

Z9/03. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 13.12.2022

84. Návrh směny pozemků p.č. 3594/1, 3594/19 v k.ú. Řečkovice za pozemky p.č. 627/7, 627/8, 630, 631, 411/9 a stavby č.p. 671 vše k.ú. Komárov, návrh na zřízení služebnosti

Anotace

Zastupitelstvu města Brna je předkládán k projednání materiál ve věci návrhu směny pozemků p.č. 3594/1, p.č. 3594/19 oba v k.ú. Řečkovice ve vlastnictví SMB za pozemky p.č. 627/7, 627/8, 630, 631, 411/9 a budovu autosalonu č.p. 671 vše v k.ú. Komárov ve vlastnictví společnosti CARTec motor, s.r.o. a [REDAKCE] v návaznosti na evidovanou žádost těchto subjektů. Současně je navrhováno zřízení služebnosti pro SMB a Brněnské vodárny a kanalizace na částech pozemků v k.ú. Řečkovice z důvodu dotčení vodovodem a kanalizací. Znalecké posudky č. 1943/005/2022 a č. 1944/006/2022 o ceně obvyklé jsou nahrány v informačních dokumentech.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí skutečnost, že společnost CARTec motor, s.r.o., IČO: 25583719, se sídlem Mariánské náměstí 671/5, Komárov, 617 00 Brno má zájem i nadále po realizaci navrhované směny užívat níže specifikované nemovité věci v k.ú. Komárov (autosalon) pro provozování autosalonu do doby výstavby nového autosalonu a nového servisu na pozemcích v k.ú. Řečkovice získaných směnou

2. schvaluje

směnu nemovitých věcí:

-pozemku p.č. 3594/1 orná půda o výměře 3563 m² ,
-pozemku p.č. 3594/19 orná půda o výměře 5950 m² ,
oba v k.ú. Řečkovice ve vlastnictví statutárního města Brna

za

nemovité věci:

-pozemek p.č. 627/7 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 38 m²,
-pozemek p.č. 627/8 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 464 m²,
-pozemek p.č. 630 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 99 m²,
-pozemek p.č. 631 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 230 m²,
-stavba č.p. 671, způsob využití obč. vyb. postavené na pozemcích p.č. 411/9 a p.č. 627/8

vše v k.ú. Komárov ve vlastnictví CARTec motor, s.r.o. , IČO: 25583719, se sídlem Mariánské náměstí 671/5, Komárov, 617 00 Brno

-pozemek p.č. 411/9 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2 m² v k.ú. Komárov ve vlastnictví [REDAKCE]
s doplatkem ve výši 25.462.750 Kč vč. DPH ve prospěch statutárního města Brna.

zřízení služebnosti spočívající v uložení a vedení vodovodního řadu DN 150, v respektování ochranného pásma vodovodního řadu DN 150 a kanalizační stoky DN 400 na částech pozemků p.č. 3594/1, 3594/19 v k.ú. Řečkovice a právu vstupu a vjezdu pro statutární město Brno a Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IČO:

46347275, se sídlem Brno, Pisárky, Pisárecká 555/1a, PSČ 603 00

udělení souhlasu s užíváním výše specifikovaných nemovitých věcí v k.ú. Komárov
původním vlastníkem po realizaci směny za dohodnutou úplatu

a za podmínek směnné smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti, která tvoří přílohu
č.....tohoto zápisu.

Stanoviska

- Materiál byl předložen do Rady města Brna na R9/008 schůzi konanou dne 7.12.2022.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno



6.12.2022 v 13:45

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno



6.12.2022 v 13:44

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 18
Příloha (majetkova_mapaReck.pdf)	19 - 19
Příloha (majetkova_mapaKom.pdf)	20 - 20
Příloha (letecky_snimek_Reck.pdf)	21 - 21
Příloha (letecky_snimek_Kom2.pdf)	22 - 22
Příloha (UP_reckovice.pdf)	23 - 23
Příloha (UP_komarov.pdf)	24 - 24
Příloha (novyUP_reckovice.pdf)	25 - 25
Příloha (novyUP_komarov.pdf)	26 - 26
Příloha (zájemoodkuppozemků.pdf)	27 - 27
Příloha (cartec1.pdf)	28 - 28
Příloha (cartec2.pdf)	29 - 29
Příloha k usnesení (Smenna smlouva_Cartec_4.pdf)	30 - 39
Příloha k usnesení (Přílohač.1.pdf)	40 - 41
Informační dokument (ZP 1943-005-2022 pozemky ul. marikova - reckovice+prilohy.pdf)	42 - 71
Informační dokument (ZP 1944-006-2022 Cartec Komarov+prilohy.pdf)	72 - 118

Důvodová zpráva:

Úvod:

Zastupitelstvu města Brna je předkládán k projednání materiál ve věci návrhu směny pozemků p.č. 3594/1, p.č. 3594/19 oba v k.ú. Řečkovice ve vlastnictví SMB za pozemky p.č. 627/7, 627/8, 630, 631, 411/9 a budovu autosalonu č.p. 671 vše v k.ú. Komárov ve vlastnictví společnosti CARTec motor, s.r.o. a [REDAKCE] v návaznosti na evidovanou žádost těchto subjektů. Současně je navrhováno zřízení služebnosti pro SMB a Brněnské vodárny a kanalizace na částech pozemků v k.ú. Řečkovice z důvodu dotčení vodovodem a kanalizací.

Aktuální stav:

Na základě úkolu z Rady města Brna č. R8/111 konané dne 27.10.2020, bod č. 71, na jejíž schůzi byl materiál ve výše uvedené záležitosti stažen, byla Městská část Brno-jih obeslána s dotazem o vyjádření k využití pozemků v k.ú. Komárov nabízených společností CARTec motor, s.r.o. k navrhované směně.

MČ Brno-jih dopis ze dne 26.11.2020 sdělila, že má zájem o svěřeni objektu a pronajmát budovu následujícím způsobem:

„V minulosti při výstavbě dálnice a sjezdu z dálnice do Brna byl vybourán starý Komárov. Zároveň původní Mariánské náměstí bylo rozděleno na několik částí. Výsledkem této výstavby je, že v MČ Brno-jih, v oblasti Komárova, není žádné náměstí a služby pro občany. Záměrem MČ Brno-jih je v uvedeném objektu zřídit služby pro občany (např. lékárnou, kterou stále občané požadují) a zrekonstruovat alespoň část Mariánského náměstí před objektem CARTec. „

Rada města Brna na R8/131. schůzi konané dne 10.2.2021

1.vzala na vědomí

- skutečnost, že v minulosti evidoval Majetkový odbor MMB sedm žádostí právnických a fyzických osob o prodej obou pozemků p.č. 3594/1, 3594/19 v k.ú. Řečkovice nebo jednoho z nich a žádost fyzické osoby o pronájem obou pozemků

- žádost společnosti CARTec motor, s.r.o., IČO: 25583719, se sídlem Mariánské náměstí 671/5, Komárov, 617 00 Brno a [REDAKCE] o směnu pozemků p.č. 3594/1, 3594/19 v k.ú. Řečkovice ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemky p.č. 627/7, p.č. 627/8, p.č. 630, p.č. 631, a dále stavbu občanské vybavenosti č.p. 671 postavené na pozemcích p.č. 411/9, 627/8 vše v k.ú. Komárov ve vlastnictví CARTec motor, s.r.o. a za pozemek p.č. 411/9 v k.ú. Komárov ve vlastnictví [REDAKCE]

- usnesení schůze Rady města Brna č. R8/025 konané dne 7.5.2019, bod č. 28, kterým Rada města Brna zejm. souhlasila s ponecháním pozemků p.č. p.č. 3594/1, 3594/19 v k.ú. Řečkovice ve vlastnictví statutárního města Brna jako rezervu pro směny z důvodu potřeby statutárního města Brna disponovat náhradními nemovitostmi za nemovitosti fyzických a právnických osob dotčených městskými investičními akcemi.

- dopis MČ Brno-jih ze dne 26.11.2020, kterým MČ žádá v případě realizace projednávané směny pozemků o svěřeni nabývané stavby a jejího pronájmu pro účely zřízení služby pro občany a zrekonstruování části Mariánského náměstí před stavbou.

2. souhlasila

se záměrem směny nemovitých věcí:

-pozemku p.č. 3594/1 orná půda o výměře 3563 m²,
-pozemku p.č. 3594/19 orná půda o výměře 5950 m²,
oba v k.ú. Řečkovice ve vlastnictví statutárního města Brna
za

nemovité věci:

-pozemek p.č. 627/7 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 38 m²,
-pozemek p.č. 627/8 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 464 m²,
-pozemek p.č. 630 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 99 m²,
-pozemek p.č. 631 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 230 m²,

-stavba č.p. 671, způsob využití obč. vyb. postavené na pozemcích p.č. 411/9 a p.č. 627/8

vše v k.ú. Komárov ve vlastnictví CARTec motor, s.r.o. , IČO: 25583719, se sídlem Mariánské náměstí 671/5, Komárov, 617 00 Brno

-pozemek p.č. 411/9 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2 m² v k.ú. Komárov ve vlastnictví [REDAKCE]

Pro návrh usnesení hlasovalo 6 členů, nikdo nebyl proti, 3 členové se zdrželi hlasování.

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

V průběhu roku 2021 následovala komplikovaná jednání o ceně nemovitých věcí navrhovaných ke směně, kdy opakovaně nedošlo ke shodě obou stran na ocenění dle předkládaných znaleckých posudků některé z jednajících stran. Dne 9.12.2021 bylo zájemci MO MMB oznámeno, že bylo po pečlivém zvážení a projednání záležitosti přistoupeno k aktualizaci znaleckých posudků zadaných městem Brnem na jaře 2021 na stanovení ceny obvyklé směňovaných nemovitých věcí. Vzhledem k tomu, že zájemce vyjádřil požadavek užívat jím nabízené nemovitosti ke směně i po realizaci směny, bylo rovněž zadáno ocenění na stanovení výše nájemného – viz. následující tabulka.

Ocenění nemovitostí do směny s CARTec motor, s.r.o.

