Z8/39. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 21.6.2022

213. Návrh dispozice pozemkem p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je administrativní objekt Hybešova č.or.16 (vjezd Vodní č.or.9) - veřejná elektronická dobrovolná dražba prováděná společností CD CENTRUM COMS, a.s. [redacted]

Anotace

Zastupitelstvu města Brna je předkládán materiál týkající se návrhu zpeněžení pozemku p. č. 1301, jehož součástí je stavba č.p. 254, jiná stavba, v k. ú. Staré Brno. Stavba ve tvaru U s dvorem přístupným z ul. Vodní je prázdná. V minulosti byla využívána jako administrativní objekt společností Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. ZMB na svém zasedání Z8/38 konaném dne 17. 5. 2022 souhlasilo se záměrem zpeněžení formou dražby prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

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

Stanoviska

RMB - materiál byl předložen na její R8/224. schůzi konané dne 15. 6. 2022.
Výsledek bude sdělen na zasedání ZMB.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno
[redacted]
14.6.2022 v 13:04

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

[redacted]

14.6.2022 v 13:04

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 16
Příloha (majetková mapa (11) (2) (1) (1) (1).pdf)	17 - 17
Příloha (ORTO podrobně (3) (1).pdf)	18 - 18
Příloha (ORTOmapa (1) (2) (1) (1).pdf)	19 - 19
Příloha (Technické sítě (4) (1) (1).pdf)	20 - 22
Příloha (Platný ÚPmB (1) (3) (1) (1).pdf)	23 - 23
Příloha (Připravovaný ÚP (3) (3) (1) (1).pdf)	24 - 24
Příloha (Návrh územního plánu - legenda 1 (3) (1) (1).pdf)	25 - 25
Příloha (FOTO mat. (3) (3) (2) (1).pdf)	26 - 30
Informační dokument (ZP 1949-011-2022 hybesova administrativni budova.pdf)	31 - 52

Důvodová zpráva:

Úvod:
Zastupitelstvu města Brna je předkládán k projednání materiál obsahující návrh usnesení, kde je navrhováno, aby dle doporučení **RMB ZMB schválit zpeněžení** pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je stavba č.p. 254, jiná stavba, která je součástí pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, na adrese Hybešova 254/16 (vjezd Vodní 254/9), Brno, formou veřejné elektronické dobrovolné dražby dle zákona č. 29/2000 Sb., o veřejných dražbách, prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s. (IČO: 07379161). Nejnižší podání dle ZP činí částku 59.400.000 Kč.

Předmětem veřejné dražby je administrativní budova na adrese Hybešova 254/16, která je součástí pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, vč. tohoto pozemku, kterou do roku 2016 měla pronajatou společnost Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
Objekt je nyní vyklizený bez nájemních či obdobných smluv. Přístup na pozemek je uzavíratelným vjezdem z ul. Vodní 254/9. Hlavní vstup je z ul. Hybešova.
Nejedná se o kulturní památku. Objekt se nachází na území ochranného pásma Městské památkové rezervace Brno.
Objekt je zatížen inženýrskými sítěmi a technologií. Budou zřízeny služebnosti/VB.

Za účelem zjištění ceny obvyklé byl dne 10. 6. 2022 znalcem [redacted] vypracován **Znalecký posudek č. 1949/011/2022**. Porovnávací metodou byla zjištěná cena **59.400.000 Kč** (po zaokrouhlení), tj. **42.200 Kč/m²** a užitnou plochu **1418 m².** Stav objektu, včetně venkovních úprav byl posuzován k 9. 6. 2021. Tato částka bude při dražbě stanovena jako nejnižší podání.
Kopie aktuálního Znaleckého posudku č. 1949/011/2022 jsou v informačním doplňku.

Návrh zpeněžení bylo možné RMB předložit až 15. 6. 2022, neboť se čekalo na aktualizaci ZP, který byl dodán po 10. 6. 2022, kdy byl vyhotoven. Výsledek bude sdělen na zasedání ZMB.

Po schválení návrhu zpeněžení předmětu dražby formou elektronické dražby v ZMB dne 21. 6. 2022 bude následně předložen orgánům města Brna k projednání další materiál týkající se návrhu na uzavření dílčí smlouvy ke schválené rámcové smlouvě ve věci pověření dražebníka k provedení úkonů spojených s elektronickou dražbou /viz níže/, tj. společností CD CENTRUM COMS, a.s.

Aktuální stav projednávání:
ZMB na svém Z8/38. zasedání konaném dne 17. 5. 2022 souhlasila se záměrem zpeněžení majetku SMB formou dobrovolné elektronické veřejné dražby prováděné společností CD CENTRUM COMS, a.s.
Následně byl materiál předložen RMB na její R8/224 konané dne 15. 6. 2021. Výsledek bude sdělen na zasedání ZMB.

Tomu předcházelo:
Po projednání v KM RMB (R8/KM/77 dne 14. 4. 2022) byl **Radě města Brna na její R8/217. schůzi konanou dne 4. 5. 2022** byl předložen variantní materiál, kde
VARIANTA A obsahovala záměr zpeněžení pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je stavba č.p. 254, jiná stavba, využívána jako administrativní objekt, vše v k. ú. Staré Brno **na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9)**, Brno, a to **formou veřejné elektronické dobrovolné dražby** podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.
K provádění veřejných dražeb věcí ve vlastnictví statutárního města Brna je na základě uzavřené rámcové smlouvy o provádění dražeb pověřena společnost **CD CENTRUM COMS, a.s.** (IČO: 07379161, sídlo Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno). Tuto smlouvu schválila RMB **na své R8/187. schůzi konané dne 8. 12. 2021 a byla uzavřena dne 9. 12. 2021. O**dměna dražebníka činí **1,5 % z ceny nemovité věci dosažené vydražením** v dražbě bez DPH, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH.
Zároveň bylo v návrhu usnesení v této souvislosti navrhováno Radě města Brna **schválit zřízení služebností** ve prospěch společností Teplárny Brno, akciová společnost, Dopravní podnik, a.s. a Technické sítě Brno, a.s. za jednorázové úplaty stanovené dle Znaleckého posudku č. 2283/2021 ze dne 24. 9. 2021 */viz níže/* a pověřit vedoucí MO MMB podpisem všech smluv o zřízení služebnosti.

Do uskutečnění dražby budou v katastru nemovitostí zapsána všechna věcná břemena/služebnosti vyskytující se na předmětu dražby.

VARIANTA B pak obsahovala záměr prodeje pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je stavba č.p. 254, jiná stavba, využívána jako administrativní objekt, vše k. ú. Staré Brno **na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9)**, Brno, a to **formou elektronické aukce** za minimální kupní cenu v místě a čase obvyklou, zjištěné na základě znaleckého posudku, a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy. Částka stanovená stejným Znaleckým posudkem č. 1911/001/2021 ze dne 21. 2. 2021 by představovala při aukci minimální kupní cenu ve výši 46.100.000 Kč.
Prodej formou elektronické aukce byl navrhován pro případ, že by byly dodatečně městem stanoveny podmínky v souvislosti s převodem.
RMB na své R8/139. schůzi dne 24. 3. 2021 vybrala u veřejné zakázky malého rozsahu na služby „Provádění aukcí podle zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník" k uzavření smlouvy dodavatele **NEUTRICS a.s.**, a schválila rámcovou smlouvu o spolupráci na provádění aukcí, která byla uzavřena mezi SMB a dodavatelem dne 7. 4. 2021. Jejím obsahem není provádění dražeb. Dle této smlouvy činí odměna pro společnost NEUTRICS a.s. paušální částku ve výši **26.880 Kč bez DPH**.

Obě varianty představují transparentní prodej majetku statutárního města Brna, avšak rozdíl spočívá především ve výši dohodnutých odměn a časového horizontu zprocesování. Výše odměny v rámci aukce by pro spol. NEUTRICS a.s. činila dle schválené rámcové smlouvy paušální částku 26.880 Kč bez DPH, kdežto odměna dražebníka by činila dle schválené rámcové smlouvy pro CD CENTRUM COMS, a.s. částku 1,5 % z ceny dosažené vydražením, a to minimálně ve výši 35.000 Kč bez DPH.

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

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

.
Pozn. - Proces dispozice a pověřené subjekty:
*a/ V případě VARIANTY **A***
*by se postupovalo formou **veřejné elektronické dobrovolné dražby** podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění.*
*Porada vedení č. 169/2021 souhlasila s prověřením možnosti provádění veřejných dražeb věcí ve vlastnictví statutárního města Brna prostřednictvím společnosti **CD CENTRUM COMS, a.s.** (dále též jen COMS) a uložila [redacted] ve spolupráci se společností CD CENTRUM COMS, a.s. předložit Radě města Brna komplexní analýzu možnosti provádění veřejných dražeb věcí ve vlastnictví SMB prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.*

Porada vedení** č. 174/2021 **uložila** [redacted] **začít připravovat realizaci dražeb prostřednictvím COMS.

***Porada vedení č. 38 (8. 11. 2021) vzala na vědomí** návrhy rámcové smlouvy a dílčí smlouvy o provádění veřejných dražeb uzavíraných mezi statutárním městem Brnem a společností CD CENTRUM COMS, a.s., a **uložila** [redacted] zajistit projednání těchto dokumentů v Radě města Brna a v orgánech společnosti CD CENTRUM COMS, a.s.*

RMB na své R8/187 schůzi konané dne 8. 12. 2021 schválila rámcovou smlouvu o provádění dražeb mezi SMB a COMS a pověřila vedoucí MO MMB k podpisu této smlouvy.
Tato rámcová smlouva byla uzavřena dne 9. 12. 2021.

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

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

*Rada města Brna na R8/139. schůzi dne 24. 3. 2021 vybrala u veřejné zakázky malého rozsahu na služby „Provádění aukcí podle zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník" k uzavření smlouvy dodavatele **NEUTRICS a.s.**, IČO: 25435795, se sídlem Štětkova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha, a schválila rámcovou smlouvu o spolupráci na provádění aukcí mezi statutárním městem Brnem a společností NEUTRICS a.s., IČO: 25435795, se sídlem Štětkova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha.*

Dne 7. 4. 2021 byla mezi SMB a společností NEUTRICS a.s. uzavřena Rámcová smlouva o spolupráci na provádění aukcí za účelem vymezení podmínek spolupráce stran v rámci procesu prodeje nemovitého majetku SMB transparentním způsobem v elektronické aukci spočívajícího v tom, že NEUTRICS pro SMB zprostředkuje prodej vybraného nemovitého majetku v prostředí veřejné datové sítě na adrese www.drazby-exekutori.cz prostřednictvím vlastního systému na provádění elektronických aukcí s cílem nalezení vhodného kupujícího a SMB poskytne v této věci součinnost a za poskytnuté služby zaplatí dohodnutou odměnu.
Na podkladě rámcové smlouvy o spolupráci se smluvní strany zavázaly za splnění podmínek tam stanovených mimo jiné k uzavření dílčí smlouvy o provedení aukce, která by byla uzavřena následně.

Popis předmětu dispozice:

Pozemek je podlouhlého tvaru a je ze tří stran zastavěn. Meziprostor (nezastavěný prostor dvora) je zpevněn po celé ploše (zámková dlažba). Přístup a vjezd je možný z ul. Vodní 254/9 uzamykatelnou bránou.
Hlavní budova o třech NP je situována do ulice Hybešova. Vpravo je propojena s dvorním traktem též o třech NP (půdorys ve tvaru L).
Dle poskytnutých podkladů byl objekt zkolaudován v roce 1900. Objekt byl využíván do konce března 2016, nyní je prázdný.
Kolem roku 1949 byly provedeny stavební úpravy a opravy. V letech 1982, 1993, 2000 a 2001 byly provedeny další menší opravy či rekonstrukce. V roce 2007 a 2008 byla opravena fasáda z ul. Hybešova, vč. nových oken.
Celkově lze hodnotit technický stav této části spíše jako horší a je určen k rekonstrukci. S ohledem na únosnost základů již nelze objekt zvyšovat o další podlaží.
Další část je jednopodlažní dvorní trakt, resp. přístavba, která je přístupná ze dvora s přístupem jak z hlavní budovy od ul. Hybešovy přes dvůr, tak vraty z ul. Vodní přes dvůr (vč. vjezdu do dvora). Objekt je zleva připojen k budově hlavní. Součástí je garáž s přístupem z ulice Vodní. Tato část je stejného stáří a je dle technického stavu určena k demolici (vhodné pro rozšíření parkovacího místa).
Dohromady tyto části tvoří jeden funkční celek a takto je zapsán jako stavba pod jedním číslem popisným v katastru nemovitostí.

