

Z8/19. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 8.9.2020

## 112. Návrh prodeje nemovitých věcí v k. ú. Komárov - areál SAKO Brno, a.s.

### Anotace

V návaznosti na žádost SAKO Brno, a.s. je předkládán návrh prodeje nemovitých věcí v k. ú. Komárov, které se nachází v areálu divize Svoz odpadu na ulici Černovická 15.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

##### 1. schvaluje

prodej pozemků:

- p. č. 88/4, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 39 m<sup>2</sup>
  - p. č. 156/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 7.418 m<sup>2</sup>
  - p. č. 156/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 840 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
  - část p. č. 158/1, která byla oddělena geometrickým plánem č. 1159-108/2020 a označena jako p. č. 158/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 10.080 m<sup>2</sup>
  - p. č. 158/2, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 1.484 m<sup>2</sup>
  - p. č. 158/9, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 257 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
  - p. č. 158/10, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 21 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
  - p. č. 158/11, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 54 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
  - p. č. 158/12, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.116 m<sup>2</sup>
  - p. č. 158/13, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 15 m<sup>2</sup>
  - p. č. 159, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 36 m<sup>2</sup>
  - p. č. 160, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.032 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
  - p. č. 161, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 73 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
  - p. č. 162, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.027 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
  - p. č. 172/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.929 m<sup>2</sup>
  - p. č. 172/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 325 m<sup>2</sup>
  - p. č. 173, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 775 m<sup>2</sup>
- vše v k. ú. Komárov společnosti SAKO Brno, a.s., IČO: 607 13 470, se sídlem Jedovnická 4247/2, 628 00 Brno za dohodnutou kupní cenu 67.755.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č..... těchto usnesení

### Stanoviska

Rada města Brna na schůzi č. R8/100 konané dne 26.08.2020 projednala a doporučila.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

**Podpis zpracovatele pro archivaci**

**Zpracovatel**

Elektronicky podepsáno

[Redacted signature]

vedoucí odboru - Majetkový odbor

1.9.2020 v 12:16

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

**Spolupodepisovatel**

Elektronicky podepsáno

[Redacted signature]

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

28.8.2020 v 11:29

## **Důvodová zpráva:**

### **Úvod:**

V návaznosti na žádost SAKO Brno, a.s. (dále „SAKO“) je předkládán návrh prodeje nemovitých věcí v k. ú. Komárov, které se nachází v areálu divize Svoz odpadu na ulici Černovická 15.

### **Vlastnictví:**

Statutární město Brno je vlastníkem předmětných nemovitých věcí na základě zákona č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

Správce předmětných nemovitých věcí je Odbor životního prostředí MMB.

Předmětné nemovité věci SAKO užívá na základě nájemní smlouvy č. 51002089 ze dne 18.12.2000, ve znění dodatků č. 1 – 14 (dále jen „nájemní smlouva“). Poslední dodatek č. 14 byl uzavřen dne 22.12.2016. Aktuální roční výše nájemného činí 5.415.172 Kč + DPH.

V části „C“ LV č. 10001 jsou zapsána následující věcná práva zatěžující předmětné nemovitosti:

- věcné břemeno práva vstupu nebo vjezdu za účelem oprav a údržby podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě dle geom. plánu č. 584-305/2003 ve prospěch T-Mobile Czech Republic a.s. – p. č. 156/1,
- věcné břemeno práva vstupu nebo vjezdu za účelem údržby a oprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě v rozsahu geom. plánu č. 584-305/2003 ve prospěch GTS Czech s.r.o. – p. č. 156/1.

### **Popis nemovitostí:**

Předmětné nemovité věci jsou součástí uzavřeného areálu, který se nachází v jihovýchodní části města při ulicích Černovická a Černovické nábřeží, na okraji průmyslové zóny v městské části Brno-jih. Jedná se o technické a provozní objekty včetně pozemků, které jsou od roku 2000 pronajímány SAKO za účelem jeho podnikání. Jedná se o objekty zbudované převážně v 60. až 80. letech 20. století jako garáže, sklady, dílny a další pomocné provozy. Součástí areálu jsou rovněž nemovité věci ve vlastnictví SAKO (pozemek p. č. 156/2 a stavby na pozemcích p. č. 158/12, p. č. 158/13, p. č. 172/1 a p. č. 172/2).

Hlavními objekty areálu jsou 2 halové objekty garáží, umístěné v centrální části na pozemcích p. č. 160 a p. č. 162. Tyto halové objekty byly v posledních letech zcela zrekonstruovány a slouží pro garážování technických vozidel (podrobněji k této rekonstrukci viz níže). Na pozemku p. č. 158/10 je přistavěn bývalý objekt pro vytápění garáží, který je nyní užíván jako sklad.

V jihovýchodní části areálu na pozemku p. č. 161 se nachází původní objekt gumárny s kanceláří, který je stále využíván ke svému účelu.

V západní části areálu na pozemku p. č. 158/9 je umístěn malý ocelový montovaný sklad sloužící pro uskladnění náhradních dílů vozidel.

V severní části je umístěna čerpací stanice na pozemku p. č. 158/11 a její příslušenství na pozemku p. č. 158/2.

V severozápadní části areálu na pozemku p. č. 156/3 je umístěn bývalý objekt garáží – v současnosti využívaný jako opravná popelnice.

Areál je napojen na všechny inženýrské sítě - obecní vodovodní řád, kanalizaci, elektrickou síť s vlastní trafostanicí a plynovod. Mezi jednotlivými objekty v areálu jsou provedeny inženýrské sítě, vnitroareálové komunikace, zpevněné a parkovací plochy.

Přístup do areálu je několika vjezdy z ulic Černovická a Černovické nábřeží, které lemují jižní a východní stranu komplexu, hlavní vstup je v jižní části přes objekt vrátnice.

Dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) je většina předmětných pozemků součástí stavební návrhové smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem smíšená plocha výroby a služeb (SV). Současně jsou však některé pozemky, případně jejich části, součástí plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem rezervy ploch pro dopravu, přičemž takto vymezené pozemky jsou určeny zejména pro umístění systémů dopravní obsluhy města.

*Dle návrhu nového ÚPmB náleží všechny předmětné pozemky do stabilizované plochy T/a3/o - plocha technické infrastruktury, struktura zástavby areálová, výšková úroveň zástavby 3 (6 – 16 m), specifikace způsobu využití odpady.*

Geometrickým plánem č. 1159-108/2020 pro rozdělení pozemku byla z pozemku p. č. 158/1 oddělena část nově označená jako p. č. 158/16, uvnitř které se nachází ještě pozemek p. č. 171. Došlo tak k oddělení území, které je výhledově dotčeno plánovanou výstavbou velkého městského okruhu (VMO). Na nově odděleném pozemku p. č. 158/16 se nachází objekt nezapsaný v katastru nemovitostí, který je v užívání a ve vlastnictví třetí osoby. Dle kupní smlouvy uzavřené dne 27.05.2020 tento objekt nabude SAKO s účinností ke dni 31.01.2021. Z toho důvodu bude tato část areálu (tj. pozemky p. č. 158/16 a p. č. 171) prodána společnosti SAKO až po uvedeném datu, kdy již nebude nutné zabývat se případným uplatněním předkupního práva současného vlastníka budovy k pozemku pod budovou, přičemž současně bude navrhováno sjednání výhrady zpětné koupě a zákazu zcizení a zatížení, aby SMB mělo zajištěnou možnost vykoupit pozemky p. č. 158/16 a p. č. 171 zpět v případě realizace plánované výstavby VMO v nyní navržené trase.

#### **Zájemce:**

Vzhledem k rozšiřující se činnosti, kterou SAKO pro SMB a další subjekty zajišťuje, SAKO plánuje realizovat projekt „Modernizace areálu Svoz, Černovická 15“ tak, aby i v budoucnu vyhovoval provozním potřebám. Projekt modernizace spočívá v dořešení parkovacích ploch, nadstavbě administrativní budovy a budovy sociálního zařízení, vybudování přístřešků pro vozidla na CNG pohon, rekonstrukce kanalizace a oplocení a obnovu již zastaralých zařízení pro provoz (myčka, stanice PHM, atd.).

Nabytím poptávaných nemovitých věcí se zjednoduší procesy s povolováním staveb na cizích pozemcích a s investováním do cizích objektů. Nezanedbatelná je i problematika vynakládání finančních prostředků do cizího majetku s následnou potřebou dohody o jejich zápočtu, splácení nebo umořování.

O prodej předmětných nemovitých věcí SAKO dlouhodobě usiluje, nicméně z důvodu dohodnuté a provedené modernizace objektů v majetku SMB, kterou SMB společnosti SAKO postupně splácelo (viz níže), nebyl záměr prodeje schválen a bylo dohodnuto záměr opětovně projednat po splacení



dlužné částky, k čemuž došlo 01.12.2016. V minulosti byla rovněž zvažována možnost přestěhování divize Svoz do nového areálu na ulici Jedovnická 4, avšak po vyčíslení nákladů na přesun byl tento záměr přehodnocen (rozhodnutím jediného akcionáře společnosti SAKO č.j. MMB/131214/2019 ze dne 27.03.2019).

### **Rekonstrukce objektů garáží na pozemcích p. č. 160 a p. č. 162:**

Objekty garáží na pozemcích p. č. 160 a p. č. 162 slouží pro garážování nákladních automobilů, vybudovány byly v letech 1963-1964. S ohledem na jejich havarijní stav je SAKO se souhlasem SMB v minulých letech zrekonstruovalo. Rekonstrukce proběhla ve dvou etapách:

#### 1. etapa

Proběhla v letech 2010 – 2011. V dodatku č. 10 (uzavřen dne 02.06.2010) k nájemní smlouvě bylo mj. dohodnuto, že realizaci oprav a technického zhodnocení garáží na pozemcích p. č. 160 a p. č. 162 zajistí nájemce v souladu s usnesením schůze RMB č. R5/142 ze dne 27.04.2010 na svůj náklad, následně bude tato realizace přenesena za úplaty na pronajímatele a o hodnotu technického zhodnocení provedeného nájemcem bude navýšena pořizovací cena majetku pronajímatele. Opravy a technického zhodnocení (TZ) činily celkem 17.330.969,53 Kč bez DPH (20.796.964 Kč vč. DPH). Předmětem rekonstrukce byla realizace nových střešních vč. odvodňovacího systému, kompletní výměna elektroinstalace, nová vzduchotechnika, hromosvodový systém, přívod pro napojení technologického rozvaděče ČOV, podlaha garáže na pozemku p. č. 162.

Následně v dodatku č. 11 (uzavřen dne 06.10.2011) k nájemní smlouvě byla pořizovací cena (PC) garáží navýšena o TZ v celkové výši 13.214.911,40 Kč bez DPH. Dodatek č. 11 k nájemní smlouvě dále stanovil, že úhrada nákladů spojených s realizací oprav nad rámec obvyklého udržování a technického zhodnocení garáží na pozemcích p. č. 160 a p. č. 162 v celkové výši 20.796.964 Kč vč. DPH vynaložených nájemcem, bude řešena mezi pronajímatelem a nájemcem samostatnou dohodou o splátkách.

Výše zmíněná dohoda o splátkách byla uzavřena dne 06.10.2011 (tedy současně s dodatkem č. 11 k nájemní smlouvě) a označená jako „Dohoda o splátkách nákladů vynaložených na opravy nad rámec obvyklého udržování a technické zhodnocení nemovitého majetku města Brna pronajatého nájemní smlouvou č. 51002089 společnosti SAKO Brno, a.s.“. V této dohodě bylo ujednáno, že realizaci oprav nad rámec obvyklého udržování a technického zhodnocení garáží na pozemcích p. č. 160 a p. č. 162 zajistí SAKO v souladu s usnesením schůze RMB č. R5/142 konané dne 27.04.2010 na svůj náklad a následně bude tato realizace přenesena na SMB. Uvedené opravy nad rámec obvyklého udržování a technické zhodnocení byly dokončeny v červnu 2011, kolaudační souhlas byl vydán dne 04.07.2011. Částku celkových nákladů ve výši 20.796.964 Kč vč. DPH se SMB zavázalo zaplatit společnosti SAKO formou ročních splátek v letech 2011 – 2016 vždy v termínu nejpozději do 15.12. Celá uvedená částka byla řádně uhrazena, poslední splátka byla provedena dne 01.12.2016.

#### 2. etapa

Proběhla v roce 2012. V dodatku č. 12 (uzavřen dne 13.09.2012) k nájemní smlouvě bylo mj. dohodnuto, že realizaci oprav a technického zhodnocení garáží na pozemcích p. č. 160 a p. č. 162 zajistí nájemce v souladu s usnesením schůze RMB č. R6/074 konané dne 15.08.2012 na svůj náklad, následně tato realizace bude přenesena za úplaty na pronajímatele a o hodnotu technického

zhodnocení provedeného nájemcem bude navýšena pořizovací cena majetku pronajímatele. Opravy a TZ činily celkem 5.162.916,01 Kč bez DPH. Předmětem rekonstrukce byla zejména instalace 23 nových výsuvných garážových vrat typu Hörmann, realizace nové podlahy u garáže na pozemku p. č. 160, oprava vnitřních a venkovních omítek u obou garáží.

Následně v dodatku č. 13 (uzavřen dne 05.03.2013) k nájemní smlouvě byla PC garáž navýšena o TZ v celkové výši 1.873.768,01 Kč bez DPH.

Částku oprav a TZ v celkové výši 5.162.916,01 Kč bez DPH uhradilo SMB společnosti SAKO na základě 4 faktur vystavených dne 22.11.2012.

#### Náklady obou etap

Celkové náklady spojené s opravou a TZ obou garáží tak činily celkem 22.493.885,54 Kč bez DPH (17.330.969,53 Kč za 1. etapu a 5.162.916,01 Kč za 2. etapu) a byly uhrazeny z rozpočtu SMB.

#### **Ocenění:**

Ocenění areálu bylo provedeno znaleckým posudkem č. 1304-03/2020, zpracovaným Ing. Lenkou Žákovou, znalcem v oboru ekonomika a stavebnictví. Ocenění bylo provedeno k datu 24.01.2020. Obvyklá cena podle tohoto posudku činí k datu ocenění 71.400.000 Kč vč. DPH.

Nemovitě věci, které jsou předmětem nyní navrhované dispozice (tedy bez pozemků p. č. 158/16 a p. č. 171), byly oceněny částkou 67.753.000 Kč vč. DPH. Po navýšení o správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve výši 2.000 Kč tak **celková kupní cena nemovitých věcí, které jsou předmětem nyní navrhované dispozice, činí 67.755.000 Kč vč. DPH.**

Dodání předmětu dispozice je osvobozeno od DPH dle § 56 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

#### **Závěr:**

Jihozápadní část areálu SAKO, která dle ÚPmB náleží do ploch pro dopravu, je výhledově dotčena dopravní stavbou – mimoúrovňovou křižovatkou přeložky silnice I/42 (VMO) a přeložky silnice I/41 (Bratislavská radiála), která má tvořit součást základního komunikačního systému města Brna a přispět k zajištění rovnoměrné plošné distribuce dopravy v území. V rámci nového územního plánu je prověřována úprava vedení dopravního systému v jihovýchodní části města Brna, jejíž součástí je i posun trasy VMO mimo území areálu. Výsledek projednání úpravy nelze v současné době předjímat.

Uvedená jihozápadní část areálu (tedy pozemek p. č. 158/16 oddělený geometrickým plánem č. 1159-108/2020 a pozemek p. č. 171) není předmětem nyní navrhované dispozice a bude společnosti SAKO prodána až po 31.01.2021 z důvodu uvedeného výše (otázka předkupního práva současného vlastníka zde stojící stavby k pozemku pod stavbou). Pro případ, že v budoucnu dojde k realizaci výše uvedené dopravní stavby v trase stávajícího návrhu a s ohledem na stanoviska OÚPR MMB a MČ Brno-jih, bude v rámci následného prodeje uvedených pozemků současně navrhováno sjednání výhrady zpětné koupě a zákazu zcizení a zatížení, aby v případě potřeby mělo SMB zajištěnou možnost vykoupit tuto část areálu zpět pro realizaci uvedené dopravní stavby.

S ohledem na výše uvedené je Zastupitelstvu města Brna předkládán materiál, kterým je navrhováno schválit prodej v návrhu usnesení specifikovaných nemovitých věcí společnosti SAKO Brno, a.s., IČO: 607 13 470, se sídlem Jedovnická 4247/2, 628 00 Brno za dohodnutou kupní cenu 67.755.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Komise majetková RMB na svém R8/KM/36. zasedání konaném dne 25.06.2020

#### **vzala na vědomí**

žádost společnosti SAKO Brno, a.s., IČO: 607 13 470, se sídlem Jedovnická 4247/2, 628 00 Brno, o prodej areálu divize Svoz na ulici Černovická 15 v Brně

#### **doporučila**

#### **Radě města Brna**

#### **souhlasit**

se záměrem prodeje pozemků:

- p. č. 88/4, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 39 m<sup>2</sup>
- p. č. 156/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 7.418 m<sup>2</sup>
- p. č. 156/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 840 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
- část p. č. 158/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 10.080 m<sup>2</sup>
- p. č. 158/2, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 1.484 m<sup>2</sup>
- p. č. 158/9, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 257 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
- p. č. 158/10, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 21 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
- p. č. 158/11, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 54 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
- p. č. 158/12, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.116 m<sup>2</sup>
- p. č. 158/13, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 15 m<sup>2</sup>
- p. č. 159, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 36 m<sup>2</sup>
- p. č. 160, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.032 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
- p. č. 161, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 73 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
- p. č. 162, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.027 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
- p. č. 172/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.929 m<sup>2</sup>
- p. č. 172/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 325 m<sup>2</sup>
- p. č. 173, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 775 m<sup>2</sup>

vše v k. ú. Komárov

#### **Mgr. Leder nahlásil podjatost.**

Hlasování: 6 - pro, 0 - proti, 1 - se zdržel /11 členů

**Usnesení bylo přijato.**

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trillo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevrlá	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janiček	Ing. Havelka
omluven	omluven	omluven	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	zdržel se	pro

Rada města Brna na své R8/095. schůzi konané dne 15.07.2020

1. vzala na vědomí

žádost společnosti SAKO Brno, a.s., IČO: 607 13 470, se sídlem Jedovnická 4247/2, 628 00 Brno, o prodej areálu divize Svoz odpadu na ulici Černovická 15 v Brně

2. souhlasila

se záměrem prodeje pozemků:

- p. č. 88/4, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 39 m<sup>2</sup>
  - p. č. 156/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 7.418 m<sup>2</sup>
  - p. č. 156/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 840 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
  - část p. č. 158/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 10.080 m<sup>2</sup>
  - p. č. 158/2, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 1.484 m<sup>2</sup>
  - p. č. 158/9, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 257 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
  - p. č. 158/10, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 21 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
  - p. č. 158/11, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 54 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
  - p. č. 158/12, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.116 m<sup>2</sup>
  - p. č. 158/13, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 15 m<sup>2</sup>
  - p. č. 159, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 36 m<sup>2</sup>
  - p. č. 160, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.032 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
  - p. č. 161, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 73 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
  - p. č. 162, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.027 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
  - p. č. 172/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.929 m<sup>2</sup>
  - p. č. 172/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 325 m<sup>2</sup>
  - p. č. 173, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 775 m<sup>2</sup>
- vše v k. ú. Komárov.

Schváleno jednomyslně 8 členy.

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

**doporučila**

**Radě a Zastupitelstvu města Brna**

**schválit**

**prodej pozemků:**

- p. č. 88/4, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 39 m<sup>2</sup>
  - p. č. 156/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 7.418 m<sup>2</sup>
  - p. č. 156/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 840 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
  - část p. č. 158/1, která byla oddělena geometrickým plánem č. 1159-108/2020 a označena jako p. č. 158/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 10.080 m<sup>2</sup>
  - p. č. 158/2, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 1.484 m<sup>2</sup>
  - p. č. 158/9, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 257 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
  - p. č. 158/10, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 21 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
  - p. č. 158/11, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 54 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
  - p. č. 158/12, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.116 m<sup>2</sup>
  - p. č. 158/13, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 15 m<sup>2</sup>
  - p. č. 159, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 36 m<sup>2</sup>
  - p. č. 160, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.032 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
  - p. č. 161, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 73 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
  - p. č. 162, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.027 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
  - p. č. 172/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.929 m<sup>2</sup>
  - p. č. 172/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 325 m<sup>2</sup>
  - p. č. 173, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 775 m<sup>2</sup>
- vše v k. ú. Komárov společnosti SAKO Brno, a.s., IČO: 607 13 470, se sídlem Jedovnická 4247/2, 628 00 Brno za dohodnutou kupní cenu 67.755.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy uvedené v materiálu

Hlasování: 7 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů

**Usnesení bylo přijato.**

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

## Rada města Brna na své R8/100. schůzi konané dne 26.08.2020

doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit prodej pozemků:

- p. č. 88/4, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 39 m<sup>2</sup>
- p. č. 156/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 7.418 m<sup>2</sup>
- p. č. 156/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 840 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
- část p. č. 158/1, která byla oddělena geometrickým plánem č. 1159-108/2020 a označena jako p. č. 158/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 10.080 m<sup>2</sup>
- p. č. 158/2, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 1.484 m<sup>2</sup>
- p. č. 158/9, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 257 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
- p. č. 158/10, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 21 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
- p. č. 158/11, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 54 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
- p. č. 158/12, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.116 m<sup>2</sup>
- p. č. 158/13, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 15 m<sup>2</sup>
- p. č. 159, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 36 m<sup>2</sup>
- p. č. 160, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.032 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
- p. č. 161, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 73 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
- p. č. 162, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.027 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
- p. č. 172/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.929 m<sup>2</sup>
- p. č. 172/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 325 m<sup>2</sup>
- p. č. 173, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 775 m<sup>2</sup>

vše v k. ú. Komárov společnosti SAKO Brno, a.s., IČO: 607 13 470, se sídlem Jedovnická 4247/2, 628 00 Brno za dohodnutou kupní cenu 67.755.000 Kč a za podmínek kupní smlouvy

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaříková	Mgr. Hladík	Bc. Kolačný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Záměr prodeje předmětných nemovitých věcí byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem na úřední desce od 17.07.2020 do 03.08.2020.

### Stanoviska dotčených orgánů

**Odbor územního plánování a rozvoje MMB** – ve svém vyjádření uvádí, že dle Územního plánu města Brna je většina předmětných pozemků součástí stavební návrhové smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem smíšená plocha výroby a služeb (SV). Současně jsou však některé pozemky, případně jejich části, součástí plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem rezervy ploch pro dopravu, přičemž takto vymezené pozemky jsou určeny zejména pro umístění systémů dopravní obsluhy města a z toho důvodu se zpravidla z majetku města neprodávají.

Výhledově je část pozemku p. č. 158/1 v k. ú. Komárov dotčena dopravní stavbou – mimoúrovňovou křižovatkou přeložky silnice I/42 (Velký městský okruh) a přeložky silnice I/41 (Bratislavská radiála), která bude součástí základního komunikačního systému města Brna a přispěje k zajištění rovnoměrné plošné distribuce dopravy v území. V rámci nového územního plánu je prověřována úprava vedení dopravního systému v jihovýchodní části města Brna, jejíž součástí je i posun trasy VMO mimo předmětné území majetkové dispozice. Výsledek projednání změny nelze v současné době předjímat.

Z hlediska využití pozemků se tedy jedná vždy o využití území ve veřejném zájmu celoměstského významu, a to jednak z větší části pro služby zajišťující provoz a chod města v rámci odpadového hospodářství a v jihozápadní části pozemku p. č. 158/1 v k. ú. Komárov pro dlouhodobě sledovanou výhledovou dopravní stavbu.

Na základě výše uvedeného, v tomto konkrétním případě, z územního hlediska nemá námítky proti zcizení pozemků, za předpokladu smluvního zajištění jihozápadní části pozemku p. č. 158/1 a pozemku p. č. 171 s ohledem na případné dotčení výhledovou dopravní stavbou ve prospěch statutárního města Brna.

**MČ Brno-jih** – ve svém vyjádření uvádí, že ZMČ Brno-jih na svém 7. zasedání konaném dne 12.12.2019 doporučilo souhlasit s prodejem pozemků p. č. 158/1, p. č. 88/4, p. č. 156/1, p. č. 156/3, jehož součástí je objekt bez čp/če (garáže), p. č. 158/2, p. č. 158/9, jehož součástí je objekt bez čp/če (ocelový montovaný přístřešek), p. č. 158/10, jehož součástí je objekt bez čp/če (objekt pro vytápění garáží), p. č. 158/11, jehož součástí je objekt bez čp/če (čerpací stanice), p. č. 158/12, p. č. 158/13, p. č. 159, p.č. 160, jehož součástí je objekt bez čp/če (garáž), p.č. 161, jehož součástí je objekt bez čp/če (gumárna), p. č. 162, jehož součástí je objekt bez čp/če (garáž), p. č. 171, p. č. 172/1, p. č. 172/2, p. č. 173, vše v k. ú. Komárov z vlastnictví statutárního města Brna do vlastnictví společnosti SAKO Brno, a.s., za předpokladu smluvního zajištění části pozemku p. č. 158/1, pozemku p. č. 171, části pozemku p. č. 172/1 a části pozemku p. č. 173 v k. ú. Komárov s ohledem na případné dotčení výhledovou dopravní stavbou ve prospěch statutárního města Brna.

**Odbor životního prostředí MMB** – ve svém vyjádření uvádí, že předmětné pozemky se nachází v areálu společnosti SAKO Brno, a.s. jako součást divize Svoz na ulici Černovická 15, která je užívá na základě nájemní smlouvy č. 51002089 uzavřené dne 18.12.2000. Nájemné z předmětu této nájemní smlouvy je stanoveno pro rok 2019 ve výši 5.267.677 Kč bez DPH. Pozemek určený pro krajinnou zeleň podél Černovického nábřeží nebude dotčen. K navržené dispozici s uvedenými pozemky v k. ú. Komárov nemá námitek.

**Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.** – ve svém vyjádření uvádí, že s prodejem předmětných pozemků, které jsou součástí areálu divize Svoz společnosti SAKO Brno, a.s., souhlasí bez připomínek, neboť nedojde k dotčení zařízení v jejím provozování.

**Technické sítě Brno, a.s.** – ve svém vyjádření uvádí, že s uvedenou majetkovou dispozicí souhlasí bez připomínek. Pozemky nejsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení nebo ochranným pásmem.

**Teplárny Brno, a.s.** – ve svém vyjádření uvádí, že k prodeji předmětných pozemků nemá námitek. Uvedené pozemky nejsou dotčeny zařízením ve správě a vlastnictví společnosti a ani nezasahují do ochranného pásma zařízení společnosti.

**E.ON Distribuce, a.s.** – ve svém vyjádření uvádí, že v zájmovém území se nachází podzemní vedení VN, podzemní vedení NN a podzemní sdělovací vedení.

**Dopravní podnik města Brna, a.s.** – ve svém vyjádření uvádí, že k dispozici předmětných pozemků, které jsou součástí areálu SAKO na ulici Černovické 15 v k. ú. Komárov, z hlediska svých zájmů nemá žádné připomínky.



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1304 - 03 / 2020

o ceně obvyklé nemovitých věcí –  
umístěných v areálu užívaném společností SAKO Brno, a.s., divize Svoz odpadu,  
na ulici Černovická 15 v Brně - Komárově a ve vlastnictví Statutárního města Brna –

pozemků p.č. 88/4, 156/1, 156/3, 158/1, 158/2, 158/9, 158/10, 158/11, 158/12, 158/13, 159, 160, 161,  
162, 171, 172/1, 172/2, 173 v k.ú. Komárov včetně jejich součástí a příslušenství

- objektu bez čp/če na p.č. 156/3 – garáže (nyní údržba popelnic) – inv.č. 1629
- objektu bez čp/če na p.č. 158/9 – ocelový montovaný přístřešek – sklad – inv.č. 1207
- objektu bez čp/če na p.č. 158/10 – objekt pro vytápění garáží (nyní sklad) – inv.č. 1454
- objektu bez čp/če na p.č. 158/11 – čerpací stanice – inv.č. 2194
- objektu bez čp/če na p.č. 160 – garáž 2 – inv.č. 1033
- objektu bez čp/če na p.č. 161 – gumárna, kancelář – inv.č. 1167
- objektu bez čp/če na p.č. 162 – garáž 1 – inv.č. 1035

zapsaných na LV č. 10001 v k.ú. Komárov, obec Brno, okres Brno – město



- Objednatel posudku :** Statutární město Brno, Magistrát města Brna, majetkový odbor  
Dominikánské náměstí 1/196, 602 00 Brno 2  
objednávka č. 9632000003 ze dne 7.1.2020
- Účel posudku :** Stanovení ceny obvyklé uvedených nemovitých věcí v k.ú. Komárov je  
vypracováno jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.
- Datum ocenění :** 24.1.2020 – datum provedení místního šetření
- Oceňovací předpis :** zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění, podpůrně  
vyhl. MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku,  
v platném znění
- Posudek vypracoval :** Ing. Lenka Žáková, znalec v oboru ekonomika a stavebnictví  
[REDACTED]

Posudek obsahuje 111 stran textu včetně příloh a předává se ve 2 vyhotoveních, vydání č. 1

V Brně dne 3.2.2020

**OBSAH :****A. SITUACE**

1. Předmět posudku
2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí
3. Podklady pro vypracování posudku
4. Způsob ocenění

**B. NÁLEZ**

1. Vlastnické a evidenční údaje
2. Dokumentace a skutečnost
3. Výčet oceňovaných nemovitých věcí
4. Popis oceňovaných nemovitých věcí

**C. POSUDEK****C.I. Cena nemovité věci stanovená na základě obvyklých jednotkových cen pozemků a staveb**

1. Výpočet obvyklé ceny pozemků
2. Výpočet jednotkových cen staveb dle druhu plochy a stanovení ceny obvyklé
  - 2.1. Ocenění staveb výnosovým způsobem – výpočet jednotkové ceny
  - 2.2. Ocenění staveb porovnáním - výpočet jednotkové ceny
  - 2.3. Způsob stanovení ceny obvyklé staveb
3. Objekt bez čp/če na p.č. 156/3 – garáže (nyní údržba popelnic)
4. Objekt bez čp/če na p.č. 158/9 – ocelový montovaný přístřešek - sklad
5. Objekt bez čp/če na p.č. 158/10 – objekt pro vytápění garáží (nyní sklad)
6. Objekt bez čp/če na p.č. 158/11 – čerpací stanice
7. Objekt bez čp/če na p.č. 160 – garáž 2
8. Objekt bez čp/če na p.č. 161 – gumárna, kancelář
9. Objekt bez čp/če na p.č. 162 – garáž 1
10. Objekt bez čp/če na p.č. 173 – objekt fyzicky neexistuje
11. Příslušenství – odstavná plocha na p.č. 158/1
12. Rekapitulace

**C.II. Cena nemovité věci stanovená výnosovým způsobem na základě nájemní smlouvy****D. ZÁVĚR POSUDKU****E. ZNALECKÁ DOLOŽKA****F. PŘÍLOHY**

1. Fotodokumentace
2. Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001 k.ú. Komárov
3. Kopie katastrální mapy, výkres situace areálu
4. Kopie z územního plánu města Brna
5. Nájemní smlouva, poslední dodatek č. 14 včetně seznamu pronajímaných nemovitých věcí
6. Informace z RK použité pro výpočet jednotkové výnosové a porovnávací hodnoty

## A. SITUACE

### 1. Předmět posudku

Dle objednávky Statutárního města Brna, magistrát města Brna, Majetkový odbor a objednávky č. 9632000003 ze dne 7.1.2020 je předmětem znaleckého posudku stanovení ceny obvyklé vybraných nemovitých věcí ve vlastnictví Statutárního města Brna umístěných v areálu Černovická 454/15 v Brně Komárově, který je užíván na základě nájemní smlouvy společností SAKO Brno, a.s., Jedovnická 4247/2, Brno :

- pozemků p.č. 88/4, 156/1, 156/3, 158/1, 158/2, 158/9, 158/10, 158/11, 158/12, 158/13, 159, 160, 161, 162, 171, 172/1, 172/2, 173 v k.ú. Komárov včetně jejich součástí a příslušenství
- objektu bez čp/če na p.č. 156/3 – garáže (nyní údržba popelnic)
- objektu bez čp/če na p.č. 158/9 – ocelový montovaný přístřešek - sklad
- objektu bez čp/če na p.č. 158/10 – objekt pro vytápění garáží (nyní sklad)
- objektu bez čp/če na p.č. 158/11 – čerpací stanice
- objektu bez čp/če na p.č. 160 – garáž 2
- objektu bez čp/če na p.č. 161 – gumárna, kancelář
- objektu bez čp/če na p.č. 162 – garáž 1

zapsaných na LV č. 10001 v k.ú. Komárov, obec Brno, okres Brno – město

Ocenění je provedeno jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.

**Ocenění je provedeno k datu místního šetření – 24.1.2020.**

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Na základě požadavku objednatele a za přítomnosti zástupců uživatele – [REDAKCE] a [REDAKCE] byla dne 24.1.2020 provedena prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Prohlídku, zaměření a stanovení potřebných dat a parametrů provedla Ing. Lenka Žáková osobně.

