P [Kč]	5 532 696

Bytová jednotka č. 213/3, k.ú. Trnítá	
CP _P [Kč]	5 532 696
Velikost spoluvlastnického podílu na pozemku p.č. 1077	860/18107
Cena spoluvlastnického podílu na pozemku [Kč]	262 778

Pozemek p.č. 1078 (samostatný bez BD č.p. 240), k.ú. Trnitá	
ZCU [Kč/m ²]	18 504
S [m ²]	316
CP _p [Kč]	5 847 264

Bytová jednotka č. 240/1, k.ú. Trnitá	
CP _p [Kč]	5 847 264
Velikost spoluvlastnického podílu na pozemku p.č. 1077	2810/75747
Cena spoluvlastnického podílu na pozemku [Kč]	216 917

Bytová jednotka č. 240/4, k.ú. Trnitá	
CP _p [Kč]	5 847 264
Velikost spoluvlastnického podílu na pozemku p.č. 1077	1165/25249
Cena spoluvlastnického podílu na pozemku [Kč]	269 795

Kde:

ZCU	základní cena upravená (Dle výpočtu ZCU pozemku na straně č. 8).
S	výměra pozemku se stavbou
CP _p	cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem

Základní jednotková cena bytových jednotek bez spoluvlastnických podílů na pozemcích

Srovnávaný vzorek	b.j	KCa [Kč]	SPnP [Kč]	CB _a [Kč]	S [m ²]	ZC [Kč/m ²]
5	213/3	4 742 785	262 778	4 480 007	43,00	104 186
6	240/1	3 478 913	216 917	3 261 996	28,10	116 085
7	240/4	3 116 458	269 795	2 846 663	35,53	80 120

Kde:

KCa	časově aktualizovaná kupní cena bytové jednotky vč. podílu na společných částech domu a pozemku
SPnP	cena spoluvlastnického podílu na pozemku
CB _a	simulovaná časově aktualizovaná cena samotné b.j. bez SPnP
b.j.	číslo bytové jednotky (vše v k.ú. Trnitá)
S	podlahová plocha bytu (dle Zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.)
ZC	základní cena b.j.

Základní jednotková cena b.j. upravená (po zohlednění odlišností)

K1 - stavebně technický stav a vybavení

Ve smyslu ustanovení § 1a, odst. 2, písm. d) a § 1a, odst. 3, vyhláška č. 441/ 2013 Sb., oceňovací vyhlášky lze celkově hodnotit vlastnosti oceňovaných a srovnávaných staveb jako rovnocenné bez významnějších cenotvorných odlišností. Nicméně se srovnávané vzorky jeví jako hodnotnější v tom, že se jedná na rozdíl od bytů v oceňovaných bytových domech o užívané, udržované byty. Zpracovatel považuje oceňované stavby za méně hodnotnější o rozdíl cen rekonstrukcí bytů. Na základě interního rozboru nabídek uvedených v příloze č. 5 je pro korekci uvažována cena rekonstrukce bytu cca 20 000,- Kč/m². Vyjádřeno korekčním koeficientem K1 k základní ceně s hodnotou 0,80 následovně:

ZC [Kč/m ²]	K1	ZCU [Kč/m ²]	Náklady na rekonstrukci [Kč/m ²]
104 186	0,8	83 349	20 837
116 085	0,8	92 868	23 217
80 120	0,8	64 096	16 024
Aritmetický průměr		80 104	20 026

K2 - velikost bytových jednotek

Zpracovatel tohoto znaleckého posudku zohledňuje notoriету - menší byty dosahují větších jednotkových cen. V příloze č. 10 jsou uvedeny dostupné statistiky, týkající se vztahu mezi cenami a velikostmi bytů v městě Brně. Pro úplnost je vhodné uvést, že ČSÚ ani ČNB podobné statistiky nezveřejňuje.

Z uvedených statistik byl pro byty o velikosti 3 + kk a 1 + kk v oblasti Brno-střed vypočten jejich cenový rozdíl procentuálně vyjádřený:

$92\,557 \text{ Kč/m}^2 / 116\,583 \text{ Kč/m}^2 = 79,4 \%$, tedy po přiměřeném zaokrouhlení jsou větší byty levnější o 20,6 %. Oceňované předmětné bytové domy mají oproti srovnávaným vzorkům byty o větší výměře, budou tedy vynásobeny korekčním koeficientem K2 s hodnotou 0,79 %.

Použití dat pro konkrétní typ bytů 3 + kk a 1 + kk bylo provedeno na základě rozboru o velikosti bytů, který je následně uveden.

Podlahové plochy bytových jednotek

Budova č.p. 197 - uliční trakt

Podlaží	Prostor	Celková výměra	Celková výměra podle vyhlášky
1. NP	002	119,7	122,8
	003	54,4	58,1
	028	19,8	21,1
2. NP	004	122,6	125,1
	005	41,6	44,8
	006	84,1	90,0
3. NP	007	116,3	124,5
	008	42,3	45,6
	009	83,9	90,9
4. NP	010	115,9	126,3
	011	42,2	45,8
	012	86,4	91,9
PŮDA	102	32,5	33,4
		961,7	1020,3

PRŮMĚRNÁ VELIKOST BYTU [m²]	78,5
---	-------------

Budova č.p. 197 - dvorní trakt

Podlaží	Prostor	Celková výměra	Celková výměra podle vyhlášky
1. NP	013	47,4	51,4
	014	50,2	53,5
	015	64,8	68,5
2. NP	005	116,6	126,8
	006	40,4	41,9

	007	91,3	98,3
3. NP	008	89,9	96,3
	009	66,4	69,5
	010	91,3	98,3
4. NP	011	89,8	96,3
	012	66,0	69,1
	013	91,5	98,3
PŮDA			
		905,6	968,2

PRŮMĚRNÁ VELIKOST BYTU [m2]	80,7
------------------------------------	-------------

Budova č.p. 196

Podlaží	Prostor	Celková výměra	Celková výměra podle vyhlášky
1. NP	001	36,7	38,6
	002	40,4	42,2
	003	81,6	87,1
	004	34,7	35,2
2. NP	005	116,6	126,8
	006	40,4	41,9
	007	91,3	98,3
3. NP	008	89,9	96,3
	009	66,4	69,5
	010	91,3	98,3
4. NP	011	89,8	96,3
	012	66,0	69,1
	013	91,5	98,3
5.NP			
		936,6	997,9

PRŮMĚRNÁ VELIKOST BYTU [m2]	79,9
------------------------------------	-------------

PRŮMĚRNÁ VELIKOST BYTU [m2]	
BD 29A uliční trakt	78,48
BD 29B dvorní trakt	80,68
BD 31	79,94
	79,70

Srovnávaný vzorek	číslo bytové jednotky, k.ú.	Velikost b.j. [m²]
(1)	(2)	(6)
5	213/3, k.ú. Trnitá	43,00
6	240/4, k.ú. Trnitá	28,10
7	240/1, k.ú. Trnitá	34,95
		35,35

K3 - zohlednění prodeje bytových domů jako celku

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu dle připravovaného ÚPmB – Návrh pro veřejné projednání (2024), tj. za předpokladu jeho platnosti. Uvedený záměr předpokládá kompaktní zástavbu a lze předpokládat prodej jedinému zájemci, tedy bude se jednat o prodej bytových domů jako celku, nikoli tedy jako samostatných bytových jednotek. V takovém případě se jedná o cenový faktor hodný zřetele. Zpracovatel shledává zohlednění slevou ve výši rovné obvyklé realitní provizi, v tomto případě ve výši** 3 %. Vyjádřeno koeficientem odlišnosti K3 s hodnotou 0,97.

**) Příloha č. 6.

PODLAHOVÉ PLOCHY BYTOVÝCH JEDNOTEK [m²]

Budova	Celková výměra*	Celková výměra podle vyhlášky**
29 uliční	961,7	1020,3
29 dvorní	905,6	968,2
31	936,6	997,9
	2 803,9	2 986,4

*) Dle Zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů.

**) Dle Zákona č. 163/2020 Sb. Zákon, kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

ZC [Kč/m ²]	K1	K2	K3	ZCU [Kč/m ²]
104 186	0,80	0,79	0,97	63 870
116 085	0,80	0,79	0,97	71 165
80 120	0,80	0,79	0,97	49 117
Aritmetický průměr				61 384

Kde:

ZC	základní cena
ZCU	základní cena upravená
K1	stavebně technický stav a vybavení
K2	velikost bytových jednotek
K3	zohlednění prodeje bytových domů jako celku

e) Obvyklá cena staveb

Budova	Celková výměra*	ZCU [Kč/m ²]	Cena budov dle součtu bytových jednotek [Kč]
č.p. 197 uliční trakt	961,7	61 384	59 032 987
č.p. 197 dvorní trakt	905,6		55 589 345
č.p. 196	936,6		57 492 249
	2 803,9		172 114 581

*) dle Zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů.

d) Rekapitulace obvyklé ceny

Stavba č.p. 196	57 492 249
Stavba č.p. 197 (uliční trakt)	59 032 987
Stavba č.p. 197 (dvorní trakt)	55 589 345
Pozemek p.č. 718	6 864 984
Pozemek p.č. 720	18 929 592
Pozemek p.č. 721	27 071 352
Celkem	224 980 509 Kč

4.3 Interpretace výsledků analýzy

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě a po posouzení relevantních cenotvorných faktorů, které mají vliv na hodnotu nemovitých věcí, je **obvyklá cena** oceňovaného majetku určena s využitím metody porovnávací, kterou bylo možno stanovit na základě v minulosti realizovaných prodejů a má jednoznačně s ohledem na charakter nemovitosti největší vypovídající schopnost.

Určenou obvyklou cenu lze, dle názoru zpracovatele tohoto znaleckého posudku, ze shora uvedených důvodů, považovat za akceptovatelnou.

V případě staveb je v Příloze č. 7 uvedena i aktuálně dostupná realitní statistika, která uvádí cenu prodeje starších bytů v městě Brně v rozpětí 96,2 až 105,0 tis. Kč/m². Etalon porovnávací metody tohoto znaleckého posudku pracuje s těmito vzorky:

Srovnávaný vzorek	b.j	KCa [Kč]	S [m ²]	ZC [Kč/m ²]
5	213/3	4 742 785	43,00	110 297
6	240/1	3 478 913	28,10	123 805
7	240/4	3 116 458	35,53	87 713
Aritmetický průměr				107 272

S přihlédnutím k stáří statistik cca 2 měsíce, akcelerovanému nárůstu tempa cen bytů v Brně, atraktivní lokalitě oceňovaných staveb, lze výběr vzorků v konfrontaci s těmito daty považovat s nimi v přiměřené shodě a za celkově za vyhovující.

V Příloze č. 9 je uveden ilustrativně připravovaný **prodej pozemků** v k.ú. Staré Brno za jednotkovou cenu 18 410,- Kč/m². Určená obvyklá cena tímto znaleckým posudkem činí 18 504,- Kč/m², což představuje přiměřenou shodu.

5. KONTROLA POSTUPŮ

Znalec při zpracování znaleckého posudku jako zdroj dat využil příslušné podklady uvedené v kapitole 2 Výčet podkladů, přičemž pokud jde o stanovení příslušných cen v posudkové části, tak toto bylo v případě obvyklé ceny provedeno, resp. odvozeno jednoznačně na základě porovnání (ve smyslu definice obvyklé ceny).

Provedenou kontrolou postupů nebyl shledán žádný zásadní nedostatek vyžadující opravu či korekci provedených výpočtů. V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle § 52 vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Opraveny byly stylistické formulace a některé drobné písmářské chyby.

Data byla zanalyzována a výsledky byly jednoznačně zformulovány v subkapitole 4.3.

6. ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky

Jaká je cena obvyklá cena pozemků p.č. 718, p.č. 720 se stavbou č.p. 197 a p.č. 721 se stavbou č.p. 196, vše v k.ú. Trnitá?

6.2 Odpověď

Obvyklá cena

Obvyklou cenu pozemků p.č. 718, p.č. 720 se stavbou č.p. 197 a p.č. 721 se stavbou č.p. 196, vše v k.ú. Trnitá, obci Brno, okres Brno-město, Jihomoravský kraj, určuji ke dni 12.12.2024 po přiměřeném zaokrouhlení ve výši:

225 000 000,- Kč

(slovy: dvě stě dvacet pět milionů korun českých).

Uvedená cena je bez DPH.

6.4 Podmínky správnosti závěru, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

a) Podmínky správnosti závěru

Zpracovatel prohlašuje, že ocenění bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- Zpracovatel vychází z toho, že informace získané od zadavatele předložených podkladů pro zpracování ocenění, jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem vyhotovení podkladu pro dispozici s majetkem.

b) Období platnosti ceny

- Za předpokladu, že se výraznějším způsobem nezmění podmínky na trhu nemovitostí, znění zákona o oceňování a jeho prováděcí vyhlášky, lze předpokládat platnost shora uvedené obvyklé ceny pozemku v horizontu následujících 11 (jedenáct) měsíců, tj. do 12/2025.
- Výrok o ceně obvyklé a zjištěné může pozbýt platnosti, pokud se změní charakter a využití oceňovaného objektu v období po datu zhotovení znaleckého posudku, a to až do doby uskutečnění převodu.

c) Skutečnosti snižující jeho přesnost

Skutečností snižující přesnost správnosti závěru je nedostatek stejných vzorků pro porovnání v dané lokalitě nikoli starších jak 12 měsíců.

Tabulky uvedené v tomto posudku jsou zpracovány převážně v tabulkovém procesoru Microsoft Excel. Vzniklé případné odchylky, zejména v součtových buňkách tabulek, mohou být způsobeny zaokrouhlováním. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledky ocenění.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Smluvní odměna byla sjednána.

KONZULTANT A JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant přibrán nebyl.

DOLOŽKA ZNALCE O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

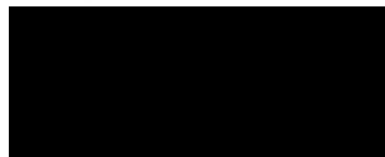
Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Ve smyslu ustanovení § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, závazně prohlašuji, že si jsem vědom následků vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeným Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 097709/2024.

V Sloupu dne 10.1.2025



Ing. Jiří Zima

PŘÍLOHY

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 – Snímek katastrální mapy

Příloha 2 – LV č. 10001

Příloha 3 – OÚPR - Vyjádření

Příloha 4 – Návrh ÚPmB pro veřejné projednání (2024)

Příloha 5 – Ceníky rekonstrukcí bytů

Příloha 6 – Obvyklá realitní provize

Příloha 7 – Realitní statistika – ceny starších bytů v Brně

Příloha 8 – Fotodokumentace

Příloha 9 – Informace o připravovaném prodeji pozemků (Malá Amerika)

Příloha 10 – Ceny bytů v závislosti na jejich velikosti

Příloha č. 1



Příloha č. 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2024 15:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Pozemkové úpravy, č.j.: *** pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

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

718

371 zahrada

ochr.pásma
nem.kult.pam., pam.zo
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam,
zemědělský půdní
fond

720

1023 zastavěná plocha a
nádvoříochr.pásma
nem.kult.pam., pam.zo
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam

Součástí je stavba: Trnitá, č.p. 197, byt.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 720

721

1463 zastavěná plocha a
nádvoříochr.pásma
nem.kult.pam., pam.zo
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam

Součástí je stavba: Trnitá, č.p. 196, byt.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 721

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

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 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

POLVZ:195/1992

Z-3100195/1992-702

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

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 3.

POLVZ:148/1994

Z-3100148/1994-702

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2024 15:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
718	25600	371

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotožil:

Vyhотовeno: 18.11.2024 15:51:25

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

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

strana 2

Příloha č. 3

Magistrát města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje

VÁŠ DOPIS Č. J.: MMB/0166932/2022
ZE DNE: 16.03.2022
NAŠE Č. J.: MMB/0201545/2022/Zvd
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0166932/2022

VYŘIZUJE: Ing. arch. Dana Zvolská
TELEFON: +420 542 174 154
E-MAIL: zvolska.dana@brno.cz

DATUM: 30.03.2022
POČET LISTŮ: 01

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0201545/2022/01

listy: 1 přílohy: 1

druh:



mmb1es8323a056 Doručeno: 01.04.2022

Majetkový odbor MMB

Vážená paní

Martina Šilhanová /ORA

zde



Vyjádření k majetkové dispozici – prodeji pozemků včetně staveb par. č. 720 a 721, k. ú. Trnítá, obec Brno

Vážení,

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB“) obdržel dne 21. 03. 2022 Vaši žádost o vyjádření k prodeji pozemku par. č. 721 jehož součástí je stavba č. p. 196 (Dorných č. or. 29) a pozemku par. č. 720 jehož součástí je stavba č. p. 197 (Dorných č. or. 31) vše v k. ú. Trnítá, obec Brno za účelem rozšíření stávající výstavby CTP Vlněna Business Parku.

K vaší žádosti OÚPR MMB sděluje, že pozemky par. č. 720 a 721, k. ú. Trnítá, obec Brno jsou dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební návrhové smíšené funkční plochy s podrobnějším účelem využití plocha jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru SJ s mírou stavebního využití danou indexem podlažní plochy IPP=3,2 s vymezeným záplavovým územím a zvláštní podmínkou využití – hlukově zatížené území, v němž způsob nebo intenzita přípustného využití mohou být omezeny.

Dle upraveného návrhu připravovaného ÚPmB jsou pozemky par. č. 720 a 721, k. ú. Trnítá, obec Brno součástí plochy změn, smíšené obytné s kompaktní strukturou zástavby a výškovou úrovní 12 – 28 m (C/K5).

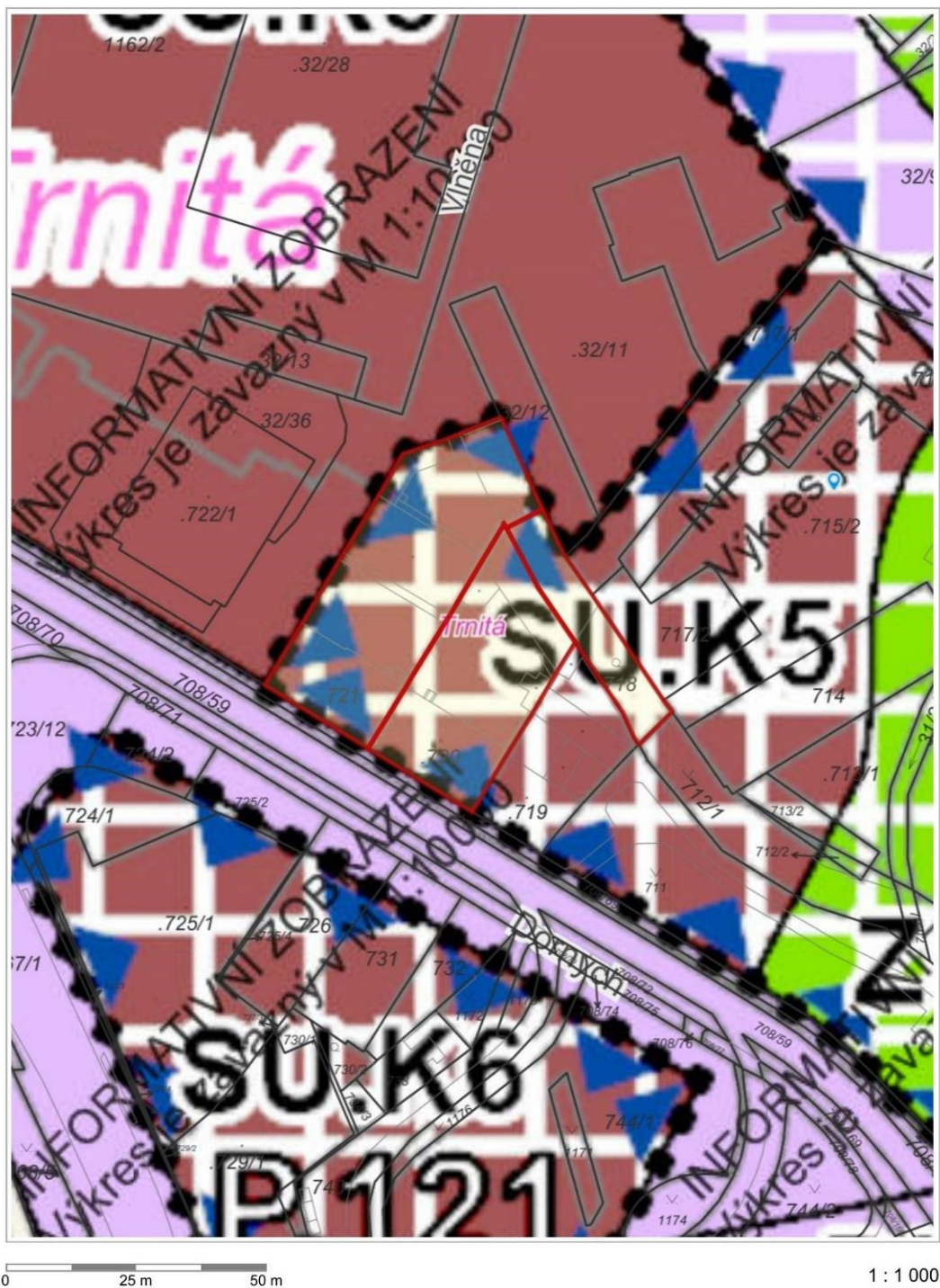
Ing. arch. Pavla Pannová
vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 BRNO

DORUČÍ SE:



Návrh ÚPmB pro veřejné projednání (2024)



© Spinbox T-MAPY, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

SU.K5 – rozvojová lokalita smíšená obytná všeobecná, struktura zástavby kompaktní, výšková hladina zástavby 12-28 m.

Příloha č. 5.1

<https://www.pm-reko.cz/cenik.html>



 SLUŽBY REKONSTRUKCE STAVBY ÚKLIDY BYTY na Prodej RÁDCE KONTAKT

Varianta EKONOMY
Celková Rekonstrukce bytu 45 m2

CENA od 395 000,- bez DPH

Cena za m2 od 8 777,- bez DPH

CENA ZAHRNUJE:

- > Vybourání bytového jádra, zárubní, podlah vč odvozu odpadu
- > Stavba nového jádra z Ytongu
- > PODLAHA: dlažba (jádro, chodba, kuchyň) koberec na stávající podklad (pokoje)
- > KOMPLETNÍ rozvody vody a elektro (světelné a zásuvkové obvody ,kompletace ABB Tango bílá
- > Úprava stěn (škrábání na panel, filcování, penetrace, malba základní)
*viditelné nerovnosti podkladu
- > HYDROIZOLACE pod vanou a v prostorách vany
- > Obklad základní, obkládání do 2m
- > Základní dveře 3x otočné, kovová zárubeň
- > Vybavení koupelny, kuchyňská linka v ekonomickém provedení
- > Průběžný úklid

Varianta STANDARD
Celková Rekonstrukce bytu 45 m2

CENA od 749 000,- bez DPH

Cena za m2 od 16 644,- bez DPH

CENA ZAHRNUJE:

- > Vybourání bytového jádra, zárubní, podlah vč. likvidace odpadu
- > Stavba nového jádra z Ytongu
- > Stěrkování podlah vč. pokládky lepené vinylové podlahy
- > KOMPLETNÍ rozvody vody a elektro (světelné a zásuvkové obvody, kompletace ABB Tango bílá)
- > Úprava stěn (škrábání na panel, penetrace, lepidlo s armovací tkaninou, 2x štuk, penetrace, malba středně otěruvzdorná)
- > Strop SDK podhled (chodba, koupelna, wc) (8x LED osvětlení)
- > HYDROIZOLACE podlahy a v prostoru sprchového koutu
- > Obklad běžný, obkládání do výšky 2m
- > Kvalitní značkové dveře 3x otočné
- > Vybavení koupelny, vestavěné skříně, kuchyňská linka ve standardním provedení
- > Průběžný a závěrečný úklid

Varianta TOP
Celková Rekonstrukce bytu 45 m2

CENA od 1 190 000,- bez DPH

Cena za m2 od 26 444,- bez DPH

CENA ZAHRNUJE:

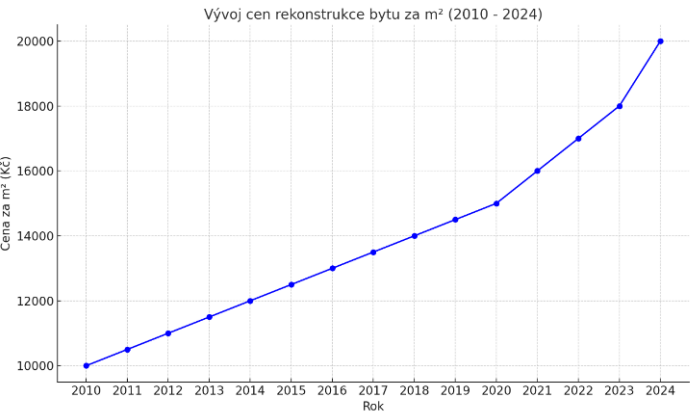
- > KOMPLETNÍ vybourání bytu vč odvozu odpadu
- > Stavba nových příček v celém bytě z Ytongu
- > Stěrkování podlah vč. pokládky zátěžové vinylové podlahy (nebo dřevěné podlahy)
- > KOMPLETNÍ rozvody vody a elektro (nový přívod, světelné, zásuvkové a datové rozvody, kompletace ABB Levit)
- > Výměna starých radiátorů za nové
- > Nové žaluzie
- > Úprava stěn (škrábání na panel, penetrace, lepidlo s armovací tkaninou, penetrace, 2x štuk, penetrace, malba otěruvzdorná a omyvatelná)
8m dekorativní stěrky dle výběru
- > Strop SDK podhled akustický (izolace 5cm, skryté garnýže 2x, 4m LED nepřímé osvětlení obývací)
- > HYDROIZOLACE celé koupelny
- > Obklady, velkoformátová dlažba
- > Kvalitní značkové dveře 2x otočné, 2x do posuvné do zdi, obložkové zárubně
- > Vchodové dveře vč. zárubně, bezpečnostní, protipožární
- > Vybavení koupelny, vestavěné skříně, kuchyňská linka v nadstandardním provedení
- > Průběžný a závěrečný úklid

Příloha č. 5.2

<https://www.megastroj.cz/clanky/rekonstrukce-bytu-kolik-stoji-rekonstrukce-za-m2> 2856

Průměrné náklady na rekonstrukci za m² v roce 2024
Obecně se průměrná cena rekonstrukce bytu pohybuje mezi **18 000 až 25 000 Kč za metr čtvereční**. Toto rozpětí pokrývá většinu typických prací, včetně nové elektroinstalace, podlah, omítek a zařizovacích předmětů.

- **Kompletní rekonstrukce** (výměna elektroinstalace, podlah, kuchyně a koupelny) stojí zhruba **18 000 - 25 000 Kč za m²**.
- **Částečná rekonstrukce**, jako je například renovace koupelny, vyjde na přibližně **10 000 - 15 000 Kč za m²**.
- **Výměna podlah** může stát od **1 000 do 3 000 Kč za m²**, v závislosti na druhu materiálu (vinyl, laminát, dřevo apod.).