Původní posouzení ceny z roku 2016 bylo na základě Znaleckého posudku č. 28500-745/2016 na objekt na adrese Hybešova 254/16, obec Brno, okres Brno-město, vypracovaný společností QUALIFORM, a.s., znalecký ústav. Stav byl posuzovaný k 17. 5. 2016.
Byla stanovena cena zjištěná dle oceňovacího předpisu ve výši 24.072.950 Kč a cena obvyklá, která činila 30.000.000 Kč.
Součástí spisu je studie „Projektová dokumentace stavebně technického stavu“, kterou zpracovala společnost QAULIFORM, a.s. v únoru 2019.
V rámci této studie bylo zpracováno zaměření stávajícího stavu, statické posouzení a studie navrhovaného stavu, včetně odhadu předpokládaných nákladů na realizaci navrhovaného stavu.
V uvedené dokumentaci je zpracována úvaha na přestavbu objektu na dům bytový, a to o 18 jednotkách určených k bydlení. Dle této studie by zde mohly být jednotky o užitné ploše 1092 m^2.

Závěr:

Zastupitelstvu města Brna je nyní předkládán materiál zohledňující nové transparentní způsoby řešení nabídkového řízení směřující ke zpeněžení hmotných a nehmotných nemovitých věcí, a to formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě aktualizovaného znaleckého posudku, kterým je ZP č. 1949/011/2022 ze dne 10. 6. 2022.
Na základě porovnání byla cena obvyklá zjištěná ve výši 59.400.000 Kč. Tato částka tak v rámci dražby bude představovat nejnižší podání.
Předmětem zpeněžení je pozemek p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je stavba č.p. 254, jiná stavba, stojící na části pozemku p. č. 1301 k. ú. Staré Brno, vše na adrese Hybešova 254/16, Brno, s přístupem a vjezdem přímo na pozemek z ul. Vodní. Objekt je vhodný pro komerční využití a je nyní volný.

Po schválení zpeněžení majetku SMB formou dražby v ZMB dne 21. 6. 2022 bude k projednání RMB předložena dílčí smlouva jako předpoklad pro zahájení procesu dražby.

Vlastnictví se v tomto případě nabývá příklepem licitátora, přičemž následně následuje do 30 dnů úhrada nejvyššího podání v Kč nejúspěšnějším dražitelem. Do katastru nemovitostí se zapisuje na základě potvrzení o úhradě celé částky, kterou byla nemovitost vydražena.

Popis pozemku a objektu/budovy:

Předmětný pozemek p. č. 1301, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m^2, a budova na adrese Hybešova čp. 254/16 se nachází v blízkosti centra mezi ulicí Hybešova (vstup do hlavní budovy) a ulicí Vodní (vstup a vjezd do dvora a do garáže, tj. na pozemek).
V okolí jsou převážně bytové domy s nebytovými prostory, případně provozní objekty a menší areály.
Objekt je dobře dopravně dostupný jak automobilovou, tak městskou hromadnou dopravou.
Parkování na ul. Hybešova není možný.
Pozemek p. č. 1301 k. ú. Staré Brno je dlouhého obdélníkového tvaru, je zpevněný a ze třech stran zastavěný provozuschopnými částmi budovy (viz část a/ a b/ níže).

Užitná plocha hlavního objektu celkem 1 477,51 m^2
z toho podzemní podlaží 118,42 m^2
Užitná plocha celkem (s PP poloviční výměrou) 1 418,3 m^2

a/ Uliční objekt s dvorním křídlem - hlavní budova
Zastavěná plocha uliční části a dvorního traktu činí 600,6 m^2, obestavěný prostor je 8268 m^3.
Celý objekt je zapsán v katastru nemovitostí jako celek, jedno číslo parcelní p. č. 1301 a jedno číslo popisné č.p. 254. Konstrukčně jsou všechny části objektu obdobné.
Jedná se o zděný objekt, půdorysného tvaru písmene L. Hlavní uliční část je podsklepená a má tři nadzemní podlaží (střecha sedlová). Na ni navazuje pravé dvorní křídlo, které není podsklepené a má také tři nadzemní podlaží (střecha pultová). Obě části jsou konstrukčně i provozně propojeny a tvoří jeden funkční celek. Hlavní chodba je situována po celé délce dvorního křídla a z ní jsou vstupy do jednotlivých kanceláří a soc. zázemí.

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

Technický stav - stavební úpravy
Dle poskytnutých podkladů byl objekt zkolaudován v roce 1900. V roce 1901 bylo přiřazeno číslo popisné.
Objekt byl využíván do konce března 2016. Od dubna 2016 je prázdný, bez využití.
Kolem roku 1949 byly provedeny stavební úpravy a opravy.
Následně byly provedeny jen menší opravy či rekonstrukce. V roce 1982 bylo provedeno například napojení na veřejnou kanalizaci, veřejný vodovod. Další opravy byly prováděny v roce 1993.
V roce 2000 byly provedeny stavební úpravy, a to statické sepnutí uličního křídla a statické zajištění zadního traktu dvorního křídla. Byla provedena rekonstrukce fasády do ulice Vodní i dvorní fasády.
V roce 2001 byla provedeno izolace proti zemní vlhkosti v zadním traktu dvorního křídla.
V roce 2002 byla provedena rekonstrukce některých kanceláří ve III. NP a části v I. NP.
V roce 2007 a 2008 byla opravena uliční fasáda (osazena nová okna ve II. a III. NP). Uliční fasáda je historicky zdobená. V I. NP z obou ulic i ze dvora jsou na oknech osazeny mříže, z ul. Vodní i ve II. NP.

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

Dispoziční řešení
V podzemním podlaží je zázemí, skladové prostory, kotelna, komora, rozvody.
I. NP: hlavní vstup z ulice Hybešova. Je zde zádveří, schodiště, kancelářské prostory, sociální zázemí. Ve dvorním křídle jsou kanceláře, sociální zázemí, zadní schodiště.
Ve II. NP a III. NP v uliční části jsou kanceláře, kuchyňka, sociální zázemí. Ve dvorním křídle jsou kanceláře, sociální zázemí a v zadní části schodiště.
Půda v obou částech není využívána a prostor je volný. Střecha je pultová.

b/ Dvorní objekt – navazuje na hlavní uliční budovu zleva
Zděná budova přiléhá k budově Hybešova 18 a je obdélníkového tvaru.
Zastavěná plocha objektu je 224,50 m^2, obestavěný prostor činí 1 336,49 m^3.
Objekt s jedním NP se nachází v levé zadní dvorní části. Podsklepená je pouze přední část navazující na spojovací krček (sklad a dílna) s hlavní budovou. Má ze dvora tři samostatné vstupy se schody.
Střecha pultová. Vytápění ústřední, rozvody elektroinstalace, rozvody topení. Kanalizace je svedena do řadu. Přípojka plynu je zaslepena.
Celkově je technický stav spíše horší (pukliny ve zdech, znatelná vlhkost).

Dispoziční řešení
V podzemním podlaží je kolektor na teplovod a tři sklepní prostory.
V prvním nadzemním podlaží jsou kanceláře, bývalá jídelna s kuchyňkou, sociální zázemí. Místnosti jsou řazeny za sebou. V zadní části je přímo z ulice Vodní přístupná garáž.
Půda není využívána a prostor je volný.
Dvorní objekt je ve špatném technickém stavu a je uvažováno o jeho demolici. Oprava tohoto objektu není ekonomicky výhodná. Hlavní důvodem demolice je však získání plochy pro parkování ve dvoře s příjezdem z ul. Vodní.

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

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

Levý jednopodlažní dvorní objekt byl zařazen do stupně tepelné náročnosti do
klasifikace E- nehospodárná.
Dle Energetického auditu je hlavní objekt zařazen do
klasifikace F-výrazně nevyhovující.
Dle Stavebně technického průzkumu byla únosnost základových konstrukcí překročena. Proto z těchto důvodů nelze uvažovat s nadstavbou dalších podlaží.

e/ Souhrnné zhodnocení stavebnětechnického stavu objektu:
Z exteriéru objekt působí zachovalým dojmem. Interiér ovšem působí značně „vybydleným“ a neudržovaným dojmem. Prostory I. PP v obou částech budovy trpí projevy vzlínání zemní vlhkosti. Dřevěné podlahy ve všech podlažích jsou místy nerovné. V III. NP v některých kancelářích ve dvorním traktu jsou stopy po zatékání ze střechy. Jsou patrné trhliny. Půdní prostor je poměrně zachovalý, avšak na většině vazných trámů je patrné napadení hnilobou v důsledku zatékání. V několika místech je propadená půdovka. Ve štítové stěně je trhlina přes celou šířku zdiva.
Objekt má složitou, průchozí a roztříštěnou dispozici jednotlivých prostor. V objektu je několik různých výškových úrovní v rámci jednoho podlaží.

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

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

Stavebnětechnický stav je podrobně popsán ve ZP č. 1911/001/2021 ze dne 21. 2. 2021.

Vlastnictví:

Statutární město Brno je dle LV č. 10001 vlastníkem předmětného pozemku p. č. 1301, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m^2 v k. ú. Staré Brno, jehož součástí je stavba, Staré Brno, čp. 254, způsob využití jiná stavba, na základě § 2 zák. č. 172/1991 ČRN ze dne 24. 4. 1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.
Nabývací titul kn. vložka č. 792 k. ú. Brno-město.
Restituce uplatněna nemohla být, jedná se o tzv. historický majetek.

Dle LV nejsou vlastnická práva omezena, nejsou zástavní práva, předkupní práva ani věcná břemena/služebnosti.

Správcem pozemku a objektů je Odbor správy majetku MMB. Objekt je dlouhodobě bez využití, je vyklizený a odstavený od všech energetických médií. Nejsou evidovány žádné nájemní smlouvy.

Dle Digitální technické mapy inženýrských sítí je pozemek p. č. 1301, k. ú. Staré Brno, dotčen vedením primárního kolektoru v hloubce 21,5 m pod povrchem (pro uložení inženýrských sítí) a uložením vodovodní přípojky (Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.), horkovodem (Teplárny Brno, a.s.), zařízením veřejného osvětlení (Technické sítě města Brna, akciová společnost), podzemním vedením elektrické sítě (E.GD, a.s.), vedením optických telekomunikačních kabelů (CETIN a.s.):

Ve prospěch společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. /BVK/
- uložení vodovodní přípojky, jejíž bývalá veřejná část je v majetku SMB a v nájmu BVK,
- uložení jednotné kanalizační přípojky DN 150 (z kameniny do ulice Hybešovy, do níž je před vchodem napojen i střešní svod z budovy), která je v majetku SMB a v pachtu BVK,
- uložení dešťové kanalizační přípojky DN 150 (z kameniny a jde o střešní svod do ulice Vodní), která je v majetku SMB a v pachtu BVK.

BVK doporučuje prodej nemovitosti **včetně přípojek jako příslušenství:**
- tzn. včetně jednotné kanalizační přípojky DN 150 a dešťové kanalizační přípojky DN 150, a následné vynětí předmětných kanalizačních přípojek z propachtovaného majetku a úpravu Koncesní smlouvy,
- tzn. včetně vodovodní přípojky, a tím i vynětí vodovodní přípojky z pronajatého majetku a následnou úpravu Nájemní a provozní smlouvy,
- vedením ve dvorní komunikaci vnitřní kanalizace sloužící pro odvodnění zadního traktu budovy a přístavků, kterou BVK neprovozují.

Na přípojky se nebude zřizovat služebnost.

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

a/ **Ve vlastnictví/správě společnosti Teplárny Brno, a.s**.
- vedením parní teplovodní přípojky (tepelný rozvod - horkovod 2xDN65/160 v bezkanálovém uložení, jehož součástí je i svazek komunikačních kabelů uložených nad horkovodním potrubím). Na základě této skutečnosti **bude zřízena služebnost** k pozemku dle GP, která bude spočívat v oprávnění umístit, provozovat, provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti a udržovat rozvodné tepelné zařízení umístěné na pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno a dále v oprávnění umožnit přístup k zajišťování provozu, běžné údržby, oprav a odstraňování poruch na tomto rozvodném tepelném zařízení v kteroukoliv denní a noční dobu.

b/ **Ve vlastnictví společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost**
- zařízení veřejného osvětlení a ochranným pásmem VO (1 m od osy kabelu) - na budově je umístěn výložník se světlem a přívodní kabely, na základě této skutečnosti **bude zřízena služebnost** ke stavbě (viz zákres)
- v těsné blízkosti budovy je podzemní kabelové vedení a jeho ochranné pásmo (1 m od osy kabelu) na základě této skutečnosti **bude zřízena služebnost** k pozemku dle GP,
- primární kolektor nacházející se pod částí pozemku (pro rozvod inženýrských sítí) uložený pod pozemkem v hloubce 21,5 m (podlaha), 17 m strop kolektoru. Konstrukce kolektoru je kruhového profilu o průměru 4,5 m ze železobetonové konstrukce s ostěním tl. 40 cm.
Tato skutečnost bude uvedena ve smlouvě pro případ nové výstavby nového majitele na části pozemku, kde vede těleso kolektoru (**nebude se zřizovat služebnost).**
V kolektoru jsou uloženy kabely podzemního vedení VN, NN a sdělovací kabely ve vlastnictví společnosti EG.D, a.s. a vedení optických telekomunikačních kabelů a telekomunikační přípojky ve vlastnictví společnosti CETIN a.s. a teplovod společnosti Teplárny Brno, a.s.
Smlouva o zřízení služebnosti č. 6322062610 byla podepsána dne 10. 6. 2022 a bude podán návrh na vklad. Společnost uhradila 25.450 Kč, vč. DPH.

c/ **Ve prospěch Dopravního podniku města Brna, a.s.**
- kotevní úchyt převěsu trolejového vedení tramvajové dráhy v ulici Hybešova nacházející se na objektu Hybešova 16. Na základě této skutečnosti bude **zřízena služebnost.**

Před samotnou realizací dražby těchto nemovitých věcí je nezbytné zřídit ve prospěch těchto městských společností služebnost uložení inženýrských sítí v rozsahu uvedeném v GP.