### 3. Podklady pro vypracování posudku

- 3.1. Částečný výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Komárov, obec Brno, okres Brno - město vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 26.11.2019 (příloha č. 2)
- 3.2. Kopie katastrální mapy areálu SAKO Brno, a.s. na ulici Černovická 454/15 v Brně Komárově, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 24.1.2020 (příloha č. 3)
- 3.3. Výsledky místního šetření provedeného dne 24.1.2020 včetně zhotovení fotodokumentace (příloha č.1) a informací získaných od uživatele nemovitosti.
- 3.4. Smlouva o pronájmu majetku a obstarávání náležitostí spojených s tímto majetkem uzavřená podle § 663 a násl. Občanského zákoníku uzavřená mezi Statutárním městem Brnem a SAKO Brno, a.s. dne 18.12.2000 včetně 14 -ti dodatků – poslední ze dne 22.12.2016, na stavby a pozemky umístěné v areálu svozu Brno, Černovická 15, k.ú. Komárov (příloha č. 5)
- 3.5. Seznamy nemovitého majetku v areálu Černovice 15, Brno, účetně vedené v majetku st.m. Brna a v majetku společnosti SAKO Brno, a.s. (karty majetku, pořizovací ceny, data pořízení, technické zhodnocení atd.)
- 3.6. Pasporty – zjednodušená dokumentace staveb - objekty bez čp/če na p.č. 156/3, 158/9, 158/10, 158/11, 160, 161, 162 – vyhotovené v 04/2000 Civilní zeměměřičskou kancelář s.r.o., tř. Generála Píky 9, Brno 613 00

- 3.7. Základní mapa závodu – areál SVOZ TKO – situace včetně IS vyhotovená [redacted] dne 24.1.2012
- 3.8. Znalecké posudky č. 802-84/2012 ze dne 31.10.2012 a č. 1097-49/2016 ze dne 15.11.2016 o ceně obvyklé nemovitostí v majetku st.m. Brna umístěných v areálu svozu SAKO Brno, a.s. v Komárově, zpracovaný Ing. Lenkou Žákovou
- 3.9. Geometrický plán pro rozdělení pozemku p.č. 158/1 k.ú. Komárov vyhotovený ZK – Brno, Traťová 1, Brno – [redacted] dne 2.9.1998, schváleno Katastrálním úřadem Brno – město dne 2.10.1998
- 3.10. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění k datu ocenění
- 3.11. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění k datu ocenění
- 3.12. Obecné závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna v platném znění a návrh nového územního plánu, kopie z územního plánu – dotčené pozemky v k.ú. Komárov (příloha č. 4)
- 3.13. Kniha autorů Doc. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a Doc. JUDr. Josefa Fialy, CSc. - Nemovitosti, Oceňování a právní vztahy, vydaná nakladatelstvím Linde Praha a. s. v roce 2001.
- 3.14. Doc. Ing. Albert Bradáč a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, vydaná Akademickým nakladatelstvím CERM, s.r.o. Brno v lednu 2001.
- 3.15. Informace z databáze realitních kanceláří zveřejňované na internetu použité pro výpočet jednotkové porovnávací hodnoty a výše nájemného (příloha č. 6)

#### **4. Způsob ocenění**

Ocenění nemovitých věcí bude provedeno v souladu s § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, a to cenou obvyklou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Postup pro stanovení ceny obvyklé není definován žádným oceňovacím předpisem. Je nutné však použít takový způsob ocenění, abychom získali skutečnou tržní – obvyklou cenu nemovitostí.

Při stanovení metodiky ocenění bylo vycházeno jednak z ustanovení citovaného zákona, vlastních úvah a praxe, dále z publikovaných prací a názorů, z nichž uvádíme zejména :

- Bradáč Albert a kolektiv – Soudní inženýrství (CERM Brno 2001)
- Bradáč Albert a kolektiv – Teorie oceňování nemovitostí (CERM Brno 2001)

#### **Názvosloví :**

##### **Cena zjištěná (administrativní, úřední)**

Pojmem cena zjištěná, resp. někdy cena administrativní se označuje cena, zjištěná podle cenového předpisu. K datu ocenění nemovitostí v tomto posudku je tímto předpisem vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb. a 345/2015 Sb. a 53/2016 Sb. a 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. a 188/2019 Sb.

##### **Cena pořizovací**

Též „cena historická“. Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.

Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. V zákoně o účetnictví č. 563/91 Sb. je definována v § 25, odst. (5) písm. a) jako pořizovací cena („cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“).

### **Cena stanovená porovnáním**

Jedná se o cenu stanovenou porovnáním, která vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

### **Cena reprodukční**

Též „reprodukční pořizovací cena“. Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) – jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy ap.

### **Cena obvyklá (obecná, tržní)**

Cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Název „obecná cena“ je používán zejména v soudní praxi. V současné době se někdy používá termín „tržní cena, tržní hodnota“, v zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. pak „cena obvyklá“.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je v § 2 definována obvyklá cena takto: „Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 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 věci a určí se porovnáním**“.

Obvykle se obvyklá cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

Nemovitosti jsou oceněny obecně uznávanými metodami ocenění, stanovení ceny obvyklé je provedeno na základě úvah znalce a vypočtených cen.

V daném případě byly vypočteny tyto ceny :

#### **I. Cena nemovité věci stanovená na základě obvyklých jednotkových cen pozemků a staveb**

Pro stanovení ceny obvyklé pozemků byly použity tyto metody ocenění :

- 1. Ocenění pozemku podle cenového předpisu - § 3 a 4 – Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků** - dle platného oceňovacího předpisu se stanoví postupem podle Vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb. a 345/2015 Sb. a 53/2016 Sb. a 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. a 188/2019 Sb., Část druhá – oceňování pozemků § 3 a 4 – Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků
- 2. Ocenění pozemku porovnáním s nabízenými nemovitostmi** - cena nemovitosti zjištěná porovnáním vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou nabízenou při jejich prodeji

Stanovení výsledné obvyklé ceny pozemků je provedeno na základě vypočtených hodnot zjištěných výše uvedenými metodami a úvahy znalce.

Pro ocenění staveb byly použity tyto metody ocenění :

1. **Ocenění výnosovým způsobem** vychází z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
2. **Ocenění porovnáním - cena nemovité věci zjištěná porovnáním vychází z porovnání předmětu** ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, příp. nabízenou.

Stanovení výsledné obvyklé ceny staveb je provedeno na základě vypočtených hodnot zjištěných výše uvedenými metodami a úvahy znalce.

3. **Ocenění na základě pořizovací ceny** – pokud jsou předmětem ocenění speciální stavby a technologie, se kterými se na volném trhu neobchoduje, je jejich cena obvyklá stanovena na základě pořizovací ceny vedené v účetnictví, tato cena je aktualizována na současnou cenu pomocí koeficientu inflace (Ki) použitého z cenových předpisů, dále je cena upravena o příslušné opotřebení majetku dle jeho stavu a násobena koeficientem prodejnosti (Kp), který vnáší do ceny tržní prvek.

**Výsledná cena nemovitého majetku je stanovena jako součet obvyklých cen staveb a pozemků.**

## II. Cena nemovité věci stanovená výnosovým způsobem na základě nájemní smlouvy

**Ocenění nemovité věci** (pronajímaných staveb a pozemků) **výnosovým způsobem na základě nájemní smlouvy** vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného na základě platné nájemní smlouvy, a z kapitalizace tohoto výnosu

**Stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitého majetku** (pronajímaných staveb a pozemků) **je provedeno na základě vypočtených hodnot zjištěných výše uvedenými metodami a úvahy znalce.**

## B. NÁLEZ

### 1. Vlastnické a evidenční údaje

Podle předloženého částečného výpisu z katastru nemovitostí **LV č. 10001 k.ú. Komárov** ze dne 26.11.2019 (příloha č. 2) je :

- pozemek p.č. 88/4 o výměře 39 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, ostatní komunikace
- pozemek p.č. 156/1 o výměře 7.418 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, jiná plocha
- pozemek p.č. 156/3 o výměře 840 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb.
- pozemek p.č. 158/1 o výměře 14.064 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, manipulační plocha
- pozemek p.č. 158/2 o výměře 1.484 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, manipulační plocha
- pozemek p.č. 158/9 o výměře 257 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, tech.vyb.
- pozemek p.č. 158/10 o výměře 21 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, tech.vyb.
- pozemek p.č. 158/11 o výměře 54 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, tech.vyb.



- pozemek p.č. 158/12 o výměře 1.116 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří – na pozemku stojí stavba bez čp/če, jiná st. - LV č. 865
- pozemek p.č. 158/13 o výměře 15 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří – na pozemku stojí stavba bez čp/če, tech.vyb. - LV č. 865
- pozemek p.č. 159 o výměře 36 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, manipulační plocha
- pozemek p.č. 160 o výměře 1.032 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, tech.vyb.
- pozemek p.č. 161 o výměře 73 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, tech.vyb.
- pozemek p.č. 162 o výměře 1.027 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, tech.vyb.
- pozemek p.č. 171 o výměře 168 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, manipulační plocha
- pozemek p.č. 172/1 o výměře 1.929 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba Komárov č.p. 454, obč.vyb. - LV č. 865
- - stavba LV č. 865
- pozemek p.č. 172/2 o výměře 325 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, obč.vyb. - LV č. 865
- pozemek p.č. 173 o výměře 775 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, obč.vyb.

ve vlastnictví

**Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno – město 601 67 – IČ : 44992785**

**Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti :** bez zápisu

**Věcná práva zatěžující nemovitosti :**

Věcné břemeno (podle listiny) právo vstupu nebo vjezdu za účelem oprav a údržby podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě dle GP č. 584-305/2003. Oprávnění pro T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, Praha 11, IČ : 64949681. Povinnost k pozemku p.č. 156/1. Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 13.11.2003, právní účinky vkladu práva ke dni 30.1.2004.

Věcné břemeno (podle listiny) právo vstupu nebo vjezdu za účelem oprav a údržby podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě dle GP č. 584-305/2003. Oprávnění pro GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2845/43, Praha 3, IČ : 28492170. Povinnost k pozemku p.č. 156/1. Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 9.10.2003, právní účinky vkladu práva ke dni 3.12.2003.

## **2. Dokumentace a skutečnost**

K oceňovaným nemovitým věcem byla dodána **zjednodušená dokumentace staveb** – pasporty (viz podklady), všechny rozměry a údaje potřebné pro výpočet cen nemovitostí byly změřeny v rámci místních šetření.

Údaje zapsané v katastru nemovitostí **ne zcela odpovídají skutečnosti** – objekt bez čp/če na pozemku p.č. 173 již fyzicky neexistuje, přičemž dle LV je zapsán jako objekt občanské vybavenosti. Ostatní oceňované nemovitosti jsou užívány a stavebně upraveny v souladu se zápisem v LV – jako objekty technického vybavení.

Zákres některých objektů v katastrální mapě není v souladu se skutečným stavem – u objektu skladu na p.č. 158/9 není zakreslen přístavek na západní straně objektu, u objektu gumárny na p.č. 161 není zakreslen přístavek na jižní straně objektu, objekt vrátnice na p.č. 172/1 není zakreslen do mapy, objekty garáží ve východní části areálu nejsou také zakresleny.

V areálu se dále nachází několik objektů – neopláštěných přístřešků (i značných rozměrů), které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí – 3 parkovací přístřešky v jižní části areálu na p.č. 158/1,

přístřešek u čerpací stanice na p.č. 158/2, přístřešek u myčky na p.č. 158/3 a 156/1, skladový přístřešek na p.č. 156/1.

Ale jako velmi **závažná nesrovnalost** se jeví skutečnost, že v jihozápadní části areálu na pozemku p.č. 158/1 se nachází objekt nezapsaný v katastru nemovitostí ani nezakreslený v katastrální mapě, který je evidentně (dle předložené podnájemní smlouvy) v užívání a ve vlastnictví třetí osoby. Za účelem oddělení tohoto objektu byl v roce 1998 zpracován geometrický plán pro rozdělení pozemku p.č. 158/1. Pozemek p.č. 158/1 byl rozdělen na parcely využívané společností SAKO Brno, a.s. – p.č. 158/1 a 158/6 a na pozemky využívané třetí osobou – p.č. 158/5, 158/7. Právní stav však nebyl provedeným geometrickým plánem změněn a existence objektu nebyla dosud legalizována.

Dle předložené **nájemní smlouvy** a jejich 14 – ti kusů dodatků, poslední z data 22.12.2016, jsou oceňované nemovitosti pronajímány na dobu neurčitou společností SAKO Brno, a.s. za roční nájemné ve výši 4.998.504,- Kč (bez DPH). K datu ocenění by mělo být nájemné dle ujednání nájemní smlouvy navýšeno o inflace roku 2017, 2018 a 2019.

### 3. Výčet oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem znaleckého posudku je ocenění objektů včetně jejich příslušenství a pozemků zapsaných na LV č. 10001 k.ú. Komárov, obec Brno, okres Brno – město :

Jedná se o následující nemovitosti :

#### 1. pozemky :

- 1.1. pozemek p.č. 88/4 o výměře 39 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, ostatní komunikace
- 1.2. pozemek p.č. 156/1 o výměře 7.418 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, jiná plocha
- 1.3. pozemek p.č. 156/3 o výměře 840 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
- 1.4. pozemek p.č. 158/1 o výměře 14.064 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, manipulační plocha
- 1.5. pozemek p.č. 158/2 o výměře 1.484 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, manipulační plocha
- 1.6. pozemek p.č. 158/9 o výměře 257 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
- 1.7. pozemek p.č. 158/10 o výměře 21 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
- 1.8. pozemek p.č. 158/11 o výměře 54 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
- 1.9. pozemek p.č. 158/12 o výměře 1.116 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří – stavba LV č. 865
- 1.10. pozemek p.č. 158/13 o výměře 15 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří – stavba LV č. 865
- 1.11. pozemek p.č. 159 o výměře 36 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, manipulační plocha
- 1.12. pozemek p.č. 160 o výměře 1.032 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
- 1.13. pozemek p.č. 161 o výměře 73 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
- 1.14. pozemek p.č. 162 o výměře 1.027 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
- 1.15. pozemek p.č. 171 o výměře 168 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, manipulační plocha
- 1.16. pozemek p.č. 172/1 o výměře 1.929 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří- stavba LV č. 865
- 1.17. pozemek p.č. 172/2 o výměře 325 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří – stavba LV č. 865
- 1.18. pozemek p.č. 173 o výměře 775 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří

#### 2. stavby :

- 2.1. objekt bez čp/če na p.č. 156/3 – technické vybavení
- 2.2. objekt bez čp/če na p.č. 158/9 - technické vybavení
- 2.3. objekt bez čp/če na p.č. 158/10 – technické vybavení
- 2.4. objekt bez čp/če na p.č. 158/11 – technické vybavení
- 2.5. objekt bez čp/če na p.č. 160 – technické vybavení
- 2.6. objekt bez čp/če na p.č. 161 – technické vybavení
- 2.7. objekt bez čp/če na p.č. 162 – technické vybavení
- 2.8. objekt bez čp/če na p.č. 173 – občanská vybavenost
- 2.9. odstavňá plocha na p.č. 158/1 – příslušenství oceňovaných staveb



#### 4. **Popis oceňovaných nemovitých věcí**

Oceňované nemovitosti jsou součástí uzavřeného areálu, který se nachází v jihovýchodní části města Brna při ulici Černovická a Černovické nábřeží, na okraji průmyslové zóny v městské části Brno Komárov. Jedná se o technické a provozní objekty včetně pozemků v majetku Statutárního města Brna, které jsou od roku 2000 pronajímány společností SAKO Brno, a.s. za účelem předmětu jejich podnikání. Jedná se o objekty zbudované převážně v 60. až 80 letech 20. století jako garáže, sklady, dílny a další pomocné provozy. V posledních letech byly stěžejní objekty zrekonstruovány na náklady uživatele, ostatní objekty jsou převážně v původním udržovaném stavu. Účel využití nemovitostí nebyl zásadně změněn, pouze objekt bez čp/če na p.č. 173 zapsaný na LV již fyzicky neexistuje. Předmětem ocenění jsou pouze vybrané objekty a pozemky tohoto provozního komplexu, které jsou v majetku Statutárního města Brna. Ostatní objekty a jeden pozemek umístěný v areálu jsou v majetku společnosti SAKO Brno, a.s.

Hlavními objekty areálu umístěnými v centrální části na p.č. 160 a 162 jsou 2 halové objekty garáží, které byly v posledních letech zcela zrekonstruovány a slouží pro garážování technických vozidel. Při západní straně garáže na p.č. 158/10 je přistavěn bývalý objekt pro vytápění garáží, který je nyní užíván jako sklad.

V jihovýchodní části areálu na pozemku p.č. 161 se nachází původní objekt gumárny s kanceláří, který je stále využíván ke svému účelu. V západní části areálu na pozemku p.č. 158/9 je umístěn malý ocelový montovaný sklad sloužící pro uskladnění náhradních dílů vozidel. Severně od tohoto objektu na pozemku p.č. 158/1 je umístěna čerpací stanice – funkční. V severozápadní části areálu na pozemku p.č. 156/3 je umístěn bývalý objekt garáží – v současnosti využíváný jako opravná popelnice.

V areálu se nacházejí ještě další provozní a administrativní objekty, které jsou ve vlastnictví společnosti SAKO Brno, a.s. a nejsou předmětem ocenění. Výrobní areál je napojen na všechny IS - obecní vodovodní řád, kanalizaci, elektrickou síť s vlastní trafostanicí a plynovod. Mezi jednotlivými objekty v areálu jsou provedeny inženýrské sítě, vnitroareálové komunikace, zpevněné a parkovací plochy.

Přístup do areálu je několika vjezdy ze silnice ulice Černovická a Černovické nábřeží, které lemují jižní a východní stranu komplexu, hlavní vstup je v jižní části přes objekt vrátnice.

V jihozápadní části areálu na pozemku p.č. 158/1 se nachází objekt nezapsaný v katastru nemovitostí, který je v užívání a ve vlastnictví třetí osoby. Za účelem oddělení tohoto objektu by v roce 1998 zpracován geometrický plán pro rozdělení pozemku p.č. 158/1.

**C. POSUDEK****C.I. Výpočet ceny obvyklé nemovité věci na základě jednotkových cen pozemků a staveb****1. Výpočet ceny obvyklé pozemků**

Předmětem ocenění jsou pozemky uvedené v platné nájemní smlouvě a zapsané na LV č. 10001 k.ú. Komárov.

Pozemky dle částečného LV č. 10001 k.ú. Komárov a nájemní smlouvy				
parcelní číslo	výměra m <sup>2</sup>	druh pozemku	způsob využití	způsob ochrany
88/4	39	ostatní plocha	ostatní komunikace	
156/1	7 418	ostatní plocha	jiná plocha	
156/3	840	zastavěná plocha a nádvoří		
158/1	14 064	ostatní plocha	manipulační plocha	
158/2	1 484	ostatní plocha	manipulační plocha	
158/9	257	zastavěná plocha a nádvoří		
158/10	21	zastavěná plocha a nádvoří		
158/11	54	zastavěná plocha a nádvoří		
158/12	1 116	zastavěná plocha a nádvoří	stavba LV č. 865	
158/13	15	zastavěná plocha a nádvoří	stavba LV č. 865	
159	36	ostatní plocha	manipulační plocha	
160	1 032	zastavěná plocha a nádvoří		
161	73	zastavěná plocha a nádvoří		
162	1 027	zastavěná plocha a nádvoří		
171	168	ostatní plocha	manipulační plocha	
172/1	1 929	zastavěná plocha a nádvoří	stavba na LV č. 865	
172/2	325	zastavěná plocha a nádvoří	stavba na LV č. 865	
173	775	zastavěná plocha a nádvoří		
celkem	<b>30 673</b>			

Pro stanovení ceny obvyklé pozemků jsou použity tyto metody ocenění :

- Ocenění pozemku podle cenového předpisu - § 3 a 4 – Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků** - dle platného oceňovacího předpisu se stanoví postupem podle Vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb. a 345/2015 Sb. a 53/2016 Sb. a 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. a 188/2019 Sb., Část druhá – oceňování pozemků § 3 a 4 – Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků
- Ocenění pozemku porovnáním s nabízenými nemovitostmi** - cena nemovitosti zjištěná porovnáním vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou nabízenou při jejich prodeji

**Stanovení výsledné obvyklé ceny pozemků je provedeno na základě vypočtených hodnot zjištěných výše uvedenými metodami a úvahy znalce.**

### 1.1. Ocenění podle platného cenového předpisu - § 3 a 4

Ocenění bude provedeno postupem podle Vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb. a 345/2015 Sb. a 53/2016 Sb. a 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. a 188/2019 Sb. – Část druhá – oceňování pozemků § 3 – Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků a § 4

Dle platného **Územního plánu města Brna** (příloha č. 4) jsou pozemky převážně zařazeny do druhu plochy – stavební, funkce – smíšená, funkční typ – smíšená výroby a služeb. JZ část areálu je ale uvažována jako plocha dopravní, dle výměr provedených z katastrální mapy se jedná o plochu cca 5.000 m<sup>2</sup>, která se nachází převážně na pozemku p.č. 158/1 k.ú. Komárov. V návrhu nového územního plánu je dokonce celý areál zařazen jako plocha určena pro dopravní infrastrukturu.

Pro účel ocenění bude plocha o výměře 5.000 m<sup>2</sup> z pozemku p.č. 158/1 k.ú. Komárov oceněna jako plocha dopravní infrastruktury, zbývající pozemky budou oceněny jako jeden funkční celek – areál pro garážování.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění § 9 se jedná o pozemky stavební, ocenění bude provedeno v souladu s § 10 citovaného zákona, a to v daném případě podle vyhlášky MF č. 441/2013 Sb., v platném znění - § 3 a 4 Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků.

#### **Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků § 3 a 4 vyhlášky :**

- a) ZC pro vyjmenované obce nebo její oblasti je uvedena v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce
- b) ZC pro obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 1 k této vyhlášce se vypočte podle vzorce

$$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

ZC - základní cena stavebního pozemku v Kč za m<sup>2</sup>

ZC<sub>V</sub> - základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m<sup>2</sup> uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce

O<sub>1</sub> - hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce

O<sub>2</sub> - hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko – správního významu obce

O<sub>3</sub> - hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce

O<sub>4</sub> - hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury obce

O<sub>5</sub> - hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce

O<sub>6</sub> - hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti obce

$$ZCU = ZC \times I$$

ZCU – základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za 1 m<sup>2</sup>

ZC - základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m<sup>2</sup> určená podle § 3

I - index cenového porovnání vypočtený podle vzorce :

$$I = I_T \times I_o \times I_p$$

kde

I<sub>T</sub> - index trhu se stanoví podle vzorce

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left( 1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$$

P<sub>i</sub> - hodnota kvalitativního pásma i- tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce

$I_0$  - index omezujících vlivů pozemku se stanoví podle vzorce

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

$P_i$  - hodnota kvalitativního pásma  $i$ - tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 3 k této vyhlášce

$I_P$  - index polohy se stanoví podle vzorce

$$I_P = P_1 \times \left( 1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$$

$P_i$  - hodnota kvalitativního pásma  $i$ - tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby

$n$  - počet znaků indexu polohy

#### § 4 vyhlášky, odst. 3 a 4 :

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku **ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace** včetně jejich součástí, a veřejné prostranství, které není součástí pozemku komunikace, jakož i pozemku k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, je cena určená podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I$$

$ZCU$  – základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za  $1 \text{ m}^2$

$ZC$  - základní cena stavebního pozemku obce v Kč za  $\text{m}^2$  určená podle § 3

$I$  - index cenového porovnání vypočtený podle vzorce :

$$I = P_5 \times \left( 1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right)$$

$P_i$  - hodnota kvalitativního pásma  $i$ - tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedených v tabulce č. 5 přílohy č. 3 k této vyhlášce

Pro veřejné pozemní komunikace se zpevněným povrchem a dráhy platí, že :

$$ZC \times 0,15 < ZCU < ZC \times 0,75$$

Omezení neplatí pro pozemní komunikaci, která je veřejnosti nepřístupná nebo přístupná omezeně, nebo je-li společně užívána s nemovitou věcí využívanou k podnikání, včetně parkovacích obslužných ploch.

Výpočet indexu trhu				
znak		kv alitativ ní pásma		
číslo	název znaku	číslo	popis pásma	hodnoty $T_i$
1.	situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II.	nabídka je v rovnováze s poptávkou	0,000
2.	vlastnické vztahy	I.	některé pozemky s nemovitou stavbou - rozdílní v lastníci	-0,030
3.	změny v okolí	II.	bez vlivu	0,000
4.	vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I.	negativní - nájemní a podnájemní smlouvy, existence nezapsaných objektů	-0,040
5.	ostatní neuvedené (nový investiční záměr, vysoká návratnost)	I.	negativní - dle návrhu ÚP jsou všechny pozemky určeny pro dopravní infrastrukturu	-0,300
6.	povodňové riziko	III.	zóna s nízkým rizikem povodně	0,950
7.	v ýznam obce		neposuzuje se	1,000
8.	poloha obce		neposuzuje se	1,000
9.	občanská vybavenost obce		neposuzuje se	1,000
<b>Index trhu <math>I_T</math></b>				<b>0,599</b>
Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku				
znak		kv alitativ ní pásma		
číslo	název znaku	číslo	popis pásma	hodnoty $V_i$
1.	geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	tvar bez vlivu na využití	0,000
2.	sv ažitost pozemku a expozice	IV.	sv ažitost terénu pozemku do 15 % - ostatní orientace	0,000
3.	ztížené základové podmínky	III.	neztížené základové podmínky	0,000
4.	chráněné území a obranná pásma	II.	ochranné pásmo - nem.kult.pam.	-0,030
5.	omezení užívání pozemku	I.	bez omezení	0,000
6.	ostatní neuvedené	II.	bez dalších vlivů	0,000
<b>Index omezujících vlivů na pozemek <math>I_O</math></b>				<b>0,970</b>
Výpočet indexu polohy				
znak		kv alitativ ní pásma		
číslo	název znaku	číslo	popis pásma	hodnoty $P_i$
1.	druh a účel užití stavby	I.	garáže	0,800
2.	převážující zástavba v okolí pozemku	III.	v ýrobní objekty	0,020
3.	možnost napojení pozemku na IS	I.	pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,000
4.	dopravní dostupnost k hranici pozemku	III.	příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0,030
5.	parkovací možnosti	III.	v ýborné parkovací možnosti na pozemcích společně užívaných	0,020
6.	v ýhodnost pozemku z hlediska komerčního	II.	bez vlivu na komerční využití	0,000
7.	vlivy ostatní neuvedené	II.	bez dalších vlivů	0,000
<b>Index polohy <math>I_P</math></b>				<b>0,856</b>

Výpočet ceny stavebního pozemku - § 3 a 4				
hodnota	název	v ýpočet	hodnota	jednotka
ZC	základní cena stavebního pozemku dle § 3	příloha č. 2, tab.č. 1 a 2 - Brno 6	<b>3 216,00</b>	Kč / m <sup>3</sup>
I <sub>T</sub>	index trhu	příloha č. 3, tab.č. 1	0,599	
I <sub>o</sub>	index omezujících vlivů pozemku	příloha č. 3, tab.č. 2	0,970	
I <sub>p</sub>	index polohy	příloha č. 3, tab.č. 3 nebo 4	0,856	
I	$I = I_T \times I_o \times I_p$		0,497	
ZCU	základní cena upravená stavebního pozemku	$ZCU = ZC \times I$	<b>1 599,52</b>	Kč / m <sup>2</sup>
Výpočet ceny stavebního pozemku dle § 4 odst. 1				
ZCU § 4	úprava ZCU dle § 4 odst. 1	ZCU	<b>1 599,52</b>	Kč / m <sup>2</sup>
	minimální cena dle § 4 odst. 7 vyhlášky		30,00	Kč / m <sup>2</sup>
v ýměry	pozemky v areálu Černovická 15, Brno mimo 4.500 m <sup>2</sup> pro dopravu	25 673,00	41 064 352,78	Kč
<b>Cena zjištěná pozemků umístěných v areálu Černovická 15 , Brno mimo pozemku určeného ÚP pro dopravu</b>			<b>41 064 352,78</b>	<b>Kč</b>

Výpočet jednotkové ceny pozemku komunikace - § 4 odst. 3 a 4 - komunikace				
hodnota	název	v ýpočet	hodnota	jednotka
ZC	základní cena stavebního pozemku dle § 3	dle výpočtu	<b>3 216,00</b>	Kč / m <sup>2</sup>
P1	kategorie charakter pozemní komunikace	dálnice, silnice, dráhy celostátní	-0,300	
P2	charakter a zastavěnost území	v k.ú. Sídlní části obce	0,050	
P3	povrchy	komunikace se zpevněným povrchem	0,000	
P4	vlivy ostatní neuvedené	bez dalších vlivů	0,000	
P5	komerční využití	bez možností komerčního využití	0,300	
I	index cenového porovnání	$I = P5 \times (1+P1+P2+P3+P4)$	<b>0,225</b>	
ZCU	základní cena upravená stavebního pozemku	$ZCU = ZC \times I$	<b>723,60</b>	Kč / m <sup>2</sup>
	omezení	$ZC \times 0,15 < ZCU < ZC \times 0,75$	482,40	2 412,00
ZCU	základní cena upravená stavebního pozemku dle § 4 odst. 3 a 4		<b>723,60</b>	Kč / m <sup>2</sup>
Cena zjištěná pozemku komunikace dle § 4 odst. 3 a 4				
v ýměra	část pozemku p.č. 158/1 k.ú. Komárov určená dle ÚP pro dopravu	5000,00	3 618 000,00	Kč
<b>Cena zjištěná části pozemku p.č. 158/1 k.ú. Komárov určená dle ÚP pro dopravu</b>			<b>3 618 000,00</b>	<b>Kč</b>

Pozemek p.č.	druh	výměra m2	zjištěná cena pozemku za 1 m2	Cena Kč
dle LV č. 10001 k.ú. Komárov a nájemní smlouvy mimo pozemků určených dle ÚP pro komunikaci	plocha provozního areálu	25 673	1 599,52	41 064 352,78
část pozemku p.č. 158/1 k.ú. Komárov určená dle ÚP pro komunikaci	plocha provozního areálu určená dle ÚP pro komunikaci	5 000	723,60	3 618 000,00
<b>Zjištěná cena pozemků</b>				<b>44 682 352,78</b>
zaokrouhlení				
<b>Cena pozemků dle LV č. 10001 k.ú. Komárov zjištěná podle cenového předpisu</b>				<b>44 682 400,00</b>

## 1.2. Ocenění pozemku porovnáním s nabízenými nemovitostmi

Cena nemovitosti zjištěná porovnávacím způsobem vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Tato metoda pro ocenění nemovitosti vychází z porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Věrohodnost této metody musí být založena na průkazných podkladech. Tato metoda je použitelná pouze v případě, že srovnávací nemovitosti jsou na trhu běžně obchodovány.

Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek : druhu a účelu věci, umístění, využitelnost, velikost, stupeň údržby, koncepce a technických parametrů, materiálu, kvality provedení, atd.

Pro stanovení porovnávací hodnoty nemovitosti byly zjišťovány ceny nabízených obdobných nemovitostí v této a obdobných lokalitách. Pro získání potřebných informací byla použita databáze realitních kanceláří a jejich údaje zveřejňované na internetu (viz příloha č. 6).

V daném případě jsou porovnávány současně zastavěné a nezastavěné pozemky, a proto musíme brát v úvahu, že **zastavěný pozemek je vlastně znehodnocen stavbou**, což v daném případě platí především, neboť stavby jsou na pozemcích dispozičně uspořádány značně velkoryse (nehospodárně vůči pozemku) a hodnota a kvalita staveb je docela nízká.

Také je nutné brát v úvahu **Územní plán města Brna** (příloha č. 4), kde jsou pozemky převážně zařazeny do druhu plochy – stavební, funkce – smíšená, funkční typ – smíšená výroby a služeb. JZ část areálu je ale uvažována jako plocha dopravní, dle výměr provedených z katastrální mapy se jedná o plochu cca 5.000 m<sup>2</sup>, která se nachází převážně na pozemku p.č. 158/1 k.ú. Komárov. V návrhu nového územního plánu je dokonce celý areál zařazen jako plocha určena pro dopravní infrastrukturu.

Pro účel ocenění bude plocha o výměře 5.000 m<sup>2</sup> z pozemku p.č. 158/1 k.ú. Komárov oceněna jako plocha dopravní infrastruktury, zbývající pozemky budou oceněny jako jeden funkční celek – areál pro garážování.

**Pozemky stavební - dle ÚP – pro zástavbu smíšenou - výroba a služby**

Zjištění ceny porovnáním - list 1					
č.	lokality	účel pozemku	stav sítí	pozemek m2	jiné
oceň. nem.	Brno Komárov	provozní areál	všechny již zavedeny	25673	pozemky zastavěny provozním areálem, zastavěnost 30 %
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	Brno - Horní Heršpice	pro komerční výstavbu	všechny IS i komunikace na hranici pozemku	8296	rovinný pozemek mezi průmyslovou zónou a řekou
2.	Brno - Horní Heršpice	pro komerční výstavbu	nejsou	8257	lichoběžníkový pozemek mezi železničními tratěmi
3.	Brno - Brněnské Ivanovice	pro komerční výstavbu	na hranici pozemku	16656	zpevněný pozemek v průmyslové zóně
4.	Brno, Vídeňská	pro komerční výstavbu	500 m od hranice pozemku	23366	louka v blízkosti ulice Vídeňská, dle ÚP k průmyslové výstavbě
5.	Brno - Bosonohy, Pražská	pro komerční výstavbu	v dosahu	4322	trojúhelníkový pozemek v blízkosti výpadevé silnice
6.	Brno - Bohunice, Kejbaly	pro komerční výstavbu	pouze E	2674	pozemek na okraji nově budované obytné lokality
7.	Brno - Dolní Heršpice	pro komerční výstavbu	nejsou	10182	pozemek v blízkosti Vídeňské ulice a železnice, zpevněný příjezd
8.	Brno - Dolní Heršpice	pro komerční výstavbu	nejsou	8102	pozemek v blízkosti Vídeňské ulice a železnice, zpevněný příjezd
9.	Brno - Bohunice, Kamenice	pozemek ke komerční výstavbě	pouze E	1793	pozemek v blízkosti obytné zóny a výpadevé silnice



Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2												
č.	cena požadovaná (zaplacená) Kč/m <sup>2</sup>	koeficient redukce na pramen	cena po redukcii na pramen	K1 poloha	K2 velikost	K3 IS, připravenost	K4 zastavěnost	K5 možné využití	K6 úvaha znalce	KC (1-6)	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího	
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	
1.	6 087	0,95	5 783	1,00	1,10	1,00	1,30	1,10	1,00	1,57	3 676	
2.	5 147	0,95	4 890	0,95	1,10	0,95	1,30	1,05	1,00	1,36	3 608	
3.	2 500	0,95	2 375	0,95	1,05	1,05	1,30	1,10	1,00	1,50	1 586	
4.	1 273	0,95	1 209	0,95	1,00	0,90	1,30	1,10	1,00	1,22	989	
5.	5 000	0,95	4 750	0,95	1,15	0,95	1,30	1,05	1,00	1,42	3 353	
6.	6 089	0,95	5 785	1,05	1,20	0,95	1,30	1,20	1,00	1,87	3 098	
7.	1 200	0,95	1 140	0,95	1,08	0,90	1,30	1,10	1,00	1,32	863	
8.	1 450	0,95	1 378	0,95	1,10	0,90	1,30	1,10	1,00	1,34	1 024	
9.	3 800	0,95	3 610	0,95	1,25	0,95	1,30	1,05	1,00	1,54	2 344	
Celkem průměr Kč											2 282	
Cena minimální Kč											863	
Cena maximální Kč											3 676	
<b>Odhad porovnávací hodnoty</b>											<b>Kč</b>	<b>2 142</b>
K1 Koeficient úpravy na polohu pozemku												
K2 Koeficient úpravy na velikost pozemku												
K3 Koeficient úpravy dle stavu IS a připravenosti pozemku												
K4 Koeficient úpravy dle současné zastavěnosti pozemku												
K5 Koeficient úpravy na možné budoucí využití pozemku												
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny - sloupec (8), skutečná kupní cena : Kr=1,00, u inzerce snižená												
KC Koeficient celkový KC = (K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6)												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty 1,00.												
<b>Hodnota pozemku stanovená porovnáním</b>										<b>Kč / m<sup>2</sup></b>	<b>2 142,00 Kč</b>	

Pozemek p.č.	druh	výměra m <sup>2</sup>	cena pozemku porovnáním za 1 m <sup>2</sup>	Cena Kč
dle LV č. 10001 k.ú. Komárov a nájemní smlouvy mimo pozemků určených dle ÚP pro komunikaci	plocha provozního areálu	25 673	2 142,00	54 991 566,00
část pozemku p.č. 158/1 k.ú. Komárov určená dle ÚP pro komunikaci	plocha provozního areálu určená dle ÚP pro komunikaci	5 000	963,90 <i>j.c pozemku pro komunikace je vypočtena jako 45 % z j.c. stavebního pozemku (§ 4 odst.3 vyhl.)</i>	4 819 500,00
<b>Cena pozemků stanovených porovnáním</b>				<b>59 811 066,00</b>
zaokrouhlení				
<b>Cena pozemků dle LV č. 10001 k.ú. Komárov stanovených porovnáním</b>				<b>59 811 100,00</b>

### 1.3. Stanovení obvyklé ceny pozemků

Stanovení výsledné obvyklé hodnoty nemovitého majetku (pozemků) je provedeno na základě váženého průměru vypočtených hodnot zjištěných výše uvedenými metodami, jejich vypovídací schopnosti a úvahy znalce. Komentář k jednotlivým oceňovacím metodám a výsledným cenám je proveden dále.