Příloha č. 5.3

https://jocpraha.cz/rekonstrukce-bytu/?gad_source=1&gclid=Cj0KCQiAvP-6BhDvARIsAJ3uv7YI5E0EOZuRnKXe8DD8XSfBj_EBM7E14xOLUuPUt6ZjmLIZvx_wFmAAaAiaFEALw_wcB



✉ info.jupiteroptimus@gmail.com

☎ +420 777 784 643



ÚVOD | O NÁS | SLUŽBY A CENY ▾ | NAŠE PRÁCE | KONTAKT

Renovace bytu Kvalita materiálů nízká – hledí se na cenu	Rekonstrukce bytu Kvalita materiálů poměr cena výkon	Klasická rekonstrukce Kvalita materiálů vysoce kvalitní	TOP Kvalita materiálů TOP
Od 7 790 Kč/m ²	Od 9 880 Kč/m ²	Od 17 645 Kč/m ²	Od 33 050 Kč/m ²
✖ Technický projekt ✖ Projektový projekt ✔ Rekonstrukce podlahy ✔ Rekonstrukce stěn ✖ Stavba stěn ✔ Podlahy v koupelně ✔ Stěny v koupelně ✔ Sanitární technika ✔ Nové elektrozařízení ✖ Elektrické topení ✔ Kanalizace a vodovod ✔ Výměna dveří ✖ Nábytek a kuchyň ✖ Vchod. dveře a okna ✖ Bezpečnostní systém	✖ Technický projekt ✖ Projektový projekt ✔ Rekonstrukce podlahy ✔ Rekonstrukce stěn ✔ Stavba stěn ✔ Podlahy v koupelně ✔ Stěny v koupelně ✔ Sanitární technika ✔ Nové elektrozařízení ✔ Elektrické topení ✔ Kanalizace a vodovod ✔ Výměna dveří ✖ Nábytek a kuchyň ✖ Vchod. dveře a okna ✖ Bezpečnostní systém	✔ Technický projekt ✖ Projektový projekt ✔ Rekonstrukce podlahy ✔ Rekonstrukce stěn ✔ Stavba stěn ✔ Podlahy v koupelně ✔ Stěny v koupelně ✔ Sanitární technika ✔ Nové elektrozařízení ✔ Elektrické topení ✔ Kanalizace a vodovod ✔ Výměna dveří ✖ Nábytek a kuchyň ✖ Vchod. dveře a okna ✖ Bezpečnostní systém	✔ Technický projekt ✔ Projektový projekt ✔ Rekonstrukce podlahy ✔ Rekonstrukce stěn ✔ Stavba stěn ✔ Podlahy v koupelně ✔ Stěny v koupelně ✔ Sanitární technika ✔ Nové elektrozařízení ✔ Elektrické topení ✔ Kanalizace a vodovod ✔ Výměna dveří ✔ Nábytek a kuchyň ✔ Vchod. dveře a okna ✔ Bezpečnostní systém

<https://www.srovnani-makleru.cz/blog-vyse-provize-realitnich-kancelari-10/>

Příloha č. 6

Průměrná výše provize realitních kanceláří v České republice pro rok 2024

Výše provize se neliší podle typu nemovitosti, procento je tedy stejné pro byt, dům i pozemek. Výše se odvíjí spíše od rozsahu služeb a často také od lokality, kde se nemovitost nachází. Obecně platí, že dražší nemovitosti mají nižší procentuální provizi, protože výsledná (absolutní) částka provize je vyšší.

Hodnota nemovitosti

0 - 1 000 000 Kč

1 000 000 Kč - 3 000 000 Kč

3 000 000 Kč - 6 000 000 Kč

6 000 000 Kč - 10 000 000 Kč

10 000 000 Kč - 20 000 000 Kč

nad 20 000 000 Kč

Výše provize

min. 50 000 Kč

5 % z kupní ceny

4 - 5 % z kupní ceny

4 % z kupní ceny

3 - 4 % z kupní ceny

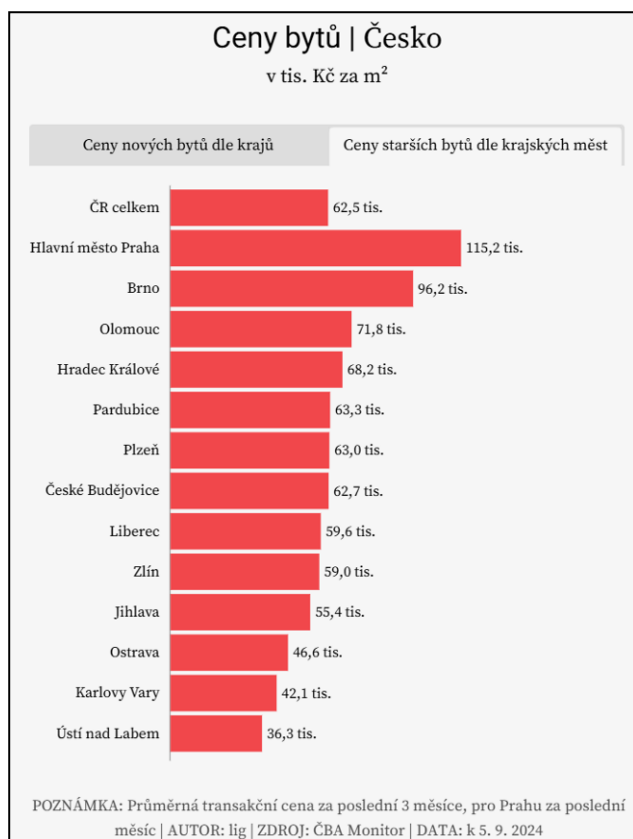
max. 3 % z kupní ceny

Pozn.: Provize uvedena bez 21% DPH. Tabulka je pouze orientační, není v ní zohledněna úroveň a rozsah služeb. Data ve velké míře vycházejí z prodejů nemovitostí v Praze a okolí.

Zdroj: srovnanimakleru.cz

Příloha č. 7

<https://www.cbamonitor.cz/kategorie/ceny-nemovitosti>



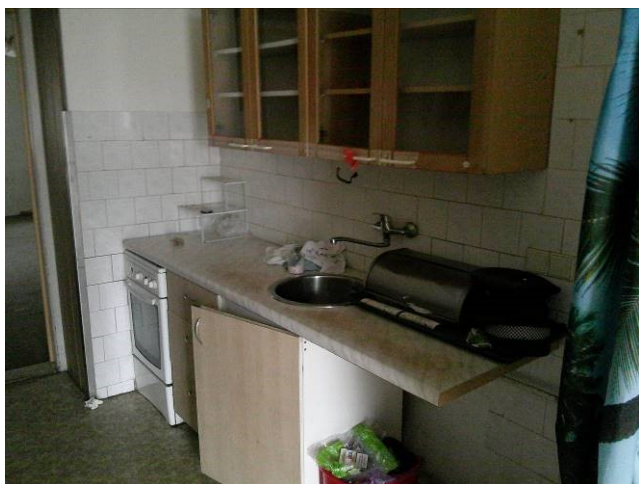
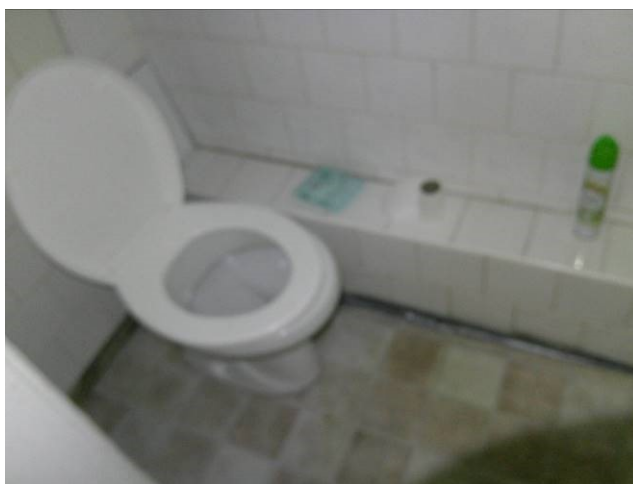
<https://www.hypindex.cz/clanky/ceny-bytu-i-najmy-lamou-v-brne-rekordy/>

Starší byty i nájmy zdražují rychleji než novostavby

Zdražují ale i starší byty. A to dokonce ještě rychlejším tempem než novostavby. **Z dat největšího českého realitního serveru Sreality.cz vyplývá, že aktuální průměrná nabídková cena starších bytů v Brně činí bezmála 105 tisíc korun,** což představuje 15% nárůst oproti loňskému roku. To je tempo srovnatelné s lety 2020 a 2021, kdy byty zdražovaly nejrychleji.

Příloha č. 8





**Příloha č. 9**

<https://www.seznamzpravy.cz/clanek/domaci-kauzy-dva-pozemky-stareho-nadrazi-jdou-do-prodeje-i-kdyz-nove-je-jen-na-papire-265141>

„Jak zjistily Seznam Zprávy, Vrzalova developerská firma má od státních drah odkoupit první dva pronajaté pozemky, na které uplatnila předkupní právo a chtěla by na nich začít stavět. Mají dohromady kolem 4400 metrů čtverečních a cena byla podle informací redakce na základě dvou znaleckých posudků stanovena na 81 milionů korun.

Chystanou transakci v hrubých obrysech potvrzují i samotné České dráhy s tím, že ji musí schválit všechny orgány firmy.“



Poznámka znalce:

$$81\,000\,000,- \text{ Kč} / 4\,400 \text{ m}^2 = 18\,410,- \text{ Kč/m}^2$$

Zkráceno.

Příloha č. 10

<https://www.hypindex.cz/clanky/ceny-bytu-i-najmy-lamou-v-brne-rekordy/>

Text: redakce hypindex.cz

07. 10. 2024

Dispozice	Cena	Plocha	Cena za m ²
1+kk	4 800 000 Kč	35,4 m ²	135 600 Kč
2+kk	7 400 000 Kč	55,9 m ²	132 400 Kč
3+kk	10 880 000 Kč	80,6 m ²	134 900 Kč
4+kk	15 530 000 Kč	107,1 m ²	145 000 Kč

<https://finsider.cz/realitni-trh/ceny-bytu-v-brne-prekotne-zdrazuji/>

10 června, 2021

Městská část	1+kk	2+kk	3+kk	4+kk	Celkem
Brno město	- Kč	105 000 Kč	97 330 Kč	- Kč	99 461 Kč
Brno sever	- Kč	- Kč	87 212 Kč	- Kč	87 212 Kč
Brno střed	116 583 Kč	106 593 Kč	92 557 Kč	98 676 Kč	104 717 Kč
Brno venkov	92 104 Kč	54 762 Kč	78 750 Kč	82 475 Kč	81 115 Kč
Černá Pole	- Kč	- Kč	91 992 Kč	- Kč	91 992 Kč
Husovice	89 147 Kč	73 829 Kč	- Kč	- Kč	86 397 Kč
Chrlice	119 682 Kč	- Kč	- Kč	94 230 Kč	96 269 Kč
Komín	100 998 Kč	- Kč	82 845 Kč	87 526 Kč	88 514 Kč
Královo Pole	103 901 Kč	96 656 Kč	103 631 Kč	99 235 Kč	101 319 Kč
Přítzhenice	95 423 Kč	94 609 Kč	- Kč	- Kč	94 770 Kč
Řečkovice	- Kč	88 044 Kč	- Kč	75 637 Kč	81 655 Kč
Zábrdovice	112 669 Kč	102 855 Kč	101 801 Kč	- Kč	108 574 Kč
Žabovřesky	116 389 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	116 389 Kč
Židenice	124 129 Kč	109 991 Kč	87 744 Kč	83 214 Kč	111 940 Kč
Brno celkem	111 056 Kč	101 886 Kč	93 303 Kč	92 297 Kč	102 048 Kč



o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku parc.č. 718 (zeleň) a pozemků p.č. 720 a p.č. 721, jejichž součástí jsou stavby bytových domů č.p. 196 a 197, včetně součástí a příslušenství, zapsáno na LV č. 10001, katastrální území Trnitá, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Znalec:

Výzkumní 733/18, 644 00 Brno
Tel.: 511 156 347

Obor, odvětví, specializace:

Ekonomika, oceňování věcí nemovitých

Zadavatel posudku:

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

Vyhotovení číslo:

1 - 2 - 3

Datum:

28. 01. 2024

Posudek obsahuje:

65 stran, včetně strany titulní a příloh

Seznam příloh:

1. Částečný výpis z KN pro LV č. 10001 ke dni 18. 11. 2024
2. Výřez z katastrální mapy
3. Fotodokumentace ze dne 13. 12. 2024
4. Mapa oblasti
5. Vývoj cen nemovitostí
6. Vyjádření a stanoviska správců sítí

Tento znalecký posudek byl vypracován ve třech tištěných vyhotoveních, přičemž zadavatel obdrží dvě tištěná vyhotovení, jedno vyhotovení v elektronické podobě a jedno vyhotovení je uloženo v archivu znalce.

OBSAH

1. ZADÁNÍ	3
1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	3
1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.3. SKUTEČNOSTI, MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU	3
1.3.1 Skutečnosti, sdělené zadavatelem	3
1.3.2 Ostatní skutečnosti	3
1.4. VÝHRADA VLASTNICKÉHO PRÁVA	4
2. VÝČET PODKLADŮ	4
2.1. ZDROJE DAT	4
2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT	4
2.3. VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT	4
2.4. OMEZUJÍCÍ VÝHRADY	5
3. NÁLEZ	5
3.1. POSTUP PŘI SBĚRU DAT	5
3.2. POSTUP PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	5
3.3. VÝČET SEBRANÝCH A VYTVOŘENÝCH DAT	5
3.3.1 Identifikační údaje nemovitých věcí	5
3.3.2 Omezení vlastnického práva podle výpisu z katastru nemovitostí	6
3.3.3 Ostatní omezení vlastnického práva	6
3.3.4 Podklady dodané zadavatelem znaleckého posudku	6
3.3.5 Podklady opatřené zhotovitelem znaleckého posudku	7
3.3.6 Použité předpisy, literatura a další podklady	7
3.3.7 Místní šetření	7
3.4. SITUACE	8
3.4.1 Popis města Brna	8
3.4.2 Umístění nemovitostí v rámci Brna	8
3.5. CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTÍ	9
3.5.1 Aktuální využití nemovitostí	9
3.5.2 Celkový popis – bytový dům č.p.p. 196/29	9
3.5.3 Celkový popis – bytový dům č.p.p. 197/31	18
3.5.4 Záplavová oblast	23
3.5.5 Popis z hlediska územního plánování – platný ÚP města Brna	24
3.5.6 Popis z hlediska územního plánování – nový ÚP města Brna	24
3.5.7 Vedení inženýrských sítí	25
4. POSUDEK	26
4.1. POSTUP PŘI ANALÝZE DAT	26
4.1.1 Způsob oceňování a definování obvyklé ceny nemovitosti	26
4.1.2 Určení obvyklé ceny	26
4.1.3 Obecně k metodě porovnání / ocenění porovnáním	26
4.1.4 Rozdělení nemovitostí pro účely ocenění	27
4.2. ANALÝZA DAT	28
4.2.1 Zařídění předmětu ocenění do segmentů realitního trhu a jeho vývoj	28
4.2.2 Výsledky analýzy dat	28
4.2.3 Rekapitulace	39
5. ODDŮVODNĚNÍ	40
5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ	40
5.2. KONTROLA POSTUPU	40
6. ZÁVĚR	41
6.1. ZNALECKÝ ÚKOL	41
6.2. ODPOVĚĚ NA ZNALECKÝ ÚKOL	41
6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU	41
6.4. CENA A DPH	42
ZNALECKÁ DOLOŽKA	42

1. ZADÁNÍ

1.1. Odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze dne 05. 12. 2024. Znalecký posudek je požadován za účelem majetkové dispozice.

Znaleckým úkolem je určit obvyklou cenu nemovitých věcí:

- pozemku parc.č. 718 (zeleň) a pozemků p.č. 720 a p.č. 721, jejichž součástí jsou stavby bytových domů č.p. 196 a 197, včetně součástí a příslušenství, zapsáno na LV č. 10001, katastrální území Trnitá, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, dle nového územního plánu.

Zadavatel nevyžaduje společně s určením obvyklé ceny také určení ceny zjištěné dle § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění platném k datu ocenění.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován za účelem majetkové dispozice.

1.3. Skutečnosti, mající vliv na přesnost závěru

1.3.1 Skutečnosti, sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.3.2 Ostatní skutečnosti

1.3.2.1 Stavebně-technický stav

Zadavatel prostřednictvím technika správy bytových domů znalci zpřístupnil pro místní šetření oceňované objekty. Znalci byly zpřístupněny typické bytové i společné prostory. Znalec pro tento ZP uvažuje stav prostor, které nebylo možné navštívit, v podobném standardu, jako u prostor, které byly znalci zpřístupněny.

1.3.2.2 Vliv využití zdroje cen

Na přesnost závěru má vliv požadavek na určení obvyklé ceny dané zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování a prováděcí vyhláškou v aktuálním znění k datu vypracování znaleckého posudku, kde je mimo jiné uvedeno:

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a **určí se ze sjednaných cen porovnáním**“.*

Při porovnání tedy znalec musí vycházet ze skutečně uzavřených cen, které jsou společně dalšími údaji o realizovaných prodejích uvedeny v kupních smlouvách. Dostupnost těchto kupních smluv je v katastru nemovitostí (jsou veřejnými údaji). Znalec z kupních cen získá přesný cenový údaj, přesnou identifikaci převáděné nemovitosti a další údaje. Kupní smlouvy však neobsahují podrobné a důležité informace o nemovitých věcech, jak je tomu u inzerovaných prodejů. Chybí zde informace o stavebně-technickém stavu, velikosti užitné plochy, rozsahu a stavu příslušenství a také nejsou dostupné fotografie. Tyto se snaží znalec získat z jiných veřejných zdrojů.

Znalec získává údaje o nemovitostech z veřejných zdrojů, jako je např. mapový podklad /www.mapy.cz/ s možností leteckého náhledu na celý předmět ocenění a detailní fotografický pohled z ulice. Tyto podklady poskytnou znalci potřebné informace o

předmětu prodeje, které však nemusí být aktuální ani kompletní. Z uvedeného důvodu znalec upozorňuje na skutečnost, že i přes veškerou přiměřenou snahu není schopen pro předepsaný způsob ocenění získat veškerá potřebná data a závěr tohoto posudku je tedy potřeba vnímat touto optikou.

1.3.2.3 Započitatelná plocha

Započitatelná plocha předmětu ocenění, stejně jako srovnávacích objektů, bude stanovena z veřejně známých údajů, tedy ze zastavěné plochy, vynásobené počtem nadzemních podlaží a koeficientem, zohledňujícím plochy zastavěné svislými konstrukcemi. Přesnou výměru započitatelné plochy ovlivňuje její ruční měření v interaktivní mapě prohlížeče katastru nemovitostí.

1.4. Výhrada vlastnického práva

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem úplného zaplacení ceny za jeho zpracování. Do této doby je tento znalecký posudek vlastnictvím znalce a nesmí s ním být nakládáno jinak, než je dohodnuto. Po přechodu vlastnického práva smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, s přílohami. Znalecký posudek je znalcem považován za obchodní tajemství v souladu s § 504 a.n. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Zdroje dat

Při zajištění potřebných podkladů pro zpracování znaleckého posudku znalec využil tyto základní zdroje dat:

- Data získaná od zadavatele znaleckého posudku
- Data získaná od správce nemovitých věcí
- Data získaná z veřejných zdrojů
- Data získaná z výsledků místního šetření

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat

- Katastr nemovitostí na internetovém serveru www.cuzk.cz - informace o realizovaných prodejkách bytových domů a z mapových podkladů (mapy.cz, maps.google.com, <https://gis.brno.cz/>).
- Data získaná od zadavatele znaleckého posudku – přesný rozsah jednotlivých dat je uveden v kapitole 3.3 tohoto posudku „Výčet sebraných a vytvořených dat“.
- Data získaná z ostatních veřejných zdrojů - <https://upmb.brno.cz/> (nový územní plán), ikatastr.cz (záplavové zóny).
- Data zajištěná při místním šetření – pořízení fotodokumentace.

2.3. Věrohodnost zdrojů dat

Data získaná z uvedených zdrojů dat byla zkoumána a následujícím způsobem vyhodnocena:

- Data získaná od zadavatele/vlastníka nemovitých věcí považuje znalec za data věrohodná
- Data získaná od správce nemovitých věcí jsou data sebraná a věrohodnost těchto dat nemůže znalec ověřit, na jejich tvorbě se nepodílel.
- Data sebraná z veřejných zdrojů, zejména data z kupních smluv a inzerce, jsou daty sebranými a jejich věrohodnost nemůže znalec potvrdit, na jejich tvorbě se nepodílel.
- Data vytvořená znalcem z výsledků místního šetření /výsledky prohlídky, fotodokumentace/ jsou provedeny znalcem a jsou tedy daty věrohodnými

2.4. Omezující výhrady

S ohledem na skutečnost, že znalec pro vypracování znaleckého posudku využívá výše uvedené zdroje dat s jejichž informace dále pracuje, jsou závěry tohoto znaleckého posudku vypracovány s následujícími výhradami:

- znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravdivých informací a nepravých podkladů.
- znalec neodpovídá za vady znaleckého posudku, jejichž příčinou je nepravdivost a neúplnost získaných podkladů, předaných třetími osobami.
- znalec zpracoval znalecký posudek ke konkrétnímu datu a pro konkrétní účel. K tomuto datu a pro uvedený účel se vztahují závěry tohoto znaleckého posudku.
- závěry znaleckého posudku jsou platné výhradně při akceptaci předpokladů pro řešení znaleckého úkolu.

3. NÁLEZ

3.1. Postup při sběru dat

Ocenění je provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění a podle podmínek trhu v době jeho zpracování, podkladů a informací, zajištěných znalcem.

Pro určení obvyklé ceny budou sebrána data z veřejných zdrojů a z odborné literatury. Budou sebrána data z katastru nemovitostí, informačních serverů (zejména realitních) a budou sebrána data z podkladů, předaných zadavatelem. Z výsledků místního šetření a z dat, získaných znalcem z veřejných zdrojů a od zadavatele, budou vytvořena potřebná data pro zpracování znaleckého posudku. Bude provedeno ohledání oceňované nemovité věci, zjištěna jeho poloha, charakter a vlastnosti mající vliv na řešení odborné otázky, identifikační údaje či omezení vlastnického práva. Bude provedeno zatřídění oceňované nemovité věci do příslušného segmentu trhu, jeho analýza a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí. Všechna data pak budou s ohledem na právní předpisy, řešící otázku oceňování a s ohledem na znalecké standardy, zpracována.

3.2. Postup při zpracování dat

Znalec při vypracování znaleckého posudku vychází pouze z informací, které mu byly o předmětné věci nemovité dostupné k datu vypracování znaleckého posudku. Znalec využil získané a předané informace a podklady výhradně při zohlednění omezujících výhrad, uvedených v kapitole 2.4. tohoto znaleckého posudku.

Sebraná a získaná data byly zpracována v následujících kapitolách, a to formou a postupy, danými zvláštními právními předpisy, znaleckými standardy a doporučené odbornou literaturou.

3.3. Výčet sebraných a vytvořených dat

3.3.1 Identifikační údaje nemovitých věcí

ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		k datu: 18. 11. 2024
Okres: CZ0642 Brno-Město		Obec: 582786 Brno
Katastrální území: 610950 Trnitá		List vlastnictví: 10001
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno		44992785
B Nemovitosti		
Pozemky		

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
718	371	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zo ny,rezervace,nem.nár .kult.pam, zemědělský půdní fond
720	1023	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zo ny,rezervace,nem.nár .kult.pam
Součástí je stavba: Trnitá, č.pop. 197, byt. dům Stavba stojí na pozemku parc.č.: 720				
721	1463	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zo ny,rezervace,nem.nár .kult.pam
Součástí je stavba: Trnitá, č.pop. 196, byt. dům Stavba stojí na pozemku parc.č.: 721				
B1 Jiná práva – Bez zápisu				
C Omezení vlastnického práva – Bez zápisu				
D Jiné zápisy – Bez zápisu				
Plomby a upozornění – Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – Viz LV v příloze znaleckého posudku				
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – Viz LV v příloze znaleckého posudku				
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město			Vyhotoveno: 18. 11. 2024	

3.3.2 Omezení vlastnického práva podle výpisu z katastru nemovitostí

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 10001, ze dne 18. 11. 2024 v části C nejsou uvedena žádná omezení.

3.3.3 Ostatní omezení vlastnického práva

- K datu místního šetření jsou uzavřeny nájemní smlouvy na užívání několik bytů. Znalci byla ze strany technika správy bytových domů ústně sděleno, že k datu majetkové dispozice budou všechny nájemní vztahy ukončeny. Dle jeho prohlášení je k datu ocenění pronajato pouze několik bytů.
- Na pozemku parc.č. 720 za bytovým domem č.pop. 197 se nachází objekty řadových garáží, které nejsou k datu ocenění evidovány v KN a není znám jejich vlastník. Dle prohlášení zadavatele jsou tyto stavby ve vlastnictví totožném jako ostatní oceňované nemovitosti.

3.3.4 Podklady dodané zadavatelem znaleckého posudku

- Částečný výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 10001, k.ú. Trnitá.
- Objednávka č. 9632400142, vystavená vedoucí Majetkového odboru Magistrátu města Brna dne 05. 12. 2024.
- Vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a.s. ze dne 18. 11. 2024.
- Vyjádření o existenci zařízení distribuční soustavy (elektrická síť) ve vlastnictví EG.D, a.s., vydané společností EG.D, a.s. ke dni 18. 11. 2024.
- Stanovisko o výskytu sítě (sdělení o poloze a průběhu plynárenských zařízení a plynovodních přípojek), vydané společností GasNet, s.r.o., a.s. ke dni 18. 11. 2024.
- Vyjádření k majetkové dispozici – prodeji pozemků včetně staveb parc.č. 720 a 721, k.ú. Trnitá, obec brno, vydané Odborem územního plánování a rozvoje MMB dne 30. 03. 2022..
- Technická mapa – situace vedení inženýrských sítí v měřítku 1:600, vyhotovená v roce 2024.

3.3.5 Podklady opatřené zhotovitelem znaleckého posudku

- Informace z vlastní databáze znalce.
- Projektová dokumentace uličního a dvorního traktu BD č.o.29 (technická zpráva, situace, půdorysy, řezy, pohledy), vypracovaná Ing. arch. Michalem Kristenem k datu 02/2018.
- Karta bytového domu objekt č. 034 – “pasportizace bytových domů”, vypracovaná Ing. arch. Michalem Kristenem datum neznámé.
- Fotodokumentace uličního a dvorního traktu, autor a datum neznámé.
- Projektová dokumentace uličního a dvorního traktu BD č.o.31 (technická zpráva, situace, půdorysy, řezy, pohledy), vypracovaná Ing. arch. Michalem Kristenem k datu 06/2019.
- Karta bytového domu objekt č. 035 – “pasportizace bytových domů”, vypracovaná Ing. arch. Michalem Kristenem datum neznámé.
- Fotodokumentace objektu, autor a datum neznámé.
- Kopie katastrální mapy ze serveru www.cuzk.cz.
- Informace z nového Územního plánu města Brna, dostupný na webových stránkách www.brno.cz.
- Informace o nemovitostech z internetových serverů www.cuzk.cz, mapy.cz, maps.google.com a <https://gis.brno.cz/>.
- Informace o pozemcích a budovách z internetových serverů www.cuzk.cz, mapy.cz a maps.google.com.
- Údaje o dosažených cenách (realizovaných prodejkách) nemovitých věcí z katastru nemovitostí ze serveru www.cuzk.cz.
- Vývoj cen nemovitostí ze zdrojů HB index, Cenový index nemovitostí České spořitelny, ČSOB index bydlení, Deloitte Real Index.

3.3.6 Použité předpisy, literatura a další podklady

3.3.6.1 Předpisy pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů** (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., zákona č. 225/2017 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.
- **Vyhláška č. 370/2024 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)** ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky č. 434/2023 Sb.

3.3.6.2 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

3.3.6.3 Literatura

- [1] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitostí*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016.
- [2] BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2018*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2017.
- [3] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty nemovitostí*. Nakladatelství Ekopress, s.r.o., 2012.
- [4] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty pozemků*. Nakladatelství Economica, 2007.
- [5] ORT P.: *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Nakladatelství Leges, s.r.o. Praha, 2013.
- [6] ZDENĚK DUFEK A KOLEKTIV: *Rukověť znalce*. Vydavatelství a nakladatelství ALEŠ ČENĚK, s.r.o., 2023

3.3.7 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno na místě samém dne 13. 12. 2024 za účasti znalce [REDAKCE], technického pracovníka kanceláře a technika správy bytových domů. Při místním šetření byly prohlédnuty předmětné bytové domy z interiéru i exteriéru, dále předmětné pozemky, jejich součástí a příslušenství a jejich nejbližší okolí.

