Z8/39. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 21.6.2022

221. Návrh směny části pozemku p. č. 1087/2 za pozemky p. č. 1083, 1084, 1092/1, 1092/2, 1092/3, 1092/4 a části pozemků p. č. 1097, 1098, 1102, návrh zřízení služebnosti k pozemkům p. č. 1083, 1084, vše v k. ú. Trnitá a návrh smlouvy o spolupráci

Anotace

Statutární město Brno v území mezi ulicemi Skořepka, Vlhká a Koliště v k.ú. Trnitá, plánuje celkovou revitalizaci území, přičemž v rámci tohoto záměru se předpokládá vybudování projektu multifunkčního objektu včetně potřebné technické infrastruktury, v rámci kterého dojde také k vybudování nové mateřské školy a nového denního centra. Předkládaná smlouva navazuje na Memorandum o spolupráci ze dne 08. 02. 2021 uzavřené mezi statutárním Městem Brnem a společností Hutcham Real, s.r.o. a řeší majetkoprávní přípravu zamýšlených investičních záměrů.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje

1. směnu pozemků:
p.č. 1083 ostatní plocha, zeleň o výměře 429 m2,
p.č. 1084 zastavěna plocha a nádvoří o výměře 363 m2, včetně budovy č.p. 368 občanské vybavenosti, která je jeho součástí,
p.č. 1092/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 1311 m2,
p.č. 1092/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 282 m2,
p.č. 1092/3 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 62 m2,
p.č. 1092/4 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 209 m2,
částí pozemků:
p.č. 1097 dle geometrického plánu č. 1471-24/2022 označené jako 1097/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 564 m2, a označené jako p.č. 1097/3 ostatní plocha, zeleň o
výměře 613 m2,
p.č. 1098 dle geometrického plánu č. 1471-24/2022 označené jako p.č. 1098/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 123 m2, a označené jako p.č. 1098/3 ostatní
plocha, jiná plocha o výměře 62 m2,
p.č. 1102 dle geometrického plánu č. 1471-24/2022 označené jako p.č. 1102/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 73 m2, vše v k.ú. Trnitá, ve vlastnictví statutárního města Brna,
za část pozemku:
- p.č. 1087/2 dle geometrického plánu č. 1426-4772/2021 označené jako p.č. 1087/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 750 m2, ve výlučném vlastnictví společnosti Hutcham Real, s.r.o., IČO: 080 82 065, se sídlem Husitská 107/3, Žižkov, 130 00 Praha 3 s doplatkem rozdílů cen směňovaných pozemků ve výši 29.547.900 Kč ve prospěch statutárního města Brna

2. zřízení služebnosti k pozemkům p.č. 1084 a p.č. 1083, oba v k.ú.

Trnitá, spočívající v právu bezplatného užívání budovy Trnitá, č.p. 368, která je součástí
pozemku p.č. 1084, k.ú. Trnitá, a to za účelem zachování stávajícího nerušeného a bezpečného provozu mateřské školy ve prospěch statutárního města Brna

3. Směnnou smlouvu, smlouvu o zřízení služebnosti, smlouvu o spolupráci mezi statutárním městem Brnem a společností Hutcham Real, s.r.o., IČO: 080 82 065, se
sídlem Husitská 107/3, Žižkov, 130 00 Praha 3, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.

Stanoviska

Materiál byl projednán na R8/222. schůzi Rady města Brna konané dne 1. 6. 2022.
Rada města Brna doporučila materiál schválit.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Tomáš Pivec

vedoucí odboru - Odbor investiční

14.6.2022 v 06:46

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Radek Řeřicha

vedoucí Úseku 4. náměstka primátorky - Úsek 4. náměstka primátorky

14.6.2022 v 11:37

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 7
Příloha (LV 10001.pdf)	8 - 10
Příloha (LV č. 295.pdf)	11 - 11
Příloha (mapy-směna.pdf)	12 - 13
Příloha (OÚPR - vyjádření.pdf)	14 - 17
Příloha (vyjádření MČ střed.pdf)	18 - 25
Příloha (Nová MŠ Skořepka situace.pdf)	26 - 26
Příloha (Denní centrum vizualizace.pdf)	27 - 27
Příloha (Informace o ocenění pozemků.pdf)	28 - 28
Příloha (vypis z OR Hutcham.pdf)	29 - 29
Příloha k usnesení (Směnná smlouva Hutcham final RMB ZMB.pdf)	30 - 41
Příloha k usnesení (GP 1471-24 2022.pdf)	42 - 43
Příloha k usnesení (Souhlas s dělením GP Město.pdf)	44 - 45
Příloha k usnesení (GP 1426-4772 2021.pdf)	46 - 47
Příloha k usnesení (Souhlas s delenim pozemku GP Hutcham 750m.pdf)	48 - 49
Příloha k usnesení (GP 1440-11a-2022.pdf)	50 - 50
Informační dokument (Znalecký posudek 19-2021 Pozemky-I_Trnitá-MMB.pdf)	51 - 80
Informační dokument (Znalecký posudek 19-2021 Pozemky-I_Trnitá-MMB_dodatek-1.pdf)	81 - 90
Informační dokument (Znalecký posudek 20-2021 Pozemky-II_Trnitá-MMB.pdf)	91 - 112
Informační dokument (Znalecký posudek 20-2021 Pozemky-II_Trnitá-MMB_dodatek-1.pdf)	113 - 117

Důvodová zpráva

Statutární město Brno (dále jen „Město Brno“) v území mezi ulicemi Skořepka a Vlhká v k.ú. Trnitá plánuje celkovou revitalizaci území, přičemž v rámci tohoto záměru se předpokládá vybudování projektu multifunkčního objektu včetně potřebné technické infrastruktury, v rámci kterého dojde také k vybudování nové mateřské školky a nového denního centra. V této souvislosti bylo uzavřeno Memorandum o spolupráci ze dne 08. 02. 2021 mezi Městem Brnema společností Hutcham Real, s.r.o. (dále jen „Společnost“).

V rámci uzavřeného Memoranda má pro majetkoprávní přípravu výše uvedených záměrů dojít ke směně pozemků ve vlastnictví Města Brna a pozemku ve vlastnictví Společnosti.

Předmětem materiálu je tedy:

1. Směna:

pozemku:
p.č. 1087/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 750 m^2 dle geometrického plánu č. 1426-4772/2021, v k.ú. Trnitá, ve vlastnictví Společnosti - LV č. 295,

za pozemky:
p.č. 1083 ostatní plocha, zeleň o výměře 429 m^2,
p.č. 1084 zastavěna plocha a nádvoří o výměře 363 m^2, včetně budovy č.p. 368 občanské vybavenosti, která je jeho součástí,
p.č. 1092/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 1311 m^2,
p.č. 1092/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 282 m^2,
p.č. 1092/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 62 m^2,
p.č. 1092/4 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 209 m^2,
p.č. 1097/1 ostatní plocha, zeleň o výměře 564 m^2, dle geometrického plánu č. 1471-24/2022,
p.č. 1097/3 ostatní plocha, zeleň o výměře 613 m^2, dle geometrického plánu č. 1471-24/2022,
p.č. 1098/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 123 m^2, dle geometrického plánu č. 1471-24/2022,
p.č. 1098/3 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 62 m^2, dle geometrického plánu č. 1471-24/2022,
p.č. 1102/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 73 m^2, dle geometrického plánu č. 1471-24/2022, vše v k.ú. Trnitá, vše ve vlastnictví Města Brna – LV č. 10001.

Hodnota výše uvedených pozemků do plánované dispozice – směny byla stanovena znaleckými posudky.

Pozemek ve vlastnictví Společnosti byl popsán a oceněn Dodatkem č. 1 ze dne 13. 05. 2022 znaleckého posudku č. 20/2021 ze dne 29.4.2021, znalcem Ing. Tomášem Volkem, jednotkovou cenou (cenou v místě a čase obvyklou):

pozemek o výměře 750 m^2 **4.350.000 Kč**, tj. 5.800 Kč/m^2

Pozemky ve vlastnictví Města Brna byly popsány a oceněny Dodatkem č. 1 ze dne 13. 05. 2022 znaleckého posudku č. 19/2021 ze dne 27.4.2021, znalcem Ing. Tomášem Volkem, jednotkovou cenou (cenou v místě a čase obvyklou) celkem ve výši **33.897.900 Kč**, z toho:

p.č. 1092/1, 1092/2, 1092/3, 1092/4
o celkové výměře 1864 m^2 **8.574.400 Kč**, tj. 4.600 Kč/m^2,

p.č. 1097/1, 1097/3, 1098/1, 1098/3, 1102/2
o celkové výměře 1435 m^2 **11.623.500 Kč**, tj. 8.100 Kč/m^2

p.č. 1083, 1084 včetně budovy č.p. 368
občanské vybavenosti **13.700.000 Kč**

Na základě výše uvedeného se tak v rámci směny předpokládá doplatek ve prospěch Města Brna ve výši **29.547.900 Kč**. Tento doplatek uhradí Společnost složením do notářské úschovy nejpozději do 14 dnů ode dne uzavření této smlouvy.

Převod vlastnického práva na Společnost není předmětem DPH, neboť Město Brno nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani. Společnost prohlašuje, že není plátcem DPH a převod vlastnického práva na Město Brno tak nepodléhá dani z přidané hodnoty.

Společnost zřizuje ve prospěch Města Brna také předkupní právo dle § 2140 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zákaz zcizení dle § 1761 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to k pozemkům p.č. 1084 a p.č. 1083, oba v k.ú. Trnitá.

Pozemky p.č. 1083, p.č. 1084 a p.č. 1097, vše v k.ú. Trnitá, jsou dotčeny ochranným pásmem veřejného osvětlení (1 m od zařízení veřejného osvětlení) a u hranice těchto pozemků se nachází stožáry se svítidly a podzemní kabely veřejného osvětlení.

2. <u>Zřízení služebnosti k pozemkům p.č. 1084 a p.č. 1083, oba v k.ú. Trnitá</u> spočívající v právu bezplatného užívání budovy Trnitá, č.p. 368, která je součástí pozemku p.č. 1084, k.ú. Trnitá, a to za účelem zachování stávajícího provozu MŠ Skořepka do doby kolaudace a zprovoznění Nové MŠ Skořepka při ul. Vlhká (dále jen „Nová MŠ“) ve prospěch Města Brna.

Služebnost se zřizuje na dobu určitou, a to do doby kolaudace a řádného zprovoznění Nové MŠ, nejdéle však na dobu 5 let ode dne zápisu této služebnosti do katastru nemovitostí.

Věcné břemeno se zřizuje bezúplatně a na dobu neurčitou.

Na základě uzavřeného Memoranda o spolupráci dojde k celkové revitalizaci, kdy Město Brno plánuje vybudovat novou budovu mateřské školy (4 třídy každá pro min. 25 dětí, se samostatným vstupem a zahradou o min. výměře 650 m^2), jejíchž umístění se předpokládá na pozemcích p.č. 1098/2, p.č. 1097/2 a p.č. 1102/1 (dle GP č. 1471-24/2022), vše v k.ú. Trnitá.

<u>3. Smlouva o spolupráci mezi Městem Brnem a Společností:</u>

Společnost se zavazuje poskytnout veškerou nezbytnou součinnost při přípravě a realizaci projektu nového Denního centra, jež bude realizovat jako stavebník Město Brno na pozemku p.č. 1087/2 (dle GP č. č. 1426-4772/2021), vše v k.ú. Trnitá, obec Brno, dále se zavazuje poskytnout veškerou nezbytnou součinnost při přípravě a realizaci projektu Nové MŠ,

jež bude realizovat jako stavebník Město Brno na pozemcích p.č. 1097/2, p.č. 1102/1 a p.č. 1098/2 (dle GP č. 1471-24/2022), vše v k.ú. Trnitá.
Město Brno se zavazuje poskytnout veškerou nezbytnou součinnost při přípravě a realizaci projektu multifunkčního objektu, a to dle studie zpracované společností ZNOJMOPROJEKT, jež bude realizovat jako stavebník Společnost na pozemcích uvedených v usnesení a zapsaných na LV č. 10001.

Společnost vede jednání o získání vlastnického práva k pozemkům p.č. 1090/1, p.č. 1090/2, p.č. 1090/3, p.č. 1090/4, p.č. 1090/5, p.č. 1090/6, p.č. 1091/1, vše v k.ú. Trnitá, ve vlastnictví České republiky, s příslušností k hospodaření pro Správu železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Nové Město, 11000 Praha 1 a na nich umístěných staveb bez čp / č. ev., garáží, které jsou ve vlastnictví soukromých osob. S ohledem na skutečnost, že na těchto pozemcích má být v rámci projektu Města Brna Nová MŠ umístěna zahrada školky, zavazuje se Společnost po získání vlastnického práva k pozemkům a budovám k převodu těchto pozemků a budov na Město Brno, dle znaleckého posudku na stanovení ceny obvyklé ke dni ocenění.

Společnost v rámci svého projektu Multifunkčního objektu pod pozemky p.č. 1097/2, p.č. 1102/1 a p.č. 1098/2, vše v k.ú. Trnitá, trvale zrealizuje podzemní parkovací stání. Město Brno se zavazuje se Společností na její písemnou žádost jednat o úplatném zřízení práva stavby ve smyslu § 1240 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění k pozemkům p.č. 1098/2, p.č. 1097/2 a p.č. 1102/1 v k.ú. Trnitá, obec Brno. Právo stavby dle tohoto odst. této smlouvy bude zřízeno úplatně, a to na základě znaleckého posudku na stanovení ceny obvyklé ke dni ocenění.

Společnost se zavazuje, že v rámci svého nového projektu zajistí na vlastní náklady vybudování trvalého příjezdu k Nové MŠ, a to v předpokládané trase vedoucí přes pozemky p.č. 1096 a p.č. 1097/1 (dle GP č. 1471-24/2022), vše v k.ú. Trnitá. V rámci tohoto příjezdu vybuduje také trvalé parkoviště s parkovacími místy pro osobní vozidla, které bude sloužit pro klienty Nové MŠ. Společnost se zavazuje zajistit, že takto nově vybudovaná příjezdová komunikace bude veřejně přístupná účelová komunikace, přičemž nejpozději do šesti měsíců po její kolaudaci bude zřízeno věcné břemeno - služebnost (in rem) přístupu, příjezdu a průchodu k Nové MŠ a dále věcné břemeno – služebnost parkovacího stání ve prospěch Nové MŠ.

Město Brno a Společnost společně prohlašují, že ke dni uzavření této smlouvy byl uzavřen dodatek k nájemní smlouvě uzavřené dne 22. 01. 1996 (ve znění dodatků č. 1 až č. 16), jejímž předmětem je užívání pozemku p.č. 1088/1 v k.ú. Trnitá, obec Brno jako zahrady MŠ Skořepka.

Návrh směnné smlouvy, smlouvy o zřízení služebnosti, smlouvy o spolupráci byl připraven ze strany Města Brna s přihlédnutím k připomínkám Městské části Brno-střed a Společnosti.

Stanoviska dotčených orgánů ke směně:
OÚPR MMB: viz příloha.
OI MMB: nemá námitek k převodu předmětných pozemků z vlastnictví statutárního města Brna do vlastnictví subjektu.
MČ Brno-střed: viz příloha.
Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – dle vyjádření ze dne 29. 01. 2022 uvádí, že souhlasí se směnou pozemků určených ke směně za podmínky zřízení služebnosti k pozemku p.č. 1097, k.ú. Trnitá, který je dotčen uložením a ochranným pásmem jednotné kanalizační stoky DN 5100/2300.

<u>Technické sítě Brno, akciová společnost</u> – dle vyjádření ze dne 09. 11. 2021 uvádí, že souhlasí se směnou pozemků určených ke směně a upozorňují, že pozemky p.č. 1083, p.č. 1084 a p.č. 1097, vše v k.ú. Trnitá, jsou dotčeny ochranným pásmem veřejného osvětlení (1 m od zařízení veřejného osvětlení) a u hranice těchto pozemků se nachází stožáry se svítidly a podzemní kabely veřejného osvětlení.

Materiál byl projednán na R8/222. schůzi Rady města Brna konané dne 1. 6. 2022.
Materiál byl schválen jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Koláčný	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

Materiál byl projednán v Komisi majetkové RMB dne 9. 6. 2022.

Hlasování: 0 - pro, 3 - proti, 5 - se zdržel
Usnesení nebylo přijato.

Bc. Doležal	**Ing. Vašina**	**Ing. Pokorný**	**Ing. Trllo**	**p. Šafařík**	**Mgr. Haluza**	**Mgr. Nevrkla**	**Ing. Boleslav**	**Mgr. Leder**	**p. Janíček**	**Ing. Havelka**
zdržel se	**proti**	**zdržel se**	**nepřítomen**	**omluven**	**proti**	**omluven**	**zdržel se**	**zdržel se**	**proti**	**zdržel se**

Záměr směny je vyvěšen na úřední desce od 1. 6. do 17. 6. 2022.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.05.2022 11:52:28*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **610950 Trnitá** List vlastnictví: **10001**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1083	**429**	**ostatní plocha**	**zeleň**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
1084	**363**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
Součástí je stavba: **Trnitá, č.p. 368, obč.vyb.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **1084**				
1092/1	**1311**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
1092/2	**282**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
1092/3	**62**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
1092/4	**209**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
1096	**361**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
1097	**1742**	**ostatní plocha**	**zeleň**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
1098	**213**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
1102	**85**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **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.

Čj: 3KOM/11115/2022

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.05.2022 11:52:28*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **610950 Trnitá** List vlastnictví: **10001**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení kabelového vedení NN a rozpojovací skříně podle čl. 2 a 3 smlouvy v rozsahu dle GP 1408-1937/2021**

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 1096, Parcela: 1097

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 5621063296 (EG.D: BM-014330060298/001-ADS) ze dne 12.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2022 08:50:30. Zápis proveden dne 09.02.2022.**

V-1246/2022-702

Pořadí k **18.01.2022 08:50**

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 - § 1.**

POLVZ:391/1997 Z-3100391/1997-702

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:156/1998 Z-3100156/1998-702

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

o **Notářský zápis o narovnání NZ 302/2001 N 341/1001 ze dne 01.08.2001.**

Z-9417/2001-702

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

o **Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) MO/V-1243/2004 /Th - § 1 ze dne 16.04.2004.**

Z-10108/2004-702

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

o **Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) MO/V-2942/2003 /Žam § 1 odst. 1 ze dne 10.06.2005.**

Z-14162/2005-702

Pro:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.05.2022 11:52:28*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **610950 Trnitá** List vlastnictví: **10001**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

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

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

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 11.05.2022 11:52:31*
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město
Bártková Katarína

Podpis, razítko: [redacted] *Řízení PÚ:* 1814/2022

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město 26

Osvobozeno od správních poplatků

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.05.2022 11:52:28*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **610950 Trnitá** List vlastnictví: **295**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Hutcham Real, s.r.o., Husitská 107/3, Žižkov, 13000 Praha 3	**08082065**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1087/1	**1392**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
1087/2	**502**	**ostatní plocha**	**sportoviště a rekreační plocha**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
1087/6	**109**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,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

- **Smlouva kupní ze dne 23.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2020 08:59:16. Zápis proveden dne 28.02.2020.**

V-2260/2020-702

Pro: **Hutcham Real, s.r.o., Husitská 107/3, Žižkov, 13000 Praha 3** *RČ/IČO:* **08082065**

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

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

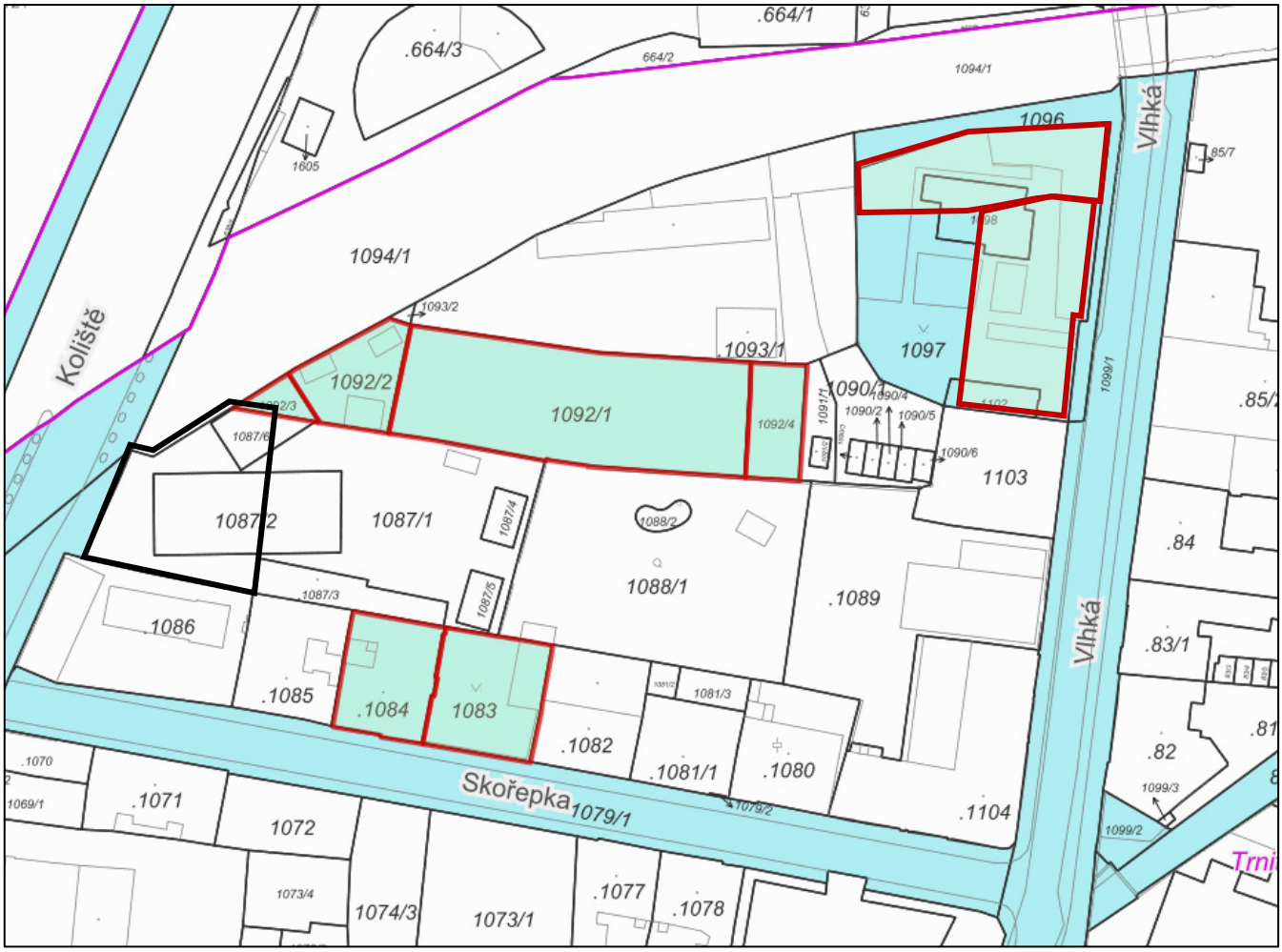
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 11.05.2022 11:52:31*
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město
Bártková Katarína

