

Z9/03. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 13.12.2022

68. Návrh nabytí pozemku p. č. 131/1, jehož součástí je stavba č. p. 41, a pozemků p. č. 131/2, p. č. 131/3 a p. č. 132, vše v k. ú. Komín

Anotace

Na žádost městské části Brno-Komín je předkládán materiál týkající se úplatného nabytí pozemků p. č. 131/1, včetně budovy, p. č. 131/2, p. č. 131/3 a p. č. 132, vše v k. ú. Komín. Městská část Brno-Komín zde akutně potřebuje umístit zázemí pro pracovníky údržby městské části a rovněž zde umístit sklad techniky a dalších věcí, přičemž část předmětných nemovitých věcí si již pronajímá. Jako protihodnotu navrhuje městská část odsvěřit pozemky p. č. 862/1, p. č. 862/2 a p. č. 863, vše v k. ú. Komín, a to po odstranění vyhořelých objektů.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí skutečnost, že:

- městská část Brno-Komín požádala statutární město Brno o výkup pozemku p. č. 131/1, jehož součástí je stavba č. p. 41, rodinný dům, a pozemků p. č. 131/2, p. č. 131/3 a p. č. 132, vše v k. ú. Komín ve vlastnictví fyzických osob, a to jako náhradu za vyhořelou budovu č. p. 191, která je součástí pozemku p. č. 862/1 a stavebně propojenou budovu č. p. 417, která je součástí pozemku p. č. 863, vše v k. ú. Komín, které jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a svěřeny městské části Brno-Komín;
- na základě znaleckého posudku č. 2022/2022 ze dne 23. 11. 2022 byla stanovena kupní cena ve výši 11.800.000,- Kč;
- spoluvlastníci požadovaných nemovitých věcí manželé [REDAKCE] původně požadovali kupní cenu ve výši 15.000.000,- Kč, která byla navržena realitní kanceláří, následně kupní cenu snížili na 13.500.000,- Kč. Po seznámení se znaleckým posudkem a jednání s městskou částí Brno-Komín navrhli manželé [REDAKCE] kupní cenu ve výši 12.000.000,- Kč;
- městská část Brno-Komín navrhla odsvěření pozemků p. č. 862/1, p. č. 862/2 a p. č. 863, vše v k. ú. Komín, na kterých se nachází vyhořelé objekty, a to po jejich odstranění.

2. neschvaluje

- nabytí pozemků:
- p. č. 131/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 173 m², jehož součástí je stavba č. p. 41, rodinný dům,
 - p. č. 131/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3 m²,
 - p. č. 131/3, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 125 m²,
 - p. č. 132, zahrada, o výměře 209 m²,
- vše v k. ú. Komín, ze společného jmění manželů [REDAKCE] do výlučného do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 11.800.000,- Kč

3. doporučuje

městské části Brno-Komín zvážit nabytí předmětných nemovitých věcí z úrovně

Stanoviska

Materiál byl projednán **Radou města Brna na schůzi č. R9/007.** konané dne 30. 11. 2022, bod č. 47.

Pro pozměněný návrh usnesení hlasovalo 7 členů, nikdo nebyl proti, 4 členové se zdrželi hlasování.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

vedoucí odboru - Majetkový odbor

6.12.2022 v 12:50

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

vedoucí úseku - 3. úsek

5.12.2022 v 13:11

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 8
Příloha (LV.pdf)	9 - 9
Příloha (usneseni MC.pdf)	10 - 10
Příloha (dopis MC 2.pdf)	11 - 11
Příloha (dopis MC.pdf)	12 - 13
Příloha (informace.pdf)	14 - 14
Příloha (vyjadreni.pdf)	15 - 21
Příloha (rozhodnuti.pdf)	22 - 23
Příloha (foto.pdf)	24 - 30
Příloha (orto mapa.pdf)	31 - 31
Příloha (mapa.pdf)	32 - 32
Příloha (UP.pdf)	33 - 33
Příloha (novy UP.pdf)	34 - 34
Informační dokument (ZP č. 2022-2022 Chaloupky 41.pdf)	35 - 50

Důvodová zpráva

Úvod

Orgánům města Brna je předkládán k projednání materiál ve věci návrhu úplatného nabytí pozemků:
- p. č. 131/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 173 m², jehož součástí je stavba č. p. 41, rodinný dům,
- p. č. 131/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3 m²,
- p. č. 131/3, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 125 m²,
- p. č. 132, zahrada, o výměře 209 m²,
vše v k. ú. Komín ze společného jmění manželů pana [redacted] do
vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 11.800.000,- Kč. Manželé [redacted]
[redacted] nakonec požadují kupní cenu ve výši 12.000.000,- Kč. Kupní cena stanovená
znaleckým posudkem č. 2022/2022 ze dne 23. 11. 2022 činí částku ve výši 11.800.000,- Kč.

Městská část Brno-Komín požádala Majetkový odbor MMB o výkup předmětných pozemků v k. ú. Komín. Městská část má v úmyslu zde umístit zázemí pro pracovníky údržby městské části a umístit sklad techniky, když budova sloužící dříve tomuto účelu vyhořela.

Současně městská část Brno-Komín navrhuje odsvěřit pozemky p. č. 862/1, p. č. 862/2 a p. č. 863, vše v k. ú. Komín, na kterých se nachází vyhořelé objekty, k volnému nakládání s pozemky pro účely statutárního města Brna, a to po odstranění objektů, ke kterému se městská část Brno-Komín zavázala nejpozději do dne 28. 2. 2023.

Vlastnictví

Pozemky:

- p. č. 131/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 173 m², jehož součástí je stavba č. p. 41, rodinný dům,
- p. č. 131/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3 m²,
- p. č. 131/3, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 125 m²,
- p. č. 132, zahrada, o výměře 209 m²,
vše v k. ú. Komín, jsou zapsány na listu vlastnictví č. 2317 pro k. ú. Komín, obec Brno, okres Brno-město ve společném jmění manželů pana [redacted]

[redacted] se stali vlastníky pozemků na základě smlouvy o převodu nemovitosti RI 722/1992 ze dne 21. 12. 1992, č. j. 1RI 722/92.

Popis nemovitých věcí

Budova č. p. 41, která je součástí pozemku p. č. 131/1 v k. ú. Komín je řadovým, koncovým rodinným domem. Dům je zděný, jednopodlažní, nepodsklepený, se sedlovou střechou a s dodatečně provedenou přístavbou. Dům byl postaven v 90. letech 20. století, jednalo se o výstavbu nového rodinného domu na místo původního nevyhovujícího domu. V roce 1966 byla zkolaudována přístavba dílny ve dvorní části.

Jsou zde přípojky veřejné kanalizace, veřejného vodovodu, je zde napojení na plyn a elektro.

Na vyvýšené části pozemku se nachází zahrada, která je zatravněná a je zde malý počet ovocných stromů.

V domě byla dříve umístěna zámečnická dílna. Nachází se zde vstupní chodba, dvě větší místnosti dílen se zátěžovými podlahami, menší kancelář, zázemí se sociálním zařízením a kuchyňka. Podlahová plocha objektu činí cca 150 m². Využitelné je rovněž podkroví domu v celé jeho délce, které je samostatně přístupné ze dvora domu.

Součástí nemovité věci je rovněž samostatná garáž a zahrada nacházející se na pozemcích p. č. 131/2, p. č. 131/3 a p. č. 132, vše v k. ú. Komín.

Sousedící pozemky p. č. 130/1 a p. č. 130/2, oba v k. ú. Komín jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a nachází se na nich trafostanice ve vlastnictví společnosti EG. D, a.s.

Dle platného Územního plánu města Brna jsou pozemky p. č. 131/1, p. č. 131/2, p. č. 131/3 a p. č. 132, vše v k. ú. Komín součástí stavební stabilizované plochy bydlení.

Dle návrhu nového Územního plánu města Brna jsou předmětné pozemky v k. ú. Komín součástí stabilizované plochy bydlení, struktura zástavby rezidenční nízkopodlažní.

Žádost městské části Brno-Komín

Městská část Brno-Komín se obrátila na Majetkový odbor MMB s žádostí o výkup pozemků p. č. 131/1, p. č. 131/2, p. č. 131/3 a p. č. 132, vše v k. ú. Komín, aby zde mohla městská část vytvořit zázemí pro pracovníky údržby a umístit sklad techniky a dalších věcí.

Dne 11. 10. 2022 došlo k požáru budovy č. p. 191, která je součástí pozemku p. č. 862/1 v k. ú. Komín a dále na něj stavebně napojené budovy č. p. 417, která je součástí pozemku p. č. 863 v k. ú. Komín. Oba výše uvedené pozemky v k. ú. Komín jsou svěřeny městské části Brno-Komín. Pravděpodobnou příčinou požáru byla technická závada na elektroinstalaci, přičemž nebylo zjištěno žádné porušení předpisů o požární ochraně. Poškozené objekty je nutné neprodleně odstranit, jelikož hrozí jejich zřícení. K odstranění by mělo dojít nejpozději do dne 28. 2. 2023.

Ve vyhořelých objektech měli zázemí pracovníci údržby městské části a byl zde sklad techniky a dalších věcí. V současné době hledá městská část v co nejkratším čase vhodný objekt. Tím se jeví právě budova rodinného domku č. p. 41, která je součástí pozemku p. č. 131/1 v k. ú. Komín, k níž přináležejí samostatně stojící garáž a zahrada na pozemcích p. č. 131/2, p. č. 131/3 a p. č. 132 v k. ú. Komín.

V současné době si část požadované budovy č. p. 41 včetně pozemků v k. ú. Komín pronajímá městská část Brno-Komín za účelem umístění údržby městské části.

Dne 27. 10. 2022 uzavřela městská část Brno-Komín nájemní smlouvu č. 1522100860 s panem [REDAKCE] jejímž předmětem je pronájem pozemků p. č. 131/1, p. č. 131/2, p. č. 131/3 a p. č. 132, vše v k. ú. Komín včetně budovy č. p. 41 vyjma místnosti kanceláře a garáže. Smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou.

Městská část Brno-Komín akutně potřebuje zajistit prostory sloužící pro pracovníky údržby a rovněž rozšířit prostory pro skladování techniky a dalších věcí.

Předmětné nemovité věci v k. ú. Komín jsou pro využití městskou částí velmi vhodné a rovněž umožňují i další rozšíření a modernizaci prostor. Prostory jsou již pro zázemí pracovníků údržby a sklad techniky přizpůsobeny, když se zde nachází kancelář, kuchyňka a sociální zařízení a zároveň je zde dostatek prostoru pro sklad techniky a jiných věcí, a i pro parkování vozidel. Nemovité věci již tak není nutné jakkoliv upravovat či rekonstruovat.

