

Z8/27. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 25.5.2021

63. Návrh prodeje pozemku p. č. 804/2, jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, v k. ú. Zábrdovice

Anotace

Předmětem předkládaného materiálu je návrh prodeje pozemku p. č. 804/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt občanské vybavenosti (bývalá trafika), o výměře 17 m², v k. ú. Zábrdovice. Tento objekt přiléhá ke stavbě č. p 254 (Cejl 52), která je součástí pozemku p. č. 804/1 v k. ú. Zábrdovice, jehož vlastníkem je navrhovatel – jedná se o památkově chráněný objekt městské tržnice/původního kina Radost. Objekt je v současnosti užíván jako hudební klub a bar. Navrhovatel zamýšlí budovu rekonstruovat a přestavět na wellness a fitness centrum, přičemž do rekonstrukce zamýšlí zahrnout i přístavek bývalé trafiky situovaný na pozemku p. č. 804/2 v k. ú. Zábrdovice, aby opět došlo ke scelení přístavby a budovy v jeden celek.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** prodej pozemku p. č. 804/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt občanské vybavenosti, o výměře 17 m², v k. ú. Zábrdovice společnosti Elišky Peškové 15, s.r.o., IČO: 242 55 793, se sídlem Elišky Peškové 735/15, 150 00 Praha 5 - Smíchov za dohodnutou kupní cenu 372.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č..... tohoto zápisu

Stanoviska

Rada města Brna na schůzi č. R8/143 konané dne 14.04.2021 projednala a doporučila.
Schváleno jednomyslně 10 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno



18.5.2021 v 08:50

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno



7.5.2021 v 14:14

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Majetková mapa_EP15.pdf)	7 - 7
Příloha (Přehledová mapa_EP15.pdf)	8 - 8
Příloha (Ortofoto mapa_EP15.pdf)	9 - 9
Příloha (UPmB_stavajici.pdf)	10 - 10
Příloha (UPmB_navrh.pdf)	11 - 11
Příloha (foto.pdf)	12 - 12
Příloha k usnesení (EP15_kupni smlouva.pdf)	13 - 16
Informační dokument (ZP_2287-63_20.pdf)	17 - 31

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je návrh prodeje pozemku p. č. 804/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt občanské vybavenosti (bývalá trafika), o výměře 17 m², v k. ú. Zábrdovice. Tento objekt přiléhá ke stavbě č. p 254 (Cejl 52), která je součástí pozemku p. č. 804/1 v k. ú. Zábrdovice, jehož vlastníkem je navrhovatel – jedná se o památkově chráněný objekt městské tržnice/původního kina Radost. Objekt je v současnosti užíván jako hudební klub a bar. Navrhovatel zamýšlí budovu rekonstruovat a přestavět na wellness a fitness centrum, přičemž do rekonstrukce zamýšlí zahrnout i přístavek bývalé trafiky situovaný na pozemku p. č. 804/2 v k. ú. Zábrdovice, aby opět došlo ke scelení přístavby a budovy v jeden celek.

Vlastnictví:

Všechny nemovité věci – pozemky zmíněné dále v důvodové zprávě jsou vždy nemovité věci nacházející se v katastrálním území Zábrdovice.

Statutární město Brno je vlastníkem předmětného pozemku na základě opatření nadřízeného orgánu 449/1993 – rozhodnutí Ministerstva financí České republiky ze dne 11.02.1995, č. j. 124/1 449/93. Jedná se o nemovitou kulturní památku.

Dle údajů z KN není předmětný pozemek zatížen právy třetích osob a dle technické mapy města Brna není dotčen ani žádnými inženýrskými sítěmi.

Popis pozemku:

Pozemek je zastavěn zděnou nepodsklepenou přízemní stavbou s plochou střechou. Stavba je přistavěna k severovýchodní straně objektu Cejl 254/52, který je součástí sousedního pozemku p. č. 804/1 - jedná se o památkově chráněný objekt městské tržnice/původního kina Radost, nyní je provozován jako hudební klub a bar. Stavba na pozemku p. č. 804/2 v minulosti sloužila jako trafika, nyní je dlouhodobě nevyužívaná. Stavebně technický stav je zhoršený.

Dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek součástí stavební stabilizované smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem smíšená plocha obchodu a služeb (SO).

Dle návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy veřejných prostranství.

Navrhovatel:

Navrhovatel uvedl, že je od roku 2016 vlastníkem sousedního pozemku p. č. 804/1, jehož součástí je budova č. p. 254.

Stavba na pozemku p. č. 804/2 je minimálně od roku 2016 nevyužívaná a chátrá. Navrhovatel plánuje zahájit rekonstrukci celé budovy a její přestavbu na wellness a fitness centrum. Bude provedena oprava celé fasády do původní podoby a provedeny úpravy přilehlého pozemku. K danému záměru hodlá využít i předmětný pozemek a scelit tak budovu s přístavbou v jeden celek.

Ocenění:

Ocenění bylo provedeno znaleckým posudkem č. 2287-63/20 ze dne 04.12.2020, zpracovaným Ing. Tomášem Volkem. Dle posudku činí obvyklá cena pozemku včetně stavby **370.000 Kč**.

K uvedené kupní ceně je připočten správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve výši 2.000 Kč. Kupní cena tak celkem činí **372.000 Kč**.

Závěr:

Na základě výše uvedeného je Zastupitelstvu města Brna předkládán materiál, kterým je navrhováno schválit prodej pozemku p. č. 804/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt občanské vybavenosti, o výměře 17 m² v k. ú. Zábrdovice společnosti Elišky Peškové 15, s.r.o., IČO: 242 55 793, se sídlem Elišky Peškové 735/15, 150 00 Praha 5 - Smíchov za dohodnutou kupní cenu 372.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Komise majetková RMB na svém R8/KM/53. zasedání konaném dne 18.03.2021

doporučila

Radě města Brna

souhlasit

se záměrem prodeje pozemku p. č. 804/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt občanské vybavenosti, o výměře 17 m², v k. ú. Zábrdovice

Radě a Zastupitelstvu města Brna

schválit

prodej pozemku p. č. 804/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt občanské vybavenosti, o výměře 17 m², v k. ú. Zábrdovice společnosti Elišky Peškové 15, s.r.o., IČO: 242 55 793, se sídlem Elišky Peškové 735/15, 150 00 Praha 5 - Smíchov za dohodnutou kupní cenu 372.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy uvedené v materiálu

Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů

Usnesení bylo přijato.