#### Metoda váženého průměru

Tato metoda váženého průměru pro zjištění hodnoty nemovité věci z vypočtených hodnot se použije v případě, kdy je na místě některé ze zjištěných hodnot přidělit jinou váhu než hodnotám druhým :

$$COB = (C_V \times V_V + C_P \times V_P) / (V_V + V_P)$$

COB – odhad obvyklé (obecné, tržní) ceny metodou váženého průměru

$C_V$  – cena zjištěná dle § 3 a 4 vyhlášky (cena vyhlášková)

$V_V$  – váha ceny vyhláškové

$C_P$  – cena stanovena porovnáním

$V_P$  – váha ceny stanovené porovnáním

Váhy přiřazené k jednotlivým vypočteným cenám byly stanoveny na základě způsobu vypočtených hodnot a jejich vztahu k ceně obvyklé (tržní) oceňovaných nemovitých věcí. Zdůvodnění výše použitých vah je uvedeno v komentáři.

#### Komentář k vypočteným cenám a jejich použitým vahám :

Cena zjištěná podle § 3 a 4 cenového předpisu –

- tato cena v mnoha případech nedostatečně zohledňuje umístění pozemku a jeho současné a možné budoucí využití
- v takto stanovené ceně je aspoň částečně zohledněn budoucí územní plán a tím se takto stanovená cena přibližuje k ceně obvyklé, ale v nedostačující míře
- váha použitá pro tuto cenu je nižší hodnoty

Cena zjištěná porovnáním –

- tato cena je odrazem definice ceny obvyklé dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - "obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění"
- při výpočtu byly převážně použity ceny nemovitých věcí nabízených, a proto pravděpodobnost uskutečnění prodeje v těchto hodnotách není 100 %, ale přesto se takto vypočtená hodnota nejvíce blíží k možné prodejní ceně nemovité věci
- **v této ceně je jako v jediné obsažen i vliv celkové rozlohy oceňovaných pozemků, což je v daném případě podstatný a neopomenutelný parametr značně ovlivňující jednotkovou cenu pozemku**

- **v této ceně bylo také možné dostatečně vyjádřit vliv současného i navrhovaného územního plánu, kde předmětné pozemky mají být využity na dopravní infrastrukturu a tím se jejich současná cena značně snižuje**
- váha použitá pro tuto ceny je vyšší

Rekapitulace, odvození obvyklé ceny pozemků	
Cena pozemků stanovená dle § 3 a 4 oceňovacího předpisu - cena zjištěná	44 682 400,00 Kč
váha ceny dle § 3 a 4	nižší
Cena pozemků zjištěná porovnáním	59 811 100,00 Kč
váha ceny stanovené porovnáním	vyšší
<b>Obvyklá cena pozemků</b>	<b>54 768 200,00 Kč</b>
zaokrouhlení	
<b>Obvyklá cena pozemků dle částečného LV č. 10001 k.ú. Komárov a nájemní smlouvy</b>	<b>54 768 000,00 Kč</b>

## 2. Výpočet jednotkových cen staveb dle druhu plochy a stanovení ceny obvyklé

Ocenění nemovitostí je provedeno pro každý objekt zvlášť několika obecně uznávanými metodami ocenění – výnosovou a porovnáním, stanovení výsledné ceny obvyklé je provedeno na základě vypočtených cen.

### 2.1. Ocenění staveb výnosovým způsobem na základě jednotkové ceny

Výnosová hodnota přináší čistě ekonomický pohled na cenu nemovitosti. Porovnávají se zde dosažitelné zisky z nemovitosti, pořízené za určitou cenu, se zisky dosažitelnými ze stejné částky uložené na určitý úrok. Ziskem zde bude nájemné.

Výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu.

Výpočet výnosovým způsobem bude proveden podle § 32 vyhl.č. 441/2013 Sb. v platném znění :

$$CV = N / p \times 100$$

kde

CV = cena zjištěná výnosovým způsobem  
 N = roční nájemné upravené  
 p = míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce

Roční nájemné se zjistí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného a nejsou-li k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se ve výši obvyklého nájemného podle § 2 odst.1 zákona o oceňování majetku. Do ročního nájemného se nezahrnují ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých nemovitostí.

Roční nájemné zjištěné za celou stavbu nebo soubor staveb se sníží o 40 % a o nájemné z pozemku, je-li jiného vlastníka. Jsou-li stavba a pozemek stejného vlastníka sníží se o 5 % z ceny pozemku.

K výpočtu ocenění výnosovým způsobem byly použity :

- 1) Údaje o výměrách ploch jednotlivých objektů z pasportů
- 2) Informace z provedeného místního šetření, ověření výkresové dokumentace
- 3) Informace o obvyklém nájemném v daném místě a čase, získané z inzerovaných nabídek na realitních serverech (příloha č 6)

V případě oceňovaných nemovitostí – provozních objektů umístěných v areálu Černovická 454/15 v Brně Komárově, které jsou v majetku Statutárního města Brna a jsou pronajímány společností SAKO Brno, a.s. na základě nájemní smlouvy bez členění na jednotlivé stavby a pozemky. V daném případě bude ziskem pro výpočet výnosové hodnoty roční součet předpokládaných příjmů z pronájmů oceňovaných nemovitostí vypočtený dle obvyklého nájemného. Příjmy z pronájmů jsou stanoveny na základě informací zjištěných z databáze realitních kanceláří, ze způsobu stanovení výše obvyklého nájemného a při zvážení reálného obvyklého nájemného a charakteru dané nemovitosti (její polohy, účelu a velikosti).

Doba, po kterou je možné reálně předpokládat příjmy z pronájmů nemovitostí, není v tomto případě omezena životností staveb (je více než 20 let) a výnosová hodnota bude stanovena matematickým vztahem pro výpočet věčné renty.

Míra kapitalizace pro nemovitosti je použita dle v příloze č. 22 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., v platném znění, pro nemovitosti pro výrobu a garážování ve výši 7,50 až 11,00 %, pro nemovitosti pro skladování ve výši 6,00 až 6,50 %.

**Stanovení jednotkového obvyklého nájemného dle druhu užitné plochy**

Pro stanovení obvyklého nájemného provozních a skladových prostor byly zjišťovány ceny nájemného nabízených obdobných nemovitostí v této a obdobných lokalitách. Pro získání potřebných informací byla použita databáze realitních kanceláří a jejich údaje zveřejňované na internetu (viz příloha č. 6).

**Výrobní a garážové prostory**

Stanovení obvyklého nájemného - list 1					
č.	lokality	účel	výměra	stav	jiné
oceň. objekt	Brno Komárov	garáže, opravný, provoz	20 až 1000	velmi dobrý	jednotlivé provozní objekty - garážování, opravná, nevytápěné
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	Brno - Komárov,	výrobní a skladové	1142	dobry	prostory umístěné v 1. a 2. NP s výtahem, kancelář soc. zázemí , v areálu s možností parkování
2.	Brno - Horní Heršpice, Sokolova	výrobní a skladové	629	dobry	2 výrobní haly , jedna s vestavbou kanceláří, sociálního zázemí a jídelnou, areál s dostatkem parkování
3.	Brno - Horní Heršpice, Sokolova	výrobní a skladové	636	po rekonstrukci	propojené haly 498 + 138 m2, 2 kanceláře, soc. zázemí a jídelna, areál s dostatkem parkování
4.	Brno - Královo Pole	výrobní a skladové	782	velmi dobrý	2 haly, 1 nevytápěná - 143 m2, 2. - vytápěná 450 m2 se sociálním zázemím a kanceláří, odstavná plocha 1309 m2
5.	Brno - Třitá, Křenová	provozní a skladové	682	dobry	prostory v přízemí objektu- sklady, lehká výroba, kanceláře, v areálu s ostrahou
6.	Brno - jih	výrobní a skladové	695	dobry	část zděné haly rozdělené na propojené sekce 90 -230 m2, venkovní plocha 200 m2, dvoupodlažní přístavba se soc.zázemím
7.	Brno - jih	dílny	500	velmi dobrý	vytápěná dílna 372 m2 s kancelářským celkem 130 m2, venkovní plocha 500 m2 ve střeženém areálu
8.	Brno - Třitá, Mlýnská	výrobní a skladové	420	dobry	prostory ve 2. a 3. NP čtyřpodlažní budovy s výtahem, po rekonstrukci, vytápěné, soc.zázemí (hala 350 m2, 2 x šatna s WC, sprcha, kancelář, výtah)

Stanovení obvyklého nájemného - list 2											
č.	cena požadovaná (zaplacená) Kč	koeficient redukce na pramen	cena po redukcii na pramen	K1 poloha	K2 velikost	K3 vybavenost	K4 účel	K5 stavebně tech. stav	K6 úvaha znalce	KC (1-6)	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1.	1 250	0,95	1 188	1,00	1,00	1,20	1,10	1,05	1,00	1,39	857
2.	1 250	0,95	1 188	1,00	1,00	1,20	1,10	1,10	1,00	1,45	818
3.	1 164	0,95	1 106	1,00	1,00	1,20	1,10	1,10	1,00	1,45	762
4.	1 920	0,95	1 824	1,00	1,00	1,30	1,20	1,20	1,00	1,87	974
5.	1 175	0,95	1 116	1,05	1,00	1,10	1,10	1,05	1,00	1,33	837
6.	1 080	0,95	1 026	1,00	1,00	1,05	1,10	0,90	1,00	1,04	987
7.	1 200	0,95	1 140	1,00	1,00	1,20	1,10	1,00	1,00	1,32	864
8.	1 300	0,95	1 235	1,05	1,00	1,20	1,10	1,30	1,00	1,80	685
Celkem průměr Kč											848
Minimum Kč											685
Maximum Kč											974
<b>Odhad obvyklého nájemného provozních prostor Kč /m2 / rok</b>											<b>833</b>
K1 Koeficient úpravy na polohu nemovitosti											
K2 Koeficient úpravy na velikost užitné plochy											
K3 Koeficient úpravy na vybavenost nemovitosti											
K4 Koeficient úpravy na možnosti využití nemovitosti											
K5 Koeficient úpravy na stavebnětechnický stav nemovitosti											
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny - sloupec (8), skutečná kupní cena : Kr=1,00, u inzerce snižená											
KC Koeficient celkový KC = (K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6)											
Odhad : průměr mínus 5 % rozdílu maxima a minima (zaokrouhleno)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty 1,00.											
<b>Odhad obvyklého nájemného provozních prostor Kč / m2 / rok</b>										<b>830,00 Kč</b>	

Dle podkladů z informací realitních kanceláří zveřejňovaných na internetu je obvyklé nájemné za provozní prostory – garáže - vypočteno ve výši **830,- Kč/m<sup>2</sup>/rok**.

Dle databáze znalce – archivace nájemních smluv - obvyklé nájemné v provozních prostorách nedaleko centra města Brna a ve výrobních areálech se pohybuje v rozmezí **750,- až 1.000,- Kč/m<sup>2</sup>/rok** v závislosti na stavebnětechnickém stavu a vybavenosti předmětných prostor.

**Skladové prostory**

Stanovení obvyklého nájemného - list 1					
č.	lokalita	účel	výměra	stav	jiné
oceň. objekt	Brno Komárov	sklady, lehká výroba	250 až 810	proměnlivý	skladové a provozní prostory ve výrobním areálu, v přízemí
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	Brno - Komárov	sklad	1142	dobry	lehká montovaná hala v přízemí ve střeženém areálu
2.	Brno - jih	skladová hala	1300	dobry	přízemní skladová hala se zázemím v přístavbě + 1560 m2 ve střeženém areálu, rampa, zpevněné plochy 2800 m2
3.	Brno - Trnitá, Křenová	sklady 3 x 600 m2	1800	dobry	3 podlaží po 600 m2 skladu, nákladní výtah, kanceláře v sousedním objektu
4.	Brno - Horní Heršpice, Vodařská	sklady	1800	dobry	temperované sklady , krytá rampa 88 m2 s plošinou, soc.zázemí v sousedním objektu, střežený areál
5.	Brno - Trnitá, Křenová	výrobní a skladové	1000	dobry	skladové či výrobní prostory v uzavřeném areálu, soc.zázemí v sousedním objektu
6.	Brno - Trnitá, Křenová	provozní a skladové	550	dobry	volný prostor ve 2.NP budovy s výtahem v uzavřeném areálu bez zázemí, vestavěná kancelář
7.	Brno - Brněnské Ivanovice, Kaštanová	sklady	418	dobry	lehká skladová hala, parkování a soc.zázemí v areálu, zpevněná plocha 200 m2
8.	Brno - jih	výrobní a skladové	423	dobry	nevytápěná zateplená hala s vestavbou kanceláře a soc.zázemí, zpevn. Plocha 2800 m2

Stanovení obvyklého nájemného - list 2											
č.	cena požadovaná (zaplacená) Kč	koeficient redukce na pramen	cena po redukcii na pramen	K1 poloha	K2 velikost	K3 vybavenost	K4 účel	K5 stavebně tech. stav	K6 úvaha znalce	KC (1-6)	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1.	1 250	0,95	1 188	1,00	0,98	1,20	1,05	1,20	1,00	1,48	801
2.	1 056	0,95	1 003	1,00	0,95	1,20	1,05	1,10	1,00	1,32	762
3.	675	0,95	641	1,00	0,90	1,10	1,05	1,10	1,00	1,14	561
4.	600	0,95	570	0,95	0,90	1,05	1,05	1,10	1,00	1,04	550
5.	800	0,95	760	1,00	0,99	1,05	1,05	1,10	1,00	1,20	633
6.	775	0,95	736	1,00	1,05	1,05	1,05	1,10	1,00	1,27	578
7.	648	0,95	616	0,95	1,06	1,10	1,00	1,05	1,00	1,16	529
8.	1 140	0,95	1 083	1,00	1,06	1,15	1,05	1,05	1,00	1,34	806
Celkem průměr Kč											582
Minimum Kč											529
Maximum Kč											806
<b>Odhad obvyklého nájemného skladových prostor Kč / m<sup>2</sup> / rok</b>											<b>569</b>
K1 Koeficient úpravy na polohu nemovitosti											
K2 Koeficient úpravy na velikost užitné plochy											
K3 Koeficient úpravy na vybavenost nemovitosti											
K4 Koeficient úpravy na možnosti využití nemovitosti											
K5 Koeficient úpravy na stavebnětechnický stav nemovitosti											
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny - sloupec (8), skutečná kupní cena : Kr=1,00, u inzerce snížená											
KC Koeficient celkový KC = (K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6)											
Odhad : průměr mínus 5 % rozdílu maxima a minima (zaokrouhleno)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty 1,00.											
<b>Odhad obvyklého nájemného skladových prostor Kč / m<sup>2</sup> / rok</b>											<b>570,00 Kč</b>

Dle podkladů z informací realitních kanceláří zveřejňovaných na internetu je obvyklé nájemné za skladové (výrobní) prostory- lehké sklady - vypočteno ve výši **570,- Kč/m<sup>2</sup>/rok**.

Dle databáze znalce – archivace nájemních smluv - obvyklé nájemné ve skladových prostorách bez jeřábových drah v blízkosti centra města Brna a ve výrobních areálech se pohybuje v rozmezí **500,- až 800,- Kč/m<sup>2</sup>/rok** v závislosti na stavebnětechnickém stavu a vybavenosti předmětných prostor.



## 2.2. Ocenění staveb porovnáním na základě jednotkové ceny

Cena nemovité věci zjištěná porovnáním vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Tato metoda pro ocenění nemovité věci (stavby a pozemky) vychází z porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Věrohodnost této metody musí být založena na průkazných podkladech. Tato metoda je použitelná pouze v případě, že srovnávací nemovitosti jsou na trhu běžně obchodovány.

Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek : druhu a účelu věci, umístění, využitelnost, velikost, stupeň údržby, koncepce a technických parametrů, materiálu, kvality provedení, atd.

Pro stanovení hodnoty nemovité věci porovnáním byly zjišťovány ceny již uskutečněných a nabízených obdobných nemovitých věcí v této a obdobných lokalitách. Pro získání potřebných informací byly použity informace z databáze realitních kanceláří a jejich údaje zveřejňované na internetu (viz příloha č. 6).

### Stanovení jednotkové porovnávací ceny dle druhu užitné plochy

Vzhledem ke způsobu daného výpočtu, kdy potřebujeme stanovit jednotkovou cenou na m<sup>2</sup> užitné plochy **objektu bez pozemku**, bude od srovnávacích cen, které jsou uvedeny včetně ceny pozemku, odečtena jejich obvyklá cena stanovená znalcem v tabulce.

### Výrobní a provozní prostory

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1					
č.	lokality	užitná plocha	sociální zázemí	pozemek m2	jiné
oceň. objekt	Brno Komárov	garáže, opravný, provoz 20 až 1000 m2	ne	ne	jednotlivé provozní objekty - garážování, opravná, nevytápěné
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	Brno - Obřany, u Židenického nádraží	sklad 506 m2, zp. Plocha 2422 m2	ne	5003 - cca 1200,- Kč/m2	areál se skladovou halou a zpevněnou plochou bez soc.zázemí
2.	Brno - Líšeň, Trnkova	1810 m2 - provozní plochy ve dvoupodlažním objektu	ano	2046 - cca 3.000,- Kč/m2	skladová hala včetně administrativní přístavby+ pozemek + parkování, po rekonstrukci
3.	Žabčice	skladová hala včetně zázemí a kanceláří 1243 m2	ano	3700 - cca 1.000,- Kč/m2	nová hala s dvoupodlažní přístavbou zázemí, rampou, všechny IS
4.	Vranovice, Kopečky	sklady, výroba, kanceláře, zázemí 900 m2	ano	2731 - cca 500,- Kč/m2	3 skladové objekty , administrativní v 1.NP, napojení na všechny IS
5.	Skrýje	výrobní skladové a administrativní prostory 7302 m2	ano	23153 - cca 400,- Kč/m2	komerční areál - sklady, kanceláře, tkalcovna, mimo obec

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2												
č.	cena požadovaná (zaplacená) Kč/m <sup>2</sup>	koeficient redukce na pramen	cena po redukci na pramen	K1 poloha	K2 velikost užitné plochy	K3 velikost pozemku	K4 stav objektu	K5 vybavenost objektu	K6 úvaha znalce	KC (1-6)	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího	
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	
1.	1 574	0,95	1 495	0,95	1,00	1,05	0,60	0,60	0,90	0,32	4 627	
2.	17 603	0,95	16 723	1,00	0,95	0,90	1,40	1,20	1,10	1,58	10 584	
3.	9 090	0,95	8 636	0,80	0,98	1,00	1,10	1,20	1,00	1,03	8 344	
4.	5 149	0,95	4 892	0,60	1,00	1,00	1,00	1,20	0,95	0,68	7 151	
5.	1 585	0,95	1 506	0,40	0,80	1,00	0,95	1,10	0,90	0,30	5 003	
Celkem průměr Kč											7 142	
minimum Kč											4 627	
maximum Kč											10 584	
<b>Odhad porovnávací hodnoty</b>											<b>Kč</b>	<b>6 844</b>
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu												
K2 Koeficient úpravy na velikost užitné plochy												
K3 Koeficient úpravy na velikost pozemku												
K4 Koeficient úpravy na celkový stav												
K5 Koeficient úpravy na vybavenost objektu												
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny - sloupec (8), skutečná kupní cena : Kr=1,00, u inzerce snižená												
KC Koeficient celkový KC = (K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6)												
Odhad : průměr mínus 5% rozdílů maxima a minima (zaokrouhлено)												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty 1,00.												
<b>Porovnávací hodnota nemovitosti za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy provozních prostor</b>										<b>6 840,00 Kč</b>		

Dle podkladů z informací realitních kanceláří zveřejňovaných na internetu je obvyklá prodejní cena provozních prostor (bez pozemku) – garáží - vypočtena ve výši **6.840,- Kč/m<sup>2</sup>**.

Dle databáze znalce – archivace kupních smluv - obvyklá prodejní cena výrobních a provozních prostor v blízkosti centra města Brna a ve výrobních areálech se pohybuje v rozmezí **4.500,- až 10.500,- Kč/m<sup>2</sup>** v závislosti na stavebnětechnickém stavu a vybavenosti předmětných prostor.

**Skladové prostory**

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1					
č.	lokality	užitná plocha	sociální zázemí	pozemek m2	jiné
oceň. objekt	Brno Komárov	sklady, provoz 25 až 810 m2	ne	0	skladové a provozní prostory ve výrobním areálu v přízemí
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	Brno - Obřany, u Židenického nádraží	sklad 506 m2, zp. Plocha 2422 m2	ne	5003 - cca 1200,- Kč/m2	areál se skladovou halou a zpevněnou plochou bez soc.zázemí
2.	Brno - Líšeň, Trnkova	1810 m2 - provozní plochy ve dvoupodlažním objektu	ano	2046 - cca 3.000,- Kč/m2	skladová hala včetně administrativní přístavby+ pozemek + parkování, po rekonstrukci
3.	Žabčice	skladová hala včetně zázemí a kanceláří 1243 m2	ano	3700 - cca 1.000,- Kč/m2	nová hala s dvoupodlažní přístavbou zázemí, rampou, všechny IS
4.	Vranovice, Kopečky	sklady, výroba, kanceláře, zázemí 900 m2	ano	2731 - cca 500,- Kč/m2	3 skladové objekty , administrativa v 1.NP, napojení na všechny IS
5.	Skrýje	výrobní skladové a administrativní prostory 7302 m2	ano	23153 - cca 400,- Kč/m2	komerční areál - sklady, kanceláře, tkalcovna, mimo obec

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2												
č.	cena požadovaná (zaplacená) Kč/m2	koeficient redukce na pramen	cena po redukcí na pramen	K1 poloha	K2 velikost užitné plochy	K3 velikost pozemku	K4 stav objektu	K5 vybavenost objektu	K6 úvaha znalce	KC (1-6)	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího	
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	
1.	1 574	0,95	1 495	0,95	1,00	1,05	0,80	0,70	0,90	0,50	2 974	
2.	17 603	0,95	16 723	1,00	0,95	0,90	1,60	1,30	1,10	1,96	8 548	
3.	9 090	0,95	8 636	0,80	0,98	1,00	1,30	1,30	1,00	1,32	6 518	
4.	5 149	0,95	4 892	0,60	1,00	1,00	1,20	1,25	0,95	0,86	5 721	
5.	1 585	0,95	1 506	0,40	0,80	1,00	1,15	1,20	0,90	0,40	3 789	
Celkem průměr Kč											5 510	
minimum Kč											2 974	
maximum Kč											8 548	
<b>Odhad porovnávací hodnoty</b>											<b>Kč</b>	<b>5 231</b>
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu												
K2 Koeficient úpravy na velikost užitné plochy												
K3 Koeficient úpravy na velikost pozemku												
K4 Koeficient úpravy na celkový stav												
K5 Koeficient úpravy na vybavenost objektu												
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny - sloupec (8), skutečná kupní cena : Kr=1,00, u inzerce snižená												
KC Koeficient celkový KC = (K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6)												
Odhad : průměr mínus 5% rozdílu maxima a minima (zaokrouhлено)												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty 1,00.												
<b>Porovnávací hodnota nemovitosti za 1 m2 užitné plochy skladových prostor</b>											<b>5 230,00 Kč</b>	

Dle podkladů z informací realitních kanceláří zveřejňovaných na internetu je obvyklá prodejní cena skladových prostor – lehkých skladů - vypočtena ve výši **5.230,- Kč/m<sup>2</sup>**.

Dle databáze znalce – archivace kupních smluv - obvyklá prodejní cena skladových prostor v blízkosti centra města Brna a ve výrobních areálech se pohybuje v rozmezí **3.000,- až 8.500,- Kč/m<sup>2</sup>** v závislosti na stavebnětechnickém stavu a vybavenosti předmětných prostor.

### **2.3. Způsob stanovení ceny obvyklé staveb**

Stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitého majetku (staveb) je provedeno na základě váženého průměru vypočtených hodnot zjištěných výše uvedenými metodami a úvahy znalce. Tato metoda váženého průměru pro zjištění hodnoty nemovitostí z vypočtených hodnot se použije v případě, kdy je na místě některé ze zjištěných hodnot přidělit jinou váhu než hodnotám druhým. Váhy jednotlivých cen jsou stanoveny v závislosti na kvalitě použité podkladové dokumentace, způsobu stanovení jednotlivých vypočtených hodnot a jejich vztahu k ceně obvyklé.

**Při stanovení ceny obvyklé staveb byla použita tato metoda :**

#### **Metoda váženého průměru**

$$\text{COB} = (\text{C}_V \times \text{V}_V + \text{C}_P \times \text{V}_P) / (\text{V}_V + \text{V}_P)$$

COB – odhad obvyklé (obecné, tržní) ceny metodou váženého průměru

C<sub>V</sub> – cena stanovena výnosovým způsobem na základě obvyklého nájemného

V<sub>V</sub> – váha ceny stanovené výnosovým způsobem dle obvyklého nájemného

C<sub>P</sub> – cena stanovena porovnáním dle nemovitostí nabízených na realitním trhu

V<sub>P</sub> – váha ceny stanovené porovnáním

Váhy přiřazené k jednotlivým vypočteným cenám byly stanoveny na základě způsobu vypočtených hodnot a jejich vztahu k ceně obvyklé (tržní) oceňovaných nemovitých věcí. Zdůvodnění výše použitých vah je uvedeno v komentáři.

#### **Komentář k vypočteným cenám a jejich použitým vahám :**

Cena stanovena výnosovým způsobem –

- je součtem předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu, diskontovaných (odúročných) na současnou hodnotu - jedná o čistě ekonomický pohled na cenu nemovitosti, který neúplně naplňuje požadavek o definici ceny obvyklé v zákoně o oceňování majetku
- váha použitá pro takto stanovenou cenu je nižší hodnoty

Cena zjištěné porovnáním –

- tato cena je odrazem definice ceny obvyklé dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - "obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění"

- při výpočtu byly převážně použity ceny nemovitých věcí nabízených, a proto pravděpodobnost uskutečnění prodeje v těchto hodnotách není 100 %, ale přesto se takto vypočtená hodnota nejvíce blíží k možné prodejní ceně nemovité věci
- váha použité pro tuto ceny je vyšší hodnoty

### ***Stanovení ceny obvyklé u speciálních staveb a technologií***

Pokud jsou předmětem ocenění speciální stavby a technologie, se kterými se na volném trhu neobchoduje, je jejich cena obvyklá stanovena na základě pořizovací ceny vedené v účetnictví, tato cena je aktualizována na současnou cenu pomocí koeficientu inflace ( $K_i$ ) použitého z cenových předpisů, dále je cena upravena o příslušné opotřebení majetku dle jeho stavu a násobena koeficientem prodejnosti ( $K_p$ ), který vnáší do ceny tržní prvek. Jedná se o způsob výpočtu, který je používán především pro ocenění movitého majetku.

### 3. Objekt bez čp/če na p.č. 156/3 – garáže (nyní údržba popelnic)

#### 3.1. Popis stavby :

Objekt bývalých garáží, který je nyní užíván jako objekt pro údržbu a sklad popelnic, je umístěn na pozemku p.č. 156/3 a nachází se v severozápadní okrajové části areálu. Objekt je tvořen jednodílnou přízemní halou z ocelového skeletu, která je rozdělena lehkými příčkami na 3 části, v prostřední části je umístěna vestavba kanceláře a šatny. Přístup do jednotlivých částí objektu je v úrovni přízemí z jižní strany několika vstupy (8 ks kovových vrat). Jedná se o přízemní halový objekt se sedlovou střechou mírného spádu.

Objekt je napojen na elektrickou síť a dešťovou kanalizaci.

#### Dispozice stavby :

1.NP – hala – provozní a skladový halový prostor rozdělený na 3 části, v prostřední části je zděná vestavba kanceláře a šatny

#### Popis konstrukcí a vybavení :

č.	Konstrukce a vybavení	Provedení
1	základy	základové pasy a patky
2	svislé konstrukce	ocelový skelet + VSŽ plech (obvodové stěny a příčky), zděná vestavba
3	stropy	nejsou provedeny
4	zastřešení	sedlová střecha - ocelové vazníky
5	krytiny střech	pozinkovaný plech
6	klempířské konstr.	z pozinkovaného plechu
7	úpravy vnitřních povrchů	není provedena
8	úpravy vnějších povrchů	nátěry
9	vnitřní obklady	nejsou provedeny
10	schody	nejsou provedeny
11	dveře	kovové, dřevěné hladké
12	vrata	kovová 8 x
13	okna	kovová jednoduchá
14	povrch podlah	betonové
15	vytápění	není zabudováno
16	elektroinstalace	230/400 V
17	bleskosvod	standardní
18	vnitřní vodovod	není zabudováno
19	vnitř. kanalizace	není zabudována
20	vnitř. plynovod	není zabudován
21	ohřev vody	není zabudován
22	vybavení kuchyní	není zabudováno
23	vnitřní hygienické vybavení	není zabudováno
24	výtahy	nejsou zabudovány
25	ostatní	není

**Stáří a stavebnětechnický stav objektu :**

Objekt byl postaven v roce 1988, asi před 18 lety byla provedena nová elektroinstalace a nátěry obvodových konstrukcí.

V současnosti je objekt v dobrém udržovaném stavebnětechnickém stavu i vzhledem k jeho konstrukčnímu provedení.

Zastavěná plocha		m <sup>2</sup>
1.NP	54,34*15,34	833,58
Užitná plocha		m <sup>2</sup>
sklady, dílny	(17,96+8,77+23,02)*15,04	748,24

**3.2. Ocenění výnosovým způsobem****Výpočet ročního nájemného**

objekt	umístění	účel pronájmu	podlahová plocha	nájemné za 1 m <sup>2</sup> /rok	roční nájemné
na p.č. 156/3	1.NP	dílny sklady	748,24	570,00 Kč	426 496,80 Kč
<b>Celkem</b>			<b>748,24</b>		<b>426 496,80 Kč</b>
<b>Korekce nájemného na výkyvy v obsazenosti - 90 % ročního nájemného</b>					<b>383 847,12 Kč</b>

**Výpočet ceny výnosovým způsobem**

<b>Roční nájemné celkem</b>		<b>Kč</b>	<b>383 847,12</b>
<b>Odpočtové položky</b>			
§ 32 odst. 5	40,00%	Kč	-153 538,85
5 % ceny zastavěných pozemků	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
pozemek p.č. 156/3	840	1 599,52	-67 179,84
<b>Roční upravené nájemné</b>	<b>N</b>	<b>Kč</b>	<b>163 128,43</b>
Roční upravené nájemné minimální	50,00% ročního nájemného	Kč	191 923,56
<b>Výpočet ceny výnosovým způsobem</b>			
	<b>CV = N / p x 100</b>		
Roční upravené nájemné	N	Kč	<b>191 923,56</b>
<b>Míra kapitalizace v procentech - příloha č. 22, u staveb s víceúčelovým užitím je stanovena dle převažujícího účelu užití</b>	p	sklady - hala	%
			<b>6,50%</b>
<b>Cena stavby stanovená výnosovým způsobem</b>		<b>Kč</b>	<b>2 952 670,15</b>
zaokrouhlení			
<b>Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>2 952 700,00</b>

**3.3. Ocenění porovnáním**

objekt	umístění	účel pronájmu	podlahová plocha	cena porovnáním za 1 m <sup>2</sup>	celková cena stanovená porovnáním
na p.č. 156/3	1.NP	dílny, sklady - vyšší světlá výška	748,24	5 230,00 Kč	3 913 295,20 Kč
<b>Cena stavby stanovená porovnáním</b>			<b>748,24</b>		<b>3 913 295,20 Kč</b>
zaokrouhlení					
<b>Cena stavby stanovená porovnáním - objekt na p.č. 156/3</b>					<b>3 913 300,00 Kč</b>

**3.4. Stanovení obvyklé ceny stavby**

Rekapitulace, odvození obvyklé ceny stavby	
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem	2 952 700,00 Kč
váha výnosové hodnoty	1
Cena stavby zjištěná porovnáním	3 913 300,00 Kč
váha ceny porovnáním	2
<b>Obvyklá cena stavby</b>	<b>3 593 100,00 Kč</b>
zaokrouhlení	
<b>Obvyklá cena stavby - objekt bez čp/če na p.č. 156/3</b>	<b>3 593 000,00 Kč</b>

**4. Objekt bez čp/če na p.č. 158/9 – ocelový montovaný přístřešek - sklad****4.1. Popis stavby :**

Objekt skladu náhradních dílů je umístěn na pozemku p.č. 158/9 a nachází se v západní okrajové části areálu. Objekt je tvořen jednodílnou přizemní halou z ocelového skeletu, která je rozdělena lehkou příčkou na 2 samostatně přístupné části. Přístup do jednotlivých částí objektu je v úrovni přízemí z jižní strany několika vstupy (2 ks kovových vrat). Jedná se o přizemní halový objekt se sedlovou střechou mírného spádu.

Objekt je napojen pouze na elektrickou síť.