V rámci šetření bylo provedeno porovnání se zajištěnými podklady a byla pořízena fotodokumentace.

3.4. Situace

3.4.1 Popis města Brna

Brno je statutární město na jihu Moravy, druhé největší město v České republice a správní středisko Jihomoravského kraje. Dle MLO 2023 má k datu 01. 01. 2024 celkem 396 101 obyvatel. Je situováno na soutoku řek Svatavy a Svitavy. Jako okres Brno-město je Brno, vedle Plzně a Ostravy (respektive i Prahy), jedním ze tří (respektive 4) městských okresů České republiky a je také jedinou obcí ve správním obvodu Brno. Brno je také historickou metropolí Moravy. Brno je významným železničním uzlem České republiky. Pravidelná vlaková spojení má ve směrech Hamburk-Berlín-Drážďany-Praha-Česká Třebová-Vídeň, Brno-Přerov-Ostrava aj. Brno je významnou dálniční křižovatkou, jeho jižním okrajem prochází dálnice D1 přes Jihlavu dále na Vyškov a Kroměříž, respektive po R46 na Olomouc dále do Ostravy: v Brně se od ní odděluje Dálnice D2 do Bratislavy. Ve městě sídlí Ústavní soud, Nejvyšší soud a Nejvyšší správní soud České republiky, dále pak Nejvyšší státní zastupitelství, Úřad na ochranu hospodářské soutěže a Kancelář veřejného ochránce práv (tj. ombudsman). Brno je také významným centrem vzdělání s 26 fakultami univerzit a vysokých škol. Obec má nejširší spektrum služeb a je zde možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

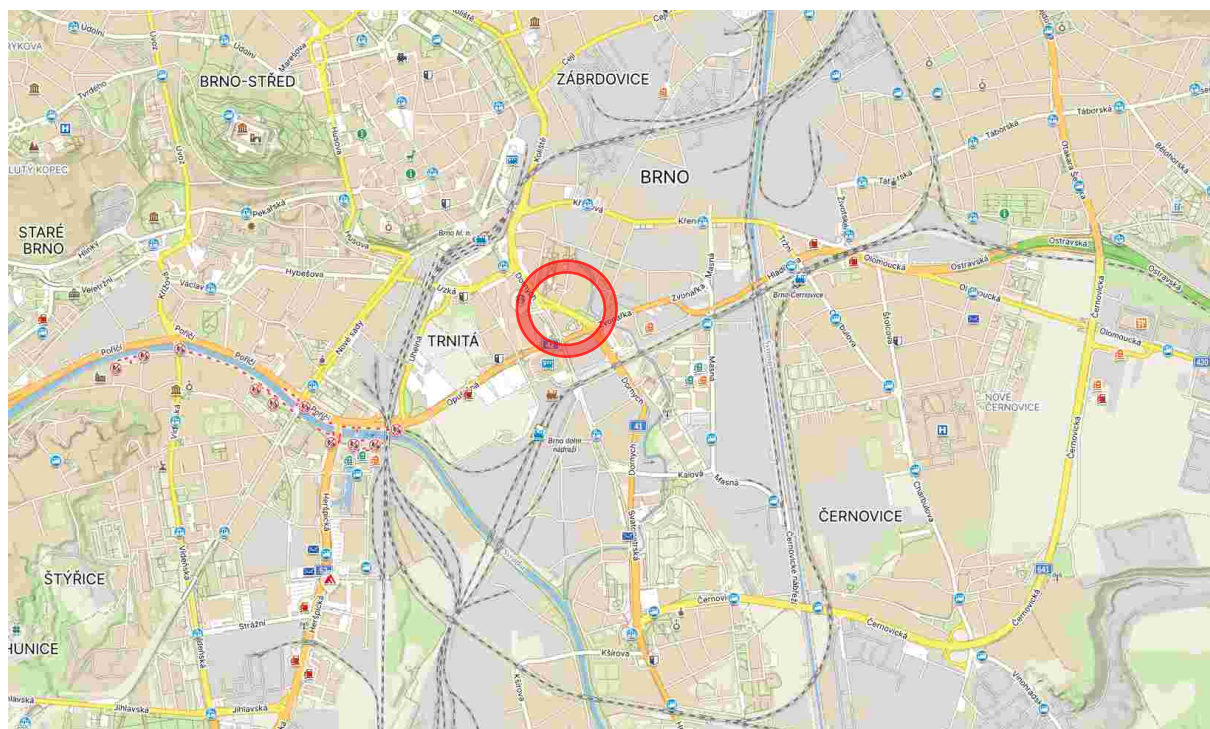
3.4.2 Umístění nemovitostí v rámci Brna

Oceňované pozemky se nacházejí v katastrálním území Trnitá a jsou vymezeny z východu chodníkem a komunikací na ulici Plotní, z jihu jsou vymezeny ulicí Železniční a její řadovou zástavbou, z východu navazují další nezastavěné pozemky a ze severu sousedí s víceúčelovou novostavbou s bytovými jednotkami, ateliéry a obchodními prostory.

Trnitá hraničí na západě se Starým Brnem, na severozápadě s Městem Brnem, na severu se Zábrdovicemi, na východě s Židenicemi a Černovicemi, na jihu s Komárovem, a na jihozápadě se Štýřicemi. Trnitá, jejíž název je odvozen od názvu někdejší osady, tvořené stejnojmennou ulicí, jejíž celá obytná zástavba za socialismu zchátrala a v průběhu 90. let 20. století a po roce 2000 byla i zbořena, má výrazně městský charakter, v minulosti poznamenaný rozvojem průmyslu, a především v dobách komunismu necitlivým budováním silničních komunikací, a zanedbáváním údržby a oprav domů. Obytná zástavba čtvrti se v současnosti soustřeďuje především v okolí ulic Křenové a Mlýnské. Čtvrť protéká od severu k jihu Ponávka. Ve čtvrti se nacházel areál textilní továrny Mosilana, kterou nahradil administrativní komplex Vlněna, ale nachází se zde i mnoho malých obchodů, obchodní dům Tesco a obchodní galerie Vaňkovka. Rozvoj západní části čtvrti je pozvolnější, jedná se o hlavní rozvojovou zónu Brna, v níž má v souvislosti s plánovaným přesunem brněnského hlavního železničního nádraží vyrůst nová moderní zástavba. Tato lokalita se nazývá Jižní centrum a budoucí výstavba vyplní prostor mezi středem Brna a novým hlavním nádražím.

Z hlediska dostupnosti občanské vybavenosti odpovídá nabídka vybavenosti poloze lokality v širším centru. V navazujícím okolí jsou v docházkové vzdálenosti, popř. v průměrném dosahu MHD, všechny důležité funkce vybavenosti jako jsou školy (např. základní škola Bakalovo náměstí, Křídlovická, Křenová, mateřská škola Křídlovická, Klášterského, Soukenická, gymnázium Křenová, gymnázium na ulici Vídeňská, Střední škola potravinářská a služeb na ulici Trnitá, učiliště ENGETO Academy na ulici Cyrillská, Domov mládeže při ulici Klášterského apod.), pracovní centra (Impact Hub Brno na Čechyňské ulici), zdravotní služby Nemocnice Milosrdných bratří na ulici Polní, Úrazová nemocnice na ulici Ponávka, Fakultní nemocnice u sv. Anny na ulici Pekařská, privátní zdravotnické a veterinární ordinace a lékárny v poměrně husté síti ve stávající zástavbě), kulturní stavby (Galerie v bývalé strojírně Wannick, objekt Malá Amerika s kulturním potenciálem, divadla v městském centru Janáčkově, Mahenově, Divadlo na Orlí a další), sportovní vybavenost (multifunkční hala Rondo, sportovní areál na ulici Polní, rodinný zábavní park na Pražákové), sakrální stavby (z velkého výčtu např. kostel Neposkvrněného početí Panny Marie na ulici Křenová, Kostel sv. Maří Magdalény na Masarykové, katedrála sv. Petra a Pavla na Petrově, klášter Milosrdných bratří s kostelem sv. Leopolda, židovská modlitebna Agudas achim na ul. Skořepka a další). Na území se nacházejí i významné správní budovy: Městský úřad Šlapanice na ulici Opuštěné a Katastrální úřad Brno-venkov na ulici Úzká. V bezprostředním okolí, zejména v centru města, je situována podstatná část městských a krajských institucí a úřadů. Lze předpokládat, že i po nárůstu počtu obyvatel v řešeném území bude spektrum a dostupnost veřejné vybavenosti dostačující, s výjimkou školských zařízení pro ZŠ a MŠ.

Předmětné nemovité věci jsou situovány na ulici Dornych, která se po 150 metrech napojuje na ulici Zvonařka, která je součástí Velkého brněnského okruhu. Přístup a příjezd je umožněn přímo z veřejné komunikace na ulici Dornych. Hlavní nádraží a okraj historického jádra města se nachází ve vzdálenosti do 600 m. Vstup do nákupní galerie Vaňkovka s potřebnou občanskou vybaveností se nachází ve vzdálenosti do 200 m. Nejbližší zastávka MHD (Zvonařka) se nachází vedle oceňovaných nemovitostí ve vzdálenosti 80 m.



3.5. Celkový popis nemovitostí

3.5.1 Aktuální využití nemovitosti

Bytové domy s jednotlivými byty jsou využívány jako nájemní domy. K datu místního šetření jsou téměř všechny prostory prázdné, bez zjevného využití a ve zhoršeném / dezolátním stavu. K datu místního šetření bylo několik bytů užíváno nájemníky, avšak dle prohlášení technika správy budov budou k datu majetkové dispozice všechny nájemní vztahy ukončeny a domy tak budou prázdné.

3.5.2 Celkový popis – bytový dům č.pop. 196/29

Předmětem ocenění je mimo jiné pozemek parc.č. 721, jehož součástí je stavba č.pop. 196 (byt. dům), včetně příslušenství, zapsáno na LV č. 10001, katastrální území Trnitá, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

3.5.2.1 Základní popis

Pozemek parc.č. 721 k.ú. Trnitá, je z části zastavěn bytovým domem č.pop. 196 / č.or. 29, který sestává ze dvou bloků – uliční, označený pro účely posudku jako objekt A a dvorní, označený pro účely posudku jako objekt B. Objekt A je zděným řadovým krajním bytovým domem, plně podsklepeným jedním podzemním podlažím, se čtyřmi nadzemními podlažními a s půdním prostorem v sedlové střeše. Budova obdélníkového půdorysu je přístupná průjezdem bez vrat z ulice Dornych, přičemž průjezd vede na dvůr mezi objektem A a objektem B.

Objekt B je zděným samostatně stojícím pavlačovým bytovým domem, plně podsklepeným jedním podzemním podlažím, se čtyřmi nadzemními podlažními a s půdním prostorem v sedlové střeše. Budova obdélníkového půdorysu je zamřížovaným vchodem ze dvora mezi objekty A a B. Při levé straně je zabedněn průjezd, vedoucí za objekt B na volné pozemky.

V nejbližším okolí oceňovaných objektů vedou veřejné řady vodovodu, kanalizace, plynu, elektřiny a optického kabelu.

3.5.2.2 Konstrukce

Způsob založení objektu nelze bez provedení sond ověřit, předpokládá se založení objektu na základových pasech. Vzhledem

k tomu, že objekt není viditelně poškozen sedáním, lze předpokládat, že základové konstrukce jsou v dobrém technickém stavu.

SVISLÉ KONSTRUKCE

Objekt A: Objekt je konstrukčně tvořen stěnovým podélným systémem s jednou podélnou vnitřní nosnou stěnou. Objekt je vyzděn z cihel plných pálených. Zdivo je opatřeno omítkami. Zdivo nevykazuje statické poruchy. Tepelné technické požadavky nejsou na současné normové požadavky splněny.

Objekt B: Objekt je konstrukčně tvořen stěnovým podélným systémem s jednou podélnou vnitřní nosnou stěnou. Objekt je vyzděn z cihel plných pálených. Zdivo je v nadzemních částech opatřeno omítkami. Zdivo nevykazuje statické poruchy. Tepelné technické požadavky nejsou na současné normové požadavky splněny.

VODOROVNÉ KONSTRUKCE

Objekt A: Stropní konstrukce nad 1.PP jsou tvořeny omítnutými cihelnými klenbami. Klenby nejsou staticky porušeny. Konstrukce stropů v nadzemních podlažích ve společných prostorech jsou tvořeny klenbami do ocelových nosníků, v ostatních prostorech nebylo možno skladbu stropní konstrukce zjistit, ale vzhledem k vysoké tloušťce stropní konstrukce (500mm) a průhybu při náslapu se dá předpokládat výskyt dřevěných trámových stropů.

Objekt B: Stropní konstrukce nad 1.PP jsou tvořeny omítnutými cihelnými klenbami. Klenby nejsou staticky porušeny. Konstrukce stropů v nadzemních podlažích jsou pravděpodobně (nebyly provedeny sondy, v bytě č. 024 jsou však vidět spodní hrany materiálu) tvořeny z keramických tvarovek uložených na ocelový nosník. Stropní konstrukce jsou omítnuty.

Komunikační spojení po pavlači je tvořeno železobetonovou deskou vyspádovanou do zahrady a uloženou na ocelových vykonzolovaných proflech průřezu I.

STŘEŠNÍ KONSTRUKCE, KROV

Objekt A: Střešní konstrukce je sedlová a z obou stran ukončená štítem. Sklon střechy má cca 29° do ulice a 33° do dvora. Sedlový tvar střechy narušuje směrem do zahrady pouze „zářez“ s plochou střechou. Střešní konstrukce je tvořena dřevěnou soustavou stojaté stolice bez vrcholové vaznice. Pozednice je uložena na vyzdívku. Střešní plášť byl rekonstruován v roce 2004 a je tvořen pojistnou fólií lehkého typu, laťováním a střešní skládanou pálenou krytinou. Na pultu ve vykousnutí je krytina tvořena pozinkovaným plechem se stojatými podélnými drážkami.

Nosná střešní dřevěná konstrukce je po technické stránce v dobrém stavu, na trámech jsou místy viditelné výkvěty.

Objekt B: Střešní konstrukce je sedlová a z obou stran ukončená štítem. Sklon střechy má cca 29°. Sedlový tvar střechy narušuje směrem do zahrady pouze vikýř.

Střešní konstrukce je tvořena dřevěnou soustavou stojaté stolice se středovými vaznicemi. Vzdálenost plných vazeb se pohybuje kolem 3,8m. pozednice je uložena na vyzdívku. Střešní plášť je tvořen pojistnou fólií lehkého typu, laťováním a střešní skládanou pálenou krytinou. Rekonstrukce pláště střechy proběhla v roce 2004. Na pultové části střechy je krytina tvořena pravděpodobně pozinkovaným plechem.

Nosná střešní dřevěná konstrukce je po technické stránce v dobrém stavu, místy jsou patrné výkvěty.

PŘÍČKY

Příčky jsou tvořeny zdivem z cihel plných pálených. V některých bytových jednotkách byly vystavěny SDK příčky pro rozdělení místností.

VNĚJŠÍ VÝPLNĚ OTVORŮ

Objekt A: Okenní výplně byly nejspíš nedávno vyměněny. Okna jsou jednoduchá plastová s izolačním dvojsklem. Okna jsou vzhledem k jejich nedávné výměně ve velmi dobrém technickém stavu.

Hlavní vstupní - dveře do objektu jsou dřevěné, v dobrém technického stavu. Vrata v průjezdu na dvůr byla odstraněna.

Objekt B: Okenní výplně byly vyměněny. Okna jsou jednoduchá plastová s izolačním dvojsklem. Okna jsou vzhledem k jejich nedávné výměně ve velmi dobrém technickém stavu. Vedle (nebo nad) vstupních dveří jsou z důvodu prosvětlení umístěny okna nebo luxfery.

Vstup do objektu, do garáže a do sklepa je tvořen dveřmi ocelovým rámem opláštěny plechem.

Vstupy do jednotlivých bytových jednotek jsou tvořeny dvěma dveřmi. První dveře s otevíráním na pavlač a druhé dveře otevírané do bytové jednotky. Typ dveří se u jednotlivých bytů liší.

VNITŘNÍ VÝPLNĚ OTVORŮ

Objekt A: Vnitřní výplně otvorů jsou tvořeny dveřmi mezi chodbami a jednotlivými byty a dveřmi uvnitř samotných bytů.

Dveře z chodeb do jednotlivých bytů jsou v cca 1/2 případů původní dřevěná plná, dvoukřídla s výrazným dřevěným obložkovým ostěním a nadpražím. Dveře jsou původní v průměrném technickém stavu. 1/2 případů jsou pak dveře jednokřídlové v ocelové zárubni výšky 1970 mm.

Interiérové dveře jsou mezi jednotlivými, místnostmi bytu buď s dřevěnou obložkovou zárubní, nebo s ocelovou zárubní. Dveře

jsou v dobrém technickém stavu, některé jsou místy mechanicky poškozené.

Objekt B: Vnitřní výplně otvorů jsou tvořeny dveřmi uvnitř samotných bytů.

Interiérové dveře se v každé bytové jednotce liší. Převládajícím typem jsou dřevěné plné dveře a dveře lehkého typu z MDF nebo HDF desek. Dveře jsou ve většině případů v dobrém technickém stavu některé jsou místy mechanicky poškozené.

SCHODIŠTĚ VNITŘNÍ

Objekt A: Hlavní vertikální komunikace uvnitř objektu je řešena jako ocelové schodnicové dvojramenné schodiště s kamennými stupni a ocelovou schodnicí. Počet stupňů v rameni je 13 a šířka ramene 1260mm.

Objekt B: Pouze vstup do sklepa je řešen vnitřním schodištěm. Toto schodiště je jednoramenné, se 7 stupni, šířky 1250 mm.

VÝTAH, ZVEDACÍ PLOŠINY

Výtahy ani zvedací plošiny nejsou součástí objektů.

NÁŠLAPNÉ VRSTVY

Nášlapné vrstvy podlah jednotlivých bytů jsou tvořeny převážně dřevěnými vlysy, které jsou lokálně opatřeny koberci, pvc, případně lamino deskami. Podlahové krytiny v bytech jsou v různém, většinou dobrém technickém stavu. Podlahy v sociálním zázemí bytů (koupelny, WC apod.) jsou tvořeny keramickou dlažbou.

Objekt A: Průjezd objektem na dvůr je vydlážděn betonovou dlažbou. Společné chodby jsou opatřeny keramickou dlažbou. Ve sklepě jako pochozí vrstva slouží zemina. Na půdě je skladba podlahy zakončena půdovkami.

Objekt B: Společné chodby jsou opatřeny keramickou dlažbou. Ve sklepě jako pochozí vrstva slouží zemina. Na půdě je skladba podlahy zakončena půdovkami. Pochozí vrstva pavlačí je z prostého betonu.

PODLAHY

Nášlapné vrstvy podlah jednotlivých bytů jsou tvořeny převážně dřevěnými vlysy, které jsou lokálně opatřeny koberci, pvc, případně lamino deskami. Podlahové krytiny v bytech jsou v různém, většinou dobrém technickém stavu. Podlahy v sociálním zázemí bytů (koupelny, WC apod.) jsou tvořeny keramickou dlažbou.

HYDROIZOLACE

Svislé a vodorovné hydroizolace nebyly zjištěny. Stěny ve sklepním prostoru však nejsou poškozeny vlhkostí. Zdivo se zdá být suché, vztlínání vody bude nejspíš zamezeno izolací.

STŘEŠNÍ KRYTINA

Střešní krytina na strmých částech střechy je tvořena keramickou skládanou pálenou krytinou. Střešní krytina je v dobrém stavu, jeví však známky značného zašpinění. Střešní krytina na pultových částech je plechová z pozinkovaného plechu. U objektu A je přibližně v ploše 2,5x2 m část rohu u okapu nově vyměněná pravděpodobně v důsledku poškození při odstraňování navazující budovy. Střešní plášť byl rekonstruován v roce 2004.

ZÁBRADLÍ

Objekt A: Zábradlí vnitřního schodiště je kovové (původně litinové) s dřevěnými madly. Výplň zábradlí je tvořena kovovými sloupky s ornamenty vystupujícími z každého stupně. Tyto sloupky jsou lokálně chybějící a některé jsou nahrazeny ocelovými. U vstupního schodiště do objektu a schodiště vedoucí do sklepa je zábradlí tvořeno pouze kovovým madlem kotveným do stěny.

Objekt B: Zábradlí schodiště je tvořeno pouze kovovým madlem kotveným do nosných stěn.

BALKÓNY, LODŽIE, TERASY

Objekt A: V místě mezipodest jsou směrem do dvora vyvedeny balkóny, které jsou tvořeny železobetonovou deskou uloženou na dva ocelové nosníky průřezu I. Ve 3.NP je z bytu 007 vyveden jeden extra balkón směrem do dvora. V 1.NP je navíc k bytu 002 přistavěna dřevěná zimní zahrada. Zimní zahrada je vystavěna na podkladní vyzděnou konstrukci. Do zimní zahrady je přístup ze dvora pomocí venkovního železobetonového schodiště. Zimní zahrada navíc slouží jako balkón pro druhé podlaží. Balkón na poslední podestě a samostatný balkón z bytu je zastřešen trapézovým plechem na ocelových konzolách.

Objekt B: jediné vystupující konstrukce jsou konstrukce pavlačí, které jsou tvořeny železobetonovou deskou vyspádovanou do zahrady a uloženou na ocelových vykonzolovaných profilech průřezu I. Zastřešení pavlače v posledním patře je pomocí trapézového plechu na ocelových konzolách.

VODOVOD

Hlavní trasy vnitřního vodovodu (plastové PE) jsou v dobrém technickém stavu bez viditelných poruch. Přívod vody do objektu A je z ulice Dorných a dále přes sklep rozvádí vodu do objektu B. Stav bytových rozvodů nebylo možné zjistit. V místě vodoměrů byli patrné ocelové i plastové rozvody.

KANALIZACE

Objekt A – Stoupačky kanalizace jsou původní – litinové, rekonstruované jsou pouze lokálně stoupačky. Hlavní svodné trasy v 1. pp jsou litinové a jsou ve zhoršeném technickém stavu (lokální praskliny, koroze).

Objekt B – Ležatá část potrubí v zemi je kameninová a v místnosti 0.000.14 je poškozeno (odštípnutá horní část potrubí). Svodné a ležaté potrubí je původní – litinové a jeví známky koroze.

PLYNOVOD

Vnitřní plynovod je přiveden z ulice Dornych do objektu A a pokračuje přes sklep do objektu B. Plynovod je v dobrém technickém stavu. Stav stoupaček nebyl zjištěn.

VYTÁPĚNÍ

Objekt A je připojen na veřejný plynovod. Jednotlivé prostory domu jsou vytápěny pomocí etážového topení (se samostatným plynovým kotlem v bytě), nebo pomocí lokálních plynových podokenních topidel – vafek. Některé byty vytápěny nejsou.

Objekt B – ve zrekonstruovaných bytech č. 013 a č. 014 je vytápění řešeno pomocí lokálních elektrických těles.

TUV

Teplá užitková voda je připravována lokálně pro každý byt pomocí zásobníkových plynových a elektrických ohřivačů nebo průtokových ohřivačů.

ROZVODY NN

Rozvodné skříně a pojistky jsou ve vstupním prostoru jednotlivých objektů. Nebylo možné zjistit technický stav bytových rozvodů. Bytová pojistková skříň je vždy v okolí vstupních dveří do bytů.

HROMOSVOD

Hromosvod je na obou objektech v dobrém technickém stavu. OBJEKT B – jeden ze 3 hromosvodů je na straně zahrady přetržen.

VZT

Objekt A – Odvětrání prostor koupelen, WC apod. je řešeno přirozeně – do světlíků nebo přímo oknem. Odvětrání WC je řešeno „tunelem“ nad místností spíže.

Objekt B – WC jsou odvětrány přirozeně pomocí oken. Většina koupelen je nepřímo větraná přes ostatní místnosti. Ve většině bytů se samostatná koupelna vůbec nenachází a proto jsou sprchové kouty řešeny přímo v kuchyni.

KLIMATIZACE

V objektu se nenachází zařízení klimatizace.

SLABOPROUD

Na střeších objektů se nachází soustava antén a satelitů pro připojení televizního signálu a soustava antén mobilního operátora.

Objekt A – V průjezdu do dvora se nachází skříň operátora. Ve společných prostorách 1.np se nachází skříň operátora. Na fasádě směrem do dvora se nachází skříň operátora.

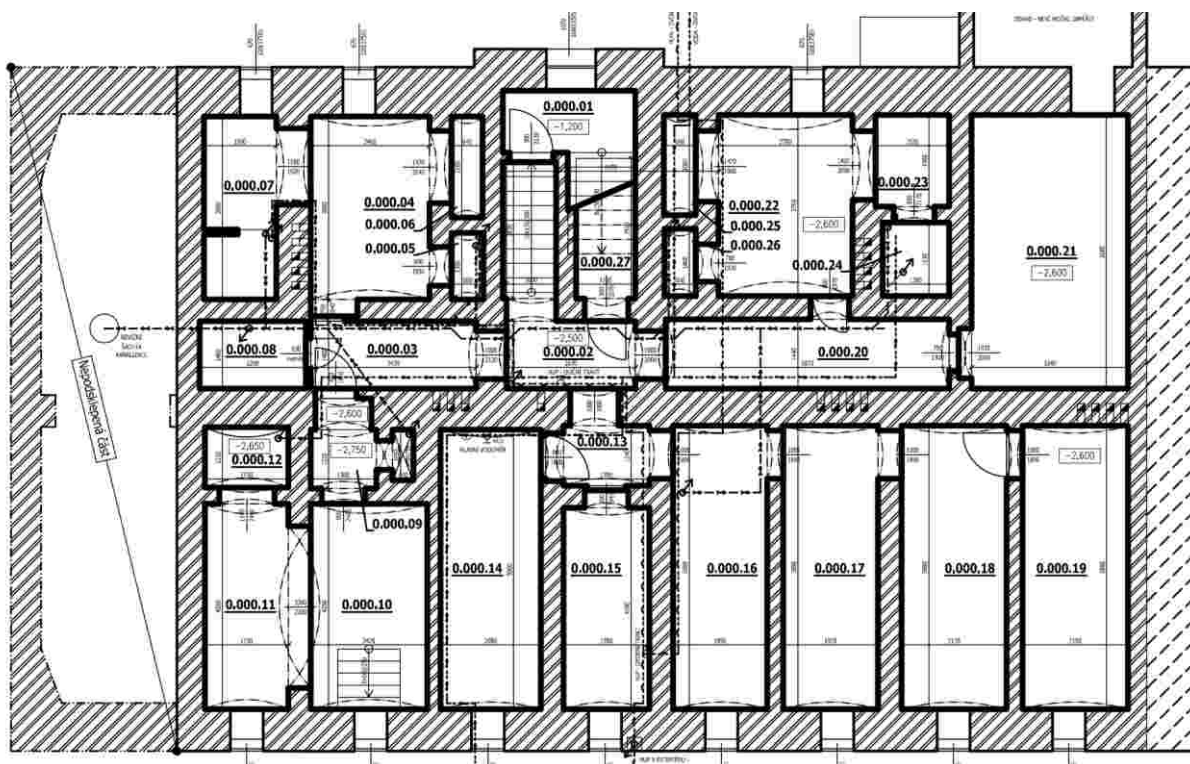
Objekt B – Navíc disponuje rozvodem slaboproudu v podobě domovních zvonků s komunikačním zařízením.

3.5.2.3 Dispoziční řešení

Vstup a vjezd do bytového domu je z ulice Dornych do průjezdu v úrovni 1.NP objektu A. Objekty bytového domu A a B jsou v celé ploše podsklepeny a mají každý 4 nadzemní podlaží, obsahující 1 nebytový prostor a celkem 27 bytů o dispozicích 1+1, 2+1, 3+1, 4+1.