	Pozemky SMB - p.č. 3594/1, 3594/19 v k.ú. Řečkovice	Nemovitosti (autosalon) CARTec motor, s.r.o. a [redacted] [redacted] Pozemky p.č. 411/9, 627/7, 627/8, 630,631,671 vč. stavby obč.vybavenosti vše v k.ú. Komárov
Ocenění zájemce doložené k žádosti ze dne 8.6.2020	Odhad obvyklé ceny ze dne 17.4.2020: 31.400.000 Kč (3300 Kč/m ²)	Vyjádření k obvyklé ceně nemovitých věcí v k.ú. Komárov ze dne 20.3.2020: v rozmezí 31 až 34 mil. Kč
Ocenění SMB zadané po schválení záměru dne 10.2.2021	ZP č.1917/006/2021 ze dne 15.3.2021 o ceně obvyklé: 45.800.000 Kč (4815 Kč/m ²)	ZP č.1920/009/2021 ze dne 24.4.2021 o ceně obvyklé: 35 mil. Kč
Nové ocenění zájemců doložené v srpnu 2021 po společném jednání ze dne 13.5.2021	ZP č. 11-351-2021 ze dne 8.6.2021 o ceně obvyklé: 36 mil. Kč (3784 Kč/m ²) <i>ORE nedoporučuje k posudku přihlížet -nedostatečný počet realizovaných prodejů pro srovnání apod</i>	-
Nové ocenění SMB z března 2022	ZP č.1943/005/2022 ze dne 15.3.2022 Ing. Pavlovského o ceně obvyklé: 53.275.000 Kč (5600 Kč/m ²) bez DPH Cena včetně DPH ve výši 21 % (11.187.500 Kč) činí 64.462.750 Kč	ZP č.1944/006/2022 ze dne 23.3.2022 Ing. Pavlovského o ceně obvyklé: 39 mil. Kč (osvobozeno od DPH) Obvyklá výše nájemného dle ZP 3.574.700 Kč/rok

Do KM RMB a do RMB byl předložen variantní materiál ve věci, kdy bylo navrhováno ve variantě A. souhlasit se záměrem směny výše uvedených pozemků v k.ú. Řečkovice ve vlastnictví SMB za pozemky p.č. 627/7, 627/8, 630, 631, 411/9 a budovu č.p. 671 vše v k.ú. Komárov ve vlastnictví CARTec motor, s.r.o. a [REDAKCE] s doplátkem ve výši 25.462.750 Kč ve prospěch statutárního města Brna,
ve variantě B. souhlasit se záměrem zpeněžení pozemků p.č. 3594/1, p.č. 3594/19 oba v k.ú. Řečkovice formou veřejné elektronické dobrovolné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím obchodní společnosti CD CENTRUM COMS, a. s., s tím, že nejnižší podání bude stanoveno za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku,
ve variantě C. nesouhlasit se záměrem směny předmětných nemovitých věcí, souhlasit s ponecháním pozemků p.č. 3594/1, p.č. 3594/19 v k.ú. Řečkovice ve vlastnictví statutárního města Brna jako rezervu pro směny z důvodu potřeby statutárního města Brna disponovat náhradními nemovitostmi za nemovitosti fyzických a právnických osob dotčených městskými investičními akcemi.

Rada města Brna na R8/231. schůzi konané dne 10.8.2022, bod č. 142 (po předchozím projednání a doporučení v Komisi majetkové RMB na R8/KM/83. zasedání konaném dne 4.8.2022)

1. vzala na vědomí

-usnesení schůze Rady města Brna č. R8/131. konané dne 10.2.2021, bod č. 42, kterým Rada města Brna zejm. souhlasila se záměrem směny nemovitých věcí: pozemků p. č. 3594/1 a p. č. 3594/19 oba v k. ú. Řečkovice ve vlastnictví statutárního města Brna za nemovité věci: pozemky p. č. 627/7, p. č. 627/8, p.č. 630, p. č. 631, stavbu č.p. 671, způsob využití obč. vyb. postavené na pozemcích p. č. 411/9 a p. č. 627/8 vše v k. ú. Komárov ve vlastnictví CARTec motor, s.r.o., IČO: 25583719, se sídlem Mariánské náměstí 671/5, Komárov, 617 00 Brno a dále za pozemek p. č. 411/9 v k. ú. Komárov ve vlastnictví [REDAKCE]

- znalecký posudek č. 1944/006/2022 soudního znalce Ing. Pavlovského ze dne 23.3.2022 o obvyklé ceně pozemků p. č. 627/7, p. č. 627/8, p. č. 630, p. č. 631, p. č. 411/9 a budovy č.p. 671 nacházející se na pozemcích p. č. 627/8, p. č. 411/9 vše v k. ú. Komárov ve výši 39.000.000 Kč bez DPH a o stanovení obvyklé výše nájemného za 3.574.700 Kč/rok

- znalecký posudek č. 1943/005/2022 soudního znalce Ing. Pavlovského ze dne 15.3.2022 o obvyklé ceně pozemků p. č. 3594/1, p. č. 3594/19 v k. ú. Řečkovice ve výši 53.275.000 Kč bez DPH

- skutečnost, že společnost CARTec motor, s.r.o. vyslovila souhlas s cenovým návrhem na směnu předmětných nemovitých věcí a s výší nájemného dle výše uvedených znaleckých posudků

2. souhlasila

se záměrem směny nemovitých věcí:

-pozemku p. č. 3594/1 orná půda o výměře 3563 m²,

-pozemku p. č. 3594/19 orná půda o výměře 5950 m²,

oba v k. ú. Řečkovice ve vlastnictví statutárního města Brna

za

nemovité věci:

-pozemek p. č. 627/7 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 38 m²,

-pozemek p. č. 627/8 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 464 m²,

-pozemek p. č. 630 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 99 m²,

-pozemek p. č. 631 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 230 m²,

-stavba č.p. 671, způsob využití obč. vyb. postavené na pozemcích p. č. 411/9 a p. č. 627/8

vše v k. ú. Komárov ve vlastnictví CARTec motor, s.r.o., IČO: 25583719, se sídlem Mariánské náměstí 671/5, Komárov, 617 00 Brno

-pozemek p. č. 411/9 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2 m² v k.ú. Komárov ve vlastnictví [REDAKCE]

s doplátkem ve výši 25.462.750 Kč ve prospěch statutárního města Brna

Schváleno jednomyslně 9 členy.

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

Záměr směny výše uvedených nemovitých věcí byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 18.8.2022 do 5.9.2022.

Ocenění:

Aktuálně byly pozemky p.č. 3594/1, 3594/19 v k.ú. Řečkovice oceněny znaleckým posudkem č. 1943/005/2022 Ing. Pavlovského ze dne 15.3.2022 o obvyklé ceně pozemků na částku 39.000.000 Kč (osvobozeno od DPH). Nemovitosti zájemce (tj. budova autosalonu s pozemky p.č. 411/9, 627/7, 627/8, 630,631,671 v k.ú. Komárov byly oceněny znaleckým posudkem č. 1944/006/2022 Ing. Pavlovského ze dne 23.3.2022 o ceně obvyklé na částku 53.275.000 Kč + DPH (21%) ve výši 11.187.750 Kč, tj. celkem částka 64.462.750 Kč.

Rozdíl cen směňovaných pozemků tak činí **doplatek ve výši 25.462.750 Kč ve prospěch SMB** (v doplatku je zahrnuto DPH 21% ve výši 11.187.500 Kč za pozemky v k.ú. Řečkovice, jejichž dodání podléhá DPH).

Uvedené znalecké posudku jsou nahrány v informačních dokumentech materiálu.

Závěr:

Se zájemcem došlo ke shodě na směně předmětných nemovitých věcí za výše uvedeného cenového vyrovnání a zejm. za následujících podmínek:

- společně se směnnou smlouvou bude bezúplatně a trvale zřízena služebnost uložení a vedení inženýrské sítě pro SMB a Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. z důvodu dotčení částí pozemků p.č. 3594/1, 3594/19 v k.ú. Řečkovice vodovodním řadem DN 150 a ochranným pásmem vodovodního řadu DN 150 a kanalizační stoky DN 400
- zájemce před podpisem smlouvy provede výmaz všech věcných práv zatěžujících nemovité věci v k.ú. Komárov (nyní jsou na nemovitých věcech zapsána zástavní práva)
- prohlášení zájemce, že má zájem užívat i po předání a převzetí směňovaných nemovitých věcí nemovité věci v k.ú. Komárov na základě nájemní smlouvy na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní dobou pro CARTec a SMB, s tříměsíční výpovědní dobou pro SMB v případě, že CARTec bude i po písemném upozornění SMB v prodlení s placením nájemného a za nájemné dle znaleckého posudku č. 144/006/2022 ze dne 23.3.2022 vypracovaného Ing. Pavlovským se sjednáním inflační doložky
- zájemci bude umožněno užívat nemovité věci v k.ú. Komárov i po převzetí jejich správy do doby než bude sjednána nájemní smlouva. Do doby uzavření nájemní smlouvy se zájemce zaváže hradit úhradu za jejich užívání odpovídající výši obvyklého nájemného dle znaleckého posudku č. 144/006/2022 ze dne 23.3.2022 vypracovaného Ing. Pavlovským
- po předání a převzetí směňovaných nemovitých věcí bude se zájemcem jednáno ve lhůtě 6 měsíců od vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí o uzavření nájemní smlouvy k nemovité věci v k.ú. Komárov s tím, že CARTec motor, s.r.o. vezme na vědomí, že předpokladem uzavření nájemní smlouvy je zveřejnění záměru pronájmu předmětných nemovitých věcí zákonem stanoveným způsobem a schválení nájemní smlouvy Radou města Brna. Pokud nebude nájemní smlouva na pronájem výše uvedených nemovitých věcí v k.ú. Komárov uzavřena do 6 měsíců od vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí dle této smlouvy, jsou CARTec a [REDAKCE] povinni nemovité věci v k.ú. Komárov blíže specifikované v čl. II této smlouvy vyklidit a předat Odboru správy majetku MMB jako správci pozemků za SMB do dvou měsíců od doručení Výzvy k vyklizení ze strany správce Odboru správy majetku MMB, pokud nebude dohodnuto jinak.

S ohledem na výše uvedené, je tak v předkládaném materiálu navrhováno ZMB vzít na vědomí

skutečnost, že společnost CARTec motor, s.r.o., IČO: 25583719, se sídlem Mariánské náměstí 671/5, Komárov, 617 00 Brno má zájem užívat níže specifikované nemovité věci v k.ú. Komárov nadále pro účely provozování autosalonu do doby výstavby nového autosalonu a nového servisu na níže specifikovaných pozemcích v k.ú. Řečkovice
schválit

-směnu pozemků p.č. 3594/1, p.č. 3594/19 oba v k.ú. Řečkovice ve vlastnictví SMB za pozemky p.č. 627/7, 627/8, 630, 631, 411/9 a budovu č.p. 671 vše v k.ú. Komárov ve vlastnictví společnosti CARTec motor, s.r.o. a [REDAKCE] s doplatkem ve výši 25.462.750 Kč vč. DPH ve prospěch statutárního města Brna,

- zřízení služebnosti spočívající v uložení a vedení vodovodního řadu DN 150, v respektování ochranného pásma vodovodního řadu DN 150 a kanalizační stoky DN 400 na částech pozemků p.č. 3594/1, 3594/19 v k.ú. Řečkovice a právu vstupu a vjezdu pro statutární město Brno a Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IČO: 46347275, se sídlem Brno, Pisárky, Pisárecká 555/1a, PSČ 603 00, a za podmínek směnné smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti, která tvoří přílohu tohoto materiálu.

-udělení souhlasu s užíváním nemovitých věcí v k.ú. Komárov původním vlastníkem po realizaci směny za dohodnutou úplatu.