Městská část Brno-Komín žádá výkup pozemků p. č. 131/1, p. č. 131/2, p. č. 131/3 a p. č. 132, vše v k. ú. Komín a jejich následné svěření městské části Brno-Komín. Jako protihodnotu nabízí městská část Brno-Komín pozemky p. č. 862/1, p. č. 862/2 a p. č. 863, vše v k. ú. Komín, na kterých se nachází požárem poničené objekty na ulici Dělnická.

Ocenění

Dne 23. 11. 2022 byl vypracován znalecký posudek č. 2022/2022 týkající se ceny obvyklé předmětných pozemků včetně stavby v k. ú. Komín, přičemž kupní cenu stanovil ve výši **11.800.000,- Kč**.

[REDAKCE] původně požadovali kupní cenu ve výši 15.000.000,- Kč, která jim byla nabízena ze strany realitní kanceláře s ohledem na značnou variabilitu stavby a jejího dalšího možného rozšíření. Následně kupní cenu po jednání s městskou částí snížili na částku ve výši 13.500.000,- Kč. Po seznámení se se znaleckým posudkem a opětovným jednáním s městskou částí navrhli snížit kupní cenu na konečnou částku ve výši 12.000.000,- Kč. Navrhovaná kupní cena ve výši 12.000.000,- Kč je tedy kompromisem.

Pokud nebude mít statutární město Brno zájem o výkup předmětných pozemků včetně budovy v k. ú. Komín, jsou [redacted] připraveni je prodat prostřednictvím realitní kanceláře.

Komise majetková a Rada města Brna

Materiál byl projednán **Komisé majetkovou RMB R9/KM/01**. konanou dne 24. 11. 2022, bod č. 33.

Komise majetková RMB

1. bere na vědomí skutečnost, že:

- městská část Brno-Komín požádala statutární město Brno o výkup pozemku p. č. 131/1, jehož součástí je stavba č. p. 41, rodinný dům, a pozemků p. č. 131/2, p. č. 131/3 a p. č. 132, vše v k. ú. Komín ve vlastnictví fyzických osob, a to jako náhradu za vyhořelou budovu č. p. 191, která je součástí pozemku p. č. 862/1 a stavebně propojenou budovu č. p. 417, která je součástí pozemku p. č. 863, vše v k. ú. Komín, které jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a jsou svěřeny městské části Brno-Komín;
- spoluvlastníci požadovaných nemovitých věcí manželé [redacted] požadují kupní cenu ve výši 13.500.000,- Kč;
- městská část Brno-Komín navrhla odsvěření pozemků p. č. 862/1, p. č. 862/2 a p. č. 863, vše v k. ú. Komín, na kterých se nachází vyhořelé objekty, a to po jejich odstranění.

2. doporučuje Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna

schválit

nabytí pozemků:

- p. č. 131/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 173 m², jehož součástí je stavba č. p. 41, rodinný dům,
 - p. č. 131/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3 m²,
 - p. č. 131/3, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 125 m²,
 - p. č. 132, zahrada, o výměře 209 m²,
- vše v k. ú. Komín ze společného jmění manželů [redacted] do výlučného vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 13.500.000,- Kč, za podmínek uvedených v kupní smlouvě.

Členové Komise majetkové RMB navrhli rozdělení hlasování a to následovně:

Hlasování o rozdělení:

Hlasování: 9 - pro, 0- proti, 1 - se zdržel

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.

Usnesení bylo přijato.

Mgr. Haluza	Ludmila Oulehlová	Martin Brym	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Ondřej Hyšek	Mgr. Jitka Ivičková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo
pro	zdržel se	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven

Hlasování o návrhu nabytí:

Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 2 - se zdržel

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.

Usnesení bylo přijato.

Mgr. Haluza	Ludmila Oulehlová	Martin Brym	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Ondřej Hyšek	Mgr. Jitka Ivičicová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo
pro	zdržel se	zdržel se	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven

Hlasování o ceně:

Hlasování: 7 - pro, 0 - proti, 3 - se zdržel

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.

Usnesení bylo přijato.

Mgr. Haluza	Ludmila Oulehlová	Martin Brym	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Ondřej Hyšek	Mgr. Jitka Ivičicová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo
zdržel se	zdržel se	zdržel se	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven

Materiál byl projednán **Radou města Brna na schůzi č. R9/007**, konané dne 30. 11. 2022, bod č. 47.

Dotazy členů RMB zodpověděla [redacted] starostka městské části Brno-Komín. Bylo hlasováno po kratší rozpravě o pozměněném návrhu usnesení včetně předloženého doplňku.

Rada města Brna

1. bere na vědomí skutečnost, že:

- městská část Brno-Komín požádala statutární město Brno o výkup pozemku p. č. 131/1, jehož součástí je stavba č. p. 41, rodinný dům, a pozemků p. č. 131/2, p. č. 131/3 a p. č. 132, vše v k. ú. Komín ve vlastnictví fyzických osob, a to jako náhradu za vyhořelou budovu č. p. 191, která je součástí pozemku p. č. 862/1 a stavebně propojenou budovu č. p. 417, která je součástí pozemku p. č. 863, vše v k. ú. Komín, které jsou ve vlastnictví statutárního města Brna a svěřeny městské části Brno-Komín;
- na základě znaleckého posudku č. 2022/2022 ze dne 23. 11. 2022 byla stanovena kupní cena ve výši 11.800.000,- Kč;
- spoluvlastníci požadovaných nemovitých věcí manželé [redacted] původně požadovali kupní cenu ve výši 15.000.000,- Kč, která byla navržena realitní kanceláří, následně kupní cenu snížili na 13.500.000,- Kč. Po seznámení se znaleckým posudkem a jednání s městskou částí Brno-Komín navrhli manželé [redacted] kupní cenu ve výši 12.000.000,- Kč;
- městská část Brno-Komín navrhla odsvěření pozemků p. č. 862/1, p. č. 862/2 a p. č. 863, vše v k. ú. Komín, na kterých se nachází vyhořelé objekty, a to po jejich odstranění.

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna neschválit nabytí pozemků:

- p. č. 131/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 173 m², jehož součástí je stavba č. p. 41, rodinný dům,
 - p. č. 131/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3 m²,
 - p. č. 131/3, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 125 m²,
 - p. č. 132, zahrada, o výměře 209 m²,
- vše v k. ú. Komín, ze společného jmění manželů [redacted] do výlučného do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 11.800.000,- Kč.

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna doporučit městské části Brno-Komín zvážit nabytí předmětných nemovitých věcí z úrovně městské části Brno-Komín.

Pro návrh usnesení hlasovalo 7 členů, nikdo nebyl proti, 4 členové se zdrželi hlasování.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal Ph.D.	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	zdržel se	pro	pro	pro	pro	zdržel se	zdržel se	zdržela se	pro

Závěr

Městská část Brno-Komín požádala Majetkový odbor MMB o výkup předmětných pozemků v k. ú. Komín. Městská část Brno-Komín má v úmyslu zde umístit zázemí pro pracovníky údržby městské části a mít zde sklad techniky a dalších věcí, když budova sloužící dříve tomuto účelu vyhořela.

Současně městská část Brno-Komín navrhuje odsvěřit pozemky p. č. 862/1, p. č. 862/2 a p. č. 863, vše v k. ú. Komín, na kterých se nachází vyhořelé objekty, a to po odstranění objektů, ke kterému se městská část Brno-Komín zavázala nejpozději do dne 28. 2. 2023.

S ohledem na doporučení Rady města Brna je Zastupitelstvu města Brna navrhováno neschválit nabytí pozemků:

- p. č. 131/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 173 m², jehož součástí je stavba č. p. 41, rodinný dům,
- p. č. 131/2, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 144 m²,
- p. č. 131/3, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 125 m²,
- p. č. 132, zahrada, o výměře 209 m²,

vše v k. ú. Komín ze společného jmění manželů pana [REDAKCE] do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 11.800.000,- Kč, která byla stanovena znaleckým posudkem č. 2022/2022 ze dne 23. 11. 2022.

Rada města Brna dále navrhla Zastupitelstvu města Brna doporučit městské části Brno-Komín zvážit nabytí předmětných nemovitých věcí z úrovně městské části Brno-Komín.

Stanoviska dotčených orgánů

městská část Brno-Komín:

Rada městské části Brno-Komín na své 26. schůzi konané dne 11. 11. 2022 doporučila:

- Zastupitelstvu městské části Brno-Komín požádat Zastupitelstvo města Brna o výkup pozemků p. č. 131/1, p. č. 131/2, p. č. 131/3 a p. č. 132, vše v k. ú. Komín, obec Brno a na nich stojících staveb, a to z úrovně statutárního města Brna a o jejich následné svěřením městské části Brno-Komín, a to do kategorie: část III. – ostatní nemovitý majetek;
- Zastupitelstvu městské části Brno-Komín souhlasit s odsvěřením pozemků p. č. 862/1, p. č. 862/2 a p. č. 863, vše v k. ú. komín, a nabídnout tyto pozemky statutárnímu městu Brnu jako protihodnotu za výkup pozemků p. č. 131/1, p. č. 131/2, p. č. 131/3 a p. č. 132, vše v k. ú. Komín, obec Brno, a na nich stojících staveb.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.11.2022 12:55:02

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610585 Komín

List vlastnictví: 2317

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

131/1

173 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Komín, č.p. 41, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 131/1

131/2

3 ostatní plocha

jiná plocha

131/3

125 ostatní plocha

jiná plocha

132

209 zahrada

zemědělský půdní
fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 722/1992 kupní ze dne 21.12.1992,čj.1RI 722/92.