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

1. souhlasila

se záměrem prodeje pozemku p. č. 804/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt občanské vybavenosti, o výměře 17 m², v k. ú. Zábrdovice

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemku p. č. 804/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt občanské vybavenosti, o výměře 17 m², v k. ú. Zábrdovice společnosti Elišky Peškové 15, s.r.o., IČO: 242 55 793, se sídlem Elišky Peškové 735/15, 150 00 Praha 5 - Smíchov za dohodnutou kupní cenu 372.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

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

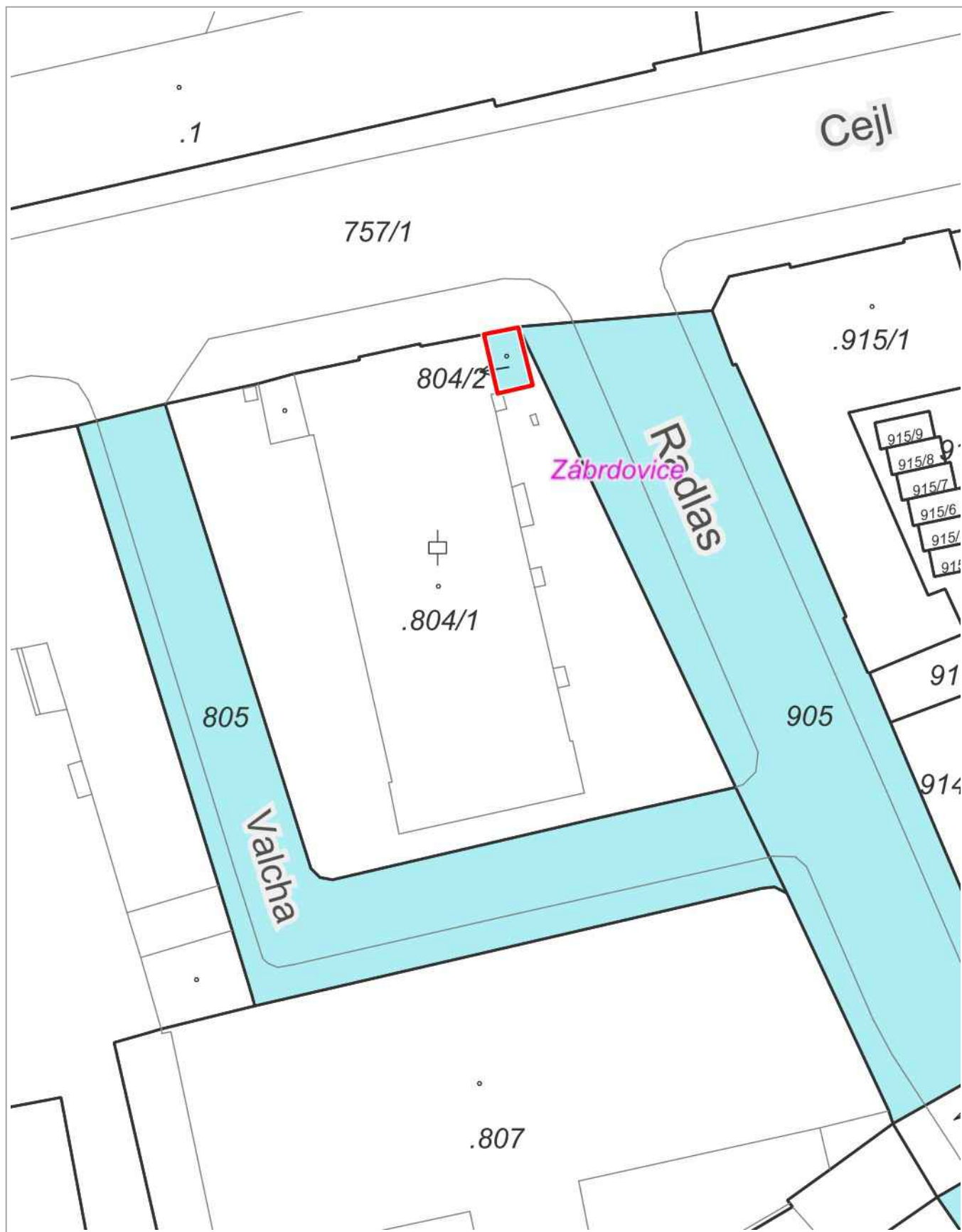
Záměr prodeje předmětného pozemku byl zveřejněn na úřední desce od 15.04.2021 do 03.05.2021. Ke dni zpracování tohoto materiálu nebylo k záměru doručeno žádné vyjádření.

Stanoviska dotčených orgánů

Odbor územního plánování a rozvoje MMB – ve svém vyjádření uvádí, že dle Územního plánu města Brna je pozemek součástí stavební stabilizované smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem smíšená plocha obchodu a služeb (SO). Na pozemku se nachází stavba č. p. 254, která je zapsána na ústřední seznam kulturních památek.

Z územně plánovacího hlediska nemá námítky k prodeji pozemku p. č. 804/2, k. ú. Zábrdovice, obec Brno.