Podpis, razítko: [redacted] *Řízení PÚ:* 3P14/2022

Osvobozeno od správních poplatků

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město 26

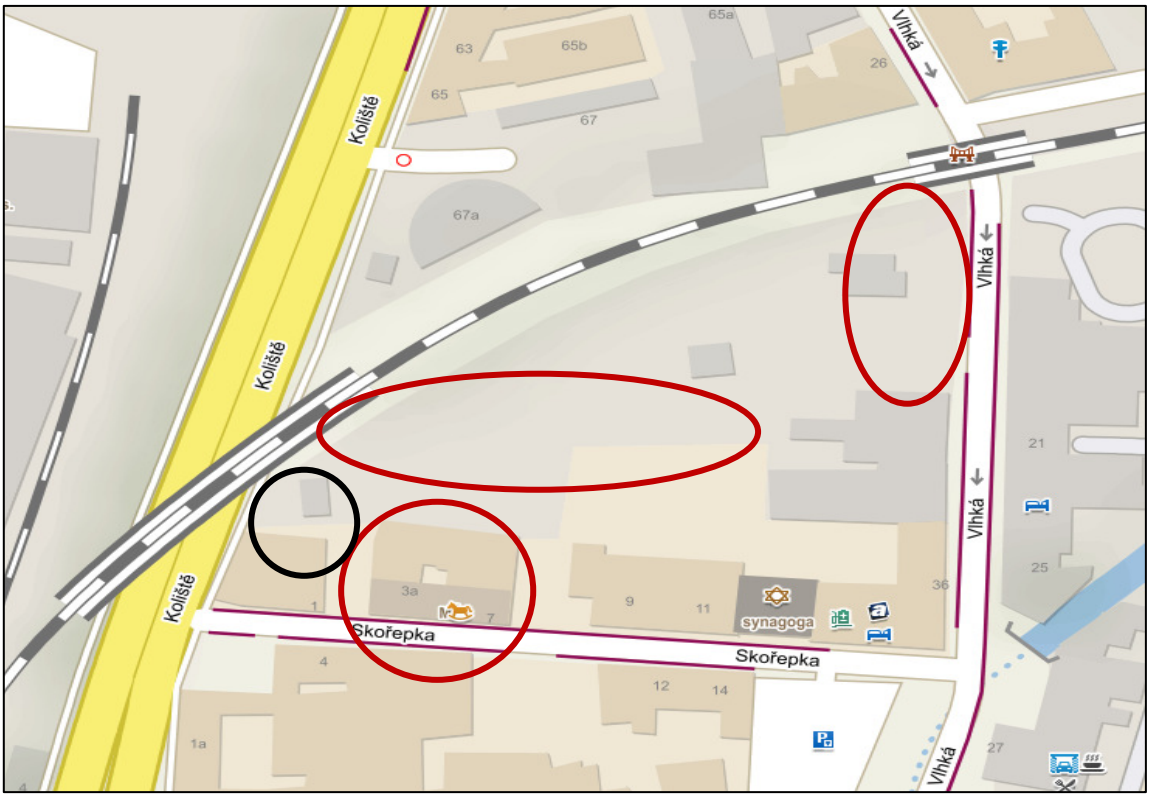
Č: 3KOM/11115/2022



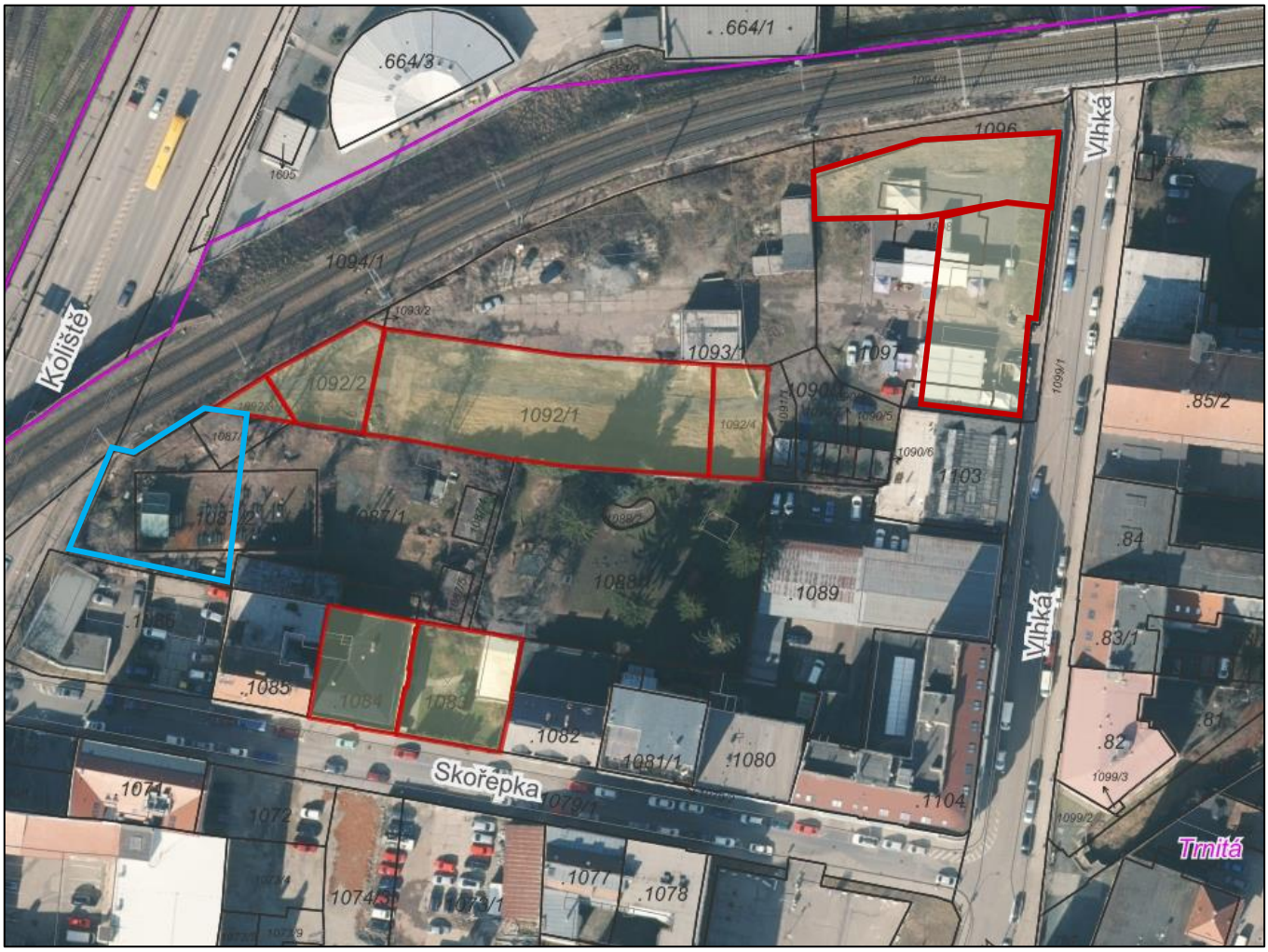
Snímek katastrální mapy

pozemky ve vlastnictví Města Brna

pozemek ve vlastnictví Společnosti



Orientační snímek



Snímek ortofotomapy

pozemky ve vlastnictví Města Brna

pozemek ve vlastnictví Společnosti

MAP

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje

Brněnské komunikace a. s.
PODATELNA
Došlo dne: 22-12-2021
Č. j. BKO: 31707/21

VÁŠ DOPIS Č. J.:	BKOM/26615/2021
ZE DNE:	26.10.2021
NAŠE Č. J.:	MMB/0571675/2021/Zvd
SPIS. ZN.:	4100/OÚPR/MMB/0571675/2021
VYŘIZUJE:	[redacted]
TELEFON:	
E-MAIL:	
DATUM:	10.12.2021
POČET LISTŮ:	01

Brněnské komunikace a. s.
Renneská třída 787/1a
639 00 Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
2
Vypraveno dne: 16 -12- 2021

Vyjádření k majetkové dispozici – směně pozemků v k. ú. Trnitá

Vážení,

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna (dále jen „OÚPR MMB") obdržel dne 02. 11. 2021 Vaši žádost o vyjádření ke směně pozemků v k. ú. Trnitá v souvislosti s plánovanou revitalizací území Skořepka – Koliště, kde se předpokládá, mimo jiné, vybudování nové mateřské školy a nízkoprahového denního centra.

V rámci majetkoprávní přípravy stavby má dojít ke směně pozemku par. č. 1087/2 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 750 m² v k. ú. Trnitá, obec Brno dle GP č. 1426-4772/2021, který je ve vlastnictví společností Hutcham Real, s. r. o., za pozemky par. č. 1083, par. č. 1084, jehož součástí je stavba s č. p. 368, par. č. 1092/1, par. č. 1092/2, par. č. 1092/3, par. č. 1092/4, par. č. 1096, par. č. 1097, par. č. 1098, par. č. 1102, vše v k. ú. Trnitá, obec Brno, které jsou ve vlastnictví statutárního města Brna.

K vaší žádosti OÚPR MMB sděluje, že předmětné pozemky v k. ú. Trnitá, obec Brno jsou dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) určeny:

- par. č. 1087/2, 1092/2 a 1092/3 jako
  - stavební návrhová smíšená funkční plocha s podrobnějším účelem využití smíšená plocha jádrová, tj. centrálního charakteru SJ s mírou stavebního využití danou indexem podlažní plochy IPP=2,5-3,5
  - nestavební volná návrhová plocha městské zeleně s podrobnějším účelem využití ostatní plocha městské zeleně ZO,
- par. č. 1084, jehož součástí je stavba s č. p. 368, jako stavební stabilizovaná plocha pro veřejnou vybavenost s podrobnějším účelem využití školství OS,
- par. č. 1092/1, 1092/4, 1083 a 1102 jako stavební návrhová smíšená funkční plocha s podrobnějším účelem využití smíšená plocha jádrová, tj. centrálního charakteru SJ s mírou stavebního využití danou indexem podlažní plochy IPP=2,5-3,5,

- par. č. 1096 jako
  - nestavební volná návrhová plocha městské zeleně s podrobnějším účelem využití ostatní plocha městské zeleně ZO,
  - stavební plocha pro dopravu, komunikace a prostranství místního významu,
- par. č. 1097 jako
  - jako stavební návrhová smíšená funkční plocha s podrobnějším účelem využití smíšená plocha jádrová, tj. centrálního charakteru SJ s mírou stavebního využití danou indexem podlažní plochy IPP=2,5-3,5,
  - stavební plocha pro dopravu, komunikace a prostranství místního významu,
  - nestavební volná návrhová plocha městské zeleně s podrobnějším účelem využití ostatní plocha městské zeleně ZO,
- par. č. 1098 jako nestavební volná návrhová plocha městské zeleně s podrobnějším účelem využití ostatní plocha městské zeleně ZO.

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, v platném znění) a z výkresů ÚPmB vyplývají následující podmínky využití předmětných pozemků:
Plocha stavební je část území převážně zastavěná nebo určená k zastavění objekty, pro kterou je míra využití území a přípustnost umístění objektů určitého druhu vyjádřena v regulačních podmínkách pro plochy stavební
Plocha nestavební - volná je část území převážně nezastavěná, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, vyjádřeným v regulačních podmínkách pro plochy nestavební - volné.
Plocha návrhová – dílčí část území, ve které se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití.
Smíšené plochy jsou určeny převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách.
Jádrová, tj. smíšená plocha centrálního charakteru SJ slouží převážně k umístění obchodních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury.

Plochy pro dopravu jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města.

Plochy komunikací a prostranství místního významu plní funkci veřejného prostranství (konkrétně slouží jako komunikace, chodníky pro pěší, doprovodná zeleň podél komunikací) a jsou přístupné všem bez omezení. Veřejná prostranství (zpevněná i nezpevněná), a to i ta, která nejsou v ÚPmB konkrétně vymezena v rámci místních komunikací a jsou součástí jiných funkčních ploch, musí být zachována (pokud to územně plánovací dokumentace zóny nestanoví jinak) a nepřipouští se jejich využívání pro jiný účel kromě případů zvláštního užívání, které je upraveno vyhláškou města Brna o místních poplatcích, a kromě vedení podzemních inženýrských sítí.

Plochy pro veřejnou vybavenost jsou určeny výhradně pro umístění staveb a zařízení, které slouží veřejné potřebě v uvedených funkcích v tomto případě školství.

Plochy městské zeleně jsou záměrně vytvořenou náhradou za původní přírodní prostředí, jsou veřejně přístupné a slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity.

Plochy ostatní městské zeleně ZO zahrnují zejména parkově upravená veřejná prostranství, liniovou zeleň a uliční stromořadí a významnou izolační a ochrannou zeleň.

Dle upraveného návrhu nového ÚPmB jsou předmětné pozemky součástí plochy přestavby, plochy smíšené obytné s kompaktní strukturou zástavby, výškovou úrovní 9-22 m a plochy veřejných prostranství. Pozemky jsou dále součástí rozvojové lokality Tr-3 Nová městská třída – areál Šmeral.

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

DORUČÍ SE:
Žadatel
1) Brněnské komunikace a. s., Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno

NA VĚDOMÍ:
2) OÚPR MMB - I[redacted]
3) spis – ul. Skořepka

8885/22 MPP

Statutární město Brno
Městská část Brno-střed

B R N O

Starosta
Dominikánská 2, 601 69 Brno

Číslo jednací: MCBS/2022/0064796
Spisová značka: 3400/MCBS/2022/0004065/2
Vyřizuje: [redacted]
ID datové schránky: qykbwe7

V Brně dne 11.04.2022

Brněnské komunikace
k rukám paní Bc. Jany Kadlecové
Renneská třída 787/1a
639 00 Brno

Výpis z jednání 157. Rady městské části Brno-střed

Zasíláme Vám výpis z jednání 157. Rady městské části Brno-střed.

Usnesení **RMČ/2022/157/31 Dispozice s majetkem - /4/22/ - Směna p.č. 1083, p.č. 1084, p.č. 1092/1, 2,3,4; p.č. 1096, p.č. 1097, p.č. 1098 a p.č. 1102, k.ú. Trnitá (Vlhká, Skořepka)**

RMČ BS na 157. schůzi, konané dne 04.04.2022,

nemá námitek
k návrhu na případnou směnu pozemků p.č. 1083 o vým. 429 m2, p.č. 1084, jehož součástí je stavba č.p. 368 (Skořepka 5,7) o vým. 363 m2, p.č. 1092/1 o vým. 1311 m2, p.č. 1092/2 o vým. 282 m2, p.č. 1092/3 o vým. 62 m2, p.č. 1092/4 o vým. 209 m2, p.č. 1096 o vým. 361 m2, p.č. 1097 o vým. 1742 m2, p.č. 1098 o vým. 213 m2 a p.č. 1102 o vým. 85 m2, k.ú. Trnitá, ve vlastnictví statutárního města Brna
za pozemek p.č. 1087/2 o vým. 750 m2 (dle GP č. 1426-4772/2021), k.ú. Trnitá, ve vlastnictví společnosti Hutcham Real, s.r.o.,
za podmínek:

- zachování MŠ, Brno, Skořepka ve stávající budově na pozemcích p.č. 1083 a p.č. 1084, k.ú. Trnitá, bezplatně do doby přemístění do nové budovy,
- zřízení věcného břemene užívání stávající budovy do doby přemístění stávající MŠ Skořepka do nové budovy,
- uzavření dodatku k nájemní smlouvě k užívání pozemku p.č. 1088/1 k.ú. Trnitá, pro školní zahradu, na dobu určitou do doby přemístění MŠ Skořepka do nové budovy,
- nezhoršení stávajících podmínek a zachování nerušeného provozu MŠ Skořepka ve stávající budově,
- na základě zřízení práva stavby bude statutárním městem Brnem zajištěno vybudování nové MŠ Skořepka, a to sice čtyřtřídní se samostatným vstupem a se zahradou o vým. min. 650 m2 pouze pro školku,
- umístění budovy a zahrady bude dle studie - Varianta A, zaslané společností Hutcham Real, s.r.o. e-mailem dne 11.03.2022,

- po kolaudaci nové budovy MŠ Skořepka bude do vlastnictví města Brna převedena zastavěná část pozemku pod budovou MŠ Skořepka a školní zahrady, které budou následně svěřeny MČ Brno-střed,
- v případě existence podzemních staveb pod pozemky ve vlastnictví města Brna bude zřízeno věcné břemeno bezplatného užívání těchto staveb ve prospěch společnosti Hutcham Real, s.r.o.,
- před podpisem směnné smlouvy budou podmínky týkající se části MŠ Skořepka odsouhlaseny MČ Brno-střed a
- při přípravě PD pro výstavbu nové MŠ Skořepka bude vše konzultováno s MČ Brno-střed, aby byly zachovány standardy pro provoz MŠ Skořepka ve stávajícím rozsahu,

požaduje

- od zástupců města Brna, dotčených investorů a vlastníků pozemku v lokalitě hledání řešení, jehož výsledkem bude klasická, ucelená bloková struktura zástavby
- soulad s Memorandem městské části k výstavbě, veřejným prostranstvím a dopravě
- podél železničního náspu počítat do budoucna s realizací městské ulice,

doporučuje

statutárnímu městu Brnu v rámci přípravy PD pro výstavbu MŠ Skořepka zvážit možnost výstavby polyfunkčního domu, s umístěním MŠ Skořepka ve spodních patrech a využití vyšších pater pro bytové jednotky, pro potřeby MČ BS, příp. družstevní bydlení a

ukládá

vedoucí Odboru majetku ÚMČ BS sdělit stanovisko RMČ BS žadateli.

S pozdravem

Statutární město Brno,
městská část Brno-střed
starosta
Dominikánská 2, 601 69 Brno
07

[redacted]

Ing. arch. Vojtěch Mencl
starosta

CO: MMB - OI
Hutcham Real, s.r.o.

[redacted]

Ověřovací doložka konverze z moci úřední

Typ konverze:	z listinné do elektronické podoby
Popis, označení vstupu:	bc01es83228153
Zajišťovací prvek:	bez zajišťovacího prvku

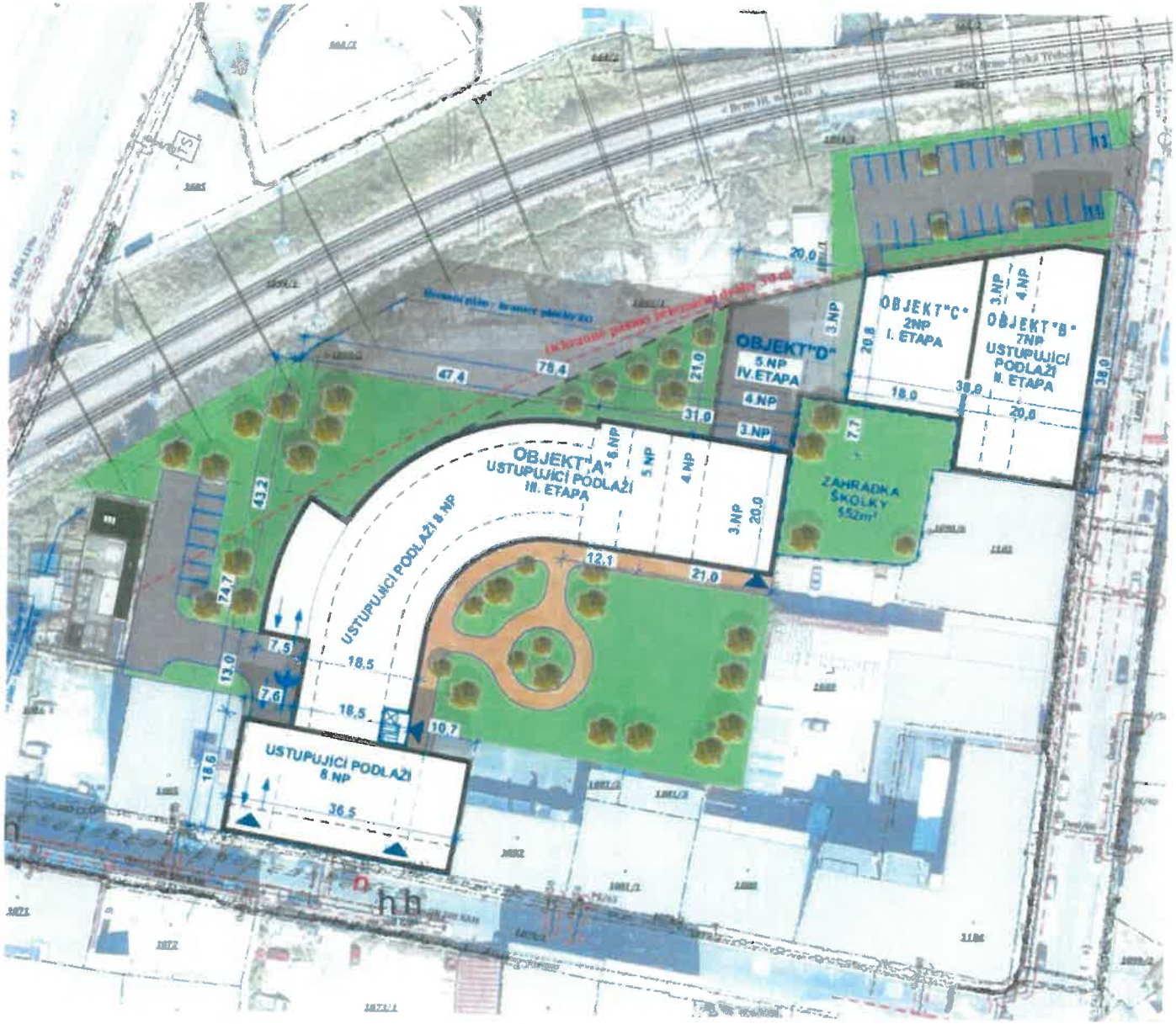
Ověřuji pod pořadovým číslem **147855190-19437-220419101131**, že tento dokument v elektronické podobě, vzniklý převedením z dokumentu v listinné podobě, skládajícího se z **2** listů, se doslovně shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Subjekt, který autorizovanou konverzi provedl:	Městská část Brno-střed
Místo a datum vyhotovení ověřovací doložky:	V Brně dne 19.04.2022
Jméno a příjmení ověřující osoby:	[redacted]

147855190-19437-220419101131

Poznámka: Kontrolu ověřovací doložky lze provést v centrální evidenci ověřovacích doložek přístupné způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky

Návrh koncepce využití lokality Brno Střed - Trnitá



TABULKA PLOCH ZAMÉRU

Kategorie	ID	Objekt	Plocha m2
01 - ZASTAVĚNÉ PLOCHY			
	"A"	BYTOVÝ DŮM	2 [illegible]
	"B"	ADMINISTRATIVA	732
	"C"	MATEŘSKÁ ŠKOLA	[illegible]
	"D"	ADMINISTRATIVA	[illegible]
			4 264 m²
02 - ZPEVNĚNÉ PLOCHY			
		Chodníky	764
		Komunikace	[illegible]
			1 277 m²
03 - PLOCHY ZELENĚ			
		Zeleň	3 136
			3 136 m²
04 - ZAHRÁDKA ŠKOLKY			
		Zeleň	552
			552 m²
			9 178 m²

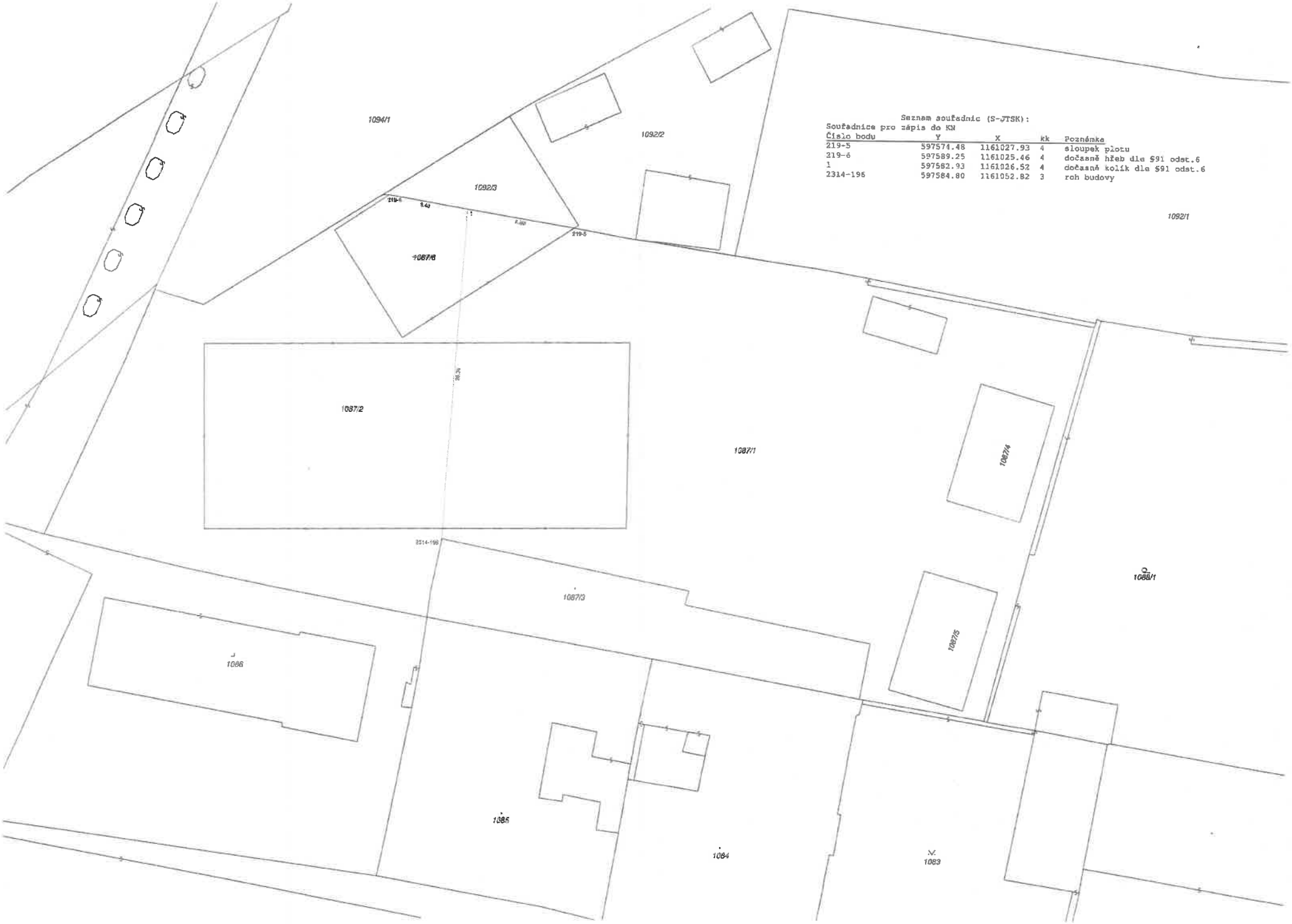
S

STUDIE ZASTAVITELNOSTI - VARIANTA A
BRNO STŘED - ULICE KOLIŠTĚ / VLHKÁ
02 - SITUACE, M - 1 : 500

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
										Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu
	ha	m²	Způsob využití		ha	m²	Způsob využití	Způsob využití		katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci			
1087/1		13	92	1087/1		12	53		0					
			ostat. pl. / jiná plocha				ostat. pl. / jiná plocha							
1087/2		5	02	1087/2		7	50		0					
			ostat. pl. / sport. a rekr. pl.				ostat. pl. / jiná plocha							
1087/6		1	09	zaniká										
			ostat. pl. / jiná plocha											
					(	20	03)			1087/1		295	13 92	celá
										1087/2		295	5 02	celá
										1087/6		295	1 09	celá
													20 03	
	20	03			20	03								

GEOMETRICKÝ PLÁN pro změnu hranic pozemků	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Milan Pernica	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 2490/10	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů
	Dne: 13. 9. 2021 Číslo: 950/2021	Dne: Číslo:
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: GEO75 s.r.o.,IČ27699579 Sokolova 32, Brno 619 00 www.geo75.cz tel.:737 432 573	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 1426-4772/2021		
Okres: Brno-město		
Obec: Brno		
Kat. území: Trnitá		
Mapový list: Brno 9-0/42		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz. seznam souřadnic	KÚ pro Jihomoravský kraj KP Brno-město Petr Doležal PGP-1695/2021-702 2021.09.15 10:36:49 CEST	



Seznam souřadnic (S-JTSK):

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kk	Poznámka
219-5	597574.48	1161027.93	4	sloupek plotu
219-6	597589.25	1161025.46	4	dočasně hřeb dle §91 odst.6
1	597582.93	1161026.52	4	dočasně kolík dle §91 odst.6
2314-196	597584.80	1161052.82	3	roh budovy