V současné době jsou příslušné smlouvy schváleny RMB a předloženy k podpisu výše uvedeným subjektům. *Právní účinky zápisu služebností budou ke dni podání návrhu na vklad, tudíž před zahájením dražby.*

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

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

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

Ocenění:
a/ Aktuální ocenění:

K pozemku, vč. stavby a venkovních úprav, byl vyhotoven Znalecký posudek č. 1949/011/2022 ze dne 10. 6. 2022 znalcem [redacted]

Užitná plocha pro výpočet činí 1418 m^2.
Porovnávací metodou byla zjištěná cena obvyklá ve výši **59.400.000 Kč, tj. 42.200 Kč/m^2**.

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

b/ Původní ocenění:

K pozemku, vč. stavby a venkovních úprav, byl vyhotoven Znalecký posudek č. 1911/001/2021 ze dne 21. 2. 2021 znalcem [redacted]

Bylo zažádáno o aktualizaci znaleckého posudku, viz výše.

Užitná plocha pro výpočet činí 1418 m^2.
Porovnávací metodou byla zjištěná cena obvyklá ve výši **46.100.000 Kč** (po zaokrouhlení), tj. 32.500 Kč/m^2.

Aktuální projednávání - rok 2022:

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

1. doporučila Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna

VARIANTA A
souhlasit
se záměrem zpeněžení pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m^2, jehož součásti je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno

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

2. doporučila Radě města Brna

VARIANTA B
souhlasit
se záměrem prodeje pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m^2, jehož součásti je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno

formou elektronické aukce za minimální kupní cenu v místě a čase obvyklou stanovenou na základě znaleckého posudku, a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy

3. doporučila Radě města Brna

a) schválit

- zřízení služebnosti
spočívající zejména v právu umístění technického zařízení, umožnění jeho správy, na budově č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívané jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16, Brno, k. ú. Staré Brno, která je součástí pozemku p. č. 1301, vše k. ú. Staré Brno,
za dohodnutou úplatu za zřízení služebnosti ve výši 1.000 Kč + DPH 21 %, tj. celkem **1.210 Kč,**

ve prospěch společnosti Dopravní podnik města Brna, a.s. (IČO: 255 08 881, sídlo: Hlinky 64/151, Pisárky, 603 00 Brno) **jako oprávněného ze služebnosti a k tíži statutárního města Brna jako vlastníka pozemku, jehož součástí je zatížená stavba,**
a za podmínek smlouvy o zřízení služebnosti, která je součástí tohoto materiálu

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

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

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

Hlasování var. A: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel
Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.
Usnesení bylo přijato.

[redacted]										
pro	pro	pro	pro	pro	omluven	omluven	pro	pro	nepřipojen	pro

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

Rada města Brna

1. doporučila

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

2. schválila

k tíži statutárního města Brna jako vlastníka pozemku p. č. 1301, jehož součástí je budova č.p. 254,

způsob využití jiná stavba, provozovaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16, Brno, vše k. ú. Staré Brno, zřízení těchto služebností:

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

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

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

Ověřené přílohy jsou uloženy na Organizačním odboru MMB.

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

Schváleno jednomyslně 11 členy.

[redacted]										
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

ZMB na svém Z/38. zasedání konaném dne 17. 5. 2022 <u>souhlasilo se záměrem zpeněžení</u> pozemku p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součásti je stavba č. p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 254/16 (vjezd ul. Vodní 254/9), Brno, vše k. ú. Staré Brno
formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění prováděné společností CD CENTRUM COMS, a.s., s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku.

RMB - materiál byl předložen na její R8/224. schůzi konané dne 15. 6. 2022. Výsledek bude sdělen na zasedání ZMB.

Návrh je předkládán nyní, neboť se čekalo na aktualizaci ZP, který byl dodán po 10. 6. 2022, kdy byl vyhotoven.

Předchozí projednávání - rok 2021:

KM RMB na svém R8/KM/53. zasedání konaném dne 18. 3. 2021 doporučila Radě města Brna souhlasit
se záměrem prodeje pozemku
- p. č. 1301 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m^2, jehož součásti je stavba č.p. 254, způsob využití jiná stavba, využívaná jako administrativní objekt na adrese Hybešova 16, Brno
v k. ú. Staré Brno
formou elektronické aukce za minimální kupní cenu 46.100.000 Kč (osvobozeno od DPH) odpovídající ceně obvyklé, a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy

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

pověřit
vedoucí Majetkového odboru MMB podpisem této smlouvy

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

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

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

[redacted]										
pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	omluven	pro

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

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

Stanoviska příslušných orgánů:

OÚPR MMB – dle vyjádření ze dne 25.11.2020
je pozemek p. č. 1301, k. ú. Staré Brno z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební stabilizované smíšené plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem jádrová, tj. **smíšená plocha centrálního charakteru (SJ).** Takto vymezené plochy slouží dle regulativů ÚPmB převážně **k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, přípustné jsou mimo jiné i bytové domy.**

Z hlediska budoucího využití se pro uvedený pozemek předpokládá v zásadě obdobný způsob využití, neboť v **návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek součástí plochy smíšené obytné s kompaktní strukturou zástavby.** Vzhledem k této skutečnosti a s přihlédnutím k tomu, že se jedná o stabilizované území, které není dotčeno žádnou navazující územně plánovací dokumentací či veřejně prospěšnou stavbou nebo veřejně prospěšným opatřením, neshledává OÚPR MMB důvody pro to, aby byl uvedený pozemek (vč. stavby) i nadále ve vlastnictví SMB.
OÚPR MMB nemá z územně plánovacího hlediska námitky k prodeji pozemku p. č. 1301, vč. stavby domu Hybešova 16, k. ú. Staré Brno.

MČ Brno–střed – dle sdělení ze dne 8. 2. 2021
RMČ Brno-střed na své 100. schůzi, konané dne 1. 2. 2021, neměla námitek k případné dispozici s pozemkem p. č. 1301, jehož součástí je stavba č.p. 254 (Hybešova 16), k. ú. Staré Brno, formou veřejného nabídkového řízení – RMČ BS usnesení RMČ/2021/100/09 ze dne 1. 2. 2021.

Odbor investiční MMB – dle sdělení ze dne 28. 1. 2021
k objektu Hybešova 16 patří 2 kanalizační přípojky (jedna vede do ul. Hybešova, jedna do ul. Vodní) a vodovodní přípojka ve vlastnictví SMB, které jsou v nájmu/pachtu společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Podrobnější informace jsou součástí spisu.

Odbor správy majetku MMB – dle vyjádření ze dne 4. 1. 2021
nemá odbor, jakožto správce uvedených nemovitostí, k prodeji námitek.
Objekt je dlouhodobě bez využití, je vyklizený a odstavený od všech energetických médií.

Odbor památkové péče MMB – dle vyjádření ze dne 21. 12. 2020
není nemovitost Hybešova 16 kulturní památkou evidovanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR. Z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, nejsou dány žádné požadavky na zcizení majetku.
Poznámka v katastrálním operátu znamená, že nemovitost se fakticky nachází na území ochranného pásma Městské památkové rezervace Brno. Ani tato skutečnost nemá vliv na majetkovou dispozici.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – dle vyjádření ze dne 7. 1. 2021
je pozemek p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno dotčen uložením vodovodní přípojky, jejíž bývalá veřejná část je v majetku SMB a v nájmu BVK, a.s. (viz přiložená situace), uložením jednotné kanalizační přípojky DN 150 (z kameniny do ulice Hybešovy, do níž je před vchodem napojen i střešní svod z budovy), která je v majetku SMB a v pachtu BVK, a.s. (viz přiložení situace), uložením dešťové kanalizační přípojky DN 150 (z kameniny a jde o střešní svod do ulice Vodní), která je v majetku SMB a v pachtu BVK, a.s. (viz přiložená situace).
Společnost současně upozorňuje, že je pozemek p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno dotčen:
- vedením ve dvorní komunikaci vnitřní kanalizací blíže nespecifikovaného profilu, délky a hloubky, sloužící pro odvodnění zadního traktu budovy a přístavků, kterou BVK, a.s. neprovozují.
- vedením optických telekomunikačních kabelů a telekomunikační přípojky ve vlastnictví České telekomunikační infrastruktury a.s.
- vedením parní teplovodní přípojky ve vlastnictví Tepláren Brno, a.s.
- vedením kolektoru, ve kterém jsou uloženy kabely podzemního vedení VN, NN a sdělovací kabely ve vlastnictví E.ON Distribuce, a.s.
S prodejem pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno společnost souhlasí a současně doporučuje prodej nemovitosti včetně příslušenství (tzn. včetně jednotné kanalizační přípojky DN 150 a dešťové kanalizační přípojky DN 150 a následné vynětí předmětných kanalizačních přípojek z propachtovaného majetku a úpravu Koncesní smlouvy.
Do příslušenství společnost doporučuje zahrnout i vodovodní přípojku a tím i vynětí vodovodní přípojky z pronajatého majetku a následnou úpravu Nájemní a provozní smlouvy.

Teplárny Brno, a.s. - dle vyjádření ze dne 16. 12. 2020
se na pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno nachází tepelný rozvod ve vlastnictví nebo správě společnosti Teplárny Brno, a.s. (dále jen TB).
Jedná se o horkovod 2xDN65/160 v bezkanálovém uložení, jehož součástí je i svazek komunikačních kabelů uložených nad horkovodním potrubím.
Na základě výše uvedených skutečností společnost žádá, aby byla v rámci kupní smlouvy s budoucím vlastníkem zřízena služebnost k pozemku, který je dotčen zařízením TB, která bude spočívat v oprávnění umístit, provozovat, provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti a

udržovat rozvodné tepelné zařízení umístěné na pozemku p.č. 1301 v k.ú. Staré Brno a dále v oprávnění umožnit přístup k zajišťování provozu, běžné údržby, oprav a odstraňování poruch na tomto rozvodném tepelném zařízení v kteroukoliv denní a noční dobu.