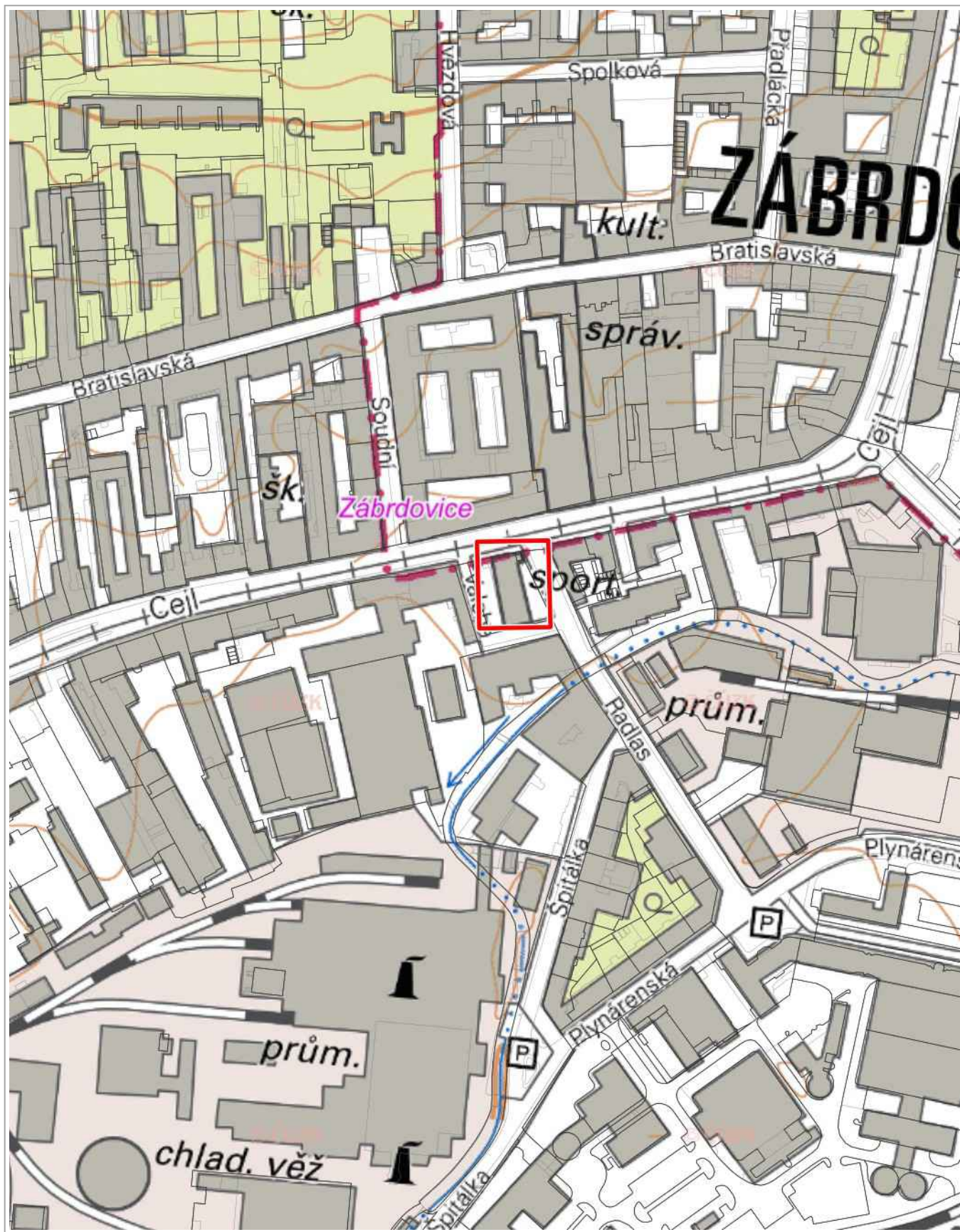
MČ Brno-střed – ve svém vyjádření uvádí, že RMČ Brno-střed na základě usnesení RMČ/2020/80/30 z 80. schůze konané dne 07.09.2020, nemá námitek k návrhu na případnou dispozici s pozemkem p. č. 804/2, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti bez č.p./č.e. o vým. 17 m², k. ú. Zábrdovice, současnému vlastníkovi pozemku p. č. 804/1, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č. p. 254 (Cejl 52/Radlas 2/Valcha 1), k. ú. Zábrdovice.



10 m

1 : 472

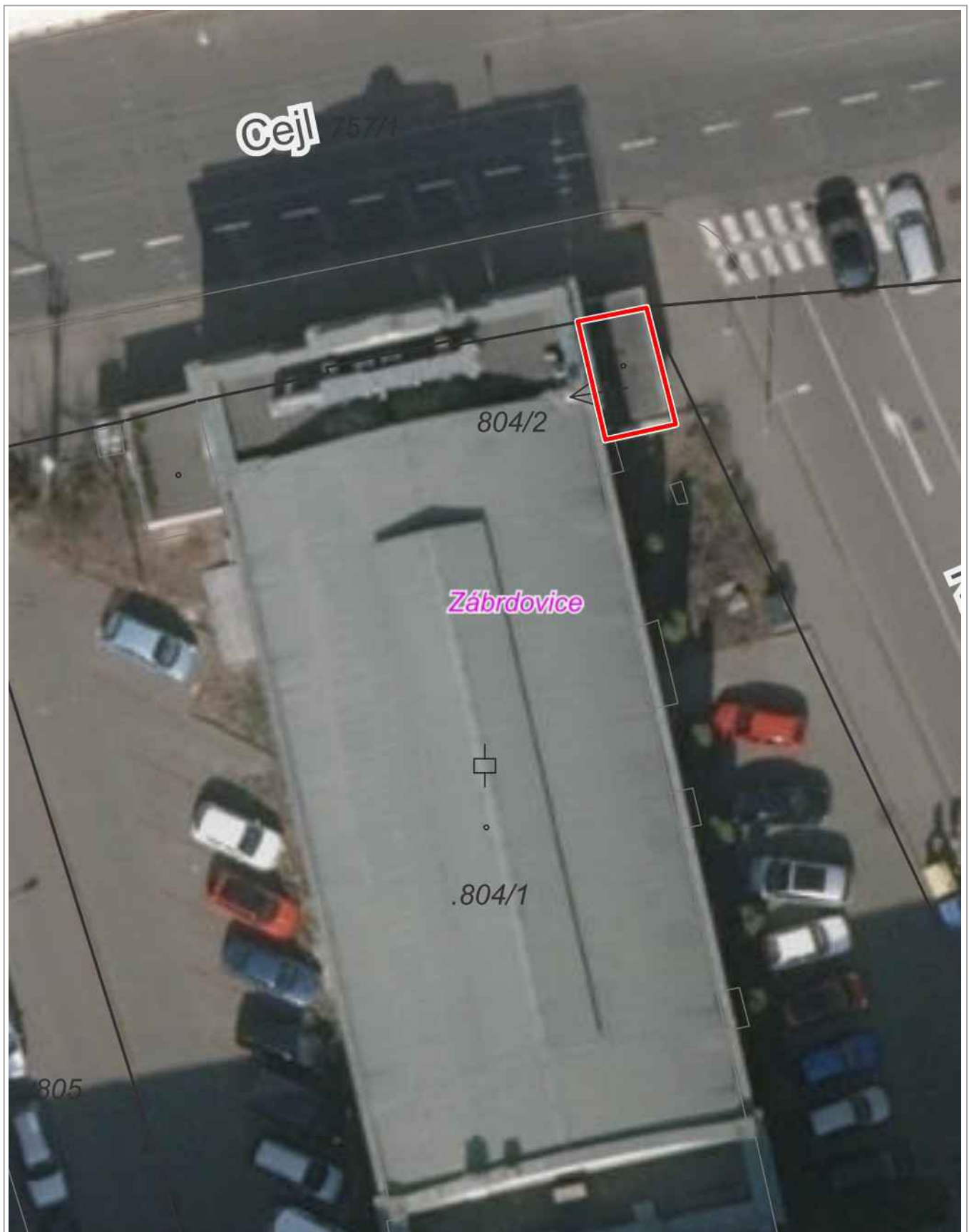
RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