**Dispozice stavby :**

1.NP – hala – skladový halový prostor rozdělený na 2 samostatně přístupné části



**Popis konstrukcí a vybavení :**

č.	Konstrukce a vybavení	Provedení
1	základy	základové pasy a patky
2	svislé konstrukce	ocelový skelet + vlnitý pozinkovaný plech
3	stropy	nejsou provedeny
4	zastřešení	sedlová střecha - ocelové nosníky
5	krytiny střech	pozinkovaný plech vlnitý
6	klempířské konstr.	nejsou provedeny
7	úpravy vnitřních povrchů	není provedena
8	úpravy vnějších povrchů	nátěry
9	vnitřní obklady	nejsou provedeny
10	schody	nejsou provedeny
11	dveře	nejsou zabudovány
12	vrata	kovová 2 x
13	okna	nejsou zabudovány
14	povrch podlah	betonové
15	vytápění	není zabudováno
16	elektroinstalace	230/400 V
17	bleskosvod	není zabudován
18	vnitřní vodovod	není zabudováno
19	vnitř.kanalizace	není zabudována
20	vnitř.plynovod	není zabudován
21	ohřev vody	není zabudován
22	vybavení kuchyní	není zabudováno
23	vnitřní hygienické vybavení	není zabudováno
24	výtahy	nejsou zabudovány
25	ostatní	není

**Stáří a stavebnětechnický stav objektu :**

Objekt byl postaven v roce 1968, asi před 18 lety byla provedena nová elektroinstalace a v ložském roce byly provedeny nátěry obvodových konstrukcí.

V současnosti je objekt v dobrém udržovaném stavebnětechnickém stavu i vzhledem k jeho konstrukčnímu provedení.

Zastavěná plocha		m <sup>2</sup>
1.NP	25,52*10,09	257,50
Užitná plocha		m <sup>2</sup>
sklad	(17,90+7,19)*9,80	245,88

**4.2. Ocenění výnosovým způsobem****Výpočet ročního nájemného**

objekt	umístění	účel pronájmu	podlahová plocha	nájemné za 1 m <sup>2</sup> /rok	roční nájemné
na p.č. 158/9	1.NP	sklady	245,88	520,00 Kč	127 857,60 Kč
<b>Celkem</b>			<b>245,88</b>		<b>127 857,60 Kč</b>
<b>Korekce nájemného na výkyvy v obsazenosti - 90 % ročního nájemného</b>					<b>115 071,84 Kč</b>

**Výpočet ceny výnosovým způsobem**

<b>Roční nájemné celkem</b>		<b>Kč</b>	<b>115 071,84</b>
<b>Odpočtové položky</b>			
§ 32 odst. 5	40,00%	Kč	-46 028,74
5 % ceny zastavěných pozemků	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
pozemek p.č. 158/9	257	1 599,52	-20 553,83
<b>Roční upravené nájemné</b>	<b>N</b>	<b>Kč</b>	<b>48 489,27</b>
Roční upravené nájemné minimální	50,00% ročního nájemného	Kč	57 535,92
<b>Výpočet ceny výnosovým způsobem <math>CV = N / p \times 100</math></b>			
Roční upravené nájemné	N	Kč	57 535,92
<b>Míra kapitalizace v procentech - příloha č. 22, u staveb s víceúčelovým užitím je stanovena dle převažujícího účelu užití</b>	p	sklady - hala	%
			<b>6,50%</b>
<b>Cena stavby stanovená výnosovým způsobem</b>		<b>Kč</b>	<b>885 168,00</b>
zaokrouhlení			
<b>Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>885 200,00</b>

**4.3. Ocenění porovnáním**

objekt	umístění	účel pronájmu	podlahová plocha	cena porovnáním za 1 m2	celková cena stanovená porovnáním
na p.č. 158/9	1.NP	sklady	245,88	4 800,00 Kč	1 180 224,00 Kč
<b>Cena stavby stanovená porovnáním</b>			<b>245,88</b>		<b>1 180 224,00 Kč</b>
zaokrouhlení					
<b>Cena stavby stanovená porovnáním - objekt na p.č. 158/9</b>					<b>1 180 200,00 Kč</b>

**4.4. Stanovení obvyklé ceny stavby**

Rekapitulace, odvození obvyklé ceny stavby	
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem	885 200,00 Kč
váha výnosové hodnoty	1
Cena stavby zjištěná porovnáním	1 180 200,00 Kč
váha ceny porovnáním	2
<b>Obvyklá cena stavby</b>	<b>1 081 866,67 Kč</b>
zaokrouhlení	
<b>Obvyklá cena stavby - objekt bez čp/če na p.č. 158/9</b>	<b>1 082 000,00 Kč</b>

**5. Objekt bez čp/če na p.č. 158/10 – objekt pro vytápění garáží (nyní sklad)****5.1. Popis stavby :**

Objekt se nachází na pozemku p.č. 158/10, je umístěn ve středové části areálu a tvoří přístavbu objektu garáží č. 2. Dříve objekt sloužil jako kotelna pro vytápění garáží, nyní je užíván jako sklad. Jedná se o malý zděný přízemní objekt s plochou střechou, který je rozdělen na 2 samostatně přístupné části. Přístup do jednotlivých částí objektu je v úrovni přízemí ze západní strany.

Objekt je napojen na elektrickou síť ze sousedního objektu garáží č. 2.

**Dispozice stavby :**

1.NP – dva malé samostatně přístupné prostory užívané jako sklady

**Popis konstrukcí a vybavení :**

č.	Konstrukce a vybavení	Provedení
1	základy	základové pasy
2	svislé konstrukce	zdivo v tl. 30 cm
3	stropy	rovné
4	zastřešení	pultová střecha
5	krytiny střech	pozinkovaný plech
6	klempířské konstr.	z pozinkovaného plechu
7	úpravy vnitřních povrchů	omítky
8	úpravy vnějších povrchů	omítky s nátěrem
9	vnitřní obklady	nejsou provedeny
10	schody	nejsou provedeny
11	dveře	kovové
12	vrata	nejsou zabudovány
13	okna	dřevěná zdvojená
14	povrch podlah	betonové
15	vytápění	není zabudováno
16	elektroinstalace	230/400 V
17	bleskosvod	není
18	vnitřní vodovod	není zabudováno
19	vnitř.kanalizace	není zabudována
20	vnitř.plynovod	není zabudován
21	ohřev vody	není zabudován
22	vybavení kuchyní	není zabudováno
23	vnitřní hygienické vybavení	není zabudováno
24	výtahy	nejsou zabudovány
25	ostatní	není

**Stáří a stavebnětechnický stav objektu :**

Objekt byl postaven v roce 1971, v roce 2010 byl společně se sousedním objektem zrekonstruován a upraven na sklad.

V současnosti je objekt v dobrém udržovaném stavebnětechnickém stavu.

<b>Zastavěná plocha</b>		m <sup>2</sup>
1.NP	4,99*4,35	21,71
<b>Užitná plocha</b>		m <sup>2</sup>
sklady, dílny	(2,08+2,09)*4,02	16,76

**5.2. Ocenění výnosovým způsobem****Výpočet ročního nájemného**

objekt	umístění	účel pronájmu	podlahová plocha	nájemné za 1 m <sup>2</sup> /rok	roční nájemné
na p.č. 158/10	1.NP	sklad	16,76	600,00 Kč	10 056,00 Kč
<b>Celkem</b>			<b>16,76</b>		<b>10 056,00 Kč</b>
<b>Korekce nájemného na výkyvy v obsazenosti - 90 % ročního nájemného</b>					<b>9 050,40 Kč</b>

**Výpočet ceny výnosovým způsobem**

<b>Roční nájemné celkem</b>		<b>Kč</b>	<b>9 050,40</b>
<b>Odpočtové položky</b>			
§ 32 odst. 5	40,00%	Kč	-3 620,16
5 % ceny zastavěných pozemků	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
pozemek p.č. 158/10	21	1 599,52	-1 679,50
<b>Roční upravené nájemné</b>	<b>N</b>	<b>Kč</b>	<b>3 750,74</b>
Roční upravené nájemné minimální	50,00% ročního nájemného	Kč	4 525,20
<b>Výpočet ceny výnosovým způsobem</b>			
	<b>CV = N / p x 100</b>		
Roční upravené nájemné	N	Kč	<b>4 525,20</b>
<b>Míra kapitalizace v procentech - příloha č. 22, u staveb s víceúčelovým užitím je stanovena dle převažujícího účelu užití</b>	p	sklady - budova	%
			<b>6,00%</b>
<b>Cena stavby stanovená výnosovým způsobem</b>		<b>Kč</b>	<b>75 420,00</b>
zaokrouhlení			
<b>Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>75 400,00</b>

**5.3. Ocenění porovnáním**

objekt	umístění	účel pronájmu	podlahová plocha	cena porovnáním za 1 m2	celková cena stanovená porovnáním
na p.č. 158/10	1.NP	malé sklady	16,76	5 230,00 Kč	87 654,80 Kč
<b>Cena stavby stanovená porovnáním</b>			<b>16,76</b>		<b>87 654,80 Kč</b>
zaokrouhlení					
<b>Cena stavby stanovená porovnáním - objekt na p.č. 158/10</b>					<b>87 700,00 Kč</b>

**5.4. Stanovení obvyklé ceny stavby**

Rekapitulace, odvození obvyklé ceny stavby	
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem	75 400,00 Kč
váha výnosové hodnoty	1
Cena stavby zjištěná porovnáním	87 700,00 Kč
váha ceny porovnáním	2
<b>Obvyklá cena stavby</b>	<b>83 600,00 Kč</b>
zaokrouhlení	
<b>Obvyklá cena stavby - objekt bez čp/če na p.č. 158/10</b>	<b>84 000,00 Kč</b>

**6. Objekt bez čp/če na p.č. 158/11 – čerpací stanice****6.1. Popis stavby :**

Objekt se nachází na pozemku p.č. 158/11 a jeho příslušenství na pozemku p.č. 158/2, je samostatně stojící a je umístěn v severní středové části areálu. Objekt se skládá ze zděného obslužného objektu, podzemních nádrží na paliva, nadzemní nádrže na močovinu (ve vlastnictví SAKO Brno, a.s.), výdejevého stojanu, zpevněných ploch a přístřešku.

Objekt je napojen na elektrickou síť, vodovod a kanalizaci.

**Dispozice stavby :**

podzemí – 2 x nádrže na paliva

1.NP – obslužný zděný objekt složený z kanceláře, skladu, olejového hospodářství a sociálního zázemí - přístřešek s výdejevěým stojanem a nádrží na močovinu (ve vlastnictví SAKO Brno, a.s.)

**Popis konstrukcí a vybavení :**

č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	
		obslužný objekt	přístřešek
1	základy	základové pasy	základové patky
2	svislé konstrukce	zdivo v tl. 30 cm	ocelové sloupy
3	stropy	rovné	nejsou provedeny
4	zastřešení	pultová střecha	pultová střecha, ocelové I nosníky
5	krytiny střech	pozinkovaný plech	pozinkovaný plech
6	klempířské konstr.	z pozinkovaného plechu	z pozinkovaného plechu
7	úpravy vnitřních povrchů	omítky	nejsou provedeny
8	úpravy vnějších povrchů	omítky	nejsou provedeny
9	vnitřní obklady	standardní	nejsou provedeny
10	schody	nejsou provedeny	nejsou provedeny
11	dveře	kovové a dřevěné do ocelových zárubní	nejsou zabudovány
12	vrata	nejsou zabudovány	nejsou zabudovány
13	okna	kovová jednoduchá, skleněné tvárnice	nejsou zabudovány
14	povrch podlah	keramická dlažba	zámková dlažba
15	vytápění	elektrické přímotopy	není zabudováno
16	elektroinstalace	230/400 V	není zabudována
17	bleskosvod	je	je
18	vnitřní vodovod	standardní	není zabudováno
19	vnitř.kanalizace	standardní	není zabudována
20	vnitř.plynovod	není zabudován	není zabudován
21	ohřev vody	není zabudován	není zabudován
22	vybavení kuchyní	není zabudováno	není zabudováno
23	vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadlo	není zabudováno
24	výtahy	nejsou zabudovány	nejsou zabudovány
25	ostatní	není	výdejový stojan paliva, nádrž na močovinu

**Stáří a stavebnětechnický stav objektu :**

Objekt byl postaven v roce 1981, v roce 1999 proběhlo technické zhodnocení (výměna podzemních nádrží, oprava obslužného objektu, nový výdejový stojan) ve výši 743.360,- Kč, v roce 2003 proběhlo další technické zhodnocení (montáž bezobslužného stojanu) ve výši 422 775,- Kč.

V současnosti je obslužný objekt nevyužívaný, olejové hospodářství umístěné v objektu je nefunkční a postupně chátrá, technologické vybavení (podzemní nádrže a výdejový stojan) je funkční a značně využíváné.

**6.2. Ocenění na základě pořizovací ceny**

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o nemovitost složenou z několika stavebních a technologických částí, bude ocenění provedeno na základě pořizovacích cen a technického zhodnocení, které bude přepočteno koeficienty inflace (Ki) na současné pořizovací ceny, které budou poníženy o

opotřebení nemovitosti a jeho technického vybavení a upraveny koeficientem prodejnosti (Kp) pro dosažení ceny obvyklé.

datum zařazení	předmět	pořizovací cena	Ki	současná pořizovací cena	opotřebení odhadem	Kp	současná cena obvyklá
1981	čerpací stanice - stavební i technologická část	867 768,00 Kč	2,437	2 114 750,62 Kč	85,00%	0,60	190 327,56 Kč
1999	technické zhodnocení - podzemní nádrže, stojan, oprava objektu	743 360,00 Kč	2,298	1 708 241,28 Kč	85,00%	0,60	153 741,72 Kč
2003	technické zhodnocení - výdejový stojan	422 775,00 Kč	1,983	838 362,83 Kč	75,00%	0,60	125 754,42 Kč
<b>Obvyklá cena objektu bez čp/če na p.č. 158/11 včetně příslušenství</b>							<b>469 823,69 Kč</b>
zaokrouhlení							
<b>Obvyklá cena objektu bez čp/če na p.č. 158/11 včetně příslušenství</b>							<b>470 000,00 Kč</b>

## 7. Objekt bez čp/če na p.č. 160 – garáž č. 2

### 7.1. Popis stavby :

Objekt garáží č. 2 je umístěn na pozemku p.č. 160 a nachází se ve východní části areálu. Objekt je tvořen jednodílnou přízemní halou ze železobetonového skeletu s vyzdívkou a sedlovou střechou mírného spádu z ocelových vazníků. Objekt je volné dispozice – ve východní části je provedena vestavba ČOV z mycího procesu popelnic (v majetku SAKO Brno, a.s.). Přístup do objektu je v úrovni přízemí z jižní strany několika vjezdy (12 ks sekvenčních vrat) a ze severní strany (4 ks kovových otvíracích vrat).

Objekt je napojen na elektrickou síť, vodovod, dešťovou kanalizaci a splaškovou kanalizaci přes ČOV.

### Dispozice stavby :

1.NP – hala – volné dispozice sloužící ke garážování technických vozidel s vjezdy po celé délce jižní strany a několika vjezdy také ze severní strany, ve východní části haly je provedena ČOV



**Popis konstrukcí a vybavení :**

č.	Konstrukce a vybavení	Provedení
1	základy	základové pasy a patky
2	svíslé konstrukce	ŽB skelet + vyzdívka v tl. 30 cm, zděná vestavba
3	stropy	nejsou provedeny
4	zastřešení	sedlová střecha - ocelové vazníky
5	krytiny střech	sendvičové panely s plechovou krytinou
6	klempířské konstr.	z pozinkovaného plechu
7	úpravy vnitřních povrchů	omítky
8	úpravy vnějších povrchů	omítky
9	vnitřní obklady	pouze v prostoru myčky
10	schody	nejsou provedeny
11	dveře	plastové do vestavby
12	vrata	12 x sekvenční s plastovým povrchem, 4 x kovová otvírává
13	okna	kovová jednoduchá
14	povrch podlah	zátežová stěrka
15	vytápění	není zabudováno
16	elektroinstalace	230/400 V
17	bleskosvod	standardní
18	vnitřní vodovod	je rozveden v mycí lince
19	vnitř.kanalizace	je rozvedena v mycí lince
20	vnitř.plynovod	není zabudován
21	ohřev vody	není zabudován
22	vybavení kuchyní	není zabudováno
23	vnitřní hygienické vybavení	není zabudováno
24	výtahy	nejsou zabudovány
25	ostatní	nucené odvětrání celé haly, biologická technologie ČOV

**Stáří a stavebnětechnický stav objektu :**

Objekt byl postaven v roce 1965, v roce 2007 byla provedena vestavba ČOV, v letech 2010 – 2011 byla provedena celková rekonstrukce objektu – zajištění základů mikropiloty, nová střešní konstrukce včetně krytiny, vazníků a nuceného odsávání, nová elektroinstalace a nová vrata (2012).

V současnosti je objekt ve velmi dobrém stavebnětechnickém stavu.

Zastavěná plocha		m <sup>2</sup>
1.NP	48,42*21,38	1 035,22
Užitná plocha		m <sup>2</sup>
garáže s mycí linkou	47,66*20,60	981,80

**7.2. Ocenění výnosovým způsobem****Výpočet ročního nájemného**

objekt	umístění	účel pronájmu	podlahová plocha	nájemné za 1 m2/ rok	roční nájemné
na p.č. 160	1.NP	garáže	981,80	830,00 Kč	814 894,00 Kč
<b>Celkem</b>			<b>981,80</b>		<b>814 894,00 Kč</b>
<b>Korekce nájemného na výkyvy v obsazenosti - 90 % ročního nájemného</b>					<b>733 404,60 Kč</b>

**Výpočet ceny výnosovým způsobem**

<b>Roční nájemné celkem</b>		<b>Kč</b>	<b>733 404,60</b>
<b>Odpočtové položky</b>			
§ 32 odst. 5	40,00%	Kč	-293 361,84
5 % ceny zastavěných pozemků	m2	Kč/m2	
pozemek p.č. 160	1032	1 599,52	-82 535,23
<b>Roční upravené nájemné</b>	<b>N</b>	<b>Kč</b>	<b>357 507,53</b>
Roční upravené nájemné minimální	50,00% ročního nájemného	Kč	366 702,30
<b>Výpočet ceny výnosovým způsobem</b>			
	<b>CV = N / p x 100</b>		
Roční upravené nájemné	N	Kč	<b>366 702,30</b>
<b>Míra kapitalizace v procentech - příloha č. 22, u staveb s víceúčelovým užitím je stanovena dle převažujícího účelu užití</b>	p	garáže - hala	%
			<b>10,00%</b>
<b>Cena stavby stanovená výnosovým způsobem</b>		<b>Kč</b>	<b>3 667 023,00</b>
zaokrouhlení			
<b>Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>3 667 000,00</b>

**7.3. Ocenění porovnáním**

objekt	umístění	účel pronájmu	podlahová plocha	cena porovnáním za 1 m2	celková cena stanovená porovnáním
na p.č. 160	1.NP	garáže	981,80	6 840,00 Kč	6 715 512,00 Kč
<b>Cena stavby stanovená porovnáním</b>			<b>981,80</b>		<b>6 715 512,00 Kč</b>
zaokrouhlení					
<b>Cena stavby stanovená porovnáním - objekt na p.č. 160</b>					<b>6 715 500,00 Kč</b>

**7.4. Stanovení obvyklé ceny stavby**

Rekapitulace, odvození obvyklé ceny stavby	
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem	3 667 000,00 Kč
váha výnosové hodnoty	1
Cena stavby zjištěná porovnáním	6 715 500,00 Kč
váha ceny porovnáním	2
<b>Obvyklá cena stavby</b>	<b>5 699 333,33 Kč</b>
zaokrouhlení	
<b>Obvyklá cena stavby - objekt bez čp/če na p.č. 160</b>	<b>5 699 000,00 Kč</b>

**8. Objekt bez čp/če na p.č. 161 – gumárna, kancelář****8.1. Popis stavby :**

Původní objekt gumárny a kanceláře z roku 1971 je stále užíván ke svému účelu, je umístěn na pozemku p.č. 161 a nachází se ve východní části areálu. Objekt je samostatně stojící, přízemní zděný s pultovou střechou a tvoří ho dva samostatně přístupné prostory – kancelář se zádveřím a gumárna. Přístup do jednotlivých částí objektu je v úrovni přízemí z jižní strany do kanceláře a ze severní strany do gumárny.

Objekt je napojen na elektrickou síť a dešťovou kanalizaci.

**Dispozice stavby :**

- 1.NP – východní část - kancelář se zádveřím
- západní část - gumárna

**Popis konstrukcí a vybavení :**

č.	Konstrukce a vybavení	Provedení
1	základy	základové pasy
2	svislé konstrukce	zdivo v tl. 15 až 40 cm
3	stropy	dřevěné trámové
4	zastřešení	pultová střecha
5	krytiny střech	živičná
6	klempířské konstr.	z pozinkovaného plechu
7	úpravy vnitřních povrchů	omítky
8	úpravy vnějších povrchů	omítky
9	vnitřní obklady	nejsou provedeny
10	schody	nejsou provedeny
11	dveře	hladké plné do ocelových zárubní , kovové
12	vrata	nejsou zabudována
13	okna	dřevěná dvojíta
14	povrch podlah	betonové , keramická dlažba
15	vytápění	elektrické přímotopy
16	elektroinstalace	230/400 V
17	bleskosvod	standardní
18	vnitřní vodovod	není zabudováno
19	vnitř.kanalizace	není zabudována
20	vnitř.plynovod	není zabudován
21	ohřev vody	není zabudován
22	vybavení kuchyní	není zabudováno
23	vnitřní hygienické vybavení	není zabudováno
24	výtahy	nejsou zabudovány
25	ostatní	není

**Stáří a stavebnětechnický stav objektu :**

Objekt byl postaven v roce 1971 a dosud nebyly na objektu prováděny žádné větší opravy a rekonstrukce – pouze běžná údržba.

V současnosti je objekt ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu – nutná větší rekonstrukce.

Zastavěná plocha		m <sup>2</sup>
1.NP	15,09*5,00+1,55*3,34	80,63
Užitná plocha		m <sup>2</sup>
gumárna	9,28*4,35	40,37
kancelář	4,66*4,17+2,50*1,12	22,23

**8.2. Ocenění výnosovým způsobem****Výpočet ročního nájemného**

objekt	umístění	účel pronájmu	podlahová plocha	nájemné za 1 m2/ rok	roční nájemné
na p.č. 161	1.NP	gumárna	40,37	600,00 Kč	24 222,00 Kč
na p.č. 161	1.NP	kancelář	22,23	830,00 Kč	18 450,90 Kč
<b>Celkem</b>			<b>62,60</b>		<b>42 672,90 Kč</b>
<b>Korekce nájemného na výkyvy v obsazenosti - 90 % ročního nájemného</b>					<b>38 405,61 Kč</b>

**Výpočet ceny výnosovým způsobem**

<b>Roční nájemné celkem</b>		<b>Kč</b>	<b>38 405,61</b>
<b>Odpočtové položky</b>			
§ 32 odst. 5	40,00%	Kč	-15 362,24
5 % ceny zastavených pozemků	m2	Kč/m2	
pozemek p.č. 161	81	1 599,52	-6 478,06
<b>Roční upravené nájemné</b>	<b>N</b>	<b>Kč</b>	<b>16 565,31</b>
Roční upravené nájemné minimální	50,00% ročního nájemného	Kč	19 202,81
<b>Výpočet ceny výnosovým způsobem</b>			
	<b>CV = N / p x 100</b>		
Roční upravené nájemné	N	Kč	<b>19 202,81</b>
<b>Míra kapitalizace v procentech - příloha č. 22, u staveb s víceúčelovým užitím je stanovena dle převažujícího účelu užití</b>	p	administrativa 6,5 % + výroba 7,5% - budova	<b>7,00%</b>
<b>Cena stavby stanovená výnosovým způsobem</b>		<b>Kč</b>	<b>274 325,79</b>
zaokrouhlení			
<b>Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>274 300,00</b>

**8.3. Ocenění porovnáním**

objekt	umístění	účel pronájmu	podlahová plocha	cena porovnáním za 1 m <sup>2</sup>	celková cena stanovená porovnáním
na p.č. 161	1.NP	gumárna	40,37	5 230,00 Kč	211 135,10 Kč
na p.č. 161	1.NP	kancelář	22,23	6 840,00 Kč	152 053,20 Kč
<b>Cena stavby stanovená porovnáním</b>			<b>62,60</b>		<b>363 188,30 Kč</b>
zaokrouhlení					
<b>Cena stavby stanovená porovnáním - objekt na p.č. 161</b>					<b>363 200,00 Kč</b>

**8.4. Stanovení obvyklé ceny stavby**

Rekapitulace, odvození obvyklé ceny stavby	
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem	274 300,00 Kč
váha výnosové hodnoty	1
Cena stavby zjištěná porovnáním	363 200,00 Kč
váha ceny porovnáním	2
<b>Obvyklá cena stavby</b>	<b>333 566,67 Kč</b>
zaokrouhlení	
<b>Obvyklá cena stavby - objekt bez čp/če na p.č. 161</b>	<b>334 000,00 Kč</b>

**9. Objekt bez čp/če na p.č. 162 – garáž č. 1****9.1. Popis stavby :**

Objekt garáží č. 1 je umístěn na pozemku p.č. 162 a nachází se v západní části areálu. Objekt je tvořen jednodílnou přízemní halou ze železobetonového skeletu s vyzdívkou a sedlovou střechou mírného spádu z ocelových vazníků. Objekt je volné dispozice a je určen ke garážování technických vozidel. Přístup do objektu je v úrovni přízemí z jižní strany několika vjezdy (12 ks sekvenčních vrat) a ze severní strany (4 ks kovových otvíravých vrat).

Objekt je napojen na elektrickou síť a dešťovou kanalizaci.

**Dispozice stavby :**

1.NP – hala – volné dispozice sloužící ke garážování technických vozidel s vjezdy po celé délce jižní strany a několika vjezdy také ze severní strany

**Popis konstrukcí a vybavení :**

č.	Konstrukce a vybavení	Provedení
1	základy	základové pasy a patky
2	svislé konstrukce	ŽB skelet + vyzdívka v tl. 30 cm
3	stropy	nejsou provedeny
4	zastřešení	sedlová střecha - ocelové vazníky
5	krytiny střech	sendvičové panely s plechovou krytinou
6	klempířské konstr.	z pozinkovaného plechu
7	úpravy vnitřních povrchů	omítky
8	úpravy vnějších povrchů	omítky
9	vnitřní obklady	nejsou provedeny
10	schody	nejsou provedeny
11	dveře	nejsou zabudovány
12	vrata	12 x sekvenční s plastovým povrchem, 4 x kovová otvírává
13	okna	kovová jednoduchá
14	povrch podlah	zátežová stěrka
15	vytápění	není zabudováno
16	elektroinstalace	230/400 V
17	bleskosvod	standardní
18	vnitřní vodovod	není zabudován
19	vnitř.kanalizace	není zabudována
20	vnitř.plynovod	není zabudován
21	ohřev vody	není zabudován
22	vybavení kuchyní	není zabudováno
23	vnitřní hygienické vybavení	není zabudováno
24	výtahy	nejsou zabudovány
25	ostatní	nucené odvětrání celé haly

**Stáří a stavebnětechnický stav objektu :**

Objekt byl postaven v roce 1963, v letech 2010 – 2011 byla provedena celková rekonstrukce objektu – zajištění základů mikropiloty, nová střešní konstrukce včetně krytiny, vazníků a nuceného odsávání, nová elektroinstalace a nová vrata (2012).

V současnosti je objekt ve velmi dobrém stavebnětechnickém stavu.

Zastavěná plocha		m <sup>2</sup>
1.NP	48,58*21,53	1 045,93
Užitná plocha		m <sup>2</sup>
garáže	47,98*20,53	985,03

**9.2. Ocenění výnosovým způsobem****Výpočet ročního nájemného**

objekt	umístění	účel pronájmu	podlahová plocha	nájemné za 1 m2/ rok	roční nájemné
na p.č. 162	1.NP	garáže	985,03	830,00 Kč	817 574,90 Kč
<b>Celkem</b>			<b>985,03</b>		<b>817 574,90 Kč</b>
<b>Korekce nájemného na výkyvy v obsazenosti - 90 % ročního nájemného</b>					<b>735 817,41 Kč</b>

**Výpočet ceny výnosovým způsobem**

<b>Roční nájemné celkem</b>		<b>Kč</b>	<b>735 817,41</b>
<b>Odpočtové položky</b>			
§ 32 odst. 5	40,00%	Kč	-294 326,96
5 % ceny zastavěných pozemků	m2	Kč/m2	
pozemek p.č. 162	1027	1 599,52	-82 135,35
<b>Roční upravené nájemné</b>	<b>N</b>	<b>Kč</b>	<b>359 355,09</b>
Roční upravené nájemné minimální	50,00% ročního nájemného	Kč	367 908,71
<b>Výpočet ceny výnosovým způsobem</b>			
	<b>CV = N / p x 100</b>		
Roční upravené nájemné	N	Kč	<b>367 908,71</b>
<b>Míra kapitalizace v procentech - příloha č. 22, u staveb s víceúčelovým užitím je stanovena dle převažujícího účelu užití</b>	p	garáže - hala	%
			<b>10,00%</b>
<b>Cena stavby stanovená výnosovým způsobem</b>		<b>Kč</b>	<b>3 679 087,05</b>
zaokrouhlení			
<b>Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>3 679 100,00</b>



**9.3. Ocenění porovnáním**

objekt	umístění	účel pronájmu	podlahová plocha	cena porovnáním za 1 m2	celková cena stanovená porovnáním
na p.č. 162	1.NP	garáže	985,03	6 840,00 Kč	6 737 605,20 Kč
<b>Cena stavby stanovená porovnáním</b>			<b>985,03</b>		<b>6 737 605,20 Kč</b>
zaokrouhlení					
<b>Cena stavby stanovená porovnáním - objekt na p.č. 162</b>					<b>6 737 600,00 Kč</b>

**9.4. Stanovení obvyklé ceny stavby**

Rekapitulace, odvození obvyklé ceny stavby	
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem	3 679 100,00 Kč
váha výnosové hodnoty	1
Cena stavby zjištěná porovnáním	6 737 600,00 Kč
váha ceny porovnáním	2
<b>Obvyklá cena stavby</b>	<b>5 718 100,00 Kč</b>
zaokrouhlení	
<b>Obvyklá cena stavby - objekt bez čp/če na p.č. 162</b>	<b>5 718 000,00 Kč</b>

**10. Objekt bez čp/če na p.č. 173 – fyzicky neexistuje**

Dle LV č. 10001 k.ú. Komárov ze dne 26.11.2019 je na pozemku p.č. 173 zapsán objekt bez čp/če – občanská vybavenost. Dle provedeného místního šetření na pozemku p.č. 173 není postaven žádný objekt, pouze zpevněná plocha užívaná jako parkoviště.

**11. Příslušenství – odstavná plocha na p.č. 158/1**

Odstavná plocha, která je umístěna na pozemku p.č. 158/1 slouží jako příslušenství oceňovaných nemovitostí a její cena je zahrnuta v ceně jednotlivých objektů.

**12. Rekapitulace**

Číslo	inv.č.	Popis	Cena (Kč)
1.		pozemky p.č. 88/4, 156/1, 156/3, 158/1, 158/2, 158/9, 158/10, 158/11, 158/12, 158/13, 159, 160, 161, 162, 171, 172/1, 172/2, 173 k.ú. Komárov	54 768 000,00 Kč
2.	1629	objekt bez čp/če na p.č. 156/3 - garáže (nyní údržba popelnic)	3 593 000,00 Kč
3.	1207	objekt bez čp/če na p.č. 158/9 - ocelový montovaný přístřešek - sklad	1 082 000,00 Kč
4.	1454	objekt bez čp/če na p.č. 158/10 - objekt pro vytápění garáží (nyní sklad)	84 000,00 Kč
5.	2194	objekt bez čp/če na p.č. 158/11 - čerpací stanice	470 000,00 Kč
6.	1033	objekt bez čp/če na p.č. 160 - garáže č. 2	5 699 000,00 Kč
7.	1167	objekt bez čp/če na p.č. 161 - gumárna, kancelář	334 000,00 Kč
8.	1035	objekt bez čp/če na p.č. 162 - garáže č. 1	5 718 000,00 Kč
9.		objekt bez čp/če na p.č. 173 - fyzicky neexistuje	0,00 Kč
10.	2168	příslušenství - odstavná plocha na p.č. 158/1 - zahrnuta v ceně objektů	0,00 Kč
<b>Cena pronajímaných nemovitých věcí stanovená na základě obvyklých jednotkových cen pozemků a staveb (včetně DPH)</b>			<b>71 748 000,00 Kč</b>
<i>Poznámka : takto vypočtená cena nemovitých věcí je stanovena včetně DPH, neboť podkladem pro tyto výpočty byly ceny již obsahující DPH.</i>			

## **C.II. Výpočet ceny nemovité věci výnosovým způsobem dle nájemní smlouvy**

### **1. Ocenění staveb a pozemků výnosovým způsobem na základě nájemní smlouvy**

Výnosová hodnota přináší čistě ekonomický pohled na cenu nemovitosti. Porovnávají se zde dosažené zisky z nemovitosti, pořízené za určitou cenu, se zisky dosažitelnými ze stejné částky uložené na určitý úrok. Ziskem zde bude nájemné.

Výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu.

Výpočet výnosovým způsobem bude proveden podle vzorce :

$$CV = N / p \times 100$$

kde

CV = cena zjištěná výnosovým způsobem  
N = roční nájemné upravené  
p = míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce

Roční nájemné za pronajímané pozemky a stavby bylo stanoveno dle nájemní smlouvy (příloha č. 5), jeho výše byla dopočítána dle meziroční míry inflace na úroveň roku 2020.

Roční nájemné zjištěné za celý soubor pronajímaných staveb a pozemků se sníží o náklady související s pronájmem (daň z nemovitosti, pojištění nemovitostí, údržbu a správu nemovitostí, případně nájemné z pozemku atd.)

K výpočtu ocenění výnosovým způsobem byly použity :

- 1) Nájemní smlouvy včetně jejich 14 dodatků (příloha č. 5)
- 2) Informace z účetnictví majitele (pojištění nemovitosti, daň z nemovitosti)
- 3) Informace z provedeného místního šetření o stavu a údržbě nemovitostí
- 4) Informace z ČSÚ – meziroční míra inflace

V případě oceňovaných nemovitostí – provozních objektů umístěných v areálu Černovická 454/15 v Brně Komárově, které jsou v majetku Statutárního města Brna a jsou pronajímány společností SAKO Brno, a.s. na základě nájemní smlouvy bez členění na jednotlivé stavby a pozemky. V daném případě bude ziskem pro výpočet výnosové hodnoty roční součet příjmů z pronájmů oceňovaných nemovitostí stanovený na základě nájemní smlouvy.