POLVZ:343/1992

Z-1400343/1992-702

Pro:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra[m2]

132

21010

209

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: 10.11.2022 13:04:13

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

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

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



Výpis z řádné schůze RMČ Brno-Komín č. 26/2022

26. schůze Rady MČ Brno-Komín konaná dne 11.11.2022 od 08.00 do 10.30 hodin
v prostorách Úřadu městské části Brno-Komín, Vavřínecká 15

Bod č. 16: Žádost o výkup a svěření pozemků p.č. 131/1, 131/2, 131/3 a 132, k.ú. Komín, obec Brno

Usnesení č. RMČ/2022/26/16:
Rada městské části Brno-Komín

doporučuje

ZMČ Brno-Komín požádat Zastupitelstvo města Brna o výkup pozemků p.č. 131/1, 131/2, 131/3 a 132, vše v k.ú. Komín, obec Brno a na nich stojících staveb, a to z úrovně statutárního města Brna a o jejich následné svěření městské části Brno-Komín, a to do kategorie: část III. - ostatní nemovitý majetek,

doporučuje

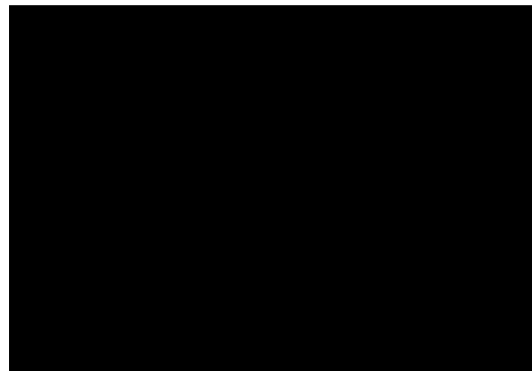
ZMČ Brno-Komín souhlasit s odsvěřením pozemků p.č. 862/1, 862/2 a 863, vše v k.ú. Komín, a nabídnout tyto pozemky statutárnímu městu Brno jako protihodnotu za výkup pozemků p.č. 131/1, 131/2, 131/3 a 132, vše v k.ú. Komín, obec Brno a na nich stojících staveb.

Hlasování: pro 5, proti 0, zdržel se 0
Usnesení bylo přijato.

Tento výpis souhlasí doslovně s textem zápisu shora uvedené 26. schůze Rady MČ Brno-Komín konané dne 11.11.2022 od 08.00 do 10.30 hodin na radnici MČ Brno-Komín, Vavřínecká 15 k bodu 16 – Svěření pozemků.

Dne: 11.11.2022

Za správnost výpisu odpovídá: 





Odbor kanceláře tajemníka Úřadu městské části města Brna, Brno-Komín
Vavřínecká 15, 624 00 Brno

Číslo jednací: MCBKOM 04695/2022/OKT/Min
Spisová značka: S-MCBKOM 04461/2022/2
Vyřizuje: [REDACTED]
ID DS: bikbwyc

Magistrát města Brna
[REDACTED]
vedoucí Majetkového odboru
Malinovského nám. 3, 601 67 Brno
ID datové schránky: a7kbrn

V Brně dne 28.11.2022

Informace o snížení kupní ceny nemovitostí na ul. Chaloupky

Vážená paní vedoucí,

v nedávné době jsme se na Váš odbor obrátili s žádostí o výkup pozemků p.č. 131/1, 131/2, 131/3 a 132, vše v k.ú. Komín, obec Brno a na nich stojících staveb. Výše uvedené nemovitosti jsou ve společném vlastnictví manželů [REDACTED] kteří původně za nemovitosti požadovali částku 13,5 mil. Kč.

Dovoluji si Vás touto cestou informovat o tom, že na základě doporučení Majetkového Odboru MMB proběhlo v pátek 25.11.2022 další jednání s vlastníky výše uvedených nemovitostí, přičemž na tomto jednání jsme se dohodli na dalším snížení kupní ceny, a to na částku 12 mil. Kč s tím, že každý z vlastníků obdrží polovinu této částky. Prosím proto o zohlednění této informace v návrhu kupní smlouvy a rovněž při tvorbě materiálů do samosprávných orgánů města, kterým bude záležitost prodeje předkládána.

Současně touto cestou rovněž reaguji na některé informace, které měly zaznít na Komisi majetkové Rady města Brna. Konkrétně doplňuji, že stavba ve stávající podobě byla kolaudována v roce 1996. Jak uvádí rovněž znalecký posudek č. 2022/2022, který si MO MMB nechával v této věci zpracovávat, tak svislé nosné konstrukce jsou zděné (konkrétně u hlavní budovy je tvoří pórobetonové zdivo tl. 45 cm, resp. u přístavby dílny tl. 30 cm).

Závěrem tedy shrnuji, že nemovitost je ve stávajícím stavu pro potřeby městské části zcela vyhovující a potřebná.

S pozdravem

[REDACTED]
vedoucí Odboru kanceláře tajemníka
ÚMČ Brno-Komín



MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-KOMÍN
starostka městské části Brno-Komín

Majetkový odbor MMB

vedoucí odboru

Malinovského nám. 3, 601 67 Brno

ID datové schránky: a7kbrn

sp. zn.: S-MCBKOM 04461/2022/1

V Brně dne 9. 11. 2022

Vážená paní vedoucí,

jak jsme Vás již z úrovně městské části Brno-Komín informovali, dne 11. 10. 2022 došlo k požáru objektu budovy č.p. 191, která je součástí pozemku p.č. 862/1, k.ú. Komín a dále na něj stavebně napojeného objektu budovy č.p. 417, která je součástí pozemku p.č. 863, k.ú. Komín. Oba výše uvedené pozemky vč. na nich stojících objektů jsou svěřeny městské části Brno-Komín. Jak vyplývá z informace o šetření požáru, byla příčinou vzniku požáru zřejmě technická závada elektroinstalace objektu, přičemž HZS HMK nezjistil žádné porušení předpisů o požární ochraně. Městská část si následně nechala vypracovat statický posudek, ve které statik doporučil odstranění celého objektu s tím, že toto odstranění by mělo proběhnout neprodleně, jelikož v současnosti hrozí zřícení objektu. Z tohoto důvodu stavební úřad ÚMČ Brno-Komín dnes, tj. 9. 11. 2022, vydal rozhodnutí o neodkladném odstranění stavby, a to v termínu do 28. 2. 2023. Všechny výše uvedené dokumenty Vám přikládám v příloze tohoto dopisu.

Ve vyhořelých objektech měli své zázemí, vč. skladu techniky a dalších věcí, pracovníci údržby městské části. V současnosti tedy hledáme nemovitost, kam můžeme naši údržbu přesunout, pokud možno v co nejkratším čase. Jako nejvhodnější varianta se v tomto ohledu jeví budova č.p. 41, která je součástí pozemku p.č. 131/1, k.ú. Komín. Jedná se o rodinný dům na ul. Chaloupky a dále o přilehlé pozemky p.č. 131/2, 131/3 a 132, jejichž součástí je mj. i stavba samostatně stojící garáže (vše zapsáno pod LV č. 2317 pro k.ú. Komín). V domě samotném byla dříve umístěna zámečnická dílna, jsou zde dvě větší místnosti dílen se zátežovými podlahami, menší kancelář, zázemí se sociálním zařízením a kuchyňka. Využit lze rovněž podkroví domu v celé jeho délce. Nemovitosti jsou ve společném vlastnictví manželů [redacted] kteří jsou ochotni dům i s pozemky prodat, přičemž z původní ceny 15 mil. Kč jsou ochotni snížit kupní cenu na 13,5 mil. Kč. V současné době si část této budovy městská část pronajímá, právě za účelem umístění údržby městské části.

Vážená paní vedoucí, obracím se na Vás proto touto cestou s naléhavou žádostí o výkup pozemků p.č. 131/1, 131/2, 131/3 a 132, vše v k.ú. Komín, obec Brno a na nich stojících staveb, a to z úrovně statutárního města Brna, přičemž současně žádám, aby tyto nemovitosti byly následně svěřeny městské části Brno-Komín. Jelikož si uvědomuji finanční náročnost u takto rychlé akce, dovoluji si Vám současně jako protihodnotu nabídnout pozemky p.č. 862/1, 862/2 a 863, vše k.ú. komín, obec Brno, tedy pozemky, na kterých se nachází požárem poničené objekty na ul. Dělnická. Pozemky bychom Vám předávali již po odstranění staveb, přičemž stavby budou odstraněny nejpozději v termínu do 28. 2. 2023. Máme za to, že námi nabízené pozemky budou mít po odstranění staveb stejnou, ne-li větší

hodnotu, než je výše požadovaných finančních prostředků na výkup nemovitostí na ul. Chaloupky.

Požadavek na výkup nemovitostí na ul. Chaloupky ze strany města Brna a jejich následné svěření městské části, jakož i odsvěření nemovitostí na ul. Dělnická, bude předloženo k projednání na schůzi Rady městské části dne 11. 11. 2022 a následně na zasedání Zastupitelstva městské části dne 7. 12. 2022. O výsledcích projednání této záležitosti v obou samosprávných orgánech Vás budeme průběžně informovat.

Věřím, že chápete naléhavost naší žádosti, proto Vás prosím o urychlené projednání naší žádosti v příslušných orgánech statutárního města Brna. V případě potřeby spolupráce s městskou částí jsem Vám já i celý úřad plně k dispozici, zejména pak ve vztahu k jednání s vlastníkem nemovitostí na ul. Chaloupky, panem [REDACTED] se kterým jsme v neustálém kontaktu.

S přátelským pozdravem
[REDACTED]

Přílohy

- 1) informace o šetření požáru HZS JMK
- 2) vyjádření statika ze dne 20. 10. 2022
- 3) rozhodnutí o neodkladném odstranění stavby č.j. MCBKOM 04415/2022/SÚ/Nýv



HZSBX009NU2U



Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje

krajské ředitelství

Štefánikova 32, 602 00 Brno

Č. j.: HSBM- 7528-6/2022

Ev. č.: 6222016125

Datum: 31. 10. 2022

Vyřizuje:

Tel.:

E-mail:

Počet stran: 1

Počet příloh: 0

Adresát:

Statutární město Brno

Dominikánské náměstí 196/1

602 00 Brno

INFORMACE O ŠETŘENÍ POŽÁRU

číslo 6222016125 ze dne 11. 10. 2022

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, krajské ředitelství, Štefánikova 32, 602 00 Brno Vás informuje, že dne 11. 10. 2022 kolem 20:20 hod. došlo k požáru jednopodlažního objektu - zázemí technických služeb na adrese Dělnická 191/45, Komín, 624 00 Brno, Jednopodlažní sklad technických služeb města.

Požárem a hasebními pracemi poškozena střecha a stropy objektu. Vzhledem ke stáří domu a technickému stavu je dle sdělení majitele dům určen k demolici. Požárem dále poškozeno nebo zničeno drobné náradí a dekorace jako vánoční řetězy a výzdoby, prodlužovací kabely, oblečení (přilby, vesty, bundy), křovinořez, bojler, hadice, lavičky apod.

Příčina vzniku požáru je **technická závada elektroinstalace objektu.**

Vzhledem k tomu, že se jednalo o technickou závadu a nebylo zjištěno porušení předpisů o požární ochraně, byl případ uzavřen bez dalších opatření.

Případ je evidován u PČR pod číslem jednacím KRPB-214308-9/ČJ-2022-060211.