100 m

1 : 3 179

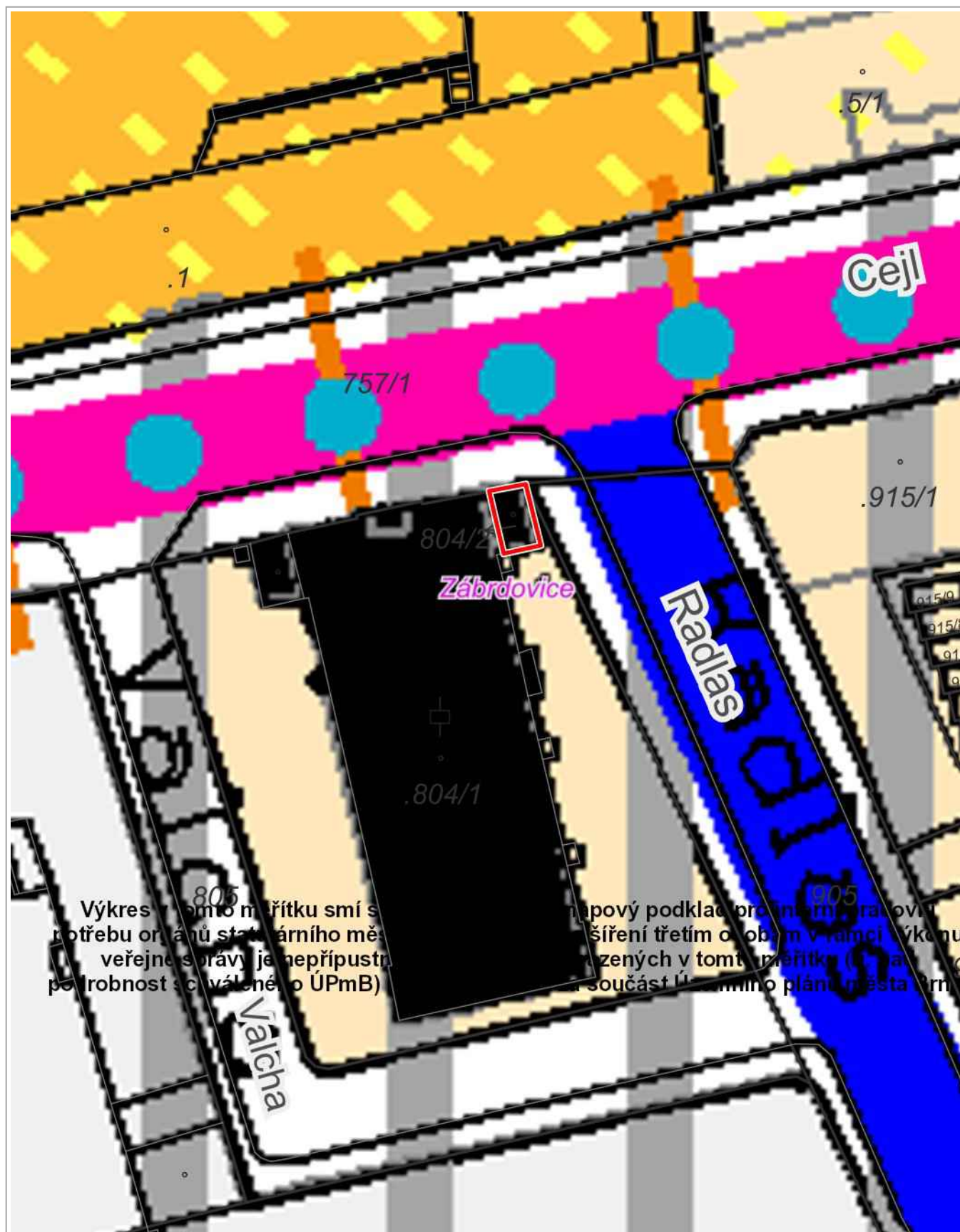
ZM: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