Dle předložené **nájemní smlouvy** a jejich 14 – ti kusů dodatků (příloha č. 5), poslední z data 22.12.2016, jsou oceňované nemovitosti pronajímány na dobu neurčitou společností SAKO Brno, a.s. za roční nájemné ve výši 4.998.504,- Kč (bez DPH). K datu ocenění by mělo být nájemné dle ujednání nájemní smlouvy navýšeno o inflace roku 2017, 2018 a 2019.

Doba, po kterou je možné reálně předpokládat příjmy z pronájmu nemovitostí, není v tomto případě omezena životností staveb (je více než 20 let) a výnosová hodnota bude stanovena matematickým vztahem pro výpočet věčné renty.

Míra kapitalizace pro nemovitosti je použita dle v příloze č. 22 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., v platném znění, pro nemovitosti pro výrobu a garážování ve výši 7,50 až 11,00 %, pro nemovitosti pro skladování ve výši 6,00 až 6,50 %. Pro výpočet byla využita míra kapitalizace dle převažujících objektů.

## 2. Výpočet ceny pronajímaných nemovitostí (pozemky + stavby) výnosovým způsobem

<b>Roční nájemné dle nájemní smlouvy ze dne 22.12.2016</b>		<b>Kč</b>	<b>4 998 504,00</b>
Roční nájemné za rok 2017 = nájemné roku 2016 zvýšené o inflaci roku 2016	0,70%	Kč	5 033 493,53
Roční nájemné za rok 2018 = nájemné roku 2017 zvýšené o inflaci roku 2017	2,50%	Kč	5 159 330,87
Roční nájemné za rok 2019 = nájemné roku 2018 zvýšené o inflaci roku 2018	2,10%	Kč	5 267 676,81
Roční nájemné za rok 2020 = nájemné roku 2019 zvýšené o inflaci roku 2019	2,80%	Kč	5 415 171,77
<b>Roční nájemné dle nájemní smlouvy za rok 2020 + DPH</b>		<b>Kč</b>	<b>6 552 357,84</b>
<b>Odpočtové položky</b>			
daň z nemovitostí - není hrazena		Kč	0,00
pojištění nemovitosti - stanovené odhadem		Kč	60 000,00
náklady na údržbu - hrazeny nájemcem		Kč	0,00
nájemné za pozemek		Kč	0,00
náklady na správu nemovitosti - odhadem		Kč	100 000,00
<b>Roční upravené nájemné</b>	<b>N</b>	<b>Kč</b>	<b>6 392 357,84</b>
<b>Výpočet ceny výnosovým způsobem</b>			
	<b>CV = N / p x 100</b>		
Roční upravené nájemné	N	Kč	6 392 357,84
<b>Míra kapitalizace v procentech - příloha č. 22, u staveb s víceúčelovým užitím je stanovena dle převažujícího účelu užití</b>	p	garáže, sklady 6 - 11 %	%
			<b>9,00%</b>
<b>Cena pronajímaných staveb a pozemků stanovená výnosovým způsobem</b>		<b>Kč</b>	<b>71 026 198,18</b>
zaokrouhlení			
<b>Cena pronajímaných staveb a pozemků stanovená výnosovým způsobem včetně DPH</b>		<b>Kč</b>	<b>71 026 000,00</b>

**D. ZÁVĚR POSUDKU**

Číslo	inv.č.	Popis	Cena (Kč)
1.		pozemky p.č. 88/4, 156/1, 156/3, 158/1, 158/2, 158/9, 158/10, 158/11, 158/12, 158/13, 159, 160, 161, 162, 171, 172/1, 172/2, 173 k.ú. Komárov	54 768 000,00 Kč
2.	1629	objekt bez čp/če na p.č. 156/3 - garáže (nyní údržba popelnic)	3 593 000,00 Kč
3.	1207	objekt bez čp/če na p.č. 158/9 - ocelový montovaný přístřešek - sklad	1 082 000,00 Kč
4.	1454	objekt bez čp/če na p.č. 158/10 - objekt pro vytápění garáží (nyní sklad)	84 000,00 Kč
5.	2194	objekt bez čp/če na p.č. 158/11 - čerpací stanice	470 000,00 Kč
6.	1033	objekt bez čp/če na p.č. 160 - garáže č. 2	5 699 000,00 Kč
7.	1167	objekt bez čp/če na p.č. 161 - gumárna, kancelář	334 000,00 Kč
8.	1035	objekt bez čp/če na p.č. 162 - garáže č. 1	5 718 000,00 Kč
9.		objekt bez čp/če na p.č. 173 - fyzicky neexistuje	0,00 Kč
10.	2168	příslušenství - odstavná plocha na p.č. 158/1 - zahrnuta v ceně objektů	0,00 Kč
<b>C.I.</b>	<b>Cena nemovitých věcí stanovená na základě obvyklých jednotkových cen pozemků a staveb</b>		<b>71 748 000,00 Kč</b>
<b>C.II.</b>	<b>Cena nemovitých věcí stanovená výnosovým způsobem na základě nájemní smlouvy</b>		<b>71 026 000,00 Kč</b>
Obvyklá cena pronajímáných nemovitých věcí umístěných v areálu SAKO Brno, a.s. dle částečného LV č. 10001 k.ú. Komárov a dle nájemní smlouvy - stanovená ke dni 24.1.2020			71 400 000,00 Kč

**Obvyklá cena nemovitých věcí –  
umístěných v areálu užívaném společností SAKO Brno, a.s., divize Svoz odpadu, na ulici  
Černovická 15 v Brně Komárově a ve vlastnictví Statutárního města Brna –**

pozemků p.č. 88/4, 156/1, 156/3, 158/1, 158/2, 158/9, 158/10, 158/11, 158/12, 158/13, 159, 160, 161, 162, 171, 172/1, 172/2, 173 v k.ú. Komárov včetně jejich součástí a příslušenství

- objekt bez čp/če na p.č. 156/3 – garáže (nyní údržba popelnic)
- objekt bez čp/če na p.č. 158/9 – ocelový montovaný přístřešek - sklad
- objekt bez čp/če na p.č. 158/10 – objekt pro vytápění garáží (nyní sklad)
- objekt bez čp/če na p.č. 158/11 – čerpací stanice
- objekt bez čp/če na p.č. 160 – garáž 2
- objekt bez čp/če na p.č. 161 – gumárna, kancelář
- objekt bez čp/če na p.č. 162 – garáž 1

**zapsaných na LV č. 10001 v k.ú. Komárov, obec Brno, okres Brno – město  
stanovená pro účel majetkové dispozice ke dni 24.1.2020 činí 71.400 000,00 Kč (vč. DPH).**

slovy : sedmdesátjednmiliónčtyřistisíc korun českých

Vypočtená cena nemovité věci je cenou obvyklou podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění ke dni ocenění.

Vypočtená cena nemovitých věcí je stanovena včetně DPH, neboť pro její výpočet byly použity vstupní údaje uvedené včetně DPH.

**Poznámka :**

*Doporučuji před provedením majetkové dispozice zapsat do katastru nemovitostí geometrický plán pro rozdělení pozemku p.č. 158/1 – oddělení objektu užívaného RVS servisem spol. s r.o. a vyřešit vlastnictví příslušných pozemků p.č. 158/5 a 158/7 se současným uživatelem objektu nezapsaného v katastru nemovitostí.*

**Komentář ke stanovené ceně obvyklé nemovitých věcí :**

*ve stanovené ceně obvyklé oceňovaných nemovitých věcí se odráží především několik zásadních vlivů :*

- ***majetkoprávní problematika oceňovaného areálu***, kdy jednotlivé stavby a pozemky jsou bez zásadního funkčního členění v majetku dvou subjektů, je značně omezena skupina potenciálních kupujících a tím je omezena prodejnost nemovitých věcí na veřejném trhu
- ***vliv současného a navrhovaného územního plánu st.m. Brna***, kdy oceňovaný areál je dle současného územního plánu zařazen z části do plochy určené pro dopravní infrastrukturu a dle návrhu územního plánu je již celá plocha areálu určena pro dopravní infrastrukturu
- ***současná situace na realitním trhu***, kdy v současné době není velký zájem o obdobné provozní areály, především s majetkoprávní problematikou a nejistou budoucností vzhledem k připravovanému územnímu plánu. Tím značně klesá možnost uplatnění předmětné nemovitosti na realitním trhu.

*všechny tyto skutečnosti zásadně ovlivňují cenu předmětného nemovitého majetku, a to směrem dolů.*

V Brně dne 3.2.2020

.....  
Ing. Lenka Žáková

## E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 27.11. 2000 č.j. Spr 3315/99 a ze dne 2.4. 2003 č.j. Spr 721/2003 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí a oceňování podniků a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavební materiály.

Tento znalecký posudek je možné použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1304 – 03 / 2020 znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu faktury č.20/006.

V Brně 3.2.2020

Ing. Lenka Žáková

## F. PŘÍLOHY

1. Fotodokumentace
2. Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001 k.ú. Komárov
3. Kopie katastrální mapy, výkres situace areálu
4. Kopie z územního plánu města Brna
5. Nájemní smlouva, poslední dodatek č. 14 včetně seznamu pronajímaných nemovitých věcí
6. Informace z RK použité pro výpočet jednotkové výnosové a porovnávací hodnoty

**Příloha č. 1 – Fotodokumentace**



objekt bez čp/če na p.č. 156/3 – garáže (nyní údržba popelnic)



objekt bez čp/če na p.č. 158/9 – ocelový montovaný přístřešek - sklad



objekt bez čp/če na p.č. 162 – garáže č. 1





objekt bez čp/če na p.č. 160 – garáže č. 2 včetně objektu bez čp/če nap.č. 158/10



objekt bez čp/če na p.č. 160 – garáže č. 2 - vestavba ČOV



objekt bez čp/če na p.č. 161 – gumárna, kancelář



objekt bez čp/če na p.č. 1158/11 – čerpací stanice



pozemek p.č. 173 s neexistujícím objektem – nyní parkoviště

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2019 14:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: 1 pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611026 Komárov

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	44992785	

### ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
88/4	39	ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
156/1	7418	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
156/3	840	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 156/3</i>				
158/1	14064	ostatní plocha	manipulační plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
158/2	1484	ostatní plocha	manipulační plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
158/9	257	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 158/9</i>				
158/10	21	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 158/10</i>				
158/11	54	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 158/11</i>				
158/12	1116	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam

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 26.11.2019 14:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611026 Komárov

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 865*

158/13

15 zastavěná plocha a  
nádvoří

ochr.pásmo  
nem.kult.pam., pam.zó  
ny, rezervace, nem.nár  
.kult.pam

*Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 865*

159

36 ostatní plocha

manipulační  
plocha

ochr.pásmo  
nem.kult.pam., pam.zó  
ny, rezervace, nem.nár  
.kult.pam

160

1032 zastavěná plocha a  
nádvoří

ochr.pásmo  
nem.kult.pam., pam.zó  
ny, rezervace, nem.nár  
.kult.pam

*Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 160*

161

73 zastavěná plocha a  
nádvoří

ochr.pásmo  
nem.kult.pam., pam.zó  
ny, rezervace, nem.nár  
.kult.pam

*Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 161*

162

1027 zastavěná plocha a  
nádvoří

ochr.pásmo  
nem.kult.pam., pam.zó  
ny, rezervace, nem.nár  
.kult.pam

*Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 162*

172/1

1929 zastavěná plocha a  
nádvoří

ochr.pásmo  
nem.kult.pam., pam.zó  
ny, rezervace, nem.nár  
.kult.pam

*Na pozemku stojí stavba: Komárov, č.p. 454, obč.vyb, LV 865*

172/2

325 zastavěná plocha a  
nádvoří

ochr.pásmo  
nem.kult.pam., pam.zó  
ny, rezervace, nem.nár  
.kult.pam

*Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb, LV 865*

173

775 zastavěná plocha a  
nádvoří

ochr.pásmo  
nem.kult.pam., pam.zó  
ny, rezervace, nem.nár  
.kult.pam

*Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: 173*

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

C Věcná práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo vstupu nebo vjezdu za účelem oprav a údržby podzemního vedení  
veřejné telekomunikační sítě dle geom.plánu č.584-305/2003

*Oprávnění pro*

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144/1, Chodov,

*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



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2019 14:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611026 Komárov

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Typ vztahu

#### Oprávnění pro

14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

#### Povinnost k

Parcela: 156/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.11.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.01.2004.

V-1348/2004-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Věcné břemeno (podle listiny)

právo vstupu nebo vjezdu za účelem údržby a oprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě v rozsahu geom.plánu č.584-305/2003

#### Oprávnění pro

GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 13000  
Praha 3, RČ/IČO: 28492170

#### Povinnost k

Parcela: 156/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.10.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2003.

V-13390/2003-702

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující převzetí jmění obchodní společnosti ze dne 02.07.2009.

Z-34144/2009-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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 - § 5.

POLVZ:43/1993

Z-1300043/1993-702

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 - § 5.

POLVZ:43/1993

Z-1300043/1993-702

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 - § 1.

POLVZ:210/2000

Z-1300210/2000-702

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

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2019 14:15:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611026 Komárov

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### 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 - § 5.

POLVZ:350/2000

Z-1300350/2000-702

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 - § 1.

POLVZ:65/2001

Z-1300065/2001-702

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

- o Rozhodnutí o přechodu věci z vlastnictví ČR Ministerstvo financí ČR 124/3-351/1993 do vlastnictví obce dle zákona č.172/1991 Sb. - § 5 ze dne 23.02.1993.

Z-3263/2001-702

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: 26.11.2019 14:32:21

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.11.2019 14:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: 1 pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611026 Komárov

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
171	168	ostatní plocha	manipulační plocha	ochr.pásma nem.kult.pam., pam. zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam

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 - § 5.

POLVZ:43/1993

Z-1300043/1993-702

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: 26.11.2019 14:48:04









20 m

1 : 1 000

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

Vytisknuto v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Brno - Odbor územního plánování | Úplné znění Územního plánu města Brna | legenda-implicitní - legenda.pdf

# ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA 1994

## PLÁN VYUŽITÍ ÚZEMÍ 1 : 5 000 - DOPLŇUJÍCÍ VÝKRES

### LEGENDA

#### PLOCHY STAVEBNÍ

stáb.	navr.	FUNKCE (urbanistická) - účel využití plochy FUNKČNÍ TYP - podrobné rozlišení účelu využití plochy v rámci dané funkce
		<b>PLOCHY BYDLENÍ</b> - jsou určeny především pro bydlení. Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:
BP	BP	<b>PLOCHY PŘEDMĚSTSKÉHO BYDLENÍ</b> - slouží převážně pro bydlení předměstského charakteru (podíl hrubé podlažní plochy bytů v jednotlivých domech a usedlostech je větší než 50%).
BC	BC	<b>PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ</b> - slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bytů je větší než 80%).
BO	BO	<b>PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ</b> - slouží přesvlábní bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bytů je větší než 60%, ve stabilizovaných plochách musí zůstat zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).
		<b>SMÍŠENÉ PLOCHY</b> - jsou určeny převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně narušují bydlení na těchto plochách. Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:
SO	SO	<b>SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB</b> - slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně narušují bydlení.
SV	SV	<b>SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB</b> - slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně narušují bydlení.
SI	SI	<b>JÁDROVÉ IJ. SMÍŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU</b> - slouží převážně k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury.
		<b>PLOCHY PRACOVNÍCH AKTIVIT</b> - jsou určeny pro umístění výrobních provozoven a průmyslových podniků. Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:
PV	PV	<b>PLOCHY PRO VÝROBU</b> - jsou určeny k umístění výrobních provozoven, které neovlivňují negativně okolí svého areálu nad hygienicky stanovenou přípustnou mez.
PP	PP	<b>PLOCHY PRO PRŮMYSL</b> - slouží výhradně pro umístění výrobních a nevýrobních provozoven, jejichž vlivy se projevují i vně objektů nad hygienicky přípustnou mez, avšak nepřesahují územní vymezené hranice areálu nebo vyhlášených hygienických pásem.

#### PLOCHY PRO DOPRAVU

- jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémové dopravní obsluhy města.  
Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:

DH	DH	<b>HROMADNÁ OSOBNÍ DOPRAVA</b> (vč. technického zázemí);
DA	DA	<b>SLUŽBY PRO AUTOMOBILOVOU DOPRAVU</b> (berpači stanice PHM, servery apod.);
DP	DP	<b>VYZNAMNÁ PARKOVIŠTĚ</b>
DPR	DPR	<b>PARKOVIŠTĚ TYPU "PARK AND RIDE"</b>
DG	DG	<b>HROMADNÉ ODSTAVNÉ A PARKOVACÍ GARÁŽE</b>
DL	DL	<b>LETECKÁ DOPRAVA</b>

**LETECKÁ DOPRAVA INTEGROVANÁ V JINÝCH FUNKCÍCH**  
**TELESA DOPRAVNÍCH ČÁSTÍ (násepky, zářezy atd.), REZERVY PLOCH PRO DOPRAVU A ČASTI ÚZEMÍ VE KTERÝCH BUDE NUTNO UPŘESNIT DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ**

#### PLOCHY KOMUNIKACE A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU

		<b>ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA</b> včetně zařízení, kontejnerové a kombinované dopravy a poštovního přepravního uzlu
--	--	--

#### USPOŘADÁNÍ DOPRAVY

stáb.	navr.	vymězení účelu využití TRASY
		<b>TRASY PRO ŽELEZNIČNÍ DOPRAVU</b>
		ŽELEZNIČNÍ TRATE
		VLEČKY
		<b>TRASY PRO MĚSTSKOU HROMADNOU DOPRAVU</b>
		TRASY KOLEJOVÉHO SYSTÉMU MHD
		PODPOVRCHOVÉ ÚSEKY KOLEJOVÉHO SYSTÉMU MHD
		PROSTOROVÁ REZERVA PRO SEVEROJIŽNÍ KOLEJOVÝ DIAMETR ZAPOJENÝ DO PŘEROVSKÉ TRATI S PODPOVRCHOVOU STANICÍ
		PROSTOROVÁ REZERVA PRO SEVEROJIŽNÍ KOLEJOVÝ DIAMETR ZAPOJENÝ DO BŘECLAVSKÉ TRATI S PODPOVRCHOVOU STANICÍ
		PODPOVRCHOVÁ STANICE
		<b>TRASY PRO AUTOMOBILOVOU DOPRAVU</b>
		KOMUNIKACE DÁLNIČNÍHO TYPU
		RYCHLOSTNÍ KOMUNIKACE
		SBĚRNÉ KOMUNIKACE SE 4 A VÍCE JÍZDNÍMI PŘUHY
		SBĚRNÉ KOMUNIKACE SE 2 NEBO 3 JÍZDNÍMI PŘUHY
		MĚSTSKÉ TRIDY
		PODPOVRCHOVÉ ÚSEKY KOMUNIKACÍ
		RAMPY MIMOÚROVŇOVÝCH KŘIŽOVATEK

#### OCHRANNÉ REŽIMY

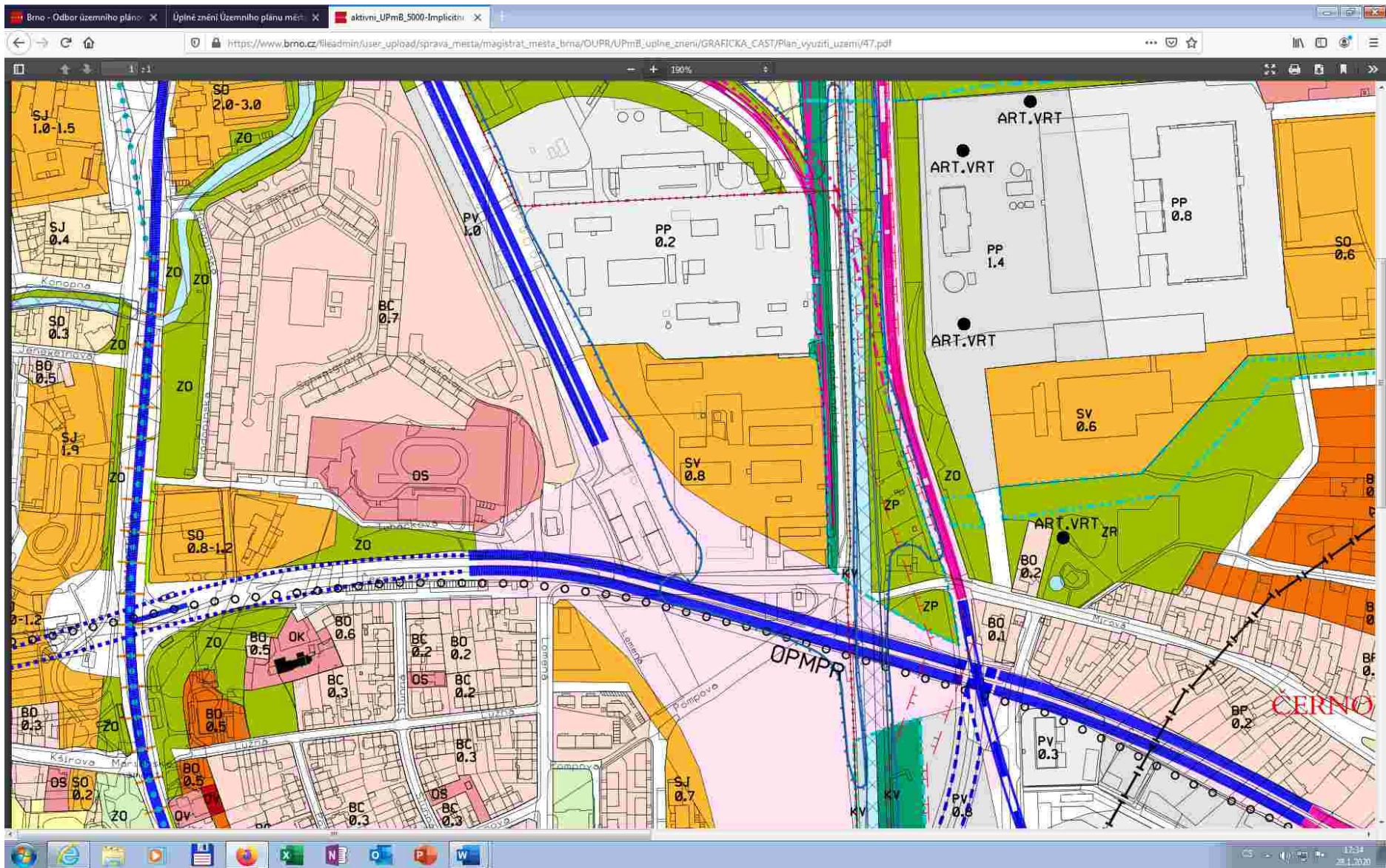
**CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ VYUŽITELNÝCH PŘÍRODNÍCH ZDROJŮ**

		STUČANKY
ART.VRT		ARTEZSKÝ VRT
ART.VODY		VYMEZENÉ ÚZEMÍ S OCHRANOU ARTEZSKÝCH VOD

#### PLOCHY NESTAVEBNÍ - VOLNÉ

stáb.	navr.	FUNKCE (urbanistická) - účel využití plochy FUNKČNÍ TYP - podrobné rozlišení účelu využití plochy v rámci dané funkce
		<b>PLOCHY KRAJINNÉ ZELÉNÉ</b> - jsou určeny pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území, - jsou veřejně přístupné. Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:
KV	KV	<b>PLOCHY KRAJINNÉ ZELÉNÉ VŠEOBECNÉ</b> Rozsah těchto ploch je řízen především přírodními procesy. Plošně nejujímavější jsou proto cíleny na ochranu přírodních procesů v krajině.
KR	KR	<b>PLOCHY KRAJINNÉ ZELÉNÉ REKREAČNÍ</b> Souvisejí plochy zeleně ve vojně krajinně slouží ve zvýšené míře oddechu, rekreace, pobytu v přírodě. Tomuto cíli je podřízeno i vytváření ploch stavebními objekty.
		<b>PLOCHY MĚSTSKÉ ZELÉNÉ</b> - jsou veřejně přístupné. Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:





# ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA - KONCEPT

## PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY PŘEVÁŽNĚ	PLOCHY ZÁSTAVITELNÉ	
			B / - / - / pl. bydlení
			C / - / - / pl. smíšené obytné
			V / - / - / pl. veřejné vybavenost
			W / - / - / pl. komerční vybavenost
			X / - / - / pl. nákupních a zábavních center a zvláštních areálů
			S / - / - / pl. sportu
			P / - / - / pl. výroby a skladování
			E / - / - / pl. lehké výroby
			Y / - / - / pl. transformace
			T / - / - / pl. technické infrastruktury
			D / - / - / pl. dopravní infrastruktury
			pl. veřejné obsluhy území
			Z / - / - / pl. městské zeleně
			R / - / - / pl. rekreace
			I / - / - / pl. zahradek

PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ŽIBŮ	
		K / - / - / pl. krajinná zeleně
		L / - / - / pl. lesní
		A / - / - / pl. zemědělská
		H / - / - / pl. vodní a vodohospodářské

ŘÍZKY	ŘÍZKY VE SVĚTLÉ	SVĚTLÉ	DOPRAVA
			kommunikace funkční skupiny A
			kommunikace funkční skupiny A – tunel
			kommunikace funkční skupiny A – rampa MÚK
			kommunikace funkční skupiny B
			kommunikace funkční skupiny B – tunel
			kommunikace funkční skupiny B – rampa MÚK
			kommunikace funkční skupiny C – vybrané
			kommunikace funkční skupiny C – tunel
			tramvaj
			tramvaj – tunel
			dřívěti – povrchový úsek

## REŽIMY

	územní rezervy s kódem způsobu využití
	vodní toky a plochy
	vodní toky zatrubněné
	studánka
	rezační prostor
	protipovodňové opatření Q100, Q20
	ÚSES - biocentrum
	ÚSES - biokoridor
	rekreační oblast
	vetup do rekreační oblasti, centrum rekreační oblasti
	rozvojové lokality
	hranice zastavěného území
	chráněné pohledy a hranice ploch chráněných pohledů
	hranice pásma výškové regulace
	obětné středisko odpadů

## ADMINISTRATIVNÍ HRANICE:

	hranice území města Brna
	hranice katastrálního území
	název katastrálního území

KOMÍN

VIAZ/ZOO

## KÓD PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

	specifikace způsobu využití
	výšková úroveň zástavby
	plošně uspořádání zástavby
	způsob využití

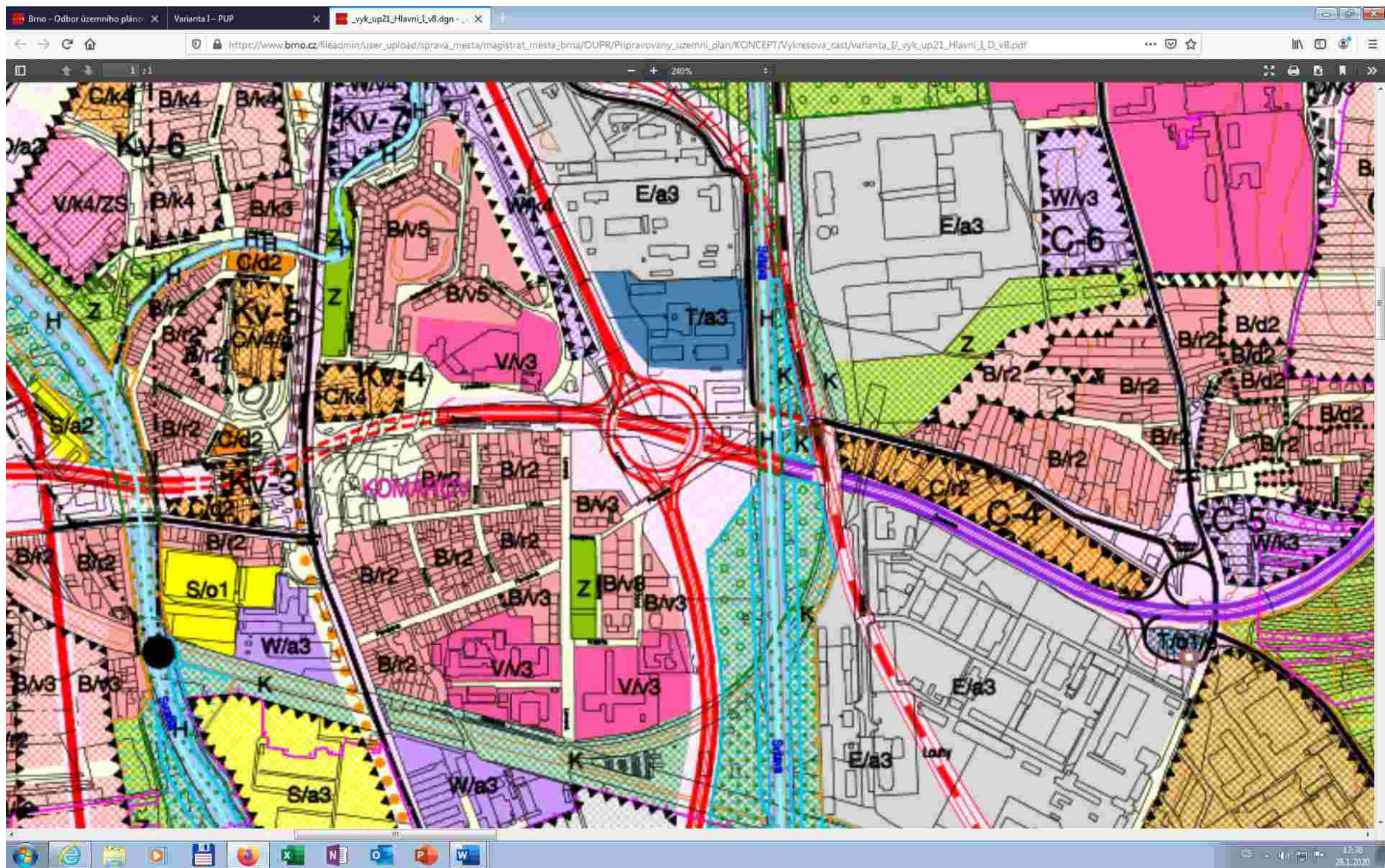
## PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

	kompaktní
	volná
	rodinná kompaktní
	rodinná volná
	areálová
	stavěbně omezená
	bez zástavby
	rozhraní struktur

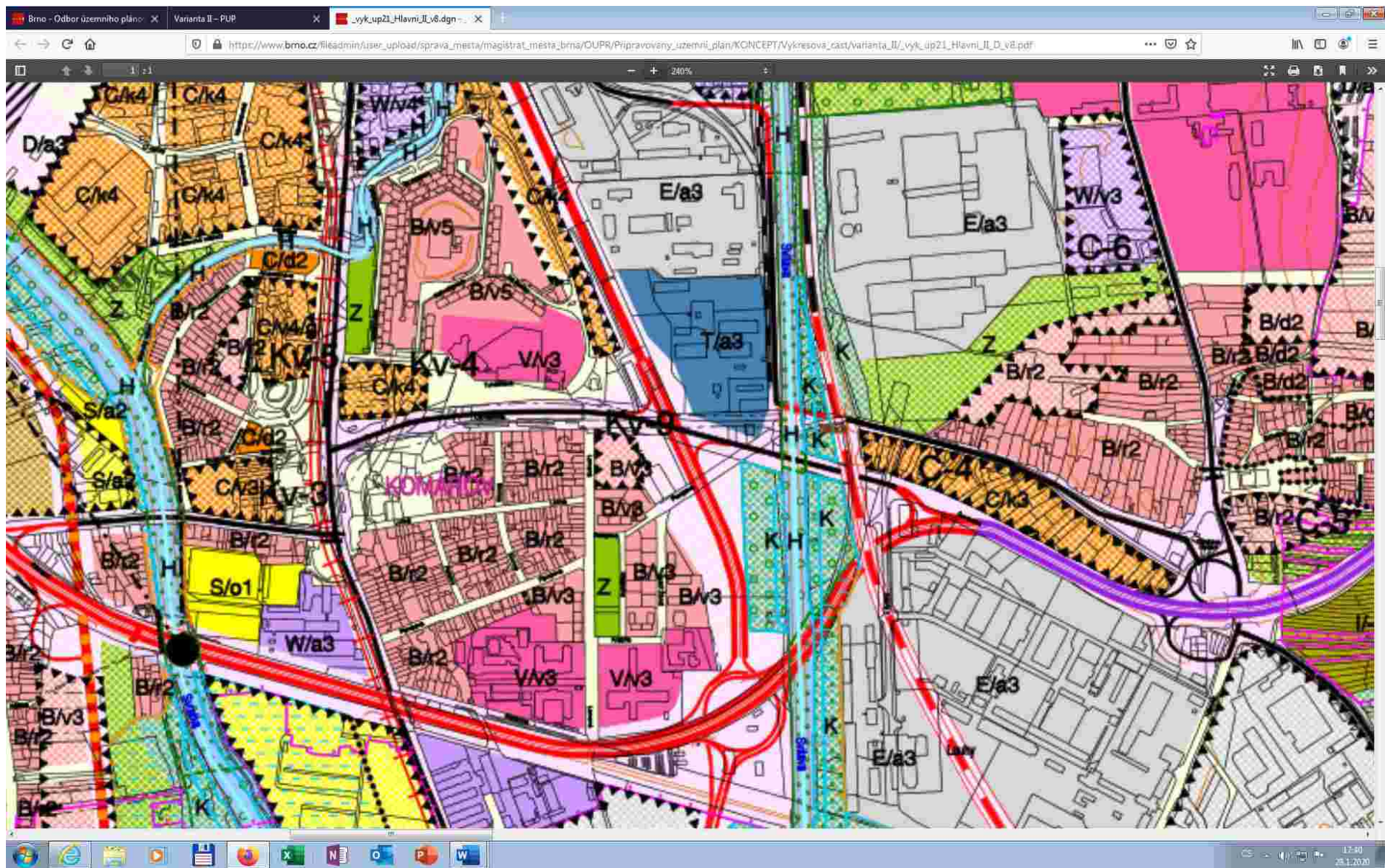
Autorizovaná razítka:

ZPRAVODAVATEL: Arch.Design, s.r.o.