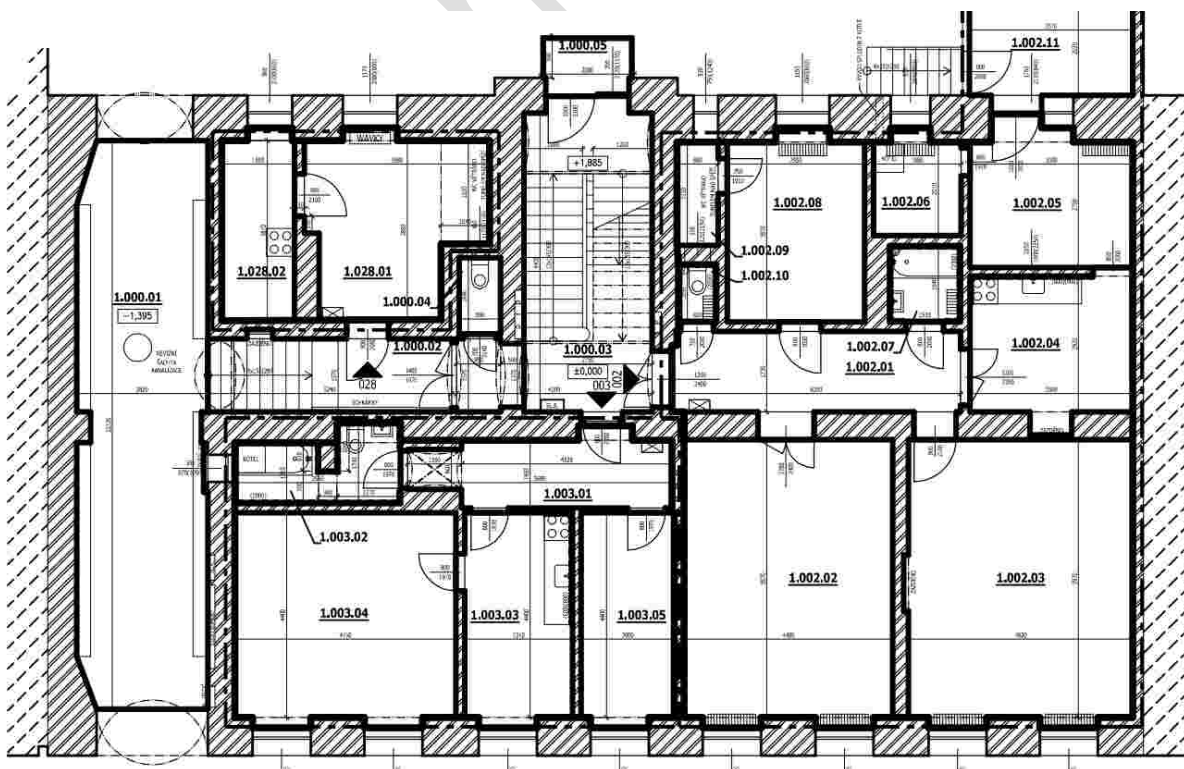
Objekt A - 1. PP

Objekt A obsahuje 19 sklepů a dvě komory.



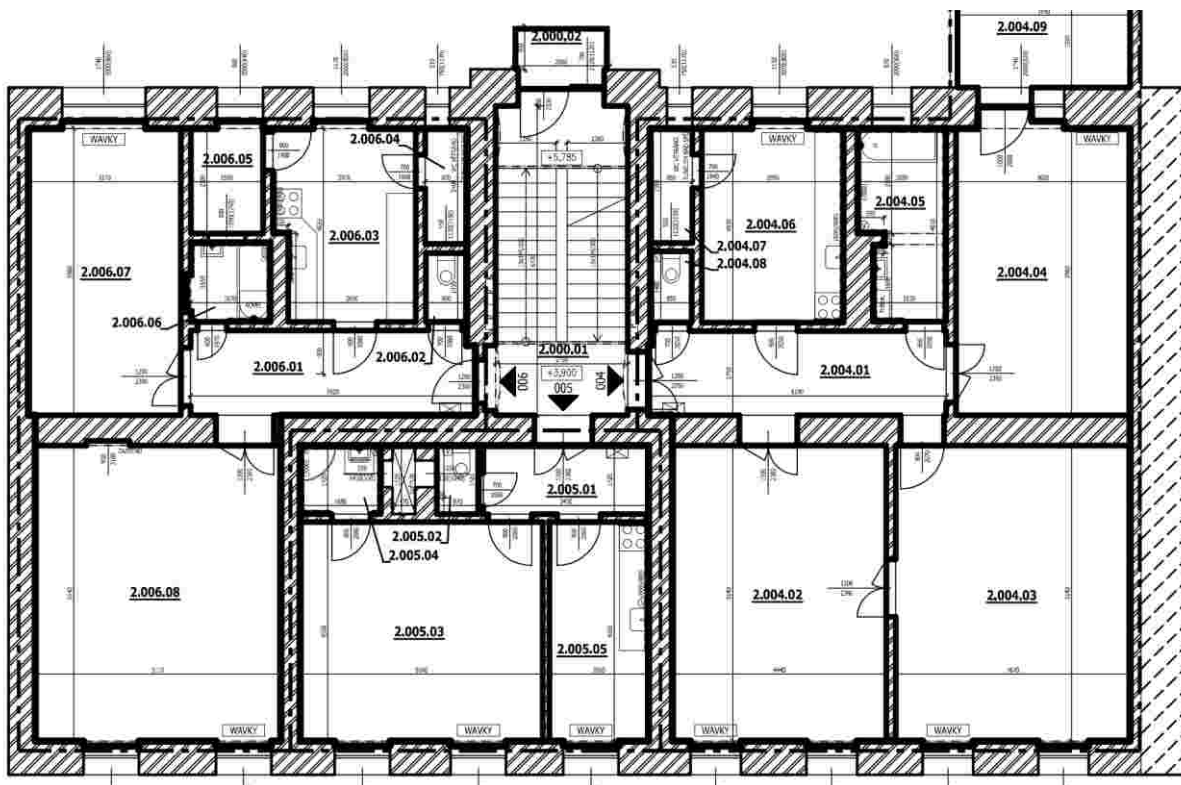
Objekt A - 1. NP

Zvýšené 1.NP je přístupné chodbou, vedoucí z průjezdu ke společnému dvouramennému schodišti. 1.NP obsahuje 3 byty o dispozicích 4+1, 2+1, 1+1.



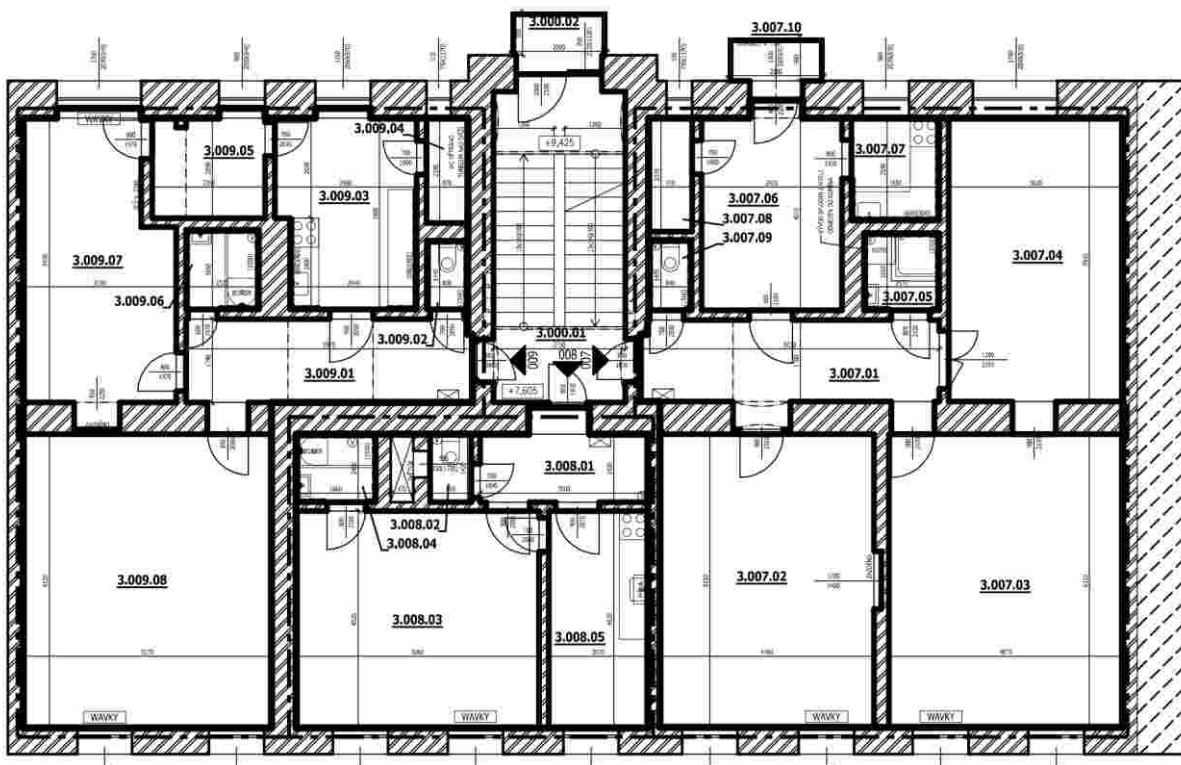
Objekt A – 2.NP

2.NP obsahuje 3 byty o dispozicích 3+1, 3+1, 1+1.



Objekt A – 3.NP

3.NP obsahuje 3 byty o dispozicích 3+1, 3+1, 1+1.



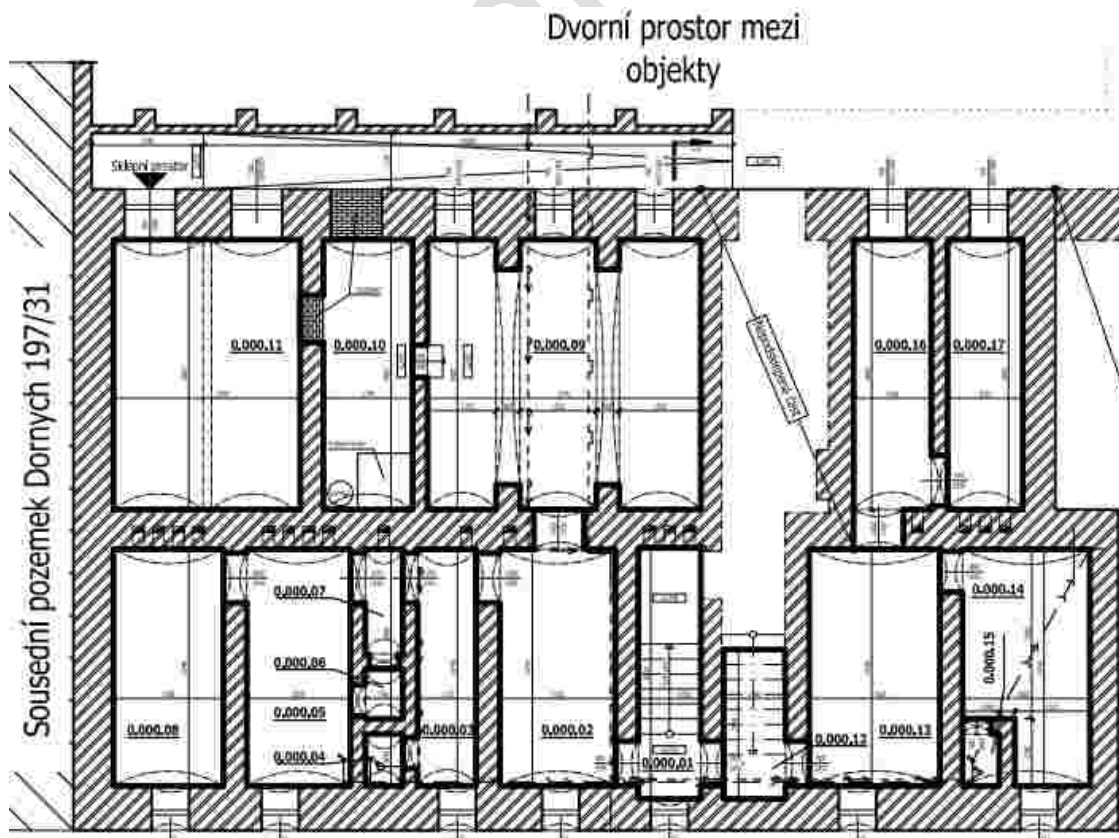
Objekt A – 4.NP

4.NP obsahuje 3 byty o dispozicích 3+1, 2+1, 2+1.



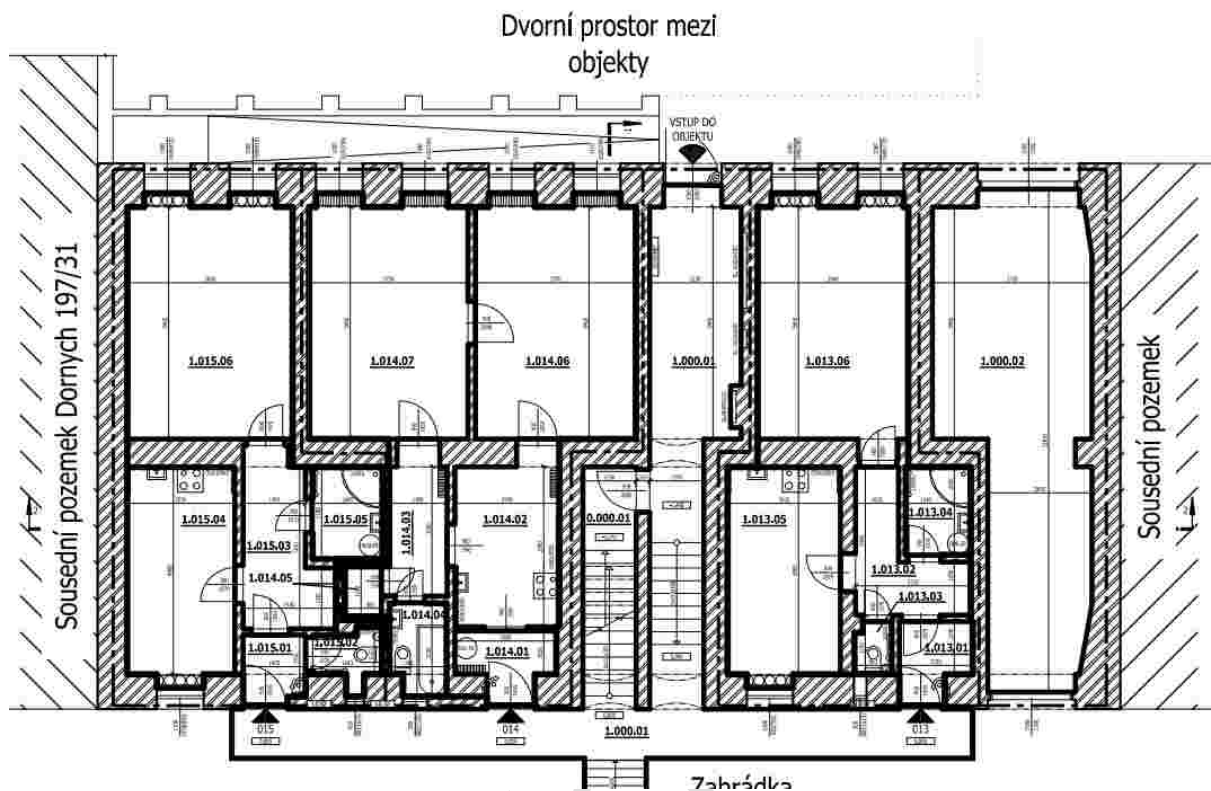
Objekt B - 1. PP

Objekt B obsahuje 16 sklepních prostor.



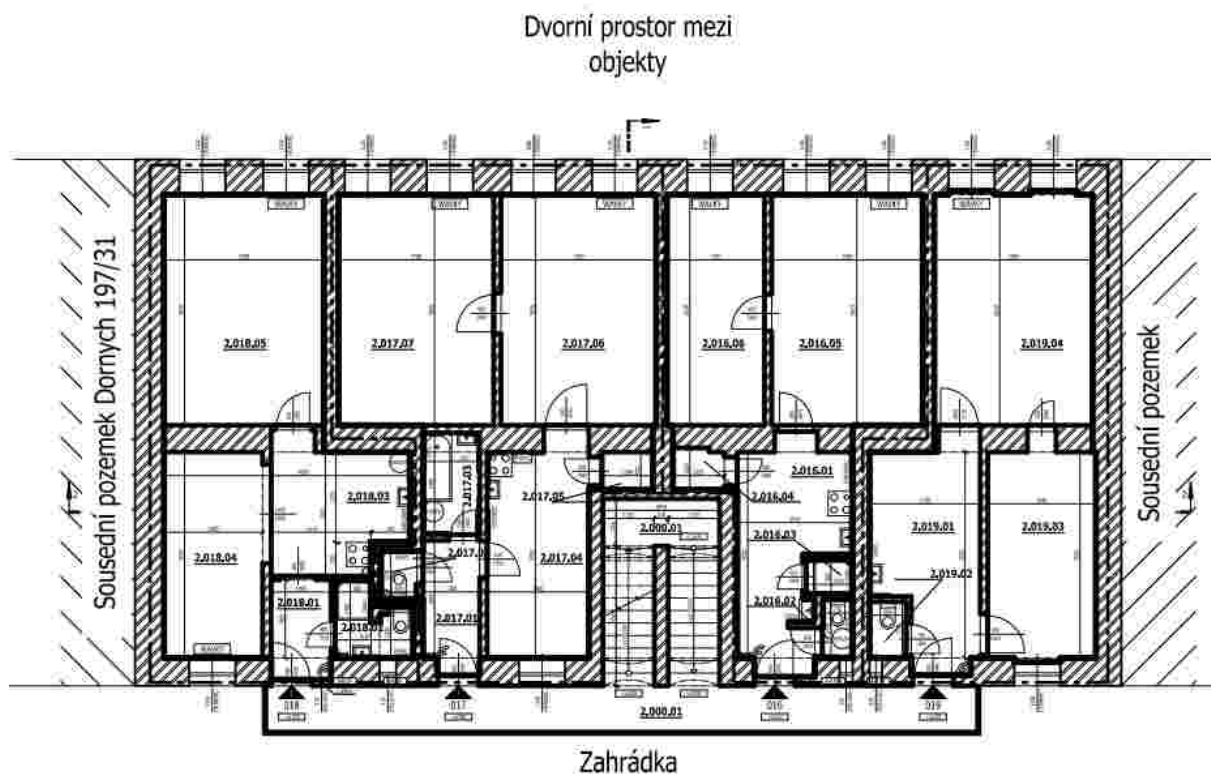
Objekt B - 1. NP

Zvýšené 1.NP je přístupné chodbou, vedoucí na pavlač, ze které jsou přístupné 3 byty o dispozicích 1+1, 1+1, 2+1.



Objekt B - 2. NP

2.NP obsahuje 4 byty o dispozicích 2+1, 2+1, 2+1, 1+1, přístupné z pavlače.



3.5.2.4 Stavebně-technický stav

Dle dostupných informací byl bytový dům postaven v roce 1904, k datu ocenění je tedy jeho stáří 120 let. K datu ocenění jsou oba objekty prázdné, bez nájemníků. Poslední rozsáhlejší rekonstrukce byla provedena v roce 2004, kdy byla provedena oprava krytiny, původní okna vyměněna za plastová a provedeno zateplení obvodového pláště.

Některé prostory obou objektů jsou s ohledem na předešlá vlámání v dezolátním stavu, případně zabeďněné. V objektech došlo k několika zatečením, z uvedeného důvodu jsou na těchto místech patrné opadané omítky či vlhké mapy. Prostory bytů jsou bez rekonstrukce nevyužitelné – chybí zdroje vytápění, kuchyňské linky, apod. V některých bytech byla provedena rekonstrukce koupelny, avšak chybí bojler či zdroje vytápění.

Stavebně-technický stav objektů lze označit jako špatný. Oba objekty jsou určeny k celkové rekonstrukci.

3.5.2.5 Průkaz energetické náročnosti budov

Znalci nebyl předložen PENB.

3.5.2.6 Příslušenství

Příslušenství je tvořeno přípojkami inženýrských sítí, zpevněnými plochami a zděným oplocením.

3.5.2.7 Započitatelná plocha

Ve znaleckém posudku nebude pro výpočet porovnávací hodnoty využita „užitná plocha“, tak jak je definována v oceňovaných předpisech, ale plocha započitatelná.

Důvodem je skutečnost, že u převážné většiny srovnávacích bytových domů v databázi lze z veřejných zdrojů zjistit pouze zastavěnou plochu a počet nadzemních podlaží, započitatelná plocha pro porovnání je pak stanovena vynásobením zastavěné plochy, počtem nadzemních podlaží a koeficientem 0,80, který představuje plochy, zabírající svislými konstrukcemi. Podzemní podlaží nejsou uvažována, jelikož vzorků z databáze nelze ověřit rozsah PP.

Výpočet: Objekt A: $324 \times 0,80 \times 4 = 1\,036,80 \text{ m}^2$

Objekt B: $300 \times 0,80 \times 4 = 960,00 \text{ m}^2$

3.5.3 Celkový popis – bytový dům č.p.p. 197/31

Předmětem ocenění je mimo jiné pozemek parc.č. 720, jehož součástí je stavba č.p.p. 197 (byt. dům), včetně příslušenství, zapsáno na LV č. 10001, katastrální území Trnitá, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

3.5.3.1 Základní popis

Pozemek parc.č. 720 k.ú. Trnitá, je z části zastavěn bytovým domem č.p.p. 197 / č.or. 31. Objekt je zděným řadovým vnitřním bytovým domem, plně podsklepeným jedním podzemním podlažím, se čtyřmi nadzemními podlažními a s půdním prostorem v sedlové střeše. Budova obdélníkového půdorysu je přístupná průjezdem s vraty z ulice Dorných, přičemž průjezd vede na dvůr směrem ke garážím, které nejsou evidovány v KN.

V nejbližším okolí oceňovaných objektů vedou veřejné řady vodovodu, kanalizace, plynu, elektřiny a optického kabelu.

3.5.3.2 Konstrukce

Způsob založení objektu nelze bez provedení sond ověřit, předpokládá se založení objektu na základových pasech. Vzhledem k tomu, že objekt není viditelně poškozen sesídáním, lze předpokládat, že základové konstrukce jsou v dobrém technickém stavu.

SVISLÉ KONSTRUKCE

Svislé nosné konstrukce jsou tvořeny zdívkou z cihel plných pálených tl. od 100 mm do 600 mm opatřených dvouvrstvými omítkami. Zdivo nevykazuje statické poruchy.

VODOROVNÉ KONSTRUKCE

Stropní konstrukce v nadzemních podlažích jsou pravděpodobně tvořeny z ŽB desek. Stropní konstrukce nad 1.PP je tvořena klenbami, klenby nejsou staticky porušeny.

STŘEŠNÍ KONSTRUKCE, KROV

Střešní konstrukce je sedlová, tvořená dřevěnou soustavou stojaté stolice. Trámy jsou v odpovídajícím stavu ke stáří střechy.

PŘÍČKY

Příčky jsou tvořeny zdivem z cihel plných pálených.

VNĚJŠÍ VÝPLNĚ OTVORŮ

Vnější výplně otvorů jsou tvořeny okny a vstupními dveřmi. Okna jsou plastová, v dobrém technickém stavu. Hlavní vstupní dveře do objektu z ulice Dornych jsou původní, dřevěná, ve špatném, částečně funkčním stavu

VNITŘNÍ VÝPLNĚ OTVORŮ

Vnitřní výplně otvorů jsou tvořeny dveřmi mezi chodbami a jednotlivými byty a dveřmi uvnitř samotných bytů. Dveře jsou převážně s obložkovou zárubní. Křídla dveří jsou jednokřídlové i dvoukřídlové. Dveře jsou v průměrném technickém stavu.

OMÍTKY VNĚJŠÍ

Uliční omítky jsou dvouvrstvé vápenocementové, z vnější strany do ulice jsou v dobrém stavu. Ve výšce 1.NP jsou vnější omítky negativně ovlivněny silnou dopravou na ulici. Vnější omítky ve dvorní části jsou v dobrém stavu, lokální poškození do výšky 1.NP způsobené lidskou činností.

OMÍTKY VNITŘNÍ

Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenocementové (jádro + štuk). Na chodbě jsou omítky špinavé, poškozené. Ve sklepních prostorách jsou omítky silně poškozené, chybí.

ZATEPLENÍ

Objekt je zateplený z dvorní části.

NÁŠLAPNÉ VRSTVY

Náslapné vrstvy podlah jednotlivých bytů jsou tvořeny převážně plovoucí podlahou, PVC, případně dlažbou. Podlahové krytiny v bytech jsou v různém, většinou dobrém technickém stavu. Podlahy v sociálním zázemí bytů (koupelny, WC apod.) jsou tvořeny keramickou dlažbou.

Náslapná vrstva ve vstupní chodbě je tvořena dlažbou v dobrém stavu, na podestách dlažba v dobrém stavu (místo praskliny), schodiště je tvořeno teracem v dobrém stavu.

PODLAHY

Podlahy v objektu jsou převážně z plovoucí podlahy, PVC, dlažby.

HYDROIZOLACE

Svislé a vodorovné hydroizolace nebyly zjištěny. Vzhledem k tomu, že z větší části není narušená omítka vlivem zemní vlhkosti, dá se předpokládat, že hydroizolace z větší části je použita a plní svoji funkci.

STŘEŠNÍ KRYTINA

Střešní krytina je v dobrém stavu, tvořena pálenou taškou.

BALKÓNY, LODŽIE, TERASY

Na dotčeném objektu se nachází 3 balkóny na podestách schodiště.

VODOVOD

Vodovod je ve vyhovujícím technickém stavu. Hlavní trasa přírodního vodovodu je z ulice Dornych.

KANALIZACE

Stoupačky kanalizace jsou původní, dá se předpokládat v dobrém technickém stavu.

PLYNOVOD

Vnitřní plynovod je v dobrém technickém stavu.

VYTÁPĚNÍ

Jednotlivé prostory domu jsou vytápěny pomocí etážových otopných těles.

TUV

Teplá užitková voda je připravována lokálně pro každý byt pomocí zásobníkových plynových a elektrických ohřivačů.

ROZVODY NN

Rozvody NN jsou nejspíš stávající - hliníkové.

HROMOSVOD

Hromosvod je vedený po vnitřní straně budovy.

VZT

Odvětrání prostor koupelen, WC apod. je řešeno přirozeně – do světlíků

KLIMATIZACE

V objektu se nenachází zařízení klimatizace.

SLABOPROUD

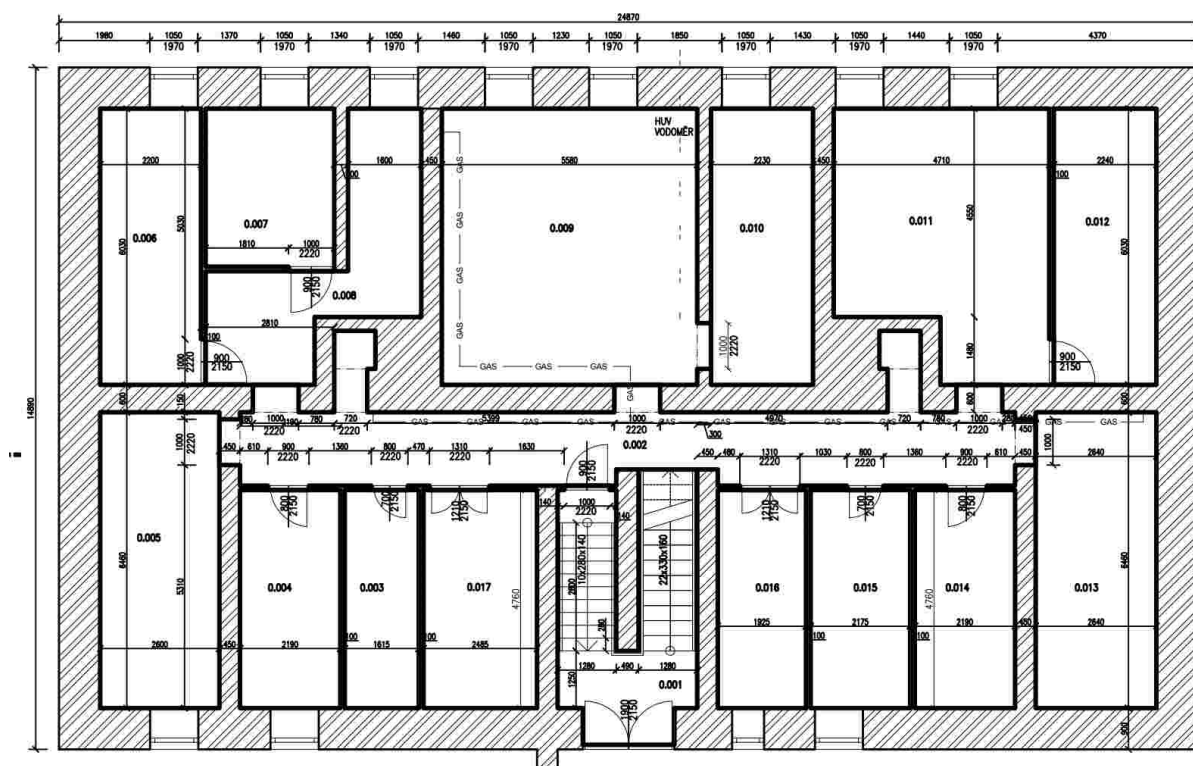
Na střeše objektu se nachází soustava antén pro připojení televizního signálu a soustava antén mobilního operátora. Žádné další zařízení slaboproudu se v objektu nenachází.