5 m

1 : 236

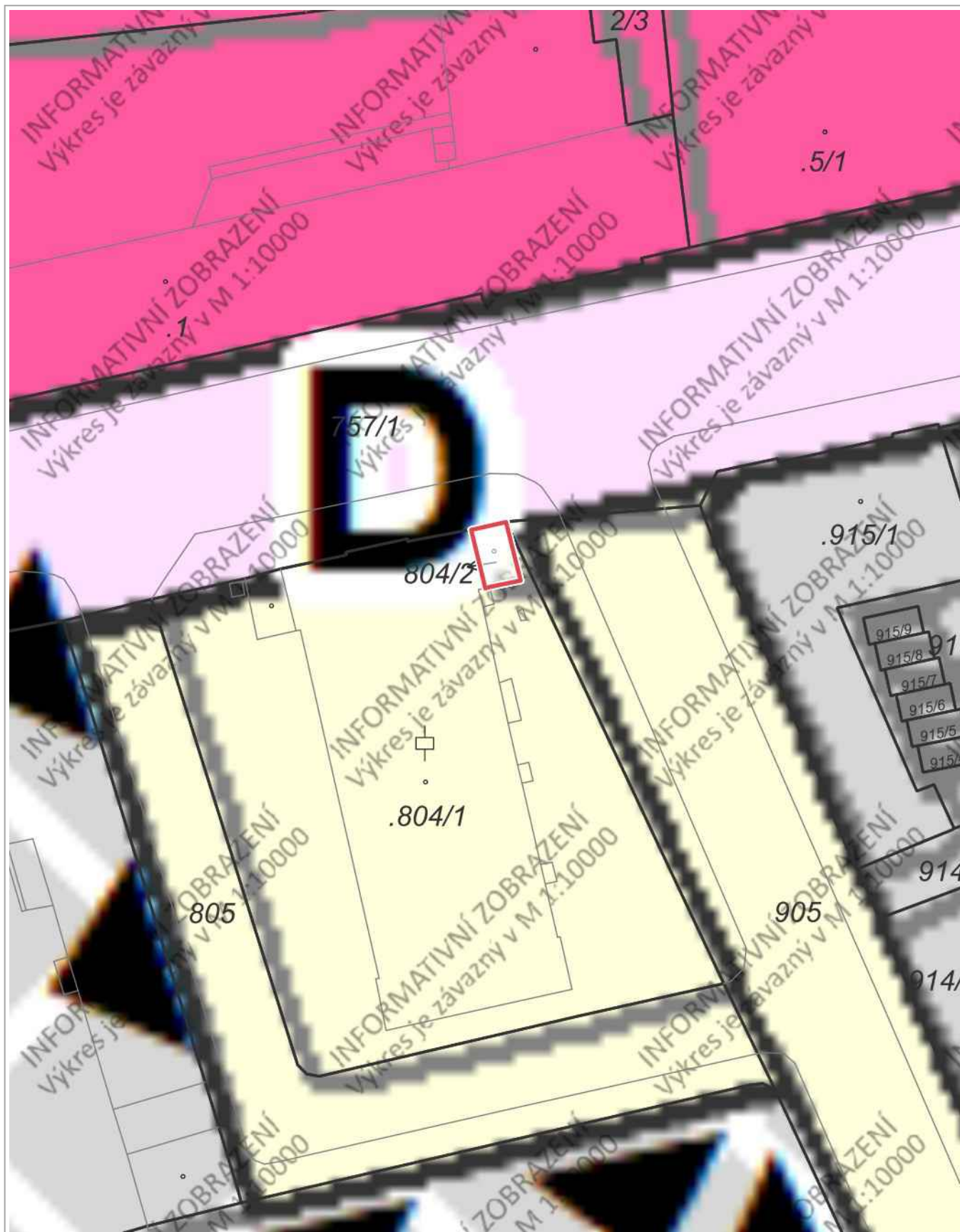
© TopGis, s.r.o., datum snímání: 19. 3. 2020, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



10 m

1 : 447

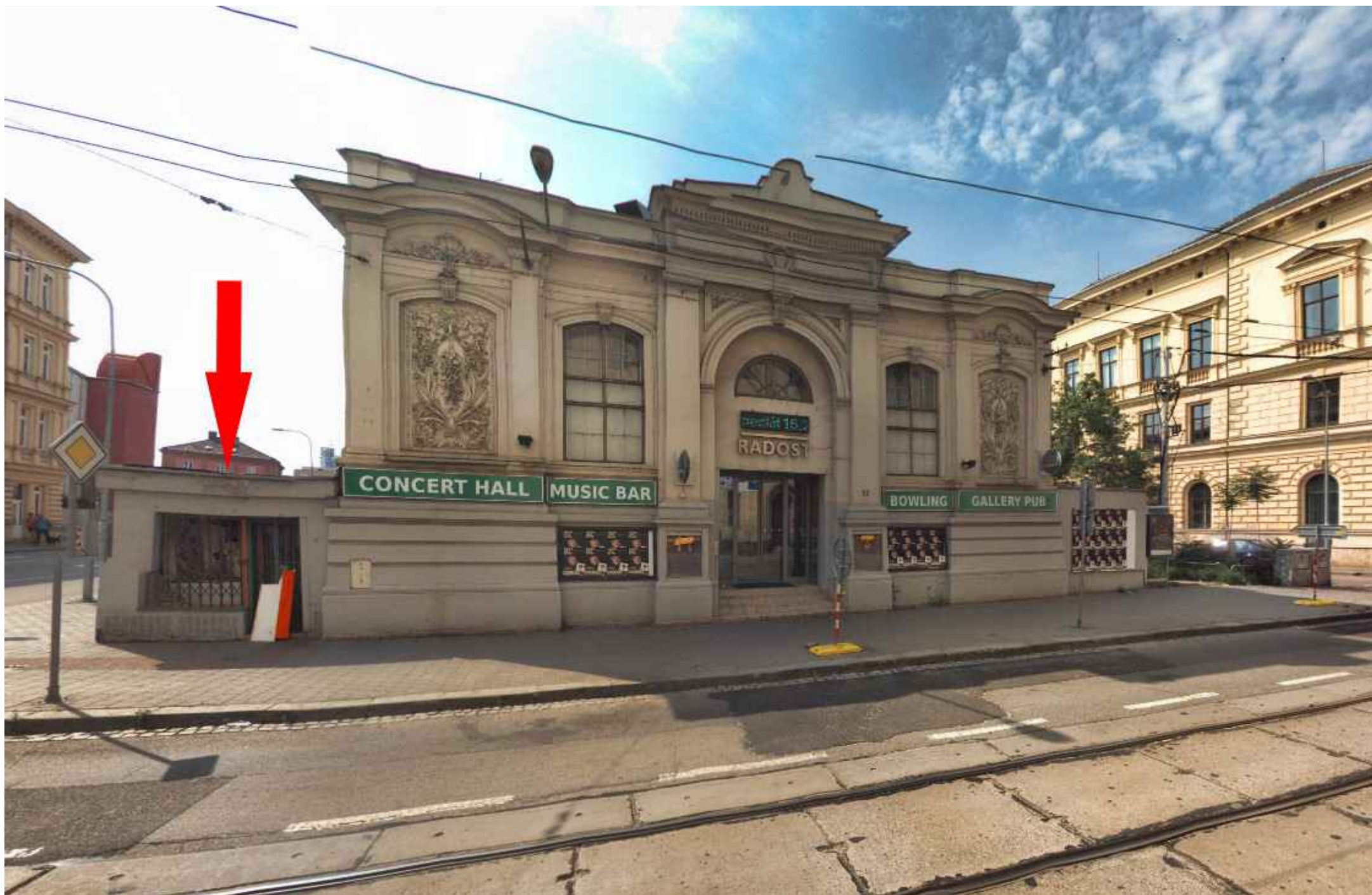
© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2020, ÚPmB úplné znění k 28.01.2021, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



10 m

1 : 472

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



Kupní smlouva

uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno

IČO: 449 92 785

DIČ: CZ44992785

se sídlem Brno 602 00, Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

číslo účtu: 111158222/0800, variabilní symbol:

(dále též „prodávající“)

a

Elišky Peškové 15, s.r.o.