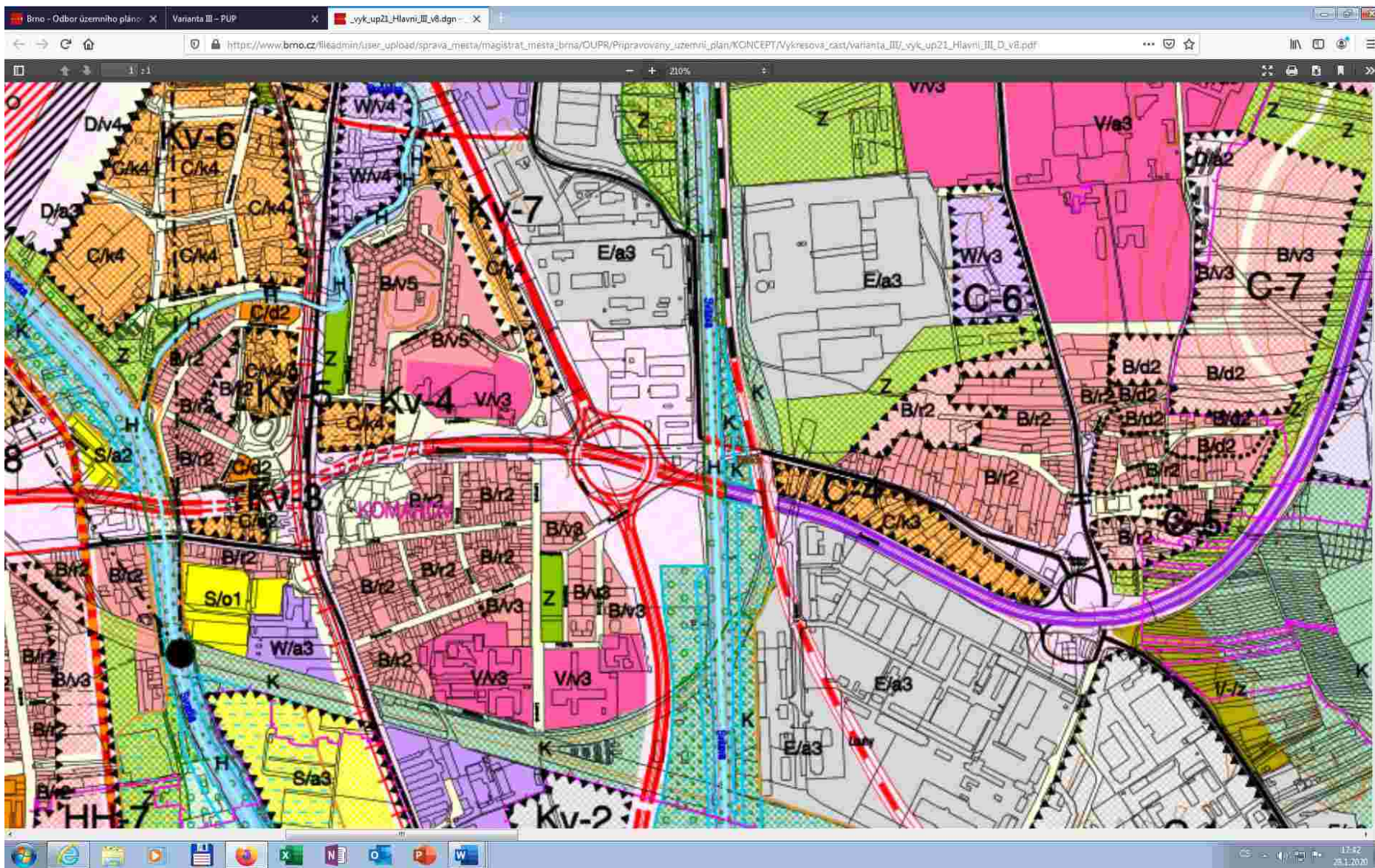














**S M L O U V A**

o pronájmu majetku a obstarávání náležitostí spojených s tímto majetkem uzavřená podle § 663 a násl. občanského zákoníku

Smluvní strany:

- 1) **Statutární město Brno**, Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno  
zastoupené primátorem RNDr. Petrem Duchoněm  
IČO: 44 99 27 85  
Bankovní spojení: ABN AMRO Bank, N. V., Lazarská 3, Praha 1,  
pobočka Brno, Brandlova 4, P.O. Box 266  
č. ú. 7510006631/5400  
/dále jen pronajímatel/
  
- 2) **Spalovna a komunální odpady Brno, a. s.**  
se sídlem v Brně, Jedovnická 2  
zastoupená předsedou představenstva Petrem Zbytkem a  
místopředsedou představenstva Ing. Vítězslavem Dostálem  
IČO: 60 71 34 70  
Bankovní spojení: Komerční banka, a. s. Brno, pobočka Černá Pole  
č. ú. 79033-621/0100  
/dále jen nájemce/

**I.****Předmět smlouvy**

- 1) Předmětem smlouvy je nájem nemovitostí, které jsou ve výlučném vlastnictví pronajímatele, specifikované v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen předmět nájmu).

**II.****Účel nájmu**

- 1) Účelem nájmu je využívání předmětu nájmu nájemcem k zajištění základního předmětu podnikání uvedeného v článku V. zakladatelské listiny nájemce, tj. podnikání v oblasti nakládání s odpady, výroba a rozvod tepla, obchodní činnost - koupě zboží za účelem dalšího prodeje a prodej a zprostředkovatelská činnost.
- 2) Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení čl. II. 1) této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými předpisy.

**III.****Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele**

- 1) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.



- 2) Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 3) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek energií uskutečněných pro nájemce. Obvyklým udržováním, ve smyslu § 7, odst. 7 zákona č. 588/1992 Sb. o DPH, se pro účely této smlouvy rozumí provádění jakýchkoliv oprav, jejichž cena nebo vlastní náklady na jednotlivou opravu nepřevyší částku 20 000,- Kč. Opravy předmětu nájmu spojené s obvyklým udržováním provádí nájemce bez souhlasu pronajímatele.
- 4) Opravy předmětu nájmu nad rámec obvyklého udržování a technické zhodnocení předmětu nájmu smí nájemce realizovat pouze se souhlasem pronajímatele. Výjimkou jsou nezbytně nutná technická zhodnocení předmětu nájmu, jejichž cena nebo vlastní náklady nepřevyší částku 30 000,- Kč. Opravy nad rámec obvyklého udržování a technické zhodnocení budou financovány pronajímatelem.
- 5) Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na předmět nájmu. Nájemce odpovídá za škody vzniklé provozováním předmětu nájmu. V souvislosti s tím uzavře pojistnou smlouvu na odpovědnost za tyto škody.
- 6) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zaviněným nájemcem tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla.
- 7) Pronajímatel je oprávněn kontrolovat, zda nájemce užívá předmět nájmu v souladu se stanoveným účelem nájmu uvedeným v čl. II, bod 1) této smlouvy. Pronajímatel je povinen v dostatečném časovém předstihu, tj. minimálně 10 dnů, oznámit nájemci záměr provést kontrolu předmětu nájmu. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu a přístup do všech pronajatých objektů.

#### IV. Nájemné

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné v souladu s ustanovením čl. III., bod 2) této smlouvy. Nájemné je stanoveno pro rok 2000 ve výši 2.275 000,- Kč, slovy: dva miliony dvěstěsedmdesát pět tisíc korun českých.
- 2) Nájemné z předmětu nájmu je splatné v roce 2000 a to ke dni 18. 12. 2000 na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy.

- 3) Nájemné z předmětu nájmu pro rok následující a jeho splatnost bude stanovena dodatkem k této smlouvě, nejpozději do 30. 1. každého roku.
- 4) V případě prodlení se zaplacením nájemného, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli sankci ve formě poplatku z prodlení ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý den prodlení. Poplatek z prodlení je splatný na základě vyúčtování, které vyhotoví pronajímatel a ve kterém zároveň určí lhůtu splatnosti.

#### V. Ostatní ustanovení

- 1) Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část třetí osobě, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele. Bez souhlasu pronajímatele je nájemce oprávněn přenechat do podnájmu pouze část předmětu nájmu na dobu určitou, a to na období kratší než 1 rok.
- 2) Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k jeho užívání k účelu nájmu a nájemce jej v tomto stavu přebírá. Současně nájemce prohlašuje, že je plně seznámen s jeho stavem a nemá k tomuto žádných připomínek.

#### VI. Doba nájmu

- 1) Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

#### VII. Skončení nájmu

- 1) Nájem lze skončit kdykoliv vzájemnou dohodou obou smluvních stran, v termínech uvedených v této smlouvě.
- 2) Nájemní smlouvu lze ukončit v průběhu nájmu výpovědí nájemce či pronajímatele nebo odstoupením od této smlouvy.
- 3) Nájemní smlouvu lze vypovědět v půlroční výpovědní lhůtě, která začíná běžet 1. dnem měsíce následujícího po dni prokazatelného doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4) Pro výpověď nájemní smlouvy se sjednává výlučně písemná forma.
- 5) Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajatý nemovitý majetek pronajímateli ke dni skončení nájmu ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání věci.
- 6) Nájemce je povinen provést předání majetku zpět pronajímateli formou písemného protokolu po provedení předávací inventury.



- 7) Pro případ nedodržení termínu sjednanému pro vrácení pronajatého majetku pronajímateli, se sjednává smluvní pokuta ve výši 5 000,- za každý den prodlení.

#### VIII.

##### Odstoupení od smlouvy

- 1) Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy z těchto důvodů:
  - ze zákonem stanovených důvodů dle § 679, odst. 3 občanského zákoníku,
  - nezaplatí-li nájemce po písemném upomenutí splatné nájemné a to ve lhůtě do splatnosti následujícího nájemného,
  - při závažném porušení ustanovení této nájemní smlouvy nájemcem,
  - při odejmutí oprávnění provozovat hlavní předmět činnosti nájemci.
- 2) Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy ze zákonem stanovených důvodů dle § 679, odst. 1 občanského zákoníku.
- 3) Pro odstoupení od smlouvy se sjednává výlučně písemná forma a lze je provést ve lhůtě do 1 měsíce ode dne, kdy byl důvod pro odstoupení zjištěn.
- 4) Při odstoupení od smlouvy je nájemce povinen vrátit pronajatý nemovitý majetek pronajímateli ke dni odstoupení ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání věci, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
- 5) Nájemce je povinen provést předání majetku zpět pronajímateli formou písemného protokolu po provedení předávací inventury.
- 6) Pro případ nedodržení termínu sjednaného pro vrácení pronajatého majetku pronajímateli se sjednává smluvní pokuta ve výši 5 000,- Kč za každý den prodlení.

#### IX.

##### Společná ustanovení

- 1) V případě, že bude na náklady pronajímatele vybudován nový hmotný investiční majetek pro účel stanovený touto smlouvou, bude následný další pronájem tohoto nově vybudovaného investičního majetku řešen formou dodatků k této smlouvě.
- 2) Práva a povinnosti pronajímatele, pokud nejsou zakladatelskou listinou nebo stanovami svěřena do pravomoci ZMB či RMB, vykonává odbor Životního prostředí.
- 3) Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1.

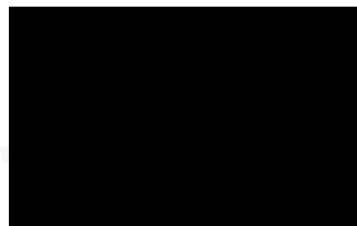
- 4) Smlouvu lze měnit pouze formou písemného dodatku odsouhlaseného oběma smluvními stranami.
- 5) Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a došlo k dohodě o celém obsahu smlouvy, což stvrzují svými podpisy.
- 6) Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží tři.
- 7) Právní vztahy touto nájemní smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 8) Touto smlouvou se řídí vztahy smluvních stran od 20. 5. 2000 do skončení nájmu.

V Brně dne 18-12-2000

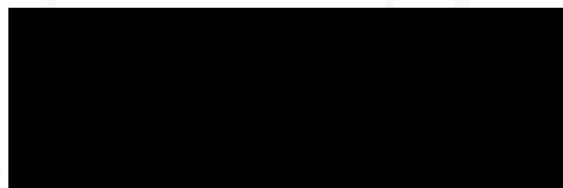


pronajímateř

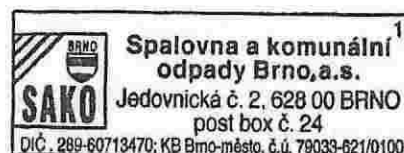
RNDr. Petr Duchoň  
za statutární město Brno  
primátor



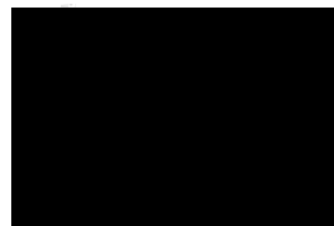
Petr Zbytek  
předseda představenstva  
SAKO Brno, a. s.



Ing. Vítězslav Dostál  
místopředseda představenstva  
SAKO Brno, a. s.



Příloha č. 1 Seznam nemovitého majetku k 19. 5. 2000  
pronajímaného statutárním městem Brnem  
SAKO Brno, a. s.



smlouvy o pronájmu majetku a obstarávání náležitostí spojených s tímto majetkem, uzavřené mezi statutárním městem Brnem a SAKO Brno, a. s.

Seznam nemovitého majetku k 19. 5. 2000 pronajímaného městem Brnem SAKO Brno, a. s. :

**1. Nemovitý majetek - areál spalovny Brno, Jedovnická 2:**

Inv. č.	Název	Požizovací cena
1705	Retenční nádrž (p. č. 7884/11)	1,886 188,00 Kč
1767	Ocelová hala I (p. č. 7884/57)	1,224 140,00 Kč
1766	Ocelová hala II (p. č. 7884/63)	1,323 650,00 Kč
Celkem		4,433 978,00 Kč

**2. Nemovitý majetek - areál svozu Brno, Černovická 15:**

Inv. č.	Název	Požizovací cena
1033	Odstavná plocha 2 (garáž) (p. č. 160)	979 677,00 Kč
1035	Odstavná plocha 1 (garáž) (p. č. 162)	908 790,00 Kč
1167	Gumárna, kancelář (p. č. 161)	232 300,00 Kč
1629	Garáže (p. č. 156/3)	1,964 537,00 Kč
2194	Čerpací stanice (p. č. 158/2)	867 768,00 Kč
1207	Ocel.mont. přístřešek (na části p. č. 158/1)	161 397,00 Kč
1454	Objekt pro vytápění garáží (na části p. č. 158/1)	35 848,00 Kč
2168	Odstavná plocha (na části p. č. 158/1)	58 279,00 Kč
Celkem		5,208 596,00 Kč

**3. Pozemky v Brně, ul. Jedovnická 2, k. ú. Židenice  
LV č. 10001:**

Č. parcely	Pozemek Druh	Výměra m <sup>2</sup>
7884/57	Zastavěná plocha	158
7884/63	Zastavěná plocha	124
Celkem		282

4. Pozemky v Brně, ul. Černovická 15, k. ú. Komárov  
LV č. 10001:

Č. parcely	Pozemek Druh	Výměra m2
156/1	Ostatní plochy	7 811
156/3	Ostatní plochy	840
158/1	Ostatní plochy	15 481
158/2	Ostatní plochy	1 538
159/0	Ostatní plochy	36
160/0	Zastavěné plocha	1 032
161/0	Zastavěné plocha	73
162/0	Zastavěné plocha	1 027
171/0	Zastavěné plocha	168
172/1	Zastavěné plocha	1 929
172/2	Zastavěné plocha	325
173/0	Zastavěné plocha	775

Celkem

31 035 m2

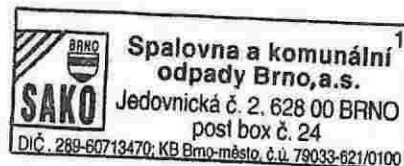
STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO  
Odbor životního prostředí  
MAGISTRÁTU MĚSTA BRNA  
Kounicova 67  
601 67 BRNO  
-001-



vedoucí odboru životního prostředí



Ing. Karel Peroutka  
ředitel SAKO Brno, a. s.





Dodatek č. 14

ke smlouvě o pronájmu majetku a obstarávání náležitostí spojených s tímto majetkem  
ze dne 18. 12. 2000, ev. č. 51002089

Smluvní strany:

- 1) Statutární město Brno  
se sídlem Dominikánské nám.1, 602 00 Brno  
IČO: 44992785  
DIČ: CZ44992785  
zastoupené primátorem Ing. Petrem Vokřálem  
Jednáním ve věcech smluvních je pověřen [redacted] vedoucí Odboru  
životního prostředí Magistrátu města Brna  
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4,  
IČO: 45244782, číslo účtu: 111406222/0800  
dále jen "pronajímatel"
- 2) SAKO Brno, a.s.  
se sídlem Jedovnická 2, 628 00 Brno  
IČO: 60713470  
DIČ: CZ60713470  
zastoupená předsedou představenstva Ing. Janou Drápalovou  
a místopředsedou představenstva Mgr. Martinem Fadrným  
Jednáním je pověřen [redacted] ředitel akciové společnosti  
Bankovní spojení KB Brno-město, číslo účtu: 79033-621/0100, zapsaná v obchodním  
rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1371,  
dále jen "nájemce"

I.

Ke dni 1. 1. 2017 se mění předmět nájmu uvedený v příloze č. 1 výše uvedené smlouvy.

- 1) Do přílohy č. 1 se zařazuje majetek:

Pozemky v Brně, ul. Černovická 15, k.ú. Komárov

Číslo parcely	Druh pozemku	Výměra v m <sup>2</sup>
88/4	Ostatní plocha	39

- 2) Z přílohy č. 1 se vyjímá majetek:

Pozemky v Brně, ul. Černovická 15, k.ú. Komárov

Číslo parcely	Druh pozemku	Výměra v m <sup>2</sup>
156/10	Ostatní plocha	67
156/11	Ostatní plocha	83

## II.

V článku IV. Nájemné se stávající body 1), 2) a 3) ruší a nahrazují novými ustanoveními, která zní takto:

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné v souladu s ustanovením čl. III., bod 2) této smlouvy. Roční nájemné je stanoveno ve výši 4.998.504 Kč, slovy: čtyřimilionydevětsetdevadesátosmtisícpětsetčtyřikorunčeských.  
Ke sjednané výši nájemného bude připočtena sazba daně z přidané hodnoty platná ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
- 2) Nájemné je sjednáno v režimu dílčích plnění a bude hrazeno ve dvou rovnoměrných splátkách, vždy na základě daňového dokladu, se splatností do 15 dnů od data jeho vystavení. Za den uskutečnění dílčího zdanitelného plnění je ve smyslu § 21 odst. 8 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, považován 31. květen a 30. listopad příslušného kalendářního roku.
- 3) Pronajímatel bude počínaje 1. lednem 2017 každoročně zvyšovat nájem o procento míry inflace podle údajů Českého statistického úřadu vykazované za předešlý rok. Nájem za rok 2017 bude zvýšen o inflaci vykázanou za rok 2016. Toto zvýšení se jako doplatek nájmu stává součástí základu plateb pro úpravu nájmu v následujícím roce. Ke zvýšení nájemného dojde na základě písemného oznámení pronajímatele. Nájemce se zavazuje hradit zvýšené nájemné vždy zpětně od počátku kalendářního roku.

## III.

V článku IX. Společná ustanovení se doplňuje nový bod 9), který zní:

- 9) Smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Statutární město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění.

## IV.

Ostatní ujednání smlouvy o pronájmu majetku a obstarávání náležitostí spojených s tímto majetkem zůstávají nedotčena a jsou nadále v platnosti.

Tento dodatek je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení.

Dodatek nabývá platnosti po podpisu smluvních stran a účinnosti dne 1. 1. 2017.

## Doložka

Tento dodatek ke smlouvě byl schválen Radou města Brna na schůzi č. R7/093 konané dne 20. 12. 2016.

V Brně dne 22 -12- 2016

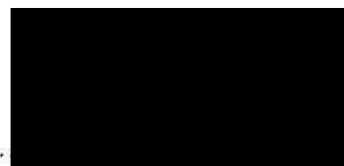


Ing. Petr Vokřál  
primátor



V Brně dne

16 -12- 2016



Ing. Jana Drápalová  
předsedkyně představenstva SAKO Brno, a.s.



Mgr. Martin Fadrný  
místopředseda představenstva SAKO Brno, a.s.



smlouvy č. 51002089 o pronájmu majetku a obstarávání náležitostí spojených s tímto majetkem, uzavřené mezi statutárním městem Brnem a SAKO Brno, a.s. dne 18. 12. 2000

Seznam nemovitého majetku k 1. 1. 2017 pronajímaného statutárním městem Brnem SAKO Brno, a.s.

1. Stavby - areál svozu Brno, Černovická 15, k. ú. Komárov

Inv.č.	Název	Požizovací cena v Kč
1033	Garáž 2 (p.č. 160)	8 841 218,73
1035	Garáž 1 (p.č. 162)	8 327 185,68
1167	Gumárna, kancelář (p.č.161)	232 300,00
1629	Garáže (p.č. 156/3)	2 204 470,00
2194	Čerpací stanice (p.č. 158/11)	1 313 292,50
1207	Ocelový mont. přístřešek (p.č. 158/9)	228 259,00
1454	Objekt pro vytápění garáží (p.č. 158/10)	35 848,00
2168	Odstavná plocha (p.č. 158/1)	58 279,00
<b>C e l k e m</b>		<b>21 240 852,91</b>

2. Pozemky v Brně, ul. Černovická 15, k. ú. Komárov

LV č. 10001

Číslo parcely	Druh pozemku	Výměra v m <sup>2</sup>
88/4	Ostatní plocha	39
156/1	Ostatní plocha	7 418
156/3	Zastavěná plocha a nádvoří	840
158/1	Ostatní plocha	14 064
158/2	Ostatní plocha	1 484
158/9	Zastavěná plocha a nádvoří	257
158/10	Zastavěná plocha a nádvoří	21
158/11	Zastavěná plocha a nádvoří	54
158/12	Zastavěná plocha a nádvoří	1 116
158/13	Zastavěná plocha a nádvoří	15
159	Ostatní plocha	36
160	Zastavěná plocha a nádvoří	1 032
161	Zastavěná plocha a nádvoří	73
162	Zastavěná plocha a nádvoří	1 027
171	Ostatní plocha	168
172/1	Zastavěná plocha a nádvoří	1 929
172/2	Zastavěná plocha a nádvoří	325
173	Zastavěná plocha a nádvoří	775
<b>C e l k e m</b>		<b>30 673</b>



### Prodej komerčního pozemku 8 296 m<sup>2</sup> Brno - Horní Heršpice, okres Brno-město

50 500 000 Kč (6 087 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji pozemek ve velmi zajímavé lokalitě Brno-město o velikosti 8296m<sup>2</sup>. Pozemek je určený ke komerční výstavbě. Velikou výhodou je poloha blízko dálničnímu křížení D1 směr Praha, D1 směr Olomouc, Ostrava, Zlín, D2 Bratislava, D52 Vídeň. Na pozemku jsou všechny sítě potřebné k výstavbě.

- Celková cena: **50 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Cena za m<sup>2</sup>: **6 087 Kč**
- ID zakázky: **22238**
- Aktualizace: **17.01.2020**
- Plocha pozemku: **8296 m<sup>2</sup>**
  
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Doprava: **Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**



### Prodej komerčního pozemku 8 257 m<sup>2</sup> Brno - Horní Heršpice, okres Brno-město

42 500 000 Kč (5 147 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme exkluzivně k prodeji pozemek v centru města Brna, v části Horní Heršpice, o celkové výměře 8.257 m<sup>2</sup>. Pozemek je lichoběžníkového tvaru. Pozemek je dle platného územního plánu určen převážně pro komerční výstavbu. V územním plánu je pozemek označený SV-SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB.

Přípustné jsou provozovny výroby a služeb, administrativní budovy, maloobchodní a velkoobchodní provozovny do velikosti 5000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, provozovny stravování a ubytovací zařízení, zahradnictví, pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, včetně středisek mládeže pro mimoškolské činnosti a center pohybových aktivit, zábavní zařízení. Podmíněně mohou být přípustné byty pro majitele a vedoucí provozoven za podmínek, že jsou součástí stavebního objemu předmětné provozovny. Jedná se o právně nezatíženou nemovitost.

- Celková cena: **42 500 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: **5 147 Kč**
- ID zakázky: **4/4497**
  
- Aktualizace: **27.12.2019**
- Plocha pozemku: **8257 m<sup>2</sup>**





### Prodej komerčního pozemku 16 656 m<sup>2</sup> Brno - Brněnské Ivanovice, okres Brno-město

41 640 000 Kč (2 500 Kč za m<sup>2</sup>)

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme ke koupi pozemek nacházející se v průmyslové zóně v bezprostřední blízkosti dálnice D1 a Černovických teras, lokalita Brněnské Ivanovice. Pozemek je rovinný a oplocený, částečně zpevněný a v současné době pronajatý pro účely skladování materiálů a parkování stavebních strojů.

Celková výměra pozemku 16.656 m<sup>2</sup>

Územní plán: plochy pracovních aktivit, jsou určeny pro umístění výrobních provozoven a průmyslových podniků. Přípustné jsou sklady a skladové plochy. Podmíněně mohou být přípustné maloobchodní/velkoobchodní provozovny do 1500 m<sup>2</sup>, administrativní budovy, byty správce a další, a to vše za podmínky, že jsou funkční součástí výrobních provozoven či skladů.

Inženýrské sítě:

Elektřina: venkovní portálová transformační stanice 22/0,4kv 400kVA v majetku prodávajícího, nacházející se na pozemku statutárního města Brna. Trafostanice je sdílená, využívá další společnost prodávajícího.

Plyn: pozemek nemá realizovanou přípojku plynu, možnost napojení vybudováním regulační stanice napojené na VTL plynovod na pozemku statutárního města Brna.

Voda: lze napojit ze sousedního pozemku - vodoměrná šachta ve vlastnictví prodávajícího

Kanalizace: pouze dešťová, řešeno odvodem do místního potoka.

- Celková cena: **41 640 000 Kč za nemovitost, + provize RK**
- Cena za m<sup>2</sup>: **2 500 Kč**
- Poznámka k ceně: **+ provize RK**
- ID zakázky: **N/RSB/18059/19**
- Aktualizace: **24.01.2020**
- Plocha pozemku: **16656 m<sup>2</sup>**



### **Prodej komerčního pozemku 23 366 m<sup>2</sup> Brno, okres Brno-město**

29 744 918 Kč (1 273 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji rovinatý pozemek o celkové velikosti 23.366 m<sup>2</sup>, který je dle schváleného územního plánu určen ke komerční průmyslové výstavbě. Veškeré sítě do 500 m od hranice pozemku. Možno dokoupit ještě sousední pozemky a rozšířit tak celkovou velikost. Dobrá dopravní dostupnost z Vídeňské ulice. Více info u makléře.

- Celková cena: **29 744 918 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: **1 273 Kč**
- Poznámka k ceně: **Cena již včetně provize a právních služeb.**
- ID zakázky: **163-N00895**
  
- Aktualizace: **Včera**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Plocha pozemku: **23366 m<sup>2</sup>**



### Prodej komerčního pozemku 4 322 m<sup>2</sup> Pražská, Brno - Bosonohy

21 610 000 Kč (5 000 Kč za m<sup>2</sup>)

V exkluzivním zastoupení nabízíme k prodeji rovinatý stavební pozemek, s možností výstavby výrobních a skladovacích hal. Nabízený pozemek má trojúhelníkový tvar, přístup z ulice Pražská z obecní asfaltové komunikace. Nabízený STP je situovaný ve výborně viditelném, velmi frekventovaném místě. Další informace žádejte u uvedeného makléře.

- Celková cena: **21 610 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu**
- Cena za m<sup>2</sup>: **5 000 Kč**
- ID zakázky: **N00180**
- Aktualizace: **10.12.2019**
  
- Umístění objektu: **Rušná část obce**
- Plocha pozemku: **4322 m<sup>2</sup>**
- Doprava: **Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**



### Prodej komerčního pozemku 2 674 m<sup>2</sup> Kejbaly, Brno - Bohunice

16 281 986 Kč (6 089 Kč za m<sup>2</sup>)

Prodej stavebního pozemku pro komerční výstavbu v Brně - Bohunicích. Pozemek o ploše 2674 m<sup>2</sup> má obdélníkový tvar s uliční šíří 30 m. Dle aktuálního územního plánu a indexu PP lze zastavět cca 2000 m<sup>2</sup> pro komerční účely (do 2.NP). Dle studie pro nový ÚP v r. 2022 je severní část pozemku určena již pro bydlení (cca 1100 m<sup>2</sup>) + v jižní části komerce (cca 900 m<sup>2</sup>). Příjezdová komunikace je napojena na veřejnou silnici. Na hranici pozemku je přivedena elektřina. Voda lze řešit studnou s čerpadlem, odpady zatím čističkou odpadních vod, než bude přivedena kanalizace. Pro více informací kontaktujte makléře.

- Celková cena: **16 281 986 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Cena za m<sup>2</sup>: **6 089 Kč**
- ID zakázky: **0010**
  
- Aktualizace: **02.12.2019**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Plocha pozemku: **2674 m<sup>2</sup>**





### **Prodej komerčního pozemku 10 182 m<sup>2</sup> Brno - část obce Dolní Heršpice, okres Brno-město**

12 218 400 Kč (1 200 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme prodej pozemku pro komerční využití v lokalitě Dolní Heršpice. Pozemek leží souběžně s ulicí Vídeňská nedaleko sjezdu z dálnice D1. CP je 10 182 m<sup>2</sup>, příjezd k pozemku je po zpevněné cestě. Vedle pozemku se nachází železniční trať.

Plocha je určena pro průmyslovou výstavbu dle územního plánu.

- Celková cena: **12 218 400 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, včetně právního servisu (k jednání)**
- Cena za m<sup>2</sup>: **1 200 Kč**
- Poznámka k ceně: **včetně poplatků, + provize RK, včetně právního servisu, cena k jednání**
- ID zakázky: **W1215**
  
- Aktualizace: **14.06.2019**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Plocha pozemku: **10182 m<sup>2</sup>**
- Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice**





### Prodej komerčního pozemku 8 102 m<sup>2</sup> Brno - Dolní Heršpice, okres Brno-město

11 747 900 Kč (1 450 Kč za m<sup>2</sup>)

Investice Exkluzivně nabízíme prodej pozemku pro komerční využití v Brně v části Dolní Heršpice. Pozemek se nachází při ulici Vídeňská a vede souběžně s ní. Velkou výhodou je nedalší sjezd z dálnice D1. CP činí 8 102 m<sup>2</sup>. Přejezd k pozemku je po zpevněné cestě. Vedle pozemku se nachází železniční trať. Plocha je určena dle územního plánu pro průmyslovou výstavbu.

- Celková cena: **11 747 900 Kč za nemovitost, + provize RK**
- Cena za m<sup>2</sup>: **1 450 Kč**
- ID zakázky: **593693**
- Aktualizace: **14.01.2020**
  
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Plocha pozemku: **8102 m<sup>2</sup>**
- Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace: **Betonová**



### Prodej komerčního pozemku 1 793 m<sup>2</sup> Kamenice, Brno - Bohunice

6 813 400 Kč (3 800 Kč za m<sup>2</sup>)

V zastoupení majitele nabízíme k prodeji stavební pozemky ke komerčnímu využití v městské části Brno – Bohunice, na ulici Kamenice. Celková výměra těchto pozemků o rozměrech cca 22 x 95 metrů činí 1.793 m<sup>2</sup>. Dle územního plánu se jedná o pozemky smíšené plochy výroby a služeb, vhodných k výstavbě administrativní budovy, sídla firmy, výrobních provozoven lehké nerušící výroby, maloobchodních a velkoobchodních prodejen, ubytovacího zařízení, provozovny stravování atd. Podél pozemků vede asfaltová komunikace, ze které je možnost vybudování nájezdu na pozemky. Elektřina se nachází na hranici pozemků. Díky strategické poloze je tato část vyhledávanou lokalitou pro firmy.

- Celková cena: **6 813 400 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu (k jednání)**
- Cena za m<sup>2</sup>: **3 800 Kč**
- Poznámka k ceně: **+ provize RK, včetně právního servisu, cena bez daně z nabytí, cena k jednání**
- ID zakázky: **01091**
- Aktualizace: **Dnes**
- Plocha pozemku: **1793 m<sup>2</sup>**



### **Pronájem skladového prostoru 1 142 m<sup>2</sup> Brno - Komárov, okres Brno-město**

118 959 Kč za měsíc (1 250 Kč za m<sup>2</sup>/rok)

Nabídka pronájmu skladových/prostor v 1. a 2. nadzemním podlaží budovy v uzavřeném a hlídaném areálu nacházejícího se v komerční zóně v blízkosti dálničního napojení. Prostory jsou dostupné z úrovně vozovky a II. nadzemní podlaží je obsluhováno nákladním výtahem. Součástí pronájmu jsou i kancelářské prostory a zázemí. V areálu je dostatek volných manipulačních ploch a parkování pro osobní auta. Prostory jsou k dispozici 3/2019.

Celková užitná plocha 1142 m<sup>2</sup>

I. NP Výrobní hala/sklad 498 m<sup>2</sup>

II. NP Kanceláře 236 m<sup>2</sup>, sklad/výroba 276 m<sup>2</sup>

Vybavenost: k dispozici všechny inženýrské sítě, prostory jsou vytápěné, k dispozici parkovací stání v areálu.

Uvedená jednotková cena pronájmu je za výrobní/skladové prostory.

- Celková cena: **118 959 Kč za měsíc**
- Cena za m<sup>2</sup>: **1 250 Kč**
- Poznámka k ceně: **+ energie a služby**
- Stav: **Rezervováno**
  
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Patrový**
- Užitná plocha: **1142 m<sup>2</sup>**



### Pronájem výrobní haly, prostoru 629 m<sup>2</sup> Sokolova, Brno - Brno-jih

65 521 Kč za měsíc (1 250 Kč za m<sup>2</sup>/rok) G Mimořádně ne hospodárná

Nabízíme pronájem výrobních prostor včetně kancelářského a sociálního zázemí, které se nachází v uzavřeném areálu na ulici Sokolova, Brno – Horní Heršpice. Výrobní hala se nachází v komerční zóně s napojením na dálnice D1 a D2. Prostorná hala o celkové ploše cca 629 m<sup>2</sup> s litou betonovou podlahou s povrchovým nátěrem je rozdělena do dvou vzájemně propojených částí. Jednu část tvoří menší hala o velikosti cca 132 m<sup>2</sup> s výškou stropu cca 8 metrů a el. sekčními vraty s výškou 3.58 m a šířkou 3.35 m. Ve druhé části je prostorná hala o velikosti cca 498 m<sup>2</sup>, ve které je umístěna kancelář cca 19 m<sup>2</sup> a příruční sklad cca 17,5 m<sup>2</sup>. Součástí pronájmu haly jsou i společné prostory jako jídelna s kuchyňskou linkou, sociální zázemí a prostorné šatny včetně sprch. K výrobním prostorům umístěným v 1.NP je možnost pronájmu 3 kanceláří umístěných ve 2.NP. Výhodou areálu je dostatek parkovacích stání pro osobní auta a vjezd pro kamiony bez omezení. Vybavenost haly: elektřina 230/400 V, voda, kanalizace, vytápění všech prostor zajišťuje centrální plynová kotelna. Cena pronájmu výrobních prostor činí 1.250,-Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH + služby a energie dle vlastní spotřeby. Volné ihned.