Nová MŠ Skořepka

Návrh koncepce využití lokality Brno Střed - Trnitá

TABULKA PLOCH ZÁMĚRU

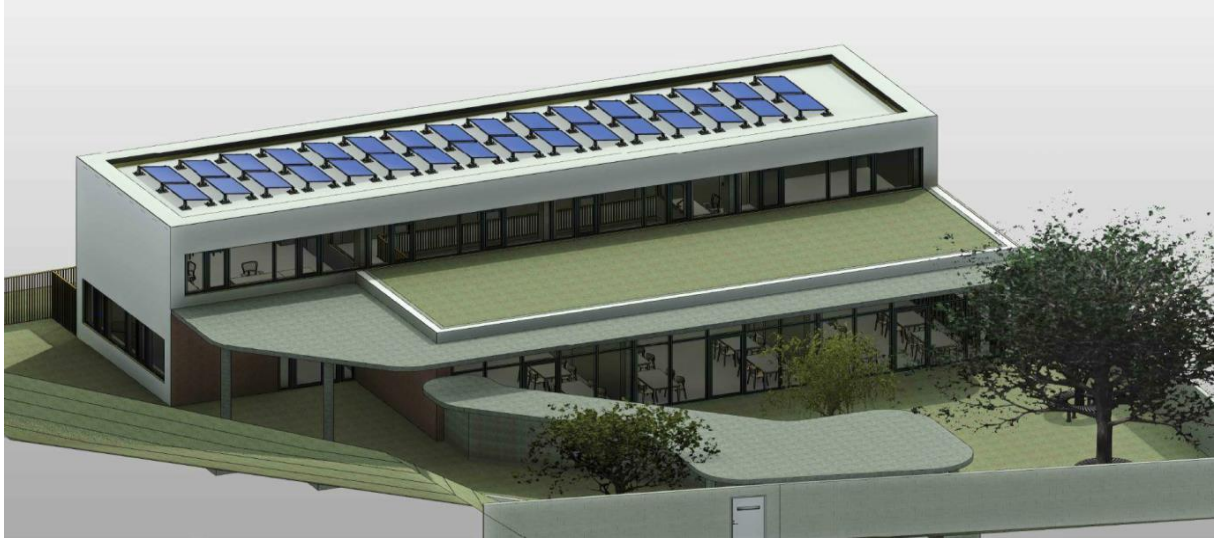
Kategorie	ID	Objekt	Plocha m2
01 - ZASTAVĚNÉ PLOCHY			
	"A"	BYTOVÝ DŮM	2 689
	"B"	ADMINISTRATIVA	722
	"C"	MATEŘSKÁ ŠKOLKA	426
	"D"	ADMINISTRATIVA	446
			4 264 m²
02 - ZPEVNĚNÉ PLOCHY			
		Chodníky	764
		Komunikace	463
			1 227 m²
03 - PLOCHY ZELENĚ			
		Zeleň	3 135
			3 135 m²
04 - ZAHRÁDKA ŠKOLKY			
		Zeleň	552
			552 m²
			9 178 m²

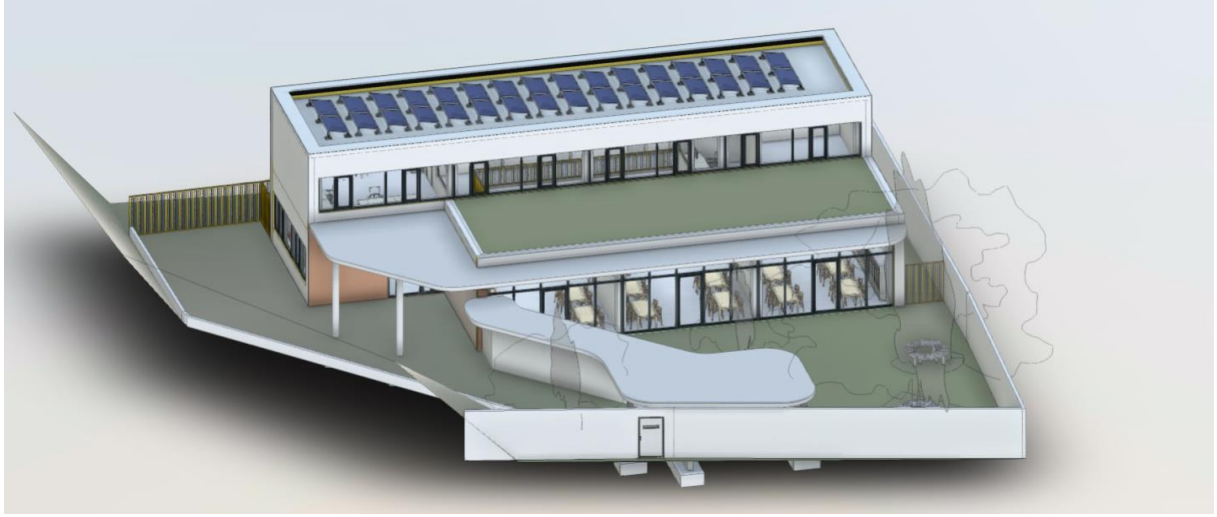
S

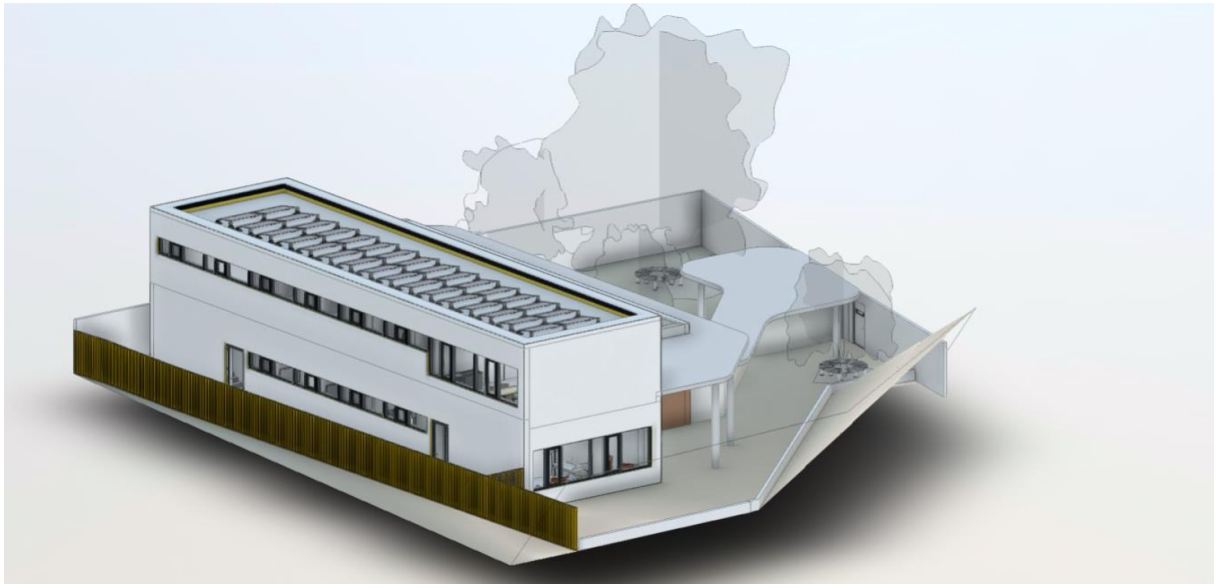
STUDIE ZASTAVITELNOSTI - VARIANTA A
BRNO STŘED - ULICE KOLIŠTĚ / VLHKÁ
02 - SITUACE, M - 1 : 500

ZNO JMOPROJEKT

Nové Denní centrum při ul. Koliště







Informace o ocenění pozemku p.č. 1087/2, k.ú. Trnitá (pozemek ve vlastnictví Společnosti)

1) Dodatek č. 1 ze dne 13. 05. 2022 znaleckého posudku č. 20/2021 ze dne 29. 04. 2021 znalcem Ing. [redacted] na stanovení **ceny obvyklé**:

pozemek o výměře 750 m^2	**4.350.000 Kč**, tj. 5.800 Kč/m^2

Informace o ocenění pozemků ve vlastnictví Města Brna

1) Dodatek č. 1 ze dne 13. 05. 2022 znaleckého posudku č. 19/2021 ze dne 27. 04. 2021 znalcem Ing. [redacted] na stanovení **ceny obvyklé**, celkem ve výši **33.897.900 Kč**, z toho:

p.č. 1092/1, 1092/2, 1092/3, 1092/4 o celkové výměře1864 m^2	**8.574.400 Kč**, tj. 4.600 Kč/m^2
p.č. 1097/1, 1097/3, 1098/1, 1098/3, 1102/2 o celkové výměře 1447 m^2	**11.623.500 Kč**, tj. 8.100 Kč/m^2
p.č. 1083, 1084 včetně budovy č.p. 368 občanské vybavenosti	**13.700.000 Kč**

Tento výpis elektronicky podepsal "MĚSTSKÝ SOUD V PRAZE" dne 26.5.2022 v 11:37:27. EPVid:prHemYI0t+W3sOphGzKVj0lBTFfQ5I4N

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 312695

Datum vzniku a zápisu:	12. dubna 2019
Spisová značka:	C 312695 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	Hutcham Real, s.r.o.
Sídlo:	Husitská 107/3, Žižkov, 130 00 Praha 3
Identifikační číslo:	080 82 065
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět činnosti:	
	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
	správa vlastního majetku
Statutární orgán:	
jednatel:	
	Ing. LADISLAV FŇOUKA, dat. nar. 21. května 1974 Sokolská 571, 373 11 Ledenice Den vzniku funkce: 10. února 2020
jednatel:	
	FRANCISCUS ALBERTUS ACHTEN, dat. nar. 7. května 1966 Ke kapslovně 2855/1, Žižkov, 130 00 Praha 3 Den vzniku funkce: 10. února 2020
Počet členů:	2
Způsob jednání:	Společnost zastupuje každý jednatel samostatně vyjma následujících právních jednání, při kterých zastupují společnost vždy oba jednatelé společně: a) jejichž předmětem je plnění, jehož hodnota převyšuje částku 100.000,- Kč (slovy: jednostotisíc korun českých) (bez DPH), přičemž při opakujících se plněních je určující součet hodnot těchto plnění; b) jimiž dochází k nabytí, zcizení a zatížení podílů v obchodních korporacích; c) jimiž dochází k nabytí, zcizení a zatížení nemovitých věcí a obchodních závodů; d) jimiž dochází k jakémukoliv zatížení majetku společnosti; e) jimiž dochází ke zřízení ručitelských či směnečných závazků; f) jejichž předmětem je výkon práv společníka vůči dceřiným společnostem. Zatížením se rozumí věcně-právní i závazkově-právní zatížení.
Společníci:	
Společník:	Kleria Business, a.s., IČ: 241 96 461 Praha 4, U Kamýku 284/11, PSČ 14200
Podíl:	Vklad: 12 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100%
Základní kapitál:	12 000,- Kč

ev.č.
(ORG.)

SMĚNNÁ SMLOUVA,
SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI,
SMLOUVA O SPOLUPRÁCI

uzavřená dle ustanovení § 1257 a násl., § 1746 odst. 2 a § 2184 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:

Statutární město Brno
se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna
IČO: 449 92 785
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
č. ú.: 111 158 222/0800

na straně první dále jako „Účastník č. 1“

a

Hutcham Real, s.r.o.
se sídlem Husitská 107/3, Žižkov, 130 00 Praha 3
zastoupená jednateli Ing. Ladislavem Fňoukou a Franciscus Albertus Achten
IČO: 080 82 065
společnost zapsaná v OR u MS v Praze pod sp. zn. C 312695
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
č. ú: 123-1014910237/0100
ID datové schránky: bpc3gps

na straně druhé jako druhý Účastník č. 2

Účastník č. 1 a Účastník č. 2 též společně jako „*smluvní strany*“

I.

Smluvní strany shodně prohlašují, že dne 08.02.2021 společně uzavřely Memorandum o spolupráci, jejímž předmětem bylo stanovení základních principů a očekávání při celkové revitalizaci území označovaného jako Skořepka, v katastrálním území Trnitá, v obci Brno a stanovení zásad pro nové vlastnické uspořádání území.

Oddíl I. Směnná smlouva

II.

1. Účastník č. 1 prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí:
   - pozemku p.č. 1083 o výměře 429 m^2, ostatní plocha, zeleň,
   - pozemku p.č. 1084 o výměře 363 m^2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Trnitá, č.p. 368, stavba občanského vybavení,
   - pozemku p.č. 1092/1 o výměře 1311 m^2, ostatní plocha, jiná plocha,
   - pozemku p.č. 1092/2 o výměře 282 m^2, ostatní plocha, jiná plocha,
   - pozemku p.č. 1092/3 o výměře 62 m^2, ostatní plocha, jiná plocha,
   - pozemku p.č. 1092/4 o výměře 209 m^2, ostatní plocha, jiná plocha,
   - pozemku p.č. 1097 o výměře 1742 m^2, ostatní plocha, zeleň,
   - pozemku p.č. 1098 o výměře 213 m^2, ostatní plocha, jiná plocha,
   - pozemku p.č. 1102 o výměře 85 m^2, ostatní plocha, jiná plocha,

   zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Trnitá, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město.
2. Geometrickým plánem č. 1471-24/2022, který vyhotovila společnost Brněnské komunikace, a.s., Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno a byl potvrzen Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město dne 25.04.2022 pod č. PGP-667/2022-702 byly rozděleny pozemky:
   - z pozemku p.č. 1097 o výměře 1742 m^2 v k.ú. Trnitá, obec Brno byla oddělena

     a) část o výměře 564 m^2 a byla nově označena jako pozemek p.č. 1097/1,
     b) část o výměře 565 m^2 a byla nově označena jako pozemek p.č. 1097/2,
     c) část o výměře 613 m^2 a byla nově označena jako pozemek p.č. 1097/3,

   - z pozemku p.č. 1098 o výměře 213 m^2 v k.ú. Trnitá, obec Brno byla oddělena

     a) část o výměře 123 m^2 a byla nově označena jako pozemek p.č. 1098/1,
     b) část o výměře 28 m^2 a byla nově označena jako pozemek p.č. 1098/2,
     c) část o výměře 62 m^2 a byla nově označena jako pozemek p.č. 1098/3,

   - z pozemku p.č. 1102 o výměře 85 m^2 v k.ú. Trnitá, obec Brno byla oddělena

     a) část o výměře 12 m^2 a byla nově označena jako pozemek p.č. 1102/1,
     b) část o výměře 73 m^2 a byla nově označena jako pozemek p.č. 1102/2,

   Geometrický plán č. 1471-24/2022 je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

Souhlas příslušného stavebního úřadu s rozdělením pozemků je přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy.

3. Účastník č. 2 prohlašuje, že byl před podpisem této smlouvy srozuměn s tím, že pozemky p.č. 1083, p.č. 1084 a p.č. 1097 v k.ú. Trnitá, obec Brno, jsou dotčeny ochranným pásmem veřejného osvětlení (1 m od zařízení veřejného osvětlení) a že u hranice těchto pozemků se nachází stožáry se svítidly a podzemní kabely veřejného osvětlení. Účastník č. 2 bere na vědomí, že je povinen dodržovat omezení vyplývající z existence el. vedení vč. ochranného pásma, které pro zařízení veřejného osvětlení činí 1 m na každou strany od osy kabelu. Účastník č. 2 souhlasí s tím, že smí jen s písemným souhlasem oprávněného (TSB Brno a.s.) v ochranném pásmu zřizovat stavby, provádět výsadbu trvalých porostů či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, provádět zemní práce, terénní úpravy nebo skládky jakéhokoliv odpadu, provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu zařízení veřejného osvětlení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob. Zařízení veřejného osvětlení musí zůstat volně přístupné, nesmí být oplocováno nebo jinak znepřístupňováno.
4. Účastník č. 2 prohlašuje, že byl před podpisem této smlouvy srozuměn s tím, že k pozemku p.č. 1097 v k.ú. Trnitá, obec Brno, je ve prospěch společnosti EG.D, IČO: 28085400, zřízeno věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení kabelového vedení NN a rozpojovací skříně, č.j. V-1246/2022-702.
5. Účastník č. 2 prohlašuje, že byl před podpisem této smlouvy srozuměn s tím, že k pozemku p.č. 1097 v k.ú. Trnitá, obec Brno Účastník č. 1 zřizuje věcné břemeno pro uloženou kanalizační stoku DN 5100/2300, a to dle geometrického plánu č. 1440-11a/2022, který vyhotovila společnost MapKart s.r.o., IČO: 255 72 822, se sídlem Souhrady 4, 625 00 Brno a který byl potvrzen katastrálním úřadem dne 01.02.2022 pod PGP-156/2022-702. Geometrický plán č. č. 1440-11a/2022 tvoří přílohu č. 5 této smlouvy.
6. Účastník č. 1 prohlašuje, že pozemky uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy jsou prosty všech faktických i právních vad, že jeho vlastnické právo k těmto pozemkům není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno a že na těchto pozemcích nevázne žádné věcné břemeno/služebnost (vyjma služebnosti zřizované dle odst. 4 tohoto článku této smlouvy a omezení dle odst. 3 tohoto článku této smlouvy) zástavní právo či exekuce, a zavazuje se, že tomu tak bude i ke dni podpisu této smlouvy.

III.

1. Účastník č. 2 prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí:
   - pozemku p.č. 1087/1 o výměře 1392 m^2, ostatní plocha, jiná plocha,
   - pozemku p.č. 1087/2 o výměře 502 m^2, ostatní plocha, sportoviště a rekr. plocha
   - pozemku p.č. 1087/6 o výměře 109 m^2, ostatní plocha, jiná plocha,

   vše zapsané na listu vlastnictví č. 295 pro katastrální území Trnitá, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město.

2. Geometrickým plánem č. 1426-4772/2021, který vyhotovila společnost GEO75 s.r.o., IČO: 27699579, se sídlem Sokolova 32, 619 00 Brno a byl potvrzen Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město dne 15.09.2021 pod č. PGP-

1695/2021-702, byl vymezen pozemek p.č. 1087/2 o nové výměře 750 m^2, ostatní plocha, jiná plocha (dále jen „pozemek Hutcham“).

Geometrický plán č. 1426-4772/2021 je přílohou č. 3 a nedílnou součástí této smlouvy.

Souhlas příslušného stavebního úřadu se změnou hranic pozemků je přílohou č. 4 a nedílnou součástí této smlouvy.

3. Účastník č. 2 prohlašuje, že pozemek Hutcham je prost všech faktických i právních vad, že jeho vlastnické právo k tomuto pozemku není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno a že na těchto pozemcích nevázne žádné věcné břemeno, zástavní právo či exekuce, a zavazuje se, že tomu tak bude i ke dni podpisu této smlouvy.

IV.

1. Smluvní strany touto smlouvou směňují pozemky ve vlastnictví Účastníka č. 1 za pozemek ve vlastnictví Účastníka č. 2, a to následovně:

   a) Účastník č. 1 touto směnnou smlouvou převádí do vlastnictví Účastníka č. 2 vlastnické právo k pozemkům p.č. 1083 o výměře 429 m^2, ostatní plocha, zeleň, p.č. 1084 o výměře 363 m^2, zastavěná plocha a nádvoří (vč. stavby Trnitá, č.p. 368, stavba občanské vybavenosti), p.č. 1092/1 o výměře 1311 m^2, ostatní plocha, jiná plocha, p.č. 1092/2 o výměře 282 m^2, ostatní plocha, jiná plocha, p.č. 1092/3 o výměře 62 m^2, ostatní plocha, jiná plocha a p.č. 1092/4 o výměře 209 m^2, ostatní plocha, jiná plocha,

   a dále nově vzniklé pozemky dle geometrického plánu č. 1471-24/2022, a to pozemky p.č. 1097/1 o výměře 564 m^2, ostatní plocha, zeleň, p.č. 1097/3 o výměře 613 m^2, ostatní plocha, zeleň, p.č. 1098/1 o výměře 123 m^2, ostatní plocha, jiná plocha, p.č. 1098/3 o výměře 62 m^2 ostatní plocha, jiná plocha a p.č. 1102/2 o výměře 73 m^2 ostatní plocha, jiná plocha,

   vše výše uvedené v k.ú. Trnitá, obec Brno, včetně všech součástí a příslušenství a Účastník č. 2 tyto pozemky přijímá do svého výlučného vlastnictví.

   b) Účastník č. 2 touto směnnou smlouvou převádí na Účastníka č. 1 vlastnické právo k pozemku p.č. 1087/2 o výměře 750 m^2, ostatní plocha, jiná plocha nově vzniklého dle geometrického plánu č. 1426-4772/2021, který vyhotovila společnost GEO75 s.r.o., IČO: 27699579, se sídlem Sokolova 32, 619 00 Brno a byl potvrzen Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město dne 15.09.2021 pod č. PGP-1695/2021-702, včetně všech součástí a příslušenství a Účastník č. 1 tento pozemek přijímá do svého výlučného vlastnictví.

2. Dle Dodatku č. 1 ze dne 13.05.2022 znaleckého posudku č. 19-2021 ze dne 27.04.2021, který zpracoval Ing. [redacted] (dále jen „ZP č. 1“):

   a) cena v místě a čase obvyklá pozemků p.č. 1083, p.č. 1084 (vč. stavby Trnitá, č.p. 368) vše v k.ú. Trnitá, obec Brno, činí 13 700 000,- Kč (slovy: třináct miliónů sedm set tisíc korun českých),

   b) cena v místě a čase obvyklá pozemků p.č. 1092/1, p.č. 1092/2, p.č. 1092/3 a p.č. 1092/4 vše v k.ú. Trnitá, obec Brno, činí 8 574 400,- Kč (slovy: osm miliónů pět set sedmdesát čtyři tisíc čtyři sta korun českých),

c) cena v místě a čase obvyklá pozemků p.č. 1097, p.č. 1098 a p.č. 1102 vše v k.ú. Trnitá, obec Brno, činí 16 524 000,- Kč (slovy: šestnáct miliónů pět set dvacet čtyři tisíc korun českých).

3. Na základě geometrického plánu č. 1471-24/2022 vyhotoveného za účelem vymezení nového vlastnického uspořádání území došlo k rozdělení a vzniku nových parcel, přičemž druh pozemků se nezměnil, došlo pouze ke změně výměr a tyto nové výměry jsou uvedeny v čl. II. odst. 2 této smlouvy. S ohledem na tyto skutečnosti se smluvní strany dohodly, že jednotková cena (cena v místě a čase obvyklá) původních pozemků p.č. 1097 v původní výměře 1742 m^2, p.č. 1098 v původní výměře 213 m^2 a p.č. 1102 v původní výměře 85 m^2 vše k.ú. Trnitá, obec Brno, stanovené dle ZP č. 1 ve výši 8100,- Kč/m^2 jsou platné v nezměněné výši i pro nové výměry pozemků p.č. 1097/1 o nové výměře 564 m^2, p.č. 1097/3 o nové výměře 613 m^2, p.č. 1098/1 o nové výměře 123 m^2, p.č. 1098/3 o nové výměře 62 m^2 a p.č. 1102/2 o nové výměře 73 m^2, vše k.ú. Trnitá, obec Brno a jejich hodnota činí 11 623 500,- Kč (slovy: jedenáct miliónů šest set dvacet tři tisíc pět set korun českých).

4. Celková hodnota převáděných pozemků Účastníka č. 1 uvedených v odst. 1 písm. a) tohoto článku této smlouvy činí **33 897 900,- Kč** (slovy: třicet tři miliónů osm set devadesát sedm tisíc devět set korun českých), přičemž z této částky činí

   a) 13 700 000,- Kč za pozemky uvedené v odst. 2 písm. a) tohoto článku této smlouvy,

   b) 8 574 400,- Kč za pozemky uvedené v odst. 2 písm. b) tohoto článku této smlouvy,

   c) 11 623 500,- Kč za pozemky uvedené v odst. 3 tohoto článku této smlouvy.

   Účastník č. 2 se zavazuje uhradit Účastníkovi č. 1 za převod vlastnického práva k pozemkům uvedeným v odst. 1 písm. a) této Smlouvy celkovou kupní cenu ve výši 33.897.900,- Kč, a to způsobem dále uvedeným v této smlouvě.

5. Dle Dodatku č. 1 ze dne 13.05.2022 znaleckého posudku č. 20-2021 ze dne 29.04.2021, který zpracoval Ing. [redacted] dále jen „ZP č. 2“), cena v místě a čase obvyklá pozemků p.č. 1087/1, p.č. 1087/2 a p.č. 1087/3 činí 12 098 800,- Kč (slovy: dvanáct miliónů devadesát osm tisíc osm set korun českých) tj. 5 800,- Kč/m^2. Na základě geometrického plánu č. 1426-4772/2021 vyhotoveného za účelem vymezení hranic pro nové vlastnické uspořádání území došlo ke změně hranic pozemků a vymezení pozemku p.č. 1087/2 o nové výměře 750 m^2 v k.ú. Trnitá, obec Brno. S ohledem na tuto skutečnost se smluvní strany dohodly, že výše uvedená jednotková cena (cena v místě a čase obvyklá) původních pozemků p.č. 1087/1, p.č. 1087/2 a p.č. 1087/3 je platná v nezměněné výši i pro novou výměru pozemku p.č. 1087/2 ve výši 5 800,- Kč/m^2 a cena v místě a čase obvyklá pozemku p.č. 1087/2 o nové výměře 750 m^2 v k.ú. Trnitá, obec Brno, tak činí **4 350 000,-Kč** (slovy: čtyři milióny tři sta padesát tisíc korun českých).

   Účastník č. 1 se zavazuje uhradit Účastníkovi č. 2 za převod vlastnického práva k nově vymezenému pozemku p.č. 1087/2 v k.ú. Trnitá, obec Brno, kupní cenu ve výši 4.350.000,- Kč, a to způsobem dále uvedeným v této smlouvě.

6. Rozdíl v cenách směnovaných pozemků uvedených v odst. 4 a odst. 5 tohoto článku této smlouvy ve vlastnictví Účastníka č. 1 (dle ZP č. 1) za pozemky ve vlastnictví Účastníka č. 2 (dle ZP č. 2) činí **29 547 900,- Kč** (slovy: dvacet devět miliónů pět set čtyřicet sedm tisíc devět set korun českých).