Tato informace se vydává na základě žádosti, pro účely likvidace pojistné události.

referent
úřední osoba

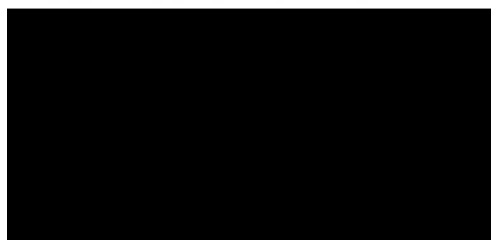


**VYJÁDŘENÍ STATIKA KE STAVEBNĚ-
TECHNICKÉMU
STAVU OBJEKTU DĚLNICKÁ Č.P. 45 A 47,
BRNO - KOMÍN**

Místo stavby: p.č. 863 a 862/1, k.ú. Komín, Brno

Objednatel: město Brno, Dominikánské nám. 196/1,
602 00 Brno
Městská část Brno-Komín,
Vavřínecká 15, 624 00 Brno

Vypracoval:



OBSAH:

1. ÚVOD	3
2. PODKLADY	3
3. STRUČNÝ POPIS KONSTRUKCE BUDOVY	3
3.1. Všeobecný popis	3
3.2. Založení	3
3.3. Svislé nosné konstrukce	4
3.4. Vodorovné konstrukce	4
3.5. Zastřešení	4
4. VÝSLEDKY PROHLÍDKY – POPIS PORUCH A SOUČASNÉHO STAVU NOSNÝCH KONSTRUKCÍ	4
5. ZÁVĚR	5
6. PŘÍLOHA – FOTODOKUMENTACE	6

1. ÚVOD

Předmětem tohoto vyjádření je zhodnocení stavu nosných konstrukcí objektu „Dělnická č.p. 45 a 47, Brno – Komín, k.ú. Komín“.

Důvodem požadavku na vypracování tohoto vyjádření je požár objektů, ke kterému došlo 11.10.2022. Toto vyjádření vychází z vizuálního zhodnocení konstrukcí, z viditelných poruch konstrukce objektu zjištěných při prohlídce objektu dne 17.10.2022. Vyjádření ke stavu nosných konstrukcí bude sloužit jako podklad objednateli k rozhodnutí o řešení dalšího postupu nakládání s objektem.

2. PODKLADY

- Zpráva o provedení stavebně technického průzkumu objektu dělnická 45 a 47 v Brně – Komíně (prosinec 2021, Průzkumy staveb, s.r.o.)
- Prohlídka objektu ze dne 17.10.2022
- Příslušné ČSN a EN:
 - o ČSN ISO 13822 (730038) ... Zásady navrhování konstrukcí - hodnocení existujících konstrukcí
 - o ČSN EN 1990 - Zásady navrhování konstrukcí
 - o ČSN EN 1991...Zatížení stavebních konstrukcí
 - o ČSN EN 1992... Navrhování betonových konstrukcí
 - o ČSN EN 1993... Navrhování ocelových konstrukcí
 - o ČSN EN 1995... Navrhování dřevěných konstrukcí
 - o ČSN EN 1996... Navrhování zděných konstrukcí
 - o ČSN EN 1997... Navrhování geotechnických konstrukcí

3. STRUČNÝ POPIS KONSTRUKCE BUDOVY

3.1. Všeobecný popis

Objekt je umístěn na rovinatém pozemku při severní patě navazujícího svahu za dvorem. Před objektem prochází místní pozemní komunikace (ulice Dělnická) a dvoukolejná tramvajová trať.

Jedná se o přízemní částečně podsklepený objekt, který vznikl spojením původně dvou samostatných rodinných domů, jejichž výstavba proběhla cca před 100 lety. Objekt je koncovým domem řadové zástavby. Půdorys objektu je přibližně obdélníkový rozměrů cca 14 x 10 m. Zastřešení je provedeno sedlovou, respektive valbovou střechou. Výška stavby od stávajícího U.T. po okap je cca 4,0 m a po hřeben zastřešení cca 7,0 m.

Objekty původně sloužily k rodinnému bydlení, v posledních letech i jako policejní stanice, v současnosti (před požárem) jsou využívány ÚMČ Brno - Komín jako kanceláře a sklady.

3.2. Založení

Objekt je založen pravděpodobně plošně na průběžných základových pasech z prostého betonu či kamenné rovnániny.

3.3. Svislé nosné konstrukce

Konstrukční systém popisované stavby je stěnový, převážně z cihelného zdiva tloušťek 30 cm a 45 cm. V podsklepení jsou stěny provedeny částečně cihelné, částečně z hubeného betonu.

3.4. Vodorovné konstrukce

Stropní konstrukce nad podsklepenou částí je provedena částečně z ŽB PZD panelů a částečně jako ŽB monolitické desky s ocelovými kolejnicemi. Stropy nad 1. NP jsou provedeny jako dřevěné trámové stropy bez rákosníků s rovným prkenným pohledem a s rákosovou omítkou.

3.5. Zastřešení

Zastřešení objektu je provedeno sedlovou střechou sklonu cca 30°, která je na konci zakončena valbou, od sousedního objektu je oddělena štítovou stěnou. Nosná konstrukce krovu je dřevěná vaznicové soustavy. Střešní krytina je skládaná z pálených tašek na laťování.

4. VÝSLEDKY PROHLÍDKY – POPIS PORUCH A SOUČASNÉHO STAVU NOSNÝCH KONSTRUKCÍ

Prohlídka výše popsané stavby byla provedena za účasti zástupce objednatele v měsíci říjnu 2022. Při prohlídce stavby byly zjištěny následující skutečnosti:

- Střešní konstrukce jsou kompletně zasažené požárem a zničené, na části objektu je již střešní konstrukce snesena – **došlo k narušení statického stavu a hrozí zřícení.**
- Stropní konstrukce na 1. NP jsou kompletně zasažené požárem a zničené, na části objektu je stropní konstrukce propadá – **došlo k narušení statického stavu a hrozí zřícení.**
- Svislé nosné konstrukce jsou celistvé, částečně porušené trhlinami a zamokřením.
- Základové konstrukce a podsklepení nebyly při prohlídce přístupné, lze předpokládat, že nejsou samotným požárem zásadně zasažené.
- Z hlediska nenosných konstrukcí – povrchových úprav (omítky, obklady), souvrství podlah, instalace (vodovod, kanalizace, vytápění, elektroinstalace), výplní otvorů lze konstatovat kompletní poškození a nefunkčnost těchto úprav a prvků.
- Fotodokumentace současného stavu – viz příloha tohoto vyjádření

5. ZÁVĚR

Na základě vad a poruch zjištěných při prohlídce došlo k poškození nosných konstrukcí objektu a narušení statického stavu. Současně je objekt za hranicí návrhové životnosti pozemních staveb a lze konstatovat technickou i morální zastaralost. I konstrukce, které nebyly při požáru zcela zničeny (základové konstrukce, svislé nosné konstrukce), jsou v nevyhovujícím stavu. Dále veškeré povrchové úpravy, souvrství podlah, technické instalace a výplně otvorů jsou poškozené a nefunkční.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti je nezbytné neprodleně zamezit přístupu osob k objektu po jeho obvodě a do interiéru objektu tak, aby nedošlo k ohrožení z důvodu potencionálního pádu stropní konstrukce či uvolněného kusu střešní konstrukce. Rekonstrukce objektu se s ohledem na zjištěný rozsah vad, poruch a celkový současný stavebně-technický stav jeví jako ekonomicky nerentabilní a je doporučeno objekt odstranit jako celek. Odstranění objektu by mělo proběhnout neprodleně s ohledem na zvyšující se riziko poruch vlivem další degradace konstrukcí při současném stavu objektu. Při odstranění stavby je nutné postupovat zejména v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. v posledním znění a souvisejících vyhlášek a předpisů BOZP. Při odstranění stavby musí být dodrženy veškeré zákonné a normové požadavky, nesmí dojít k ohrožení osob, zvířat a sousedních pozemků či staveb.

V Černé Hoře 20.10. 2022



6. PŘÍLOHA – FOTODOKUMENTACE



Celkový pohled - dvorní



Celkový pohled - uliční



Stropní konstrukce

Úřad městské části města Brna, Brno-Komín, Vavřínecká 15, 624 00 Brno
Odbor stavební

Číslo jednací: MCBKOM 04415/2022/SÚ/Nýv

V Brně dne 09.11.2022

Spisová značka: S-MCBKOM 04279/2022/2

Oprávněná úřední osoba: [REDACTED]

Tel: [REDACTED]

ROZHODNUTÍ
NEODKLADNÉ ODSTRANĚNÍ STAVBY

Výroková část:

Úřad městské části města Brna, Brno-Komín, Odbor stavební, jako stavební úřad (dále jen "stavební úřad"), příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a podle § 10 a 11 z.č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), zjistil na základě doloženého vyjádření statika a provedené kontrolní prohlídky, že stavba:

- číslo popisné 191, se způsobem využití jiná stavba na pozemku parc. č. 862/1
- číslo popisné 417, se způsobem využití občanská vybavenost na pozemku parc. č. 863

vše v k. ú. Komín (dále jen „stavba“), jejímž vlastníkem je Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, IČO: 44992785, svěřené do správy Městské části Brno-Komín, Vavřínecká 15, 624 00 Brno (dále jen „vlastník“), ohrožuje životy osob nebo zvířat tím, že hrozí zřícením, a na základě tohoto zjištění:

I. Podle § 135 odstavce 1 stavebního zákona

nařizuje

vlastníkovi provedení neodkladného odstranění stavby.

II. Stanoví podmínky pro neodkladné odstranění stavby

1. Neodkladné odstranění stavby bude provedeno nejpozději do 28.02.2023.
2. Provedení neodkladného odstranění stavby bude oznámeno bezprostředně po jeho dokončení stavebnímu úřadu, který provede kontrolní prohlídku za účelem potvrzení odstranění objektů a jeho odepsání z evidence katastru nemovitostí.
3. Nařízené nutné zabezpečovací práce bude provádět stavební podnikatel v souladu s § 128 odst. 5 stavebního zákona.
4. Způsob provedení bouracích prací bude prováděn postupným rozebíráním a rozpojováním s ohledem na dodržení pravidel bezpečnosti práce ve smyslu zákona č. 309/2006 Sb., a nařízení vlády č. 591/2006.
5. Bude zajištěna ochrana práv účastníků řízení, stabilita a bezpečné užívání sousedních staveb, včetně staveb technické infrastruktury a provozu na přilehlých komunikacích. Materiál, získaný odstraněním stavby, bude uložen nezávadným způsobem; odváženou sutí nesmějí být znečišťovány veřejné komunikace. Evidence o odpadech a nakládání s nimi bude vedena v souladu s platnou legislativou. (nový zákon o odpadech a vydána vyhláška č. 8/2021 Sb., Katalog odpadů a vyhláška č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady). Recyklovatelný materiál nabídněte k recyklaci v recyklačním zařízení, spalitelný odpad nabídněte ke spálení do spalovny komunálních odpadů a nespalitelný odpad uložte na povolené skládce. Doklad o evidenci odpadů a jejich zneškodnění bude předložen u závěrečné kontrolní prohlídky.
6. Po odstranění stavby bude pozemek upraven tak, aby bylo zajištěno nezávadné odvádění povrchových vod.