Komise majetková RMB na svém R9/KM/01 zasedání konaném dne 24.11.2022

vzala na vědomí

skutečnost, že společnost CARTec motor, s.r.o., IČO: 25583719, se sídlem Mariánské náměstí 671/5, Komárov, 617 00 Brno má zájem užívat níže specifikované nemovité věci v k.ú. Komárov nadále pro účely provozování autosalonu do doby výstavby nového autosalonu a nového servisu na níže specifikovaných pozemcích v k.ú. Řečkovice

doporučila

Radě a Zastupitelstvu města Brna

schválit

směnu nemovitých věcí:

-pozemku p.č. 3594/1 orná půda o výměře 3563 m²,

-pozemku p.č. 3594/19 orná půda o výměře 5950 m²,

oba v k.ú. Řečkovice ve vlastnictví statutárního města Brna

za

nemovité věci:

-pozemek p.č. 627/7 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 38 m²,

-pozemek p.č. 627/8 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 464 m²,

-pozemek p.č. 630 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 99 m²,

-pozemek p.č. 631 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 230 m²,

-stavba č.p. 671, způsob využití obč. vyb. postavené na pozemcích p.č. 411/9 a p.č. 627/8

vše v k.ú. Komárov ve vlastnictví CARTec motor, s.r.o. , IČO: 25583719, se sídlem Mariánské náměstí 671/5, Komárov, 617 00 Brno

-pozemek p.č. 411/9 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2 m² v k.ú. Komárov ve vlastnictví [REDAKCE]

s doplatkem ve výši 25.462.750 Kč vč. DPH ve prospěch statutárního města Brna.

zřízení služebnosti spočívající v uložení a vedení vodovodního řadu DN 150, v respektování ochranného pásma vodovodního řadu DN 150 a kanalizační stoky DN 400 na částech pozemků p.č. 3594/1, 3594/19 v k.ú. Řečkovice a právu vstupu a vjezdu pro statutární město Brno a Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IČO: 46347275, se sídlem Brno, Pisárky, Pisárecká 555/1a, PSČ 603 00

udělení souhlasu

s užíváním výše specifikovaných nemovitých věcí v k.ú. Komárov původním vlastníkem po realizaci směny za dohodnutou úplatu

a za podmínek směnné smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti, která tvoří přílohu tohoto materiálu.

Hlasování: 7 - pro, 0 - proti, 0 - 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	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	omluven	pro	omluven	omluven

E-mailovým přípisem ze dne 25.11.2022 (viz. příloha materiálu) se na MO MMB obrátil ██████████, zastupující blíže nejmenovaného developera z Belgie, kde projevil zájem o nákup pozemků p.č. 3594/1, 3594/19 v k.ú. Řečkovice pro účely výstavby menších výrobních a skladových hal. Zájemce byl informován o schváleném záměru směny předmětných pozemků s tím, že orgány města Brna budou při projednávání materiálu ve věci směny informovány o jím projeveném zájmu.

/
Materiál ve věci byl předložen do Rady města Brna na R9/008. schůzi konanou dne 7.12.2022.

Zájemce:

MO MMB eviduje žádost společnosti CARTec motor, s.r.o. a jejího jednatele Ing. Drkoše o směnu předmětných pozemků p.č. 3594/1, p.č. 3594/19 oba v k.ú. Řečkovice ve vlastnictví SMB za nemovitě věci v jejich vlastnictví, a to pozemky p.č. 627/7, 627/8, 630, 631, 411/9 a budovu č.p. 671 vše v k.ú. Komárov.

Zájemce uvádí, že dlouhodobě podniká v MČ Brno-jih v oboru prodeje a servisu motorových vozidel, konkrétně značky Jaguar, Land Rover, Triumph a Suzuki. S rozvojem svých aktivit a současně se zvyšujícími se nároky na velikost, dostupnost a uspořádání prezentačních a prodejních ploch, stejně jako zvyšujícími se požadavky na technickou úroveň servisního zázemí v této oblasti vyvstala společnosti potřeba rozšíření a modernizace provozních prostor, která se jeví ve stávající budově nereálná. Z uvedeného důvodu společnost má zájem vybudovat nový autosalon a nový servis a tomuto účelu hledá vhodné pozemky a proto předložila návrh na směnu předmětných nemovitých věcí. Z uvedeného důvodu má zájem užívat pozemky i po realizaci směny na základě nájemní smlouvy do doby než bude vystaven nový autosalon na pozemcích v k.ú. Řečkovice.

Vlastnictví a popis pozemků v k.ú. Řečkovice :

Pozemky p.č. 3594/1, 3594/19 v k.ú. Řečkovice jsou zapsány na LV č.10001 pro statutární město Brno na základě souhlasného prohlášení o nabytí do vlastnictví ze dne 27.5.2002. Dle sdělení Státního pozemkového úřadu nebylo na výše uvedené pozemky uplatnění restitučního nároku prokázáno.

Dle aktuálního stavu KN je pozemek p.č. 3594/19 k.ú. Řečkovice dotčen omezením vlastnického práva – věcnými břemeny ve prospěch oprávněných Globus ČR, k.s., E.ON Distribuce, a.s., GasNet, s.r.o.

Pozemky p.č. 3594/1, p.č. 3594/19 vše v k.ú. Řečkovice jsou ve správě Odboru správy majetku MMB. Předmětné pozemky jsou propachtovány ██████████ za účelem kosení trávy na dobu neurčitou s 12 měsíční výpovědní dobou za pachtovné ve výši 3.805 Kč/rok vč. inflační doložky.

Poptávané pozemky jsou situovány při ul. Maříkova. Jsou volně přístupné z této ulice. Jsou vedeny v KN jako orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond.

Dle Územního plánu města Brna jsou pozemky součástí plochy stavební, v návrhové funkční ploše pro průmysl (PV) se stanovenou mírou stavebního využití vyjádřenou indexem podlažní plochy IPP = 0,8.

Dle návrhu připravovaného ÚPmB jsou pozemky v k.ú. Řečkovice, součástí rozvojové lokality R-6 Maříkova, stabilita:zastavitelná, v plochách s rozdílným způsobem využití (RZV), s názvem plocha lehké výroby, struktura zástavby: volná.

Vlastnictví a popis nemovitých věcí v k.ú. Komárov:

Pozemky p.č. 627/7, p.č. 627/8, p.č. 630, p.č. 631, stavba č.p. 671, způsob využití obč. vyb. postavená na pozemcích p.č. 411/9 a p.č. 627/8 vše v k.ú. Komárov ve vlastnictví CARTec motor, s.r.o. na základě několika kupních smluv z let 2003, 2004, 2008 od SMB, PF ČR a ČR-ÚZSVM a dále na základě prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby ze dne 2.10.2002.

Pozemek p.č. 411/9 v k.ú. Komárov je ve vlastnictví [REDAKCE], který je současně jednatelem a společníkem spol. CARTec motor, s.r.o. Nabývacím titulem je kupní smlouva ze dne 22.6.2000.

Všechny nabízené nemovité věci jsou zatíženy zástavními právy zapsanými v části „C“ LV pro Komerční banku, a.s.

Nabízené nemovité věci v k.ú. Komárov jsou situovány na Mariánském náměstí na křižovatce ulic Hněvkovského-Kšírova-Černovická, naproti ÚMČ Brno-Komárov. Jedná se o samostatně stojící objekt (nepodsklepený) s jedním nadzemním podlažím a plochou střechou. Severně od objektu je malá vedlejší stavba, která je užívána ke skladování. Budova je využívána od r. 1992 jako showroom s prodejem osobních vozidel a motocyklů s administrativními prostory a zázemí pro zaměstnance. Technický stav objektu je dle sdělení znalce Ing. Pavlovského velmi dobrý. Před budovou je parkoviště a zpevněná parkovací prezentační plocha. S dvorním traktem na západní straně budovy sousedí mateřská škola Kšírova, severní strana je ohraničená komunikací Kšírova a na jižní straně je vjezd do areálu FC Sparta Brno.

Nabízené nemovité věci jsou obklopeny pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna, vyjma pozemků p.č. 411/18, 411/19, 632 v k.ú. Komárov, které jsou ve vlastnictví ČR, příslušnost hospodařit s majetkem státu ÚZSVM.

Nabízené nemovité věci jsou podle ÚPmB součástí různých stavebních návrhových funkčních ploch – plochy obchodu a služeb (SO) a plochy výroby a služeb (SV) a nestavební stabilizované plochy městské zeleně(ZO).

Dle návrhu připravovaného ÚPmB jsou nemovité věci v k.ú. Komárov součástí stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití (RZV), s názvem plocha bydlení, struktura zástavby: rezidenční nízkopodlažní.

Projednání záměru směny v orgánech města:

Orgánům města Brna byl na podzim 2020 předložen variantní materiál ve věci záměru dispozice (směny) s pozemky p.č. 3594/1, 3594/19 v k.ú. Řečkovice, kdy ve variantě A. bylo navrhováno nesouhlasit se záměrem směny výše uvedených pozemků v k.ú. Řečkovice ve vlastnictví SMB za pozemky p.č. 627/7, 627/8, 630, 631, 411/9 a budovu č.p. 671 vše v k.ú. Komárov ve vlastnictví CARTec motor, s.r.o. a [REDAKCE] s ohledem na přijaté usnesení RMB č. R8/025 konané dne 7.5.2019, bod č. 28, kterým RMB souhlasila s ponecháním pozemků ve vlastnictví jako rezervu pro směny z důvodu potřeby statutárního města Brna disponovat náhradními nemovitostmi za nemovitosti fyzických a právnických osob dotčených městskými investičními akcemi. Ve variantě B. bylo navrhováno souhlasit se záměrem směny výše uvedených nemovitých věcí.

Komise majetková RMB na svém R8/KM/44. zasedání konaném dne 15.10.2020, bod č.44/47 1. vzařala na vědomí

-skutečnost, že v minulosti evidoval Majetkový odbor MMB sedm žádostí právnických a fyzických osob o prodej obou pozemků p.č. 3594/1, 3594/1 v k.ú. Řečkovice nebo jednoho z nich a žádost fyzické osoby o pronájem obou pozemků

- žádost společnosti CARTec motor, s.r.o., IČO: 25583719, se sídlem Mariánské náměstí 671/5, Komárov, 617 00 Brno a [REDAKCE] o směnu pozemků p.č. 3594/1, 3594/1 v k.ú. Řečkovice ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemky p.č. 627/7, p.č. 627/8, p.č. 630, p.č. 631, a dále stavbu občanské vybavenosti č.p. 671 postavené na pozemcích p.č. 411/9, 627/8 vše v k.ú. Komárov ve vlastnictví CARTec motor, s.r.o. a za pozemek p.č. 411/9 v k.ú. Komárov ve vlastnictví [REDAKCE]

-usnesení schůze Rady města Brna č. R8/025 konané dne 7.5.2019, bod č. 28, kterým Rada města Brna zejm. souhlasila s ponecháním pozemků p.č. 3594/1, 3594/1 v k.ú. Řečkovice ve vlastnictví

statutárního města Brna jako rezervu pro směny z důvodu potřeby statutárního města Brna disponovat náhradními nemovitostmi za nemovitosti fyzických a právnických osob dotčených městskými investičními akcemi.

doporučila
Radě města Brna

VARIANTA A.
nesouhlasit

VARIANTA B.
souhlasit

se záměrem směny nemovitých věcí:

-pozemku p.č. 3594/1 orná půda o výměře 3563 m²,
-pozemku p.č. 3594/19 orná půda o výměře 5950 m²,
oba v k.ú. Řečkovice ve vlastnictví statutárního města Brna
za

nemovité věci:

-pozemek p.č. 627/7 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 38 m²,
-pozemek p.č. 627/8 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 464 m²,

-pozemek p.č. 630 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 99 m²,

-pozemek p.č. 631 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 230 m²,

-stavba č.p. 671, způsob využití obč. vyb. postavené na pozemcích p.č. 411/9 a p.č. 627/8

vše v k.ú. Komárov ve vlastnictví CARTec motor, s.r.o.

-pozemek p.č. 411/9 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2 m² v k.ú. Komárov ve vlastnictví [REDAKCE]

Hlasování var. A: 1 - pro, 2 - proti, 6 - se zdržel /11 členů

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním per rollam nedoporučili ke schválení.

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevřkļa	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
zdržel se	---	nehl.	zdržel se	proti	proti	pro	---	zdržel se	nehl.	zdržel se

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

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním per rollam doporučili ke schválení.