7. Převod vlastnického práva na Účastníka č. 2 dle odst. 1 písm. a) tohoto článku této smlouvy není předmětem DPH, neboť Účastník č. 1 nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani.
8. Účastník č. 2 prohlašuje, že není plátcem DPH a převod vlastnického práva na Účastníka č. 1 dle odst. 1 písm. b) tohoto článku této smlouvy tak nepodléhá dani z přidané hodnoty.
9. Část kupní ceny za pozemky uvedené v odst. 1 písm. a) tohoto článku této smlouvy ve výši 29 547 900,- Kč (slovy dvacet devět miliónů pět set čtyřicet sedm tisíc devět set korun českých), která odpovídá rozdílu cen směňovaných pozemků, jež jsou předmětem této směny (dále jen „doplatek“) [redacted] dí Účastník č. 2 složením do notářské úschovy u Notářské kanceláře Mgr. [redacted] č.ú. [redacted] vedeného u UniCredit Bank Czech Republic a.s., (dále jen „schovatel“), nejpozději do 14 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Schovatel se složenou částkou naloží v souladu s Protokolem o notářské úschově peněz, kterou Účastník č. 1 a Účastník č. 2 uzavřeli.
10. Účastník č. 1 prohlašuje, že se seznámil s právním i faktickým stavem pozemku převáděného dle odst. 1 písm. b) tohoto článku smlouvy a potvrzuje, že si tento pozemek prohlédl na místě samém a přejímá je ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni uzavření této směnné smlouvy.
11. Účastník č. 2 prohlašuje, že se seznámil s právním i faktickým stavem pozemků převáděných dle odst. 1 písm. a) tohoto článku této smlouvy a potvrzuje, že si tyto pozemky prohlédl na místě samém a přejímá je ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni uzavření této směnné smlouvy.
12. Smluvní strany se ohledně vzájemných peněžitých pohledávek na zaplacení kupních cen sjednaných v této smlouvě v rozsahu, v němž se kryjí, tj. ve výši 4.350.000,- Kč, dohodly, že zaniknou započtením ke dni, kdy bude v souladu s touto smlouvou složen doplatek kupní ceny za pozemky uvedené v odst. 1 písm. a) tohoto článku této smlouvy ve výši 29 547 900,- Kč na účet notářské úschovy.
13. Účastník č. 1 a Účastník č. 2 se dohodli, že se touto smlouvou zřizuje ve prospěch Účastníka č. 1 předkupní právo dle § 2140 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k pozemkům p.č. 1084, jehož součástí je budova č.p. 368, část obce Trnitá, a p.č. 1083, to vše v k.ú. Trnitá, obec Brno. Předkupní právo se zřizuje jako právo věcné dle § 2144 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a bude zapsáno do katastru nemovitostí spolu s návrhem na vklad vlastnického práva dle čl. V. odst. 1 této smlouvy. Smluvní strany výslovně sjednávají, že pro případ uplatnění předkupního práva Účastníka č. 1 bude hodnota takto převáděných pozemků (vč. budovy č.p. 368) stanovena znaleckým posudkem zpracovaným soudním znalcem odsouhlaseným Účastníkem č. 1 i Účastníkem č. 2 a to cenou obvyklou ke dni ocenění. Na základě dohody Účastníka č. 1 a Účastníka č. 2 tato hodnota nebude zároveň vyšší, než jak stanovuje ZP č. 1 dle této smlouvy. Účastník č. 2 je ke dni kolaudace Nové MŠ Skořepka, nejpozději však po uplynutí 5 let ode dne provedení vkladu tohoto předkupního práva do katastru nemovitostí oprávněn písemně požádat Účastníka č. 1 o uzavření dohody o zrušení předkupního práva nebo o vydání potvrzení o zániku předkupního práva, přičemž Účastník č. 1 je povinen bez zbytečného prodlení takovou dohodu uzavřít nebo vydat příslušné potvrzení o zániku splňující požadavky § 66 vyhlášky č. 357/2013 Sb. (katastrální vyhláška), v platném znění, a poskytnout Účastníkovi č. 2 veškerou nezbytnou součinnost potřebnou k výmazu předkupního práva z katastru nemovitostí.
14. Účastník č. 1 a Účastník č. 2 se dohodli, že se touto smlouvou zřizuje ve prospěch Účastníka č. 1 zákaz zcizení dle § 1761 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

v platném znění, jako právo věcné k pozemkům p.č. 1084, jehož součástí je budova č.p. 368, část obce Trnitá, a p.č. 1083, to vše v k.ú. Trnitá, obec Brno. Zákaz zcizení bude zapsán do katastru nemovitostí na dobu 5 let ode dne provedení vkladu tohoto zákazu zcizení dle této smlouvy do katastru nemovitostí spolu s návrhem na vklad vlastnického práva dle čl. V. odst. 1 této smlouvy a zřizuje se do doby kolaudace Nové MŠ Skořepka, nejdéle však na dobu 5 let ode dne provedení vkladu tohoto zákazu zcizení do katastru nemovitostí. Účastník č. 2 je ke dni kolaudace Nové MŠ Skořepka, nejpozději však po uplynutí 5 let ode dne provedení vkladu tohoto zákazu zcizení do katastru nemovitostí oprávněn písemně požádat Účastníka č. 1 o uzavření dohody o zrušení zákazu zcizení nebo o vydání potvrzení o zániku zákazu zcizení, přičemž Účastník č. 1 je povinen bez zbytečného prodlení takovou dohodu uzavřít nebo vydat příslušné potvrzení o zániku splňující požadavky § 66 vyhlášky č. 357/2013 Sb. (katastrální vyhláška), v platném znění, a poskytnout Účastníkovi č. 2 veškerou nezbytnou součinnost potřebnou k výmazu zákazu zcizení z katastru nemovitostí.

V.

1. Vlastnické právo ke směňovaným pozemkům dle článku IV. odst. 1 písm. a) a b) této smlouvy, služebnost dle článku VI. této smlouvy, předkupní právo dle článku IV. odst. 13 a zákaz zcizení dle článku IV. odst. 14 této smlouvy nabývají smluvní strany k okamžiku doručení návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu, pokud bude pravomocně rozhodnuto o povolení vkladu. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práv z této smlouvy do katastru nemovitostí bude podán notářem v souladu s Protokolem o notářské úschově peněz dle čl. IV. odst. 9 této smlouvy.

2. Pro případ, že dojde k přerušení vkladového řízení katastrálním úřadem, se smluvní strany zavazují, že si navzájem poskytnou veškerou součinnost nezbytnou k realizaci vkladu práv z této smlouvy do katastru nemovitostí.

3. Každý z účastníků je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že podmínky pro výplatu částky doplatku kupní ceny ve výši 29 547 900,- Kč z notářské úschovy nebudou z jakéhokoli důvodu splněny nejpozději do 4 měsíců ode dne uzavření této Smlouvy.

4. Smluvní strany se dohodli, že převáděné pozemky dle této smlouvy nebudou protokolárně předávány.

5. Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení směňovaných pozemků přechází dnem vydání pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy.

Oddíl II. Smlouva o zřízení služebnosti

VI.

1. Účastník č. 1 prohlašuje, že v budově Trnitá, č.p. 368, která je součástí pozemku p.č. 1084, a dále na pozemku p.č. 1083, oba v k.ú. Trnitá, obec Brno je ke dni uzavření této smlouvy provozována mateřská škola - MATEŘSKÁ ŠKOLA BRNO, IČO: 70888001, se sídlem Skořepka 5, 602 00 Brno, příspěvkové organizace,

jejímž zřizovatelem je Statutární město Brno, městská část Brno – střed, Dominikánská 264/2, 601 69 Brno (dále jen „MŠ Skořepka“).

2. Účastník č. 1 a Účastník č. 2 společně prohlašují, že na základě uzavřeného Memoranda o spolupráci uvedeného v čl. I. této smlouvy dojde k celkové revitalizaci území v rámci kterého v návaznosti na uzavření této smlouvy Účastník č. 1 vybuduje novou budovu mateřské školy (4 třídy každá pro min. 25 dětí, se samostatným vstupem a zahradou o min. výměře 650m^2), jejichž umístění se předpokládá na pozemcích p.č. 1098/2, p.č. 1097/2 a p.č. 1102/1 (dle GP č. 1471-24/2022) v k.ú. Trnitá, obec Brno uvedených v čl. II. odst. 2 této smlouvy (dále jen „Nová MŠ Skořepka“).

3. Z důvodu nutnosti zachování stávajícího provozu MŠ Skořepka do doby kolaudace a zprovoznění Nové MŠ Skořepka se Účastník č. 2 zavazuje touto smlouvou ve prospěch Účastníka č. 1 zřídit bezplatně věcné břemeno – služebnost, jak bude níže dále uvedeno.

4. Účastník č. 1 a Účastník č. 2 se dohodli, že se touto smlouvou k tíži pozemku p.č. 1084 v k.ú. Trnitá, obec Brno, zřizuje ve prospěch Účastníka č. 1 jako osoby oprávněné služebnost jako právo věcné, které bude zapsáno do katastru nemovitostí, a to služebnost spočívající v právu bezplatného užívání budovy Trnitá, č.p. 368, která je součástí pozemku p.č. 1084 v k.ú. Trnitá, obec Brno, za účelem zachování stávajícího nerušeného a bezpečného provozu mateřské školy.

5. Účastník č. 1 a Účastník č. 2 se dohodli, že se touto smlouvou k tíži pozemku p.č. 1083 v k.ú. Trnitá, obec Brno, zřizuje ve prospěch Účastníka č. 1 jako oprávněného služebnost jako právo věcné, které bude zapsáno do katastru nemovitostí, a to služebnost spočívající v právu bezplatného užívání pozemku parc. č. 1083 v k.ú. Trnitá, obec Brno, za účelem zachování stávajícího nerušeného a bezpečného provozu mateřské školy umístěné v budově č.p. 368, část obce Trnitá, která je součástí pozemku p.č. 1084 v k.ú. Trnitá, obec Praha.

6. Služebnosti dle odst. 4 a 5 tohoto článku této smlouvy se zřizují bezplatně. Účastník č. 1 jako oprávněný ze služebností nese náklady na energie a služby související s provozem MŠ Skořepka. Veškeré náklady na zachování, a opravy služebných nemovitostí dle výslovné dohody nese Účastník č. 2. Účastník č. 1 jako oprávněný práva odpovídající výše uvedeným služebnostem přijímá a Účastník č. 2 se zavazuje a je povinen trpět výkon služebnosti ve prospěch oprávněného, a to v rozsahu a způsobem dohodnutým v této smlouvě.

7. Služebnosti dle odst. 4 a 5 tohoto článku této smlouvy se zřizují na dobu určitou, a to do doby kolaudace a řádného zprovoznění Nové MŠ Skořepka, nejdéle však na dobu 5 let ode dne provedení vkladu těchto služebností do katastru nemovitostí. Účastník č. 1 jako oprávněný se Účastníkovi č. 2 jako povinnému zavazuje následně bez zbytečného odkladu uzavřít dohodu o zrušení služebností nebo vydat potvrzení o zániku služebností splňující požadavky § 66 vyhlášky č. 357/2013 Sb. (katastrální vyhláška), v platném znění, a poskytnout Účastníkovi č. 2 veškerou nezbytnou součinnost potřebnou k výmazu služebností z katastru nemovitostí. Současně s výmazem služebností dle tohoto odstavce této smlouvy bude proveden i výmaz předkupního práva dle čl. IV. odst. 13 této smlouvy a zákaz zcizení dle čl. IV. odst. 14 této smlouvy.

8. Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití ust. § 633 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

9. Služebnosti zřízené dle této smlouvy k tíži služebných pozemků zavazují případné další vlastníky těchto pozemků. Služebnosti zřízené touto smlouvou mohou vedle uplynutí sjednané doby jejich trvání zaniknout některým ze způsobů stanovených právními předpisy. Účastník č. 1 jako oprávněný se Účastníkovi č. 2 jako povinnému pro tento případ zavazuje následně bez zbytečného odkladu podepsat souhlasné prohlášení o zániku služebnosti splňující požadavky § 66 vyhlášky č. 357/2013 Sb. (katastrální vyhláška), v platném znění, a poskytnout Účastníkovi č. 2 veškerou nezbytnou součinnost potřebnou k výmazu služebností z katastru nemovitostí.

10. Účastník č. 1 jako oprávněný nabude práva ze služebnosti dle tohoto článku této smlouvy vkladem do katastru nemovitostí, a to ke dni, ke kterému bude podán návrh na vklad práva do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu. Do té doby jsou smluvní strany svými projevy vůle podle této smlouvy vázány.

Oddíl III. Smlouva o spolupráci

VII.

1. Účastník č. 2 se Účastníkovi č. 1 zavazuje poskytnout veškerou nezbytnou součinnost při přípravě a realizaci projektu nového denního centra, jež bude realizovat jako stavebník Účastník č. 1 na pozemku p.č. 1087/2 (dle GP č. č. 1426-4772/2021) v k.ú. Trnitá, obec Brno.

2. Účastník č. 2 se Účastníkovi č. 1 zavazuje poskytnout veškerou nezbytnou součinnost při přípravě a realizaci projektu Nové MŠ Skořepka, jež bude realizovat jako stavebník Účastník č. 1 na pozemcích p.č. 1097/2, 1102/1 a p.č. 1098/2 (dle GP č. 1471-24/2022) v k.ú. Trnitá, obec Brno.

3. Účastník č. 1 se Účastníkovi č. 2 zavazuje poskytnout veškerou nezbytnou součinnost při přípravě a realizaci projektu multifunkčního objektu, a to dle studie zpracované společností ZNOJMOPROJEKT Ing. arch. Radomír KAMAN, s.r.o., IČO: 65276787, se sídlem Kuchařovická 3611/11, 669 02 Znojmo.

4. Účastník č. 2 prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy vede vlastním jménem a na vlastní účet dále jednání o získání vlastnického práva k pozemkům p.č. 1090/1, p.č. 1090/2, p.č. 1090/3, p.č. 1090/4, p.č. 1090/5, p.č. 1090/6, p.č. 1091/1, ke dni podpisu této smlouvy ve vlastnictví České republiky, s příslušností k hospodaření pro Správu železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Nové Město, 11000 Praha 1 a na nich umístěných staveb bez čp / č. ev., garáží, které jsou ke dni podpisu této smlouvy ve vlastnictví soukromých osob. S ohledem na skutečnost, že na těchto pozemcích má být v rámci projektu Účastníka č. 1 Nová MŠ Skořepka umístěna zahrady školky, zavazuje se Účastník č. 2 s Účastníkem č. 1 vést bezprostředně po získání vlastnického práva Účastníka č. 2 k těmto pozemkům a budovám jednání o převodu vlastnického práva těchto pozemků a budov z Účastníka č. 2 na Účastníka č. 1. Hodnota převáděných nemovitých věcí bude stanovena na základě znaleckého posudku zpracovaného znalcem odsouhlaseným jak Účastníkem č. 1, tak Účastníkem č. 2 a bude stanovena jako cena obvyklá ke dni ocenění.

5. Účastník č. 2 prohlašuje, že v rámci svého projektu Multifunkčního objektu budou pod pozemky p.č. 1097/2, 1102/1 a p.č. 1098/2 (dle GP č. 1471-24/2022) v k.ú. Trnitá,

obec Brno trvale zrealizovány podzemní parkovací stání. Účastník č. 1 se touto smlouvou zavazuje Účastníkovi č. 2 na jeho předchozí písemnou žádost poskytnout veškerou nezbytnou součinnost a jednat o zřízení práva stavby pro umístění podzemních garáží k pozemkům p.č. 1098/2, p.č. 1097/2 a p.č. 1102/1 (dle GP č. 1471-24/2022) v k.ú. Trnitá, obec Brno právo stavby ve smyslu § 1240 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Právo stavby dle tohoto odst. této smlouvy bude zřízeno úplatně, a to na základě znaleckého posudku zpracovaného znalcem odsouhlaseným Účastníkem č. 1 a Účastníkem č. 2 a bude stanovena jako cena obvyklá ke dni ocenění.

6. Účastník č. 2 se zavazuje, že v rámci své činnosti v území zajistí ke dni kolaudace Nové MŠ Trnité vybudování trvalého příjezdu k Nové MŠ Trnité, a to v předpokládané trase vedoucí přes pozemky p.č. 1096 a p.č. 1097/1 (dle GP č. 1471-24/2022) v k.ú. Trnitá, obec Brno. V rámci tohoto příjezdu Účastník č. 2 vybuduje na vlastní náklady také trvalé parkoviště s 10 parkovacími místy pro osobní vozidla, které bude sloužit pro klienty Nové MŠ Skořepka. Účastník č. 2 se zavazuje zajistit, že takto nově vybudovaná příjezdová komunikace bude veřejně přístupná účelová komunikace, přičemž nejpozději do šesti (6) měsíců po její kolaudaci bude pro její trvalé umístění k pozemkům na kterých se bude nacházet bezplatně zřízeno věcné břemeno - služebnost (in rem) přístupu, příjezdu a průchodu k Nové MŠ Skořepka a dále zřízeno věcné břemeno – služebnost parkovacího stání ve prospěch Nové MŠ Skořepka.

7. Účastník č. 1 a Účastník č. 2 společně prohlašují, že ke dni uzavření této smlouvy byl uzavřen dodatek k nájemní smlouvě uzavřené dne 22.01.1996 (ve znění dodatků č. 1 až č. 16) uzavřené mezi Účastníkem č. 1 a Účastníkem č. 2, jejímž předmětem je užívání pozemku p.č. 1088/1 v k.ú. Trnitá, obec Brno jako zahrady MŠ Skořepka.

VIII.

1. Smluvní strany vycházejí z úmyslu vykládat ustanovení této smlouvy, kdykoli to bude možné, jako platná, účinná a vynutitelná v souladu se závaznými právními předpisy. Bude-li některé ustanovení této smlouvy shledáno neplatným, neúčinným nebo zdánlivým nebo nevymahatelným, taková neplatnost, neúčinnost, zdánlivost nebo nevymahatelnost nezpůsobí neplatnost, neúčinnost, zdánlivost či nevymahatelnost celé smlouvy s tím, že v takovém případě bude celá smlouva vykládána tak, jako by neobsahovala jednotlivá neplatná, neúčinná, zdánlivá nebo nevymahatelná ustanovení, a v tomto smyslu budou vykládána a vymáhána i práva smluvních stran vyplývající z této smlouvy. Smluvní strany se dále zavazují, že budou navzájem spolupracovat s cílem nahradit takové neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo nevymahatelné ustanovení platným, účinným a vymahatelným ustanovením, jímž bude dosaženo stejného ekonomického výsledku (v maximálním možném rozsahu v souladu s právními předpisy), jako bylo zamýšleno ustanovením, jež bylo shledáno neplatným, neúčinným, zdánlivým či nevymahatelným.

2. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz shody vůle s jejím obsahem připojují své podpisy.

3. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena ke dni podpisu toho Účastníka, který tuto smlouvu podepíše jako poslední.

4. Tato smlouva je vyhotovena v 5 (pěti) stejnopisech s platností originálů, z nichž Účastník č. 1 obdrží dvě vyhotovení, Účastník č. 2 obdrží dvě vyhotovení a jedno vyhotovení (s úředně ověřenými podpisy) je určeno pro katastrální úřad.

5. Jakékoli změny či doplnění této smlouvy lze provést pouze písemně, formou vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma Účastníky na téže listině.

6. Právní vztahy ve smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

7. Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9 odstavce 2 tohoto zákona).

8. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Účastníci výslovně souhlasí s tím, aby celá tato smlouva, včetně metadat, byla zveřejněna v registru smluv. Účastníci se dále dohodli, že tuto smlouvu k uveřejnění zašle správci registru smluv Účastník č. 1.

9. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

10. Smluvní strany společně prohlašují, že žádné údaje uvedené v této smlouvě nejsou předmětem obchodního tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

11. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.

Doložka

dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů:

1. Záměr statutárního města Brna směnit nemovitý majetek uvedený v článku IV. odst. 1. písm. a) této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ode dne …….. do …….

2. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z8/… dne …....

3. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
   (i) Příloha č. 1 – geometrický plán č. 1471-24/2022;
   (ii) Příloha č. 2 – souhlas stavebního úřadu s rozdělením pozemků ze dne 09.05.2022;
   (iii) Příloha č. 3 - Geometrický plán č. 1426-4772/2021;
   (iv) Příloha č. 4 – souhlas stavebního úřadu se změnou hranice pozemků ze dne 27.04.2022;
   (v) Příloha č. 5 - Geometrický plán č. č. 1440-11a/2022

V Brně dne:

V Brně dne _____

_____

Statutární město Brno
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka

V Brně dne:

V Brně dne _____

_____

Hutcham Real, s.r.o.
Ing. Ladislav Fňouka, Franciscus Albertus Achten
jednatelé

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: Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu			Označení dílu
	ha	m²				ha	m²								ha	m²		
1090/1		2	88	zast. pl. / společný dvůr	1090/1		2	88	zast. pl. / společný dvůr		0			3				
1093/1		21	33	zast. pl.	1093/1		21	33	zast. pl.	bez čp/čo / doprava	0			3				
1096		3	61	ostat. pl. / ostat. komunikace	1096		3	61	ostat. pl. / ostat.komunikace		0			10001				
1097		17	42	ostat. pl. / zeleň	1097/1		5	64	ostat. pl. / zeleň		0	1097		10001		5	64	
					1097/2		5	65	ostat. pl. / zeleň		0	1097		10001		5	65	
					1097/3		6	13	ostat. pl. / zeleň		0	1097		10001		6	13	
1098		2	13	ostat. pl. / jiná plocha	1098/1		1	23	ostat. pl. / jiná plocha		0	1098		10001		1	23	
					1098/2			28	ostat. pl. / jiná plocha		0	1098		10001			28	
					1098/3			62	ostat. pl. / jiná plocha		0	1098		10001			62	
1102			85	ostat. pl. / jiná plocha	1102/1			12	ostat. pl. / jiná plocha		0	1102		10001			12	
					1102/2			73	ostat. pl. / jiná plocha		0	1102		10001			73	
1103		5	07	ostat. pl. / jiná plocha	1103		5	07	ostat. pl. / jiná plocha		0			44				
		53	29				53	29										

Souhlas vydán dne 09. 05. 2022
pod č.j. MCBS/[redacted]
Podpis [redacted]
Úřad městské části města Brna,
Brno-sever
Stavební úřad
Dominikánská 2, 601 69 BRNO

Souhlas s dělením pozemků par. č. 1097, 1098, 1102 [redacted]

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemků

Vyhotovitel:
Brněnské komunikace a.s.
Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno, Štýřice

Číslo plánu:	1471-24/2022
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Kat. území:	Trnitá
Mapový list:	DKM

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

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr

Jméno, příjmení: [redacted]
Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2108/2001
Dne: 20. 4. 2022 Číslo: 1365/2022
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

KÚ pro Jihomoravský kraj
KP Brno-město
Petr Doležal
PGP-667/2022-702
2022.04.25 07:49:01 CEST

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: [redacted]
Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2108/2001
Dne: 25. 4. 2022 Číslo: 26/2022
Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

ING. MAREK HOŘEJŠ
úředně oprávněný zeměměřický inženýr
Sb. Položka seznamu ČÚZK č. 2108/2001 v rozsahu podle § 1 zákona č. 200/1994 Sb.
[redacted]

Seznam souřadnic (S-JTSK):

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kk	Poznámka
1	597476.39	1160995.15	3	znak z plastu
2	597461.66	1160992.79	6	znak z plastu
3	597452.83	1160991.37	3	znak z plastu
4	597444.23	1160989.99	6	znak z plastu
5	597440.27	1160989.35	3	znak z plastu
6	597436.13	1160990.03	3	znak z plastu
7	597432.06	1160990.61	3	n.h. - zeď
8	597453.50	1160995.87	6	znak z plastu
9	597457.11	1161020.47	6	
10	597460.40	1161025.18	3	roh budovy
11	597472.42	1161020.39	3	
12	597476.15	1161013.96	3	
19	597476.62	1160982.49	3	kolík
20	597476.21	1161005.49	3	barva
21	597456.16	1160975.44	3	
22	597430.11	1160974.18	3	roh zdi
23	597434.35	1161009.97	3	roh zdi
25	597443.72	1161027.34	3	
26	597476.57	1160985.35	6	
27	597457.86	1161025.51	3	roxor - zeď

Stavební úřad
Dominikánská 2, 601 69 Brno
Pracoviště: Měnínská 4, 601 92 Brno

Číslo jednací: MCBS/2022/0080874/CHYV
K podání: MCBS/2022/0079857
Spisová značka: 3200/MCBS/2022/0079857
Oprávněná úřední osoba: Ing. Vladimíra Chytková, tel.: 542526420

Brno 09.05.2022

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

Dělení pozemků par. č. 1097, 1098. 1102, k. ú. Trnitá, obec Brno

SDĚLENÍ

Úřad městské části města Brna, Brno-střed, Stavební úřad (dále jen stavební úřad), příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen stavební zákon), posoudil podle ust. § 82 odst. 3 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o dělení pozemků par. č. 1097, 1098, 1102, v k. ú. Trnitá, obec Brno, kterou dne 05.05.2022 podal žadatel, kterým je: Statutární město Brno, IČO 44992785, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, zastoupený na základě plné moci ze dne 03.12.2018 společností Brněnské komunikace a.s., IČO 60733098, Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno a na základě tohoto posouzení sděluje, že navrhovaný záměr dle předložené grafické přílohy – GP číslo 1471-24/2022, vyhotoven dne 20.04.2022 Ing. Markem Hořejšem, schválen dne 25.04.2022 KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město, PGP-667/2022-702 a celkové situace v měřítku katastrální mapy

schvaluje.