3.5.3.3 Dispoziční řešení

Vstup a vjezd do bytového domu je z ulice Dorných do průjezdu v úrovni 1.NP. Objekt bytového domu je v celé ploše podsklepen a má 4 nadzemní podlaží, obsahující celkem 13 bytů o dispozicích 1+1, 2+kk, 2+1, 3+1 a 4+1.

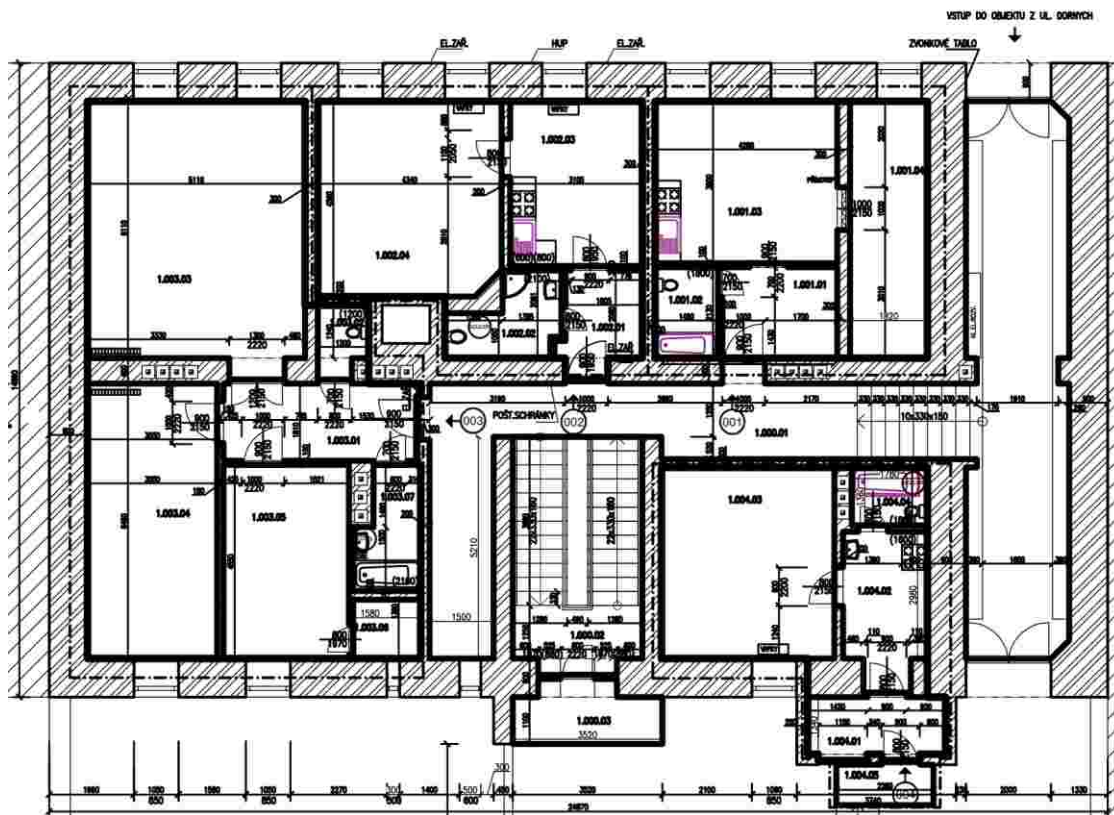
BD č.p.p. 197 - 1. PP

BD obsahuje 15 sklepů.



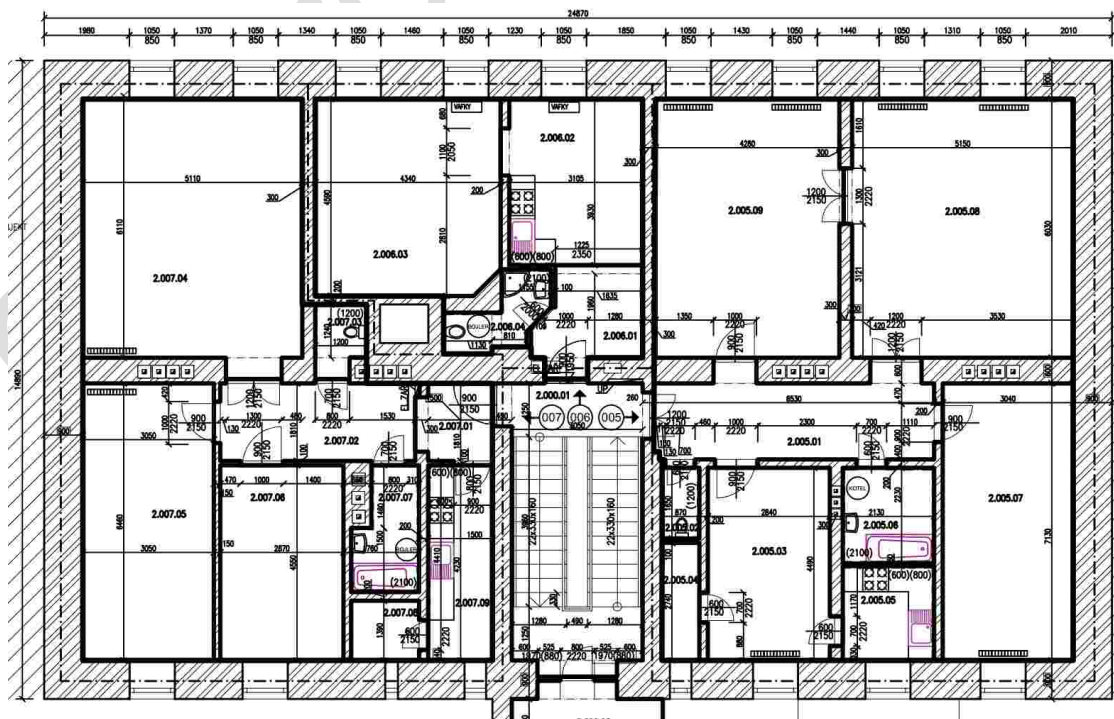
BD č.p.p. 197 - 1. NP

Zvýšené 1.NP je přístupné chodbou, vedoucí z průjezdu ke společnému dvouramennému schodišti. 1.NP obsahuje 4 byty o dispozicích 2 x 1+1, 2+kk, 2+1.



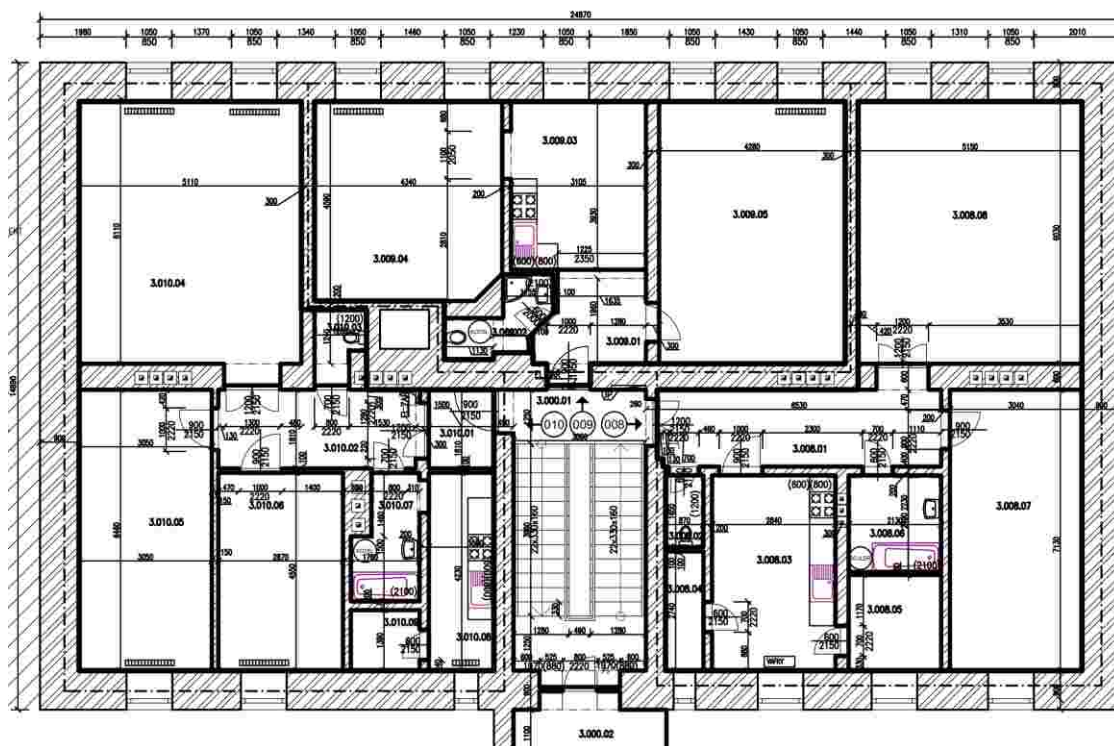
BD č.p.p. 197 - 2.NP

2.NP obsahuje 3 byty o dispozicích 4+1, 1+1 a 3+1.



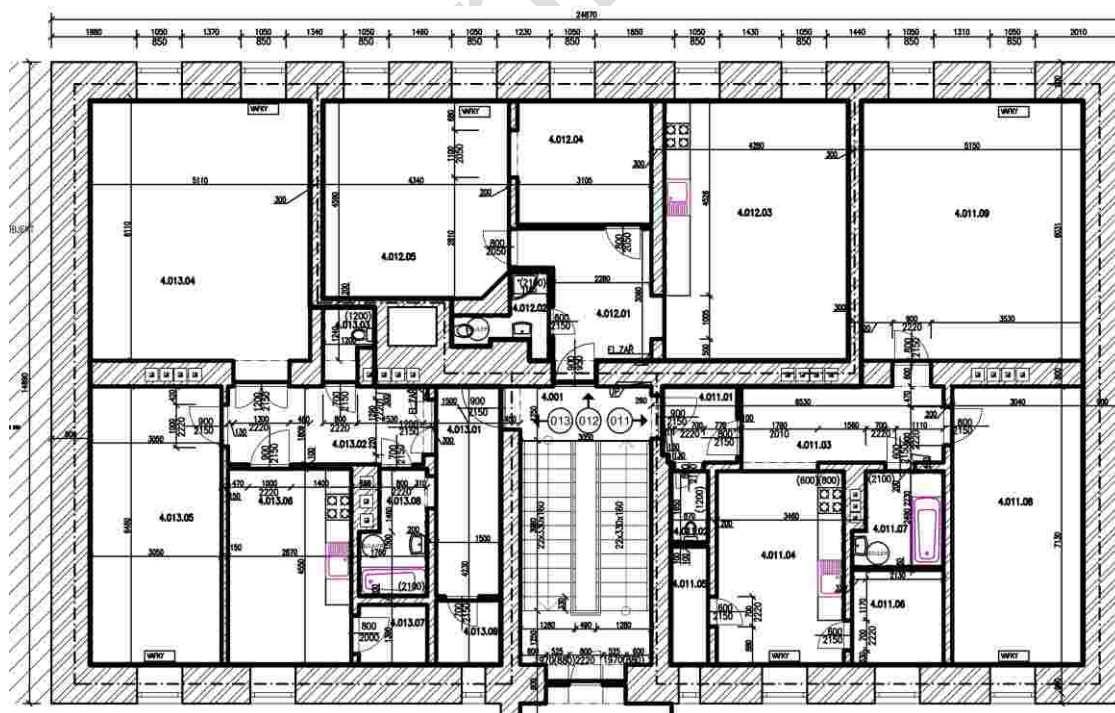
BD č.pop. 197 – 3.NP

3.NP obsahuje 3 byty o dispozíciách 3+1, 2+1 a 3+1.



BD č.pop. 197 – 4.NP

4.NP obsahuje 3 byty o dispozíciách 3+1, 2+1, 3+1.



3.5.3.4 Stavebně-technický stav

Dle dostupných informací byl bytový dům postaven v roce 1904, k datu ocenění je tedy jeho stáří 120 let. K datu místního šetření je nájemníky obýváno již pouze několik bytů. Poslední rozsáhlejší rekonstrukce byla provedena v roce 2004, kdy byla provedena oprava krytiny, původní okna vyměněna za plastová a provedeno zateplení obvodového pláště.

Některé prostory domu jsou ve zhoršeném stavu. Na několika místech došlo k zatečení, z uvedeného důvodu jsou na těchto místech patrné opadané omítky či vlhké mapy. Prostory bytů jsou bez rekonstrukce nevyužitelné – chybí zdroje vytápění, kuchyňské linky, apod. V některých bytech byla provedena rekonstrukce koupelny, avšak chybí bojler či zdroje vytápění.

Stavebně-technický stav lze označit jako průměrný, určený k rekonstrukci.

3.5.3.5 Průkaz energetické náročnosti budov

Znalci nebyl předložen PENB.

3.5.3.6 Příslušenství

Příslušenství je tvořeno přípojkami inženýrských sítí a dále několika zděnými řadovými garážemi, neevidovanými v KN, ve špatném stavebně-technickém stavu.

3.5.3.7 Započitatelná plocha

Ve znaleckém posudku nebude pro výpočet porovnávací hodnoty využita „užitná plocha“, tak jak je definována v oceňovaných předpisech, ale plocha započitatelná.

Důvodem je skutečnost, že u převážné většiny srovnávacích bytových domů v databázi lze z veřejných zdrojů zjistit pouze zastavěnou plochu a počet nadzemních podlaží, započitatelná plocha pro porovnání je pak stanovena vynásobením zastavěné plochy, počtem nadzemních podlaží a koeficientem 0,80, který představuje plochy, zabírající svislými konstrukcemi. Podzemní podlaží nejsou uvažována, jelikož vzorků z databáze nelze ověřit rozsah PP.

Výpočet: BD č.p.p. 197: $324 \times 0,80 \times 4 = 1\,036,80 \text{ m}^2$

3.5.4 Záplavová oblast

Znalec provedl zkoumání rizika záplavové a zátopové oblasti. Předmětné pozemky jsou situovány na okraji rozlivu v úrovni 100-leté vody:



3.5.5 Popis z hlediska územního plánování – platný ÚP města Brna

Rozsah využití nemovitostí je dán platným Územním Plánem města Brna. Dle regulačního plánu Městské památkové rezervace, vypracovaného pro toto území, se pozemek nachází ve stabilizované funkční ploše:

- **BYDLENÍ ČISTÉ**

3.5.6 Popis z hlediska územního plánování – nový ÚP města Brna

Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/22. zasedání dne 10.12.2024 rozhodlo o vydání Územního plánu města Brna formou opatření obecné povahy, které nabyde účinnosti na přelomu ledna a února 2025. Dle nového ÚPmB se předmětné pozemky nacházejí v jedné funkční ploše:

- **SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ – SU.K5**



Výšková úroveň zástavby činí 12 – 28 m.

Smišené obytné všeobecné plochy – SU

PODMÍNKY VYUŽITÍ

- Hlavní je využití pro:
 - bydlení,
 - občanské vybavení vymezené v plochách označených OV a OK, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy,
 - služby a nerušící výrobu,
 - sport.
- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m² , pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována

polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.

- Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného OX.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách smíšených obytných všeobecných je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž nejméně 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně musí být vždy na terénu a pokud výsledný plošný rozměr zeleně na terénu bude menší než 16 m², musí být využité pro zeleň na terénu minimálně 16 m² z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
 - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
 - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území za podmínky zachování charakteristické hloubky zástavby.
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za současného splnění následujících podmínek:
 - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
 - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

3.5.7 Vedení inženýrských sítí

Napojení na inženýrské sítě je dle informace ze strany zadavatele možné v běžném rozsahu a v dostatečné kapacitě pro smíšenou zástavbu:



4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

4.1.1 Způsob oceňování a definování obvyklé ceny nemovitosti

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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 kalami. 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 porovnáním ze sjednaných cen.**

4.1.2 Určení obvyklé ceny

V souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je obvyklá cena předmětného pozemku určena porovnáním ze sjednaných cen.

Při určení obvyklé ceny je postupováno v souladu s ustanovením vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění takto:

- Z katastru nemovitostí jsou vybrány do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně 3 obdobné předměty na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.
- Proveďte se srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění.
- Určí se základní jednotka pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Dále se určí rozdíly těchto parametrů mezi předmětem ocenění a obdobnými předměty, využitě pro ocenění.
- Proveďte se úprava sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětu ocenění jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně zdůvodněna.
- Z upravených sjednaných cen se pro provedení analýzy provede výběr se zdůvodněním a vyloučí se odlehle údaje. Vyloučení se opět odůvodní.
- Z vyhodnoceného souboru upravených cen se určí obvyklá cena.
- V odpovědi na znaleckou otázku znalec uvede vlivy, které mohou na určenou obvyklou cenu působit a uvedenou možnost vzniku její odchylky od porovnávací hodnoty.

4.1.3 Obecně k metodě porovnání / ocenění porovnáním

Ocenění porovnáním – určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté ceny.

Pro porovnání jsou z důvodu výrazného vlivu lokality přednostně vybírány zejména nemovité věci v totožné lokalitě, jako jsou nemovité věci oceňované, v případě malého vzorku porovnávaných nemovitých věcí pak i ze vzdálenějšího okolí. Jednotlivé odlišnosti jsou pak pro samotný výpočet zohledněny formou koeficientů, upravujících rozdíl mezi vlastnostmi porovnávaných a oceňovaných nemovitých věcí.

Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací, který zohledňuje přesnost informace o kupní ceně, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou kupní cenu nebo cenu kupcem požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Pro ocenění dané věci nemovité je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze o realizovaných, resp. inzerovaných prodeji podobných věcí nemovitých je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých srovnávacích nemovitých věcí odvozena obvyklá cena předmětu ocenění. Indexy odlišnosti u jednotlivých srovnávacích nemovitých věcí respektují jejich rozdíl oproti předmětu ocenění. Z takto získané hodnoty je následným statistickým vyhodnocením zjištěna hodnota průměrná, případně i hodnota minimální a maximální.

4.1.4 Rozdělení nemovitostí pro účely ocenění

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 718 (zeleň) a dále pozemky parc.č. 720 a parc.č. 721, jejichž součástí jsou stavby bytových domů č.p. 196 a 197, včetně součástí a příslušenství, zapsáno na LV č. 10001, katastrální území Trnitá, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Fakticky se jedná o 3 bytové domy s pozemky, z čehož na pozemku parc.č. 721 stojí stavba č.p. 196 a stavba bez č.p./č.ev. V posudku výše rozdělena na objekt A a objekt B. Bytový dům č.p. 197 je součástí pozemku parc.č. 720, na který navazuje pozemek parc.č. 718.



S ohledem na skutečnost, že na reálném trhu se obvykle neobchodují soubory několika bytových domů, rozdělil znalec pro účely ocenění nemovitosti na 3 celky, přičemž každý z nich bude oceněn samostatně a veškeré odlišnosti, výhody i zápory jako rozdílný stavebně-technický stav, morální opotřebení či velikost pozemku budou zohledněny pro každý objekt zvlášť.

Následně budou v logické návaznosti na evidenci v katastru nemovitostí z jednotlivých vypočítaných porovnávacích hodnot určeny dvě obvyklé ceny:

- [1] Pozemek parc.č. 721, jehož součástí je stavba č.p. 196 (zahrnuje objekt A a B)



[2] Pozemek parc.č. 720, jehož součástí je stavba č.p.p. 197 a pozemek parc.č. 718



Na závěr, pro případ, že by majetková dispozice zahrnovala předmětné nemovitosti jako celek, bude určena celková obvyklá cena.

4.2. Analýza dat

Stanovení porovnávací hodnoty je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich skutečně realizovanými cenami, vycházející z průzkumu katastru nemovitostí - nemovitých věcí s cenovými údaji.

Pro určení obvyklé ceny v cenové úrovni Q4/2024-Q1/2025 byl sledován trh a byla vypracována aktuální databáze, ze které jsou patrné nově realizované prodeje bytových domů ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, které svědčí o skutečnosti, že ceny tohoto segmentu realitního trhu nerostou, zůstávají na podobné úrovni a v některých případech, s ohledem na aktuální podmínky developmentu, mohou být i nižší.

4.2.1 Zatřídění předmětu ocenění do segmentů realitního trhu a jeho vývoj

Pro spárování s realitním trhem, respektive s realizovanými prodeji, jsou dle názoru znalce nejdůležitější tyto vlastnosti:

- Jedná se o zděné bytové domy, situované v krátké docházkové vzdálenosti veškeré potřebné občanské vybavenosti a centra města Brna.
- Okolní zástavba je tvořena převážně administrativními či obchodními prostory (Vlněna, Vaňkovka).
- Bytové domy jsou ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, k celkové rekonstrukci/adaptaci. Tento pohled je **zásadním cenotvorným parametrem.**
- Napojení na inženýrské sítě je v potřebném rozsahu a dostatečné kapacitě.
- Bytové domy mají k dispozici dostatek parkovacích stání, případně dostatek volných ploch pozemků k umístění parkovacích stání

4.2.2 Výsledky analýzy dat

Pro určení obvyklé ceny znalec přistoupil k sestavení databáze realizovaných prodejů bytových domů v katastrálním území Staré Brno. Pro účely sestavení plnohodnotné databáze znalec v tomto případě využil server www.cuzk.cz, který poskytuje údaje z katastru nemovitostí a umožňuje náhled na nemovité věci s cenovými údaji, jejichž prodej byl realizován v letech 2014 – 2025.

Znalec sestavil databázi se zaměřením na realizované prodeje bytových domů, přičemž k sestavení databáze pro porovnání byly prioritní tyto ukazatele:

- Zděné, vícepodlažní bytové domy/objekty bydlení.
- Bytové domy situované v k.ú. Trnitá v okolí ulice Dornych.
- Bytové domy k celkové rekonstrukci / adaptaci.
- Bytové domy bez výtahu
- Bytové domy s dostatečnou rozlohou pozemků, využitelnou pro parkování či umístění další stavby

Započitatelná plocha srovnávacích nemovitostí je s ohledem na omezené informace v kupních vypočtena z veřejných mapových podkladů, stejným postupem jako započitatelná plocha předmětu ocenění.

Poznámka: Znalec má ve svém archivu částečné kopie kupních smluv z KN, které zahrnují cenový údaj a údaj o předmětu převodu.

4.2.2.1 Prodej bytových domů

1	Prodej bytového domu 742 m² Kupní cena: 25 850 000 Kč Datum prodeje: 28. 12. 2023 Jednotková cena: 34 838 Kč/m² Počet nadzemních podlaží: 4 Započitatelná plocha: 742 m² Adresa: Vranovská 309/12 Popis: Předmětem dražby je nemovitá věc / nemovité věci ve vlastnictví SMB: pozemek p. č. 1086, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 301 m², jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Vranovská 309/12, v k. ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 10001. Dům Vranovská číslo orientační 12, číslo popisné 309 pochází z roku 1906 a stojí u frekventované křižovatky Vranovská - Jugoslávská v katastrálním území Zábrdovice v městské části Brno-sever. Jde o řadovou vnitřní budovu, z větší části podsklepenou. Má 4 nadzemní podlaží, je zastřešena sedlovou střechou bez obytného podkrovní. Půdorys je přibližně obdélníkový. V objektu jsou přípojky elektřiny, vody, kanalizace a zemního plynu. Uliční fasáda domu je orientovaná k západu. Vstup do domu je z ulice v pravé části domu, průchod na menší dvůr je momentálně zazděný. Z chodby v 1. nadzemním podlaží je vstup na dvouramenné schodiště, které je přibližně uprostřed domu. Ve 2.-4. nadzemním podlaží jsou kryté pavlače s okny, ze kterých jsou přístupné jednotlivé byty. Na každém podlaží jsou vedle schodiště společná WC. V podzemním podlaží jsou sklepy. Celkem je v objektu 10 bytových jednotek (o dispozicích 1+1, 2+1 a 3+1), 2 nebytové prostory v přízemí objektu, sklepy v podzemním podlaží a neupravený půdní prostor. Budova se skládá z těchto částí: 1.PP - sklepy, prádelna, schodiště 1.NP - provozovna, sklady, 1 byt (2+1), chodba, schodiště, 2 společná WC 2.NP - 1 byt (1+1), 1 byt (2+1), 1 byt (3+1), schodiště, 2 společná WC, pavlač 3.NP - 1 byt (1+1), 1 byt (2+1), 1 byt (3+1), schodiště, 2 společná WC, pavlač 4.NP - 1 byt (1+1), 1 byt (2+1), 1 byt (3+1), schodiště, 2 společná WC, pavlač půdní prostor – neupravený půdní prostor Budova je zcela vyklizená, bez nájemníků. V posledních letech byla provedena oprava elektrorozvodů (2004) a oprava střechy, komínů a bleskosvodu, položení nové krytiny (2014). Technický stav:	   
---	--	--

	Celkově je budova v podprůměrném stavebně-technickém stavu, statika není narušena. V 1. podzemním podlaží a 1. nadzemním podlaží je zvýšená vlhkost zdiva z důvodu již nefunkční hydroizolace. Budova není aktuálně obyvatelná, je však možná její celková rekonstrukce a modernizace. Dle průkazu energetické náročnosti budovy, zpracovaného dne 14.12.2016, je budova zařazena v klasifikační třídě F - velmi nevhodná. Výměra pozemků celkem: 301 m² Objekt k celkové rekonstrukci. Vydraženo za cenu 25 850 000,- Kč. Nový Územní plán města Brna:  Výšková úroveň zástavby 9 – 22 m	 
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-22680/2023-702		
2	Prodej bytového domu 1 092 m² Kupní cena: 51 600 000 Kč Datum prodeje: 26. 09. 2023 Jednotková cena: 47 253 Kč/m² Počet nadzemních podlaží: 5 Započitatelná plocha: 1 092 m² Adresa: Nádražní 479/20 Popis: Dům č.p. 479, který stojí na pozemku parcela číslo 1310, je v ulici Nádražní 20 v městské části Staré Brno a ze všech bytů je jedinečný výhled na dominantu města Brna – katedrálu sv. Petra a Pavla. Pozemek parcela číslo 1310 je z většiny zastavěn stavbou domu a malou část tvoří vnitřní dvůr za domem se zpevněnou plochou z betonových dlaždic. Dům č.p. 479 je zděná podsklepená řadová stavba s pěti nadzemními podlažími a částí podkroví, upraveným pro bydlení. Dle dostupných informací byl dům postaven před rokem 1890 a jeho stáří je tak odhadováno cca 132 let. Stavba je v původním stavu a z důvodu zanedbané údržby je v celkově horším technickém stavu. Nemovitost je určena k celkové rekonstrukci. Základy domu jsou běžné betonové bez izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné – zdivo cihelné, tl. cca 0,60 m, stropy ve sklepě klenby, jinak s rovným podhledem, střecha šikmá, krytina lepenka a plech, klempířské konstrukce pozinkovaný plech, vnitřní omítky vápenné, vnější omítky vápenocementové, vnější obklady chybí, vnitřní obklady koupelny, kuchyně a WC, schody betonové, dveře plné a prosklené, okna dřevěná dvojitá, podlahy parkety, PVC. Vytápění je etážové s plynovými kotli nebo lokální plynové. Elektrická energie světelná i motorová. Rozvody vody provedené, zdrojem teplé vody je bojler. V domě je provedena instalace zemního plynu. V roce 2011 byly vybudovány nové rozvody plynu. Odkanalizování do veřejné kanalizace. Vybavení kuchyní standardní – plynový a elektrický sporák. Výtah chybí. V roce 2022 byla provedena oprava části střechy, která byla v havarijním stavu a provedena revize bleskosvodu. Dům je připojen na všechny inženýrské sítě. Dispozice: V domě se nachází celkem 11 bytů. Jedná se o prostorné byty o celkové	 

užitné ploše 1 029,00 m². Devět bytů má dispozici 3+1, jeden byt je s dispozicí 4+1 (zde bylo vybudováno dřevěné mezipatro, ke kterému vedou dřevěné schody) a jeden byt s dispozicí 2+1. V každém nadzemním podlaží jsou vždy proti sobě umístěny 2 byty: První nadzemní podlaží: byt č. 1 - dispozice 3+1 o výměře 81,50 m², byt č. 2 - dispozice 3+1 o výměře 84,80 m² Druhé nadzemní podlaží: byt č. 3 - dispozice 3+1 o výměře 98,00 m², byt č. 4 - dispozice 3+1 o výměře 96,00 m² Třetí nadzemní podlaží: byt č. 5 - dispozice 3+1 o výměře 100,20 m², byt č. 6 - dispozice 3+1 o výměře 96,90 m² Čtvrté nadzemní podlaží: byt č. 7 - dispozice 3+1 o výměře 96,50 m², byt č. 8 - dispozice 3+1 o výměře 97,50 m² Páté nadzemní podlaží: byt č. 9 - dispozice 3+1 o výměře 99,75 m², byt č. 10 - dispozice 4+1 o výměře 122,25 m² Na úrovni vstupu na střechu, tj. v šestém nadzemním podlaží v podkroví je umístěn menší byt s dispozicí 2+1 o výměře 55,50 m², který byl vybudován dodatečně. Zde docházelo k protékání střechou a byt není možné v tomto stavu užívat. V domě č.p. 479 nejsou vymezeny bytové jednotky, takže kupující si případné vymezení bytových jednotek zařídí sám na vlastní náklady a zodpovědnost. V domě č.p. 479 je z 11 bytů 6 neobsazených a 5 je jich na základě nájemních smluv aktuálně pronajato, z toho 3 na dobu určitou a 2 na dobu neurčitou. Se zněním nájemních smluv bude kupující seznámen před podpisem kupní smlouvy. Dvorní trakt domu je od sousedního pozemku parcela číslo 1305 oddělen cihlovou zdí. Zeď je součástí sousedního pozemku ve vlastnictví společnosti EUROPEAN LANGUAGE INSTITUTE s.r.o. Zeď je v havarijním stavu a byla zajištěna pomocí dřevěných trámů prostřednictvím Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje. Movité věci, nacházející se na předmětu aukce nejsou ve vlastnictví prodávajícího a nejsou tak ani předmětem prodeje. Případné vyklizení movitých věcí ve společných prostorách domu č.p. 479 a v neobsazených bytech si kupující zajistí sám na vlastní náklady a zodpovědnost. Předmět aukce může být dotčen, se všemi souvisejícími dopady, vedením inženýrských sítí, kdy v případě pochybností ohledně uložení inženýrských sítí poskytnou případným zájemcům bližší informace jednotliví (v úvahu přicházející) správci inženýrských sítí. Případní zájemci o předmět aukce jsou srozuměni s omezeními, vyplývajícími ze způsobu ochrany, který je u předmětu aukce zapsán na listu vlastnictví č. 60000 pro k. ú. Staré Brno. Průkaz energetické náročnosti budovy č.p. 479 v k. ú. Staré Brno, obec Brno, stanovil třídu energetické náročnosti budovy: F - velmi ne hospodárná.