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevřkļa	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
zdržel se	---	pro	pro	pro	pro	nehl.	---	pro	nehl.	pro

Rada města Brna na R8131. schůzi dne 10.2.2021 přijala usnesení -viz. blíže aktuální stav.

Historie projednávání:

Orgánům města Brna byl v roce 2018 předložen k projednání variantní materiál ve věci záměru dispozice s pozemky p.č. 3594/1, p.č. 3594/19 vše v k.ú. Řečkovice. Bylo navrhováno vzít na vědomí evidované žádosti níže uvedené. Materiál byl předložen ve variantách, a to:

VARIANTA A.

- **nesouhlasit se záměrem prodeje pozemků** p.č. 3594/1, p.č. 3594/19 vše v k.ú. Řečkovice
- **souhlasit s ponecháním předmětných pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna jako rezervu pro směny** z důvodu potřeby statutárního města Brna disponovat náhradními nemovitostmi za nemovitosti fyzických a právnických osob dotčených městskými investičními akcemi
- **souhlasit se záměrem propachtování předmětných pozemků.**

VARIANTA B.

- **souhlasit se záměrem prodeje pozemků** p.č. 3594/1, p.č. 3594/19 vše v k.ú. Řečkovice formou nabídkového řízení za minimální kupní cenu 35.198.000,- Kč a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy.

Majetkový odbor MMB doporučoval variantu A., tj. nesouhlasit se záměrem prodeje předmětných pozemků a jejich ponechání v majetku statutárního města Brna pro potřeby města, souhlasit se záměrem propachtování těchto pozemků.

Porada vedení města Brna č. 18/2018 konaná dne 28.5.2018 vzala na vědomí informaci ve věci záměru dispozice s pozemky p.č. 3594/1 orná půda o výměře 3563 m² ,p.č. 3594/19 orná půda o výměře 5950 m² , oba v k.ú. Řečkovice a souhlasila s prodejem formou nabídkového řízení.

Komise majetková RMB č. R7/KM/82. konaná dne 20.8.2018

1. vzala na vědomí

- žádost společnosti MOTORTEC spol. s r.o., SIKO KOUPELNY a.s., AUTO POKORNÝ, s.r.o., CYRRUS INVEST, s.r.o., [redacted] o prodej pozemků p.č.3594/1, 3594/19 v k.ú. Řečkovice
- žádost [redacted] spol. GRADIOR TECH a.s., spol. BAURO, spol. s r.o. o prodej pozemku p.č. 3594/1 v k.ú. Řečkovice
- žádost [redacted] o pronájem pozemků p.č. 3594/1, 3594/19 v k.ú. Řečkovice za účelem zemědělské prvovýroby

varianta A.

2. doporučila RMB

- nesouhlasit se záměrem prodeje pozemků:
 - p.č. 3594/1 orná půda o výměře 3563 m²,
 - p.č. 3594/19 orná půda o výměře 5950 m², oba v k.ú. Řečkovice
- souhlasit s ponecháním pozemků uvedených v předchozí odrážce ve vlastnictví statutárního města Brna jako rezervu pro směny z důvodu potřeby statutárního města Brna disponovat náhradními nemovitostmi za nemovitosti fyzických a právnických osob dotčených městskými investičními akcemi
- souhlasit se záměrem propachtování pozemků:
 - p.č. 3594/1 orná půda o výměře 3563 m²,
 - p.č. 3594/19 orná půda o výměře 5950 m², oba v k.ú. Řečkovice

Hlasování: 6 – pro var. A., 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů

Usnesení bylo přijato.

Ing. Liptáková	p. Janiček	Ing. Drápalová	p. Čuma	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
pro	omluven	pro	omluven	omluven	omluven	pro	omluven	pro	pro	pro

Rada města Brna na své R7/181. schůzi konané dne 21.8.2018

1.vzala na vědomí

- žádost společnosti MOTORTEC spol. s r. o. , SIKO KOUPELNY a. s., AUTO POKORNÝ, s. r. o., CYRRUS INVEST, s. r. o., [redacted] o prodej pozemků p.č.3594/1, 3594/19 v k. ú. Řečkovice,
- žádost [redacted] spol. GRADIOR TECH a. s., spol. BAURO, spol. s r. o.

- o prodej pozemku p. č. 3594/1 v k. ú. Řečkovice,
- žádost [REDACTED] o pronájem pozemků p. č. 3594/1, 3594/19 v k. ú. Řečkovice za účelem zemědělské prvovýroby.

2.souhlasila se záměrem prodeje pozemků:

- p. č. 3594/1 - orná půda, o výměře 3.563 m²,
- p. č. 3594/19 - orná půda, o výměře 5.950 m²,

oba v k. ú. Řečkovice,

formou nabídkového řízení za minimální kupní cenu 35.198.000,- Kč a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R. Mrázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Janiček	Bc. Kolačný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	Pro	pro	pro	---	pro	pro	pro	pro

S ohledem na nezbytnost mít k dispozici pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna jako rezervu pro směny z důvodu potřeby statutárního města Brna disponovat náhradními nemovitostmi za nemovitosti fyzických a právnických osob dotčených městskými investičními akcemi byl do orgánů města Brna předložen opětovně materiál ve věci projednání záměru dispozice s pozemky p.č. 3594/1, p.č. 3594/19 oba v k.ú. Řečkovice a to tak, že bylo navrhováno nesouhlasit se záměrem prodeje předmětných pozemků a jejich ponechání v majetku statutárního města Brna pro potřeby města, souhlasit se záměrem propachtování těchto pozemků.

Komise majetková RMB na svém R8/KM/4. zasedání konaném dne 14.2.2019 doporučila RMB

1. vzít na vědomí

- žádost společnosti MOTORTEC spol. s r.o., SIKO KOUPELNY a.s., AUTO POKORNÝ, s.r.o., CYRRUS INVEST, s.r.o., [REDACTED] o prodej pozemků p.č.3594/1, 3594/19 k.ú. Řečkovice
- žádost [REDACTED], spol. GRADIOR TECH a.s., spol. BAURO, spol. s r.o. o prodej pozemku p.č. 3594/1 v k.ú. Řečkovice
- žádost [REDACTED] o pronájem pozemků p.č. 3594/1, 3594/19 v k.ú. Řečkovice za účelem zemědělské prvovýroby
- usnesení R4/181 schůze Rady města Brna konané dne 21.8.2018, bod č. 166, jímž RMB souhlasí s prodejem pozemků p.č. 3594/1, 3594/19 oba v k.ú. Řečkovice formou nabídkového řízení za minimální kupní cenu 35.198.000,- Kč a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy.

2. nesouhlasit se záměrem prodeje pozemků:

- p.č. 3594/1 orná půda o výměře 3563 m²,
- p.č. 3594/19 orná půda o výměře 5950 m², oba v k.ú. Řečkovice

3. souhlasit s ponecháním pozemků uvedených v předchozím bodě ve vlastnictví statutárního města Brna jako rezervu pro směny z důvodu potřeby statutárního města Brna disponovat náhradními nemovitostmi za nemovitosti fyzických a právnických osob dotčených městskými investičními akcemi.

4. souhlasit se záměrem propachtování pozemků:

- p.č. 3594/1 orná půda o výměře 3563 m²,
- p.č. 3594/19 orná půda o výměře 5950 m², oba v k.ú. Řečkovice.

Hlasování: 6- pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů
Usnesení bylo přijato.

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

Materiál ve věci byl předložen do Rady města Brna na její R8/015. schůzi konanou dne 27.2.2019. RMB materiál ve věci stáhla a uložila MO MMB zajistit nové projednání v Komisi majetkové RMB a následně předložit do RMB.

Komise majetková RMB na svém R8/KM/9. zasedání konaném dne 25.4.2019 doporučila RMB

1. vzít na vědomí

- žádost společnosti MOTORTEC spol. s r.o., SIKO KOUPELNY a.s., AUTO POKORNÝ, s.r.o., CYRRUS INVEST, s.r.o., [redacted] o prodej pozemků p.č.3594/1, 3594/19 v k.ú. Řečkovice
- žádost [redacted] spol. GRADIOR TECH a.s., spol. BAURO, spol. s r.o. o prodej pozemku p.č. 3594/1 v k.ú. Řečkovice
- žádost [redacted] o pronájem pozemků p.č. 3594/1, 3594/19 v k.ú. Řečkovice za účelem zemědělské prvovýroby
- usnesení R4/181 schůze Rady města Brna konané dne 21.8.2018, bod č. 166, jímž RMB souhlasí s prodejem pozemků p.č. 3594/1, 3594/19 oba v k.ú. Řečkovice formou nabídkového řízení za minimální kupní cenu 35.198.000,- Kč a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy.

2. nesouhlasit se záměrem prodeje pozemků:

- p.č. 3594/1 orná půda o výměře 3563 m²,
- p.č. 3594/19 orná půda o výměře 5950 m² oba v k.ú. Řečkovice

3. souhlasit s ponecháním pozemků uvedených v předchozím bodě ve vlastnictví statutárního města Brna jako rezervu pro směny z důvodu potřeby statutárního města Brna disponovat náhradními nemovitostmi za nemovitosti fyzických a právnických osob dotčených městskými investičními akcemi.

4. souhlasit se záměrem propachtování pozemků:

- p.č. 3594/1 orná půda o výměře 3563 m²,
- p.č. 3594/19 orná půda o výměře 5950 m² oba v k.ú. Řečkovice.

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

Usnesení bylo přijato.

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Bc. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	p. Nevrlka	Ing. Pospíšil	p. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	p. Havelka
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Dne 23.4.2019 obdržel MO MMB žádost spol. Kovoprojekta Brno a.s. o prodej pozemku p.č. 3594/19 v k.ú. Řečkovice za účelem výstavby výzkumno-strojírenské výroby průmyslových robotů.

Materiál do RMB byl tak doplněn v části usnesení vzít na vědomí o výše uvedené žádosti.

Rada města Brna na své R8/025 schůzi konané dne 7.5.2019 pod bodem 28 přijala následující usnesení:

1.RMB bere na vědomí

- žádost společnosti MOTORTEC spol. s r. o., SIKO KOUPELNY a. s., AUTO

POKORNÝ, s. r. o., CYRRUS INVEST, s. r. o., [REDAKCE] o prodej pozemků p. č. 3594/1, 3594/19 v k. ú. Řečkovice,

- žádost [REDAKCE], spol. GRADIOR TECH a. s., spol. BAURO, spol. s r.o. o prodej pozemku p. č. 3594/1 v k. ú. Řečkovice,
- žádost [REDAKCE] o pronájem pozemků p. č. 3594/1, 3594/19 v k. ú. Řečkovice za účelem zemědělské prvovýroby,
- žádost společnosti Kovoprojekta Brno a. s. o prodej pozemku p. č. 3594/19 v k. ú. Řečkovice za účelem výstavby výzkumno-strojírenské výroby průmyslových robotů,
- usnesení R7/181 schůze Rady města Brna konané dne 21. 8. 2018, bod č. 166, jímž RMB souhlasí s prodejem pozemků p. č. 3594/1, 3594/19 oba v k. ú. Řečkovice formou nabídkového řízení za minimální kupní cenu 35.198.000,- Kč a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy.

2.RMB nesouhlasí se záměrem prodeje pozemků:

- p. č. 3594/1 - orná půda, o výměře 3.563 m²,
 - p. č. 3594/19 - orná půda, o výměře 5.950 m²,
- oba v k. ú. Řečkovice.