- Celková cena: **65 521 Kč za měsíc, + provize RK, bez DPH, včetně právního servisu**
  - Cena za m<sup>2</sup>: **1 250 Kč**
  - Poznámka k ceně: **bez DPH, + provize RK, včetně právního servisu**
  - Aktualizace: **05.12.2019**
  - Stavba: **Skeletová** Stav objektu: **Dobry**
- 
- Umístění objektu: **Okraj obce** Typ domu: **Patrový** Podlaží: **1. podlaží z celkem 3**
  - Užité plocha: **629 m<sup>2</sup>** Plocha podlahová: **629 m<sup>2</sup>**



### Pronájem výrobní haly, prostoru 636 m<sup>2</sup>Sokolova, Brno - Brno-jih

61 957 Kč za měsíc (97 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc) G Mimořádně nehospodárná

Nabízíme k pronájmu halu v lokalitě Brno Horní Heršpice ul. Sokolova, po rekonstrukci vlastní měřiče energií, příkon dostatečný, plastová okna. Celková plocha sestává ze dvou oddělitelných hal 498m<sup>2</sup>+138m<sup>2</sup> které je možné pronajmout odděleně, jsou to prostory pro výrobu, skladování, jsou tu zátěžové podlahy, dostatek parkovacích míst, navíc i další nové kanceláře samostatně, nad halou od 20m<sup>2</sup> do 100m<sup>2</sup>. Menší hala s výsuvnými vraty V-3,5m x Š-3,35m, výška stropu 8m, dále k dispozici navazující hala 497m<sup>2</sup> se dvěma kancelářemi 18m<sup>2</sup> a 19m<sup>2</sup> přímo v hale. V této hale je výška 3m, také s vlastními vraty. Je tu nová komunikace a parkoviště v areálu. Sociální zázemí v každém patře. Velká jídelna s kuchyňkou v budově haly, kantýna v areálu. Vysokozdvíhový vozík je k dispozici. Celý areál má ostrahu a je přístupný 24h/den. Bezproblémový příjezd pro dopravu, včetně kamiónů. Dálnice nedaleko. Cena za halu 498m<sup>2</sup> je 124Kč/m<sup>2</sup>/měs tj. 61.957Kč/měs vč. služeb. + energie. Cena za halu 138m<sup>2</sup> je 123Kč/m<sup>2</sup> měs tj.17.080Kč/měs vč. služeb + energie. V blízkosti zast MHD č.50 a vlak. zast. Brno-Horní Heršpice, nedaleko nájezdy na dálnice.

- Celková cena: **61 957 Kč za měsíc**
- Cena za m<sup>2</sup>: **97 Kč**
- Poznámka k ceně: **+energie, Neplatíte provizi RK**
- Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Po rekonstrukci** Umístění objektu: **Rušná část obce**
- Typ domu: **Přízemní** Podlaží: **1** Plocha zastavěná: **636 m<sup>2</sup>** Užitná plocha: **636 m<sup>2</sup>**
- Parkování: **10** Garáž: **1** Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální plynové, Ústřední plynové** Plyn: **Plynovod**





### **Pronájem výrobní haly, prostoru 782 m<sup>2</sup> Brno, okres Brno-město**

125 000 Kč za měsíc (160 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

V zastoupení majitele nabízíme k pronájmu dvě haly a odstavnou plochu v uzavřeném a hlídaném areálu u městského okruhu v Brně, Králově Poli. Součástí nabídky je jedna nevytápěná a jedna vytápěná hala s kancelářským a sociálním zázemím. K dispozici je dále odstavná plocha pro venkovní skladování a parkování. Velkou výhodou je strategická poloha areálu, služby v areálu (stravování, ostraha, mycí linka atd.) a vyšší standard nabízených prostor. K dispozici dohodou.

Celková užitná plocha 782 m<sup>2</sup>

Odstavná plocha: 1309 m<sup>2</sup>

Vytápěná hala: 450 m<sup>2</sup>

Jeřáby 5 tun a 2 tuny, 3 x vstupní vrata dálkově ovládaná, při opravárenství možnost využití stávající montážní jámy. Vytápění plynovými robury.

Kancelářské a sociální zázemí: 189 m<sup>2</sup>

v II. NP nad vytápěnou halou, kuchyňka, zasedačka, kancelář, sociální zázemí a šatna.

Nevytápěná hala: 143 m<sup>2</sup>

Možnost dalších skladových prostor v prvním podzemním podlaží objektu.

- Celková cena: **125 000 Kč za měsíc**
- Cena za m<sup>2</sup>: **160 Kč**
- Poznámka k ceně: **+ DPH, energie a služby**
- ID zakázky: **N/RSB/17966/19**
- Aktualizace: **06.01.2020**
- Stavba: **Skeletová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Typ domu: **Přízemní Užitná plocha: 782 m<sup>2</sup>**



### Pronájem výrobní haly, prostoru 682 m<sup>2</sup> Křenová, Brno - Trnitá

66 780 Kč za měsíc (1 175 Kč za m<sup>2</sup>/rok)

Nabízíme vám k pronájmu prostory o celkové výměře 682 m<sup>2</sup>, vhodné pro jeden podnikatelský subjekt. Jedná se o prostory v přízemí, vhodné ke skladování či lehkou výrobu, výdejní sklad e-shop apod. Vše v budově č.25, která se nachází v uzavřeném areálu s vjezdem z ulice Křenová a ulice Špitálka.

Areál je velmi dobře dopravně dostupný, s dostatkem parkovacích míst a stálou ostrahou. V areálu se nachází restaurace a jídelna, zastávka MHD ihned před vstupem do areálu. Nájemné je 1.000,- Kč/m<sup>2</sup>/rok + služby 175,- Kč/m<sup>2</sup>/rok (celkem 66.800 Kč/měs. bez DPH) + energie dle spotřeby. Neplatíte provizi RK.

- Celková cena: **66 780 Kč za měsíc, bez DPH**
- Cena za m<sup>2</sup>: **1 175 Kč**
- Poznámka k ceně: **+ voda a elektřina dle spotřeby, neplatíte provizi**
- ID zakázky: **BR-400**
- Aktualizace: **20.01.2020**
- Stavba: **Cihlová**
  
- Stav objektu: **Dobry**
- Typ domu: **Patrový**
- Užitná plocha: **682 m<sup>2</sup>**
- Voda: **Dálkový vodovod** Odpad: **Veřejná kanalizace** Bezbariérový:



### Pronájem výrobní haly, prostoru 695 m<sup>2</sup> Brno - Brno-jih, okres Brno-město

62 893 Kč za měsíc (90 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

Nabízíme k pronájmu skladově-výrobní prostory o celkové výměře 695 m<sup>2</sup>. Jedná se o část zděné haly členěné na vzájemně propojené sekce 90-230 m<sup>2</sup>. Vstup do jednotlivých skladů dvoukřídlými vraty, dojezd i TIR, dobrá dostupnost na dálnice. Součástí je i zastřešená a oplocená venkovní plocha cca 200 m<sup>2</sup>. Na prostory navazuje dvoupodlažní přístavba se zázemím - šatna, toalety, sprchy. Objekt je připojen na vodu, elektřinu i plyn, zázemí je však nutné modernizovat, případně dobudovat topení. Pronajímatel takové investice kompenzuje slevou na nájemném. V případě potřeby lze pronájem rozšířit ještě o netopený obloukový sklad 360 m<sup>2</sup>. Vhodné i pro autodílnu. Průkaz energetické náročnosti v řešení dle vyhlášky, údaj bude aktualizován, proto uvádíme nyní třídu G. Bližší informace u makléře na základě představení firmy a záměru. Pokud jste si nevybrali z uveřejněné nabídky, zadejte nám prosím Vaši poptávku a my se pokusíme najít odpovídající nemovitost.

- Celková cena: **62 893 Kč za měsíc**
- Cena za m<sup>2</sup>: **90 Kč**
- Aktualizace: **24.01.2020**
- Stavba: **Smíšená**
  
- Stav objektu: **Dobry**
- Typ domu: **Přízemní**
- Užitná plocha: **695 m<sup>2</sup>**



### **Pronájem výrobní haly, prostoru 500 m<sup>2</sup> Brno - Brno-jih, okres Brno-město**

50 000 Kč za měsíc (1 200 Kč za m<sup>2</sup>/rok)

Nabízíme k pronájmu vytápěnou dílnu s kancelářským celkem o celkové výměře 502 m<sup>2</sup> a venkovní volnou plochou 500 m<sup>2</sup> ve střeženém areálu. Vlastní dílna má velikost 372 m<sup>2</sup>, vstup čtyřmi dvoukřídlými vraty v úrovni podlahy, výška stropu 5 m, vytápění plynovými roburami. Na dílnu navazuje kancelářský celek o velikosti 130 m<sup>2</sup> a před vraty je k dispozici venkovní manipulační plocha 500 m<sup>2</sup>. Průkaz energetické náročnosti v řešení dle vyhlášky, údaj bude aktualizován, proto uvádíme nyní třídu G. Bližší informace u makléře na základě představení firmy a záměru. Pokud jste si nevybrali z uveřejněné nabídky, zadejte nám prosím Vaši poptávku a my se pokusíme najít odpovídající nemovitost.

- Celková cena: **50 000 Kč za měsíc**
- Cena za m<sup>2</sup>: **1 200 Kč**
- Poznámka k ceně: **+ 20 tis. plocha**
- Aktualizace: **24.01.2020**
  
- Stavba: **Smíšená**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Typ domu: **Přízemní**
- Užitná plocha: **500 m<sup>2</sup>**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná**



### Pronájem výrobní haly, prostoru 420 m<sup>2</sup> Mlýnská, Brno - Trnitá

45 500 Kč za měsíc (1 300 Kč za m<sup>2</sup>/rok)

Pronájem skladových / výrobních prostor ve 2. a 3. NP čtyř podlažní budovy, každé patro má cca 420 m<sup>2</sup>, výška 3,5 m. Prostory jsou po celkové generální rekonstrukci: nová okna, nové topení (tepelné čerpadlo), podlahy, rozvody sítí, osvětlení, šatny a sociálky, schodiště.

Každé patro tvoří hala 350 m<sup>2</sup>, kde je 2x šatna s WC a sprchou 26 m<sup>2</sup>, samostatná kancelář 26 m<sup>2</sup>, výtah, provozní WC u schodiště.

Dostupnost pater je funkčním nákladním výtahem o nosnosti 1,5 t.

Budova je nachází v samostatném areálu s vjezdem z ul. Mlýnská v průmyslové zóně mezi ul.

Mlýnská a Křenová. Areál je situován poblíž centra města Brna s dobrou dostupností veřejnou hromadnou dopravou. Dobrá je rovněž dopravní dostupnost do centra i na dálnici.

Pronájem 2.NP 1.300, 3.NP 1.100 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Pronájem parkovacího místa pro osobní automobil v areálu 1.000,- Kč/měsíc.

- Celková cena: **45 500 Kč za měsíc**
- Cena za m<sup>2</sup>: **1 300 Kč**
- Stavba: **Skeletová** Stav objektu: **Dobry**
- Umístění objektu: **Rušná část obce**
  
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2. podlaží z celkem 4 včetně 1 podzemního**
- Užitná plocha: **420 m<sup>2</sup>**
- Parkování:
- Výška stropu: **3,5 m**





### **Pronájem výrobní haly, prostoru 1 142 m<sup>2</sup> Brno - Komárov, okres Brno-město**

118 959 Kč za měsíc (1 250 Kč za m<sup>2</sup>/rok) G Mimořádně neehospodárná  
 Nabídka pronájmu výrobních prostor v 1. a 2. nadzemním podlaží budovy v uzavřeném a hlídaném areálu nacházejícího se v komerční zóně v blízkosti dálničního napojení. Prostory jsou dostupné z úrovně vozovky, II. nadzemní podlaží je obsluhováno nákladním výtahem. Součástí pronájmu jsou i kancelářské prostory a zázemí. V areálu je dostatek volných manipulačních ploch a parkování pro osobní auta. Prostory jsou k dispozici 3/2019.

Celková užitná plocha 1010 m<sup>2</sup>

I. NP Výrobní hala 498 m<sup>2</sup>

II. NP Kanceláře 236 m<sup>2</sup>, sklad/výroba 276 m<sup>2</sup>

Vybavenost: k dispozici všechny inženýrské sítě, prostory jsou vytápěné, k dispozici parkovací stání v areálu.

Uvedená jednotková cena pronájmu je za výrobní prostory.

- Celková cena: **118 959 Kč za měsíc**
- Cena za m<sup>2</sup>: **1 250 Kč**
- Poznámka k ceně: **+ energie a služby**
- Stav: **Rezervováno**
  
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Patrový**
- Užitná plocha: **1142 m<sup>2</sup>**

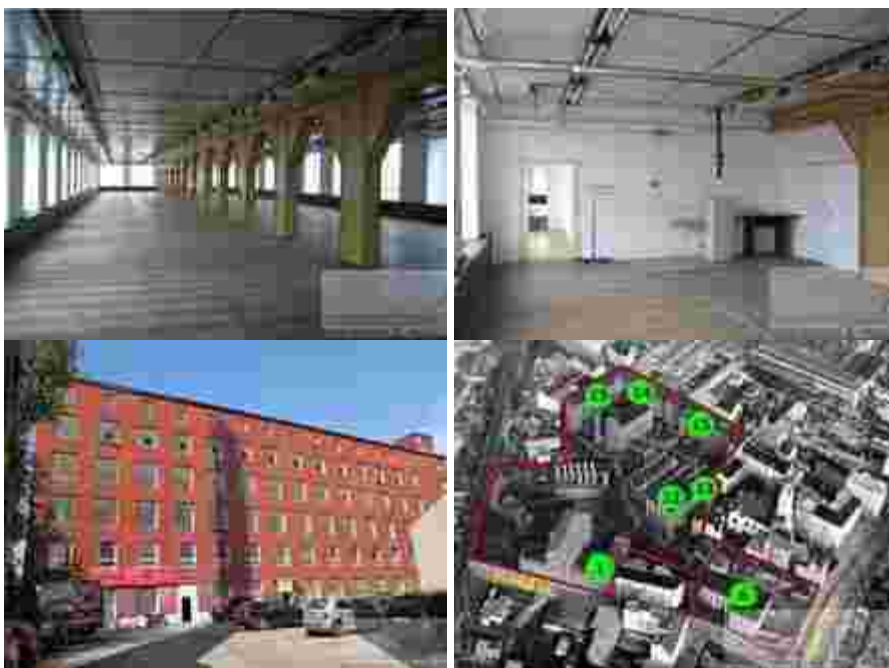


### **Pronájem skladového prostoru 1 300 m<sup>2</sup> Brno - Brno-jih, okres Brno-město**

115 000 Kč za měsíc (88 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

Nabízíme k pronájmu nevytápěnou skladovou halu v areálu s ostrahou v blízkosti dálnice. Jedná se o zděnou zateplenou halu o celkové výměře 1300 m<sup>2</sup> s dvoupodlažní přístavbou s kanceláři a zázemím o výměře 150 m<sup>2</sup>. Hala je rozdělena do dvou částí, 880 m<sup>2</sup> se vstupem z rampy a navazujících 420 m<sup>2</sup> se vstupem v úrovni terénu a s vestavbou další kanceláře a zázemí. Výška 8 m, betonové podlahy, dojez TIR. K dispozici je také volná zpevněná plocha o celkové výměře až 2800 m<sup>2</sup>. Průkaz energetické náročnosti v řešení dle vyhlášky, údaj bude aktualizován, proto uvádíme nyní třídu G. Bližší informace u makléře na základě představení firmy a záměru. Pokud jste si nevybrali z uveřejněné nabídky, zadejte nám prosím Vaši poptávku a my se pokusíme najít odpovídající nemovitost.

- Celková cena: **115 000 Kč za měsíc**
- Cena za m<sup>2</sup>: **88 Kč**
- Aktualizace: **24.01.2020**
- Stavba: **Smíšená**
  
- Stav objektu: **Dobry**
- Typ domu: **Přizemní**
- Užitná plocha: **1300 m<sup>2</sup>**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně neehospodárná**



### Pronájem skladového prostoru 1 800 m<sup>2</sup> Křenová, Brno - Trnitá

101 250 Kč za měsíc (675 Kč za m<sup>2</sup>/rok)

Nabízíme vám k pronájmu prostory o celkové výměře 600 m<sup>2</sup>, vhodné pro jeden podnikatelský subjekt. Jedná se o celé 2., 3. a 5. patro (celkem 1.800 m<sup>2</sup>), vhodné ke skladování či lehkou výrobu, výdejní sklad e-shop apod. Vše v budově č.25., která se nachází v uzavřeném areálu s vjezdem z ulice Křenová a ulice Špitálka. Prostor lze dále dělit, zbudovat zázemí, případně lze využít soubor šesti samostatných kanceláří o rozměrech 15 m<sup>2</sup>, 19 m<sup>2</sup>, 26 m<sup>2</sup>, 22 m<sup>2</sup>, 24 m<sup>2</sup> v 1. patře vedlejší budovy č. 24 (spojeno schodištěm).

K dispozici je nákladní výtah, nosnost podlahy je 400 kg/m<sup>2</sup>. Areál je velmi dobře dopravně dostupný, s dostatkem parkovacích míst a stálou ostrahou. V areálu se nachází restaurace a jídelna, zastávka MHD ihned před vstupem do areálu. Nájem 500,- Kč/m<sup>2</sup>/rok + služby 175,- Kč/m<sup>2</sup>/rok + energie dle spotřeby. Na základě konkrétní poptávky Vám můžeme nabídnout i další prostory. Další prostory v areálu viz.: <http://www.brnenskarealitka.cz/pronajmy-komerce-brno/text/11080/> Pro další informace a sjednání prohlídky volejte makléři.

- Celková cena: **101 250 Kč za měsíc**
- Cena za m<sup>2</sup>: **675 Kč**
- Poznámka k ceně: **+ služby a energie, neplatíte provizi**
- ID zakázky: **BR-283**
- Aktualizace: **20.01.2020**
- Stavba: **Cihlová**
  
- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Patrový**
- Užitná plocha: **1800 m<sup>2</sup>**
- Parkování:
- Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Bezbariérový:



### Pronájem skladového prostoru 1 800 m<sup>2</sup> Vodařská, Brno - Horní Heršpice

90 000 Kč za měsíc (600 Kč za m<sup>2</sup>/rok)

Nabízíme k pronájmu temperované skladové prostory ve vyhledávané lokalitě Brno-Horní Heršpice na ul. Vodařská. V blízkosti centra i MHD – a výbornou kamionovou dostupností na D1. Celková výměra je až 1800m<sup>2</sup> prostory lze i dělit po cca 600-700m<sup>2</sup>. Sklad je vybaven nákladním výtahem i osobním výtahem. Ke skladům náleží i krytá venkovní nákladní rampa o výměře 88 m<sup>2</sup>, s hydraulickou plošinou pro palet. vozík. Nosnost podlahy v hale je dimenzována na 500kg/m<sup>2</sup>. Patrové paletové regály s nosností 1300/2100Kg lze možno odvybavit, sociální zázemí včetně kuchyňky v přílehlé administrativní budově. Celý objekt je střežen kamerovým systémem a fyzickou ostrahou, ve svátky a víkendy, přístup 24/7. Cena : 90.000Kč/měs tj. 600Kč/m<sup>2</sup>/rok + energie a služby + kauce, nájemce musí být plátcem DPH. Také je zde možnost pronajmutí samost. kanceláří i parkovacích stání přímo v areálu. Nájemní smlouva na dobu neurčitou, dlouhodobě. Skladové prostory jsou volné ihned k převzetí.

- Celková cena: **90 000 Kč za měsíc**
- Cena za m<sup>2</sup>: **600 Kč**
- Poznámka k ceně: **+ energie a služby + kauce + provize RK**
- Aktualizace: **09.01.2020**
- Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Dobry** Umístění objektu: **Rušná část obce**
- Typ domu: **Patrový** Podlaží: **3** Plocha zastavěná: **1800 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha: **1800 m<sup>2</sup>** Parkování: **20**
- Voda: **Dálkový vodovod** Topení: **Ústřední plynové** Plyn: **Plynovod**



### Pronájem skladového prostoru 1 000 m<sup>2</sup> Křenová, Brno - část obce Trnitá

66 667 Kč za měsíc (800 Kč za m<sup>2</sup>/rok)

Nabízíme pronájem skladových a výrobních ploch v uzavřeném areálu v centru Brna. Do areálu je několik vjezdů a vstupů. Využití prostor vhodné pro skladování, výdejní sklady, lehká výroba, sportovní aktivity (fitnes, taneční učebny, bojové sporty...). V rámci areálu je možné pronajmout i kancelářské prostory v administrativní budově. Uvedená cena je orientační, více informací o ceně konkrétních prostor v RK.

Dispozice: cca 1000 m<sup>2</sup> v III. NP

- Celková cena: **66 667 Kč za měsíc**
- Cena za m<sup>2</sup>: **800 Kč**
- Poznámka k ceně: **+ energie a služby**
- Aktualizace: **18.06.2019**
- Stavba: **Cihlová**
  
- Stav objektu: **Dobry**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Užitná plocha: **1000 m<sup>2</sup>**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná**





### Pronájem skladového prostoru 550 m<sup>2</sup> Křenová, Brno - Trnitá

35 521 Kč za měsíc (775 Kč za m<sup>2</sup>/rok)

Nabízíme vám k pronájmu skladovací nebo výrobní prostory o celkové výměře 550 m<sup>2</sup>, vhodný pro jeden podnikatelský subjekt. Jedná se o jednu velkou místnost vhodnou ke skladování či pro drobnou výrobu. Nachází se ve I. patře budovy č.12., která se nachází v uzavřeném areálu s vjezdem z ulice Křenová. Je zde vestavěna místnost (kancelář) o velikosti cca 9 m<sup>2</sup>, kuchyňka není k dispozici, vytápění elektřinou. K dispozici je nákladní výtah, nosnost podlahy je 1000 kg/m<sup>2</sup>. Areál je velmi dobře dopravně dostupný, s dostatkem parkovacích míst a stálou ostrahou. Nájem 600,- Kč/m<sup>2</sup>/rok + služby 175,- Kč/m<sup>2</sup>/rok + energie dle spotřeby. Na základě konkrétní poptávky Vám můžeme nabídnout i další prostory. Další prostory v areálu viz.: <http://www.brnskarealitka.cz/pronajmy-komerce-brno/text/11080/> Pro další informace a sjednání prohlídky volejte makléři.

- Celková cena: **35 521 Kč za měsíc**
- Cena za m<sup>2</sup>: **775 Kč**
- Poznámka k ceně: **+ služby a energie, neplatíte provizi**
- Aktualizace: **20.01.2020**
- Stavba: **Cihlová**
  
- Stav objektu: **Dobry**
- Typ domu: **Patrový**
- Užitná plocha: **550 m<sup>2</sup>**
- Parkování:
- Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Bezbariérový:



### **Pronájem skladového prostoru 418 m<sup>2</sup> Kaštanová, Brno - Brněnské Ivanovice**

22 587 Kč za měsíc (54 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

Nabízíme k pronájmu přízemní skladové prostory v průmyslovém areálu, CP je 417m<sup>2</sup> + venkovní prostor vedle haly 200m<sup>2</sup>. Hala má vjezd čelně i ze zadu, prostory jsou vhodné pro skladování, nebo výrobu. Přístup k prostoru je po zpevněné komunikaci k dispozici vysokozdvizný vozík. IS voda vlastní studna, EL 230/400V, internet, v areálu parkování a je střežen. Prostory jsou zateplené, k dispozici sociální zázemí. Areál je dostupný i pro těžkou dopravou, nedaleko nájezd na D1 a D2 možnost přístupu 24/7. Volné ihned.

- Celková cena: **22 587 Kč za měsíc**
- Cena za m<sup>2</sup>: **54 Kč**
- Poznámka k ceně: **cena 650Kč/m2/rok + energie dle spotřeby + odměna RK**
- Aktualizace: **09.01.2020**
- Stavba: **Montovaná**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Umístění objektu: **Rušná část obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **1**
  
- Plocha zastavěná: **418 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha: **418 m<sup>2</sup>**
- Parkování: **10**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Telekomunikace: **Internet**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná**
- Bezbariérový:



### **Pronájem skladového prostoru 423 m<sup>2</sup> Brno - Brno-jih, okres Brno-město**

40 000 Kč za měsíc (95 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

Nabízíme k pronájmu nevytápěnou skladovou halu v areálu s ostrahou v blízkosti dálnice. Jedná se o zděnou zateplenou halu 423 m<sup>2</sup> s vestavbou dvou kanceláří a zázemím. Výška 9 m, betonové podlahy, vjezd v úrovni terénu, dojezd TIR. K dispozici je také volná zpevněná plocha o celkové výměře až 2800 m<sup>2</sup>. Průkaz energetické náročnosti v řešení dle vyhlášky, údaj bude aktualizován, proto uvádíme nyní třídu G. Bližší informace u makléře na základě představení firmy a záměru. Pokud jste si nevybrali z uveřejněné nabídky, zadejte nám prosím Vaši poptávku a my se pokusíme najít odpovídající nemovitost.

- Celková cena: **40 000 Kč za měsíc**
- Cena za m<sup>2</sup>: **95 Kč**
- ID zakázky: **BK140950-2**
- Aktualizace: **24.01.2020**
- Stavba: **Smíšená**
  
- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Přízemní**
- Užitná plocha: **423 m<sup>2</sup>**



### Prodej komerční nemovitosti 507 m<sup>2</sup> Brno, okres Brno-město

6 800 000 Kč (13 412 Kč za m<sup>2</sup>)

Exkluzivně Vám nabízíme ke koupi rozlehlý komerční areál vhodný pro lehký průmysl nebo logistiku. Nemovitost se nachází v Brně Obřanech na zajímavém místě nedaleko nákladního Židenického nádraží. Areál se rozkládá na 5003 m<sup>2</sup> rovinatého pozemku, jenž je celý komerčně využitelný. 506 m<sup>2</sup> je zastavěná plocha skladovou montovanou halou. Pod halou je nosná betonová průmyslová podlaha. Na 2422 m<sup>2</sup> je zpevněná plocha, jenž může sloužit jako venkovní sklad. 2075 m<sup>2</sup> je zatím nezpevněná plocha, která nabízí možnost pro rozšíření areálu. Pro více informací kontaktujte makléře.

- Celková cena: **6 800 000 Kč za nemovitost**
  - Cena za m<sup>2</sup>: **13 412 Kč**
  - Poznámka k ceně: **cena již včetně provize a právních služeb**
  - Stavba: **Montovaná**
  - Stav objektu: **Dobry**
  - Typ domu: **Přízemní**
- 
- Podlaží: **1**
  - Plocha zastavěná: **507 m<sup>2</sup>**
  - Užitná plocha: **507 m<sup>2</sup>**
  - Plocha podlahová: **507 m<sup>2</sup>**
  - Elektřina: **230V, 400V**
  - Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná**
  - Bezbariérový:



### Prodej skladového prostoru 1 810 m<sup>2</sup> Trnkova, Brno - Líšeň

38 000 000 Kč (20 994 Kč za m<sup>2</sup>)

Ve výhradním zastoupení majitele vám zprostředkujeme prodej haly v obchodně – průmyslové zóně v Brně–Líšni. Patrová budova administrativně – skladovacího charakteru nabízí užitnou plochu 1810 m<sup>2</sup> a 2046 m<sup>2</sup> celkové vymeřeny pozemků, na nichž leží i 13 parkovacích stání. Původní budova ze 70. let prošla roku 2015 rozsáhlou rekonstrukcí a nabídne tak mimo jiné novou střechu či otopnou soustavu.

- Celková cena: **38 000 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: **20 994 Kč**
- Poznámka k ceně: **financování zajistíme**
- Stavba: **Skeletová**
- Stav objektu: **Po rekonstrukci**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
  
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **2046 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha: **1810 m<sup>2</sup>**
- Rok rekonstrukce: **2015**
- Topení: **Ústřední elektrické**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**





### Prodej skladového prostoru 1 243 m<sup>2</sup> Žabčice, okres Brno-venkov

15 000 000 Kč (12 068 Kč za m<sup>2</sup>)

Ve výhradním zastoupení nabízíme prodej nové haly v Žabčicích, jen 20km od Brna, 17 min. autem. Nemovitost stojí na pozemku cca 3700 m<sup>2</sup> a její užitná plocha je cca 1243 m<sup>2</sup>, s rampou, zázemím a administrativní částí v patře. Do budovy je zavedena elektřina 230 V a 400 V, veřejný vodovod, veřejná kanalizace. V místě je lékař, MŠ, ZŠ, Pošta a možnost sportovního vyžití. Výborná dopravní dostupnost díky blízkosti rychlostní komunikace směr Brno-Vídeň s dálnicí D1, ČSAD, ČD. Dostatek prostoru pro další rozvoj a výstavbu.

- Celková cena: **15 000 000 Kč za nemovitost, + provize RK**
- Cena za m<sup>2</sup>: **12 068 Kč**
- Aktualizace: **11.01.2020**
- Stavba: **Panelová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
  
- Užitná plocha: **1243 m<sup>2</sup>**
- Voda: **Místní zdroj, Dálkový vodovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace** Elektřina: **230V** Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus**  
Komunikace: **Asfaltová** Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**
- Vybavení: **Částečně**



### Prodej výrobní haly, prostoru 900 m<sup>2</sup> Kopečky, Vranovice

6 000 000 Kč (6 667 Kč za m<sup>2</sup>)

V exkluzivním zastoupení nabízíme prodej výrobně skladovacího areálu v průmyslové zóně obce Vranovice, včetně pozemků 2.731 m<sup>2</sup> a tří výrobně-skladovacích hal o 983 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, jen 30 km od Brna, 20 min. autem. Areál je určen a vybaven pro výrobu a skladování, s cca 900 m<sup>2</sup> užité plochy, v halových objektech. Zázemí s administrativní částí v 1.patře, referenční místnost, WC, koupelna, sklad s krytými manipulačními plochami. V celém areálu a halách jsou provedeny rozvody elektřiny 230 V a 400 V, přívod vody. Odpady do veřejná kanalizace a jímky. V obci je lékař, MŠ, ZŠ, pošta a možnost sportovního vyžití. Dobrá dopravní dostupnost a blízkost rychlostní komunikace E 461 směr Brno-Vídeň, zastávka BUS ČSAD, ČD. Zajímavá investiční příležitost.

- Celková cena: **6 000 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu**
- Cena za m<sup>2</sup>: **6 667 Kč**
- Aktualizace: **18.12.2019**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2. podlaží z celkem 2**
- Plocha zastavěná: **983 m<sup>2</sup>**
- Užité plocha: **900 m<sup>2</sup>**
- Parkování: **20**
  
- Rok rekonstrukce: **2007**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední tuhá paliva**
- Odpad: **Veřejná kanalizace, ČOV pro celý objekt**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Silnice, Autobus**
- Komunikace: **Betonová, Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**
- Výtah:



### Prodej výrobní haly, prostoru 7 302 m<sup>2</sup> Skryje, okres Brno-venkov

20 837 700 Kč (2 854 Kč za m<sup>2</sup>)

Ve výhradním zastoupení nabízím prodej oploceného komerčního areálu o velikosti 23 153m<sup>2</sup>, Skryje, Brno - venkov. Na pozemku se nachází soubor budov sloužících jako sklady, kanceláře, tkalcovna a vzorkovna. Areál se nachází mimo obec a je dostupný po zpevněné komunikaci, možno vjíždět i kamiony. Objekt disponuje rampou k vykládce z kamionu přímo do haly.

Výstavba areálu byla zahájena kolem roku 1939 architektem Bohuslavem Fuchsem (administrativní budova a sklady). Hard hala byla postavena kolem roku 1968.

Nemovitost je vhodná po úpravách, např. jako sídlo firmy, kancelářský komplex se skladem, výroba, autoservis. Více informací naleznete na stránce arealskryje.cz. V případě zájmu o koupi nemovitosti doporučuji osobní setkání v areálu, kde budou veškeré dotazy upřesněny.

Celková cena: **20 837 700 Kč za nemovitost, včetně provize (k jednání)**

- Cena za m<sup>2</sup>: **2 854 Kč**
- Poznámka k ceně: **Cena včetně provize a právního servisu.**
- Stavba: **Kamenná**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Typ domu: **Přízemní Podlaží: 2. podlaží**
- Užitná plocha: **7302 m<sup>2</sup> Garáž:**
- Datum nastěhování: **ihned** Voda: **Místní zdroj** Telekomunikace: **Telefon, Internet**
- Elektřina: **400V** Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**

**INTERNÍ SDĚLENÍ  
ODDĚLENÍ REALITNÍ EKONOMIKY**

VÁŠ DOPIS ČJ: MMB/356910/2019

ZE DNE: 20.05.2020

VYŘIZUJE:

TEL.:

E-MAIL:

ZN.: M56/20 (MO – ORE)

DATUM: 08.06.2020

vedoucí Oddělení realitních aktivit

Majetkový odbor MMB

Vyřizuje:

**Přepočet ceny ze ZP po úpravě předmětu dispozice – areál společnosti SAKO Brno, a.s.**

Vážená paní vedoucí,

obdrželi jsme od Vás žádost o přepočet výše kupní ceny ze ZP č. 1304-03/2020, kde bude z předmětu dispozice vyřazena část pozemku p.č. 158/1 o výměře 3 984 m<sup>2</sup> a pozemek p.č. 171 o výměře 168 m<sup>2</sup>. Oba vyřazené pozemky se nacházejí dle ÚPmB v plochách pro dopravu. Níže jsou přepočtené ceny v tabulkách, které použila znalkyně při zpracování znaleckého posudku.