Objekt k celkové rekonstrukci.

Vydraženo za cenu 51 600 000,- Kč.

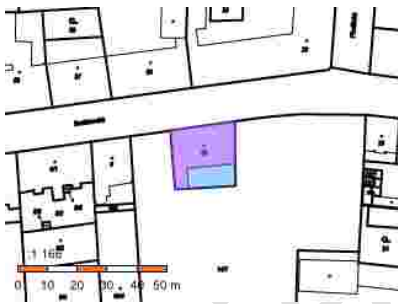
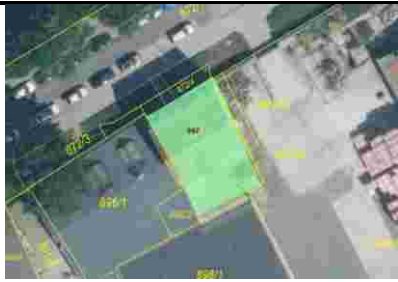
Nový Územní plán města Brna:



Výšková úroveň zástavby 9 – 22 m



		 
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-15889/2023-702		
3	Prodej bytového domu 1 132 m² Kupní cena: 58 012 500 Kč Datum prodeje: 14. 05. 2024 Jednotková cena: 51 248 Kč/m² Počet nadzemních podlaží: 5 Započitatelná plocha: 1 132 m² Adresa: Ptašinského 306/3 Popis: Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5/6 na pozemku par. č. 244, jehož součástí je stavba – budova č. p. 306, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5/6 na pozemku par. č. 245, zapsáno na LV ě. 318 v katastrálním území Ponava, obec Brno, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Smluvená kupní cena činí 58 012 500,- Kč. Nový Územní plán města Brna:  Výšková úroveň zástavby 9 – 22 m	 
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-4257/2024-702		

4	Prodej bytového domu 1276 m² Kupní cena: 55 103 000 Kč Jednotková cena: 43 184 Kč/m² Započitatelná plocha: 1 276 m² Datum prodeje: 22. 11. 2024 Počet nadzemních podlaží: 5 Adresa: Bratislavská 268/80 Popis: Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem nemovité věci - pozemku p. č. 15, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 432 m², jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Bratislavská 268/80, v k. ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, zapsaného v katastru nemovitostí u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 4446. Objekt ke kompletní rekonstrukci. Smluvená kupní cena činí 55 103 000,- Kč. Nový Územní plán města Brna:  Výšková úroveň zástavby 9 – 22 m	  
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-20385/2024		
5	Prodej bytového domu 442 m² Kupní cena: 14 700 000 Kč Jednotková cena: 33 258 Kč/m² Započitatelná plocha: 442 m² Datum prodeje: 16. 05. 2023 Počet nadzemních podlaží: 3 Adresa: Rybářská 448/3 Popis: Pozemek p.č. 897 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba Staré Brno, č.p. 448 (bydlení), zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví 7534 pro obec Brno a katastrální území Staré Brno. Prodej realizovaný před rekonstrukcí. Smluvená kupní cena činí 14 700 000,- Kč. Nový Územní plán města Brna:	 



Výšková úroveň zástavby 12 – 28 m

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: **V-7055/2023-702**

Prodej bytového domu 2 372 m²

Kupní cena: 142 000 000 Kč
Jednotková cena: 59 865 Kč/m²
Započitatelná plocha: 2 372 m²

Datum prodeje: 22. 11. 2024
Počet nadzemních podlaží: 5
Adresa: Antonínská 559/12

Popis: Pozemek pozemku parc. č. 1472, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p.p. 559, bytový dům, v katastrálním území Veveří, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Objekt v dobrém stavebně-technickém stavu.

Smluvná kupní cena činí 142 000 000,- Kč.

6 Nový Územní plán města Brna:



Výšková úroveň zástavby 9 – 22 m

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: **V-20370/2024-702**



Prodej bytového domu 1 142 m² Kupní cena: 46 000 000 Kč Datum prodeje: 29. 11. 2024 Jednotková cena: 40 280 Kč/m² Počet nadzemních podlaží: 6 Započitatelná plocha: 1 142 m² Adresa: Údolní 528/25 Popis: Pozemek parc.č. 736/1, zahrada o výměře 1050 m², zpf, pozemek parc.č. 736/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 29 m², jehož součástí je stavba bez č.pop./č.ev., jiná stavba, která stojí na tomto pozemku parc.č. 736/3 a pozemek parc.č. 737, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 554 m², jehož součástí je stavba č.pop. 528, bytový dům, to vše v k.ú. Město Brno, obci Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV č. 336 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Objekt ve stavu před rekonstrukcí. 7 Smluvná kupní cena činí 46 000 000,- Kč. Nový Územní plán města Brna:  Výšková úroveň zástavby 6 – 16 m	 
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-20955/2024-702	

Z uvedeného průzkumu realizovaných prodejů bytových domů je patrné, že jednotkové ceny obdobných objektů v katastrálním území Trnitá a blízkém okolí centra města Brna, se pohybovaly mezi lety 2023 - 2025 v rozmezí od 33 258 Kč/m² do 59 865 Kč/m.

4.2.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty – BD č.pop. 196 - objekt A

Ocenění porovnáním - část 1					
Č.	Lokalita	Počet podlaží	Plocha pozemků celkem	započitatelná plocha	Jiné
Oceň. objekt	Dornych objekt A	4.NP	654	1037	viz popis výše
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Vranovská 309/12	4.NP	301	742	Q4/2023
2	Nádražní 479/20	4.NP	344	1092	Q3/2023
3	Ptašínského 306/3	5.NP	610	1132	Q2/2024
4	Bratislavská 268/80	5.NP	432	1276	Q4/2024
5	Rybářská 448/3	3.NP	264	442	Q2/2023
6	Antonínská 559/12	5.NP	751	2372	Q4/2024
7	Údolní 528/25	6.NP	1633	1142	Q4/2024

4.2.2.3 Aplikované koeficienty

U jednotlivých srovnávacích objektů je stanoven index odlišnosti jako součin koeficientů úpravy K1 až K5.

K_{Vc} KOEFICIENT ÚPRAVY NA VÝVOJ CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ

Koeficient upravuje cenový údaj získaný z katastru nemovitostí s ohledem na vývoj cen nemovitých věcí v čase (Cenový index nemovitostí, Deloitte Real Index, ČSOB index bydlení). Váha použitá ve výpočtu činí 75%.

K₁ KOEFICIENT ÚPRAVY NA POLOHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

Koeficient zohledňuje umístění nemovitých věcí v obci, a to zejména ve vztahu jejich polohy vzhledem k centru obce. Znalec hodnotí především atraktivitu lokality v rámci členění města, vliv technické a občanské vybavenosti oblastí a pracovní příležitosti. Neméně důležitá je poloha vzhledem k pohybu a koncentraci chodců; velmi výhodné jsou zejména křižovatky MHD, místa přestupu lidí cestujících do zaměstnání ap.

K₂ KOEFICIENT ÚPRAVY NA VELIKOST NEMOVITÝCH VĚCÍ

Vliv celkové započitatelné plochy stavby (aplikace skutečnosti, že objekty s menší započitatelnou plochou mají v přepočtu vyšší jednotkovou cenu než stavby s velkou započitatelnou plochou). Obchodně lze na vliv koeficientu nahlédnout tak, že pokud kupujete něčeho více, máte jistou „slevu“. Na realitním trhu s rezidenčními objekty typu bytový dům, se k datu ocenění tato skutečnost projevuje výrazněji, jelikož objekty s větší započitatelnou plochou oslovují jen kupující, kteří na vyšší kupní ceny mají možnost dosáhnout.

K₃ KOEFICIENT ÚPRAVY NA POZEMKY

Vliv celkové plochy pozemků a možnosti v rámci jejich nezastavěných ploch umístění staveb dle nového ÚPmB.

K₄ KOEFICIENT ÚPRAVY NA STAVEBNĚ-TECHNICKÝ STAV

Koeficient porovnává stav objektů, a případnou nutnost investice do rekonstrukce či adaptace staveb.

K₅ KOEFICIENT ÚPRAVY NA SOUČÁSTI A PŘÍSLUŠENSTVÍ

Koeficient zohledňuje existenci vedlejších staveb, venkovních úprav, liniových staveb či jiných staveb a vybavení, v rozsahu dle kupní smlouvy.

K₆ KOEFICIENT DLE ODBORNÉ ÚVAHY ZNALCE

Zvláštní zlepšující a zhoršující podmínky a odborné posouzení znalce.

Ocenění porovnáním - část 2												
Č.	Cena. zaplacená Kč	Jednotk. cena Kč	K _{Vc}	JC po K _{Vc} Kč	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	IO K ₁ ...K ₆	JC oceňovaného objektu Kč/m ²
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
1	25 850 000	34 838	1,026	35 753	0,97	1,03	0,90	0,90	0,92	1,00	0,74	48 300
2	51 600 000	47 253	1,025	48 422	1,08	1,00	0,90	1,10	0,92	1,05	1,03	47 000
3	58 012 500	51 248	1,000	51 248	1,10	0,99	1,00	1,20	0,92	1,05	1,26	40 700
4	55 103 000	43 184	1,000	43 184	0,97	0,98	0,95	0,95	0,92	0,95	0,75	57 600
5	14 700 000	33 258	0,947	31 495	0,95	1,06	0,90	1,00	0,92	0,95	0,79	39 900
6	142 000 000	59 865	1,000	59 865	1,10	0,87	1,05	1,25	0,92	1,05	1,21	49 500
7	46 000 000	40 280	1,000	40 280	1,10	0,99	1,08	1,10	1,00	1,05	1,36	29 600
Celkem průměr											Kč/m ²	44 700

Porovnáním byla stanovena jednotková cena oceňovaného bytového domu (objekt A) ve výši 44 700 Kč/m². Při započitatelné ploše 1 037 m² činí porovnávací hodnota bytového domu 46 353 900,00 Kč.

Porovnávací hodnota BD č.pop. 196 - objekt A k datu ocenění činí.....46 353 900,00 Kč

4.2.2.4 Výpočet porovnávací hodnoty – BD č.pop. 196 - objekt B

Ocenění porovnáním - část 1					
Č.	Lokalita	Počet podlaží	Plocha pozemků celkem	započitatelná plocha	Jiné
Oceň. objekt	Dornych objekt B	4.NP	809	960	viz popis výše
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Vranovská 309/12	4.NP	301	742	Q4/2023
2	Nádražní 479/20	4.NP	344	1092	Q3/2023
3	Ptašinského 306/3	5.NP	610	1132	Q2/2024
4	Bratislavská 268/80	5.NP	432	1276	Q4/2024
5	Rybářská 448/3	3.NP	264	442	Q2/2023
6	Antonínská 559/12	5.NP	751	2372	Q4/2024
7	Údolní 528/25	6.NP	1633	1142	Q4/2024

4.2.2.5 Aplikované koeficienty

U jednotlivých srovnávacích objektů je stanoven index odlišnosti jako součin koeficientů úpravy K1 až K5.

K_{vc} KOEFICIENT ÚPRAVY NA VÝVOJ CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ

Koeficient upravuje cenový údaj získaný z katastru nemovitostí s ohledem na vývoj cen nemovitých věcí v čase (Cenový index nemovitostí, Deloitte Real Index, ČSOB index bydlení). Váha použitá ve výpočtu činí 75%.

K₁ KOEFICIENT ÚPRAVY NA POLOHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

Koeficient zohledňuje umístění nemovitých věcí v obci, a to zejména ve vztahu jejich polohy vzhledem k centru obce. Znalec hodnotí především atraktivitu lokality v rámci členění města, vliv technické a občanské vybavenosti oblasti a pracovní příležitosti. Neméně důležitá je poloha vzhledem k pohybu a koncentraci chodců; velmi výhodné jsou zejména křižovatky MHD, místa přestupu lidí cestujících do zaměstnání ap.

K₂ KOEFICIENT ÚPRAVY NA VELIKOST NEMOVITÝCH VĚCÍ

Vliv celkové započitatelné plochy stavby (aplikace skutečnosti, že objekty s menší započitatelnou plochou mají v přepočtu vyšší jednotkovou cenu než stavby s velkou započitatelnou plochou). Obchodně lze na vliv koeficientu nahlédnout tak, že pokud kupujete něčeho více, máte jistou „slevu“. Na realitním trhu s rezidenčními objekty typu bytový dům, se k datu ocenění tato skutečnost projevuje výrazněji, jelikož objekty s větší započitatelnou plochou oslovují jen kupující, kteří na vyšší kupní ceny mají možnost dosáhnout.

K₃ KOEFICIENT ÚPRAVY NA POZEMKY

Vliv celkové plochy pozemků a možnosti v rámci jejich nezastavěných ploch umístění staveb dle nového ÚPmB.

K₄ KOEFICIENT ÚPRAVY NA STAVEBNĚ-TECHNICKÝ STAV

Koeficient porovnává stav objektů, a případnou nutnost investice do rekonstrukce či adaptace staveb.

K₅ KOEFICIENT ÚPRAVY NA SOUČÁSTI A PŘÍSLUŠENSTVÍ

Koeficient zohledňuje existenci vedlejších staveb, venkovních úprav, liniových staveb či jiných staveb a vybavení, v rozsahu dle kupní smlouvy.

K₆ KOEFICIENT DLE ODBORNÉ ÚVAHY ZNALCE

Zvláštní zlepšující a zhoršující podmínky a odborné posouzení znalce.

Ocenění porovnáním - část 2												
Č.	Cena. zaplacená Kč	Jednotk. cena Kč	K _{vc}	JC po K _{vc} Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO K1...K6	JC oceňovaného objektu Kč/m ²
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
1	25 850 000	34 838	1,026	35 753	0,97	1,02	0,90	0,90	0,92	1,00	0,74	48 300
2	51 600 000	47 253	1,025	48 422	1,08	0,99	0,90	1,10	0,92	1,05	1,02	47 500
3	58 012 500	51 248	1,000	51 248	1,10	0,98	1,00	1,20	0,92	1,05	1,25	41 000
4	55 103 000	43 184	1,000	43 184	0,97	0,97	0,95	0,95	0,92	0,95	0,74	58 400
5	14 700 000	33 258	0,947	31 495	0,95	1,05	0,90	1,00	0,92	0,95	0,78	40 400
6	142 000 000	59 865	1,000	59 865	1,10	0,84	1,05	1,25	0,92	1,05	1,17	51 200
7	46 000 000	40 280	1,000	40 280	1,10	0,98	1,08	1,10	1,00	1,05	1,34	30 100
Celkem průměr											Kč/m ²	45 300

Porovnáním byla stanovena jednotková cena oceňovaného bytového domu (objekt B) ve výši 45 300 Kč/m². Při započitatelné ploše 960 m² činí porovnávací hodnota bytového domu 43 488 000,00 Kč.

Porovnávací hodnota BD č.p.p. 196 - objekt B k datu ocenění činí.....43 488 000,00 Kč

4.2.2.6 Výpočet porovnávací hodnoty – BD č.p.p. 197

Ocenění porovnáním - část 1					
Č.	Lokalita	Počet podlaží	Plocha pozemků celkem	započitatelná plocha	Jiné
Oceň. objekt	Dornych objekt C	4.NP	1394	1037	viz popis výše
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Vranovská 309/12	4.NP	301	742	Q4/2023
2	Nádražní 479/20	4.NP	344	1092	Q3/2023
3	Ptašinského 306/3	5.NP	610	1132	Q2/2024
4	Bratislavská 268/80	5.NP	432	1276	Q4/2024
5	Rybářská 448/3	3.NP	264	442	Q2/2023
6	Antonínská 559/12	5.NP	751	2372	Q4/2024
7	Údolní 528/25	6.NP	1633	1142	Q4/2024

4.2.2.7 Aplikované koeficienty

U jednotlivých srovnávacích objektů je stanoven index odlišnosti jako součin koeficientů úpravy K1 až K5.

K_{vc} KOEFICIENT ÚPRAVY NA VÝVOJ CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ

Koeficient upravuje cenový údaj získaný z katastru nemovitostí s ohledem na vývoj cen nemovitých věcí v čase (Cenový index nemovitostí, Deloitte Real Index, ČSOB index bydlení). Váha použitá ve výpočtu činí 75%.

K1 KOEFICIENT ÚPRAVY NA POLOHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

Koeficient zohledňuje umístění nemovitých věcí v obci, a to zejména ve vztahu jejich polohy vzhledem k centru obce. Znalec hodnotí především atraktivitu lokality v rámci členění města, vliv technické a občanské vybavenosti oblasti a pracovní příležitosti. Neméně důležitá je poloha vzhledem k pohybu a koncentraci chodců; velmi výhodné jsou zejména křižovatky MHD, místa přestupu lidí cestujících do zaměstnání ap.

K2 KOEFICIENT ÚPRAVY NA VELIKOST NEMOVITÝCH VĚCÍ

Vliv celkové započitatelné plochy stavby (aplikace skutečnosti, že objekty s menší započitatelnou plochou mají v přepočtu vyšší jednotkovou cenu než stavby s velkou započitatelnou plochou). Obchodně lze na vliv koeficientu nahlédnout tak, že

pokud kupujete něčeho více, máte jistou „slevu“. Na realitním trhu s rezidenčními objekty typu bytový dům, se k datu ocenění tato skutečnost projevuje výrazněji, jelikož objekty s větší započitatelnou plochou oslovují jen kupující, kteří na vyšší kupní ceny mají možnost dosáhnout.

K3 KOEFICIENT ÚPRAVY NA POZEMKY

Vliv celkové plochy pozemků a možností v rámci jejich nezastavěných ploch umístění staveb dle nového ÚPmB.

K4 KOEFICIENT ÚPRAVY NA STAVEBNĚ-TECHNICKÝ STAV

Koeficient porovnává stav objektů, a případnou nutnost investice do rekonstrukce či adaptace staveb.

K5 KOEFICIENT ÚPRAVY NA SOUČÁSTI A PŘÍSLUŠENSTVÍ

Koeficient zohledňuje existenci vedlejších staveb, venkovních úprav, liniových staveb či jiných staveb a vybavení, v rozsahu dle kupní smlouvy.

K6 KOEFICIENT DLE ODBORNÉ ÚVAHY ZNALCE

Zvláštní zlepšující a zhoršující podmínky a odborné posouzení znalce.

Ocenění porovnáním - část 2												
Č.	Cena. zaplacená Kč	Jednotk. cena Kč	K _{vc}	JC po K _{vc} Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO K1...K6	JC oceňovaného objektu Kč/m ²
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
1	25 850 000	34 838	1,026	35 753	0,97	1,03	0,75	0,90	0,92	1,00	0,62	57 700
2	51 600 000	47 253	1,025	48 422	1,08	1,00	0,75	1,10	0,92	1,05	0,86	56 300
3	58 012 500	51 248	1,000	51 248	1,10	0,99	0,90	1,20	0,92	1,05	1,14	45 000
4	55 103 000	43 184	1,000	43 184	0,97	0,98	0,85	0,95	0,92	0,95	0,67	64 500
5	14 700 000	33 258	0,947	31 495	0,95	1,06	0,75	1,00	0,92	0,95	0,66	47 700
6	142 000 000	59 865	1,000	59 865	1,10	0,87	0,90	1,25	0,92	1,05	1,04	57 600
7	46 000 000	40 280	1,000	40 280	1,10	0,99	0,95	1,10	1,00	1,02	1,16	34 700
Celkem průměr											Kč/m ²	51 900

Porovnáním byla stanovena jednotková cena oceňovaného bytového domu (objekt C) ve výši 51 900 Kč/m². Při započitatelné ploše 1 037 m² činí porovnávací hodnota bytového domu 53 820 300,00 Kč.

Porovnávací hodnota BD č.pop. 197 vč. parc.č. 718 k datu ocenění činí53 820 300,00 Kč

4.2.3 Rekapitulace

Na základě výše uvedené analýzy dospěl znalec k následujícím výsledkům:

Položka	Porovnávací hodnota	Celkem (zaokrouhleně)
BD č.pop. 196 - objekt A	46 353 900,00 Kč	89 841 900,00 Kč
BD č.pop. 196 - objekt B	43 488 000,00 Kč	
BD č.pop. 197 vč. parc.č. 718	53 820 300,00 Kč	53 820 300,00 Kč

5. ODDŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků

Na obvyklou cenu předmětných nemovitostí má rozhodný vliv:

- Bytové domy jsou situovány v ulici Dornych, k.ú. Trnitá - lokalitě, s vyšší frekvencí průjezdu vozidel (vyšší hluk, znečištění ovzduší, prašnost).
- V krátké docházkové vzdálenosti historického centra města, občanské vybavenosti i zastávek MHD.
- Bytové domy jsou ve zhoršeném stavu, určené k adaptaci/rekonstrukci.
- Objekt A obsahuje 12 bytů, objekt B 15 bytů, objekt C 13 bytů, celkem bytové domy obsahují 40 bytů.
- Parkovací plochy jsou situovány ve dvoře pouze mezi objekty A a B, plocha volných pozemků pro případné zřízení dalších parkovacích stání je však dostatečná
- Za objektem C je k dispozici volná plocha pozemků (zastavěné pouze přístřešky či garážemi v havarijním stavu), který je v případě potřeby dle nového ÚPmB možno zastavět dalším stavbou
- Byty objektu B jsou přístupné pavlačí

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je uvedeno, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zároveň je zde však uvedeno, že „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“.

Při zohlednění této úvodní části definice obvyklé ceny je důvodné předpokládat, že při sjednání OC mezi kupujícím a prodávajícím dojde k dohodě o výši kupní ceny v částce, která bude do jisté míry zaokrouhlena.

S ohledem na výše uvedené zaokrouhlil znalec cenu stanovenou porovnáním v rozsahu, kterou považuje za odpovídající při cenových jednáních mezi oběma stranami.

Po zvážení všech kladů a záporů oceňované nemovité věci, vzhledem k cenové hladině obdobných bytových domů, jejichž prodej byl realizován v krátkém časovém horizontu, poptávce na realitním trhu k datu ocenění po tomto segmentu trhu, určil znalec jako odpovídající obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí, rozdělených pro potřeby ocenění dle evidence v KN:

- [1] BD č.pop. 196 - objekt A a B ve výši 89 850 000,00 Kč, přičemž v případě majetkové dispozice předmětných nemovitých věcí celku, bude uplatněn koeficient slevy ve výši 10%, zohledňující celkový rozsah nemovitostí ve výši 10%:

BD č.pop. 196 - objekt A a B	89 850 000,00 Kč
Koeficient slevy	0,90
Obvyklá cena BD č.pop. 196 - objekt A a B	80 865 000,00 Kč

- [2] BD č.pop. 197 vč. parc.č. 718 ve výši **53 800 000,00 Kč**.

- [3] BD č.pop. 196 - objekt A a B a BD č.pop. 197 vč. parc.č. 718 ve výši celkem:

Obvyklá cena BD č.pop. 196 - objekt A a B	80 865 000,00 Kč
Obvyklá cena BD č.pop. 197 vč. parc.č. 718	53 800 000,00 Kč
Obvyklá cena celkem	134 665 000,00 Kč

5.2. Kontrola postupu

V rámci tohoto znaleckého posudku znalec vybral zdroje dat, ze kterých data vytvořil a sebral. Tyto data byly zpracovány, byla provedena jejich analýza a zformulovány výsledky – stanovena porovnávací hodnota. V následné interpretaci výsledků při zohlednění všech souvislostí a zásad znalec určil obvyklou cenu.