3.RMB souhlasí s ponecháním pozemků uvedených v předchozím bodě ve vlastnictví statutárního města Brna jako rezervu pro směny z důvodu potřeby statutárního města Brna disponovat náhradními nemovitostmi za nemovitosti fyzických a právnických osob dotčených městskými investičními akcemi.

4.RMB souhlasí se záměrem propachtování pozemků:

- p. č. 3594/1 - orná půda, o výměře 3.563 m²,
 - p. č. 3594/19 - orná půda, o výměře 5.950 m²,
- oba v k. ú. Řečkovice.

Schváleno jednomyslně 8 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolačný	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	---	pro	pro	pro	pro	---	pro	nepřítomen	pro	pro

Do Rady města Brna na R8/111 schůzi konanou dne 27.10.2020, bod č. 71 byl předložen materiál ve výše uvedené záležitosti po předchozím projednání v Komisi majetkové RMB č.R8/KM/44 konané dne 15.10.2020, kdy členové komise hlasováním per rollam dle varianty B. doporučili ke schválení: : 8 - pro, 0 - proti, 1 - se zdržel /11 členů.

Z uvedené Rady města Brna byl materiál stažen s následujícím úkolem:

- předložit opětovně s doplněnými informacemi od městské části a s aktualizovaným znaleckým posudkem.

Městská část Brno-jih byla aktuálně obeslána s dotazem o vyjádření k využití pozemků v k.ú. Komárov nabízených společností CARTec motor, s.r.o. k navrhované směně.

MČ Brno-jih dopis ze dne 26.11.2020 sdělila, že má zájem o svěření objektu a pronajímat budovu následujícím způsobem:

„V minulosti při výstavbě dálnice a sjezdu z dálnice do Brna byl vybourán starý Komárov. Zároveň původní Mariánské náměstí bylo rozděleno na několik částí. Výsledkem této výstavby je, že v MČ Brno-jih, v oblasti Komárova, není žádné náměstí a služby pro občany. Záměrem MČ Brno-jih je v uvedeném objektu zřídit služby pro občany (např. lékárnu, kterou stále občané požadují) a zrekonstruovat alespoň část Mariánského náměstí před objektem CARTec. „

K zadání znaleckého posudku ke směňovaným pozemkům nebylo ze strany MO MMB přistoupeno z důvodu nezbytnosti šetření náklady na jejich vyhotovení z rozpočtu statutárního města Brna. K zadání znaleckých posudků se jeví vhodné přistoupit teprve poté, co by Rada města Brna vyslovila souhlas se záměrem směny předmětných nemovitých věcí.

Pro úplnost uvádíme, že ze strany zájemce byly vypracovány odhady ceny obvyklé směňovaných pozemků (viz. blíže Ocenění).

MO MMB připomíná stále platné usnesení Rady města Brna č. R8/025 konané dne 7.5.2019, bod č. 28, kterým Rada města Brna zejména souhlasila s ponecháním pozemků p.č. p.č. 3494/1, 3594/1 v k.ú. Řečkovice ve vlastnictví statutárního města Brna jako rezervu pro směny z důvodu potřeby statutárního města Brna disponovat náhradními nemovitostmi za nemovitosti fyzických a právnických osob dotčených městskými investičními akcemi.

Rada města Brna na své R8/025 schůzi konané dne 7.5.2019 pod bodem 28 dle doporučení KM RMB zejména souhlasila s ponecháním pozemků jako rezervu pro směny z důvodu potřeby statutárního města Brna disponovat náhradními nemovitostmi za nemovitosti fyzických a právnických osob dotčených městskými investičními akcemi. RMB dále souhlasila se záměrem propachtování obou pozemků. Celé znění usnesení viz. aktuální stav.

Záměr propachtovat předmětné pozemky byl ve statutárním městě Brně vyvěšen od 9.5.2019 do 27.5.2019.

Komise majetková RMB na svém R8/KM/17. zasedání konaném dne 22.8.2019 doporučila Radě města Brna

schválit pacht pozemků:

p.č. 3594/1 orná půda o výměře 3563 m²,

p.č. 3594/19 orná půda o výměře 5950 m²,

oba v k.ú. Řečkovice [redacted] za dohodnuté pachtovné ve výši 3.805,- Kč/rok za účelem kosení trávy a za podmínek pachtovní smlouvy, které tvoří přílohu materiálu.

pověřit vedoucí Majetkového odboru MMB podpisem pachtovní smlouvy specifikované v předchozím odstavci.

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

Usnesení bylo přijato.

Bc. Doležal	Ing. Vašína	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Nevřkļa	Ing. Pospíšil	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	omluven	pro	omluven	pro

Rada města Brna na své R8/041. schůzi konané dne 11.9.2019

1. schválila pacht pozemků:

- p. č. 3594/1 - orná půda, o výměře 3.563 m²,

- p. č. 3594/19 - orná půda, o výměře 5.950 m²,

oba v k. ú. Řečkovice,

[redacted] za dohodnuté pachtovné ve výši 3.805,- Kč/rok za účelem kosení trávy a za podmínek pachtovní smlouvy.

2. pověřila vedoucí Majetkového odboru MMB podpisem pachtovní smlouvy specifikované v předchozím odstavci.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chváral	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	--	pro	pro	pro	pro

Pachtovní smlouva s [REDAKCE] byla uzavřena dne 2.12.2019.

Stanoviska příslušných orgánů k prodeji pozemků v k.ú. Řečkovice:

OÚPR MMB - dle sdělení ze dne 20.9. 2017 jsou pozemky dle platného ÚPmB součástí plochy stavební, návrhové funkční ploše pro průmysl (PV) se stanovenou mírou stavebního využití vyjádřenou indexem podlažní plochy IPP = 0,8. Dle platného ÚPmB nejsou pozemky dotčeny veřejně prospěšnou stavbou nebo opatřením. OÚPR MMB nemá z hlediska územního plánování k prodeji námitek.

MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora – ZMČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora na svém XVII. zasedání konaném dne 14.12. 2017 odsouhlasilo prodej pozemků p.č. 3594/1, p.č. 3594/19 vše v k.ú. Řečkovice formou nabídkového řízení.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – dle sdělení ze dne 21.9. 2017 společnost souhlasí s prodejem za podmínky zřízení služebnosti. Pozemky jsou dotčeny uložením vodovodního řadu DN 150 včetně ochranného pásma, které je v šíři 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí vodovodního řadu DN 150 na každou stranu a ochranným pásmem splaškové kanalizační stoky DN 400, které je v šíři 2,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí kanalizační stoky DN 400 na každou stranu.

Na pozemku p.č. 3594/1 k.ú. Řečkovice se nachází vodovodní přípojka, kterou společnost nemá v nájmu.

Technické sítě Brno, a.s. – dle sdělení ze dne 7.9. 2017 souhlasí s prodejem pozemků bez připomínek.

E.ON Servisní, s.r.o. – dle sdělení ze dne 11.9. 2017 se v zájmovém území nachází podzemní vedení VN společnosti E.ON Distribuce, a.s.

GridServices, s.r.o. – dle sdělení ze dne 31.8. 2017 se v zájmovém území nebo jeho blízkosti nachází provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky ve vlastnictví nebo správě spol. GasNet, s.r.o.

Stanoviska příslušných orgánů ke směně nemovitých věcí:

OÚPR MMB – ve vyjádření ze dne 12.11.2019 uvádí:

Pozemky p.č. 627/7, 628/8, 630, 631, 411/9 a stavba č.p. 671 v k.ú. Komárov jsou podle ÚPmB součástí dvou různých stavebních návrhových funkčních ploch – plochy obchodu a služeb (SO) a plochy výroby a služeb (SV) a nestavební stabilizované plochy městské zeleně(ZO).

Pozemky p.č. 3594/1 a 3594/19, k.ú. Řečkovice jsou z hlediska ÚPmB součástí stavební návrhové plochy pracovních aktivit s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plochy pro výrobu (PV). Z územně plánovacího hlediska nemá k navrhované směně námítky.

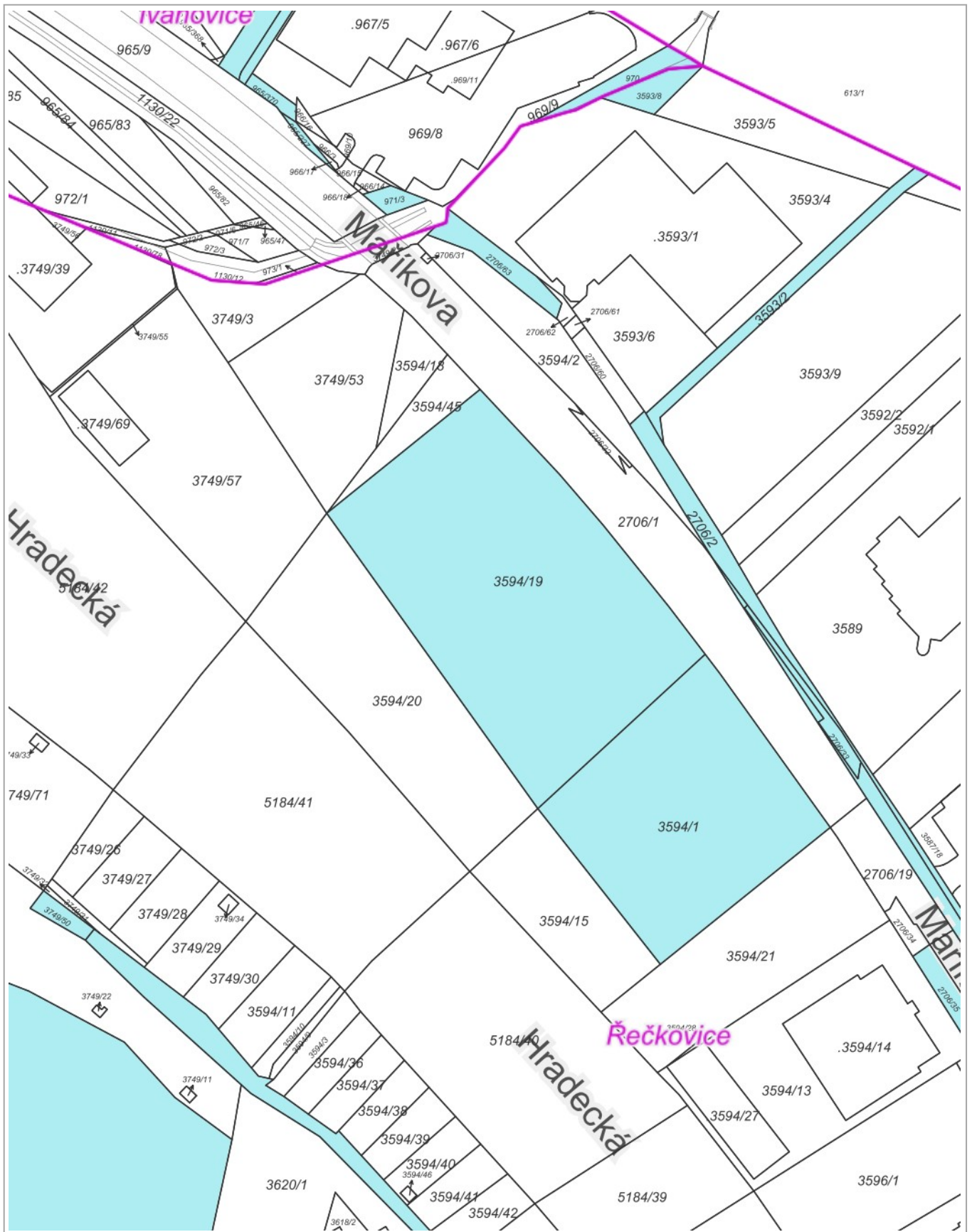
OÚPR MMB nemá z územně plánovacího hlediska námítky ke směně pozemků par.č. 627/7, 627/8, 630, 631, 411/9 a stavby č.p. 671 v k.ú. Komárov, obec Brno, které jsou ve vlastnictví žadatele, za pozemky p.č. 3594/19 3594/1 v k.ú. Řečkovice, obec Brno, jež jsou ve vlastnictví statutárního města Brna.