IČO: 242 55 793

DIČ: CZ24255793

se sídlem Praha 5 - Smíchov 150 00, Elišky Peškové 735/15

zastoupená jednatelem JUDr. Karlem Čermákem, Ph. D., LL. M.

zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 324982

(dále též „kupující“)

t a k t o :

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Proávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku p. č. 804/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, objekt občanské vybavenosti, o výměře 17 m², v k. ú. Zábrdovice, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město.

2. Předmětem převodu dle této smlouvy (dále též „PŘEDMĚT KOUPE“) je nemovitá věc uvedená v odst. 1. tohoto článku, spolu se všemi součástmi a s příslušenstvím.

Čl. II.

Účel smlouvy

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

Čl. III.

Předmět smlouvy

1. Prodávající touto smlouvou prodává a kupující touto smlouvou kupuje a přijímá do svého vlastnictví PŘEDMĚT KOUPĚ, jinými slovy se prodávající zavazuje ve smyslu § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), že kupujícímu odevzdá PŘEDMĚT KOUPĚ a umožní mu nabýt vlastnické právo k němu, a kupující se zavazuje, že PŘEDMĚT KOUPĚ převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.
2. V souladu s § 1105 občanského zákoníku nabývá kupující PŘEDMĚT KOUPĚ do vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí, provedeným na podkladě této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že vkladem práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí dochází k předání a převzetí PŘEDMĚTU KOUPĚ a že protokolární předání a převzetí PŘEDMĚTU KOUPĚ nebude realizováno.
4. Prodávající prodává kupujícímu PŘEDMĚT KOUPĚ za kupní cenu sjednanou v článku IV. této smlouvy.

Čl. IV.

Kupní cena a způsob její úhrady

1. Kupní cena za PŘEDMĚT KOUPĚ byla sjednána mezi prodávajícím a kupujícím a činí částku 372.000 Kč (slovy: třístasedmdesátdvatisíc korun českých).
2. Dodání PŘEDMĚTU KOUPĚ je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
3. Kupující zaplatil sjednanou kupní cenu ve výši 372.000 Kč na účet a variabilní symbol prodávajícího uvedené v záhlaví této smlouvy, a to před podpisem této smlouvy poslední smluvní stranou.

Čl. V.

Prohlášení prodávajícího

1. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího s právním i faktickým stavem PŘEDMĚTU KOUPĚ. Dále prodávající prohlašuje, že jeho vlastnické právo k PŘEDMĚTU KOUPĚ není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že není omezen v disponování s ním a že na něm nevážnou žádné faktické ani právní vady, zejména zástavní právo, nájemní právo, věcné břemeno, předkupní právo s účinky věcného práva, dluhy, daňové nedoplatky a práva třetích osob.
2. Prodávající kupujícího upozorňuje a kupující bere na vědomí, že PŘEDMĚT KOUPĚ je nemovitou kulturní památkou.

Čl. VI.
Prohlášení kupujícího

1. Kupující prohlašuje, že je podrobně seznámen s právním i faktickým stavem PŘEDMĚTU KOUPĚ, s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu přijímá PŘEDMĚT KOUPĚ do vlastnictví.

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 jakéhokoliv 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

1. Smluvní strany shodně požadují, aby u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město byly provedeny změny v katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy.

2. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno-město podá prodávající neprodleně po podpisu této smlouvy poslední smluvní stranou a po jejím uveřejnění v registru smluv.

3. Správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit prodávající.

4. V případě, že katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí nebo návrh na povolení vkladu práva do katastru nemovitostí zamítne, zavazují se smluvní strany učinit veškeré kroky směřující k odstranění vad návrhu, popř. si k tomu navzájem poskytnou součinnost.

Čl. VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení obdrží prodávající, jedno vyhotovení obdrží kupující a jedno vyhotovení bude připojeno v příloze návrhu na vklad práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem 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. Proávající zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne uzavření této smlouvy. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

3. Kupující bere na vědomí, že prodávající je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

4. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.

5. 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.

6. Smluvní strany podpisem této smlouvy prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání při této 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.

7. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy řádně seznámily, že mu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod smlouvu své vlastnoruční podpisy.

Doložka

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

Záměr statutárního města Brna prodat nemovitou věc dle této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

Tato smlouva byla schválena Z8/... zasedáním Zastupitelstva města Brna konaným dne, bod č.

V Brně dne

V dne

Statutární město Brno
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka

Elišky Peškové 15, s.r.o.
JUDr. Karel Čermák, Ph. D., LL. M.
jednatel

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2287-63/20

NEMOVITÁ VĚC: pozemek parc.č. 804/2, součástí je stavba bez čp/če

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Zábrdovice

Adresa: Cejl, 602 00 Brno

VLASTNÍK: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO

Adresa: Dominikánské náměstí 196/1, 60200 Brno

OBJEDNATEL: STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, Majetkový odbor MMB

Adresa: Malinovského nám. 3, 60200 Brno

ZHOTOVITEL: Ing. Tomáš Volek

Adresa:

IČ: 70896461

DIČ: CZ7003295244

telefon:

e-mail:

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení ceny obvyklé jako podklad pro jednání o majetkové dispozici (ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni: 4.12.2020

Za přítomnosti: znalec

Počet stran: 15 stran

Datum místního šetření: 4.12.2020

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 7.12.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmět ocenění je pozemek parc.č. 804/2, jehož součástí je stavba obč.vyb. bez čp/če, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město.

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí, jako podklad pro jednání o majetkové dispozici a to k datu místního šetření, tj. k 4.12.2020.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

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

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem 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 stanovení ceny obvyklé pro potřeby uvedené na titulní straně.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního

hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

- a) Výpis z katastru nemovitostí (částečný) pro k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno - město, list vlastnictví č. 10001, vyhotovený dálkovým přístupem dne 20.11.2020.
 - b) Kopie katastrální mapy pro k.ú. Zábrdovice, vyhotovená dálkovým přístupem dne 7.12.2020.
 - c) Vlastní databáze obchodovaných nemovitostí a databáze spolupracujících znalců.
 - d) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>)
 - e) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru.
 - f) Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění, dne 4.12.2020.
- *pozn.: interiér objektu nebyl znalci zpřístupněn. Fotodokumentace byla pořízena přes rozbitou výlohu.*
- g) Fotodokumentace pořízená při místním šetření.
 - h) Územní plán města Brna.
 - i) Podklady a informace poskytnuté objednatelem posudku.
 - j) Objednávka č. 9632000203 ze dne 20.11.2020, na vypracování znaleckého posudku.