Určení nových hranic pozemků je vyznačeno v grafické příloze - GP č. 1471-24/2022, vyhotoven dne 20.04.2022 ing. Markem Hořejšem, schválen dne 25.04.2022 KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město, PGP-667/2022-702.
Dle výše uvedeného GP bude pozemek par. č. 1097 o výměře 1742 m^2 (druh a způsob využití pozemku je ostatní plocha zeleň) rozdělen na pozemek par. č. 1097/1 o výměře 564 m^2, pozemek par č. 1097/2 o výměře 565 m^2 a pozemek par. č. 1097/3 o výměře 613 m^2. Druh a způsob využití všech nově vzniklých pozemků zůstane nezměněn – ostatní plocha, zeleň.
Dále bude dle výše uvedeného GP pozemek par. č. 1098 o výměře 213 m^2 (druh a způsob využití pozemku je ostatní plocha, jiná plocha) rozdělen na pozemek par. č. 1098/1 o výměře 123 m^2, pozemek par č. 1098/2 o výměře 28 m^2 a pozemek par. č. 1098/3 o výměře 62 m^2. Druh a způsob využití všech nově vzniklých pozemků zůstane nezměněn – ostatní plocha, jiná plocha.
Dále bude dle výše uvedeného GP rozdělen pozemek par. č. 1102 o výměře 85 m^2 (druh a způsob využití pozemku je ostatní plocha, jiná plocha) rozdělen na pozemek par. č. 1102/1 o výměře 12 m^2 a pozemek par. č. 1102/2 o výměře 73 m^2. Druh a způsob využití obou nově vzniklých pozemků zůstane stejný – ostatní plocha, jiná plocha.

Přístup na nově vzniklé pozemky z veřejné komunikace zůstane bez změny. Účelem dělení pozemků bude směna pozemků mezi žadatelem a společností Hutcham Real s.r.o., pro následnou realizaci projektu celkové revitalizace a vybudování multifunkčního domu na území Koliště x Skořepka.

Stavební úřad vydává sdělení místo rozhodnutí o dělení pozemků, protože nebylo třeba stanovit podmínky pro dělení pozemků.

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI MĚSTA BRNA
BRNO-STŘED
Stavební úřad
Dominikánská 2, 601 69 Brno
pracoviště: Měnínská č.
261

[redacted]

Příloha
1x ověřená grafická příloha

Doručí se
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, adresa pro doručení:
01. Brněnské komunikace a.s., Renneská třída 787/1a, 639 00 Brno

Na vědomí
02. EG. D, a. s., Lidická 1873/36, 612 00 Brno

Dále obdrží
03. oprávněná úřední osoba
04. spis

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav										
								Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely	Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely	Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu
	ha m 2	Způsob využití		ha m 2	Způsob využití	Způsob využití		katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha m 2	
1087/1	13 92	ostat. pl. / jiná plocha	1087/1	12 53	ostat. pl. / jiná plocha		0					
1087/2	5 02	ostat. pl. / sport. a rekr. pl.	1087/2	7 50	ostat. pl. / jiná plocha		0					
1087/6	1 09	ostat. pl. / jiná plocha	zaniká									
				(20 03)				1087/1		295	13 92	celá
								1087/2		295	5 02	celá
								1087/6		295	1 09	celá
											20 03	
	20 03			20 03								

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

změnu hranic pozemků

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr

Jméno, příjmení: [redacted]

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2490/10

Dne: 13. 9. 2021 Číslo: 950/2021

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: [redacted]

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2490/10

Dne: 15.9.2021 Číslo: 967/2021

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

Vyhotovitel: GEO75 s.r.o.,IČ27699579
Sokolova 32, Brno 619 00
www.geo75.cz
tel.:737 432 573

Číslo plánu: 1426-4772/2021

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Kat. území: Trnitá

Mapový list: Brno 9-0/42

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

viz. seznam souřadnic

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

KÚ pro Jihomoravský kraj
KP Brno-město
Petr Doležal
PGP-1695/2021-702
2021.09.15 10:36:49 CEST

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

Ing. Milan Pe[redacted]

Seznam souřadnic (S-JTSK):

Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kk	Poznámka
219-5	597574.48	1161027.93	4	sloupek plotu
219-6	597589.25	1161025.46	4	dočasně hřeb dle §91 odst.6
1	597582.93	1161026.52	4	dočasně kolík dle §91 odst.6
2314-196	597584.80	1161052.82	3	roh budovy

Souhlas vydán dne 27.04.2022
pod č.j. MCBS/007448/7/SKAP
Podpis [redacted]
Úřad městské části města Brna,
Brno střed
Stavební úřad
Dominikánská 8, 601 69 BRNO

Stavební úřad
Dominikánská 2, 601 69 Brno
Pracoviště: Měnínská 4, 601 92 Brno

Číslo jednací: MCBS/2022/0074487/ŠKAR
K podání: MCBS/2022/0046933
Spisová značka: 3200/MCBS/2022/0046933
Oprávněná úřední osoba: [redacted]

Brno 27.04.2022

Hutcham Real, s.r.o., IČO 08082065, Husitská 107/3, 130 00 Praha

Dělení a scelování pozemků par. čís. 1087/1, 1087/2, 1087/6, k.ú. Trnitá, obec Brno

SDĚLENÍ

Úřad městské části města Brna, Brno-střed, Stavební úřad (dále jen stavební úřad), příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen stavební zákon), posoudil podle ust. § 82 odst. 3 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o dělení a scelování pozemků par. čís. 1087/1, 1087/2, 1087/6, k.ú. Trnitá, obec Brno, kterou dne 16.03.2022 podal žadatel, kterým je společnost Hutcham Real, s.r.o., IČO 08082065, Husitská 107/3, 130 00 Praha, a na základě tohoto posouzení sděluje, že navrhovaný záměr dle předložené grafické přílohy – geometrického plánu č. 1426-4772/2021, který byl ověřen Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město pod č. PGP-1695/2021-702 dne 15.09.2021

schvaluje.

Určení nových hranic pozemků je vyznačeno v grafické příloze. Dělením a scelováním došlo k zániku pozemku par. čís. 1087/6, k.ú. Trnitá, obec Brno.

Stavební úřad vydává sdělení místo rozhodnutí o dělení a scelování pozemků, protože nebylo třeba stanovit podmínky pro dělení a scelování pozemků.

[redacted]
oprávněná úřední osoba

Příloha
1x ověřená grafická příloha – geometrický plán č. 1426-4772/2021

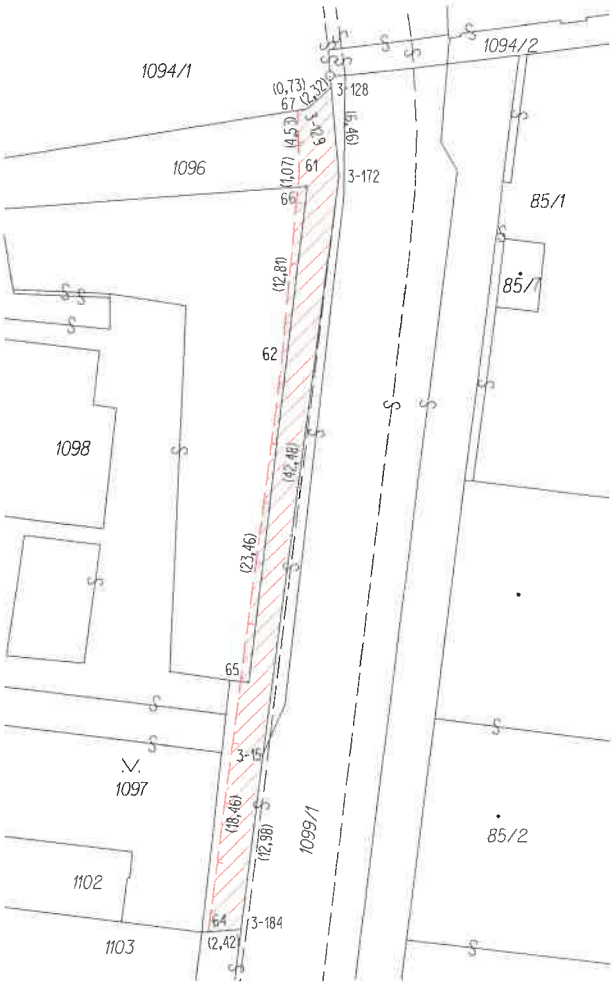
Doručí se
1. Hutcham Real, s.r.o., Husitská 107/3, 130 00 Praha

Dále obdrží
2. oprávněná úřední osoba
3. spis

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
										Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m²	Způsob využití		ha	m²	Způsob využití	Způsob využití		katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m²	
1096 1097										1096 1097		10001 10001			

Oprávněný: dle listiny
Druh věcného břemene: dle listiny



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		
	Y	X	Kód kvality
3-15	597433,54	1161015,00	6
3-128	597428,54	1160966,44	6
3-129	597430,27	1160967,99	6
3-172	597427,99	1160972,88	6
3-184	597435,15	1161027,88	6
61	597430,91	1160972,64	3
62	597432,18	1160986,47	3
64	597437,56	1161028,05	6
65	597435,19	1161009,74	6
66	597431,01	1160973,71	6
67	597430,99	1160968,11	6

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: [redacted]

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997

Dne: 26. ledna 2022 Číslo: 37/2022

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: [redacted]

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997

Dne: 3. února 2022 Číslo: 57/2022

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: 1440-11a/2022

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Kat. území: Trnitá

Mapový list: DKM (Brno 8-0/13)

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
[redacted]
PGP-156/2022-702
2022.02.01 09:42:34 CET

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

Ing. Zbyněk Červinka
Položka seznamu ČÚZK č. 1696/97 v rozsahu podle
úředně oprávněný z... inženýr

[redacted]

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 19/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemky: parc.č. 1083, parc.č. 1084 součástí je stavba Trnitá, č.p. 368 (budova obč. vyb.), parc.č. 1092/1, parc.č. 1092/2, parc.č. 1092/3, parc.č. 1092/4, parc.č. 1096, parc.č. 1097, parc.č. 1098, parc.č. 1102, k.ú. Trnitá.

Znalec:	
Adresa: [redacted] e [redacted] IČ: 70896461 DIČ: CZ7003295244	

Zadavatel:	**STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, IČO: 44992785**
Adresa:	Dominikánské náměstí 196/1, 60200 Brno

Číslo jednací:	MMB/0164763/2021

Počet stran: 30 (vč. 5 příloh) **Počet vyhotovení:** 3 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 14.4.2021 **Vyhotoveno:** V [redacted] 27.4.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví statutárního města Brna:

Jedná se o pozemky parc.č. 1083, parc.č. 1084 součástí je stavba Trnitá, č.p. 368 (budova obč. vyb.), parc.č. 1092/1, parc.č. 1092/2, parc.č. 1092/3, parc.č. 1092/4, parc.č. 1096, parc.č. 1097, parc.č. 1098, parc.č. 1102, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město.

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věci, jako podklad pro jednání o majetkové dispozici a to k datu místního šetření, tj. k 14.4.2021.

Požadavkem objednatele znaleckého posudku je i uvedení, zda je výsledná cena určena znaleckým posudkem cenou s nebo bez DPH.

Objednatel dále nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 488/2020 Sb..

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé jako podklad pro jednání o majetkové dispozici (ocenění stávajícího stavu).

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.4.2021 za přítomnosti paní [redacted] (Brněnské komunikace a.s.). paní [redacted] itelka MŠ).

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhlašují ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2021 je účinná vyhláška č. 488/2020 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) zákon č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění (změna č. 237/2020 Sb.) o oceňování majetku. Obvyklá cena se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění (změna č. 237/2020 Sb.) o oceňování majetku - se pro

účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Zjištěná cena

Ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001, k.ú. Trnitá ze dne 29.1.2021.

b) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Trnitá (https://nahlizenidokn.cuzk.cz/).

c) Informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku.

- Zákresy vedení inženýrských sítí z Technické mapy města Brna.

d) Informace a podklady poskytnuté ředitelkou MŠ paní Marcelou Hanákovou.

- [redacted]pka 5", zaměření stávajícího stavu, vypracoval
- Dodatek č. 15 ze dne 29.6.2020, ke smlouvě o nájmu ze dne 22.1.1996.

e) Vlastní databáze obchodovaných nemovitostí a databáze spolupracujících znalců.

f) Údaje o dosažených cenách nemovitostí ze sbírky listin, získané dálkovým přístupem (https://katastr.cuzk.cz)

g) Údaje o dosažených cenách nemovitostí ze odborných serverů (https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/)

h) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.

i) Územní plán města Brna (https://gis.brno.cz/ags/upmb/).

j) Mapa města Brna (https://mapy.cz/).

k) Informace z digitálního povodňového portálu (https://www.edpp.cz).

l) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.

m) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..

n) Objednávka znaleckých posudků č. 9562100034 ze dne 8.4.2021.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeného ocenění

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

a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.

b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracovaní ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení ceny obvyklé pro potřeby uvedené na titulní straně.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Trnitá
Adresa nemovité věci:	Skořepka 368/5 , Vlhká, 602 00 Brno

Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, LV: 10001, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

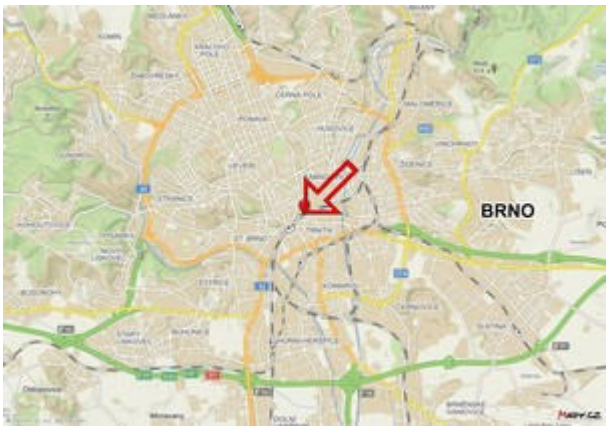
Znalci byl předložen pouze výkres půdorysu 1.NP „Mateřská škola, Skořepka 5", zaměření stávajícího stavu, který vypracovala Ing. [redacted]

Jedná se o stavbu obč. vyb. č.p. 368, k.ú. Trnitá, která je řádně evidována v dokumentech katastru nemovitostí. Zákres stavby v katastrální mapě odpovídá skutečnému stavu.

Místopis

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

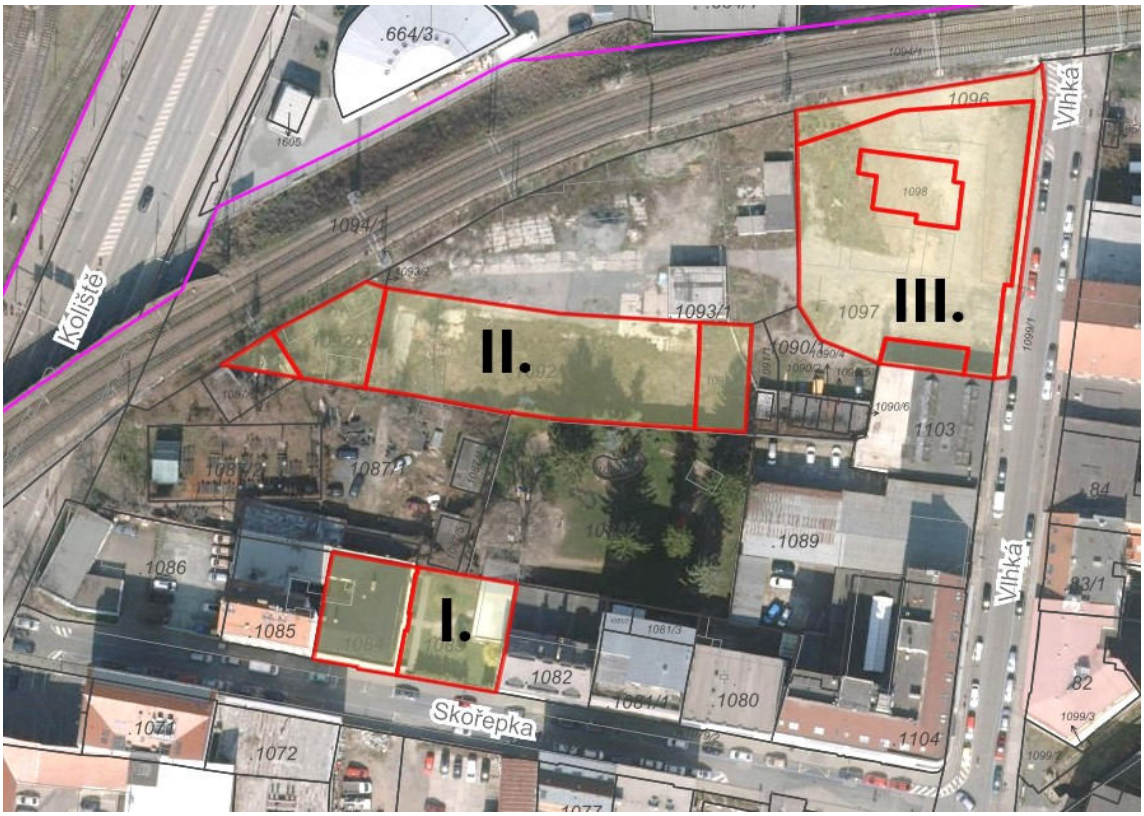
Oceňované nemovité věci jsou situované na severním okraji městské části Trnitá, v lokalitě mezi železniční tratí Brno - Česká Třebová a ulicemi Skořepka a Vlhká. Nejbližší zastávka MHD „Vlhká" je vzdálena cca 5 min. chůze.



Zdroj: https://mapy.cz/

Celkový popis nemovité věci

Předmětné nemovité věci jsou pro účely ocenění rozděleny do tří částí podle své polohy v lokalitě a účelu využití.



I. parc.č. 1083, parc.č. 1084 součástí je stavba Trnitá, č.p. 368 (budova obč. vyb.),

II. parc.č. 1092/1, parc.č. 1092/2, parc.č. 1092/3, parc.č. 1092/4,

III. parc.č. 1096, parc.č. 1097, parc.č. 1098, parc.č. 1102,

I.

<u>Pozemky:</u>

- parc.č. 1083, ostatní plocha o výměře 429 m^2. Rovinatý pozemek využívaný jako oplocená zahrada ve funkčním celku se stavbou obč. vyb. č.p. 368, na pozemku je postavena vedlejší stavba skladu.

- parc.č. 1084, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 363 m^2. Součástí pozemku je stavba obč. vyb.

č.p. 368, která je postavena na převážné ploše pozemku, pouze malá nezastavěná část je využívaná jako uzavřený dvorek.

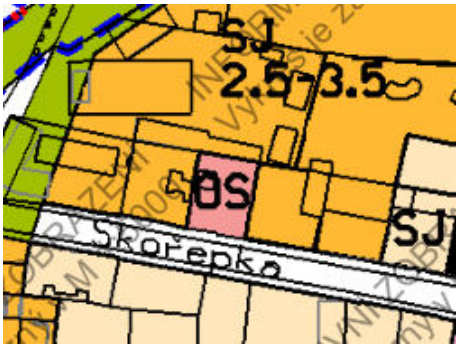
Pozemky jsou využívané ve funkčním celku pod společným oplocením a jsou napojené na veškeré hlavní řady inženýrských sítí, které vedou v přístupové komunikaci.

Přístup

Přístup je umožněn z veřejné zpevněné komunikace ul. Skořepka na parc.č. 1079/1 ve vlastnictví Statutárního města Brna.

Územní plán

Územní plán města Brna, schválený usnesením XLII. zasedání Zastupitelstva města Brna ze dne 3. listopadu 1994, je platný ve znění vydaných změn ÚPmB.



Předmětný pozemek parc.č. 1084 leží ve stavební, stabilizované ploše s funkcí - plocha pro veřejnou vybavenost, funkční typ OS - školství. Pozemek parc.č. 1083 leží ve stavební návrhové ploše s funkcí - smíšená plocha, funkční typ SJ - jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru.

Stavby:

- budova obč.vyb. č.p. 368 (součást parc.č. 1084)

Jedná se o krajní řadový objekt, který je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a pultovou střechu s mírným spádem. Půdorysný tvar budovy je přibližně do písmene U. Ke dni ocenění je objekt využívaný jako mateřská školka. Stavba je napojena na hlavní řady inženýrských sítí: vodovod, el.energii, plyn, kanalizaci.

Dispoziční řešení:

1.NP - hlavní vstup se schody, chodba a šatna dětí, dvě učebny, jídelna, kuchyňka, kancelář, soc. zázemí (umývárna, WC, sprcha, úklid), šatna zaměstnanců se vstupem na dvůr, ložnice.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	**266,00 m²**

**plocha převzata z předložené projektové dokumentace (viz. podklady)*

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m²]	výška
1.NP	21,33*16,70-4,72*5,82 =	328,74	4,00 m
		328,74 m²	

Obestavěný prostor (informativně)

Obestavěný prostor - celkem:	**1 314,96 m³**

Konstrukční charakteristika:

- základy betonové s částečnou izolací proti zemní vlhkosti
- svislé nosné konstrukce jsou zděné cihelné tl. 45 cm
- stropy jsou s rovným podhledem
- střecha je pultová mírným spádem
- krytina střechy lepenková
- klempířské konstrukce z pozink. plechu včetně parapetů
- vnitřní omítky jsou vápenné štukové
- fasádní omítka je vápenná s šambránami a štukovými prvky kolem oken
- vnitřní obklady keramické standardní v sociálních místnostech
- dveře dřevěné plné nebo prosklené
- okna dřevěná zdvojená
- podlahy jsou z keramické dlažby a PVC
- vytápění je ústřední radiátory z plynového kotle
- elektroinstalace světelná a motorová
- rozvod teplé a studené vody
- ohřev teplé vody pomocí plynového kombi kotle
- kanalizace svedena do řadu
- vnitřní vybavení tvoří umyvadla, splachovací WC mísy, sprchový kout
- kuchyňka je vybavena linkou a sporákem
- ostatní vybavení je standardní

Stáří a technický stav:

Dle sdělení byla původní stavba postavena kolem roku 1905. V roce 1998 byla provedena kompletní rekonstrukce budovy. Během další životnosti stavby byla prováděna běžná údržba. V letech 2015 - 2016 byly položeny nové povrch podlah, nové keramické obklady v soc. zázemí a nové podhledy stropů v učebnách. Současný stavebně technický stav je dobrý.

Součástí a příslušenství

- vedlejší stavba skladu (na parc.č. 1083). Přízemní zděná stavba s pultovou využívána ke skladování. Stavebně technický stav je průměrný.

- venkovní úpravy (na parc.č. 1083) standardního rozsahu. Jedná se o přípojky IS (vody, plynu, el.nn, kanalizace), zpevněné plochy z dlažby, oplocení, branky. Stavebně technický stav příslušenství je dobrý. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, ale je zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně.

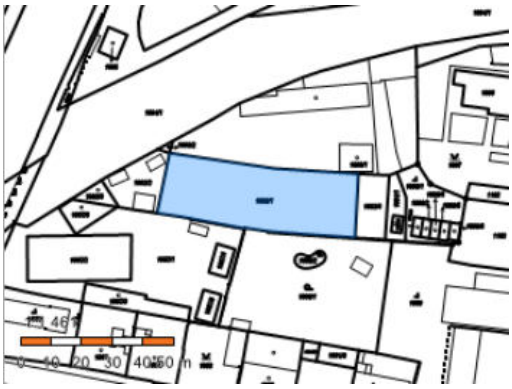
- okrasné trvalé porosty standardního rozsahu (na parc.č. 1083), bez vlivu na obvyklou cenu.

Budova ani blízké okolí nebyly v posledních 10-ti letech postiženy živelnou událostí, ani se nenachází v záplavovém území.

II.

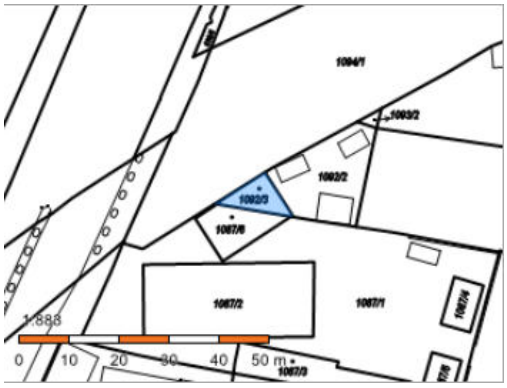
Pozemky:

- parc.č. 1092/1, ostatní plocha o výměře 1311 m^2. Rovinatý pozemek přibližně obdélníkového tvaru, se způsobem využití jako jiná plocha. Na pozemku se nachází štěrkem zpevněný chodník pro pěší převážná část pozemku má povrch nezpevněný.



- parc.č. 1092/2, ostatní plocha o výměře 282 m^2. Rovinatý pozemek přibližně trojúhelníkového tvaru, se způsobem využití jako jiná plocha. Na pozemku se nachází štěrkem zpevněný chodník pro pěší převážná část pozemku má povrch nezpevněný.

- parc.č. 1092/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 62 m^2. Rovinatý pozemek trojúhelníkového tvaru, se způsobem využití jako jiná plocha. Na pozemku se nachází štěrkem zpevněný chodník.



**pozn.: u pozemku existuje nesoulad mezi skutečným stavem a stavem uvedeným v katastru nemovitostí (dále KN). V KN je na pozemku parc.č. 1092/3, k.ú. Trnitá evidována stavba jiného vlastníka bez čp/če zapsaná na LV 295. Stavba však v minulosti vyhořela a ke dni ocenění již neexistuje. Dle § 9 odst. 5. zákona č. 151/1997 Sb., se vychází při oceňování ze skutečného stavu, tzn. volný nezastavěný pozemek.*

- parc.č. 1092/4, ostatní plocha o výměře 209 m^2. Rovinatý pozemek přibližně obdélníkového tvaru, se způsobem využití jako jiná plocha. Na pozemku se nachází štěrkem zpevněný chodník pro pěší převážná část pozemku má povrch nezpevněný. V severovýchodní části pozemku je uloženo podzemní vedení slaboproudu.

Pozemky spolu tvoří ucelený celek přibližně lichoběžníkového tvaru. Pozemky nejsou napojeny na hlavní inženýrské sítě (voda, plyn, kanalizace, el.NN). Pozemky parc.č. 1092/2, parc.č. 1092/3 a západní část pozemku parc.č. 1092/1 je dotčena ochranným pásmem dráhy. Ochranné pásmo dráhy je v České republice definováno zákonem č. 266/1994 Sb., o dráhách. Ten stanovuje rozsah tohoto pásma dle typu dráhy a dále upravuje práva a povinnosti vlastníků a dalších osob v souvislosti s nemovitostmi v tomto ochranném pásmu a činnostmi, které v něm lze provádět.