Městská část Brno-jih – ve vyjádření ze dne 16.12.2019 uvádí:

ZMČ Brno-jih **doporučuje nabytí** pozemků p.č. 627/7, 627/8, 630, 631 a 411/9, včetně budovy č.p. 671 (obč.vyb.) na pozemcích p.č. 411/9 a 627/8, vše k.ú. Komárov, do vlastnictví statutárního města Brna, z úrovně SMB.

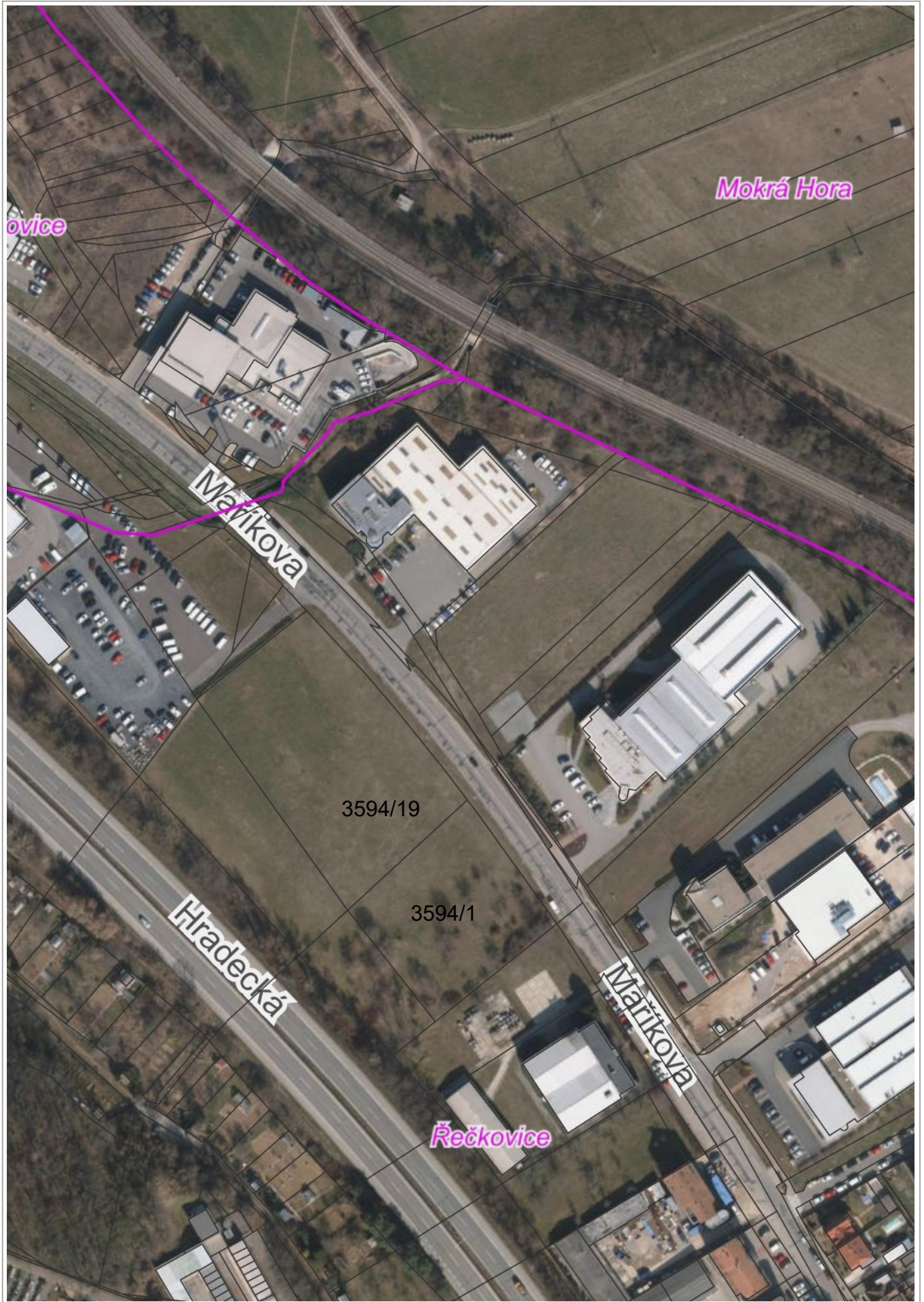
Městská část Brno-Řečkovice a Mokrá Hora – ve vyjádření ze dne 30.12.2019 uvádí:

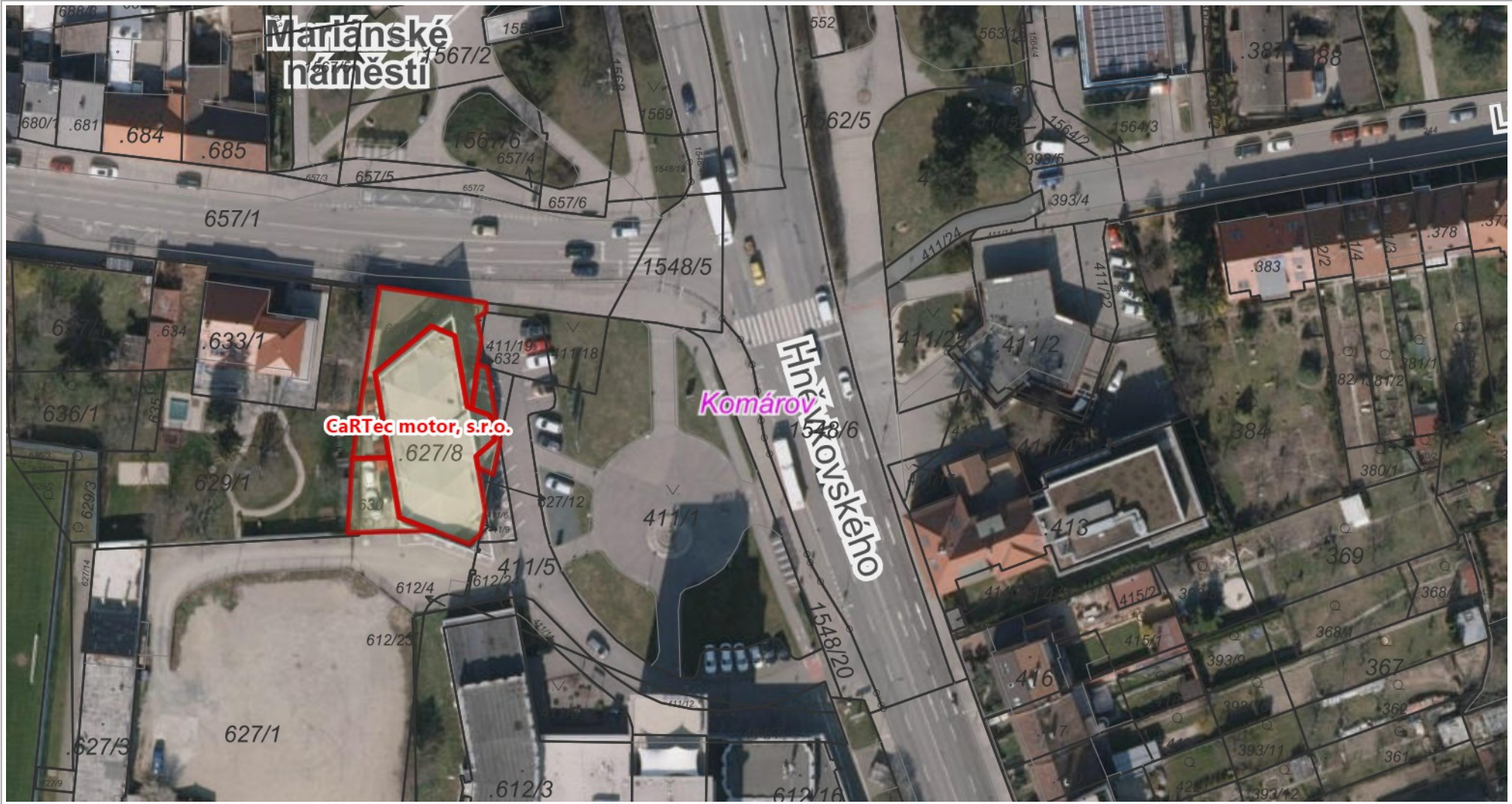
Na základě usnesení VII. zasedání ZMČ ze dne 19.12.2019 **bylo souhlaseno se směnou** pozemků p.č. 3594/19 a 3594/1 o celkové výměře 9513 m² v k.ú. Řečkovice ve vlastnictví města Brna za poz. p.č. 627/7, 627/8, 630, 631 a 411/9 o celkové výměře 833 m² a budovu č.p. 671, vše k.ú. Komárov ve vlastnictví společnosti CARTec motor, s.r.o., se sídlem Mariánské nám. 5, 617 00 Brno, IČ 25583719.