6. ZÁVĚR

6.1. Znalecký úkol

Úkolem podepsaného znalce je odpovědět na následující otázku:

Jaká je obvyklá cena nemovitých věcí - pozemku parc.č. 718 (zeleň) a pozemků parc.č. 720 a parc.č. 721, jejichž součástí jsou stavby bytových domů č.pop. 196 a 197, včetně součástí a příslušenství, zapsáno na LV č. 10001, katastrální území Trnitá, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

6.2. Odpověď na znalecký úkol

Obvyklá cena nemovitých věcí - pozemku parc.č. 721, jehož součástí je stavba č.pop. 196, včetně součástí a příslušenství, zapsáno na LV č. 10001, katastrální území Trnitá, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, za uvedených podmínek, k datu ocenění činí:

80 865 000,00 Kč (konečná cena)

(slovy: osmdesát miliónů osm set šedesát pět tisíc korun českých)

Obvyklá cena nemovitých věcí – pozemku parc.č. 718 a pozemků parc.č. 720, jehož součástí je stavba č.pop. 197, včetně součástí a příslušenství, zapsáno na LV č. 10001, katastrální území Trnitá, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, za uvedených podmínek, k datu ocenění činí:

53 800 000,00 Kč (konečná cena)

(slovy: padesát tři miliónů osm set tisíc korun českých)

Obvyklá cena nemovitých věcí – pozemku parc.č. 718 a pozemků parc.č. 720 a parc.č. 721, jejichž součástí jsou stavby bytových domů č.pop. 196 a 197, včetně součástí a příslušenství, zapsáno na LV č. 10001, katastrální území Trnitá, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, za uvedených podmínek, k datu ocenění činí:

134 665 000,00 Kč (konečná cena)

(slovy: sto třicet čtyři miliónů šest set šedesát pět tisíc korun českých)

6.3. Podmínky správnosti závěru

Uvedená obvyklá cena je určena výhradně za níže uvedených podmínek:

- Nemovité věci nejsou zatíženy žádnou právní vadou (nevýhodným dlouhodobým nájemním vztahem, pachtovním, předkupním či jinou právní vadou), jež nebyly znalci sděleny a nejsou evidovány v KN.
- Oceňované pozemky jsou posuzovány jako bez kontaminace či vady jiného charakteru
- Napojení na inženýrské sítě je uvažováno v běžném rozsahu a přípojky IS jsou uvažovány jako funkční
- Cenové údaje získané z databáze kupních smluv z katastru nemovitostí, jsou údaje, které nebyly sjednány za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Znalec tyto údaje není schopen ověřit a pro ocenění vychází z premisy, že nebyly sjednány s vlivem uvedených skutečností.

- Přesnost učené obvyklé ceny je dána v intencích, uvedených v kapitole 2.4. *Skutečnosti mající vliv na přesnost závěru*
- Stavby neevidované v KN jsou dle prohlášení zadavatele ve vlastnictví totožném, jako ostatní oceňované nemovitosti.
- Ocenění je provedeno v cenové úrovni Q4/2024-Q1/2025.

6.4. Cena a DPH

Obvyklá cena, uvedená v kapitole 6.2. tohoto znaleckého posudku je **cenou konečnou**. A to bez ohledu na režim DPH, uplatňovaný při převodu nemovitostí.

Pro vyloučení pochybností se má za to, že v případě sjednání takovéto ceny mezi dvěma plátcí DPH /s úvahou DPH uplatnit/, uvedená cena se o DPH již nezvyšuje.

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Byla sjednána smluvní odměna.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci nemovitostí a obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 001831/2025

V Brně dne 28. 01. 2025

podpis znalce

otisk znalecké pečeti

PŘÍLOHY

1. Částečný výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 10001 ke dni 18. 11. 2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2024 15:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Pozemkové úpravy, č.j.: *** pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

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
718	371	zahrada		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zo ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, zemědělský půdní fond
720	1023	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zo ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
Součástí je stavba: Trnitá, č.p. 197, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 720				
721	1463	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zo ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
Součástí je stavba: Trnitá, č.p. 196, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 721				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

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 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

POLVZ:195/1992 Z-3100195/1992-702

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

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 3.

POLVZ:148/1994 Z-3100148/1994-702

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

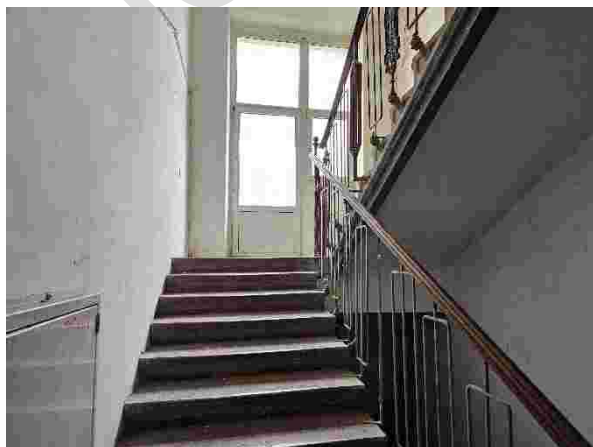
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 1

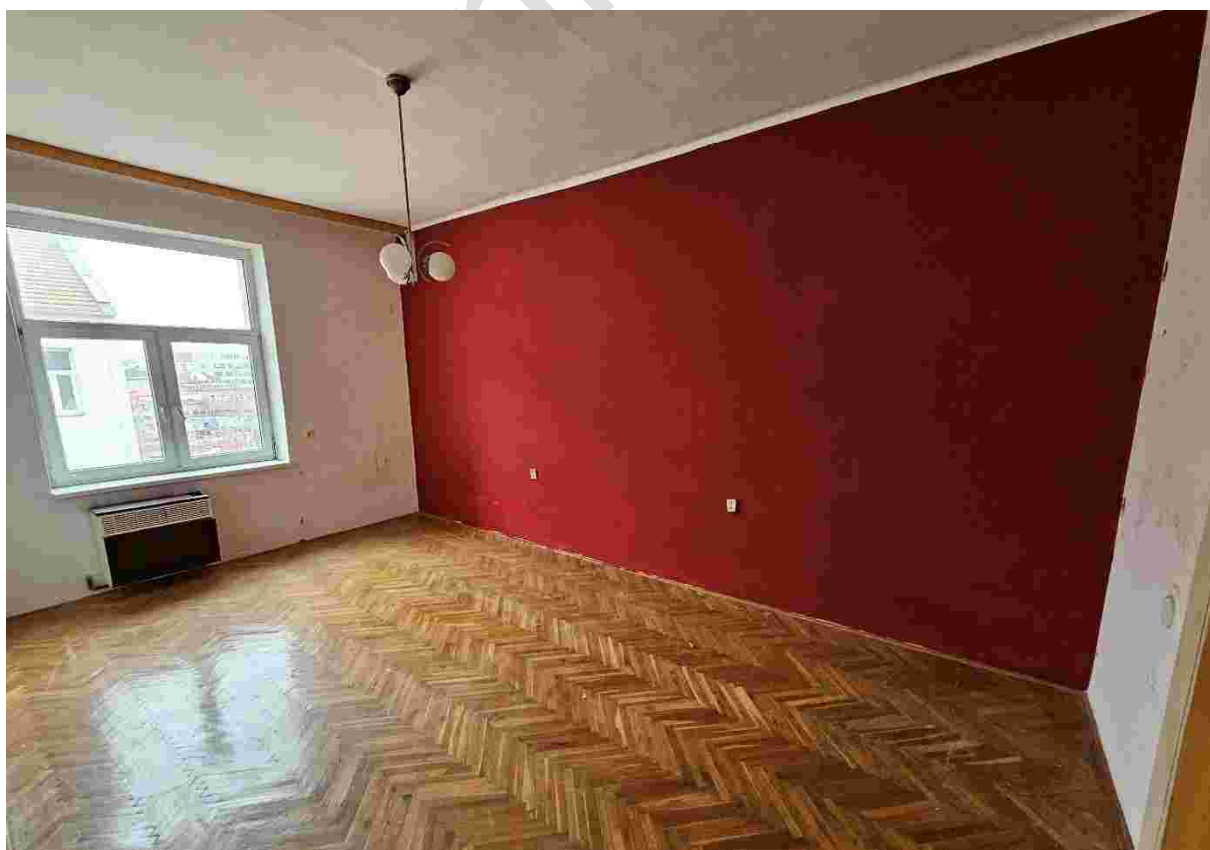
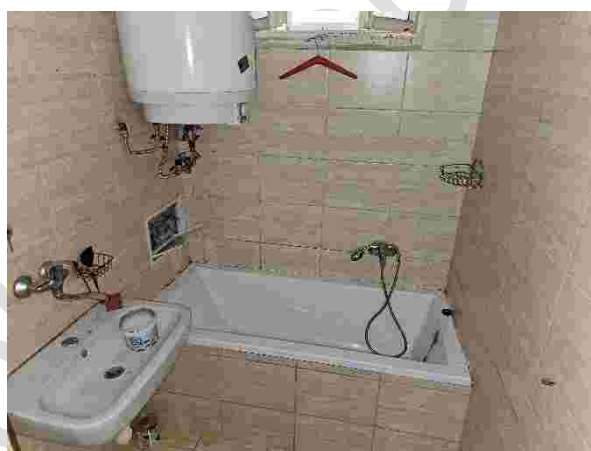
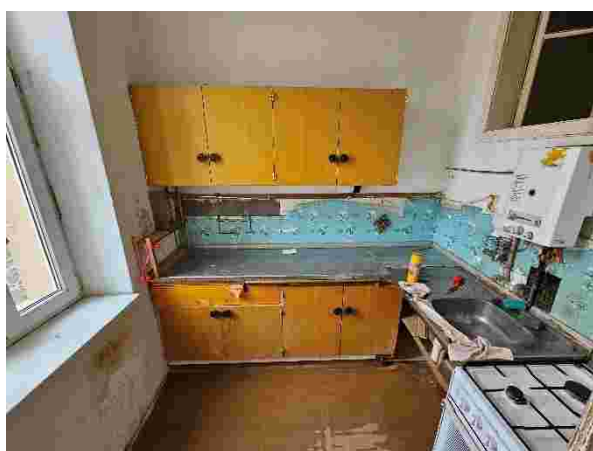
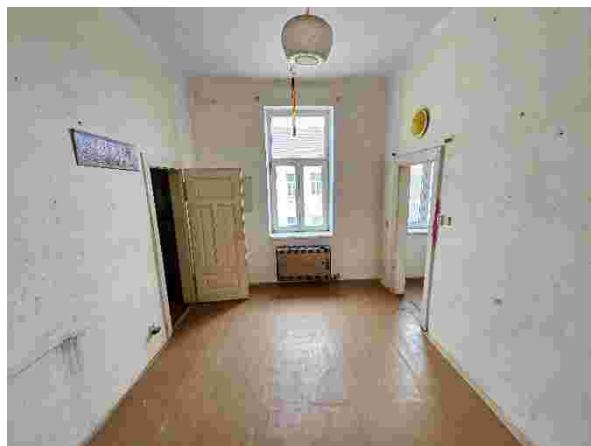
2. Výřez z katastrální mapy

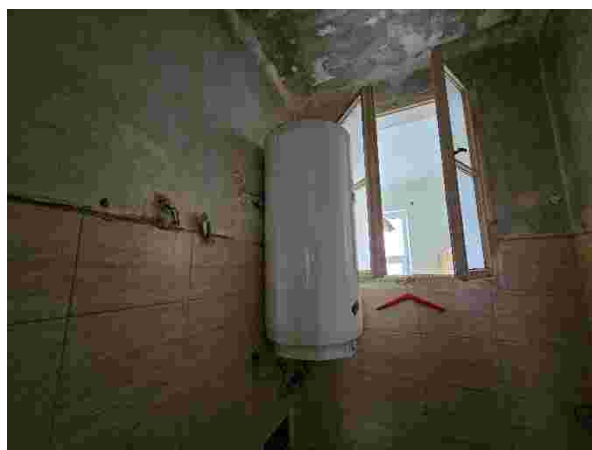
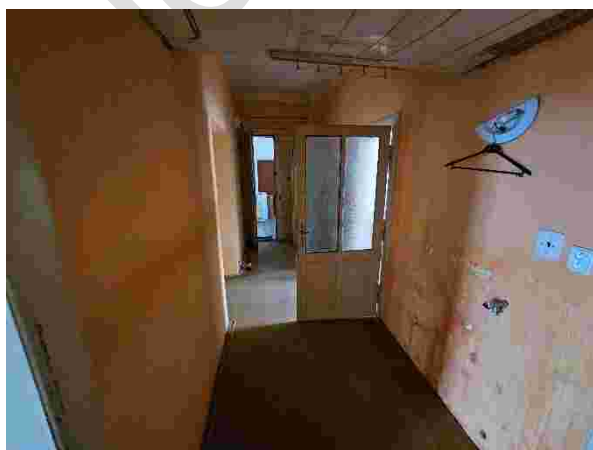


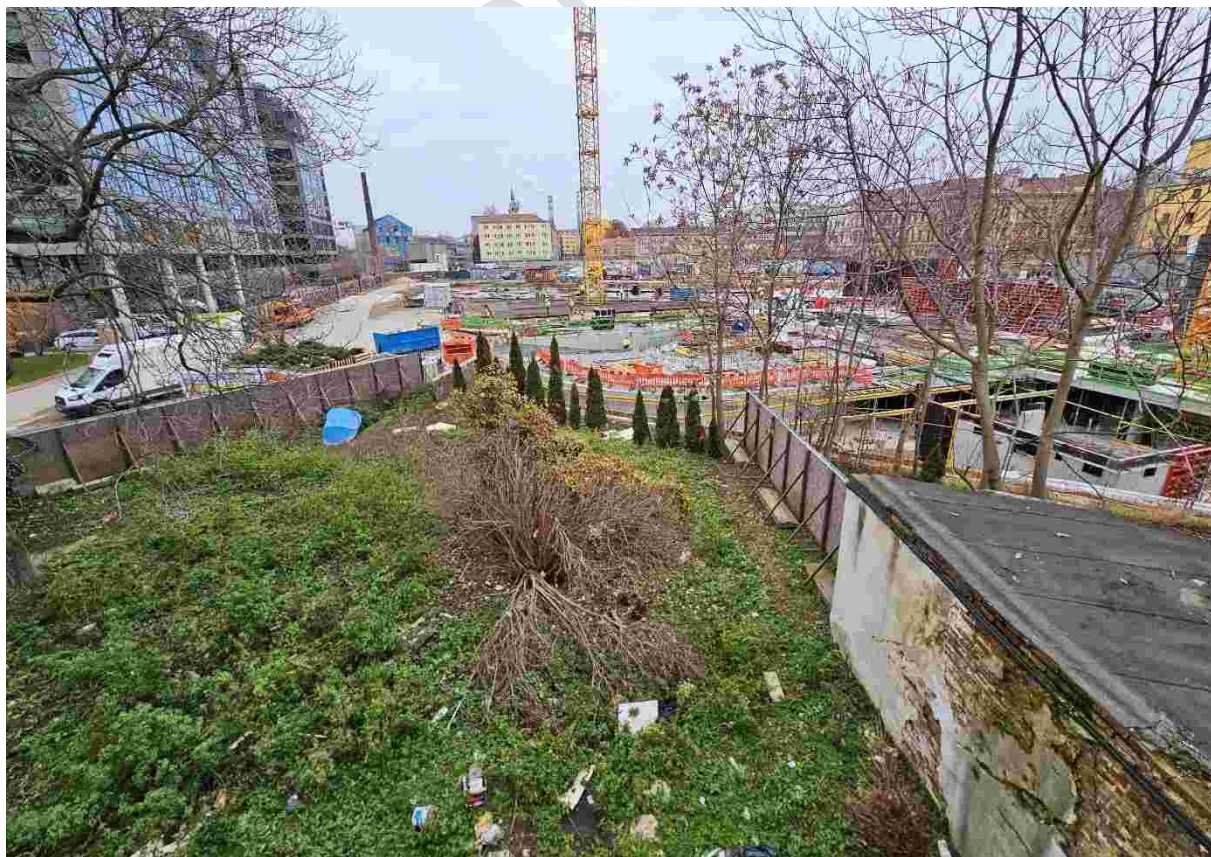
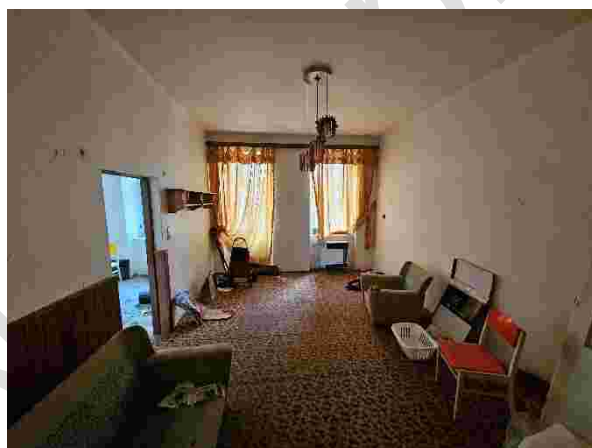
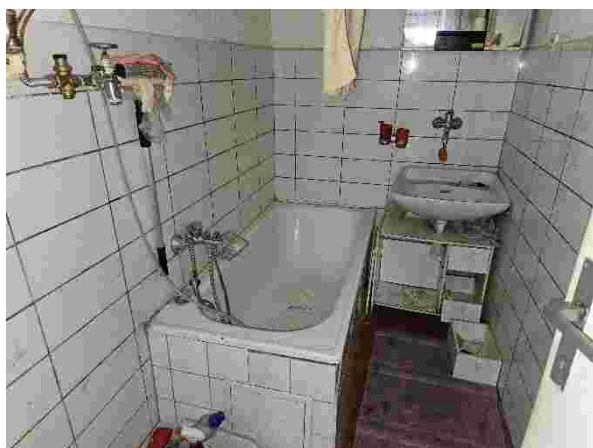
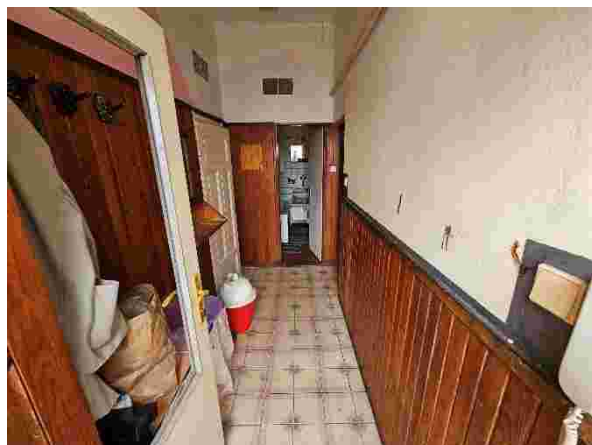
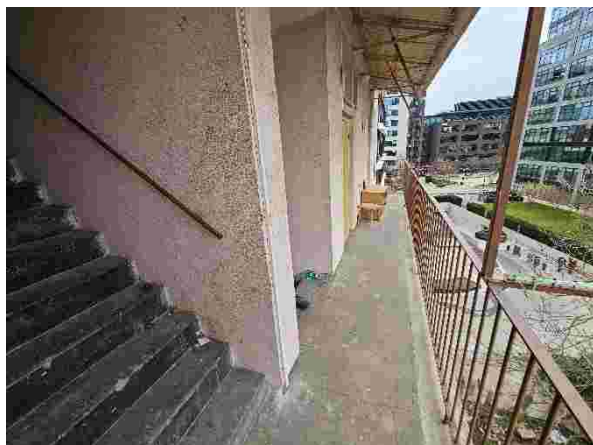
3. Fotodokumentace ze dne 13. 12. 2024

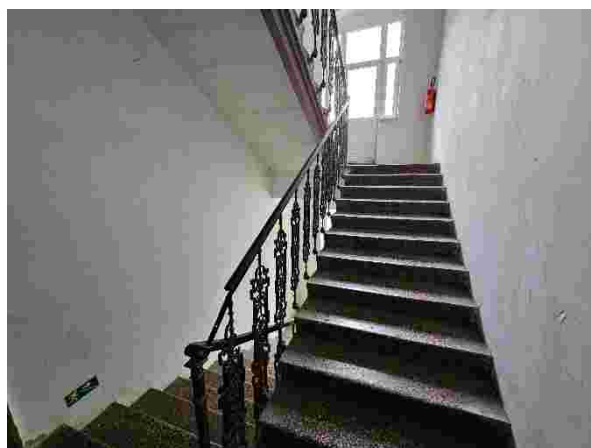


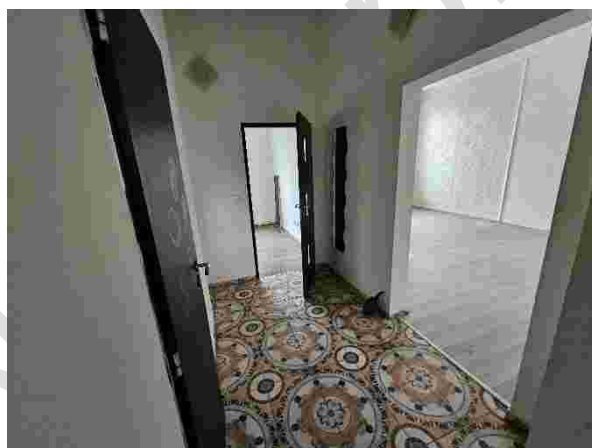
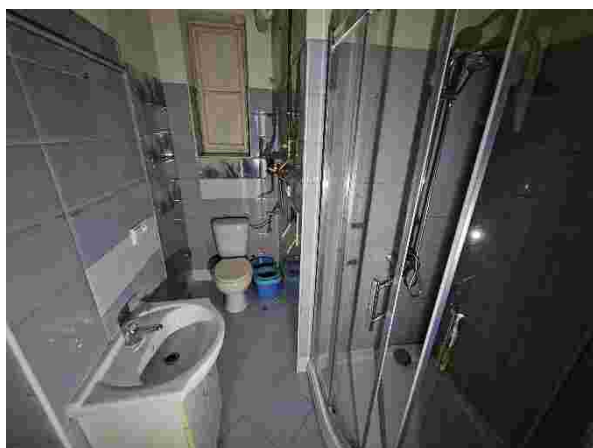
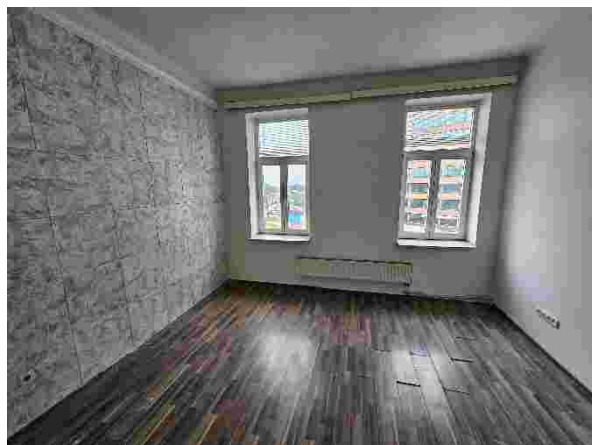


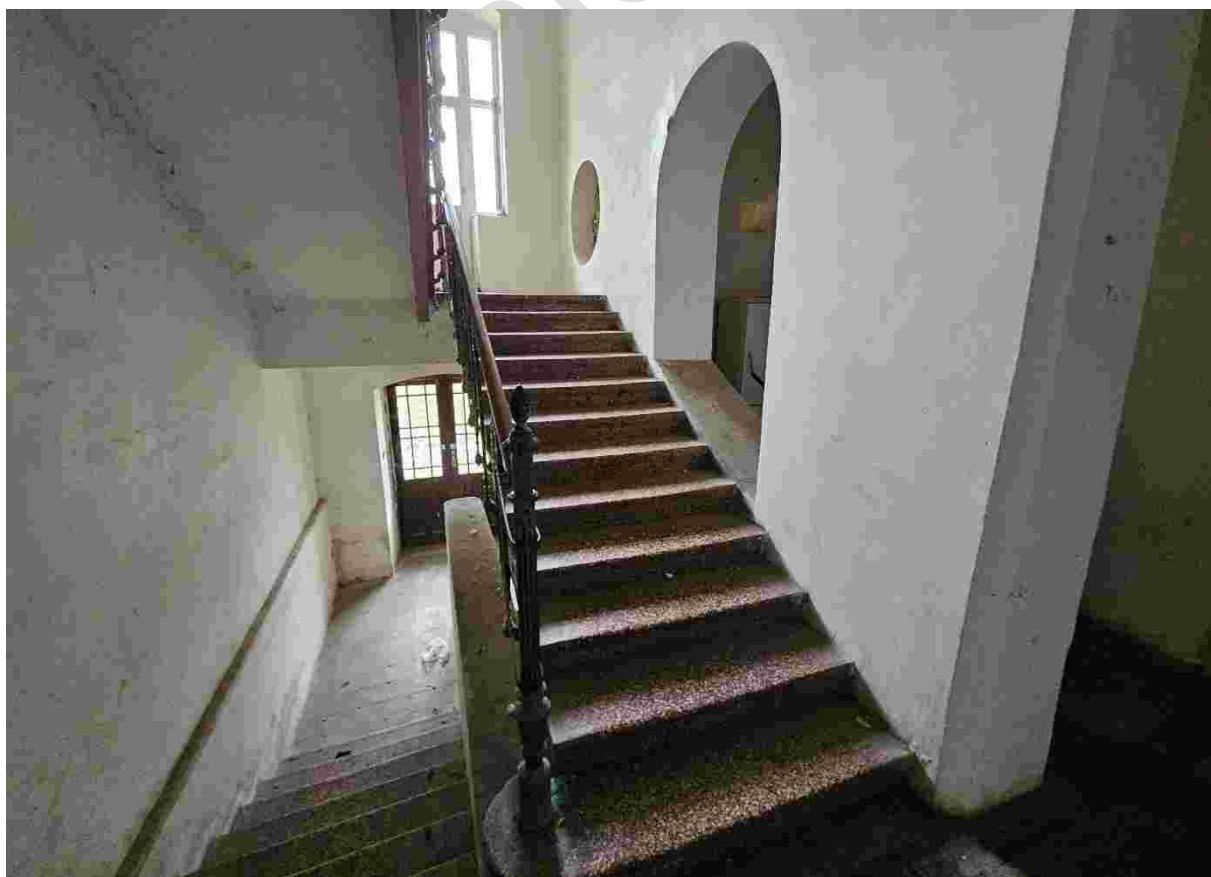
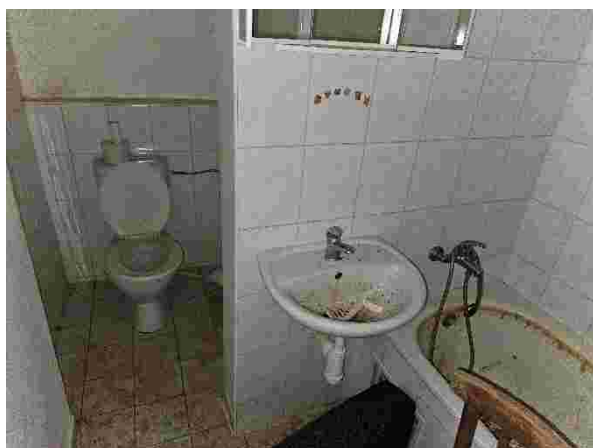