Součástí a příslušenství

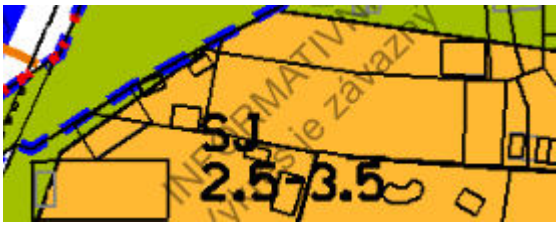
- venkovní úpravy malého rozsahu. Jedná se štěrkem zpevněné plochy chodníku pro pěší, bez vlivu na obvyklou cenu.

Přístup

K pozemkům není umožněn přístup přímo z veřejné zpevněné komunikace. Ze západní strany jsou pozemky přístupné pouze pro pěší z ul. Koliště, přes pozemek parc.č. 1094/1 ve vlastnictví České republiky (právo hospodařit s majetkem státu: Správa železnic, státní organizace). Příjezd automobilem k pozemkům je možný z ulice Vlhká, ze severovýchodní strany přes pozemky parc.č. 1090/1, 1091/1, 1093/1 ve vlastnictví České republiky (právo hospodařit s majetkem státu: Správa železnic, státní organizace).

Územní plán

Územní plán města Brna, schválený usnesením XLII. zasedání Zastupitelstva města Brna ze dne 3. listopadu 1994, je platný ve znění vydaných změn ÚPmB.



Předmětné pozemky leží ve stavební návrhové ploše s funkcí - smíšená plocha, funkční typ SJ - jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru.

Návrh územního plánu

Návrh je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

Předmětné pozemky leží v ploše přestavby s rozdílným způsobem využití C - plocha smíšená obytná, s kompaktní strukturou zástavby.

Pozemky se nenachází v záplavovém území.

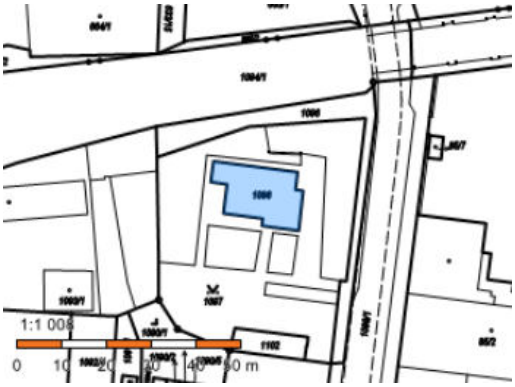
III.

Pozemky:

- parc.č. 1096, ostatní plocha o výměře 361 m^2. Rovinatý pozemek, tvaru přibližně do písmene L, se způsobem využití jako ostatní komunikace. Ve skutečnosti je východní část pozemku při ulici Vlhká využívaná jako veřejně přístupný chodník se zpevněným povrchem. Pod povrchem této části pozemku jsou uloženy podzemní inženýrské sítě (NTL plyn, silnoproud veřejné osvětlení, pitná voda, slaboproud). Severní část pozemku je využívána jako jiná plocha s nezpevněným povrchem.

- parc.č. 1097, ostatní plocha o výměře 1742 m^2. Rovinatý pozemek nepravidelného tvaru, se způsobem využití jako zeleň. Na pozemku jsou postavené mobilní stavby „Kontaktního centra Vlhká" které nejsou předmětem tohoto ocenění. Dále se zde nachází převážně štěrkem zpevněné plochy, zbylá část pozemku je s nezpevněným povrchem. Pod povrchem střední části pozemku je uloženo podzemní vedení slaboproudu.

- parc.č. 1098, ostatní plocha o výměře 213 m^2. Rovinatý pozemek nepravidelného tvaru, se způsobem využití jako jiná plocha. Na pozemku se nachází štěrkem zpevněné plochy. Pod povrchem jihovýchodní části pozemku je uloženo podzemní vedení slaboproudu.



- parc.č. 1102, ostatní plocha o výměře 85 m^2. Rovinatý pozemek přibližně obdélníkového tvaru, se způsobem využití jako jiná plocha. Na pozemku jsou postavené mobilní stavby „Kontaktního centra Vlhká", které nejsou předmětem tohoto ocenění.

Pozemky spolu tvoří ucelený celek přibližně lichoběžníkového tvaru. Pozemky lze napojit na veškeré inženýrské sítě (voda, plyn, kanalizace, el.NN), které vedou v přístupové komunikaci.

Pozemky parc.č. 1096, parc.č. 1098 a přibližně severní polovina pozemku parc.č. 1097 je dotčena ochranným pásmem dráhy. Ochranné pásmo dráhy je v České republice definováno zákonem č. 266/1994 Sb., o dráhách. Ten stanovuje rozsah tohoto pásma dle typu dráhy a dále upravuje práva a

povinnosti vlastníků a dalších osob v souvislosti s nemovitostmi v tomto ochranném pásmu a činnostmi, které v něm lze provádět.

Součástí a příslušenství

- venkovní úpravy malého rozsahu. Jedná se štěrkem zpevněné plochy, oplocení části pozemků od dráhy a ulice Vlhké, vjezdová brána. Stavebně technický stav je průměrný. Vše bez vlivu na obvyklou cenu pozemků.

Přístup

K pozemkům je umožněn přístup přímo z veřejné zpevněné komunikace, ulice Vlhká na pozemku parc.č. 1099/1 ve vlastnictví Statutárního města Brna.

Územní plán

Územní plán města Brna, schválený usnesením XLII. zasedání Zastupitelstva města Brna ze dne 3. listopadu 1994, je platný ve znění vydaných změn ÚPmB.

Předmětný pozemek parc.č. 1102 a jižní část pozemku parc.č. 1097 leží ve stavební návrhové ploše s funkcí - smíšená plocha, funkční typ SJ - jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru.

Severní část pozemků parc.č. 1097, parc.č. 1096 a pozemek parc.č. 1098 leží nestavební návrhové ploše s funkcí - plocha městské zeleně, funkční typ ZO - plocha ostatní městské zeleně.

Východní část pozemku parc.č. 1096 leží v ploše komunikací a prostranství místního významu.

Návrh územního plánu

Návrh je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

Předmětné pozemky mimo východní část pozemku parc.č. 1096 leží v ploše přestavby s rozdílným způsobem využití C - plocha smíšená obytná, s kompaktní strukturou zástavby. Východní část pozemku parc.č. 1096 leží v ploše veřejných prostranství.

Pozemky se nenachází v záplavovém území.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace (viz. text výše)

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Ochranná pásma
Komentář:
- ochranné pásmo drah
- ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam.

Ostatní rizika, věcná břemena:
NE Nebyla zjištěna ani na ně nebyl znalec upozorněn
Komentář:
- žádná nájemní / pachtovní smlouva na pronájem předmětných pozemků nebyla znalci předložena

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

I.

Porovnávací hodnota

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku.

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za ks jako celek nebo za m^2 užitné plochy, m^2 zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Budova č.p. 368 s pozemky parc.č. 1083, 1084

Užitná plocha:	266,00 m^2
Obestavěný prostor:	1 314,96 m^3
Zastavěná plocha:	328,74 m^2
Plocha pozemku:	792,00 m^2

Vzhledem k tomu že se jedná o nemovitou věc s využitím jako mateřská škola, se kterou se na trhu standardně neobchoduje v dostatečné kapacitě, je pro následující výpočet použito srovnání s obdobnými objekty obč. vyb. (např. administrativní budovy, prodejny, atd.), které svou velikostí a polohou v městě Brně, jsou s danou nemovitou věcí nejvíce srovnatelné. Jednotlivé odlišnosti oceňované a srovnávané nemovité věci jsou zohledněny v použitých koeficientech.

Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době v Brně zobchodovány tyto nemovité věci:

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**1**
Lokalita:	Brno - Černá Pole, ulice Bieblova 2029/22a
Popis:	Přízemní objekt z roku 1974 (bývalý objekt prádelny), v roce 1988 celková rekonstrukce původního objektu (z původního objektu zůstala zachována pouze

nosná konstrukce, stropy, střecha a obvodové zdivo), ostatní konstrukce a vybavení byly provedeny nově, v roce 2015 oprava části střešní krytiny. Celkový technický stav je velmi dobrý. Objekt obsahuje: laboratoře, kanceláře, skladové a sociální zázemí. V roce 1988 byla vybudována nová přístupová cesta a parkoviště pro šest osobních automobil (na pozemku ve vlastnictví Statutárního města Brna).

Pozemek: 211,00 m^2
Obestavěný prostor: 987,00 m^3
Užitná plocha: 176,67 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 06/2019 1,00
K2 Poloha - větší vzdálenost od centra města, ale žádaná lokalita 1,00
K3 Celkový stav - obdobný 1,00
K4 Účel využití - lepší stávající využití 0,90
K5 Vliv pozemku - bez pozemkového zázemí 1,15
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný objekt 1,00

Zdroj: Databáze spolupracujících znalců, V-10998/2019-702

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m^2]
7 800 000	176,67	44 150	1,03	**45 475**

Název: **2.**
Lokalita: Brno-Komárov, ul. Lužná 559/3
Popis: Přízemní stavba obč. vyb. využívána jako prodejna potravin. Kolem objektu zpevněné a manipulační plochy.
Pozemek: 894,00 m^2
Užitná plocha: 410,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 03/2021 1,00
K2 Poloha - větší vzdálenost od centra města, 1,05
K3 Celkový stav - obdobný 1,00
K4 Účel využití - lepší komerční využitelnost 0,90
K5 Vliv pozemku - obdobné pozemkové zázemí 1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný objekt 1,00

Zdroj: Kupní smlouva V 3453/2021-702

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m^2]
21 770 000	410,00	53 098	0,95	**50 443**

Název: **3.**
Lokalita: Brno-Husovice, ul. Gargulákova 1624/32
Popis: Přízemní administrativní budova s pozemkovým zázemím.
Pozemek: 446,00 m^2
Užitná plocha: 163,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Kupní smlouva V-22464/2020-702

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 12/2020	1,00
K2 Poloha - větší vzdálenost od centra města, horší lokalita	1,10
K3 Celkový stav - obdobný	1,00
K4 Účel využití - lepší komerční využitelnost	0,90
K5 Vliv pozemku - obdobné pozemkové zázemí	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný objekt	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
8 000 000	163,00	49 080	0,99	**48 589**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

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

Minimální jednotková porovnávací cena	45 475 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	48 169 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	50 443 Kč/m^2

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání obchodovaných nemovitých věcí v Brně s oceňovanou nemovitostí, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, účel využití, stavebně technický stav nemovitosti, pozemkové zázemí, vybavenost a standard, atd.). Jedná se o stavbu obč.vyb. s dostatečným pozemkovým zázemím, situovanou při ul. Skořepka. Ve výše uvedeném přehledu jsou uvedeny realizované prodeje obdobných objektů. Po korekci k oceňované nemovitosti lze uvažovat s obvyklou cenou v rozmezí 45.475,-Kč/m^2 až 50.443,-Kč/m^2 užitné plochy. Silné a slabé stránky srovnatelných nemovitostí, ve vztahu k oceňované, jsou patrny z uvedeného přehledu.
Po zvážení všech okolností, majících vliv na současnou obvyklou cenu nemovitosti, uvažuji obvyklou cenu ve středním pásmu upraveného cenového rozpětí tj. po zaokrouhlení celkem 13.000.000,-Kč

Stanovená porovnávací hodnota	
Porovnávací hodnota	**13 000 000 Kč**
Jednotková cena	48 872 Kč/m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**13 000 000 Kč**

II.

Porovnávací hodnota

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku.

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

Pozemky parc.č. 1092/1, 1092/2, 1092/3, 1092/4.

Plocha pozemků:	1 864,00 m^2

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, druh pozemku a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **realizované prodejní ceny** v daném katastrálním území (k.ú.) nebo v obdobných k.ú. města Brna vztažené na 1 m^2 plochy pozemků.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **1.**
Lokalita: ul. Slepá, Brno, k.ú. Zábrdovice
Popis: Pozemky parc.č. 342, 343/1, 343/3, součástí je stavba výroby č.p.860 + stavba bez čp/če pro výrobu a skladování na pozemku jiného vlastníka. Pozemky v druhu ostatní plocha a zastavěná plocha. Územní plán: stabilizovaná SO - smíšená plocha obchodu a služeb. Přístup: z ulice Slepá. IS: napojení na veškeré IS. Ostatní: na pozemku parc.č. 343/3 stavba výroby, které budou zdemolována.
Pozemek: 2 919,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Kupní smlouva, V-1489/2021-702

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 02/2021	1,00
K2 Lokalita - dále od centra,	1,10
K3 Využití - obdobné dle ÚP, ale bez ochranného pásma drah	0,95
K4 Přístup - lepší přímo z veřejné komunikace	0,90
K5 Inženýrské sítě - lepší možnost napojení na IS	0,90
K6 Ostatní - náklady na demolici stavby	1,10

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** **Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
15 000 000	2 919	5 139	0,93	**4 779**

Název: **2.**
Lokalita: ul. Cejl, Brno, k.ú. Zábrdovice
Popis: Pozemek parc.č. 785 v druhu zahrada. Územní plán: stabilizovaná SV - smíšená plocha výroby a služeb. Přístup: není přímo z veřejné komunikace, ale přes domy z ul. Cejl. IS: bez napojení na IS. Ostatní: využíváno jako zahrada za bytovými domy
Pozemek: 616,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 11/2020 1,00

K2 Lokalita - nedaleká 1,00

K3 Využití - obdobné dle ÚP, ale bez ochranného pásma drah 0,95

K4 Přístup - obtížnější, pouze průjezdem přes budovy 1,10

K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení na IS 1,00

K6 Ostatní - poloha mezi bytovými domy, omezené možnosti dalšího zastavění 1,20

Zdroj: Kupní smlouva, V-21131/2021-702

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
2 306 000	616	3 744	1,25	**4 680**

Název: **3.**

Lokalita: Brno, k.ú. Staré Brno

Popis: Pozemek parc.č. 690/2 o výměře v druhu zahrada. Územní plán: návrhová BC - plocha čistého bydlení. Přístup: přes sousední zahrady. IS: bez možnosti napojení na IS. Ostatní: zakoupil vlastník sousedního pozemku

Pozemek: 2 820,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 01/2021 1,00

K2 Lokalita - horší, v blízkosti pivovaru 1,10

K3 Využití - obdobné dle ÚP 1,00

K4 Přístup - výrazné omezené možnosti přístupu 1,20

K5 Inženýrské sítě - horší možnost napojení na IS 1,20

K6 Ostatní 1,00

Zdroj: Kupní smlouva, V-25695/2020-702

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
5 900 000	2 820	2 092	1,58	**3 305**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

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

Minimální jednotková porovnávací cena	3 305 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 255 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 779 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 3.305,- Kč/m² až 4.779,- Kč/m².

Vzhledem k poloze v širším centru města, tvaru a funkčnímu využití, se zohledněním absence přístupu z veřejné zpevněné komunikace, absence přípojek inženýrských sítí a polohy části pozemků v ochranném pásmu drah, stanovuji jednotkovou obvyklou cenu za 1 m² pozemků ve střením pásmu

zjištěného rozmezí, tj. po zaokrouhlení na 4.000,- Kč/m^2.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	**4 000 Kč/m^2**
Výměra pozemku	1 864,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**7 456 000 Kč**

III.

Porovnávací hodnota

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku.

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

Pozemky (parc.č. 1096, 1097, 1098, 1102).

Plocha pozemku: 2 401,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **1.**
Lokalita: ul. Trnitá, Brno, k.ú. Trnitá
Popis: Pozemky parc.č.927/4, 931, 932/4, 932/5, 933, 936/3, 974/2, 974/40 v druhu ostatní plocha, zastavěná plocha nebo zahrada. Územní plán: návrhová SJ - jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru. Přístup: z ulice Trnitá. IS: možnost napojení na veškeré IS vedoucí v těsné blízkosti pozemků. Ostatní:
Pozemek: 7 027,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 08/2019 1,00
K2 Lokalita - výrazně lepší, rozvojová, poblíž nákupní zóny 0,85
K3 Využití - lepší dle ÚP, bez ochranného pásma drah 0,90
K4 Přístup - obdobný 1,00
K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení na IS 1,00
K6 Ostatní 1,00

Zdroj: Kupní smlouva, V-15472/2019-702

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
52 000 000	7 027	7 400	0,77	**5 698**

Název: **2.**
Lokalita: ul. Vlhká, Křenová, Brno, k.ú. Trnitá
Popis: Pozemky parc.č. 1107/4, 1107/5 v druhu ostatní plocha. Územní plán: návrhová D - hromadné odstavné parkovací garáže. Přístup: přímo z veřejné komunikace. IS: možnost napojení na veškeré IS. Ostatní: probíhá územní řízení na výstavbu podzemního kabelového vedení NN
Pozemek: 644,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 2/2020 1,00

K2 Lokalita - stejná lokalita, ale lepší poloha u hlavní komunikace 0,80

K3 Využití - lepší dle ÚP, ale i ochranná pásma podzemních vedení 0,90

K4 Přístup - obdobný 1,00

K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení na IS 1,00

K6 Ostatní - probíhá územní řízení 0,90

Zdroj: Kupní smlouva, V-954/2020-702

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
9 800 000	644	15 217	0,65	**9 891**

Název: **3.**

Lokalita: ul. Rybářská, Brno, k.ú. Staré Brno

Popis: Pozemky id. 7/18 parc.č. 914/1, 914/4, 915/2, 916/4, 916/5 o výměře 1112 m^2, id. 1/3 parc.č. 914/3 o výměře 144 m^2 a id. 7/36 parc.č. 914/6 o výměře 76 m2 v druhu ostatní plocha. Územní plán: plochy komunikací a prostranství místního významu. Přístup: přímo z veřejné komunikace. IS: možnost napojení na veškeré IS. Ostatní: prodej menšinového podílu

Pozemek: 496,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 07/2020 1,00

K2 Lokalita - lepší v bytové zástavbě 0,80

K3 Využití - obdobné dle ÚP, ale bez omezení ochr. pásmem drah 0,90

K4 Přístup - obdobný 1,00

K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení na IS 1,00

K6 Ostatní - prodej menšinového podílu 1,10

Zdroj: Kupní smlouva, V-11780/2020-702

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
5 000 000	496	10 081	0,79	**7 964**

Název: **4.**

Lokalita: ul. Bubeníčkova, Brno, k.ú. Židenice

Popis: Pozemek parc.č. 5865/1 v druhu zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště. Územní plán: SO - smíšené plochy obchodu a služeb. Přístup: přímo z veřejné komunikace. IS: možnost napojení na veškeré IS. Ostatní: na pozemku lze realizovat pouze dočasnou stavbu.

Pozemek: 525,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 03/2019	1,00
K2 Lokalita - dále od centra, ale při hlavní komunikaci	1,00
K3 Využití - lepší dle UP, bez ochranného pásma drah,	0,90
K4 Přístup - obdobný	1,00
K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení na IS	1,00
K6 Ostatní - nelze realizovat trvalou stavbu	1,10

Zdroj: Kupní smlouva V-4953/2019-702

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
2 500 000	525	4 762	0,99	**4 714**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

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

Minimální jednotková porovnávací cena	4 714 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 067 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	9 891 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v poměrně širokém rozmezí 4.714,- Kč/m^2 až 9.891,- Kč/m^2.

Vzhledem k poloze v širším centru města, celkovému tvaru, možnosti přístupu z veřejné zpevněné komunikace a možnému napojení na veškeré inženýrské sítě probíhající v přilehlé komunikaci, ale se zohledněním funkčního využití jak dle stávajícího, tak i navrhovaného územního plánu, polohy pozemků v ochranném pásmu drah, stanovuji jednotkovou obvyklou cenu za 1 m^2 pozemků ve střením pásmu zjištěného rozmezí, tj. po zaokrouhlení na 7.000,- Kč/m^2.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	**7 000 Kč/m^2**
Výměra pozemku	2 401,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**16 807 000 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

I.

Porovnávací hodnota

Budova č.p. 368 s pozemky parc.č. 1083, 1084 13 000 000,- Kč

I. - Obvyklá cena

13 000 000 Kč

slovy: Třináctmilionů Kč

II.

Porovnávací hodnota

Pozemky parc.č. 1092/1, 1092/2, 1092/3, 1092/4. 7 456 000,- Kč

II. - Obvyklá cena

7 456 000 Kč

slovy: Sedmmilionůčtyřistapadesátšesttisíc Kč

III.

Porovnávací hodnota

Pozemky parc.č. 1096, 1097, 1098, 1102. 16 807 000,- Kč

III. - Obvyklá cena

16 807 000 Kč

slovy: Šestnáctmilionůosmsetsedmtisíc Kč

Obvyklá cena (celkem)

37 263 000 Kč

slovy: Třicetsedmmilionůdvěstěšedesáttřitisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví statutárního města Brna:

Jedná se o pozemky parc.č. 1083, parc.č. 1084 součástí je stavba Trnitá, č.p. 368 (budova obč. vyb.), parc.č. 1092/1, parc.č. 1092/2, parc.č. 1092/3, parc.č. 1092/4, parc.č. 1096, parc.č. 1097, parc.č. 1098, parc.č. 1102, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město.

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věci, jako podklad pro jednání o majetkové dispozici, a to k datu místního šetření, tj. k 14.4.2021.

Požadavkem objednatele znaleckého posudku je i uvedení, zda je výsledná cena určena znaleckým posudkem cenou s nebo bez DPH.

Objednatel dále nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 488/2020 Sb..

6.2. Odpověď

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

obvyklou cenu nemovitých věcí - pozemků parc.č. 1083, parc.č. 1084 součástí je stavba Trnitá, č.p. 368 (budova obč. vyb.), parc.č. 1092/1, parc.č. 1092/2, parc.č. 1092/3, parc.č. 1092/4, parc.č. 1096, parc.č. 1097, parc.č. 1098, parc.č. 1102, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město, podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného k datu ocenění 14.4.2021 po zaokrouhlení na:

37 263 000 Kč

slovy: Třicetsedmmilionůdvěstěšedesáttřitisíc Kč

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

Vzhledem k použitým vstupním údajům ve srovnávací metodice, tzn. konečným kupním cenám, bez informací zda je sazba DPH v ceně zahrnuta či nikoli, konstatuji, že i stanovená výsledná obvyklá cena je cenou konečnou, ve které není sazba DPH řešena.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.10001	2
Kopie katastrální mapy ze dne 28.4.2021	1
Fotodokumentace	2

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20210071.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Prohlašuji v souladu s ust. § 127a zákona č. 99/1963 Sb., ve znění zákona č. 139/2015 Sb., že tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 19/2021 evidence posudků.

Ve Velaticích 27.4.2021

[redacted]

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.3.

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.10001

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.01.2021 08:15:57*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **610950 Trnitá** List vlastnictví: **10001**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1083	**429**	**ostatní plocha**	**zeleň**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
1084	**363**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
Součástí je stavba: **Trnitá, č.p. 368, obč.vyb.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **1084**				
1092/1	**1311**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
1092/2	**282**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
1092/3	**62**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
Na pozemku stojí stavba: **bez čp/če, jiná st., LV 295**				
1092/4	**209**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
1096	**361**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
1097	**1742**	**ostatní plocha**	**zeleň**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
1098	**213**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
1102	**85**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **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.
strana 1

č. BKON/02103/2021

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.01.2021 08:15:57*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **610950 Trnitá** List vlastnictví: **10001**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

- **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:391/1997 Z-3100391/1997-702

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

- **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:156/1998 Z-3100156/1998-702

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

- **Notářský zápis o narovnání NZ 302/2001 N 341/1001 ze dne 01.08.2001.**

  Z-9417/2001-702

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

- **Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) MO/V-1243/2004 /Th - § 1 ze dne 16.04.2004.**

  Z-10108/2004-702

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

- **Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) MO/V-2942/2003 /Žam § 1 odst. 1 ze dne 10.06.2005.**

  Z-14162/2005-702

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

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

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 29.01.2021 08:15:58*
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město
Burianová Dagmar

Podpis, razítko: *Řízení PÚ:* 789/21

OSVOBOZENO OD SPRÁVNÍCH POPLATKŮ

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město 25

Kopie katastrální mapy ze dne 28.4.2021

Fotodokumentace

pozemky parc.č. 1092/2, 1092/1

pozemek parc.č. 1092/1

pozemek parc.č. 1097, 1098

pozemek parc.č. 1097, 1102

interiér budovy č.p. 368

interiér budovy č.p. 368

interiér budovy č.p. 368

interiér budovy č.p. 368

interiér budovy č.p. 368

interiér budovy č.p. 368

DODATEK č.1
ZNALECKÉHO POSUDKU

číslo položky: 19/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu dodatku znaleckého posudku

pozemky: parc.č. 1083, parc.č. 1084 součástí je stavba Trnitá, č.p. 368 (budova obč. vyb.), parc.č. 1092/1, parc.č. 1092/2, parc.č. 1092/3, parc.č. 1092/4, parc.č. 1096, parc.č. 1097, parc.č. 1098, parc.č. 1102, k.ú. Trnitá.

Znalec:	**Ing. Tomáš Volek**	
Adresa:	Velatice 214, 664 05 Velatice	
IČ: 70896461	telefon: 724256828	e-mail: volek@odhady-posudky.cz
DIČ: CZ7003295244	datová schránka: xeit4gu	

Zadavatel:	**STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, IČO: 44992785**
Adresa:	Dominikánské náměstí 196/1, 60200 Brno

Číslo jednací:	MMB/0164763/2021

Počet stran: 10 **Počet vyhotovení:** 3 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 13.05.2022 **Vyhotoveno:** Ve Velaticích 13.05.2022

1. ZADÁNÍ

Z důvodů vývoje cen nemovitých věcí na realitním trhu, je objednatelem požadována aktualizace znaleckého posudku č. 19/2021 ze dne 27.4.2021.

Původní text beze změn.

Nově je níže uveden výpočet srovnávací metody.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

I.

Porovnávací hodnota

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku.