Technické sítě Brno, akciová společnost – dle vyjádření ze dne 11. 1. 2021
je pozemek p. č. 1301, k. ú. Staré Brno, jehož součástí je budova č.p. 254, Hybešova 16, dotčen zařízením veřejného osvětlení a ochranným pásmem VO (1 m od osy kabelu). Na budově je umístěn výložník se světlem a přívodní kabely a v těsné blízkosti budovy je podzemní kabelové vedení. Pozemek je dotčen i kolektorem – nedílnou součástí tohoto vyjádření je i vyjádření vedoucího Odboru kolektorů Ing. Benži.
V případě, že dojde k prodeji pozemku dotčeného zařízením VO/ochranným pásmem VO, společnost požaduje před uzavřením kupní smlouvy nebo spolu s kupní smlouvou uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti.
Přesnou polohu a rozsah služebnosti určí geometrický plán, který je nedílnou součástí smlouvy o služebnosti (pokud se nebude břemenit celý pozemek).
- dle vyjádření ze dne 11. 1. 2021 vedoucího Odboru kolektory s prodejem pozemku souhlasí za splnění níže uvedených podmínek:
Pod částí pozemku p. č. 1301 se nachází těleso primárního kolektoru pro rozvod inženýrských sítí. Kolektor je pod pozemkem uložen v hloubce 21,5 m (podlaha), 17 m strop kolektoru. Konstrukce kolektoru je kruhového profilu o průměru 4,5 m ze železobetonové konstrukce s ostěním tl. 40 cm.
V případě prodeje je nutné tuto skutečnost uvést z důvodu možné nové výstavby nového majitele na části pozemku, kde vede těleso kolektoru. *Na kolektory dle sdělení se služebnost nezřizuje.*

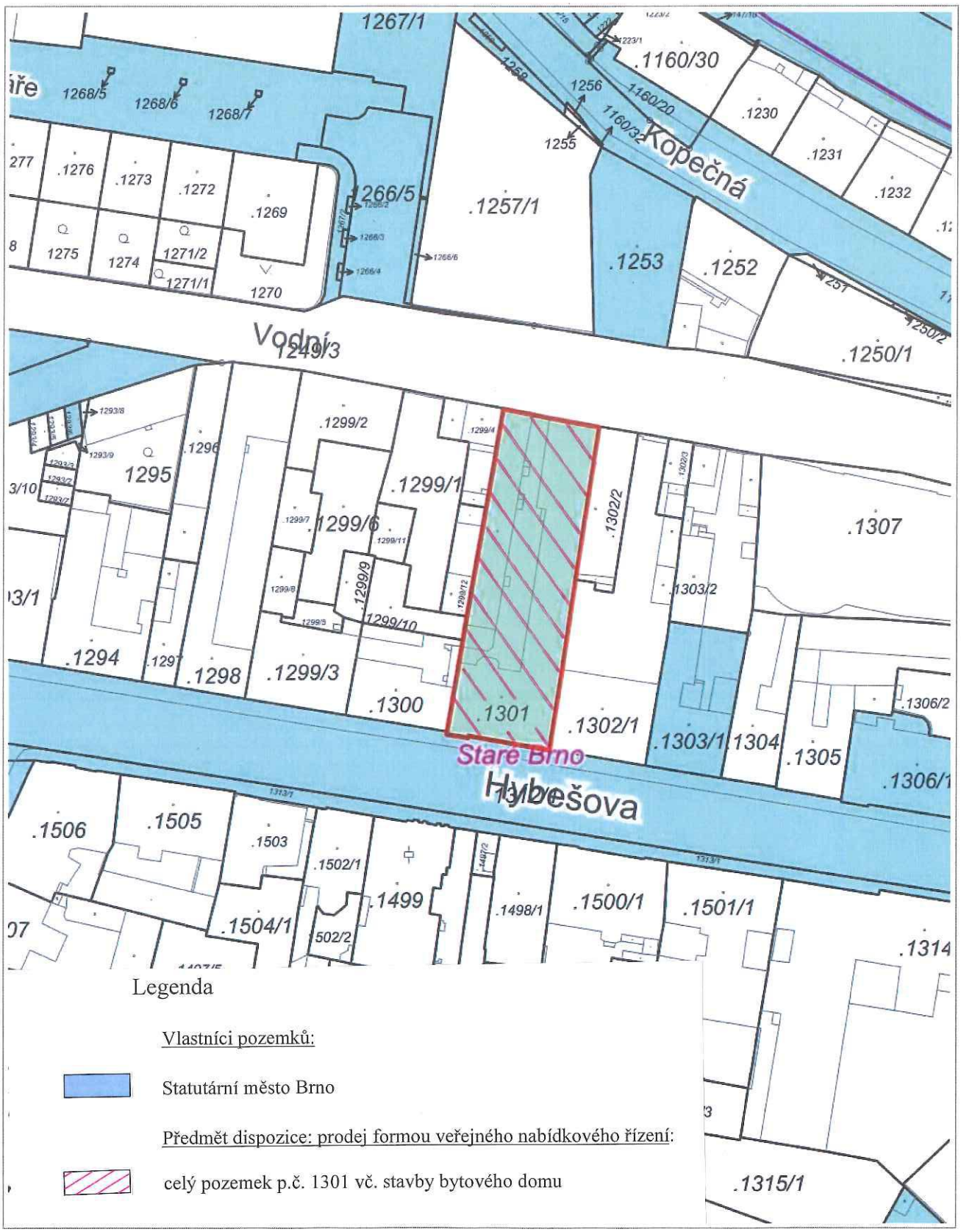
Dopravní podnik města Brna, a.s. – dle vyjádření ze dne 22.12. 2020
se na objektu Hybešova 16, umístěného na pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, nachází kotevní úchyt trolejového vedení tramvajové dráhy v ulici Hybešova.
Před případným prodejem uvedeného pozemku nebo jeho částí společnost požaduje na kotevní úchyt trolejového vedení DPMB, a.s. zřídit věcné břemeno ve prospěch DPMB, a.s.

EG.D, a.s. (E.ON Distribuce, a.s.) – dle vyjádření ze dne 16. 12. 2020
se v zájmovém území nachází podzemní vedení VN (vedení VN jdoucí uprostřed poz. p. č. 1301 je uloženo v kolektoru), podzemní vedení NN, podzemní sdělovací vedení (sdělovací vedení jdoucí uprostřed poz. p. č. 1301 je uloženo v kolektoru).
Ke stavbě a činnosti v ochranných pásmech zařízení distribuční soustavy je investor povinen zajistit si písemný souhlas ve smyslu § 46 odst. 11 zák. č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích, v platném znění.
Souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy uděluje E.GD, a.s. (E.ON Distribuce, a.s.).

GasNet, s.r.o. – dle vyjádření ze dne 16. 12. 2020
se v zájmovém území nebo jeho blízkosti nachází provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky ve vlastnictví nebo správě RWE GasNet, s.r.o. Současně upozorňuje, že se v zájmovém území mohou nacházet plynárenské zařízení a plynovodní přípojky, která jsou ve fázi výstavby a dosud nebyla RWE GasNet, s.r.o. k provozování. Taktéž se v zájmovém území mohou nacházet plynárenská zařízení a plynovodní přípojky jiných vlastníků či správců, případně i dlouhodobě nefunkční/neprovozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky bez dostupných informací o jejich poloze a vlastnictví.

CETIN a.s. – dle vyjádření ze dne 21. 1. 2021
dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti CETIN.
Dle sdělní společnosti je stavebník povinen řídit se Všeobecnými podmínkami společnosti – součástí spisu.

[redacted]



Legenda

Vlastníci pozemků:

Statutární město Brno

Předmět dispozice: prodej formou veřejného nabídkového řízení:

celý pozemek p.č. 1301 vč. stavby bytového domu

20 m

1 : 944

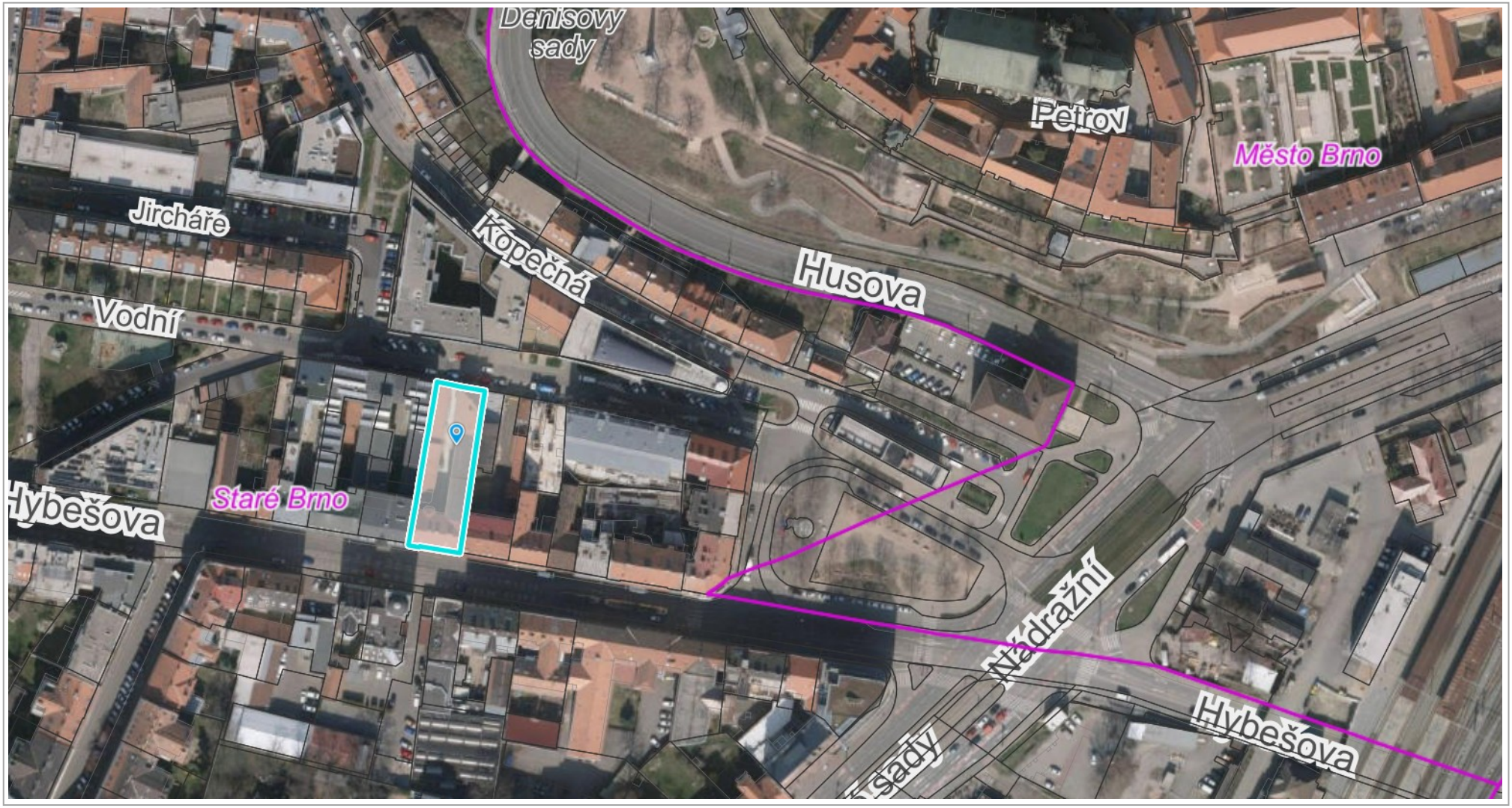
RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

10 m

1 : 380

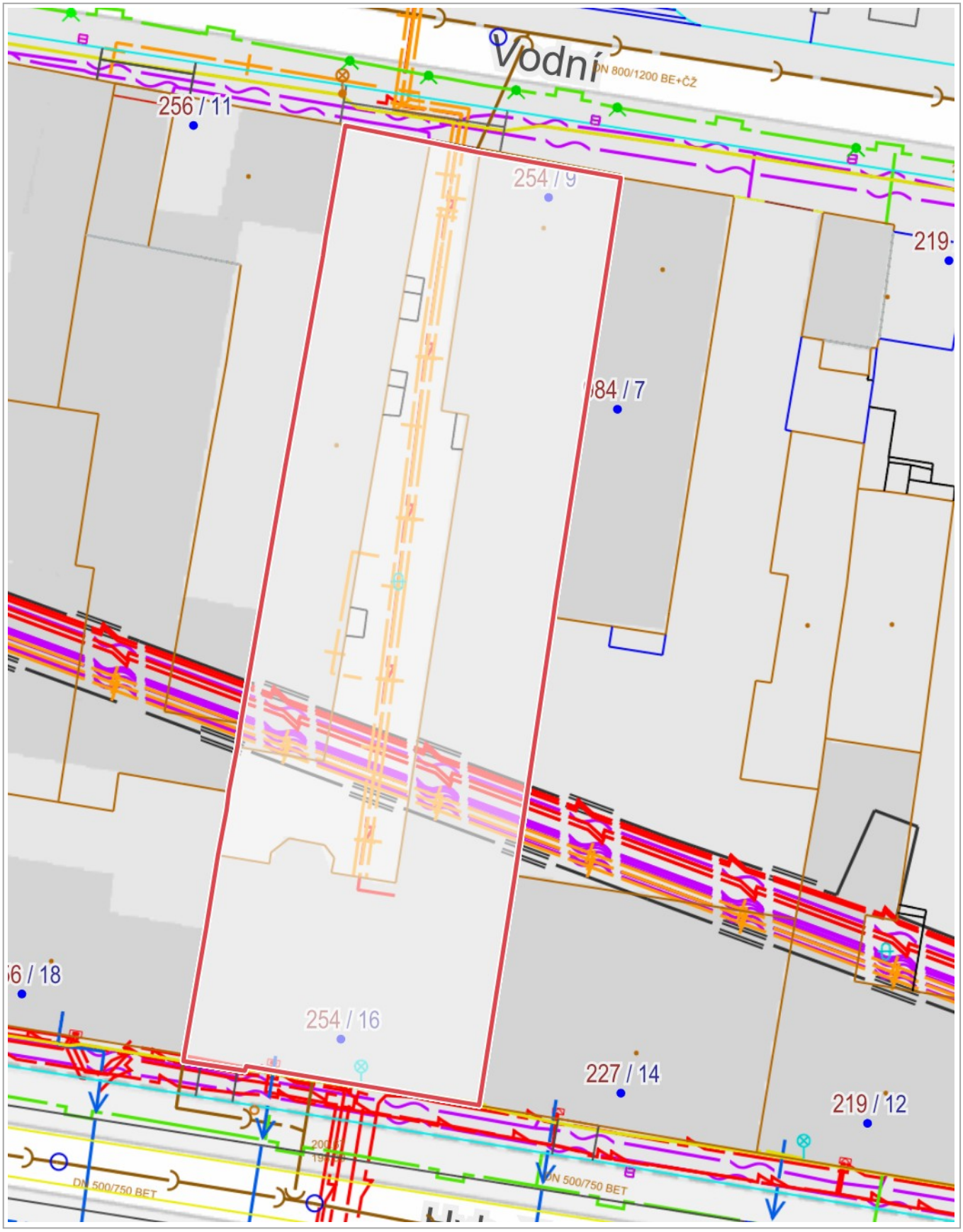
© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 3. 3. 2021, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



50 m

1 : 2 000

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



10 m

1 : 330

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

správců sítí.