Místopis

Město Brno je významným centrem regionu s cca 380 tis. obyvateli, je uzlem dálniční, silniční a železniční sítě a má vlastní letiště. Město je správním střediskem regionu s některými institucemi celostátního významu, koncentrací podnikatelských aktivit a pracovních příležitostí.

Oceňovaná budova bez čp/če je situovaná v městské části Brno - střed, k.ú. Zábrdovice, na rohu ulic Cejl a Radlas, těsně vedle objektu Cejl 254/52.



Přístup přes pozemky:

757/1 ostatní plocha ostatní komunikace, vlastník: Česká republika

Celkový popis

Předmět ocenění:

- **pozemek parc.č. 804/2**, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m² (pozemek je celý zastavěný stavbou bez čp/če, která je jeho součástí).

Rovinatý pozemek uceleného obdélníkového tvaru. V lokalitě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

-stavba obč. vyb. bez čp/če (součást pozemku parc.č. 804/2)

Jedná se o zděnou nepodsklepenou přízemní stavbu s plochou střechou, která je přistavěna k severovýchodní straně objektu Cejl 254/52 (součást pozemku 804/1). V minulosti byl objekt využíván jako prodejna (trafika). Stavba byla původně napojena na el. energii pravděpodobně z vedlejší budovy. Funkčnost přípojky nebylo možné ověřit.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Stavba založena na základových pasech bez účinných izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné cihelné tl. 30 cm. Střecha plochá, krytina je lepenková. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné štukové. Vnější fasáda je vápenná hladká. Podlaha je dlážděná. Výloha dřevěná, skla jsou rozbitá. Dveře dřevěné prosklené. Elektroinstalace je zavedena. Na výloze a dveřích jsou instalované mříže.

Stáří a technický stav:

Přesné stáří objektu není známo. Odhadem byla budova postavena po II. sv. válce, v 50. letech minulého století. Budova je dlouhodobě volná, nevyužívaná. Prvky krátkodobé životnosti jsou na nebo za hranici svého maximálního opotřebení. Venkovní fasáda je lokálně opadaná, výkladce jsou rozbité. Stavebně technický stav je zhoršený. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 70%.

Územní plán:

Dle platného Územního plánu města Brna a znění pozdějších novel jsou předmětné pozemky určeny:

FUNKCE: SMÍŠENÉ PLOCHY

Podrobnější účel využití je stanoven funkčními typy: SO SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

Komentář:

Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Napojení na el. energii je provedeno pravděpodobně ze sousedního objektu jiného vlastníka (nebylo možné prověřit).

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Porovnávací metoda

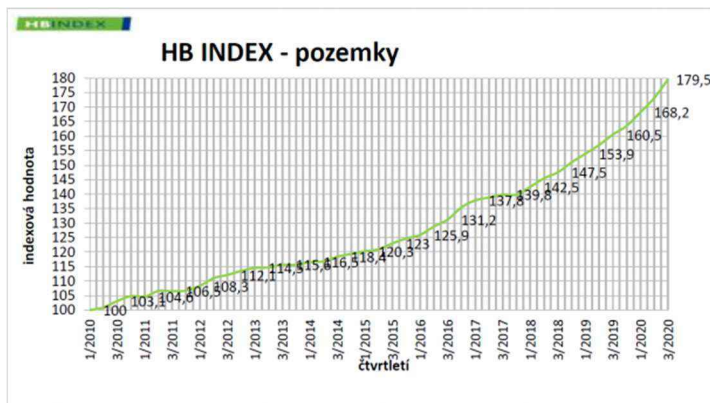
Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se průměrná cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **prodejní ceny** vztažené na 1 m² celkové plochy pozemků. Vzhledem vývoji cen pozemků na realitním trhu je proveden přepočtení realizovaných cen pomocí HB indexu.

HB INDEX: Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů

nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, jeho hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR [REDAKCE] který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu. HB INDEX společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka každé čtvrtletí na svých webových stránkách a také na www.hypotecnibanka.cz.



Přehled srovnatelných pozemků:

Název: 1., p.č.: 1293/3

Lokalita: k.ú. Staré Brno

Popis: Rovinatý pozemek pod stavbou garáže jiného vlastníka.

Zdroj: Kupní smlouva V-22716/2018

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 11/2018, redukce na nárůst cen k 2020

1,10

poloha pozemku - horší poloha

1,15



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
232 000	22	10 545,45	1,26	13 287,27

Název: 2., p.č.: 1293/2, 1293/8, 1293/9

Lokalita: k.ú. Staré Brno

Popis: Rovinatý pozemek pod stavbou garáže jiného vlastníka.

Zdroj: Kupní smlouva V-12022/2018

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 5/2018, redukce na nárůst cen k 2020

1,10

poloha pozemku - horší poloha

1,15



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
289 440	27	10 720,00	1,26	13 507,20

Název: 3., p.č.: 931/52

Lokalita: k.ú. Zábrdovice

Popis: Rovinatý nezastavěný pozemek v areálu

Zdroj: Kupní smlouva V-25282/2019

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 12/2019, redukce na
nárůst cen k 2020 1,05

poloha pozemku - výrazně horší (v areálu) 1,30



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
300 000	50	6 000,00	1,37	8 220,00

Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Zjištěná průměrná jednotková cena

11 671,49 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě výše uvedeného srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky v obdobných lokalitách města Brna jsou obchodovatelné v rozmezí 8.220,- Kč/m² až 13.507,- Kč/m².

Vzhledem k poloze, tvaru a funkčnímu využití stanovuji jednotkovou obvyklou cenu za 1 m² předmětných pozemků ve střením pásnu zjištěného intervalu, tj. po zaokrouhlení na 12.000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	804/2	17	12 000,00	204 000
Celková výměra pozemků		17	Hodnota pozemků celkem	204 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle Cenových ukazatelů ve stavebnictví.