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za ks jako celek nebo za m^2 užitné plochy, m^2 zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Budova č.p. 368 s pozemky parc.č. 1083, 1084

Užitná plocha:	266,00 m^2
Obestavěný prostor:	1 314,96 m^3
Zastavěná plocha:	328,74 m^2
Plocha pozemku:	792,00 m^2

Vzhledem k tomu že se jedná o nemovitou věc s využitím jako mateřská škola, se kterou se na trhu standardně neobchoduje v dostatečné kapacitě, je pro následující výpočet použito srovnání s obdobnými objekty obč. vyb. (např. adminitrativní budovy, prodejny, atd.), které svou velikostí a polohou v městě Brně, jsou s danou nemovitou věcí nejvíce srovnatelné. Jednotlivé odlišnosti oceňované a srovnávané nemovité věci jsou zohledněny v použitých koeficientech.

Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době v Brně zobchodovány tyto nemovité věci:

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**1.**

Lokalita: Brno-Komárov, ul. Lužná 559/3
Popis: Přízemní stavba obč. vyb. využívána jako prodejna potravin. Kolem objektu zpevněné a manipulační plochy. Kupní cena uvedena jako konečná bez informaci o DPH.
Pozemek: 894,00 m^2
Užitná plocha: 410,00 m^2
Použité koeficienty:

Zdroj: Kupní smlouva V 3453/2021-702

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 03/2021	1,00
K2 Poloha - větší vzdálenost od centra města,	1,05
K3 Celkový stav - obdobný	1,00
K4 Účel využití - lepší komerční využitelnost	0,90
K5 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,05
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný objekt	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
21 770 000	410,00	53 098	0,99	**52 567**

Název: **2.**
Lokalita: Brno-Řečkovice, Banskobystrická 984/87
Popis: Realizovaný prodej id. 1/4 pozemku parc.č. 1527, jehož součástí je stavba obč. vyb. č.p. 984. Jednalo se o prodej závodu - ordinace praktického lékaře, kdy součástí prodeje byl i movitý majetek za 90.000,-Kč.
Celková kupní cena 3.300.000,-Kč - 90.0000,-Kč = 3.210.000,-Kč (za id.1/4 nemovitosti). Kupní cena uvedena jako konečná bez informaci o DPH.
Pozemek: 348,00 m^2
Užitná plocha: 290,00 m^2
Použité koeficienty:

Zdroj: Smlouva o koupi závodu, V-9004/2021-702

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 04/2021	1,00
K2 Poloha - větší vzdálenost od centra	1,05
K3 Celkový stav - obdobný	1,00
K4 Účel využití - obdobný	1,00
K5 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,05
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej menšinového podílu	1,10

Cena [Kč] k 20.4.2021	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
12 840 000	290,00	44 276	1,21	**53 574**

Název: **3.**
Lokalita: Brno-Královo Pole, Palackého třída 183/38
Popis: Realizovaný prodej pozemku parc.č. 1197, jehož součástí je stavba obč. vyb. č.p. 183. Zděná rohová stavba, částečně podsklepená s jedním nadzemním podlažím, využívána ke komerčním účelům (prodejna, pobočka České spořitelny). Nezastavěná část pozemku tvoří menší oplocený dvůr. Kupní cena uvedena jako konečná bez informaci o DPH.
Pozemek: 516,00 m^2
Užitná plocha: 260,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 01/2021 1,00

K2 Poloha - větší vzdálenost od centra, ale frekventovanější třída 1,00

K3 Celkový stav - obdobný 1,00

K4 Účel využití - lepší komerční využitelnost 0,95

K5 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí 1,05

K6 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný objekt 1,00

Zdroj: Kupní smlouva, V-25043/2020-702

Cena [Kč] k 8.1.2021	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
12 670 000	260,00	48 731	1,00	**48 731**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

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

Minimální jednotková porovnávací cena	48 731 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	51 624 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	53 574 Kč/m^2

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání obchodovaných nemovitých věcí v Brně s oceňovanou nemovitostí, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, účel využití, stavebně technický stav nemovitosti, pozemkové zázemí, vybavenost a standard, atd.). Jedná se o stavbu obč.vyb. s dostatečným pozemkovým zázemím, situovanou při ul. Skořepka. Ve výše uvedeném přehledu jsou uvedeny realizované prodeje obdobných objektů. Po korekci k oceňované nemovitosti lze uvažovat s obvyklou cenou v rozmezí 48.700,-Kč/m^2 až 53.600,-Kč/m^2 užitné plochy. Silné a slabé stránky srovnatelných nemovitostí, ve vztahu k oceňované, jsou patrny z uvedeného přehledu.
Po zvážení všech okolností, majících vliv na současnou obvyklou cenu nemovitosti, uvažuji obvyklou cenu ve středním pásmu upraveného cenového rozpětí tj. po zaokrouhlení celkem 13.700.000,-Kč

Stanovená porovnávací hodnota	
Porovnávací hodnota	**13 700 000 Kč**
Jednotková cena	51 504 Kč/m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**13 700 000 Kč**

II.

Porovnávací hodnota

Pozemky parc.č. 1092/1, 1092/2, 1092/3, 1092/4.

Plocha pozemků:	1 864,00 m^2

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, druh pozemku a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **realizované prodejní ceny** v daném katastrálním území (k.ú.) nebo v

obdobných k.ú. města Brna vztažené na 1 m^2 plochy pozemků.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **1.**
Lokalita: Brno, ul. Dornych
Popis: Parc.č. 1169/1, 1172/2, 1173, 1178/1, 1181, k.ú. Komárov. Rovinaté pozemky v druhu zastavěná plocha, ostatní plocha a zahrada určené pro výstavbu dle ÚP - plocha smíšená obytná. Přístup z ul. Dornych, přes pozemek jiného vl. Kupní cena uvedena jako konečná bez informaci o DPH.
Pozemek: 2 512,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 06/2021 1,00
K2 Lokalita - obdobná 1,00
K3 Využití - obdobné dle ÚP, ale bez ochranného pásma drah 0,90
K4 Přístup - obdobný 1,00
K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení na IS 1,00
K6 Ostatní - srovnatelný 1,00

Zdroj: Kupní smlouva, V-12792/2021-702

Cena [Kč] k 25.6.2021	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
16 093 067	2 512	6 406	0,90	**5 765**

Název: **2.**
Lokalita: ul. Slepá, Brno, k.ú. Zábrdovice
Popis: Pozemky parc.č. 342, 343/1, 343/3, součástí je stavba výroby č.p.860 + stavba bez čp/če pro výrobu a skladování na pozemku jiného vlastníka. Pozemky v druhu ostatní plocha a zastavěná plocha. Územní plán: stabilizovaná SO - smíšená plocha obchodu a služeb. Přístup: z ulice Slepá. IS: napojení na veškeré IS. Ostatní: na pozemku parc.č. 343/3 stavba výroby, které budou zdemolována. Kupní cena uvedena jako konečná bez informaci o DPH.
Pozemek: 2 919,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 02/2021 1,00
K2 Lokalita - dále od centra, 1,10
K3 Využití - obdobné dle ÚP, ale bez ochranného pásma drah 0,90
K4 Přístup - lepší přímo z veřejné komunikace 0,90
K5 Inženýrské sítě - lepší možnost napojení na IS 0,90
K6 Ostatní - náklady na demolici stavby 1,10

Zdroj: Kupní smlouva, V-1489/2021-702

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
15 000 000	2 919	5 139	0,88	**4 522**

Název: **3.**
Lokalita: Brno, ul. Milady Horákové, Koliště
Popis: Realizovaný prodej id. 68000/2625125 pozemků parc.č. 556/18, 556/20, ve vnitrobloku za bytovými domy. Kupní cena uvedena jako konečná bez informaci o

DPH.

Pozemek: 747,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 02/2021 1,00

K2 Lokalita - obdobná 1,00

K3 Využití - obdobné dle ÚP, ale bez ochranného pásma drah 0,90

K4 Přístup - obdobný 1,00

K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení na IS 1,00

K6 Ostatní - prodej menšinového podílu 1,15

Zdroj: Kupní smlouva, V-1033/2021-702

Cena [Kč] k 16.2.2021	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
2 614 509	747	3 500	1,04	**3 640**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

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

Minimální jednotková porovnávací cena	3 640 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 642 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	5 765 Kč/m^2

*Z***důvodnění jednotkové ceny pozemků**

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 3.600,- Kč/m^2 až 5.800,- Kč/m^2.

Vzhledem k poloze v širším centru města, tvaru a funkčnímu využití, se zohledněním absence přístupu z veřejné zpevněné komunikace, absence přípojek inženýrských sítí a polohy části pozemků v ochranném pásmu drah, stanovuji jednotkovou obvyklou cenu za 1 m^2 pozemků ve střením pásmu zjištěného rozmezí, tj. po zaokrouhlení na 4.600,- Kč/m^2.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	**4 600 Kč/m^2**
Výměra pozemku	1 864,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**8 574 400 Kč**

III.

Porovnávací hodnota

Pozemky (parc.č. 1096, 1097, 1098, 1102).

Plocha pozemku: 2 401,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **1.**
Lokalita: ul. Rybářská, Brno, k.ú. Staré Brno
Popis: Pozemky id. 7/18 parc.č. 914/1, 914/4, 915/2, 916/4, 916/5 o výměře 1112 m^2, id.

1/3 parc.č. 914/3 o výměře 144 m^2 a id. 7/36 parc.č. 914/6 o výměře 76 m2 v druhu ostatní plocha. Územní plán: plochy komunikací a prostranství místního významu. Přístup: přímo z veřejné komunikace. IS: možnost napojení na veškeré IS. Ostatní: prodej menšinového podílu. Kupní cena uvedena jako konečná bez informaci o DPH.

Pozemek: 496,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 07/2020 1,00

K2 Lokalita - lepší v bytové zástavbě 0,80

K3 Využití - obdobné dle ÚP, ale bez omezení ochr. pásmem drah 0,90

K4 Přístup - obdobný 1,00

K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení na IS 1,00

K6 Ostatní - prodej menšinového podílu 1,10

Zdroj: Kupní smlouva, V-11780/2020-702

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
5 000 000	496	10 081	0,79	**7 964**

Název: **2.**

Lokalita: ul. Vlhká, Křenová, Brno, k.ú. Trnitá

Popis: Pozemky parc.č. 1107/4, 1107/5 v druhu ostatní plocha. Územní plán: návrhová D - hromadné odstavné parkovací garáže. Přístup: přímo z veřejné komunikace. IS: možnost napojení na veškeré IS. Ostatní: probíhá územní řízení na výstavbu podzemního kabelového vedení NN. Kupní cena uvedena jako konečná bez informaci o DPH.

Pozemek: 644,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 2/2020 1,00

K2 Lokalita - stejná lokalita, ale lepší poloha u hlavní komunikace 0,80

K3 Využití - lepší dle ÚP, ale i ochranná pásma podzemních vedení 0,90

K4 Přístup - obdobný 1,00

K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení na IS 1,00

K6 Ostatní - probíhá územní řízení 0,90

Zdroj: Kupní smlouva, V-954/2020-702

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
9 800 000	644	15 217	0,65	**9 891**

Název: **3.**

Lokalita: Brno, ul. Dornych

Popis: Parc.č. 1169/1, 1172/2, 1173, 1178/1, 1181, k.ú. Komárov. Rovinaté pozemky v druhu zastavěná plocha, ostatní plocha a zahrada určené pro výstavbu dle ÚP - plocha smíšená obytná. Přístup z ul. Dornych, přes pozemek jiného vl.
Kupní cena uvedena jako konečná bez informaci o DPH.

Pozemek: 2 512,00 m^2

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 06/2021		1,00		
K2 Lokalita - obdobná		1,00		
K3 Využití - obdobné dle ÚP, ale bez ochranného pásma drah		0,90		
K4 Přístup - horší		1,20		
K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení na IS		1,00		
K6 Ostatní - srovnatelný		1,00		
Cena [Kč] k 25.6.2021	**Výměra pozemku** [m²]	**Jedn. cena** [Kč/m²]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m²]
16 093 067	2 512	6 406	1,08	**6 918**

Zdroj: Kupní smlouva, V-12792/2021-702

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

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

Minimální jednotková porovnávací cena	6 342 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 066 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	9 891 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v poměrně širokém rozmezí 6.300,- Kč/m² až 9.900,- Kč/m².

Vzhledem k poloze v širším centru města, tvaru, možnosti přístupu z veřejné zpevněné komunikace a možnému napojení na veškeré inženýrské sítě probíhající v přilehlé komunikaci, ale se zohledněním funkčního využití jak dle stávajícího tak i navrhovaného územního plánu, polohy pozemků v ochranném pásmu drah, stanovuji jednotkovou obvyklou cenu za 1 m² pozemků ve střením pásmu zjištěného rozmezí, tj. po zaokrouhlení na 8.100,- Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	**8 100 Kč/m²**
Výměra pozemku	2 401,00 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**19 448 100 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

I.

Porovnávací hodnota

Budova č.p. 368 s pozemky parc.č. 1083, 1084 — 13 700 000,- Kč

I. - Obvyklá cena

13 700 000 Kč

slovy: Třináctmilionůsedmsettisíc Kč

II.

Porovnávací hodnota

Pozemky parc.č. 1092/1, 1092/2, 1092/3, 1092/4. 8 574 400,- Kč

II. - Obvyklá cena

8 574 000 Kč

slovy: Osmmilionůpětsetsedmdesátčtyřitisíc Kč

III.

Porovnávací hodnota

Pozemky parc.č. 1096, 1097, 1098, 1102. 19 448 100,- Kč

III. - Obvyklá cena

19 448 000 Kč

slovy: Devatenáctmilionůčtyřistačtyřicetosmtisíc Kč

Obvyklá cena (celkem)

41 722 000 Kč

slovy: Čtyřicetjednamilionůsedmsetdvacetdvatisíc Kč

Silné stránky

- poloha v širším centru města, možnost využití dané územním plánem

Slabé stránky

- ochranné pásmo drah, absence přístupu z veřejné komunikace u pozemků II.

6. ZÁVĚR

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

obvyklou cenu nemovitých věcí - pozemků parc.č. 1083, parc.č. 1084 součástí je stavba Trnitá, č.p. 368 (budova obč. vyb.), parc.č. 1092/1, parc.č. 1092/2, parc.č. 1092/3, parc.č. 1092/4, parc.č. 1096, parc.č. 1097, parc.č. 1098, parc.č. 1102, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město, podle tohoto dodatku č.1 znaleckého posudku č. 19-2021, k datu ocenění 10.5.2022 po zaokrouhlení na:

41 722 000 Kč

slovy: Čtyřicetjednamilionůsedmsetdvacetdvatisíc Kč

Vzhledem k použitým vstupním údajům ve srovnávací metodice, tzn. konečným kupním cenám, bez informací zda je sazba DPH v ceně zahrnuta či nikoli, konstatuji, že i stanovená výsledná obvyklá cena je cenou konečnou, ve které není sazba DPH řešena.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20220051.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 19/2021 evidence posudků.

Ve Velaticích 13.05.2022

Ing. Tomáš Volek
Znalec v oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí, stavebnictví - stavby obytné, stavby průmyslové

Ing. Tomáš Volek

Digitálně podepsal Ing. Tomáš Volek
DN: c=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-70896461, o=Ing. Tomáš Volek, ou=Ing. Tomáš Volek - znalec, ou=1, cn=Ing. Tomáš Volek, sn=Volek, givenName=Tomáš, serialNumber=P728361, title=znalec
Datum: 2022.05.13 08:15:46 +02'00'

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.0.

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 20/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemky: parc.č. 1087/1, parc.č. 1087/2, parc.č. 1087/3 součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. 1087/4, parc.č. 1087/5, parc.č. 1087/6, parc.č. 1088/1, parc.č. 1088/2 k.ú. Trnitá.

Znalec:	[redacted]	
Adresa: IČ: 70896461 DIČ: CZ7003295244		[redacted]

Zadavatel:	**STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, IČO: 44992785**
Adresa:	Dominikánské náměstí 196/1, 60200 Brno

Číslo jednací:	MMB/0164763/2021

Počet stran: 22 (vč. 5 příloh) **Počet vyhotovení:** 3 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 14.4.2021 **Vyhotoveno:** [redacted] 29.4.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti Hutcham Real, s.r.o., IČ 08082065 zapsané na LV č. 295, k.ú. Trnitá.

Jedná se o pozemky parc.č. 1087/1, parc.č. 1087/2, parc.č. 1087/3 součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. 1087/4, parc.č. 1087/5, parc.č. 1087/6, parc.č. 1088/1, parc.č. 1088/2 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město.

**pozn.: na LV č. 295, k.ú. Trnitá je zapsaná i jiná stavba bez čp/če na parc.č. 1087/6, 1092/3 (LV 10001), která byla v minulosti odstraněna a proto není předmětem ocenění.*

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věci, jako podklad pro jednání o majetkové dispozici, a to k datu místního šetření, tj. k 14.4.2021.

Požadavkem objednatele znaleckého posudku je i uvedení, zda je výsledná cena určena znaleckým posudkem cenou s nebo bez DPH.

Objednatel dále nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 488/2020 Sb..

1.2. Účel znaleckého posudku

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

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.4.2021 za přítomnosti paní [redacted] (Brněnské komunikace a.s.)..

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhlašují ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2021 je účinná vyhláška č. 488/2020 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) zákon č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění (změna č. 237/2020 Sb.) o oceňování majetku. Obvyklá cena se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění (změna č. 237/2020 Sb.) o oceňování majetku - se pro

účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Zjištěná cena

Ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 295, k.ú. Trnitá ze dne 1.4.2021.

b) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Trnitá (https://nahlizenidokn.cuzk.cz/).

c) Informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku.

- Zákresy vedení inženýrských sítí z Technické mapy města Brna.

d) Informace a podklady poskytnuté ředitelkou MŠ pan [redacted]

- Dodatek č. 15 ze dne 29.6.2020, ke smlouvě o nájmu ze dne 22.1.1996.

e) Informace a podklady poskytnuté panem Ing. Ladislavem Fňoukou (jednatel společnosti Hutcham Real, s.r.o..

- Znalecký posudek č.677- 47/2020 (ocenění cenou zjištěnou dle cenového předpisu vyhl. č. 188/2019 Sb.), který zpracoval NSG Morison znalecký ústav s.r.o. dne 23.7.2020.

f) Vlastní databáze obchodovaných nemovitostí a databáze spolupracujících znalců.

g) Údaje o dosažených cenách nemovitostí ze sbírky listin, získané dálkovým přístupem (https://katastr.cuzk.cz)

h) Údaje o dosažených cenách nemovitostí ze odborných serverů (https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/)

i) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.

j) Územní plán města Brna (https://gis.brno.cz/ags/upmb/).

k) Mapa města Brna (https://mapy.cz/).

l) Informace z digitálního povodňového portálu (https://www.edpp.cz).

m) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.

n) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..

o) Objednávka znaleckých posudků č. 9562100034 ze dne 8.4.2021.

**pozn.: znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru staveb. Popis staveb a výměry jsou převzaty s poskytnutého znaleckého posudku č. 677-47/2020.*

2.3. Věrohodnost zdroje dat

<u>Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeného ocenění</u>

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

a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.

b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracovaní ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za

účelem stanovení ceny obvyklé pro potřeby uvedené na titulní straně.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Trnitá
Adresa nemovité věci: Skořepka, 602 00 Brno

Vlastnické a evidenční údaje

Hutcham Real s.r.o., Husitská 107/3, 130 00 Praha 3, LV: 295, podíl 1 / 1

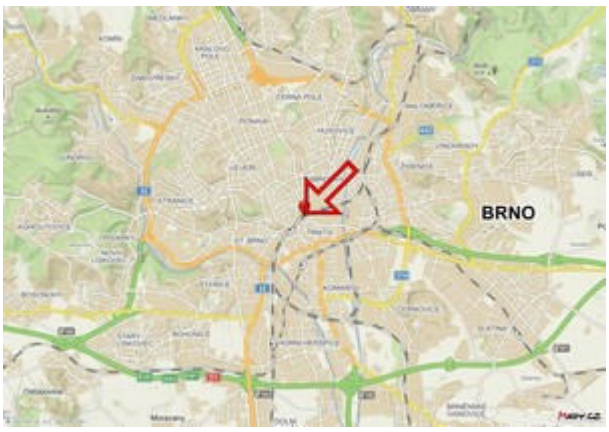
Dokumentace a skutečnost

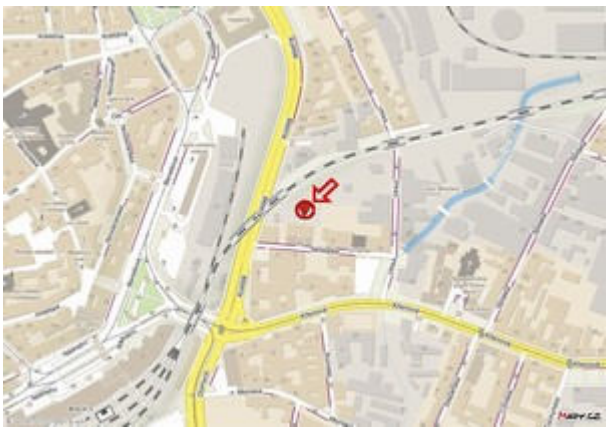
Znalci nebyla předložena žádná výkresová dokumentace ke stavbě bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. 1087/3, k.ú. Trnitá. Stavba je řádně evidována v dokumentech katastru nemovitostí. Zákres stavby v katastrální mapě odpovídá skutečnému stavu.

Místopis

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

Oceňované nemovité věci jsou situované na severním okraji městské části Trnitá, v lokalitě mezi železniční tratí Brno - Česká Třebová a ulicemi Skořepka a Vlhká. Nejbližší zastávka MHD „Vlhká" je vzdálena cca 5 min. chůze.





Zdroj: https://mapy.cz/

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky, které jsou součástí oploceného areálu bývalého tenisového klubu, jehož provoz byl již v minulosti ukončen a v současné době je areál volný nevyužívaný.

Pozemky:

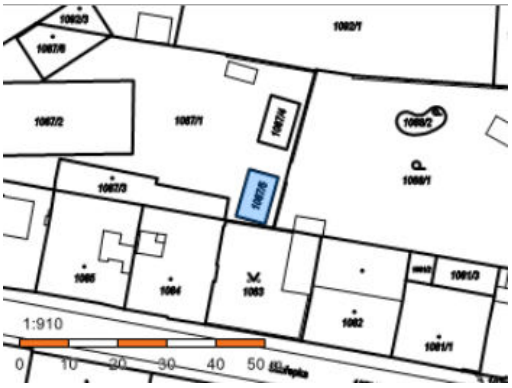
- parc.č. 1087/1, ostatní plocha o výměře 1392 m^2. Rovinatý pozemek využívaný jako jiná plocha. Na pozemku je postavena jednoduchá zděná vedlejší stavba s pultovou střechou, která není předmětem evidence katastru nemovitostí. zastavěná plocha stavby 7,15 m^2. Součástí pozemku jsou trvalé porosty standardního rozsahu.

- parc.č. 1087/2, ostatní plocha o výměře 502 m^2. Rovinatý pozemek využívaný jako sportoviště (původní antukový kurt).

- parc.č. 1087/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 192 m^2. Součástí pozemku je jiná stavba bez čp/če, která je postavena na celé ploše pozemku. Jedná se o zděnou nepodsklepenou stavbu s jedním nadzemním podlažím a pultovou střechou s nízkým spádem. Původně hospodářská stavba byla v minulosti využívána jako restaurace a zázemí sportoviště a její stáří se odhaduje na cca 100 let. Budova je volná nevyužívána a její stavebně technický stav je špatný, dlouhodobě neudržovaný. Jedná se o stavbu určenou k demolici. Povolení k odstranění stavby nebylo znalci předloženou. Původně byla budova připojena na rozvod elektřiny, veřejného vodovodu a kanalizaci. Funkčnost přípojek nebylo možné ověřit.

- parc.č. 1087/4, ostatní plocha o výměře 59 m^2. Rovinatý pozemek využívaný jako jiná plocha. Na pozemku je postavena jednoduchá dřevěná vedlejší stavba se sedlovou střechou s mírným spádem. Stavba ve špatném technickém stavu.

- parc.č. 1087/5, ostatní plocha o výměře 60 m^2. Rovinatý pozemek využívaný jako jiná plocha. Na pozemku je postavena jednoduchá dřevěná vedlejší stavba s pultovou střechou s mírným spádem. Stavba ve špatném technickém stavu.



- parc.č. 1087/6, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 109 m^2. Rovinatý pozemek využívaný jako jiná plocha.

**pozn.: původní stavba postavena na pozemku byla v minulosti po vyhoření odstraněna.*

Dále jsou předmětem ocenění pozemky parc.č. 1088/1, 1088/2 dlouhodobě pronajímané a využívané pro potřeby školní zahrady pro sousední MŠ Brno, Skořepka 5, p.o.. Znalci byl předložen Dodatek č.15 ke smlouvě o nájmu ze dne 22.1.1996, uzavřen na základě usnesení RMČ Brno-střed č. RMČ/2020/72/21 ze dne 22.6.2020. Nájem je sjednán na dobu určitou do 30.6.2021. Tato skutečnost nemá vliv na stanovenou výslednou cenu obvyklou.

<u>Pozemky:</u>

- parc.č. 1088/1, zahrada o výměře 1714 m^2. Rovinatý pozemek využívaný jako oplocená školní zahrada. Na pozemku je postavena jednoduchá zděná vedlejší stavba s pultovou střechou, která je zakreslena v katastrální mapě. Zastavěná plocha stavby cca 19 m^2. Součástí pozemku jsou trvalé porosty standardního rozsahu.

- parc.č. 1088/2, zahrada o výměře 39 m^2. Rovinatý pozemek, který je součástí oplocené školní zahrady. Na pozemku je postavené betonové zahradní jezírko.

Pozemky spolu tvoří ucelený celek přibližně lichoběžníkového tvaru. Pozemky jsou napojené na hlavní řady inženýrských sítí (veřejný vodovod, elektřina, kanalizace). Funkčnost přípojek nebolo možné ověřit. Pozemky parc.č. 1087/6, parc.č. 1087/2 a západní část pozemku parc.č. 1087/1 jsou dotčeny ochranným pásmem dráhy. Ochranné pásmo dráhy je v České republice definováno zákonem č. 266/1994 Sb., o dráhách. Ten stanovuje rozsah tohoto pásma dle typu dráhy a dále upravuje práva a povinnosti vlastníků a dalších osob v souvislosti s nemovitostmi v tomto ochranném pásmu a činnostmi, které v něm lze provádět.