**Zjištěná cena pozemků stanovena znalkyní podle cenového předpisu – přepočet na současné výměry**

Pozemek p.č.	druh	výměra m <sup>2</sup>	zjištěná cena pozemku za 1 m <sup>2</sup>	Cena Kč
dle LV č. 10001 k.ú. Komárov a nájemní smlouvy mimo pozemků určených dle ÚP pro komunikaci	plocha provozního areálu	25 673	1 599,52	41 064 476,96
část pozemku p.č. 158/1 a pozemek 171 k.ú. Komárov určené dle ÚP pro komunikaci	plocha provozního areálu určená dle ÚP pro komunikaci	848	723,60	613 612,80
<b>Cena pozemků stanovena porovnáním</b>				<b>41 678 089,76</b>
Zaokrouhlení				
<b>Cena pozemku dle LV č. 10001 k.ú. Komárov zjištěná podle cenového předpisu</b>				<b>41 678 100,00</b>

**Cena pozemků stanovena znalkyní pomocí porovnávací metody – přepočet na současné výměry**

Pozemek p.č.	druh	výměra m <sup>2</sup>	cena pozemku porovnáním za 1 m <sup>2</sup>	Cena Kč
dle LV č. 10001 k.ú. Komárov a nájemní smlouvy mimo pozemků určených dle ÚP pro komunikaci	plocha provozního areálu	25 673	2 142	54 991 566,00
část pozemku p.č. 158/1 a pozemek 171 k.ú. Komárov určené dle ÚP pro komunikaci	plocha provozního areálu určená dle ÚP pro komunikaci	848	963,90	817 387,20
<b>Cena pozemků stanovena porovnáním</b>				<b>55 808 953,20</b>
zaokrouhlení				
<b>Cena pozemku dle LV č. 10001 k.ú. Komárov stanovena porovnáním</b>				<b>55 809 000,00</b>



Rekapitulace, odvození obvyklé ceny pozemků	
Cena pozemků stanovena dle § 3 a 4 oceňovacího předpisu – cena zjištěná	41 678 100,00
váha ceny dle § 3 a 4	nižší
Cena pozemku zjištěna porovnáním	55 809 000,00
váha ceny stanovené porovnáním	vyšší
Obvyklá cena pozemků	51 103 185,12
zaokrouhlení	
<b>Obvyklá cena pozemků dle LV č. 10001 k.ú. Komárov a nájemní smlouvy</b>	<b>51 103 200,00</b>

Celková cena za objekty ze ZP (beze změny)	16 980 000 Kč
Celková cena za pozemky (změna výměry)	<u>51 103 200 Kč</u>
Celková cena areálu pomocí porovnávací metody	68 083 200 Kč

Znalkyně použila pro stanovení koncové obvyklé ceny kombinaci výnosové a porovnávací metody, u výnosové metody však nešlo přepočítání výměr použít, a proto byl přepočet proveden pouze poměrově.

Celková cena areálu pomocí porovnávací metody	68 083 200 Kč
Celková cena areálu pomocí výnosové metody (vypočet poměrově)	67 398 079 Kč

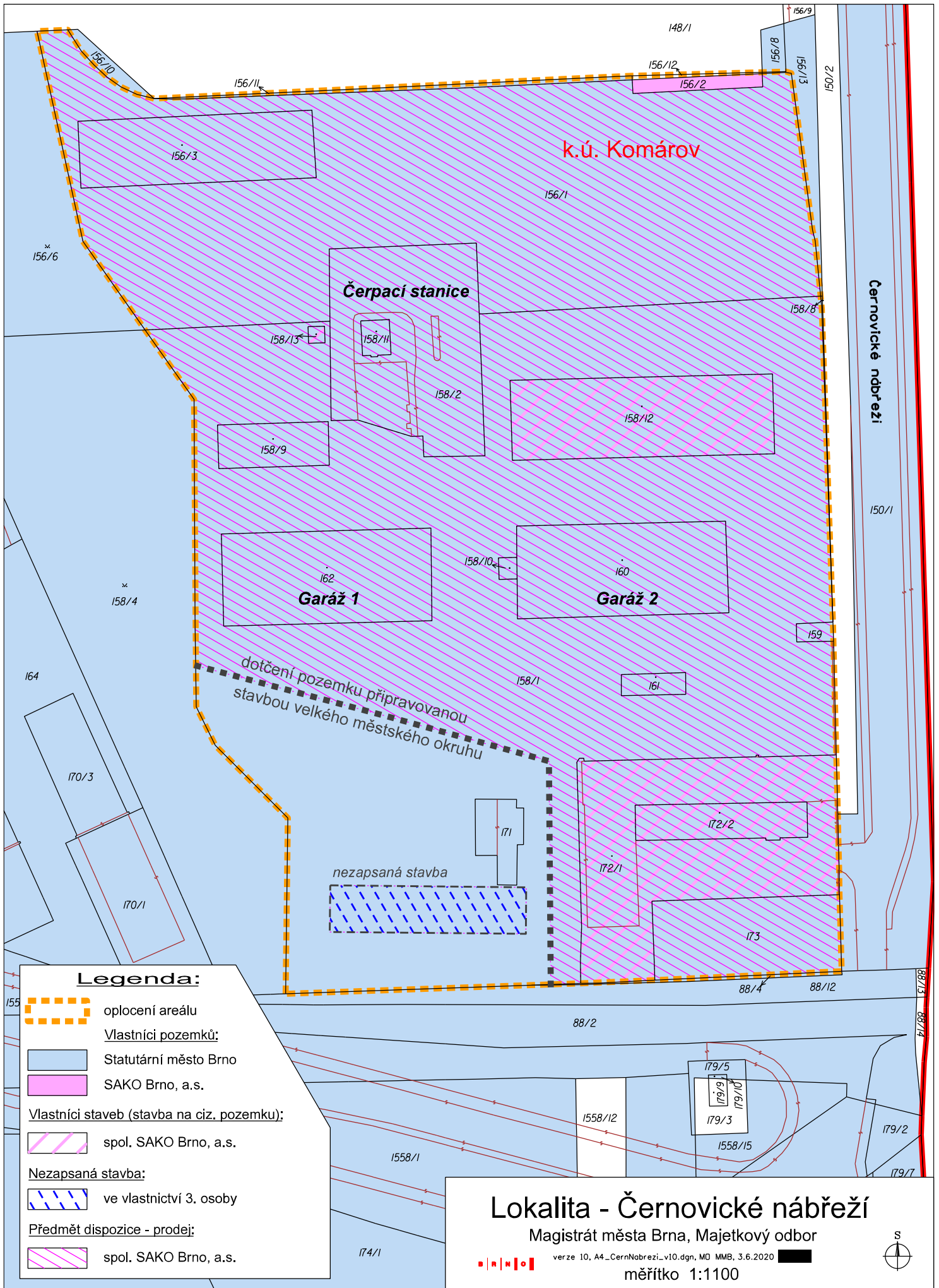
**Koncová obvyklá cena areálu – přepočet (zaokrouhleno) 67 753 000 Kč včetně DPH**

S pozdravem





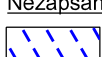


vedoucí Oddělení realitní ekonomiky





**Legenda:**

-  oplocení areálu
- Vlastníci pozemků:**
-  Statutární město Brno
-  SAKO Brno, a.s.
- Vlastníci staveb (stavba na ciz. pozemku):**
-  spol. SAKO Brno, a.s.
- Nezapsaná stavba:**
-  ve vlastnictví 3. osoby
- Předmět dispozice - prodej:**
-  spol. SAKO Brno, a.s.

**Lokalita - Černovické nábřeží**

Magistrát města Brna, Majetkový odbor

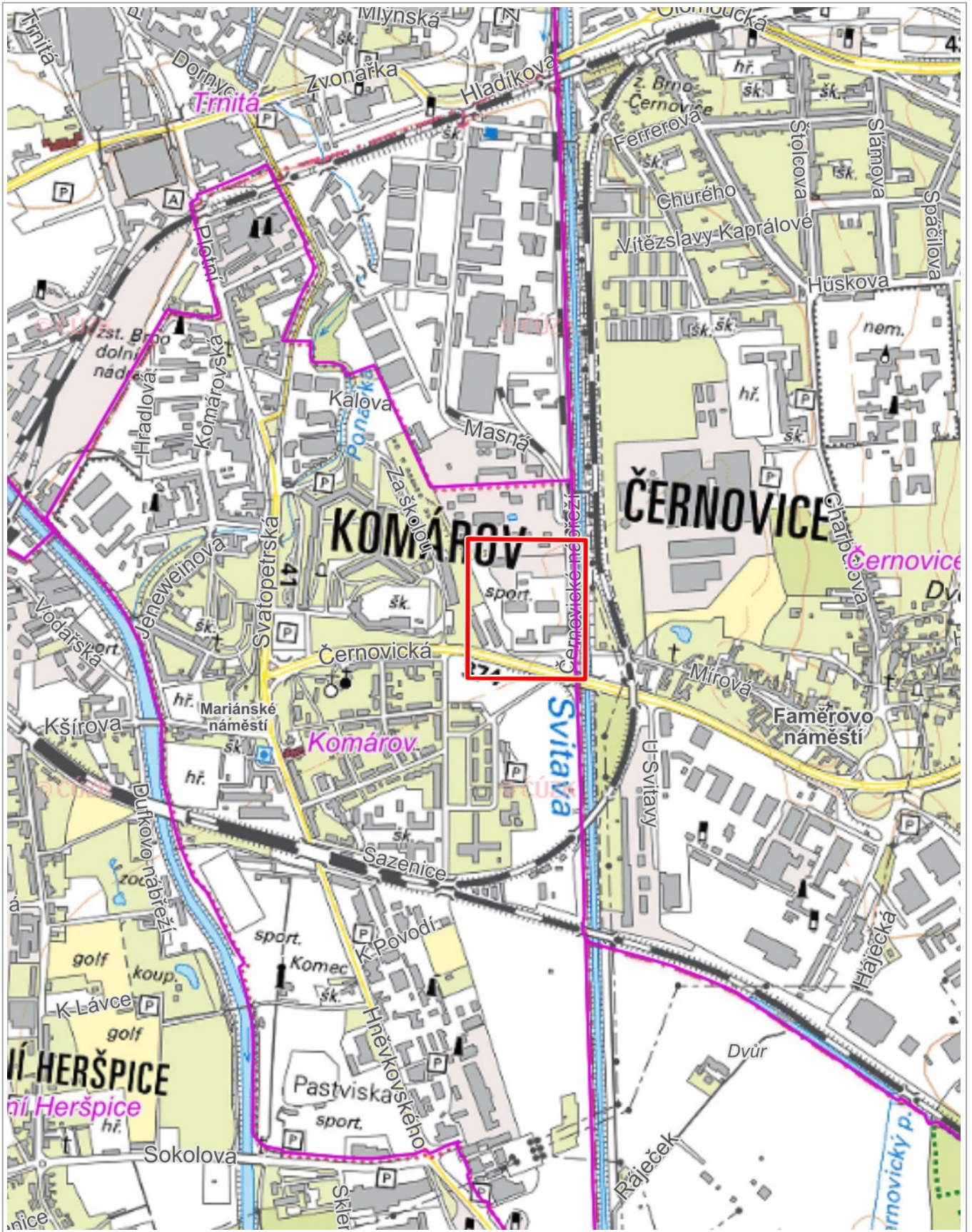


verze 10, A4\_CernNabrezi\_v10.dgn, MO MMB, 3.6.2020

měřítko 1:1100





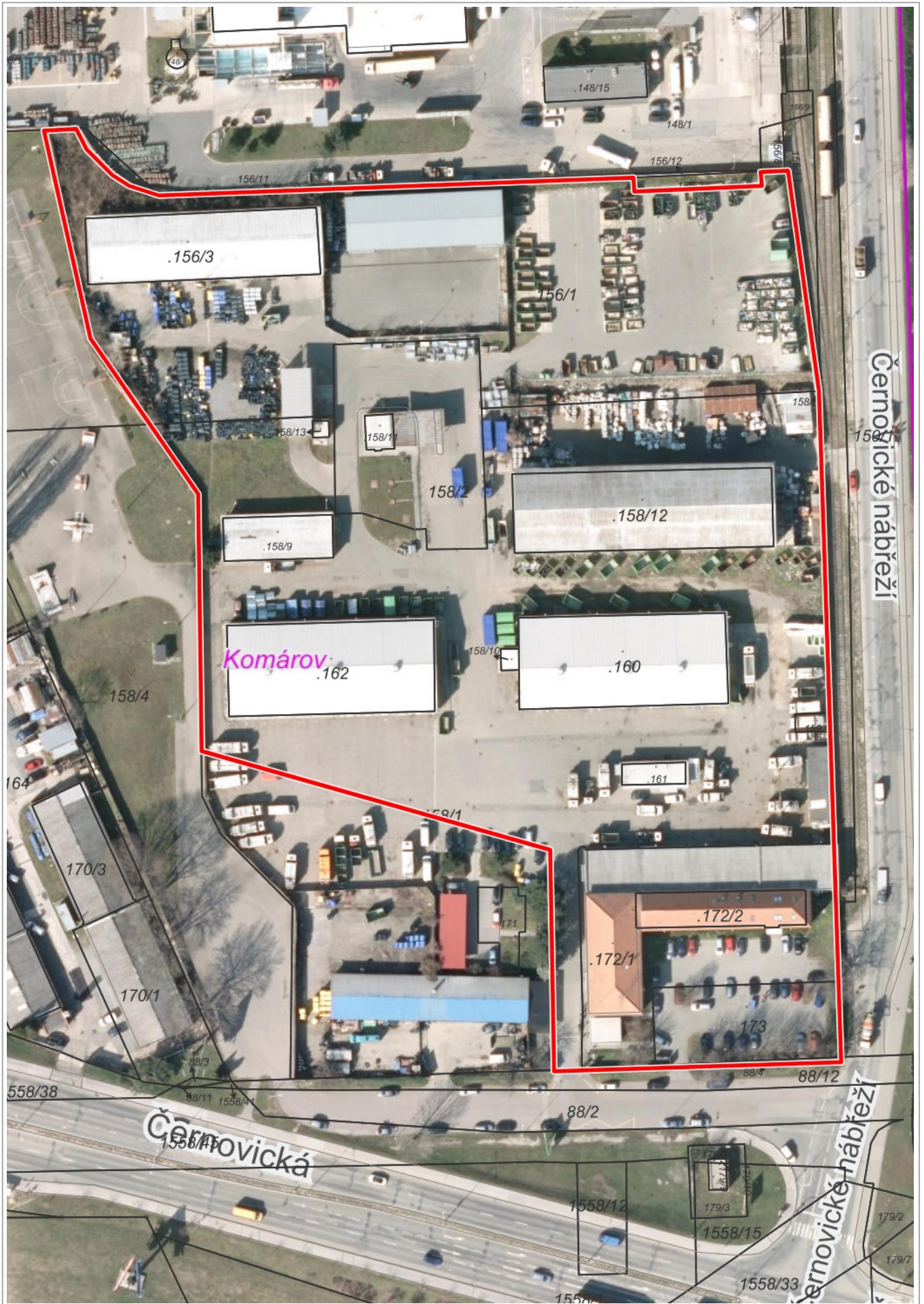


500 m

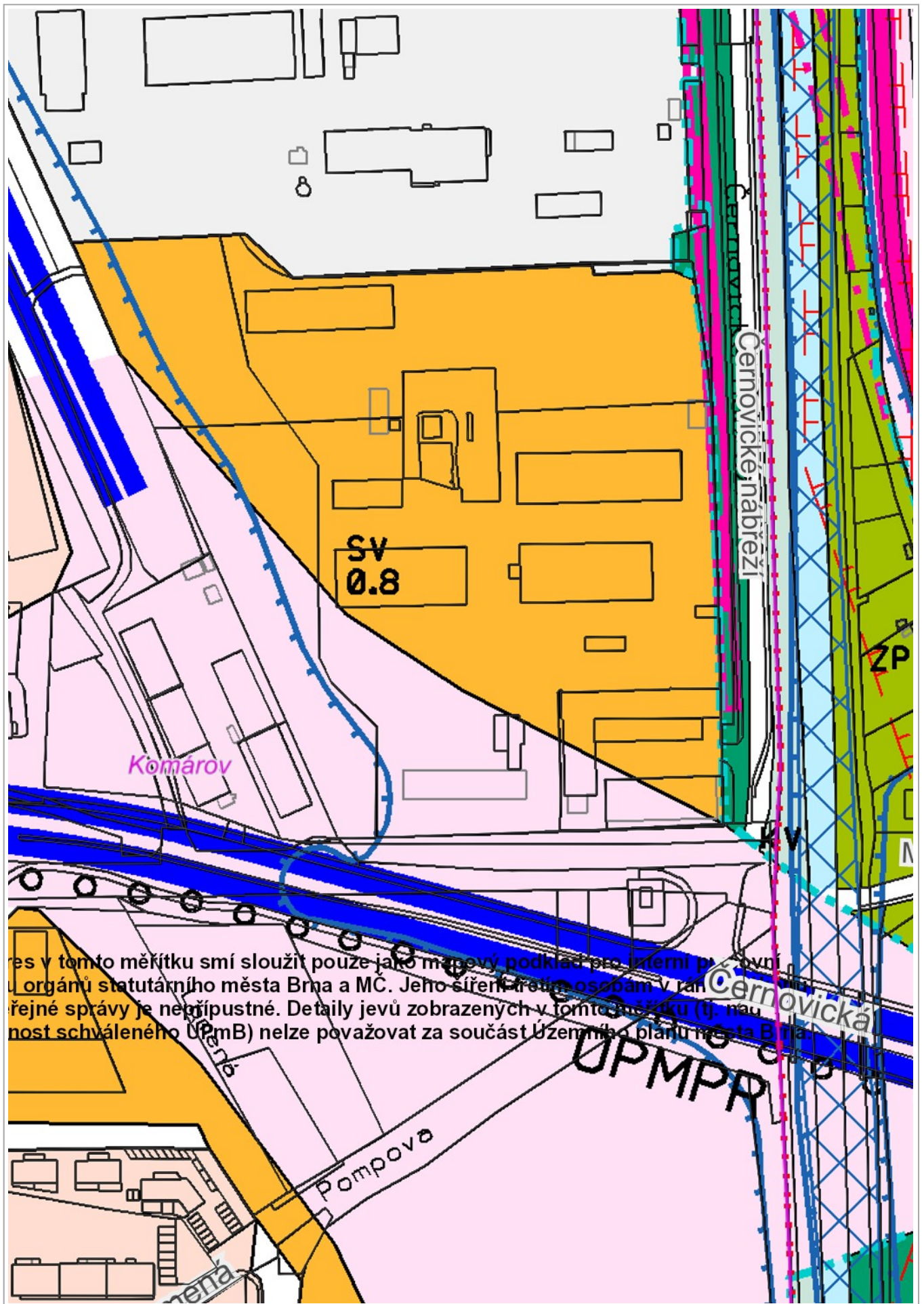
1 : 11 920

ZM: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

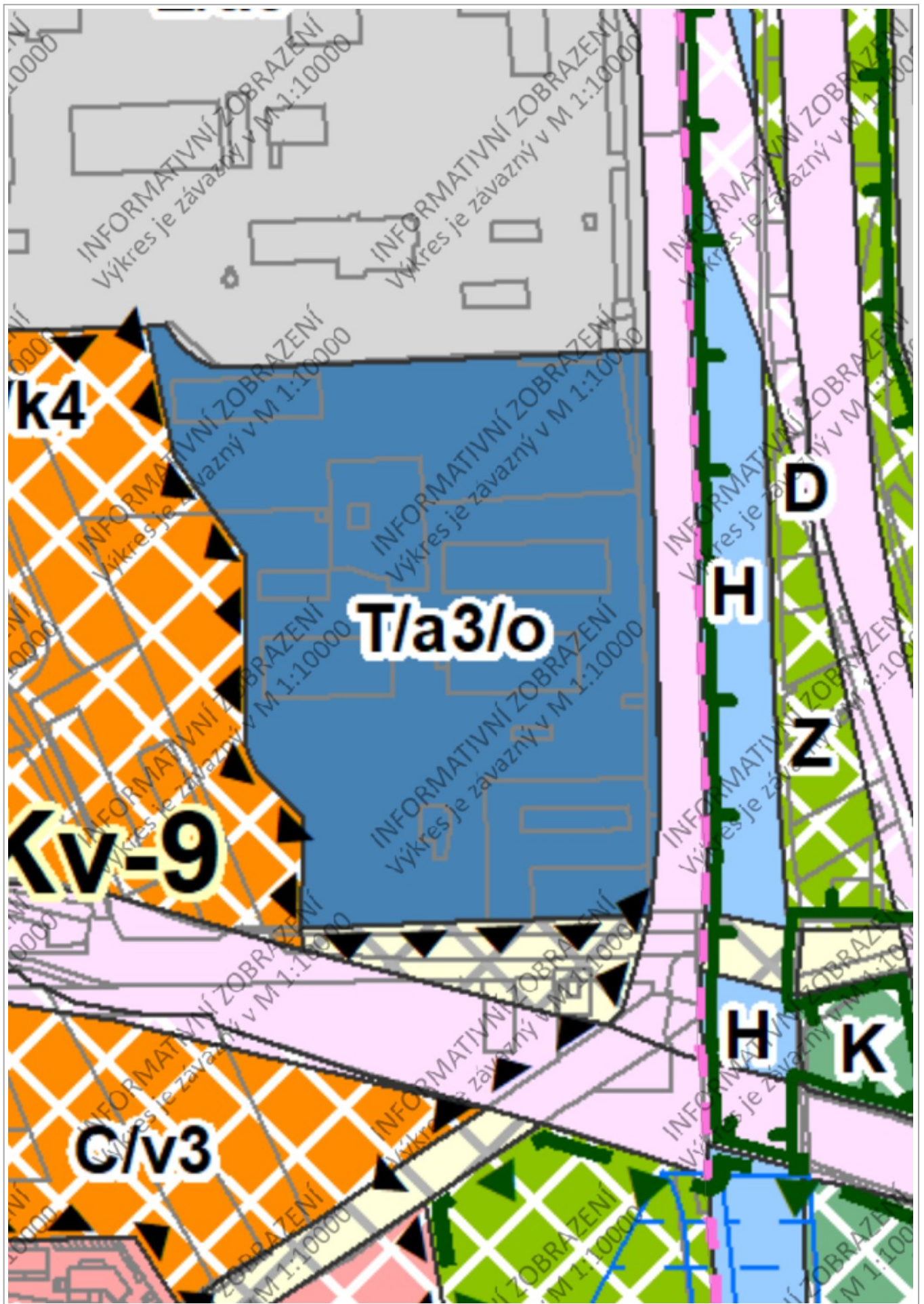














## Kupní smlouva

uzavřena 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

SAKO Brno, a.s.

IČO: 607 13 470

DIČ: CZ60713470

se sídlem Brno 628 00, Židenice, Jedovnická 4247/2

zastoupená předsedou představenstva Mgr. Filipem Lederem

a místopředsedou představenstva JUDr. Robertem Kerndlem

zapsaná u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 1371

(dále též „kupující“)

t a k t o :

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí:

- pozemku p. č. 88/4, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 39 m<sup>2</sup>
- pozemku p. č. 156/1, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 7.418 m<sup>2</sup>
- pozemku p. č. 156/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 840 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
- pozemku p. č. 158/2, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 1.484 m<sup>2</sup>
- pozemku p. č. 158/9, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 257 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
- pozemku p. č. 158/10, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 21 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
- pozemku p. č. 158/11, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 54 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
- pozemku p. č. 158/12, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.116 m<sup>2</sup>
- pozemku p. č. 158/13, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 15 m<sup>2</sup>
- pozemku p. č. 159, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 36 m<sup>2</sup>

- pozemku p. č. 160, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.032 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
- pozemku p. č. 161, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 73 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
- pozemku p. č. 162, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.027 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení
- pozemku p. č. 172/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.929 m<sup>2</sup>
- pozemku p. č. 172/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 325 m<sup>2</sup>
- pozemku p. č. 173, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 775 m<sup>2</sup>

vše v k. ú. Komárov, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Komárov, obec Brno, okres Brno-město.

2. Prodávající je dále výlučným vlastníkem nemovité věci - pozemku p. č. 158/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 14.064 m<sup>2</sup>, v k. ú. Komárov, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Komárov, obec Brno, okres Brno-město. Geometrickým plánem č. 1159-108/2020 pro rozdělení pozemku (dále jen „geometrický plán“), který je nedílnou součástí této smlouvy, byl pozemek p. č. 158/1 v k. ú. Komárov rozdělen tím způsobem, že vznikl nový pozemek p. č. 158/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 10.080 m<sup>2</sup>, v k. ú. Komárov a nový pozemek p. č. 158/16, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 3.984 m<sup>2</sup>, v k. ú. Komárov. Nově vzniklý stav údajů není doposud zapsán v katastru nemovitostí.

3. Předmětem převodu dle této smlouvy (dále též „PŘEDMĚT KOUPE“) jsou všechny nemovité věci uvedené v odst. 1. tohoto článku a pozemek nově vzniklý dle geometrického plánu - pozemek p. č. 158/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 10.080 m<sup>2</sup>, v k. ú. Komárov, 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 KOUPE, 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 KOUPE a umožní mu nabýt vlastnické právo k němu, a kupující se zavazuje, že PŘEDMĚT KOUPE převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.

2. V souladu s § 1105 občanského zákoníku nabývá kupující PŘEDMĚT KOUPE do vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí, provedeným na podkladě této smlouvy.

3. Smluvní strany si PŘEDMĚT KOUPE protokolárně předají nejpozději do 30 kalendářních dnů poté,

co bude prodávajcímu doručeno ze strany příslušného katastrálního úřadu vyrozumění o provedení vkladu práv z této smlouvy do katastru nemovitostí. Současně budou kupujcímu předány veškeré doklady vztahující se k PŘEDMĚTU KOUPĚ, které má prodávajcí k dispozici.

4. Prodávajcí prodává kupujcímu 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 prodávajcím a kupujcím a činí částku 67.755.000 Kč (slovy: šedesátsedmmilionůsedmsetpadesátpěttisíc 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. Kupujcí zaplatil sjednanou kupní cenu ve výši 67.755.000 Kč na účet a variabilní symbol prodávajcího uvedené v záhlaví této smlouvy, a to před podpisem této smlouvy poslední smluvní stranou.

#### Čl. V.

##### Prohlášení prodávajcího

1. Prodávajcí prohlašuje, že seznámil kupujcího s právním i faktickým stavem PŘEDMĚTU KOUPĚ. Dále prodávajcí 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, s výjimkou:

- věcného břemene práva vstupu nebo vjezdu za účelem oprav a údržby podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě ve prospěch oprávněného: T-Mobile Czech Republic a.s., se sídlem Tomíčkova 2144/1, Chodov, 148 00 Praha 4, IČO: 64949681 v rozsahu dle Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatné ze dne 13.11.2003, váznoucího na pozemku p. č. 156/1 v k. ú. Komárov;

- věcného břemene práva vstupu nebo vjezdu za účelem údržby a oprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě ve prospěch oprávněného: GTS Czech s.r.o., se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO: 28492170 v rozsahu dle Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatné ze dne 03.12.2003, váznoucího na pozemku p. č. 156/1 v k. ú. Komárov.

#### Čl. VI.

##### Prohlášení kupujcího

1. Kupujcí bere na vědomí existenci věcných břemen specifikovaných v čl. V. odst. 1. této smlouvy.

2. Kupujcí bere na vědomí, že v zájmovém území PŘEDMĚTU KOUPĚ se nachází podzemní vedení VN, podzemní vedení NN a podzemní sdělovací vedení. Na energetické zařízení se vztahuje omezení vyplývající z § 46 zákona č. 458/2000 Sb., podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění.

3. Kupující prohlašuje, že je podrobně seznámen s právním i faktickým stavem PŘEDMĚTU KOUPĚ, který již nyní užívá na základě Smlouvy o pronájmu majetku a obstarávání náležitostí spojených s tímto majetkem č. 51002089 ze dne 18.12.2000, ve znění dodatků č. 1 – 14, s tímto stavem souhlasí a v tomto stavu přijímá PŘEDMĚT KOUPĚ do vlastnictví.

4. 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.

##### Práva a povinnosti plynoucí z užívání

1. Prodejem PŘEDMĚTU KOUPĚ kupujícímu dojde ke změně předmětu nájmu a výše nájemného dle Smlouvy o pronájmu majetku a obstarávání náležitostí spojených s tímto majetkem č. 51002089 ze dne 18.12.2000, ve znění dodatků č. 1 – 14. Smluvní strany mezi sebou v této souvislosti uzavřou bez zbytečného odkladu dodatek k uvedené nájemní smlouvě.

2. Kupující jako nájemce provedl v letech 2010 - 2011 rekonstrukci budov garáží na pozemcích p. č. 160 a p. č. 162, oba v k. ú. Komárov. Náklady vynaložené kupujícím jako nájemcem na tuto rekonstrukci v celkové výši 20.796.964 Kč vč. DPH uhradil prodávající a byly mezi smluvními stranami vypořádány na základě Dohody o splátkách nákladů vynaložených na opravy nad rámec obvyklého udržování a technické zhodnocení nemovitého majetku města Brna pronajatého nájemní smlouvou č. 51002089 společnosti SAKO Brno, a.s., uzavřené dne 06.10.2011.

3. Kupující jako nájemce dále provedl v roce 2012 další rekonstrukci budov garáží na pozemcích p. č. 160 a p. č. 162, oba v k. ú. Komárov. Náklady vynaložené kupujícím jako nájemcem na tuto rekonstrukci v celkové výši 5.162.916 Kč bez DPH uhradil prodávající na základě čtyř faktur vystavených kupujícím dne 22.11.2012.

4. Smluvní strany prohlašují, že uzavřením této smlouvy jsou mezi sebou zcela vypořádány a nemají vůči sobě žádné pohledávky ani závazky, plynoucí ať už z rekonstrukcí popsaných v odst. 2. a 3. tohoto článku nebo jakýchkoliv jiných skutečností.

#### Čl. VIII.

##### Daň z nabytí nemovitých věcí

1. Dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí kupující. Dle § 6 odst. 2 písm. b) uvedeného opatření je za podmínky, že nejde o veřejnou podporu neslučitelnou s vnitřním trhem podle přímo použitelného předpisu Evropské unie, od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeno nabytí vlastnického práva k nemovité věci právnickou osobou, nabývá-li vlastnické právo k nemovité věci z majetku územního samosprávného celku a územní samosprávný celek je jediným členem této právnické osoby.

Čl. IX.  
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 práv 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 vkladu vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit prodávající.
4. V případě, že katastrální úřad přeruší řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí nebo návrh na povolení vkladu do katastru nemovitostí zamítne, zavazují se smluvní strany učinit veškeré kroky směřující k odstranění vad návrhu, popř. si k tomu navzájem poskytnou součinnost.

Čl. X.  
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 z 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., zákon o registru smluv, v platném znění. Prodávající 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 nemovité věci 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 Brně dne .....

---

Statutární město Brno  
JUDr. Markéta Vaňková  
primátorka

---

SAKO Brno, a.s.  
Mgr. Filip Leder  
předseda představenstva

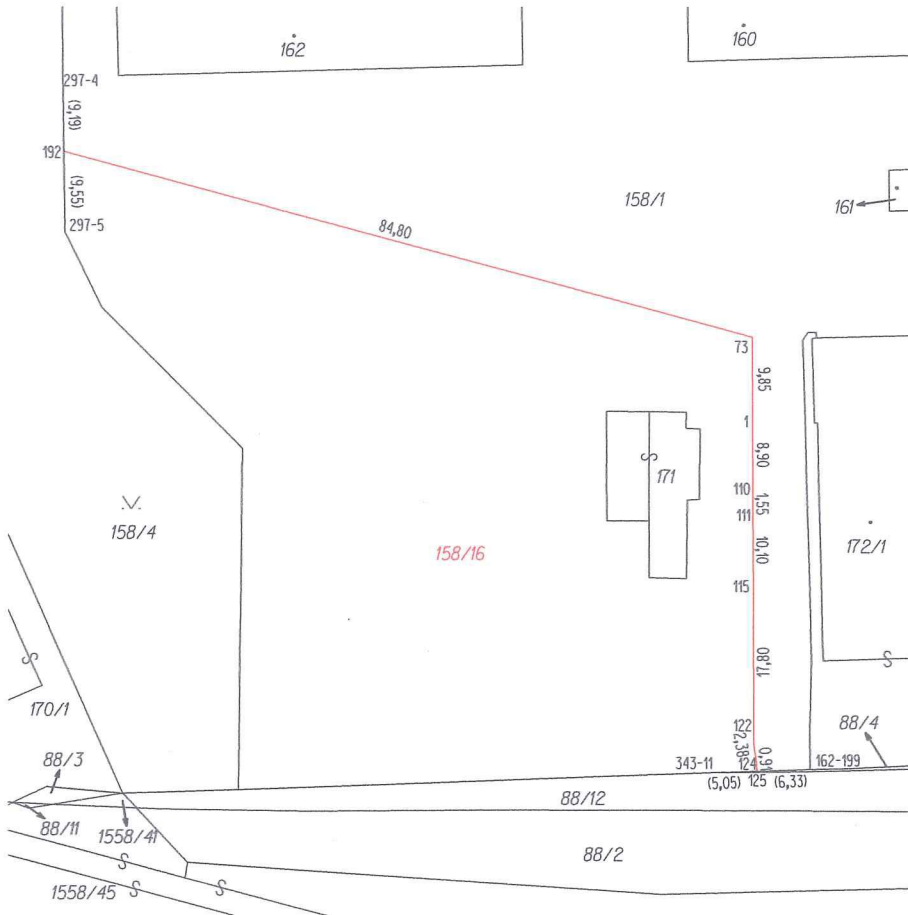
V Brně dne .....

---

SAKO Brno, a.s.  
JUDr. Robert Kerndl  
místopředseda představenstva

# VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
						katastru nemovitosti	dřívejší poz. evidence	ha	m <sup>2</sup>							
158/1	1	40	64	ostat.pl. manipulační pl.	158/1	1	00	80		0	158/1		10001	1	00	80
					158/16		39	84			158/1		10001		39	84
	1	40	64		1	40	64									



## Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kvality	Poznámka
	Y	X		
162-199	596770,08	1162915,05	6	roh zídky
297-4	596859,01	1162832,54	3	
297-5	596858,77	1162851,28	3	
343-11	596781,46	1162915,45	3	
1	596776,95	1162873,59	3	roh obrubníku
73	596777,01	1162863,74	3	barva na asfaltu
110	596776,90	1162882,50	3	roh obrubníku
111	596776,90	1162884,04	3	roh obrubníku
115	596776,86	1162894,17	3	lom obrubníku
122	596776,80	1162912,02	3	lom obrubníku
124	596776,47	1162914,37	3	lom obrubníku
125	596776,41	1162915,27	3	roh zídky
192	596858,89	1162841,73	3	barva na asfaltu

## GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Zbyněk Červinka

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997

Dne: 12. května 2020 Číslo: 139/2020

Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Zbyněk Červinka

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997

Dne: 15. května 2020 Číslo: 143/2020

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel: **MapKart s.r.o.**  
Souhrady 4, 625 00 Brno  
IČO: 25572822

Číslo plánu: 1159-108/2020

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Kat. území: Komárov

Mapový list: DKM (Brno 8-1/14)

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

KÚ pro Jihomoravský kraj  
KP Brno-město

PGP-804/2020-702  
2020.05.14 07:43:29 CEST

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