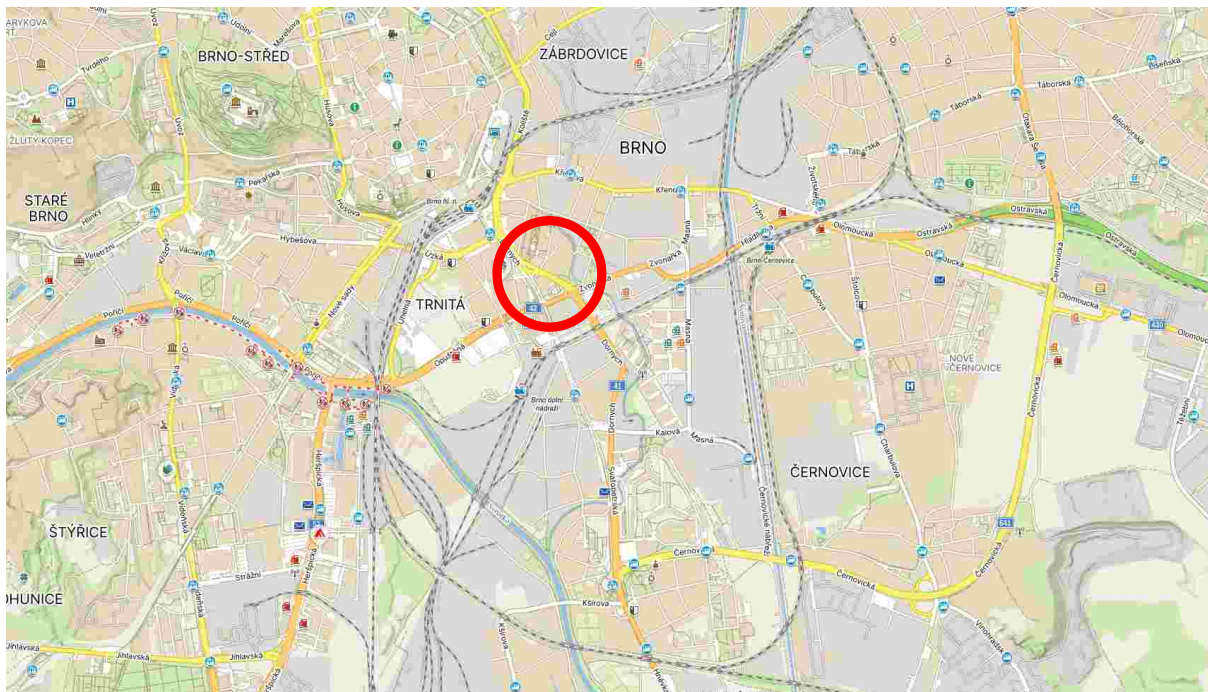




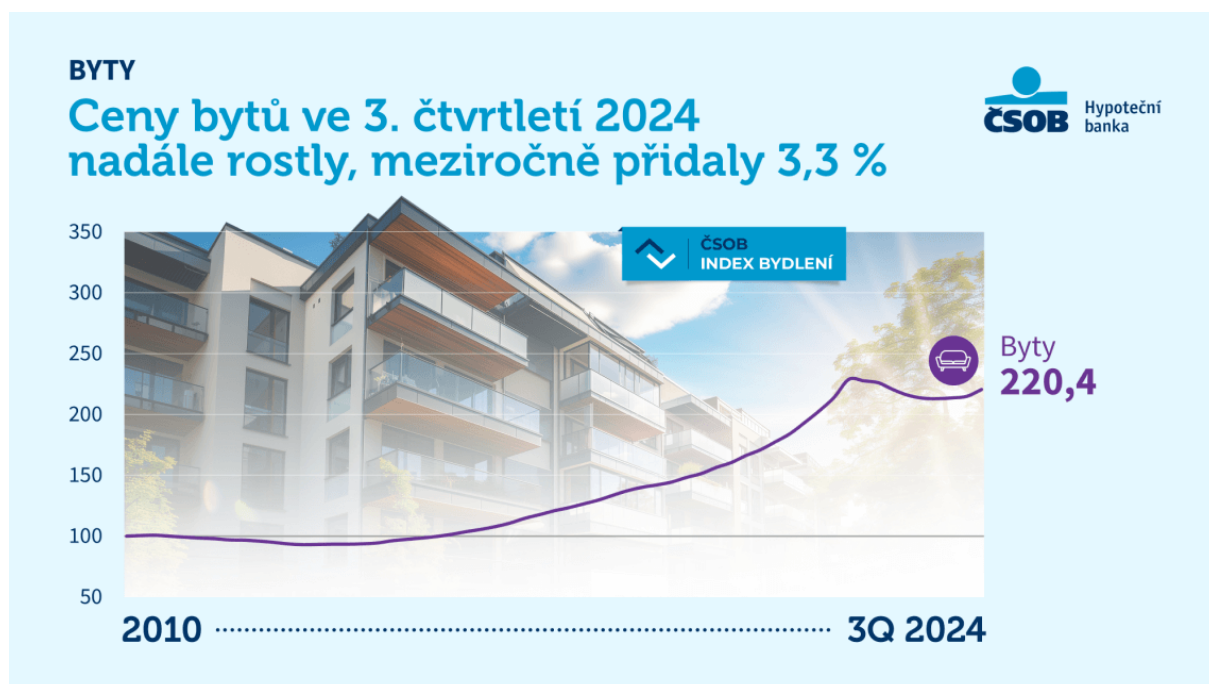




4. Mapa oblasti



5. Vývoj cen nemovitostí



Česko	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q3/2023	-1,1	213,3	
Q4/2023	-0,2	212,9	
Q1/2024	+0,3	213,5	-3,3 %
Q2/2024	+0,6	214,8	
Q3/2024	+2,6	220,4	

6. Vyjádření a stanoviska správců sítí



VYJÁDŘENÍ O POLOZE SÍTĚ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ společnosti CETIN a.s. („Vyjádření“)

A VŠEOBECNÉ PODMÍNKY OCHRANY SÍTĚ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ společnosti CETIN a.s. („Všeobecné podmínky ochrany SEK“)

toto Vyjádření a Všeobecné podmínky ochrany SEK je vydán dle ustanovení § 101 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění („Zákon o elektronických komunikacích“), a dle příslušných ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („Stavební zákon“), a dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění („Občanský zákoník“)

Číslo jednací: 329294/24

Číslo žádosti: 0124 850 636 („Žádost“)

Název akce („Stavba“)	Prodej pozemků p.č. 720, 721, k.ú. Trnitá	
Důvod vydání Vyjádření („Důvod vyjádření“)	Informace o poloze sítě	
Žadatel	Statutární město Brno	
Stavebník	Statutární město Brno	
Zájmové území	Okres	Brno-město
	Obec	Brno
	Kat. území / č. parcely	Trnitá
Platnost Vyjádření	18. 11. 2026 („Den konce platnosti Vyjádření“)	

Žadatel Žádostí určil a vyznačil Zájmové území, jakož i určil Důvod Vyjádření.

Na základě určení a vyznačení Zájmového území Žadatelem a na základě určení Důvodu Vyjádření vydává společnost CETIN a.s. následující Vyjádření:

Dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací (dále jen „SEK“) společnosti CETIN a.s.

- (I) Na Žadatelem určeném a vyznačeném Zájmovém území se vyskytuje SEK společnosti CETIN a.s.; a
- (II) Stavebník nebo jím pověřená třetí osoba je povinen řídit se Všeobecnými podmínkami ochrany SEK, které jsou nedílnou součástí Vyjádření; a
- (III) pro případ, že bude nezbytné přeložení SEK, zajistí vždy takové přeložení SEK její vlastní, společnost CETIN a.s. Stavebník, který vyvolal překládku SEK je dle ustanovení § 104 odst. 17 Zákona o elektronických komunikacích povinen uhradit společnosti CETIN a.s. veškeré náklady na nezbytné úpravy dotčeného úseku SEK, a to na úrovni stávajícího technického řešení; a
- (IV) pro účely přeložení SEK dle bodu (III) tohoto Vyjádření je Stavebník povinen uzavřít se společností CETIN a.s. Smlouvu o realizaci překládky SEK; a
- (V) Stavebník a/nebo Žadatel není oprávněn užít toto Vyjádření k podání jakékoliv žádosti o vydání jakéhokoliv správního rozhodnutí či jiného rozhodnutí majícího obdobný charakter.

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Lileň, 190 00 Praha 9, Czech Republic, www.cetin.cz
zapsaná v Obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20623, IČ: 04084063, DIČ CZ04084063

I / 2



Číslo jednací: 329294/24

Číslo žádosti: 0124 850 636

Vyjádření je platné pouze pro Zájmové území určené a vyznačené Žadatelem, jakož i pro Důvod Vyjádření stanovený a určený Žadatelem v Žádosti.

Vyjádření pozbývá platnosti i) dnem, kdy je Žadatelem a/nebo Stavebníkem použito k podání žádosti o vydání jakéhokoliv správního rozhodnutí či jiného rozhodnutí majícího obdobný charakter a/nebo dnem zahájení jakéhokoliv správního rozhodnutí či jiného rozhodnutí majícího obdobný charakter, ve kterém bylo Vyjádření použito, ii) uplynutím doby platnosti v tomto Vyjádření uvedeně, iii) změnou rozsahu Zájmového území či změnou Důvodu Vyjádření uvedeného v Žádosti a/nebo iv) porušením Všeobecných podmínek ochrany SEK, to vše v závislosti na tom, která ze skutečností rozhodná pro pozbytí platnosti Vyjádření nastane nejdříve.

Společnost CETIN a.s. vydáním tohoto Vyjádření poskytla Žadateli pro Žadatelem určené a vyznačené Zájmové území veškeré informace o SEK dostupné společnosti CETIN a.s. ke dni podání Žádosti.

Ze strany společnosti CETIN a.s. může v některých případech docházet ke zpracování Vašich osobních údajů. Ke zpracování Vašich osobních údajů dochází vždy v souladu s platnými právními předpisy. Konkrétní zásady a podmínky zpracování osobních údajů společnosti CETIN a.s. jsou dostupné na stránce <https://www.cetin.cz/zasady-ochrany-osobnich-udaju>.

V případě dotazů k Vyjádření kontaktujte prosím asistenční linku 800 630 630.

Přílohami Vyjádření jsou:

- Všeobecné podmínky ochrany SEK
- Informace k vytýčení SEK ve vlastnictví společnosti CETIN a.s.
- Situační výkres (obsahuje Zájmové území určené a vyznačené Žadatelem a výřezy účelové mapy SEK)

Vyjádření vydala společnost **CETIN a.s.** dne: 18. 11. 2024.



CETIN a.s.
Českomoravská 2510/19, Libeň
190 00 Praha 9
DIČ: CZ04084063

102



(tiskový formát A4)

Příloha k Vyjádření č.j.: 329294/24

Číslo žádosti: 0124 850 636

SITUAČNÍ VÝKRES - POLYGON 1



LEGENDA

	hranice zájmového území k vyjádření		nezamýšlený průběh optického kabelu, ADPE trubky nebo soustředěný optický a metalický kabel
	MV přípojka, území z MV přípojkou CETIN		rozvodná síť, rozvodná síť nebo rozvodná síť
	zamýšlený průběh metalického kabelu		podzemní síť
	zamýšlený průběh optického kabelu, ADPE trubky nebo soustředěný optický a metalický kabel		napravná síť
	nezamýšlený průběh metalického kabelu		podzemní síť cív
	podzemní síť cív		síť s MV
			kolofor, kolobrev

CETIN a.s., Čankovská 2110/19, Libuň, 190 00 Praha 9, Česká Republika; www.cetin.cz
zapsaná v Obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 56613, IČ: 0484663, DIČ CZ34594563

2 / 2



EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno

Statutární město Brno
Ing. Simona Panáčková
Dominikánské náměstí 196/1
60200 Brno

Brno 18.11.2024

Sdělení o existenci zařízení distribuční soustavy (elektrická síť) ve vlastnictví EG.D, a.s. a k podmínkám činnosti v jeho blízkosti

Investor stavby: Statutární město Brno
Název stavby: Prodej pozemků p.č. 720, 721, k.ú. Trnitá
Místo stavby: KÚ Trnitá (610950), žadatelem vyznačené zájmové území

Toto sdělení slouží pro informaci o stávajícím elektrickém zařízení distribuční soustavy, vlastněném a provozovaném společností EG.D, a.s., a o ochranných pásmech tohoto zařízení. Toto sdělení **není** vyjádřením pro řízení o povolení záměru.

V zájmovém území výše uvedené stavby se nachází:
Podzemní vedení NN

Ke stavbě a činnosti v ochranných pásmech zařízení distribuční soustavy je investor povinen zajistit si písemný souhlas ve smyslu § 46 odst. 11 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

Souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy uděluje EG.D, a.s. (dále jen EGD). S podáním žádosti o souhlas, prosím, předložte projektovou dokumentaci stavby s podrobným zákresem a okótováním umístění stavby v ochranném pásmu. Žádost můžete podat elektronicky na www.egd.cz - **Souhlas s činností a stavbou v ochranném pásmu.**

Kontakty na správce zařízení jsou uvedeny v závěru tohoto sdělení.

Dovolte, abychom Vás upozornili, že při provádění zemních nebo jiných prací, které mohou ohrozit předmětné distribuční a sdělovací zařízení, jste povinni dodržovat veškeré relevantní předpisy, přičemž jste povinni zejména učinit veškerá opatření, aby nedošlo ke škodám na výše uvedeném zařízení, na majetku nebo na zdraví osob elektrickým proudem, zejména tím, že zajistíte:

EG.D, a.s.
Poskytování informací k sítím
Plynářská 5
602 00 Brno
www.egd.cz

Bronislava Kousalíková
T +420-705623768
bronislava.kousalikova@egd.cz

Naše značka
B6941-26344824

Číslo žádosti: 26344824

Sídlo společnosti:
Lidická 1873/36
Černá Pole
602 00 Brno
Společnost je zapsána
v Obchodním rejstříku
vedeném Krajským soudem
v Brně, v oddílu B, vložce 8477
IČ: 280 85 400
DIČ: CZ28085400

1 / 3



1. Objednání přesného vytyčení distribuční sítě (trasy kabelu) v terénu, a to nejméně 14 dnů před zahájením prací v blízkosti podzemního kabelového vedení. V případě, že nebude možné trasu kabelu bezpečně určit pomocí vytyčovacího zařízení, je investor zemních prací povinen pro jednoznačné stanovení jeho polohy provést na určených místech a v nezbytném rozsahu ruční odkrytí kabelu podle pokynů zaměstnanců EGD.
Vytyčení kabelů VN, NN zajistí Ivana Peclová Zelinková, tel.: 54514-1244, mail: ivana.zelinkova@egd.cz
2. Provádění zemních prací v ochranném pásmu kabelového vedení výhradně klasickým ručním nářadím bez použití jakýchkoli mechanismů s nejvyšší opatrností, nebude-li provozovatelem zařízení stanoveno jinak.
3. Výkopové práce v blízkosti nadzemního vedení budou prováděny tak, aby nedošlo k narušení stability podpěrných bodů a uzemňovací soustavy nebo nebyl jinak ohrožen provoz zařízení a bezpečnost osob. Zároveň požadujeme dodržovat platná ustanovení norem ČSN EN 50 110-1 a PNE 33 3302, zvláště pak minimální dovolené vzdálenosti od vedení NN:

Minimální dovolené vzdálenosti	Holé vodiče	Izolované vodiče
Nad budovami		
Nad neschůdnými částmi (sklon větší než 15°), vzdorující ohni	0,5 m	0,3 m
Nad schůdnými částmi (sklon menší nebo roven 15°), vzdorující ohni	4 m	3 m
Na budovách		
K budovám a jejich částem nebo vybavením	0,2 m	0,1 m
Kolem zedních oken		
Před oknem (pouze stávající vedení)	2 m	1 m
Nad oknem	0,2 m	0,2 m
Vedle okna	0,5 m	0,5 m
Pod oknem	1 m	1 m
Kolem střešních oken		
Před oknem	3 m	2 m
Nad oknem	1 m	1 m
Vedle okna	1 m	1 m
Pod oknem	1 m	1 m

Číslo žádosti: 26344824

2 / 3



4. Při provádění stavebních prací nesmí dojít k poškození a znepřístupnění zařízení distribuční soustavy.
5. Ohlášení jakéhokoliv poškození distribučního a sdělovacího zařízení na telefonním čísle Nonstop linky EGD 800 22 55 77.

Kontakty správců zařízení:

Správce VN+NN:

Romana Bžatková, tel.: 54514-1839, mail: romana.bzatkova@egd.cz

Sdělení má platnost do 18.11.2026.

Upozorňujeme Vás na možnou polohovou odchylku vedení v přiložené situaci s informativním zákresem sítí.

Do přiložené a námi orazítované situace jsme informativně zakreslili:

- zeleně plně podzemní vedení NN
- zeleně čárkovaně nadzemní vedení NN
- polygon s černým obrysem podzemní chránička
- fialově plně zrušené podzemní vedení

Při vytyčení trasy zařízení i ke kontrole před záhozem a ke všem dalším, souvisejícím jednáním předložte, prosím, toto sdělení.

Sdělení nenahrazuje a neuvádí připojovací podmínky. V případě, že požadujete připojení nového odběrného místa či změnu příkonu, můžete podat žádost elektronicky na www.egd.cz.

S přátelským pozdravem

EG.D, a.s.



001

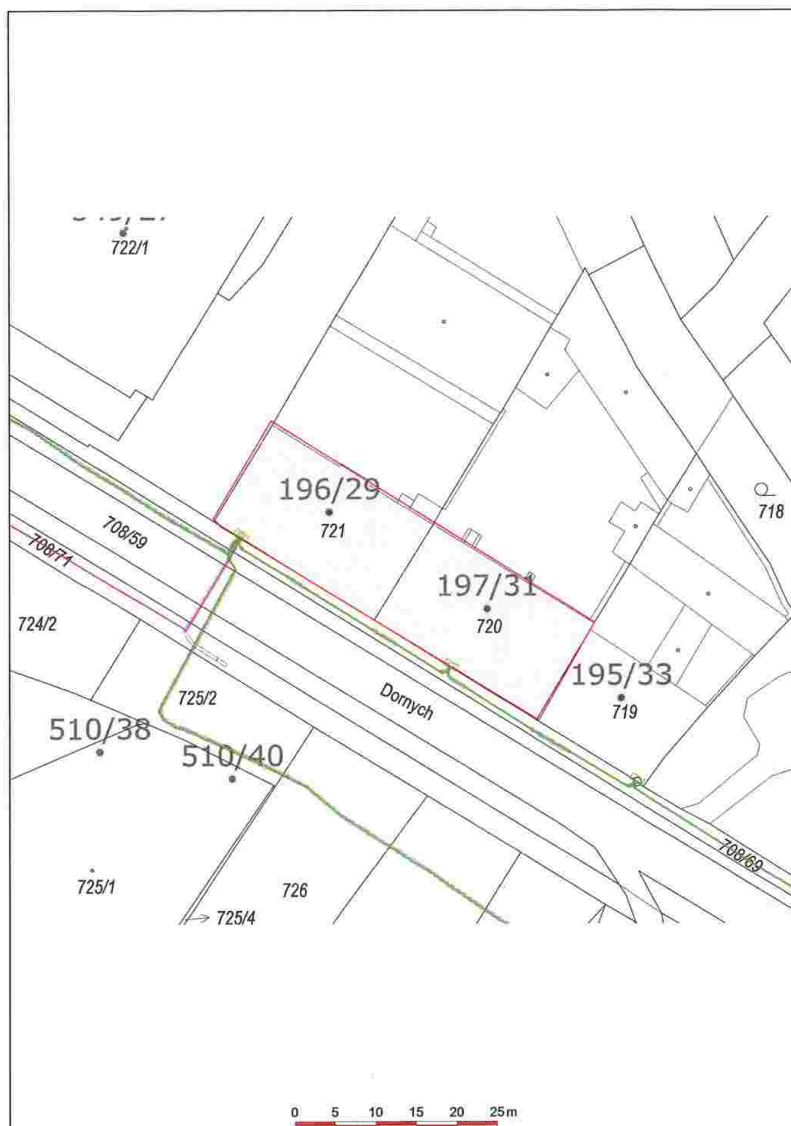
EG.D, a.s.
Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Blno

Příloha: Orazítovaná situace s informativním zákresem sítí

Číslo žádosti: 26344824

3 / 3

Informativní zákres sítí **elektro** k žádosti 26344824



Datum 18.11.2024

eg-d

001

EG.D, s.r.o.
Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Břežany



naše značka
5003206676

vyřizuje
[redacted]

e-mail
[redacted]

datum
18.11.2024

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
60200 Brno

Věc:

Prodej pozemků p.č. 720, 721, k.ú. Trnitá

K.ú. - p.č.: Trnitá

Stavebník: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 60200 Brno

Účel stanoviska: Informace o poloze a průběhu plynárenského zařízení

GasNet, s.r.o., jako provozovatel distribuční soustavy (PDS) a technické infrastruktury, zastoupený GasNet Služby, s.r.o., vydává toto stanovisko:

TOTO STANOVISKO SLOUŽÍ POUZE JAKO SDĚLENÍ O POLOZE A PRŮBĚHU PLYNÁRENSKÝCH ZAŘÍZENÍ A PLYNOVODNÍCH PŘÍPOJEK (dále jen PZ) V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ VYZNAČENÉM V PŘÍLOZE.

STANOVISKO BYLO VYGENEROVÁNO NA ZÁKLADĚ VAŠÍ ŽÁDOSTI AUTOMATICKY.

V zájmovém území vyznačeném v příloze tohoto stanoviska, nebo jeho blízkosti se NACHÁZÍ PROVOZOVANÁ PZ ve vlastnictví nebo správě GasNet s.r.o. - viz příloha s informativní polohou PZ a informací v legendě.

Upozorňujeme, že v zájmovém území vyznačeném v příloze tohoto stanoviska se mohou nacházet PZ, která jsou ve fázi výstavby a doposud nebyla předána GasNet s.r.o. k provozování. Taktéž se v zájmovém území mohou nacházet PZ jiných vlastníků či správců, případně i dlouhodobě nefunkční/neprovozovaná PZ bez dostupných informací o jejich poloze a vlastnictví. Tato PZ NEJSOU v příloze vyznačena a NEJSOU předmětem tohoto stanoviska.

TOTO STANOVISKO NELZE POUŽÍT PRO:

- pro zahájení stavební činnosti v ochranném a bezpečnostním pásmu PZ včetně objednání vytyčení za tímto účelem
- jednání s orgány státní správy ve věcech územního plánování a stavebního řádu dle zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění ve věci územního řízení, řízení o územním souhlasu, veřejnoprávní smlouvy pro umístění stavby, zjednodušeného územního řízení, ohlášení, stavebního řízení, společné územního a stavebního řízení, vodoprávního rozhodnutí, veřejnoprávní smlouvy o provedení stavby nebo oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora.

TOTO STANOVISKO LZE POUŽÍT POUZE PRO:

- objednání vytyčení polohy PZ za účelem zpracování projektové dokumentace stavby
Vytyčení provede příslušná provozní oblast ZDARMA.
Formulář a kontakt naleznete na <https://www.gasnet.cz/cs/ds-vytyceni-pz/>.

Při podání žádosti uveďte žadatel naší značku (číslo jednací) uvedenou v úvodu tohoto stanoviska. O provedeném vytyčení trasy bude sepsán protokol.

POKUD HODLÁTE POUŽÍT POSKYTNUTÉ INFORMACE PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE (dále jen PD) ZA ÚČELEM ZÍSKÁNÍ SOUHLASU SE STAVEBNÍ ČINNOSTÍ V OCHRANNÉM A BEZPEČNOSTNÍM PÁSMU PZ, SDĚLUJEME VÁM TYTO DALŠÍ INFORMACE:

GasNet Služby, s.r.o.

Plynárenská 499/1 • Zábřovice • 602 00 Brno • T 555 90 10 10 • www.gasnet.cz
IČ: 27935311 • DIČ: CZ27935311

Zápis do obchodního rejstříku: Krajský soud v Brně, sp. zn. C 57165, dne 26. 7. 2007

Certificate of incorporation: Regional Court in Brno, ref. number C 57165, on 26th July 2007

Zákaznická linka GasNet 555 90 10 10, info@gasnet.cz, www.gasnet.cz

Strana 1



- 1) O poskytnutí polohy stávajících PZ ve správě GasNet, s.r.o. v digitální podobě (dgn,dwg) lze požádat prostřednictvím služby Vektorová data, která je dostupná na <https://dpo.gasnet.cz/zadost-o-vektorova-data>. Tato služba je určena odborné veřejnosti (projekční firmy) a obcím a krajům (oblast územního plánování).
 - 2) PD, ve které budou zakreslena PZ dle poskytnutých mapových nebo elektronických podkladů, požadujeme předložit k odsouhlasení podáním žádosti na portálu Distribuce plynu online <https://dpo.gasnet.cz/zadost-o-stanovisko>. Tato povinnost je dána ustanovením zákona č. 458/2000 Sb., §68 a §69.
 - 3) PD bude vypracována ve smyslu stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
 - 4) Pokud v poskytnutých mapových podkladech naleznete informaci o PLÁNOVANÉ STAVBĚ PŘED REALIZACÍ, jedná se o situaci, kdy v zájmovém území nebo v jeho blízkosti se připravuje plynárenská stavba (rekonstrukce, nová výstavba, přeložka). V případě, že se bude jednat o připravovanou investici GasNet s.r.o., požadujeme Vaši stavbu koordinovat s naším záměrem.
 - 5) Pokud v poskytnutých mapových podkladech naleznete informaci o PROVEDENÉ VÝSTAVBĚ, KTERÁ NENÍ UVEDENA DO PROVOZU, jedná se o situaci, kdy v zájmovém území nebo v jeho blízkosti je vybudováno PZ, které bude v blízké době uvedeno do provozu. Na tato PZ se vztahují ochranná, případně bezpečnostní pásma dle zákona č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Informace o možnosti poskytnutí digitálních dat (dgn,dwg) a podmínky výdeje získáte na adrese: <http://www.gasnet.cz/cs/zadost-o-vektorova-data/>.
 - 6) Pokud Vaše zájmové území protíná PÁSMO VLIVU ANODOVÉHO UZEMNĚNÍ STANICE KATODICKÉ OCHRANY (SKAO), je třeba individuálního posouzení v závislosti na připravované stavbě. Je nutné podat novou žádost na <https://dpo.gasnet.cz/zadost-o-stanovisko> s důvodem žádosti Předprojektová příprava. K žádosti připojte podrobné informace o záměru stavby a její konstrukci. Obdržíte stanovisko, kde budou sděleny podrobné podmínky pro umístění stavby v blízkosti tohoto řízení.
 - 7) Pokud v poskytnutých mapových podkladech naleznete informaci o NEPLYNOVODNÍM ZAŘÍZENÍ (PLOCHA), jedná se o území, kde se nachází PROVOZOVANÁ PLNÍČÍ STANICE LNG STANICE nebo je zde CHRÁNĚNÝ PROSTOR PRO VÝSTAVBU LNG stanice. V tomto prostoru je nutné respektovat vzdálenost 35 m od osy zásobníku LNG, kam sahá požárně nebezpečný prostor, ve kterém není možno stavět budovy s trvalou přítomností osob. Pro posouzení stavebního záměru v menší vzdálenosti je třeba předložit k posouzení podrobnou dokumentaci takového záměru.
 - 8) V případě potřeby dalších informací kontaktujte technika prostřednictvím Kontaktního systému <http://www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/> (Stanovisko k existenci sítě a ke stavbě NEplynárenského zařízení).
- PLYNOFIKACE NEMOVITOSTI:**
Požadavek na připojení nového odběrného místa nebo technické změny u existujícího odběrného místa musí být projednán prostřednictvím žádosti o připojení k distribuční soustavě.
Podrobné informace naleznete na stránkách GasNet s.r.o. <https://www.gasnet.cz/cs/zakaznik/>.
- V případě, že plánovaná plynofikace vyvolá rozšíření plynovodní sítě (připojení více odběrných míst), musí být toto projednáno s GasNet s.r.o. Podrobné informace naleznete na stránkách <https://www.gasnet.cz/cs/zadost-o-rozsireni-ds/>.
- Toto stanovisko platí pouze pro území vyznačené v příloze tohoto stanoviska a to 24 měsíců ode dne jeho vydání.
- Za správnost a úplnost dokumentace předložené s žádostí včetně jejího souladu s platnými předpisy plně zodpovídá její zpracovatel. Stanovisko nenahrazuje případná další stanoviska k jiným částem stavby.
- V případě další korespondence nebo jednání (např. změna stavby) uvádějte naši značku - 5003206676 a datum tohoto stanoviska. Kontakty jsou k dispozici na <https://www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/>.



GasNet, s.r.o.
zastoupená společností GasNet Služby, s.r.o., IČ 27935311
Vedoucí zpracování externích požadavků
Odbor zpracování externích požadavků

Přílohy: Detailní zakresl plynárenského zařízení

Strana 2

Příloha: Detailní zákes plynárenského zařízení: Tato příloha je nedílnou součástí stanoviska č. 5003206676 ze dne 18.11.2024.

Provozovatel DS: GasNet, s.r.o., Stavebník: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 60200 Brno, K.ú. Třitá.