Stavba bez čp/če

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	17,00	2,80 m
17,00 m ²		

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(17)*(2,80) = 47,60
Obestavěný prostor - celkem:		47,60 m ³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	17
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	47,60
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	190 400
Opotřebení	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	57 120

Výpočet porovnávací hodnoty

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Stavba s pozemkem

Oceňovaná nemovitá věc	
Obestavěný prostor:	47,60 m ³
Zastavěná plocha:	17,00 m ²
Plocha pozemku:	17,00 m ²

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za ks jako celek nebo za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na

jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Vzhledem k tomu že se jedná o atypickou nemovitou věc (malá prodejna - trafika, variantně sklad, atd.), se kterou se na trhu neobchoduje v dostatečné kapacitě, je pro následující výpočet použito srovnání s obdobnými objekty (např. garážemi), které svou velikostí a polohou v městě Brně, jsou s danou nemovitou věcí nejvíce srovnatelné. Jednotlivé odlišnosti oceňované a srovnávané nemovité věci jsou zohledněny v použitých koeficientech.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze realizovaných prodejů. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitá věc, zobchodovány tyto nemovité věci:

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.			
Lokalita:	ul. Kornerova, k.ú. Zábrdovice, Brno			
Popis:	Prodej pozemku s garáží ve vnitrobloku domů.			
Pozemek:	16,00 m ²			
Užitná plocha:	16,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 06/2019	1,00			
K2 Úvaha zpracovatele ocenění - poloha ve vnitrobloku, horší komerční využitelnost	1,15			
				
				Zdroj: KS V-11505/2019
Cena [Kč]	Zastavěná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
390 000	16,00	24 375	1,15	28 031

Název:	2.			
Lokalita:	ul. Kornerova, k.ú. Zábrdovice, Brno			
Popis:	Prodej pozemku s garáží ve vnitrobloku domů.			
Pozemek:	21,00 m ²			
Užitná plocha:	21,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 06/2020	1,00			
K2 Úvaha zpracovatele ocenění - poloha ve vnitrobloku, horší komerční využitelnost	1,15			
				
				Zdroj: KS V-9720/2020
Cena [Kč]	Zastavěná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
300 000	21,00	14 286	1,15	16 429

Název:	3.			
Lokalita:	ul. Stará Osada, k.ú. Židenice, Brno			
Popis:	Prodej pozemku s garáží			
Pozemek:	19,00 m ²			

Užitná plocha: 19,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 03/2018 1,00

K2 Úvaha zpracovatele ocenění - větší vzdálenost od centra, horší
komerční využitelnost 1,15



Zdroj: KS V-4067/2018

Cena	Zastavěná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
340 000	19,00	17 895	1,15	20 579

Název: 4.

Lokalita: ul. Slepá, k.ú. Zábrdovice, Brno

Popis: Prodej pozemku s garáží

Pozemek: 18,00 m²

Užitná plocha: 18,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 03/2018 1,00

K2 Úvaha zpracovatele ocenění - horší poloha, horší komerční
využitelnost 1,15



Zdroj: KS V-4624/2018

Cena	Zastavěná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
350 000	18,00	19 444	1,15	22 361

Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	16 429 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 850 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 031 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání obchodovaných nemovitostí v dané lokalitě a blízkém okolí s oceňovanou nemovitostí za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, občanská vybavenost, stavebně technický stav nemovitosti, pozemkové zázemí, vybavenost a standard, atd.). Jedná se o stavbu obč. vyb. na vlastním pozemku situovanou při ul. Cejl. Ve výše uvedeném přehledu jsou uvedeny realizované prodeje obdobných objektů. Po korekci k oceňované nemovitosti lze uvažovat s obvyklou cenou v rozmezí 16.429,-Kč/m² až 28.031,-Kč/m² zastavěné plochy. Silné a slabé stránky srovnatelných nemovitostí, ve vztahu k oceňované, jsou patrné z uvedeného přehledu.

Po zvážení všech okolností, majících vliv na současnou obvyklou cenu nemovitosti, uvažují obvyklou cenu ve středním pásmu upraveného cenového rozpětí tj. 21.850,-Kč/m² zastavěné plochy.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	21 850 Kč/m²
Celková zastavěná plocha oceňované nemovité věci	17,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	371 450 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	371 450 Kč
Věcná hodnota	261 120 Kč
z toho hodnota pozemku	204 000 Kč

Silné stránky

- poloha na hlavní rušné ulici, možnost komerčního využití (trafika), menší objekt = lepší obchodovatelnost.

Slabé stránky

- zhoršený stavebně technický stav.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

**pozn.: požadavkem objednatele znaleckého posudku je i uvedení, zda je výsledná cena určena znaleckým posudkem cenou s nebo bez DPH.*

S odkazem na sdělení Ministerstva financí, odbor majetkových daní, daně silniční a oceňování č.j. MF-1643/2017/2602-2, kde je uvedeno: „Pokud jde o zahrnutí daně z přidané hodnoty do ceny obvyklé, nelze stanovit, zda je či není u nemovitých věcí zahrnuta. Její zahrnutí či nezahrnutí je závislé na použitých vstupních údajích, zda tuto daň zahrnují.“

Vzhledem k použitým vstupním údajům ve srovnávací metodice, tzn. konečným cenám s informací, že ceny jsou osvobozeny od sazby DPH nebo není ve smlouvách sazba DPH řešena vůbec, konstatuji, že i v navržené výsledné obvyklé ceně není sazba DPH řešena.

Závěr

Vzhledem k celkovému tvaru, velikosti a funkčnímu využití pozemku, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním pozemkům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik, současné situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovuji:

obvyklou cenu pozemku parc.č. 804/2, jehož součástí je stavba obč.vyb. bez čp/če, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného k datu ocenění 4.12.2020 po zaokrouhlení na :

370 000 Kč

slovy: Třístasedmdesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 7.12.2020

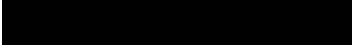
Ing. Tomáš Volek



telefon:



e-mail:



Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2287-63/20 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.100001	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.100001

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2020 08:55:03

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610704 Zábrdovice

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
804/2	17	zastavěná plocha a nádvoří		menší chráněné území, ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 804/2				

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 Opatření nadřízeného orgánu 449/1993 Rozhodnutí min financí ČR ze dne 11.2.1995-čj 124/1 449/93 (49/93).

POLVZ:201/2000

Z-3400201/2000-702

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

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.11.2020 09:00:15

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

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 804/2 v k.ú. č. 610704

Fotodokumentace



pohled z ulice Radlas



pohled z ulice Cejl



interiér



interiér