<u>Součástí a příslušenství</u>

- vedlejší stavby viz. text výše, venkovní úpravy standardního rozsahu. Jedná se zpevněné plochy, oplocení pozemků (zděné, pletivové), vjezdovou bránu, branky, přípojky IS do budovy jiné stavby bez čp/če. Stavebně technický stav je průměrný až podprůměrný.

- součástí jsou trvalé porosty standardního rozsahu.

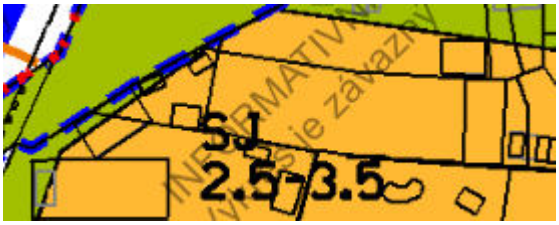
Existence těchto součástí a příslušenství nemá zásadní vliv na stanovenou obvyklou cenu.

<u>Přístup</u>

Ze západní strany je přístup do areálu umožněn z veřejné zpevněné komunikace ul. Koliště na pozemku parc.č. 1065/1 ve vlastnictví Statutárního města Brna, ale pouze pro pěší. Příjezd automobilem k pozemkům je možný z ulice Vlhká, ze severní strany přes pozemky parc.č. 1090/1, 1091/1, 1093/1 ve vlastnictví České republiky (právo hospodařit s majetkem státu: Správa železnic, státní organizace) a přes pozemky parc.č. 1097, 1092/1, 1092/4 ve vlastnictví Statutárního města Brna. Tento vjezd do areálu přes pozemky jiného vlastníka není právně ošetřen věcným břemenem.

<u>Územní plán</u>

Územní plán města Brna, schválený usnesením XLII. zasedání Zastupitelstva města Brna ze dne 3. listopadu 1994, je platný ve znění vydaných změn ÚPmB.



Předmětné pozemky parc.č. 1088/1, 1087/4, 1087/5, a částí parc.č. 1087/1, 1087/2, 1087/3 leží ve stavební návrhové ploše s funkcí - smíšená plocha, funkční typ SJ - jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru.

Západní část pozemků parc.č. 1087/1, parc.č. 1087/2, parc.č. 1087/6 leží nestavební návrhové ploše s funkcí - plocha městské zeleně, funkční typ ZO - plocha ostatní městské zeleně.

Návrh územního plánu

Návrh je zpracováván na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.

Předmětné pozemky leží v ploše přestavby s rozdílným způsobem využití C - plocha smíšená obytná, s kompaktní strukturou zástavby.

Pozemky se nenachází v záplavovém území.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:
NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář:
Přístup do areálu je umožněn z veřejné komunikace ul. Koliště pouze pro pěší. Vjezd do areálu vede přes pozemky jiného vlastníka (viz. text výše)

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Ochranná pásma
Komentář:
- ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam.
- ochranné pásmo drah

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Zástavní právo
Komentář:
Na LV č. 295, k.ú. Trnita ze dne 1.4.2021 jsou v oddíle C Věcná práva zatěžující nemovitosti uvedeny:

```
o Zástavní právo smluvní
   existující i budoucí pohledávky do výše 500.000,- EUR
      Oprávnění pro
         Vrinten Johannes Cornelis Coleta, Duiksehoef 2, 5175 PG
         Loon op Zand, Nizozemsko, RČ/IČO: 530517
      Povinnost k
         Parcela: 1087/1, Parcela: 1087/2, Parcela: 1087/3, Parcela: 1087/4, Parcela:
         1087/5, Parcela: 1087/6, Parcela: 1088/1, Parcela: 1088/2
         Stavba: bez čp/če na parc. 1087/6, 1092/3
   Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.  ze dne 08.06.2020. Právní
           účinky zápisu k okamžiku 12.06.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 15.12.2020.
                                                                        V-10367/2020-702
   Pořadí k 12.06.2020 08:00
```

o **Zástavní právo smluvní**
existující i budoucí pohledávky do výše 500.000,- EUR
Oprávnění pro
Laros Lucien Thomas Jozef, Keizersgracht 456 B, 1016 GE
Amsterdam, Nizozemsko, RČ/IČO: 610531
Povinnost k
Parcela: 1087/1, Parcela: 1087/2, Parcela: 1087/3, Parcela: 1087/4, Parcela: 1087/5, Parcela: 1087/6, Parcela: 1088/1, Parcela: 1088/2
Stavba: bez čp/če na parc. 1087/6, 1092/3
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 15.12.2020. V-10367/2020-702
Pořadí k 12.06.2020 08:00

o **Zákaz zcizení a zatížení**
bez předchozího písemného souhlasu zástavních věřitelů, a to po dobu trvání zástavní práva - dle čl. 4. smlouvy
Oprávnění pro
Laros Lucien Thomas Jozef, Keizersgracht 456 B, 1016 GE
Amsterdam, Nizozemsko, RČ/IČO: 610531
Vrinten Johannes Cornelis Coleta, Duiksehoef 2, 5175 PG
Loon op Zand, Nizozemsko, RČ/IČO: 530517
Povinnost k
Parcela: 1087/1, Parcela: 1087/2, Parcela: 1087/3, Parcela: 1087/4, Parcela: 1087/5, Parcela: 1087/6, Parcela: 1088/1, Parcela: 1088/2
Stavba: bez čp/če na parc. 1087/6, 1092/3
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 15.12.2020. V-10367/2020-702
Pořadí k 12.06.2020 08:00

Výsledná obvyklá cena je stanovena bez zohlednění výše uvedených omezení zástavními právy a zákazem zcizení a zatížení.

Ostatní rizika:
ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou
NE Nebyla zjištěna ani na ně nebyl znalec upozorněn
Komentář:
Byl předložen Dodatek č.15 ke smlouvě o nájmu ze dne 22.1.1996, uzavřen na základě usnesení RMČ Brno-střed č. RMČ/2020/72/21 ze dne 22.6.2020. Nájem je sjednán na dobu určitou do 30.6.2021. Tato skutečnost nemá vliv na stanovenou výslednou cenu obvyklou.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Porovnávací hodnota

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku.

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

Pozemky parc.č. 1087/1, parc.č. 1087/2, parc.č. 1087/3 součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. 1087/4, parc.č. 1087/5, parc.č. 1087/6, parc.č. 1088/1, parc.č. 1088/2

Plocha pozemku: 4 067,00 m^2

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, druh pozemku a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **realizované prodejní ceny** v daném katastrálním území (k.ú.) nebo v obdobných k.ú. města Brna vztažené na 1 m^2 plochy pozemků.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **1.**
Lokalita: ul. Trnitá, Brno, k.ú. Trnitá
Popis: Pozemky parc.č.927/4, 931, 932/4, 932/5, 933, 936/3, 974/2, 974/40 v druhu ostatní plocha, zastavěná plocha nebo zahrada. Územní plán: návrhová SJ - jádrová tj. smíšená plocha centrálního charakteru. Přístup: z ulice Trnitá. IS: možnost napojení na veškeré IS vedoucí v těsné blízkosti pozemků. Ostatní:
Pozemek: 7 027,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 08/2019 1,00
K2 Lokalita - výrazně lepší, poblíž nákupní zóny 0,85
K3 Využití - stejné dle ÚP, ale bez ochranného pásma drah 0,95
K4 Přístup - lepší z veřejné komunikace 0,95
K5 Inženýrské sítě - lepší možnost napojení na IS 0,95
K6 Ostatní - bez nákladů na demolici 0,97

Zdroj: Kupní smlouva, V-15472/2019-702

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Celkový koef. K_C	Upr. jedn. cena [Kč/m^2]
52 000 000	7 027	7 400	0,71	**5 254**

Název: **2.**
Lokalita: ul. Slepá, Brno, k.ú. Zábrdovice
Popis: Pozemky parc.č. 342, 343/1, 343/3, součástí je stavba výroby č.p.860 + stavba bez

čp/če pro výrobu a skladování na pozemku jiného vlastníka. Pozemky v druhu ostatní plocha a zastavěná plocha. Územní plán: stabilizovaná SO - smíšená plocha obchodu a služeb. Přístup: z ulice Slepá. IS: napojení na veškeré IS. Ostatní: na pozemku parc.č. 343/3 stavba výroby, které budou zdemolována.

Pozemek: 2 919,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 02/2021 1,00

K2 Lokalita - horší, dále od centra 1,10

K3 Využití - obdobné dle ÚP, ale bez ochranného pásma drah 0,95

K4 Přístup - nepatrně lepší i vjezd z veřejné komunikace 0,95

K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení na IS 1,00

K6 Ostatní - obdobné náklady na demolici stavby 1,00

Zdroj: Kupní smlouva, V-1489/2021-702

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
15 000 000	2 919	5 139	0,99	**5 088**

Název: **3.**

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

Popis: Pozemek parc.č. 785 v druhu zahrada. Územní plán: stabilizovaná SV - smíšená plocha výroby a služeb. Přístup: není přímo z veřejné komunikace, ale přes domy z ul. Cejl. IS: bez napojení na IS. Ostatní: využíváno jako zahrada za bytovými domy

Pozemek: 616,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 11/2020 1,00

K2 Lokalita - nedaleká 1,00

K3 Využití - obdobné dle ÚP, ale omezené polohou ve vnitrobloku 1,10

K4 Přístup - horší možnost přístupu, pouze průjezdem 1,10

K5 Inženýrské sítě - horší možnost napojení na IS 1,10

K6 Ostatní - bez nákladu na demolici 0,97

Zdroj: Kupní smlouva, V-21131/2021-702

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
2 306 000	616	3 744	1,29	**4 830**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

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

Minimální jednotková porovnávací cena	4 830 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 057 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	5 254 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky v dané lokalitě a čase

jsou obchodovatelné v rozmezí 4.830,- Kč/m^2 až 5.254,- Kč/m^2.

Vzhledem k poloze v širším centru města, tvaru a funkčnímu využití, se zohledněním absence příjezdu z veřejné zpevněné komunikace (pouze přístup pro pěší), existenci stávajících přípojek IS, polohy části pozemků v ochranném pásmu drah, existenci staveb určených k demolici, stanovuji jednotkovou obvyklou cenu za 1 m^2 pozemků ve střením pásmu zjištěného rozmezí, tj. po zaokrouhlení na 5.000,- Kč/m^2.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	**5 000 Kč/m^2**
Výměra pozemku	4 067,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**20 335 000 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota

Pozemky celkem 20 335 000,- Kč

Obvyklá cena

20 335 000 Kč

slovy: Dvacetmilionůtřistatřicetpěttisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti Hutcham Real, s.r.o., IČ 08082065 zapsané na LV č. 295, k.ú. Trnitá.

Jedná se o pozemky parc.č. 1087/1, parc.č. 1087/2, parc.č. 1087/3 součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. 1087/4, parc.č. 1087/5, parc.č. 1087/6, parc.č. 1088/1, parc.č. 1088/2 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město.

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věci, jako podklad pro jednání o majetkové dispozici, a to k datu místního šetření, tj. k 14.4.2021.

Požadavkem objednatele znaleckého posudku je i uvedení, zda je výsledná cena určena znaleckým posudkem cenou s nebo bez DPH.

Objednatel dále nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 488/2020 Sb..

6.2. Odpověď

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

obvyklou cenu nemovitých věcí - pozemků parc.č. 1087/1, parc.č. 1087/2, parc.č. 1087/3 součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. 1087/4, parc.č. 1087/5, parc.č. 1087/6, parc.č. 1088/1, parc.č. 1088/2, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město, podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného k datu ocenění 14.4.2021 po zaokrouhlení na:

20 335 000 Kč

slovy: Dvacetmilionůtřistatřicetpěttisíc Kč

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

Vzhledem k použitým vstupním údajům ve srovnávací metodice, tzn. konečným kupním cenám, bez informací zda je sazba DPH v ceně zahrnuta či nikoli, konstatuji, že i stanovená výsledná obvyklá cena je cenou konečnou, ve které není sazba DPH řešena.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 295	3
Kopie katastrální mapy ze dne 29.4.2021	1
Fotodokumentace	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20210071.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Prohlašuji v souladu s ust. § 127a zákona č. 99/1963 Sb., ve znění zákona č. 139/2015 Sb., že tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 20/2021 evidence posudků.

Ve Velaticích 29.4.2021

[redacted]

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

[redacted]

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.3.

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 295

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *01.04.2021 10:38:22*

Okres: CZ0642 Brno-město — Obec: 582786 Brno
Kat.území: 610950 Trnitá — List vlastnictví: 295

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Hutcham Real, s.r.o., Husitská 107/3, Žižkov, 13000 Praha 3	08082065	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1087/1	1392	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
1087/2	502	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
1087/3	192	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1087/3				
1087/4	59	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
1087/5	60	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
1087/6	109	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st.				
1088/1	1714	zahrada		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, zemědělský půdní fond
1088/2	39	zahrada		ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
bez čp/če	jiná st.	1087/6 1092/3, LV 10001	

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

čj. BKOM/07449/2021

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.04.2021 10:38:22*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **610950 Trnitá** List vlastnictví: **295**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**
  existující i budoucí pohledávky do výše 500.000,- EUR
  Oprávnění pro
  [redacted]
  Povinnost k
  Parcela: 1087/1, Parcela: 1087/2, Parcela: 1087/3, Parcela: 1087/4, Parcela: 1087/5, Parcela: 1087/6, Parcela: 1088/1, Parcela: 1088/2
  Stavba: bez čp/če na parc. 1087/6, 1092/3
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 15.12.2020. V-10367/2020-702**
  Pořadí k **12.06.2020 08:00**

- **Zástavní právo smluvní**
  existující i budoucí pohledávky do výše 500.000,- EUR
  Oprávnění pro
  [redacted]
  Amsterdam, Nizozemsko, RC/IČO: 610531
  Povinnost k
  Parcela: 1087/1, Parcela: 1087/2, Parcela: 1087/3, Parcela: 1087/4, Parcela: 1087/5, Parcela: 1087/6, Parcela: 1088/1, Parcela: 1088/2
  Stavba: bez čp/če na parc. 1087/6, 1092/3
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 15.12.2020. V-10367/2020-702**
  Pořadí k **12.06.2020 08:00**

- **Zákaz zcizení a zatížení**
  bez předchozího písemného souhlasu zástavních věřitelů, a to po dobu trvání zástavního práva - dle čl. 4. smlouvy
  Oprá
  [redacted]
  Povi
  Listina
  [redacted]
  Pořadí k **12.06.2020 08:00**

D Poznámky a další obdobné údaje - **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.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.04.2021 10:38:22*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **610950 Trnitá** List vlastnictví: **295**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 23.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2020 08:59:16. Zápis proveden dne 28.02.2020.**

V-2260/2020-702

Pro: **Hutcham Real, s.r.o., Husitská 107/3, Žižkov, 13000 Praha 3** *RČ/IČO:* **08082065**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
1088/1	**25600**	**1714**
1088/2	**25600**	**39**

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

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

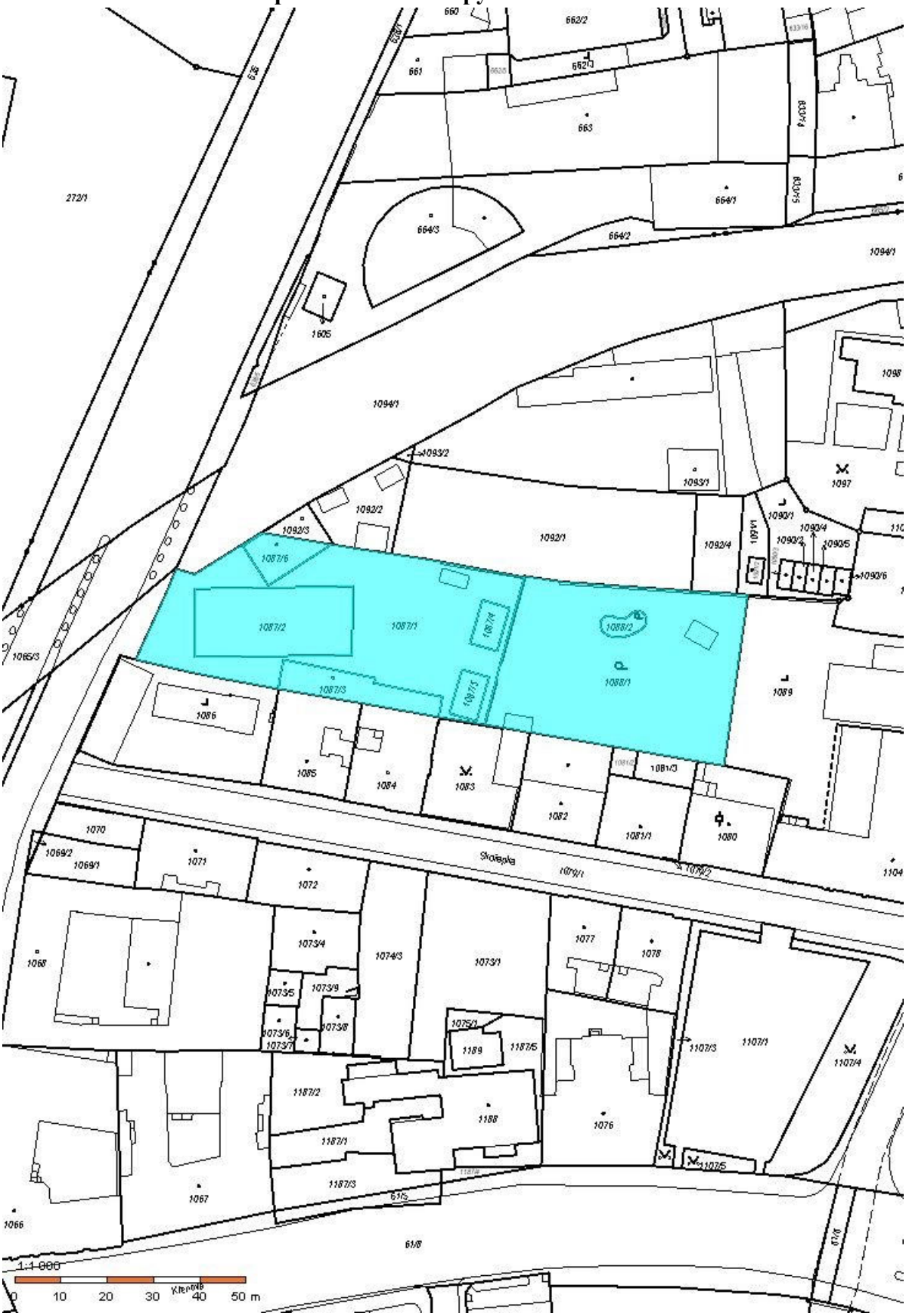
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 01.04.2021 10:38:23*
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město
Burianová Dagmar

Podpis, razítko: *Řízení PÚ:* 2609/21

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj Katastrální pracoviště Brno-město 25

OSVOBOZENO OD SPRÁVNÍCH POPLATKŮ

Kopie katastrální mapy ze dne 29.4.2021



Fotodokumentace

DODATEK č.1
ZNALECKÉHO POSUDKU

číslo položky: 20/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu dodatku znaleckého posudku

pozemky: parc.č. 1087/1, parc.č. 1087/2, parc.č. 1087/3 součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. 1087/4, parc.č. 1087/5, parc.č. 1087/6, parc.č. 1088/1, parc.č. 1088/2 k.ú. Trnitá.

Znalec:	[redacted]	
Adresa: IČ: 70896461 DIČ: CZ7003295244	[redacted]	ce [redacted]

Zadavatel:	**STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, IČO: 44992785**
Adresa:	Dominikánské náměstí 196/1, 60200 Brno

Číslo jednací:	MMB/0164763/2021

Počet stran: 5 **Počet vyhotovení:** 3 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 13.5.2022 **Vyhotoveno:** Ve Velaticích 13.5.2022

1. ZADÁNÍ

Z důvodů vývoje cen nemovitých věcí na realitním trhu, je objednatelem požadována aktualizace znaleckého posudku č. 20/2021 ze dne 29.4.2021.

Původní text beze změn.

Nově je níže uveden výpočet srovnávací metody.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Porovnávací hodnota

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku.

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

Pozemky parc.č. 1087/1, parc.č. 1087/2, parc.č. 1087/3 součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. 1087/4, parc.č. 1087/5, parc.č. 1087/6, parc.č. 1088/1, parc.č. 1088/2

Plocha pozemku:	4 067,00 m^2

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, druh pozemku a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **realizované prodejní ceny** v daném katastrálním území (k.ú.) nebo v obdobných k.ú. města Brna vztažené na 1 m^2 plochy pozemků.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **1.**
Lokalita: ul. Slepá, Brno, k.ú. Zábrdovice
Popis: Pozemky parc.č. 342, 343/1, 343/3, součástí je stavba výroby č.p.860 + stavba bez čp/če pro výrobu a skladování na pozemku jiného vlastníka. Pozemky v druhu ostatní plocha a zastavěná plocha. Územní plán: stabilizovaná SO - smíšená plocha obchodu a služeb. Přístup: z ulice Slepá. IS: napojení na veškeré IS. Ostatní: na pozemku parc.č. 343/3 stavba výroby, které budou zdemolována. Kupní cena uvedena jako konečná bez informaci o DPH.
Pozemek: 2 919,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 02/2021 1,00
K2 Lokalita - horší, dále od centra 1,10
K3 Využití - obdobné dle ÚP, ale bez ochranného pásma drah 0,95

Zdroj: Kupní smlouva, V-

K4 Přístup - nepatrně lepší i vjezd z veřejné komunikace 0,95 1489/2021-702

K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení na IS 1,00

K6 Ostatní - obdobné náklady na demolici stavby 1,00

Cena [Kč] k 16.2.2021	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** **Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
15 000 000	2 919	5 139	0,99	**5 088**

Název: **2.**

Lokalita: Brno, ul. Dornych

Popis: Parc.č. 1169/1, 1172/2, 1173, 1178/1, 1181, k.ú. Komárov. Rovinaté pozemky v druhu zastavěná plocha, ostatní plocha a zahrada určené pro výstavbu dle ÚP - plocha smíšená obytná. Přístup z ul. Dornych, přes pozemek jiného vl. Kupní cena uvedena jako konečná bez informaci o DPH.

Pozemek: 2 512,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 06/2021 1,00

K2 Lokalita - obdobná 1,00

K3 Využití - obdobné dle ÚP, ale bez ochranného pásma drah 0,95

K4 Přístup - obdobný 1,00

K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení na IS 1,00

K6 Ostatní - bez nákladů na demolici 0,97

Zdroj: Kupní smlouva, V-12792/2021-702

Cena [Kč] k 25.6.2021	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** **Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
16 093 067	2 512	6 406	0,92	**5 894**

Název: **3.**

Lokalita: ul. Rybářská, Brno, k.ú. Staré Brno

Popis: Pozemky id. 7/18 parc.č. 914/1, 914/4, 915/2, 916/4, 916/5 o výměře 1112 m^2, id. 1/3 parc.č. 914/3 o výměře 144 m^2 a id. 7/36 parc.č. 914/6 o výměře 76 m2 v druhu ostatní plocha. Územní plán: plochy komunikací a prostranství místního významu. Přístup: přímo z veřejné komunikace. IS: možnost napojení na veškeré IS. Ostatní: prodej menšinového podílu. Kupní cena uvedena jako konečná bez informaci o DPH

Pozemek: 496,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 07/2020 1,00

K2 Lokalita - lepší 0,80

K3 Využití - obdobné 0,90

K4 Přístup - výrazně lepší 0,80

K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení na IS 1,00

K6 Ostatní - prodej menšinového podílu 1,10

Zdroj: Kupní smlouva, V-11780/2020-702

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** **Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
5 000 000	496	10 081	0,63	**6 351**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

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

Minimální jednotková porovnávací cena	5 088 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 778 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	6 351 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 5.100,- Kč/m^2 až 6.400,- Kč/m^2.

Vzhledem k poloze v širším centru města, tvaru a funkčnímu využití, se zohledněním absence příjezdu z veřejné zpevněné komunikace (pouze přístup pro pěší), existenci stávajících přípojek IS, polohy části pozemků v ochranném pásmu drah, existenci staveb určených k demolici, stanovuji jednotkovou obvyklou cenu za 1 m^2 pozemků ve střením pásmu zjištěného rozmezí, tj. po zaokrouhlení na 5.800,- Kč/m^2.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	**5 800 Kč/m^2**
Výměra pozemku	4 067,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**23 588 600 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota

Pozemky celkem	23 588 600,- Kč

Obvyklá cena

23 589 000 Kč

slovy: Dvacettřimilionůpětsetosmdesátdevěttisíc Kč

Silné stránky

- poloha v širším centru města, rovinaté pozemky, částečné napojení na inženýrské sítě, využití pro výstavbu v souladu s územním plánem

Slabé stránky

- není umožněn příjezd k pozemkům, pouze vstup pro pěší z veřejné komunikace, ochranné pásmo drah

6. ZÁVĚR

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

obvyklou cenu nemovitých věcí - pozemků parc.č. 1087/1, parc.č. 1087/2, parc.č. 1087/3 součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. 1087/4, parc.č. 1087/5, parc.č. 1087/6, parc.č. 1088/1, parc.č. 1088/2, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město, podle tohoto dodatku č.1 znaleckého posudku č. 20-2021, k datu ocenění 10.5.2022 po zaokrouhlení na :

23 589 000 Kč

slovy: Dvacettřimilionůpětsetosmdesátdevěttisíc Kč

Vzhledem k použitým vstupním údajům ve srovnávací metodice, tzn. konečným kupním cenám, bez informací zda je sazba DPH v ceně zahrnuta či nikoli, konstatuji, že i stanovená výsledná obvyklá cena je cenou konečnou, ve které není sazba DPH řešena.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20220051.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 20/2021 evidence posudků.

Ve Velaticích 13.5.2022

Ing. Tomáš Volek
Znalec v oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí - stavby obytné, stavby průmyslové
Znalec v oboru stavebnictví

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

[redacted]

[redacted]

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.0.