ADRESNÍ MÍSTA

82/1 Číslo popisné / číslo orientační

E1458 Číslo evidenční

• Definiční body adres RÚIAN

KOMPLETNÍ SÍTĚ

Vodovod

Veřejné osvětlení

Teplovod

Slaboproud

Silnoproud

Plynovod

Kolektor

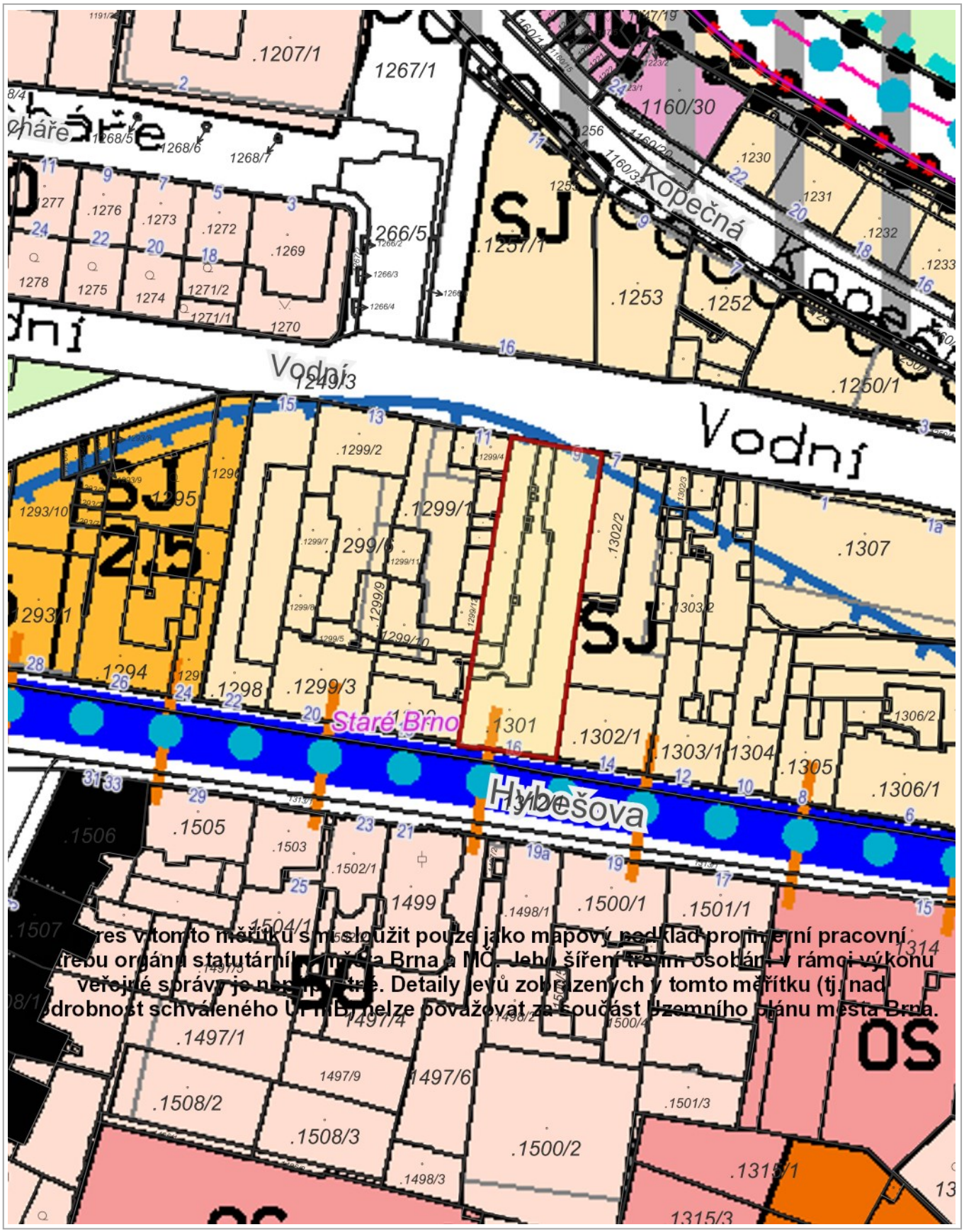
Kanalizace

ULICE

Malé n Náměstí

Sady Parky, sady

[redacted]

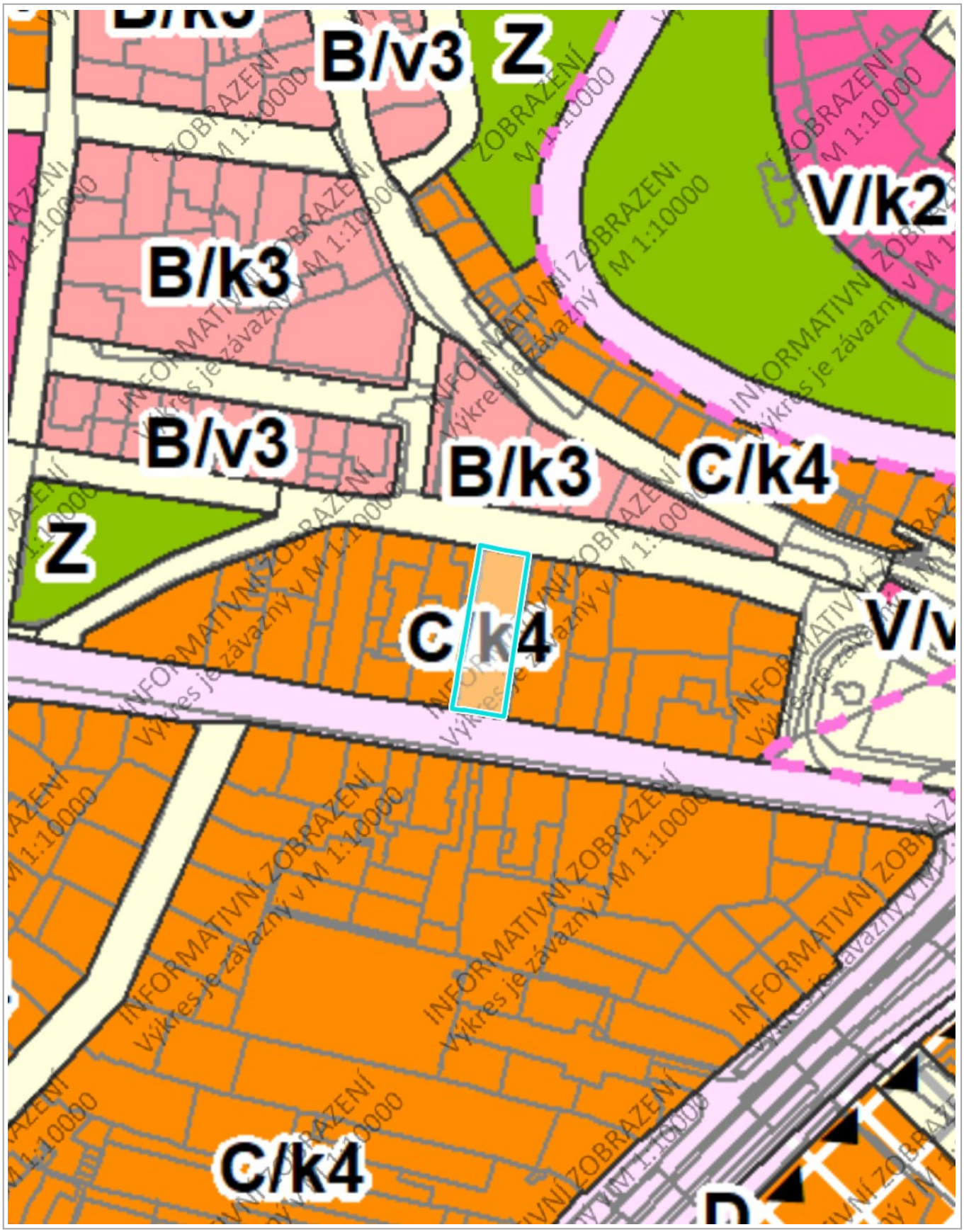


Výkres v tomto měřítku smí sloužit pouze jako mapový podklad pro interní pracovní potřebu orgánů statutárního města Brna a MČ. Jeho šíření třetím osobám v rámci výkonu veřejné správy je nepřípustné. Detaily jevů zobrazených v tomto měřítku (tj. nad podrobnost schváleného ÚP MB) nelze považovat za součást Územního plánu města Brna.

20 m

1 : 1 000

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



50 m

1 : 1 887

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK

Plochy stabilizované

- pl. bydlení
- pl. smíšené obytné
- pl. veřejné vybavenosti
- pl. komerční vybavenosti
- pl. nákupních a zábavních center a zvláštních areálů
- pl. sportu
- pl. výroby a skladování
- pl. lehké výroby
- pl. technické infrastruktury
- pl. dopravní infrastruktury
- pl. veřejných prostranství
- pl. městské zeleně
- pl. rekreace
- pl. zahrádek
- pl. krajinné zeleně
- pl. lesní
- pl. zemědělské
- pl. vodní a vodohospodářské

Plochy změn

- pl. bydlení
- pl. smíšené obytné
- pl. veřejné vybavenosti
- pl. komerční vybavenosti
- pl. sportu
- pl. výroby a skladování
- pl. lehké výroby
- pl. technické infrastruktury
- pl. dopravní infrastruktury
- pl. veřejných prostranství
- pl. městské zeleně
- pl. rekreace
- pl. zahrádek
- pl. krajinné zeleně
- pl. lesní
- pl. vodní a vodohospodářské

500 m

1 : 13 000

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK

UL. HYBEŠOVA
KOLOBEY.CZ

UL. VODNÍ

DVŮR směr ul. VODNÍ

ZE DVORA

JEDNOPODL. OBJEKT A VJEZD

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1949 / 011 / 2022

stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty věci nemovité

pozemek p.č. 1301– zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m^2

jehož součástí je objekt č.p. 254, ulice Hybešova č.o. 16,

katastrální území Staré Brno, okres Brno–město.

Předmětem ocenění jsou i venkovní úpravy.

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na **LV č. 10001** u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

Objednatel posudku:	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, Brno, majetkový odbor
Objednávka	9632200046
Posudek vypracoval :	[redacted]
Datum místního šetření:	**17. 02. 2021, 19. 02. 2021 a 09. 06. 2022**
V Brně, dne	**10. 06. 2022**

Tento znalecký posudek obsahuje stran včetně příloh a předává se ve dvojím vyhotovení.

[redacted]

1. Zadání

Úkolem znalce je zjištění **obvyklé ceny** pozemku p.č.1301 včetně budovy č.p. 254, který se nachází ve městě Brně, katastrální území Staré Brno.
Znalecký posudek je proveden pro potřeby Magistrátu města Brna, majetkový odbor, za účelem zjištění ceny obvyklé /tržní hodnoty při případném prodeji.

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1301– zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m^2 jehož součástí je objekt č.p. 254, ulice Hybešova č.o. 16, katastrální území Staré Brno, okres Brno–město. Předmětem ocenění jsou i venkovní úpravy.
Oceňované nemovitosti jsou zapsány na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny pro potřeby majitele nemovitostí pro účely prodeje.
Na základě písemného požadavku objednatele znaleckého posudku nebude v tomto znaleckém posudku stanovena cena zjištěná podle §1c) odst.1).

Znalecký posudek je proveden podle zákona č. 237/2020 Sb. ze dne 29.4.2020, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů a další související zákony

Obvyklá cena / tržní hodnota je stanovena podle **§ 1 a)** a **§ 1 b)** vyhlášky č. 424/2021 Sb. (s účinností ke dni 1.1.2022), kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb.