Účastníci řízení podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“):

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

O d ů v o d n ě n í

Stavební úřad při kontrolní prohlídce a na základě doloženého vyjádření statika ke stavbě zjistil, že stavba ohrožuje životy osob nebo zvířat tím, že hrozí zřícením. Současně se stavební úřad ztotožnil se závěry odborně způsobilé osoby obsaženými ve vyjádření statika ke stavbě – technickému stavu Dělnická č.p. 191/45 a 417/47, Brno-Komín.

Stavební úřad v řízení zjistil, že nařízením neodkladného odstranění stavby nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Nařízením neodkladného odstranění stavby se zamezí ohrožení zdraví a životů osob nebo zvířat.

Podle § 79 odst. 5 správního řádu povinnost nahradit náklady řízení paušální částkou uloží správní orgán účastníkovi, který řízení vyvolal porušením své právní povinnosti. Vyhláška č. 520/2005 Sb. stanoví výši paušální částky nákladů řízení a výši paušální částky nákladů řízení ve zvláště složitých případech nebo byl-li přibrán znalec. Stavební úřad vzhledem, že se jedná o územně správní celek od nákladů řízení upustil.

Vypořádání s návrhy, připomínkami a námitkami účastníků

V průběhu řízení nebyly uplatněny námitky účastníků řízení.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí

Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podat podle ustanovení § 81, odst. 1 správního řádu odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení. Právo odvolání se podává k odboru územního a stavebního řízení Magistrátu města Brna podáním učiněným u zdejšího správního orgánu.

Podle § 135 odst. 4 stavebního zákona odvolání proti rozhodnutí nemá odkladný účinek.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Neodkladné odstranění stavby se provádí podle § 135 odst. 6 stavebního zákona na náklad vlastníka. O dalších opatřeních, jimiž bude stavba uvedena do řádného a užitelného stavu, rozhodne stavební úřad podle příslušných ustanovení stavebního zákona.

Obdrží:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, v zastoupení starostkou Městské části Brno-Komín, Vavřínecká 15, 624 00 Brno

Na vědomí:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, v zastoupení MO MMB

CO:

ÚMČ města Brna, Brno – Komín, stavební úřad – zde













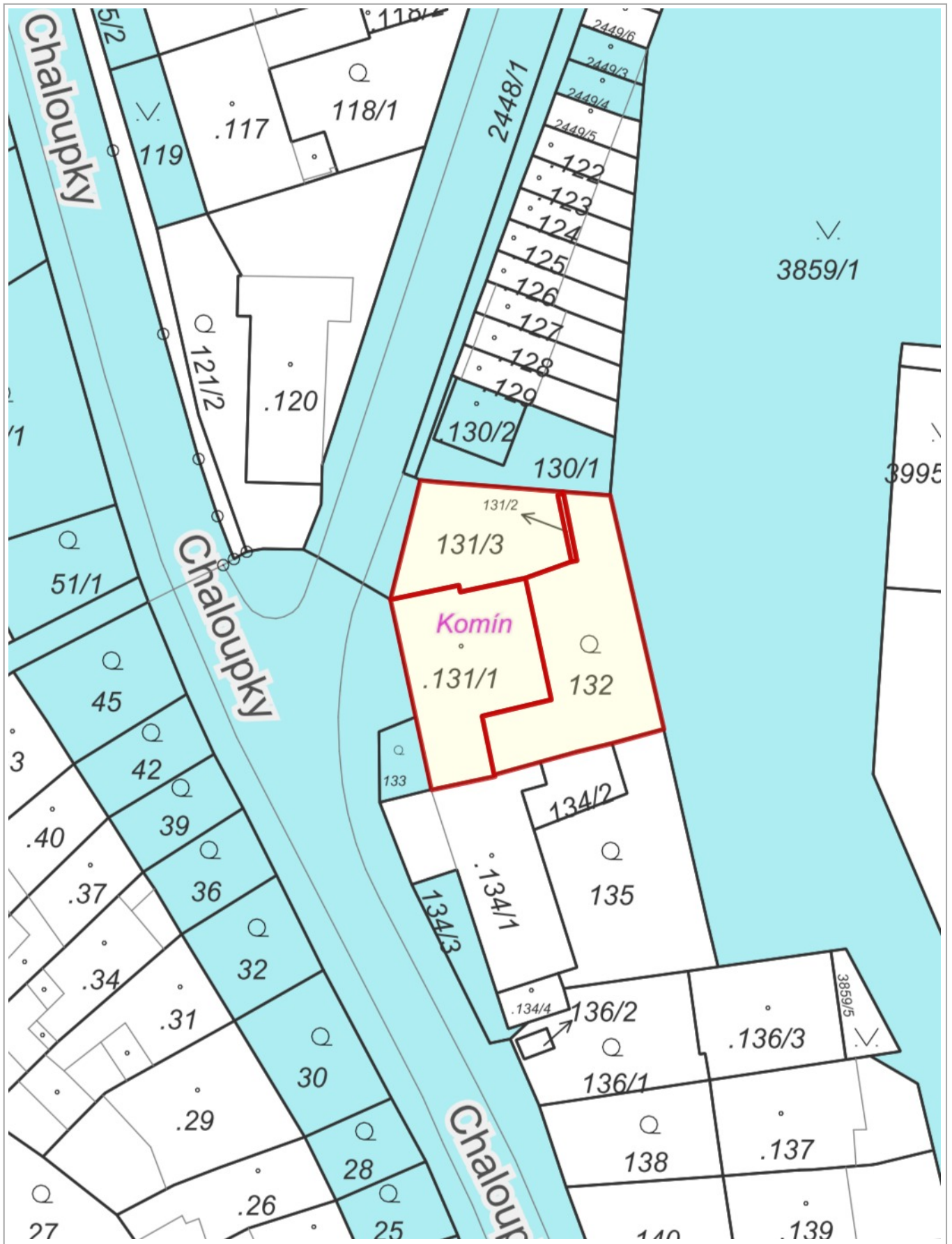




10 m

1 : 472

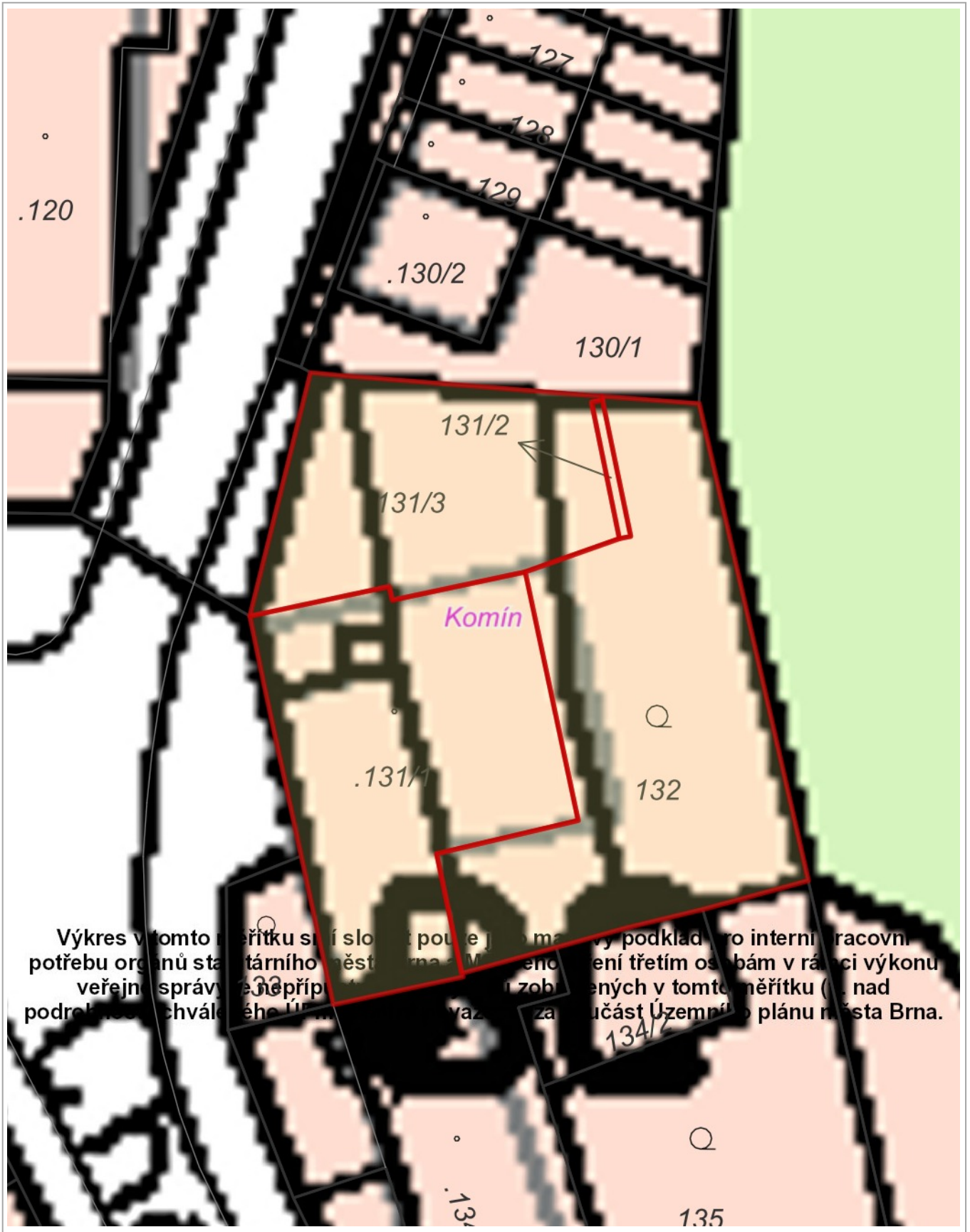
© TopGis, s.r.o., datum snímekování: 25. 3. 2022, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