Tento znalecký posudek je aktualizací znaleckého posudku č.1911/001/2021 ze dne 21.2.2021.
Na základě požadavku objednatele nebude v tomto znaleckém posudku nebude stanovena cena zjištěná podle §1c) odst.1).

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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.
Osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.
Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.
Ocenění je zpracováno k datu 09.06.2022. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na cenu obvyklou.

Prohlídka objektu proběhla na místě samém ve dnech 17.2.2021, 19.2.2021 a 9.6.2022.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly použity následující podklady:

- částečný výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví číslo 10001 vydaný dne 10.6.2022 Katastrálním úřadem Brno-město. Nemovitosti se nachází v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód 702
- katastrální mapa získaná z internetových stránek katastrálního úřadu
- výměry a skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření
- objednávka znaleckého posudku č.9632200046 ze dne 26.4.2022, číslo jednací MMB/0248406/2022
- stavebně technický průzkum oceňovaného objektu, zpracoval Qualiform, znalecký ústav, únor 2019
- znalecký posudek č. 28500-745/2016, který zpracoval Qualiform, znalecký ústav, červen 2016
- informace o prodeji obdobných objektů
- projektová dokumentace stavebně technického průzkumu, zpracováno firmou Qualiform, znalecký ústav, únor/2019
- zaměření původního stavu, stavební výkresy, zpracováno firmou Qualiform, znalecký ústav, únor/2019
- studie navrhovaného stavu, zpracováno firmou Qualiform, znalecký ústav, únor/2019
- odhad předpokládaných nákladu na realizaci navrhovaného stavu, z února 2019
- **znalecký posudek č. 2283/2021 ze dne 24.9.2021, který zpracovala [redacted] o určení ceny obvyklé služebností, které zatěžují oceňované věci nemovité**
- informace o výši nájemného získané jednat z nabídek realitních kanceláří a také z databáze znalce

- zákon č. 237/2020 Sb. ze dne 29.4.2020, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- zákon č.151/1997Sb.,o oceňování majetku, ve znění zákona č.121/2000Sb.
- vyhláška ministerstva financí ČR vyhlášky č. 424/2021 Sb. (s účinností ke dni 1.1.2022), kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č.443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č.488/2020 Sb.
- 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- vyhláška magistrátu města Brna, kterou se vydává cenová mapa st. pozemků číslo 10
- cenová mapa stavebních pozemků č.10. Ke dni ocenění již není v platnosti
- fotodokumentace pořízená při místním šetření
- informace realitních kanceláří, informace z internetových stránek realitních kanceláří
- znalecké standardy - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství
- rozpočtové ukazatele stavebních objektů, ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku 2018 (ÚRS Praha,a.s.)
- mapa města Brna
- lexikon měst a obcí
- odbor. literatura: Teorie oceňování nemovitostí vydaná [redacted]

3. Nález

Znalecký posudek je prováděn za účelem zjištění **obvyklé ceny**.

Podle **§1a odst.1)** vyhlášky 424/2021 Sb., resp. 488/2020 Sb. se „***obvyklá cena*** *určuje porovnáním sjednaných cen stejných, případě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby*“.
Podle §1a odst.3) „*údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený*“.
Podle §1a odst.4) „*nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutno doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky*“.

Podle §1b vyhlášky 424/2021 Sb., resp. 488/2020 Sb. „Určení tržní hodnoty“ odst. 1) „***tržní hodnotou*** *předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě*

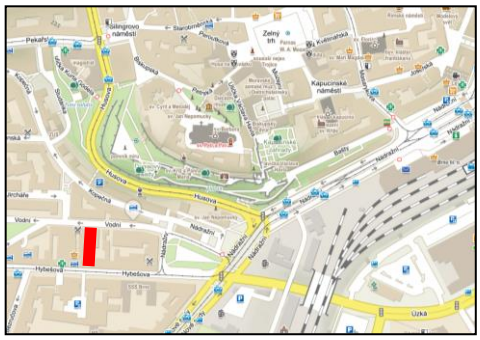
výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován¨.

V databázi znalce jsou podklady potřebné pro zpracování znaleckého posudku s cenou obvyklou.
V tomto znaleckém posudku bude postupováno podle **§1a odst.1)** vyhlášky č. 424/2021 Sb. a ocenění bude zpracováno porovnáním.
Jsem názoru, že by bylo vhodné i ocenění výnosovým způsobem, nicméně vyhláška toto neumožňuje.

4. Posudek

4.1. Celkový popis

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1301– zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m^2 jehož součástí je objekt č.p. 254, ulice Hybešova č.o. 16, katastrální území Staré Brno, okres Brno–město.



Jedná se o lokalitu situovanou v těsné blízkosti centra města Brna.
Oceňovaný objekt se nachází mezi ulicí Hybešova (č.o.16) a ulici Vodní (č.o.9).
Přístup je z obou stran. Z ulice Vodní je také možný vjezd na pozemek (dvůr).
Vzdálenost do centra města (hlavní vlakové nádraží) je asi 650 metrů. Kostel sv. Petra a Pavla (Petrov) je vzdušnou čarou vzdálen necelých 350 metrů.
Lokalitu lze hodnotit jako zajímavou.
Okolní zástavbou jsou převážně bytové domy s nebytovými prostory, případně provozní objekty a menší areály.

Objekt je dobře dopravně dostupný jak automobilovou, tak městskou hromadnou dopravou.
Zastávka městské hromadné dopravy je ve vzdálenosti asi 125 metrů.
Přístup je po zpevněné komunikaci, jedno parkovací místo je ve vlastní garáži přístupné z ulice Vodní, omezené parkování je možné na vlastním pozemku a další parkování je možné na veřejných komunikacích v okolí objektu, kolem ulice Vodní.
Na ulici Hybešova parkování není možné.
Jedná se o řadový objekt vnitřní, zděný,
půdorysného tvaru písmene L.

Hlavní uliční část je podsklepená a má tři nadzemní podlaží.

Na ni navazuje pravé dvorní křídlo, které není podsklepené a má také tři nadzemní podlaží. Obě části jsou konstrukčně i provozně propojeny a tvoří jeden funkční celek.
Dále je zde budova ve dvorním traktu, která není podsklepená, má jedno nadzemní podlaží. Součástí této budovy je garáž přístupná z ulice Vodní.
Celý objekt je zapsán v katastru nemovitostí jako celek, jedno číslo parcelní p.č.1301 a jedno číslo popisné č.p. 254.

Konstrukčně jsou všechny části objektu obdobné. Postaveno ze standardních materiálů. Svislé nosné konstrukce zděné, stropy nad podzemním podlažím nespalné, ostatní dřevěné. Konstrukce krovu sedlová i pultová, krov dřevěný, krytina tašková i plechová.
Okna dřevěná, dveře dřevěné. Nášlapné vrstvy podlah jsou z PVC, z keramických dlažeb, případně textilní.
Vytápění ústřední, radiátory litinové, zdrojem tepla byl parovod, který byl v roce 2019 přepojen na horkovod. Ohřev vody zásobníkovým ohřívačem vody, v zadní části převážně elektrickými průtokovými ohřívači (většinou chybí).
Jsou provedeny rozvody elektroinstalace, teplé a studené vody. Objekt je napojen na plyn. Kanalizace je svedena od zařizovacích předmětů do veřejného řadu.

Dle poskytnutých podkladů byl objekt zkolaudován v roce 1900. V roce 1901 bylo přiřazeno číslo popisné.
Objekt byl využíván do konce března 2016. Od dubna 2016 je prázdný, bez využití.
Kolem roku 1949 byly provedeny stavební úpravy a opravy.
V letech 1982, 1993, 2000 a 2001 byly provedeny další menší opravy či rekonstrukce. V roce 2007 a 2008 byla opravena uliční fasáda a byly zde osazena nová okna.

Celkově lze hodnotit technický stav spíše jako horší, prvky krátkodobé životnosti je nutno rekonstruovat či vyměnit.

Byla předložena studie „Projektová dokumentace stavebně technického stavu“, kterou zpracovala firma Qualiform, znalecký ústav v únoru 2019.
V rámci této studie bylo zpracováno zaměření stávajícího stavu, statické posouzení a studie navrhovaného stavu včetně odhadu předpokládaných nákladu na realizaci navrhovaného stavu. V této dokumentaci je zpracována úvaha na přestavbu domu na dům bytový a to o 18-ti jednotkách určených k bydlení.
Dle této studie by zde mohly být jednotky o užitné ploše 1 092 m^2.

4.2. Vlastník nemovitosti

Vlastníkem oceňovaných nemovitostí je podle částečného výpisu z Katastru nemovitostí č.10001 ze dne 10.6.2021 :

- Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, Brno

4.3. Popis objektu

Uliční objekt s dvorním křídlem

Jedná se o zděný objekt, půdorysného tvaru písmene L.
Hlavní uliční část je podsklepená a má tři nadzemní podlaží. Na ni navazuje pravé dvorní křídlo, které není podsklepené a má také tři nadzemní podlaží.
Obě části jsou konstrukčně i provozně propojeny a tvoří jeden funkční celek.
Dále je zde budova ve dvorním traktu, která není podsklepená, má jedno nadzemní podlaží. Součástí této budovy je garáž přístupná z ulice Vodní.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel plných pálených na maltu vápenocementovou založené na základových pasech, které jsou cihelné, popřípadě smíšené z cihel a kamene. V přední části bez izolace proti zemní vlhkosti, v zadní části dvorního křídla bylo provedeno v roce 2001 podřezání zdiva a izolace doplněna.
Zdivo v podzemním podlaží je vlhké, omítka v podzemním podlaží je z větší části opadaná, částečně osekaná.
V části dvorního křídla nosné konstrukce vykazují trhliny v místech zadního schodiště.

Stropní konstrukce nad podzemním podlažím jsou cihelné klenbové. Ostatní stropy jsou dřevěné trámové s podbitím (záklop z prken, omítka). U některých trámů bylo zjištěno poškození zhlaví nosných trámů (vlivem dřevokazné houby).

Schodiště do podzemního podlaží je jednoramenné z betonových stupňů. Hlavní schodiště je dvouramenné, teracové stupně, litinové zábradlí.

Střecha nad uliční částí je sedlová, konstrukce krovu dřevěná. Střešní krytina je plechová na asfaltové lepence a bednění. Krov vaznicový se stojatou stolicí. Vstup do prostoru krovu je průlezem ze schodišťového prostoru.
Střecha nad dvorní částí je pultová, konstrukce krovu dřevěná. Krytina je tašková.

V roce 2000 byla provedena rekonstrukce krovu v zadní části dvorního křídla, výměna střešních tašek, paropustná zábrana, nové laťování a v této části objektu nové klempířské konstrukce.
Podlaha z pálených cihel půdovek. V půdním prostoru je celkem osmnáct zděných komínů, které jsou vyvedeny nad střešní konstrukci.
Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, na konci své životnosti.

Nášlapné vrstvy podlah v nadzemních z dřevěných parket, prken, PVC keramická a betonové dlažby. Schodiště je teracové.
V místnostech sociálního zázemí je keramická dlažba a běžný keramický obklad.
Omítky vápenocementové. Část stěn je opatřena sádrokartonovými předstěnami.
Okna jsou dřevěná různého stáří. V roce 2007 byly v uliční fasádě osazena nová okna ve druhém a třetím nadzemním podlaží.
Dveře dřevěné. Vstupní dveře také dřevěné, Vrata garážová jsou plechová. Některá okna, převážně ve dvorním traktu jsou na hraně své životnosti.

Vytápění ústřední, radiátory litinové, zdrojem tepla byl parovod, který byl v roce 2019 přepojen na horkovod. Ohřev vody zásobníkovým ohřívačem vody, v zadní části převážně elektrickými průtokovými ohřívači (většinou chybí).
Rozvody instalací jsou různého stáří. Některé již nefunkční.
Zařizovací předměty standardní, ale část umyvadel je rozbitá, některé baterie chybí.
Jsou provedeny rozvody elektroinstalace, teplé a studené vody. Objekt je napojen na plyn. Kanalizace je svedena od zařizovacích předmětů do veřejného řadu.

Technický stav
Dle poskytnutých podkladů byl objekt zkolaudován v roce 1900. V roce 1901 bylo přiřazeno číslo popisné.
Objekt byl využíván do konce března 2016. **Od dubna 2016 je prázdný, bez využití**.
Kolem roku 1949 byly provedeny stavební úpravy a opravy.
V letech 1982, 1993, 2000 a 2001 byly provedeny další menší opravy či rekonstrukce. V roce 2007 a 2008 byla opravena uliční fasáda a byly zde osazena nová okna.

Dále v roce 1982 bylo provedeno například napojení na veřejnou kanalizaci, veřejný vodovod. Další opravy byly prováděny v roce 1993.
V roce 2000 byly provedeny další stavební úpravy a to statické sepnutí uličního křídla i statické zajištění zadního traktu dvorního křídla. Byla provedena rekonstrukce fasády do ulice Vodní i dvorní fasády. Byla provedena rekonstrukce krovu v zadní části dvorního křídla, výměna střešních tašek, paropustná zábrana, nové laťování a v této části objektu nové klempířské konstrukce.
V roce 2001 bylo provedeno podřezání zdiva a doplnění vodorovné izolace proti zemní vlhkosti v zadním traktu dvorního křídla.

V roce 2002 byla provedena rekonstrukce některých kanceláří ve třetím nadzemním podlaží a rekonstrukce části kanceláři v prvním nadzemním podlaží.
V roce 2007 a 2008 byla opravena uliční fasáda a byly zde osazena nová okna ve druhém a třetím nadzemním podlaží.
Celkově lze hodnotit technický stav spíše jako horší, prvky krátkodobé životnosti je nutno rekonstruovat či vyměnit.

Energetický audit a Průkaz energetické náročnosti budovy PENB.
V poskytnutém Stavebně technickém průzkumu, který zpracoval znalecký ústav Qualiform je uvedeno, že byl PENB byl oceňovaný objekt zpracován v roce 2014. Nyní nebyl znalci poskytnutý. Dle tohoto hodnocení byl hlavní objekt i s dvorním křídlem zařazen do stupně tepelné náročnosti do klasifikace D – měně úsporné. Objekt dvorního traktu byl zařazen do stupně tepelné náročnosti do klasifikace E – nehospodárná.

V předloženém Stavebně technickém průzkumu, který zpracoval znalecký ústav Qualiform je uvedeno, že únosnost základových konstrukcí byla překročena. Napětí v základové spáře je vyšší, než je vlastní únosnost. Z těchto důvodů nelze uvažovat s nadstavbou dalších podlaží.

Dispoziční řešení
V podzemním podlaží j zázemí, skladové prostory, kotelna, komora.
První nadzemní podlaží : hlavní vstup je z ulice Hybešova. Je zde zádveří, schodiště, kancelářské prostory, sociální zázemí. V dvorním křídle jsou kanceláře, sociální zázemí, zadní schodiště.
Ve druhém a třetím nadzemním podlaží v uliční části jsou kanceláře, kuchyňka, sociální zázemí. Ve dvorním křídle jsou kanceláře, sociální zázemí a v zadní části schodiště.
Půda není využívána a prostor je volný.

Zastavěná plocha hlavního objektu je	600,6 m^2
Obestavěný prostor	8 268 m^3

Dvorní objekt

Objekt se nachází v levé zadní dvorní části. Převážně nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím. Podsklepená je pouze přední část (část navazující na spojovací krček k hlavní budovou).
Objekt je postaven ze standardních materiálů.
Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel plných pálených na maltu vápenocementovou založené na základových pasech.

Stropní konstrukce nad podzemním podlažím jsou cihelné klenbové. Ostatní stropy jsou s rovným podhledem, pravděpodobně dřevěné trámové.
Střecha pultová, konstrukce krovu dřevěná. Střešní krytina je plechová. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, na konci dvé životnosti.
Nášlapné vrstvy podlah v nadzemních jsou dřevěné s PVC. V ostatních místnostech jsou keramické dlažby i PVC. V podzemním podlaží jsou podlahy betonové.

Okna jsou dřevěná, převážně jednoduchá. Vrata jsou plechová.
Dveře dřevěné hladké plné i prosklené. Vrata plechová.

Vytápění ústřední, radiátory litinové, částečně deskové. Jsou provedeny rozvody elektroinstalace, teple i studené vody. Ohřev vody el.průtokovými ohřívači se zásobníkem. Kanalizace je svedena do řadu.
Přípojka plynu je zaslepena.

Dle dostupných informací byl objekt postaven ve stejném období jako objekt hlavní.
Od dubna 2016 je prázdný, bez využití.

Kolem roku 1949 byly provedeny stavební úpravy a opravy.
V letech 1982, 1993, 2000 a 2001 byly provedeny další menší opravy či rekonstrukce. V roce 2007 a 2008 byla opravena uliční fasáda a byly zde osazena nová okna.
Celkově lze hodnotit technický stav spíše jako horší, prvky krátkodobé životnosti je nutno rekonstruovat či vyměnit.

Dispoziční řešení
V podzemním podlaží je kolektor na teplovod a tři sklepení prostory.
V prvním nadzemním podlaží jsou kanceláře, bývalá jídelna, sociální zázemí. V zadní části je z ulice Vodní přístupná garáž.
Půda není využívána a prostor je volný.

Zastavěná plocha objektu je	224,50 m^2
Obestavěný prostor	1 336,49 m^3

Vzhledem ke špatnému technickému stavu podzemního podlaží je pro výpočet srovnání plocha podzemního podlaží počítána poloviční výměrou. Dvorní objekt je ve špatném technickém stavu a je uvažováno s jeho demolicí. Oprava tohoto objektu není ekonomicky výhodná. Hlavní důvodem demolice je však získání místa pro parkovací místa, která jsou v této lokalitě nezbytná.

Užitné plochy, výčet místností

Hlavní objekt

1.podzemní podlaží	m2
chodba	5,78
sklad	3,76
chodba	12,1
šatna	20,81
sklad	32,48
komora	0,54
chodba	3,45
kotelna	34,3
chodba	2,73
sprcha	2,47
1.podzemnáí podlaží	118,42

1.nadzemní podlaží	m2
vstup/chodba	18,31
WC	2,7
WC	2,65
kancelář	63,9
kancelář	15,75
kancelář	48,42
schodiště	20,04
WC	10,14
WC	6,05
kancelář	21,43
kancelář	11,41
chodba	12,42
kancelář	17,51
chodba	9,77
kancelář	19,42
chodba	6,35
kancelář	13,65
kancelář	6,95
chodba	8,61
sklad	3,94
schodiště	8,63
wc	1,74

2.nadzemní podlaží	m2
schodiště	18,53
kancelář	14,21
kancelář	31,86
kuchyňka	14,85
kancelář	25,71
kancelář	26,65
WC	6,4
hala/chodba	41,21
chodba	43,51
kancelář	19,64
sklad/archív	5,59
kancelář	11,92
kancelář	23,02
kancelář	25,02
kancelář	18,92
kancelář	12,33
schodiště	11,57
WC	1,87
chodba	22,31
kancelář	21,35
kancelář	16,58
chodba	2,26
kancelář	30,19
celkem 2.nadzemní podlaží	445,5

3.nadzemní podlaží	m2
schodiště	18,53
chodba	10,16
kancelář	13,7
kuchyňka	3,07
kancelář	21,37
kancelář	18,53
soc.zázemí	1,4
WC	1,05
chodba	19,1

kancelář	42,98
sklad/archív	10,4
sklad/archív	27,64
sklad/archív	17,7
kuchyňka	10,05
chodba	7,2
chodba	9,15
celkem 1.nadzemní podlaží	454,91
Dvorní objekt	m2
dílna	16,24
kancelář	10,47
kancelář	20,09
vstup	6,08
wc	0,95
kancelář	9,7
kancelář	50,69
sklad	3,38
sklad	5,99
kancelář	14,94
jídelna	26,97
jídelna	5,94
šatna	2,62
garáž	22,3
celkem dvorní objekt	196,36

kancelář	30,84
WC	6,61
kancelář	15,6
kancelář	7,81
chodba	44,12
kancelář	22,4
kancelář	21,16
kancelář	22,5
kancelář	22,78
kancelář	20,54
kancelář	15,58
schodiště	11,57
WC	0,94
chodba	8,98
kancelář	11,1
sklad	1,48
hala/chodba	24,5
kancelář	18,76
kancelář	12,09
chodba	2,9
kuchyňka	3,42
kancelář	14,23
kancelář	8,84
kuchyňka	3,02
celkem 3.nadzemní podlaží	458,68

plochy celkem	kanceláře m2	zázemí m2	celkem m2
1.podzemní podlaží		118,42	118,42
1.nadzemní podlaží	454,91		454,91
2.nadzemní podlaží	445,5		445,5
3.nadzemní podlaží	458,68		458,68
dvorní objekt	196,36		196,36

Užitná plocha hlavního objektu celkem	**1 477,51**	**m²**
z toho podzemní podlaží	**118,42**	**m²**
Užitná plocha celkem (s PP poloviční výměrou)	**1 418,3**	**m²**

4.4. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou porovnávací

Jde o srovnání s nedávno uskutečněným prodejem, případně nabídkou nemovitostí srovnatelných svým charakterem a lokalitou.
Údaje pro srovnání byly zjištěny průzkumem trhu nemovitostí s využitím vlastní databáze, dále z realitních časopisů, nabídek realitních kanceláří, internetové nabídky nemovitostí, ale přede vším z informací ze skutečně realizovaných kupních smluv.
Podstatnými faktory ovlivňujícími hodnotu nebytových prostor jsou především atraktivita polohy nemovitosti, dále dopravní spojení a podobně. Důležitým faktorem je stavebně technický stav.

Při stanovení hodnoty nemovitosti porovnávacím způsobem jsou pro srovnání využity tyto dostupné informace. Podrobné informace k uvedeným objektů jsou v archívu znalce.

V listopadu 2017 byl prodán pozemek [redacted] katastrální území Veveří, město Brno.

Jedná se o rohový řadový objekt, čtyři nadzemní podlaží.
Objekt se nachází na rohu ulici [redacted]
Dům je postaven ze standardních materiálů, je zděný, stropy s rovným podhledem, střecha sedlová, krov dřevěný.
Okna dřevěná i plastová, dveře dřevěné.
Lokalita je vzdálena asi 600 metrů od centra města.
Zastavěná plocha je asi 324 m^2.
Užitná plocha je odvozena z plochy zastavěné a je asi 1045 m^2.
Výměra pozemku je 324 m^2
Byl prodán [redacted] za částku **40 000 000,- Kč,** tj. cca **38 275,- Kč/m^2**.
Lokalitu hodnotím jako mírně lepší, technický stav jako výrazně lepší.

V říjnu 2018 byl ve městě Brně prodán objekt [redacted] stojící na ulici [redacted] katastrální území Město Brno.

Řadový vnitřní dům, tři nadzemní podlaží a podkroví.
Jedná se lokalitu v samotném centru města Brna, asi 150 metrů od náměstí [redacted] Velmi atraktivní lokalita.
Okolní zástavbou jsou převážně bytové domy s nebytovými prostory.
Tento objekt je využíván jako [redacted]
Bytový dům je postaven ze standardních materiálů, je zděný, stropy s rovným podhledem. Střecha sedlová, je zde půdní vestavba.
Dům je v dobrém technickém stavu
Atraktivní místo. Zastavěná plocha je asi 310 m^2. Užitná plocha je odvozena z plochy zastavěné a je asi 990 m^2. Výměra pozemku je 534 m^2
Prodáno v říjnu 2018 [redacted] za částku **38 000 000,- Kč**, tj. cca **38 400,- Kč/m^2**.
Tento dům je v lepším technickém stavu, atraktivnější lokalita.

V říjnu 2018 byl prodán objekt [redacted], jiná stavba, katastrální území Město Brno, ulice [redacted]
Jedná se o řadový vnitřní objekt. Pravděpodobně podsklepený. Má uliční část a dvorní křídlo. Čtyři nadzemní podlaží. Podkroví není využíváno.
Standardní materiály. Dům je zděný, stropy pravděpodobně dřevěné trámové s podbitím, střecha sedlová, krov dřevěný. Půdní prostor není využíván.

Velmi dobře dopravně dostupná lokalita, vzdálenost do centra města je asi 500 metrů.
Okolní zástavbou jsou bytové domy převážně s nebytovými prostory v přízemí. Naproti je areál vysoké školy.
Výhodou tohoto objektu jsou dva atraktivní nebytové prostory v přízemí a to bar a vyhlášená restaurace [redacted] Otázkou však je, jestli to v dnešní kovidové době je výhoda.
Zastavěná plocha objektu je cca 424 m^2.
Užitná plocha je odvozena z plochy zastavěné (bez podzemního podlaží) je 1750 m^2.
Z toho nebytové prostory v přízemí cca 300 m^2
Prodáno v říjnu 2018 [redacted]
Dle kupní smlouvy prodáno za částku **87 000 000,- Kč**, tj. cca **49 700,- Kč/m^2**.
Lokalita výrazně atraktivnější, zahrada sousedí [redacted] Dobrý technický stav, v horních patrech byty.