10 m

1 : 472

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



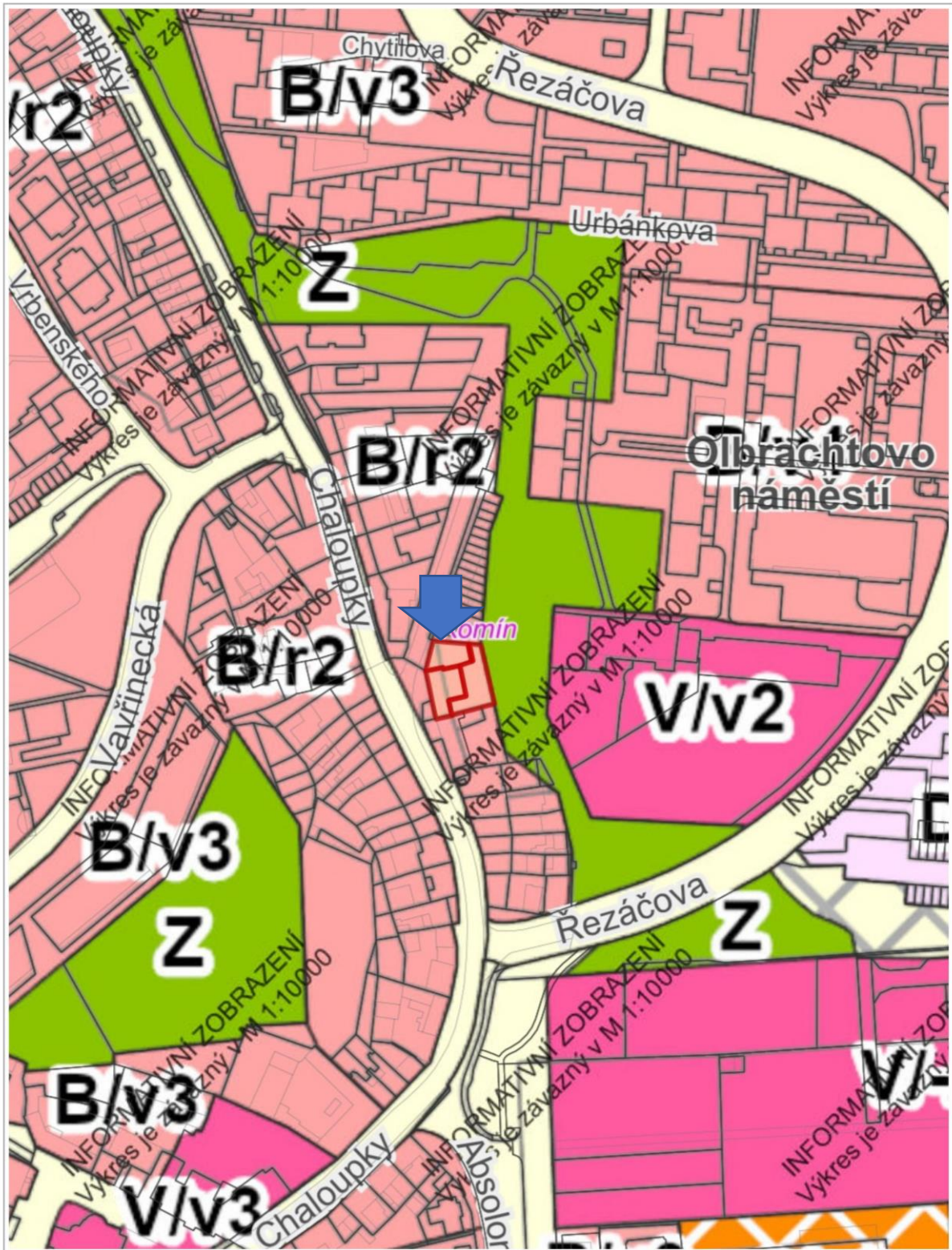
5 m

1 : 236

Návrh nového Územního plánu města Brna



10. 11. 2022



50 m

1 : 1 887

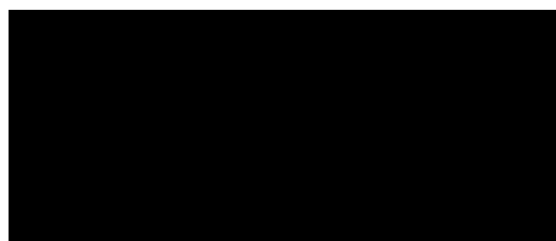
RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Znalecký posudek 2022/2022

O ceně obvyklé pozemku p.č. 131/1, jehož součástí je rodinný dům čp. 41, pozemku p.č. 131/2, p.č. 131/3 a p.č. 132, vše k.ú. Komín, obec Brno, okres Brno-město



V Brně dne 23.11.2022



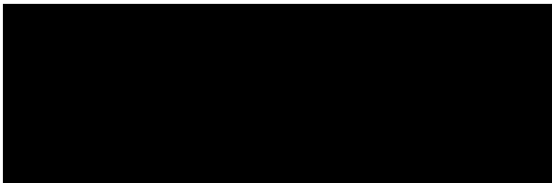
Znalecký posudek 2022/2022

O ceně obvyklé pozemku p.č. 131/1, jehož součástí je rodinný dům čp. 41, pozemku p.č. 131/2, p.č. 131/3 a p.č. 132, vše k.ú. Komín, obec Brno, okres Brno-město

Objednatel: Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 1/196
602 00 Brno
Magistrát města Brna, majetkový odbor
Malinovského nám. 3, Brno
Obj. č. 9632200114

Účel znaleckého posudku: podklad pro jednání o majetkové dispozici

Oceňovací předpis: zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.,
v aktuálně platném znění

Zpracovatel znaleckého posudku: 
Znalec v oboru ekonomika – odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Číslo vyhotovení: 1/2 , 2/2

Datum zpracování: 23.11.2022

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE, ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU, SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRŮ POSUDKU

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé, a to dle objednávky č. 9632200114, čj. MMB/0554752/2022 Statutárního města Brna, majetkového odboru Magistrátu města, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno.

Účelem znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny pozemku p.č. 131/1, jehož součástí je rodinný dům čp. 41, pozemku p.č. 131/2, pozemku p.č. 131/3 a pozemku p.č. 132, vše v k.ú. Komín, obec Brno, okres Brno-město, a to jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku. Ocenění dle §1c oceňovací vyhlášky objednatel nepožaduje.

2. VÝČET PODKLADŮ

POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT, VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS, VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Data pro zpracování znaleckého posudku byla dodána objednatelem a dále byly použity veřejně dostupné informace převážně z internetového prostředí a osobní znalosti a zkušenosti zpracovatele.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Objednávka Statutárního města Brna, majetkového odboru Magistrátu města Brna, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, č. objednávky 9632200114
- Výpis z katastru nemovitostí, č. 2317, pro k.ú. Komín, obec Brno, okres Brno-město, ze dne 10.11.2022
- Snímek katastrální mapy pořízený dálkovým přístupem do KN
- Snímek z aktuálně platného i projednávaného územního plánu města Brna
- Nabývací listina – kupní smlouva, z 21.12.1992, registrovaná Státním notářstvím Brno, pod č. 12I722/92 dne 21.12.1992
- Projektová dokumentace na rekonstrukci dílny zpracovaná [REDAKCE] z 07/93

- Projekt pro stavební povolení přístavby zámečnické dílny zpracovaný Ateliérem Kučera – Zlámal, s.r.o., povolený odborem výstavby a územního plánování ÚMČ Brno – Komín, z 5.6.1995
- Dokumentace provedení opěrné zdi zpracovaná [REDAKCE] a schválená [REDAKCE] autorizovaným inženýrem, a povolená odborem výstavby a územního plánování ÚMČ Brno-Komín 21.6.1996
- Geometrický plán pro zaměření přístavby , oddělení pozemku, z 08/1996, zpracovaný Geodézií Brno a.s., Dvořákova 14, Brno
- Kolaudační rozhodnutí – povolení užívání přístavby zámečnické dílny obj. Chaloupky 42, Brno, pozemek p.č. 131/1 v k.ú. Komín a opěrné zdi na pozemku p.č. 131/2 v k.ú. Komín, vydané dne 2.10.1996 ÚMČ Brno – Komín, Vavřínecká 15, Brno, čj. SÚ-176/96/2 (stavební povolení na přístavbu dílny vydáno 5.6.1995 pod čj. SÚ-148/95/2, stavební povolení na opěrnou zeď vydáno 21.6.1996 , pod čj. SÚ-081/96/2)
- Průkaz energetické náročnosti budovy z 07/2015, zpracovaný [REDAKCE]
- Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění
- Prohlídka - uskutečněna dne 16.11.2022 za přítomnosti paní [REDAKCE] zástupce úřadu městské části Brno - Komín, byla pořízena fotodokumentace
- Odborná publikace Odhad hodnoty nemovitostí, [REDAKCE] Ekopress, 2012
- Informace o realizovaných cenách obdobných nemovitých věcí v období r. 2022, v městě Brně

3. NÁLEZ

SBĚR DAT A JEJICH ZPRACOVÁNÍ, VÝČET POUŽITÝCH DAT

IDENTIFIKACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

Na základě objednávky Statutárního města Brna, majtkového odboru Magistrátu města Brna, č. obj. 9632200114 je předmětem ocenění:

- Pozemek p.č. 131/1 – zastavěná plocha a nádvoří o vým. 173 m², jehož součástí je rodinný dům čp. 41
- Pozemek p.č. 131/2 – ostatní plocha, jiná plocha o vým. 3 m²
- Pozemek p.č. 131/3 – ostatní plocha, jiná plocha o vým. 125 m²
- Pozemek p.č. 132 – zahrada o vým. 209 m²

vše v k.ú. Komín, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno na LV č. 2317 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město. Celková výměra pozemků 510 m².

Znalecký posudek je zpracován jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.

VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Nemovitě věci, které jsou předmětem tohoto znaleckého posudku jsou ve SJM [REDAKCE]

[REDAKCE] Na předloženém LV č. 2317 ze dne 10.11.2022 nejsou uvedena žádná zástavní práva, věcná břemena či jiná omezení.

DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Při místním šetření konaném dne 16.11.2022 za účasti [REDAKCE] zástupce úřadu městské části Brno – Komín, bylo zjištěno, že oceňovaný objekt čp. 41, or.č. Chaloupky 42, který je součástí pozemku p.č. 131/1, v katastru nemovitostí veden jako rodinný dům, byl využíván jako zámečnická dílna, v současné době je využíván Úřadem městské části Brno – Komín jako zázemí pro údržbu, a to na základě nájemní smlouvy. Dále bylo při místním šetření zjištěno, že na pozemku p.č. 131/3 se nalézá prefa garáž, dle informace zjištěné na místním šetření je volně umístěna na zpevněnou plochu dvora, je bez základů a není zapsána v katastru nemovitostí.

Dle aktuálně platného územního plánu města Brna je oceňovaný pozemek veden v plochách „stavební, stabilizovaná, plocha čistého bydlení“, dle připravovaného územního plánu je veden v plochách „stavební stabilizovaná, plocha bydlení, rezidenční nízkopodlažní“, nerušící provozovny služeb jsou v těchto plochách přípustné.