V prosinci 2018 byl prodán pozemek [redacted] součástí kterého je dům [redacted], jiná stavba, katastrální území Staré Brno, město Brno.
Dům se nachází na [redacted] asi 250 metrů.
Jedná se o řadový koncový objekt, podsklepený, dvě nadzemní podlaží.
Postaveno ze standardních materiálů, nosnou konstrukcí jsou betonové prvky v kombinaci se zdivem. Střecha plochá.

Vybavení lze předpokládat standardní. V podzemním podlaží je vlhkost.
Dobře dopravně dostupná lokalita.
Okolní zástavbou jsou převážně bytové domy.
Dříve objekt využíván jako pošta, před převodem využíváno jako sídlo pobočky peněžního ústavu. Tedy výhodou je atraktivní (bonitní) uživatel.
Zastavěná plocha objektu je cca 315 m^2.
Užitná plocha je odvozena z plochy zastavěné je cca 830 m^2. Při započítání podzemního podlaží poloviční výměrou je to cca 690 m^2.
Prodáno v prosinci 2018 [redacted]
Dle kupní smlouvy prodáno za částku **26 500 000,- Kč**, tj. cca **38 400,- Kč/m^2**.

V lednu 2019 byl prodán pozemek [redacted] jehož součástí je stavba bez č.p. a pozemek p.č. 1297 jehož součástí je stavba [redacted] katastrální území Staré Brno, město Brno.

Objekt se nachází asi 200 metrů od oceňovaných věcí nemovitých.
Dům je přístupný jak z ulice [redacted] tak ze zadní strany, ulice [redacted] Dům je řadový vnitřní. Pravděpodobně podsklepený a má dvě nadzemní podlaží.
Možnost využití podkroví. Za domem [redacted] je přízemní stavba o zastavěné ploše asi 60 m^2, dále je zde garáž a vstup.
Standardní materiály. Dům je zděný, střecha sedlová, nad dvorním křídlem pultová.
Dobře dopravně dostupná lokalita.
V přízemí jsou nebytové prostory využívané jako prodejna, v patře bydlení, v zadní části skladování.
Užitná plocha je odvozena z plochy zastavěné a je cca 345 m^2.
Prodáno v lednu 2019 [redacted]
Dle kupní smlouvy prodáno za částku **13 300 000,- Kč**, tj. cca **38 500,- Kč/m^2**.

V říjnu 2019 byly prodány pozemky [redacted] a pozemky p.č. 1173/2 s 1173/4, katastrální území Veveří, město Brno, ulice [redacted]

Jedná se o samostatně stojící administrativní budovu.
Objekt je podsklepený a má devět nadzemních podlaží. Postaveno v druhé polovině minulého století. Nosnou konstrukcí jsou betonové prvky v kombinaci se zdivem.
Střecha je plochá.
Vybavení lze předpokládat standardní. Využíváno jako kancelářská budova.
Dobře dopravně dostupná lokalita, vzdálenost do centra města je asi 1,2 km, ve vzdálenosti asi 200 metrů je [redacted]
Zastavěná plocha objektu je cca 1068 m^2.
Užitná plocha je odvozena z plochy zastavěné je cca 4305 m^2.
Prodáno v říjnu 2019 [redacted]
Dle kupní smlouvy prodáno za částku **161 690 000,- Kč**, tj. cca **37 550,- Kč/m^2**.

V květnu 2020 byly prodán pozemek [redacted] a pozemek [redacted] katastrální území Zábrdovice, [redacted]
Jedná se o řadový vnitřní objekt. Má uliční část a dvorní křídlo. Uliční část má dvě nadzemní podlaží a podkroví, dvorní křídlo má tři nadzemní podlaží. Je zde parkování, přístupné ze zadní strany. Objekt je využíván k ubytování.

Standardní materiály. Dům je zděný, stropy s rovným podhledem. Střecha sedlová, krov dřevěný.
Celkem dobře dopravně dostupná lokalita, vzdálenost do centra města je asi 1,3 km. Okolní zástavbou jsou bytové domy, částečně domy s nebytovými prostory.
Zastavěná plocha objektu je cca 501 m^2.
Užitná plocha je odvozena z plochy zastavěné je celkem cca 1063 m^2 (objekt [redacted] má užitnou plochu 958 m^2 + a objekt skladování 105 m^2).
Plocha pozemků 1353 m^2.
Prodáno v květnu 2020 [redacted]
Dle kupní smlouvy prodáno za částku **36 209 236,- Kč**, tj. cca **34 060,- Kč/m^2**.

V prosinci 2019 byl prodán pozemek [redacted] katastrální území Město Brno, město Brno.
Dům stojí na ulici [redacted] Jedná se o lokalitu situovanou v samotném centru města Brna.
Bytový dům je řadový vnitřní. Je podsklepený, 3 nadzemní podlaží a využité podkroví. V přední části jsou dole prodejny a v patrech byty.

Mezi prvním a druhým podlažím je v levé části mezipatro.
V zadní části objektu byl sklad nábytku. Vysoká světlá výška.
Byla zde mezi prvním a druhým nadzemním podlažím provedena vestavba - třípodlažní club.
Postaveno ze standartních materiálů začátkem minulého století.
Dispozičně je rozdělen na 4 bytové jednotky, 5 nebytových jednotek. V přízemí jsou tři prodejny. V mezipatře je nebytový prostor (tetovací studio).
Ve druhém a třetím NP jsou 4 bytové jednotky (2+1). V podkroví (půda) jsou dvě jednotky určené k bydlení (ale bez kolaudace). V zadní části objektu je prostor clubu, který je přes všechny tři nadzemní podlaží. Prostory v podzemním podlaží jsou prostory sklepů, které však nelze rozumně využívat
Užitná plocha domu je 1540 m^2, z toho byty s půdou 631 m^2 a nebyty 910 m^2
Prodáno v prosinci 2019 [redacted]
Dle kupní smlouvy prodáno za částku **50 100 000,- Kč**, tj. cca **32 500,- Kč/m^2**.

Vyhodnocení srovnání

Jednotlivé kupní ceny / porovnávané objekty, jsou upraveny koeficienty a to koeficienty velikosti, polohy, využití, technického stavu, koeficientem vyjadřující názor znalce a koeficientem změny cen (inflace).

	kupní cena	*m2*	*Kč/m2*	*velik.*	*poloha*	*využití*	*stav*	*názor znalce*	*změna cen*	*celkem*	*Kč/m2*
[redacted]	40 000 000	1 045	38 275	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	1,30	1,06	40 528
	38 000 000	990	38 400	0,95	0,95	0,95	0,90	0,95	1,28	0,94	36 031
	87 000 000	1 750	49 700	1,05	0,95	0,90	0,90	0,90	1,28	0,93	46 260
	26 500 000	690	38 400	0,95	1,05	0,95	0,90	1,05	1,28	1,15	44 016
	13 300 000	345	38 500	0,87	1,00	0,95	0,90	1,05	1,26	0,98	37 888
	161 690 000	4 305	37 550	1,15	1,00	1,00	0,90	1,05	1,26	1,37	51 417
	36 209 236	1 353	34 060	1,00	1,10	0,95	0,95	1,05	1,23	1,28	43 670
	50 100 000	1 540	32 500	1,00	0,95	0,95	0,95	1,07	1,26	1,16	37 567
											335 743
Jednotková cena									8,00		42 172

Na základě výše uvedeného odvozuji jednotkovou cenu pro výpočet porovnávací hodnoty ve výši **42 200,- Kč/m²** .

Oceňovaný objekt má užitnou plochu **1 418 m² .**

Započitatelná plocha **1 418 m²** x **42 000,- Kč/m²** je celkem **59 839 600,- Kč.**

Cena nemovitosti zjištěná porovnávací metodou je 59 850 000,- Kč

4.5. Omezení vlastnických práv

Podle částečného výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví číslo 10001 ze dne 10.6.2022 se k oceňovaným nemovitostem :

nevážou žádná zástavní práva

Dle informací objednatele budou zřízena k tíži oceňované věci nemovité tato věcná břemena / služebnosti :

- služebnost spočívající v právu strpění a umístění zařízení veřejného osvětlení (VO) a ochranného pásma kabelu VO, v právu přístupu, stavebních úprav, oprav a provozování VO na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno

- služebnost spočívající v právu umožňující umístění jedné kotvy převěsu trakčního vedení na zatížené nemovitosti a s tím spojené právo údržby, oprav a provozu úchytu trakčního vedení, včetně jeho zavěšení na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno

- služebnosti spočívající v právu umístit, provozovat, provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti a udržovat horkovodní vedení umístěné na služebném pozemku p.č. 1301 v k.ú. Staré Brno, a dále v oprávnění umožnit přístup k zajišťování provozu, běžné údržby, oprav a odstraňování poruch na tomto horkovodním vedení v kteroukoliv denní a noční dobu.

Výše uvedené služebnosti nejsou k dnešnímu dni zřízena a evidována v operátu KN.

Zatížené nemovitosti jsou zapsány na LV č. 10001 pro k.ú. Staré Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Svitavy.

Služebnosti jsou oceněny ve znaleckém posudku č. 2283/2021 ze dne 24.9.2021, který [redacted] :

Tržní hodnota služebnosti spočívající v právu strpění a umístění zařízení veřejného osvětlení (VO) a ochranného pásma kabelu VO*, v právu přístupu, stavebních úprav, oprav a provozování VO na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, pro oprávněného: Technické sítě Brno, akciová společnost k datu 20.9.2021 činí* ***23.450,- Kč*** *(cena je včetně DPH), slovy: dvacetřitisícčtyřistapadesátKč.*

Obvyklá cena služebnosti spočívající v právu umožňující umístění jedné kotvy převěsu trakčního vedení *na zatížené nemovitosti a s tím spojené právo údržby, oprav a provozu úchytu trakčního vedení, včetně jeho zavěšení na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, pro oprávněného: Dopravní podnik města Brna, a.s. k datu 20.9.2021 činí* ***1.000,- Kč*** *(cena je bez DPH), slovy: jedentisícKč.*

Tržní hodnota služebnosti spočívající v právu umístit, provozovat, provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti a udržovat horkovodní vedení *umístěné na služebném pozemku p.č. 1301 v k.ú. Staré Brno, a dále v oprávnění umožnit přístup k zajišťování provozu, běžné údržby, oprav a odstraňování poruch na tomto horkovodním vedení v kteroukoliv denní a noční dobu, pro oprávněného: Teplárny Brno, a.s. k datu 20.9.2021 činí* ***417.010,- Kč*** *(cena je včetně DPH), slovy: čtyřistasedmnácttisícdesetKč.*

Tyto výše uvedené služebnosti (oceněny ve znaleckém posudku ing. Lucie Janíčkové) JSOU v tomto znaleckém posudku zohledněny.

Podle sdělení zadavatele znaleckého posudku se k nemovitosti nevážou žádná jiná zástavní práva a věcná břemena.

5. Odůvodnění

Úkolem znalce je provedení znaleckého posudku uvedených věcí nemovitých a to za účelem zjištění **obvyklé ceny**.

Podle **§1a odst.1)** vyhlášky 488/2020 Sb. **se** „***obvyklá cena určuje porovnáním*** *sjednaných cen stejných, případě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby*“.

V databázi znalce jsou podklady potřebné pro zpracování znaleckého posudku s cenou obvyklou.
V tomto znaleckém posudku je postupováno podle **§1a odst.1)** vyhlášky č. 424/2021 Sb. a stanovení ceny obvyklé je provedeno porovnávací metodou

Cena zjištěná porovnávacím způsobem **59 850 000,00 Kč**

Od této částky je odečtena hodnota věcných břemen / služebností, která je stanovena Znaleckým posudkem č. 2283/2021 ze dne 24.9.2021, který zpracovala Ing. Lucie Janíčková. Hodnota služebností je stanovena ve výši 441 460,- Kč (viz. strana 18 a 19).

Cena obvyklá stanovená znalcem při zohlednění hodnoty Služebností, která jsou/budou zřízena k tíži oceňovaných věcí nemovitých, je po zaokrouhlení ve výši
59 400 000,00 Kč

6. Závěr

Na základě porovnání a s ohledem na výše uvedené skutečnosti odhaduji cenu obvyklou oceňovaných věcí nemovitých stanovenou podle § 2, odst. 1 zákona 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 424/2021 Sb. ve výši :

59 400 000,00 Kč

slovy: padesátdevětmilionůčtyřistatisíc Kč

V Brně, dne 10.6.2022 [redacted]

Před zahájením prací na zpracování znaleckého posudku byla písemně sjednána smluvní odměna a to formou objednávky.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně ze dne [redacted] *pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.*
Znalecký posudek je zapsán pod číslem [redacted] *znaleckého deníku.*

V Brně, dne 10.6.2022 [redacted]

Přílohy:

- **kopie částečného výpisu z katastru nemovitostí**
- **katastrální mapa**
- **fotodokumentace**
- **letecký snímek**
- **mapa okolí nemovitosti**