MÍSTOPIS , CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

Dům čp. 41, or.č. Chaloupky 42, který je součástí oceňovaného pozemku p.č. 131/1 je situovaný v městské části Brno – Komín. Jedná se o řadový, koncový dům, zděný, jednopodlažní, nepodsklepený, se sedlovou střechou, s dodatečně provedenou dvorní přístavbou, která je taktéž jednopodlažní, nepodsklepená, s plochou střechou a je provozovně propojena s původní částí domu. Ta část domu, která je v uliční frontě, pochází dle dostupných podkladů předaných zástupcem objednatele ze začátku devadesátých let 20. století (1993), jednalo se v podstatě o výstavbu nového domu na místě původního, který novému účelu nevyhovoval. V roce 1996 byla kolaudována přístavba dílny ve dvorní části, v souvislosti s touto přístavbou byly provedeny úpravy kolem objektu, tj. zejména opěrné zdi při východní hranici pozemku, ocelové schodiště ve dvorní části, které umožňuje přístup přes střechu přístavby do půdních prostor a na vyvýšenou část pozemku, která je zatravněná s malým počtem ovocných stromů.

Prostor severně od domu je vydlážděný zámkovou dlažbou, z uliční části oplocený zděným plotem s vjezdovou branou, hranice severní a východní pozemku je oplocena převážně plotem na betonových sloupcích s ocelovými svlaky a vlnitým plechem. Prefa garáž je umístěna při severní hranici pozemku, jedná se o prefabrikovanou typovou konstrukci.

Dle sdělení na místním šetření jsou provedeny přípojky veřejné kanalizace, veř.vodovodu, je provedeno napojení na plyn a elektro 220/380 V.

Dispozice:

Vstup, samostatná kancelář (při místním šetření nebyla zpřístupněna a je užívána majitelem), denní místnost s kuchyňským koutem, sociální zařízení – umývárna se dvěma umyvadly, sprchovým koutem, pisoárem a WC, dílna a přistavěná dílna. Podlahová plocha objektu činí zaokrouhleně 150 m².

Konstrukce a vybavení:

Základy betonové pasy s izolací, svislé nosné konstrukce zděné, stropy ŽB prefabrikované, na přistavbě tvárnice hurdis, střecha v uliční části sedlová s taškovou krytinou, na přistavbě plochá s lepenkou, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, venkovní omítky vápenocementové, keramický sokl, vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v sociálním zařízení a kuchyňském koutu, podlahy převážně betonová mazanina, z malé části dlažby, okna zdvojená dřevěná, dveře náplňové a vrata, menší kuchyňská linka, kuch. sporák, dřez, vytápění a příprava TUV kombinovaným plynovým kotlem, rozvody studené a teplé vody, mříže na oknech, odkanalizování, elektro 220/380 V.

4. POSUDEK - ODHAD OBVYKLÉ CENY

POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT, VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Analýza nabídky a poptávky

Ekonomika EU a také naší země prochází v roce 2022 složitým obdobím. Již začátkem roku 2022 došlo ke globálním ekonomickým problémům způsobenými válkou na Ukrajině, následnými faktory jsou výrazné zdražování energií, výrazný skokový růst úroků z hypotečních úvěrů a další. Tyto faktory způsobily zpomalování a následný podstatný útlum prodejů na trhu s nemovitými věcmi, a to celorepublikově v podstatné části segmentů realitního trhu. Tato situace nejvíce ovlivnila segment nemovitostí pro bydlení, zejména bytů, ale i rodinných a nájemních domů, nevyhnulo se to však ani segmentu nemovitostí pro komerční využití, obchodů, živnostenských provozoven různého typu, trvalý pokles nebyl zaznamenán pouze v segmentu volných pozemků pro výstavbu, kterých je trvalý nedostatek a a dále i pozemků nestavebních.

Oceňovaná nemovitá věc – objekt provozního charakteru (postavený jako zámečnická dílna), využívaný jako zázemí pro údržbu bytového a nebytového fondu městskou částí Brno – Komín, je tedy v segmentu nemovitostí, kde prodeje v posledním období, tj. bezpečně od druhého až třetího čtvrtletí t.r., v městě Brně ale i dalších městech regionu stagnují, poptávka je nízká až latentní, nabídka existuje, avšak v omezené míře. Prodávající vyhodnocují současnou situaci tak, že s prodeji nespěchají, pokud to není ekonomicky nezbytné, a je tendence odložit prodeje na dobu, kdy některé nepříznivé faktory trhu pominou.

V této situaci je zřejmé, že při odhadu obvyklé ceny, tak jak to vyžaduje platná legislativa, tj. porovnání s realizovanými prodeji nejlépe ze vzorků ve shodném segmentu realitního trhu jako je nemovitá věc oceňovaná, je nutno se s ohledem na existující informační nouzi opřít o údaje z prodejů v příbuzném segmentu realitního trhu, tj. v konkrétním případě segmentu rodinných domů na vlastních pozemcích, který je typově nejbližší porovnatelný s objektem oceňovaným.

ZÁKLADNÍ POJMY A METODY OCENĚNÍ

Obvyklá cena – definice dle zák. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění

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


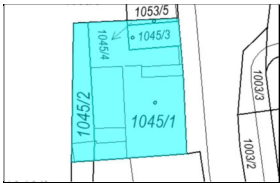
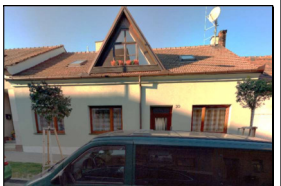
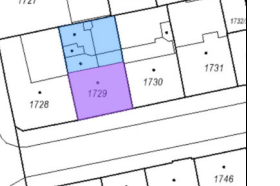
ODHAD OBVYKLÉ CENY - PŘÍSTUP NA BÁZÍ POROVNÁNÍ

Podkladem pro odhad obvyklé ceny výše uvedené nemovité věci jsou porovnatelné sjednané (realizované) ceny nemovitých věcí v příbuzném segmentu realitního trhu, ve stejné lokalitě, příp. v lokalitách stejného nebo obdobného významu. Výsledky analýzy dat jsou po adjustaci porovnatelných vzorků sjednoceny tabelárně a z dílčích cenových závěrů je proveden odhad obvyklé ceny. Nemovité věci z příbuzného segmentu realitního trhu byly jako vzorky využity z toho důvodu, že v segmentu nemovitých věcí jako je oceňovaná existuje v prodeji r. 2022 informační nouze, vzorky staršího data nelze k mimořádné situaci realitního trhu využít. Odlišnosti vzorků co do jejich účelu využití budou zohledněny v adjustaci.

Pro vypracování znaleckého posudku jsem provedl podrobnou analýzu všech předaných podkladů. Při místním šetření jsem zjistil konkrétní polohu nemovitých věcí a provedl fotodokumentaci. Konkrétní porovnatelné případy byly individuálně vyhodnoceny a jedná se výhradně o sjednané ceny vybraných obchodních případů v oceňované, popř. obdobné lokalitě za období r. 2022. V konkrétním případě je databáze realizovaných případů dostatečná pro odborný odhad obvyklé ceny.

Výběr ze zrealizovaných obchodních případů obdobných nemovitých věcí - prodeje rodinných domů ,v posledním období, v městě Brně:

	<p>Brno – Komín, ul. Hlavní, pozemek o vým. 184 m2, přízemí dům s využitým podkrovím, pouze menší dvorek, bez zahrady. Prodej 01/2022, číslo řízení: V-1219/2022-702. Realizovaná cena: 8,000.000,- Kč</p>
	<p>Brno – Žabovřesky, ul. Puškinova, pozemek o vým. pozemku 488 m2, z toho 309 m2 zahrada, vel. 3+1+veranda, garáž v 1. PP, dům v původním stavu, k rekonstrukci, prodej 03/2022, číslo řízení: V- 6009/2022-702. Realizovaná cena: 12,500.000,- Kč</p>
	<p>Brno – Žabovřesky, ul. Kovařovicova, pozemek o vým. 151 m2 (zast.plocha + malý dvorek, bez zahrady) , řadový dům, prodej 05/2022, číslo řízení: V-10834/2022-702. Realizovaná cena: 10,400.000,- Kč</p>
	<p>Brno – Bystřec, ul. Krajní, pozemek o vým. 357 m2, řadový dům s malou zahrádkou v úzké boční ulici, 1 NP, nutné stavební úpravy, prodej 05/2022, číslo řízení: V-11127/2022-702. Realizovaná cena: 9,959.800,- Kč</p>
	<p>Brno – Jundrov, ul. Nálepka, pozemek 188 m2, předzahrádka s parkovacím stáním, dvorek, vel. 4+1 (jeden pokoj v podkroví), topení WAV a přímotop, malý sklep, kůlna, prodej duben 2022, číslo řízení: V-7533/2022-702. Realizovaná cena: 9,890.000,- Kč</p>

		Brno – Jundrov, ul. Lelkova, pozemek o vým. 237 m ² , řadový koncový rodinný dům, samostatná garáž vedle domu, 1 PP + 1.NP, prodej duben 2022, číslo řízení: V-7439/2022-702. Realizovaná cena: 11,600.000,- Kč
		Brno – Královo Pole, ul. Vackova, řadový přízemní dům s využitým podkrovím, pozemek 245 m ² , v dobrém stavu, prodej březen 2022, číslo řízení: V-5777/2022-702. Realizovaná cena: 9,800.000,- Kč

Lokalita	rok prodeje	kupní cena Kč	výměra pozemku m ²	Polo-ha	Koeficienty odlišnosti			Názor znalce	Výsledek adjustace
					Účel využití	Stav. stav	Vliv v měry pozemku		
Hlavní	2022	8 000 000	184	1	0,9	0,95	1,3	1,15	10 225 800
Puškinova	2022	12 500 000	488	1	0,9	1,05	1	1,05	12 403 125
Kovařovicova	2022	10 400 000	151	1	0,9	0,9	1,35	1,1	12 509 640
Krajní	2022	9 959 800	357	1,1	0,9	1,05	1,1	1,1	12 527 387
Nálepková	2022	9 890 000	188	1	0,9	0,95	1,3	1,05	11 542 372
Lelkova	2022	11 600 000	237	1	0,9	1	1,25	1	13 050 000
Vackova	2022	9 800 000	245	1	0,9	0,9	1,25	1,05	10 418 625
Porovnávací hodnota pozemku p.č. 131/1, jehož součástí je objekt čp. 41, Chaloupkova or.č. 42, včetně pozemků p.č. 131/2, p.č. 131/3 a p.č. 132 činí									11 810 993
Názor znalce									11 800 000,00

Obvyklá cena pozemku p.č. 131/1, jehož součástí je objekt čp. 41, Chaloupkova or.č. 42, včetně pozemků p.č. 131/2, p.č. 131/3 a p.č. 132, vše v k.ú. Komín, obec Brno, okres Brno-město, v konkrétním případě kopíruje hodnotu porovnávací a činí 11,800.000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY, KONTROLA POSTUPU

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLADŮ A NEJISTOT, SOUVISEJÍCÍCH RIZIK A VÝHRAD

Metodika odhadu obvyklé ceny, tj. porovnání s již realizovanými obchodními případy, je pro znalce určitým omezením v tom, že lze získat sice realizovanou cenu, avšak s tím pouze omezený okruh konkrétních informací k porovnávaným vzorkům, taktéž množství využitelných vzorků je vzhledem k účelu oceňovaného objektu omezené. Z toho důvodu bylo nezbytné využít vzorky z příbuzného segmentu realitního trhu, tj. ze segmentu rodinných domů, s adjustací na odlišnosti. Tento oceňovací přístup odborná literatura připouští, viz publikace *Odhad hodnoty nemovitostí*, autor [REDAKCE] Ekopress, 2012, cituji: *Z nemovitostí, jejichž data jsou známa, je nutno vybrat takové, které se nejvíce podobají nemovitostem oceňovaným, a které budou při komparaci sloužit jako vzorky. Nejdůležitějším kritériem pro výběr je shodný segment trhu, jako u nemovitostí oceňovaných, v případě informační nouze se však některý z příbuzných segmentů nevylučuje, nicméně je třeba počítat s tím, že spolehlivost takto odhadnuté porovnávací hodnoty se zmenšuje.* Na druhé straně je oceňovaná nemovitost svým charakterem příbuzná se segmentem porovnatelných vzorků, a to jednak stavebnětechnickým uspořádáním, lokalitou, výměrou a využitím pozemku apod., i když po zásadní rekonstrukci prvků dlouhodobé i krátkodobé životnosti měl objekt komerční charakter – provoz zámečnické dílny. Pro komparaci a následnou adjustaci zvoleno více vzorků, než odborná literatura uvádí jako minimální dostatečný počet, tj. tři, aby mohl být odhadnut správně cenový rámec, ve kterém se obvyklá cena pohybuje.

Po vyhodnocení vzorků s adjustací na odlišnosti jsem usoudil, že obvyklá cena odhadnutá oceňovacím přístupem dle platné legislativy kopíruje hodnotu porovnávací a tuto cenu potvrzuji.

6. ZÁVĚR

CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY A ODPOVĚĎ, PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Úkolem znalce dle předložené objednávky bylo *vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé nemovitosti: pozemek p.č. 131/1, jehož součástí je stavba s čp. 41, pozemek p.č. 131/2, pozemek p.č. 131/3 a pozemek p.č. 132, vše v k.ú. Komín, a to jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.*

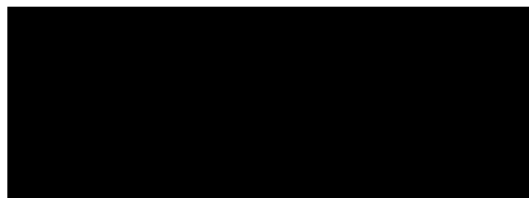
Na základě výše uvedeného odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2317, a to pozemku p.č. 131/1 zast. plocha a nádvoří o vým. 173 m², jehož součástí je dům čp. 41, Chaloupky or.č. 42, pozemku p.č. 131/2 – ostatní plocha, jiná plocha o vým. 3 m², pozemku p.č. 131/3 – ostatní plocha, jiná plocha o vým. 125 m² a pozemku p.č. 132 – zahrada o vým. 209 m², vše v k.ú. Komín, obec Brno, okres Brno-město, ve výši

11,800.000,- Kč

(slovy: jedenáctmilionůosmsettisíckč)

Nejsou mi známy skutečnosti snižující přesnost závěrů.

V Brně dne 23.11.2022



ZNALECKÁ DOLOŽKA

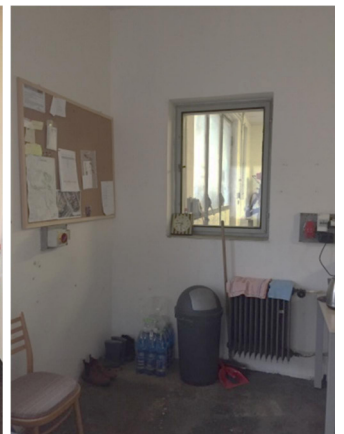
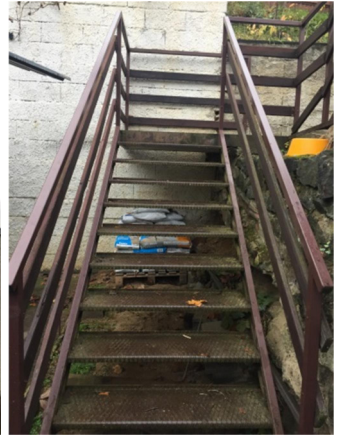
Znalecký posudek jsem provedl jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 28.6.1978 č.j. 2705/78-10 pro základní obory
ekonomika – odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2022/2022 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2022/2022.

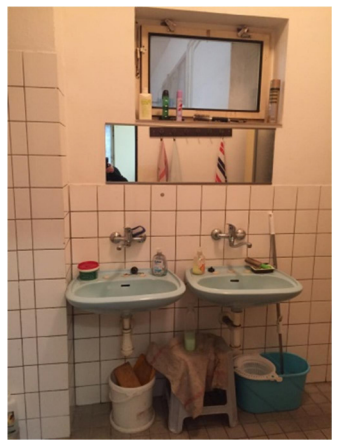
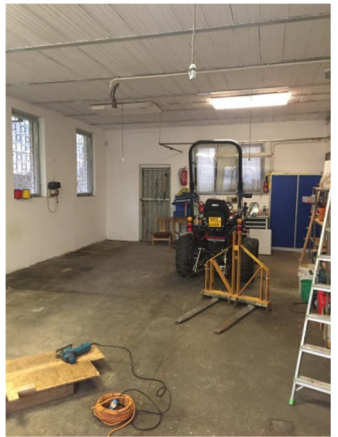
Poznámka:

K požadavku objednatele na stanovisko k DPH uvádím: Ceny výše uvedené jsou zpracovány dle aktuálně platných cenových předpisů, tyto ceny jsou konečné, platné bez dalšího cenového navýšení.

Přílohy:

1. Objednávka č. 9632200114 ze dne 14.11.2022 Magistrátu města Brna
2. Výpis z KN, LV č. 2317, pro k.ú. Komín, obec Brno, okres Brno-město, ze dne 10.11.2022
3. Snímek katastrální mapy z dálkového přístupu do KN
4. Snímek z aktuálního a připravovaného ÚP m. Brna
5. Výkresy z projektové dokumentace – půdorys 1. NP, řez
6. Průkaz energetické náročnosti budovy (redukovaný)
7. Fotodokumentace







Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj Katastrální pracoviště Brno-město	Okres Brno-město	Obec Brno	Podpis
Kat. území Komín	Mapový list č. TIŠNOV 0-8/32	Měřítka platná pro rám 200 x 287 mm 1 : 500	Číslo Razítko
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 14.11.2022 12:15:02	Vyhotořil Vyhotořeno dálkovým přístupem	Dne 14.11.2022 12:24:25	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.11.2022 09:15:02

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610585 Komín

List vlastnictví: 2317

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
131/1	173	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Komín, č.p. 41, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 131/1				
131/2	3	ostatní plocha	jiná plocha	
131/3	125	ostatní plocha	jiná plocha	
132	209	zahrada		zemědělský půdní fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 722/1992 kupní ze dne 21.12.1992,čj.1RI 722/92.

POLVZ:343/1992

Z-1400343/1992-702

Pro:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
132	21010	209

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: 10.11.2022 09:29:20

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

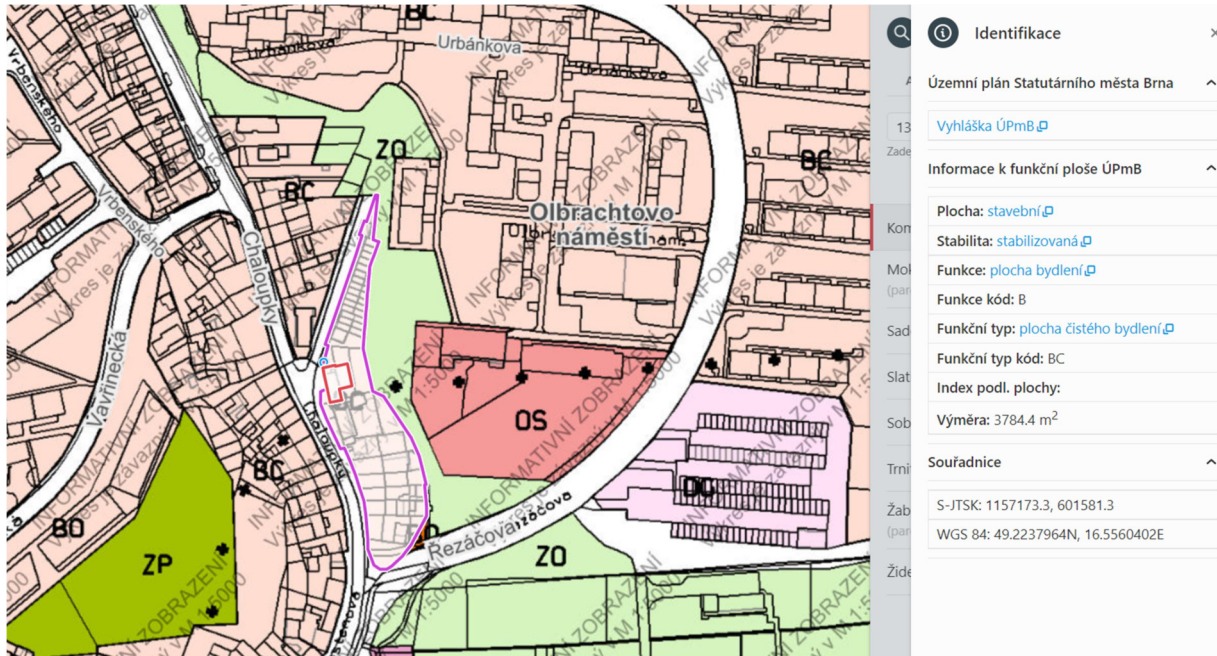
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

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

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

strana 1

Aktuálně platný ÚP



Připravovaný ÚP