1 : 1 500

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

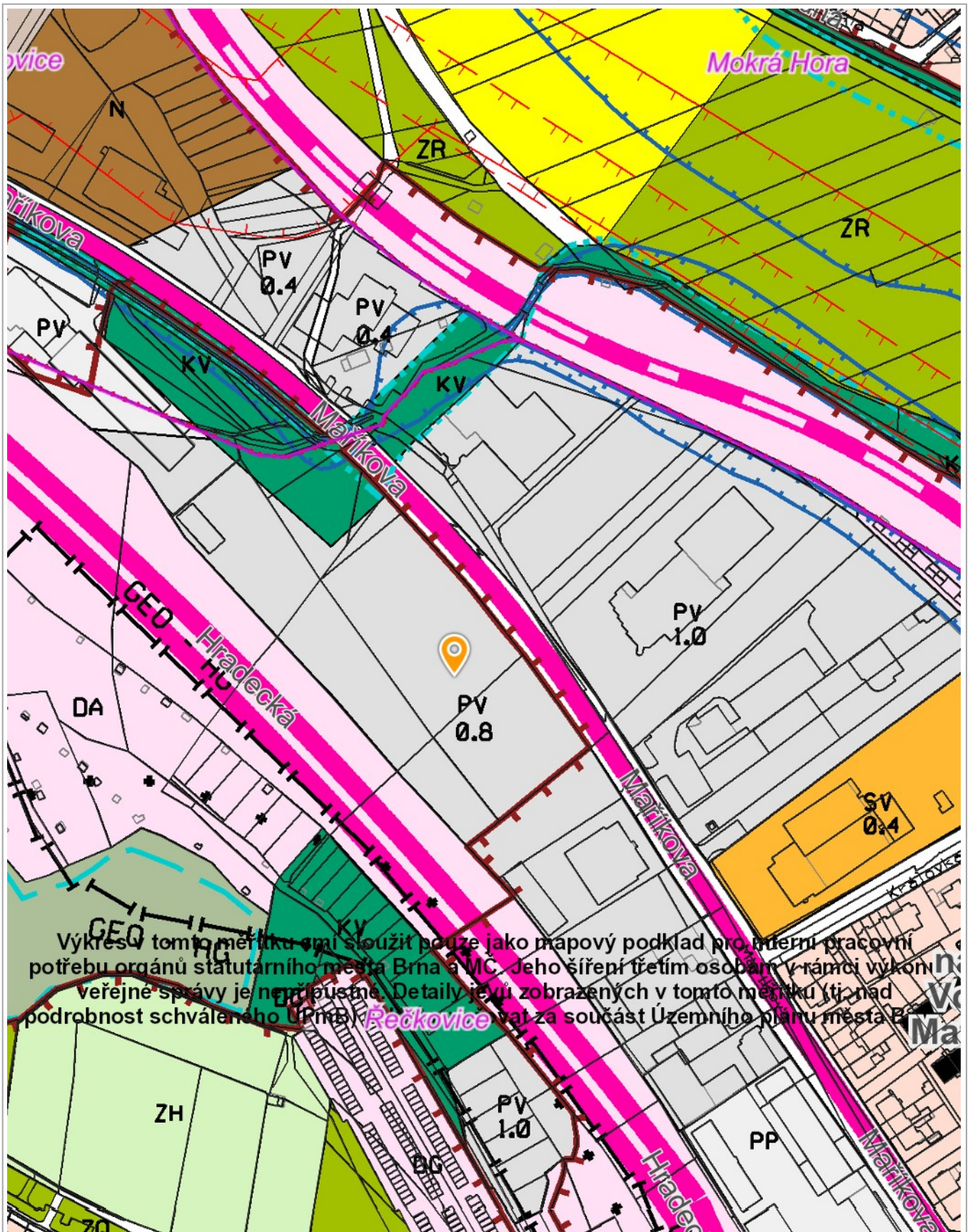




20 m

1 : 943

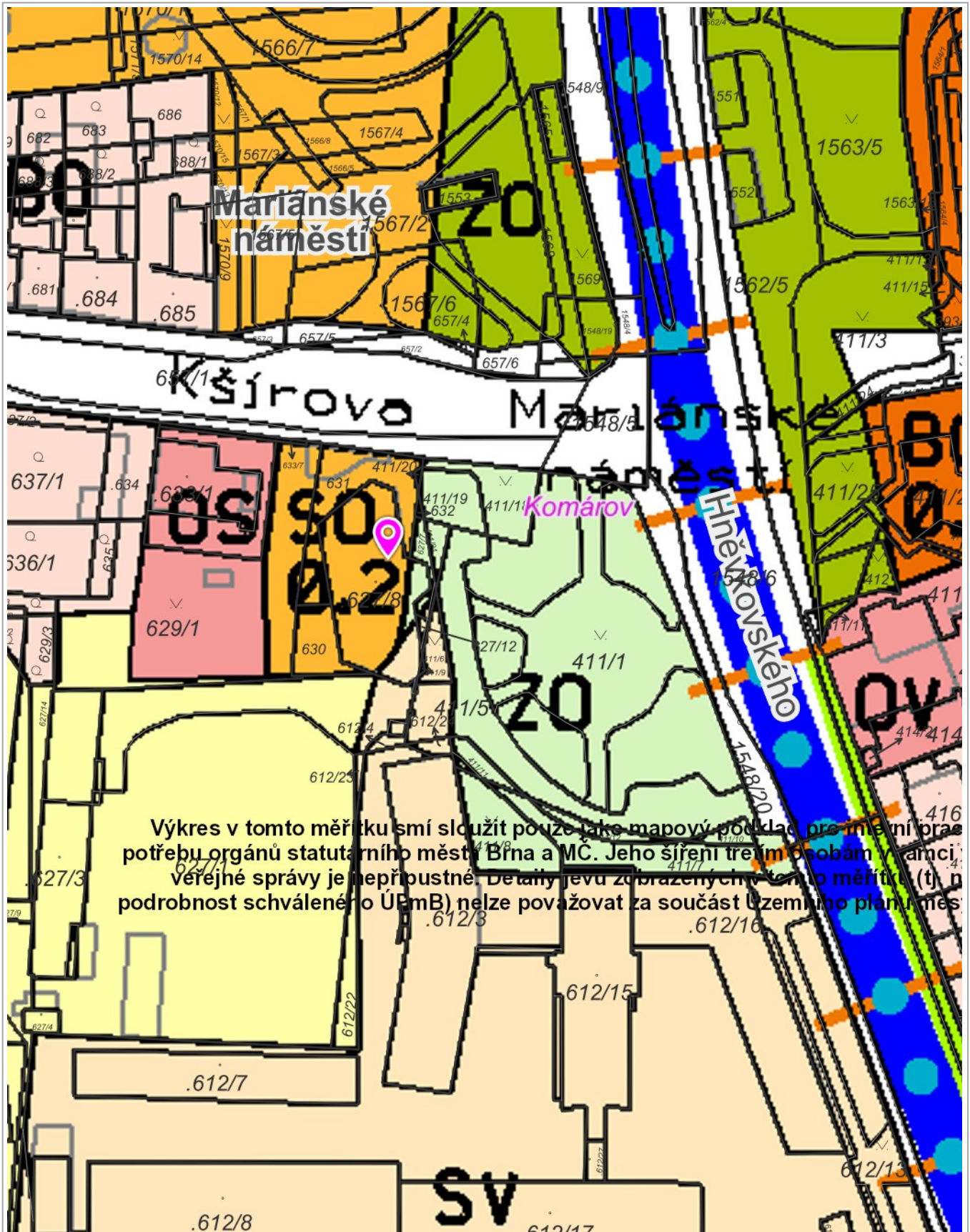
© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2020, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



50 m

1 : 2 810

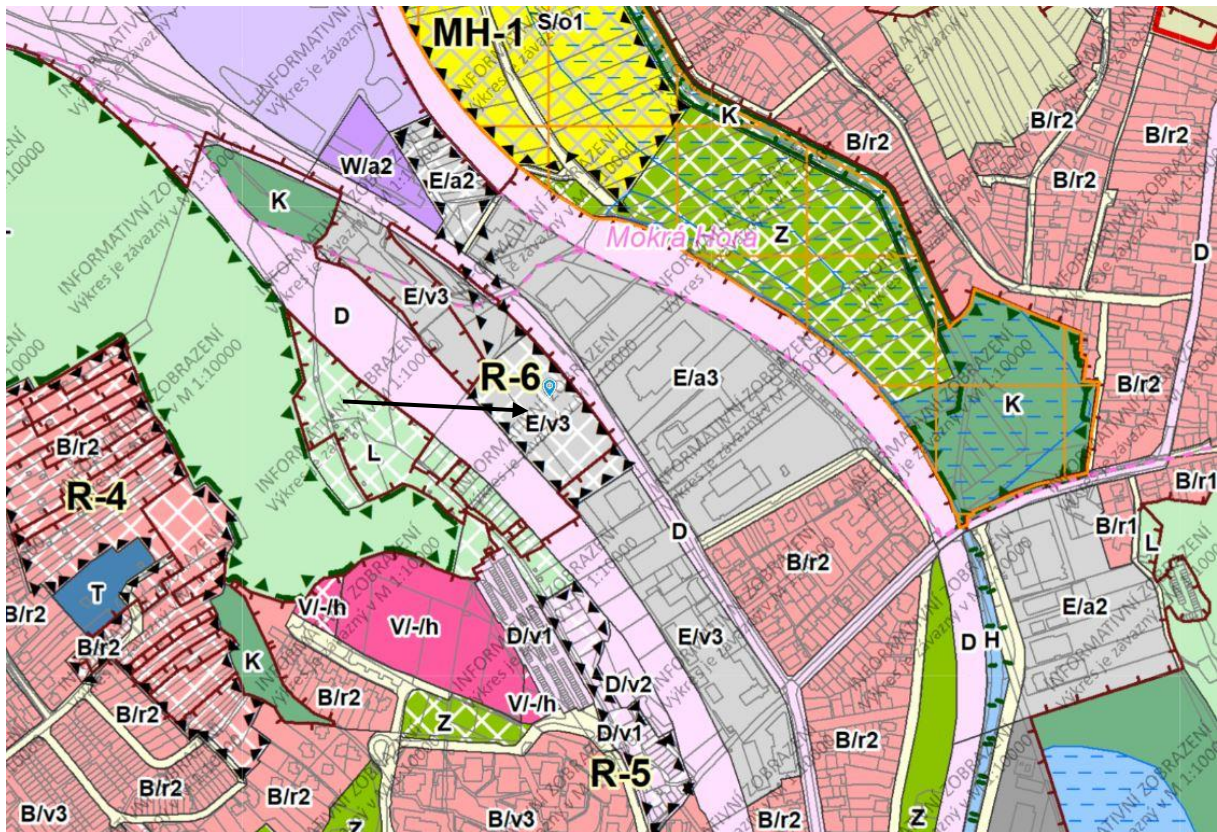
ÚPmB úplné znění k 17.06.2020, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



Výkres v tomto měřítku smí sloužit pouze jako mapový podklad pro interní pracovní potřebu orgánů statutárního města Brna a MČ. Jeho šíření třetím osobám v rámci veřejné správy je nepřipustné. Detaily jevu zobrazených v tomto měřítku (tj. s podrobností schváleného ÚPmB) nelze považovat za součást Územního plánu města.

20 m

1 : 944

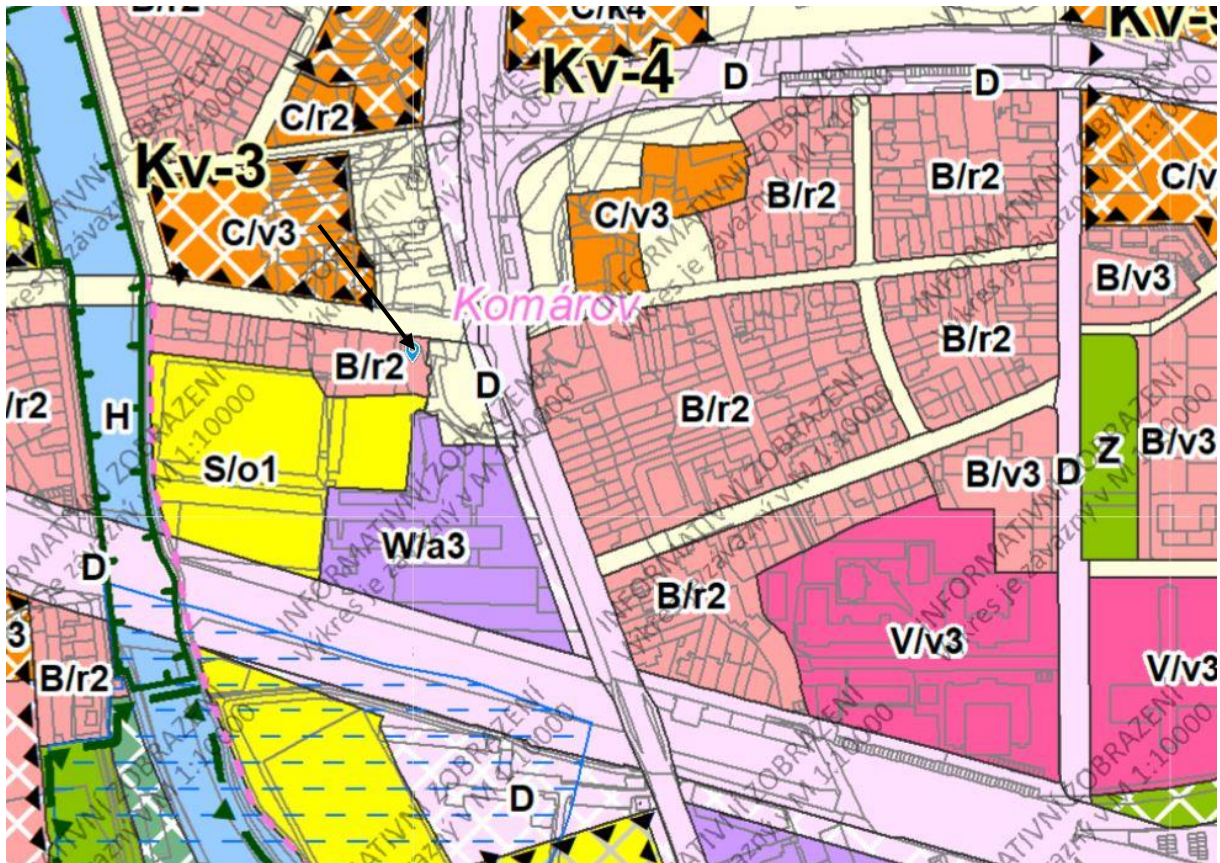


Dle návrhu připravovaného nového Územního plánu města Brna jsou pozemky v k.ú. Řečkovice v lokalitě Maříkova součástí **zastavitelné plochy**

Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): E

Název RZV: **plocha lehké výroby**

Rozvojová lokalita : **R-6 Maříkova**



Dle návrhu připravovaného nového Územního plánu města Brna jsou pozemky v k.ú. Komárov ve vlastnictví spol. CaRTec motor, s.r.o. součástí **stabilizované plochy**

Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV): **B**

Název RZV: **plocha bydlení**

Struktura zástavby: **rezidenční nízkopodlažní**

Od: [REDACTED]
Odesláno: 25. listopadu 2022 16:33
Komu: [REDACTED]
Kopie: [REDACTED]
Předmět: Nákup pozemků 3594/19, 3594/1 k.ú. Řečkovice

Vážená paní [REDACTED]

dnes jsem s [REDACTED] probíral možnost nákupu pozemků ve vlastnictví města Brna – K.Ú. Řečkovice a to přesně parcely 3594/19, 3594/1. Společně s organizací Czech Invest se snažíme hledat pozemky, kde bychom mohli realizovat naši developerskou činnost. Zastupuji developera z Belgie, který se zaměřuje na výstavbu menších výrobních a skladových hal. Máme speciální koncept budov, které zaměřujeme na podnikatele a podniky v blízkosti větších měst. Projekt jsme již realizovali v Jenči u Prahy. Rádi bychom tento koncept zrealizovali také v Brně.

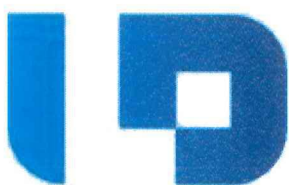
Níže posílám také odkaz na aktuální projekt v Jenči:

<https://www.businessunits.cz/cs/>

Pozemky výše zmíněné by svojí velikostí a polohou přesně odpovídaly našemu záměru. Podle územního plánu se jedná o výrobní plochu. Tyto jednotky pro podnikatele mají velmi nízkou environmentální zátěž a oproti klasickým výrobním/skladovým objektům jsou také komplexně využitelné. V Jenči máme nájemníky jako jsou například podnikatelské subjekty zaměřené na floristiku, potravinářství či různá další odvětví. Tím, že jsou jednotky koncipovány přibližně na 200 m², tak jsou také velmi cenově dostupné pro menší podniky.

Na základě informací od [REDACTED] z oddělení strategického plánování (Magistrát města Brna) by měly výše zmíněné pozemky být aktuálně na prodej či jsou předmětem směny. Chtěl bych se zeptat, jestli je možné se o tyto pozemky také ucházet a případně jaké jsou podmínky výběrového řízení? Veškerou dokumentaci a další projektové záležitosti bychom obratem připravili.

Mohu tento průvodní dopis také poslat skrze datovou schránku, jestli bude potřeba. Moc děkuji za vyjádření a jsem s pozdravem,



[REDACTED]
Business Development Manager

ILD nv
Na Pankráci 40
140 00 Praha
www.ild.eu





Parkoviště
zákazníků ↑

Prodej ↗

Servis ↗

Náhradní díly ↗



Směnná smlouva a smlouva o zřízení služebnosti

uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno

IČO: 449 92 785

DIČ: CZ44992785

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

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

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

číslo účtu: 111422222/0800, variabilní symbol:

(dále též „první směňující“ nebo „SMB“ nebo „první oprávněný ze služebnosti“)

a

CARTEc motor, s.r.o.

IČO: 255 83 719

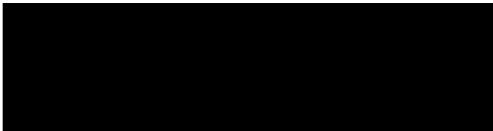
DIČ: CZ25583719

se sídlem Mariánské náměstí 671/5, Komárov, 617 00 Brno

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddílu C, vložka 35796

zastoupená Ing. Romanem Drkošem, jednatelem společnosti

(dále též „CARTEc“)



(dále CARTEc a [redacted] též jako „druzí směňující“ nebo „povinní ze služebnosti“)

a

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

IČO: 463 47 275

DIČ: CZ 46347275

se sídlem Brno, Pisárky, Pisárecká 555/1a, PSČ 603 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddílu B, vložka 783

zastoupená Mgr. Pavlem Sázavským, MBA, předsedou představenstva

k podpisu smlouvy je na základě zmocnění ze dne 21.9.2022 oprávněn generální ředitel [redacted]

(dále též jen jako „BVK“ nebo druhý oprávněný ze služebnosti“/

t a k t o:

A. Směnná smlouva

Čl. I.

Nemovité věci prvního směňujícího

1. První směňující je výlučným vlastníkem nemovitých věcí - pozemků:

- p. č. 3594/1 orná půda o výměře 3563 m²,
- p. č. 3594/19 orná půda o výměře 5950 m²,

vše v k. ú. Řečkovice, které jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 10001. Uvedené pozemky jsou včetně všech součástí a příslušenství předmětem převodu vlastnického práva dle této smlouvy z vlastnictví prvního směňujícího do vlastnictví druhých směňujících a jsou dále v této smlouvě označeny též jako „POZEMKY PRVNÍHO SMĚŇUJÍCÍHO“.

2. U POZEMKŮ PRVNÍHO SMĚŇUJÍCÍHO je zapsán na LV č. 10001 v části B způsob ochrany: zemědělský půdní fond.

Čl. II.

Nemovité věci druhých směňujících

1. CARTec je výlučným vlastníkem nemovitých věcí:

- pozemku p. č. 627/7, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 38 m²,
- pozemku p.č. 627/8 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 464 m²,
- pozemku p. č. 630 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 99 m²,
- pozemku p. č. 631 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 230 m²,
- stavby č.p. 671, způsob využití obč. vyb. postavené na pozemcích p. č. 411/9 a p.č. 627/8, kdy pozemek p.č. 411/9 je ve vlastnictví ██████████ a pozemek p.č. 627/8 je ve vlastnictví CARTec,

vše v k. ú. Komárov, které jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 799.

2. ██████████ je výlučným vlastníkem nemovité věci-pozemku p.č. 411/9 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2 m² v k.ú. Komárov, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 863. Na pozemku stojí stavba č.p. 671, způsob využití obč.vyb. ve vlastnictví CARTec.

3. Uvedené nemovité věci popsané v odst. 1 a odst. 2 tohoto článku jsou včetně všech součástí a příslušenství předmětem převodu vlastnického práva dle této smlouvy z vlastnictví druhých směňujících do vlastnictví prvního směňujícího a jsou dále v této smlouvě označeny též jako „NEMOVITOSTI DRUHÝCH SMĚŇUJÍCÍCH“.

4. Před podpisem této smlouvy druzí směřující provedli výmaz všech věcných práv zatěžujících NEMOVITOSTI DRUHÝCH SMĚŇUJÍCÍCH, což doložili výpisy z listu vlastnictví č. 799 a č. 863, kde části výpisu označené písmeny B1, C a D jsou bez zápisu.

Čl. III.

Předmět smlouvy

1. První směřující se zavazuje převést druhým směřujícím vlastnické právo k dále uvedeným nemovitým věcem výměnou za závazek druhých směřujících převést vlastnické právo k jiným dále uvedeným nemovitým věcem prvnímu směřujícímu ve smyslu § 2184 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) takto:

- a) První směřující se zavazuje převést POZEMKY PRVNÍHO SMĚŇUJÍCÍHO včetně všech součástí a příslušenství do podílového spoluvlastnictví druhých směřujících a druzí směřující se zavazují POZEMKY PRVNÍHO SMĚŇUJÍCÍHO včetně všech součástí a příslušenství do svého podílového spoluvlastnictví přijmout, a to následovně:
 - CARTec id. 99/100,
 - [REDACTED] id. 1/100.
- b) Druzí směřující se zavazují převést NEMOVITOSTI DRUHÝCH SMĚŇUJÍCÍCH včetně všech součástí a příslušenství do vlastnictví prvního směřujícího a první směřující se zavazuje NEMOVITOSTI DRUHÝCH SMĚŇUJÍCÍCH včetně všech součástí a příslušenství do svého výlučného vlastnictví přijmout.

2. K převodu vlastnických práv ke směřovaným nemovitým věcem, které se zapisují do katastru nemovitostí (tj. POZEMKY PRVNÍHO SMĚŇUJÍCÍHO a NEMOVITOSTI DRUHÝCH SMĚŇUJÍCÍCH) dojde vkladem těchto vlastnických práv do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno-město, a to s právními účinky ke dni podání návrhu na zahájení řízení o zápisu vlastnického práva prvního směřujícího a druhých směřujících ze směnné smlouvy do katastru nemovitostí vkladem.

3. První směřující a druzí směřující si předají a převezmou směřované nemovité věci (tj. POZEMKY PRVNÍHO SMĚŇUJÍCÍHO a NEMOVITOSTI DRUHÝCH SMĚŇUJÍCÍCH) do 1 měsíce ode dne kdy příslušný katastrální úřad provede vklad vlastnického práva prvního směřujícího a druhých směřujících ze směnné smlouvy do katastru nemovitostí. O předání a převzetí směřovaných pozemků bude mezi prvními směřujícími a druhými směřujícími sepsán písemný protokol a současně si první směřující a druzí směřující navzájem předají veškeré relevantní dokumenty vztahující se ke směřovaným pozemkům vč. klíčů od převáděné stavby č.p. 671, způsob využití obč. vyb. postavené na pozemcích p. č. 411/9 a p.č. 627/8 v k.ú. Komárov. Za SMB zajistí předání a převzetí směřovaných nemovitých věcí Odbor správy majetku MMB, Husova 3, 602 00 Brno, který převezme správu NEMOVITOSTÍ DRUHÝCH SMĚŇUJÍCÍCH.

4. CARTec má zájem NEMOVITOSTI DRUHÝCH SMĚŇUJÍCÍCH užívat i po předání a převzetí směřovaných nemovitých věcí na základě nájemní smlouvy na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní dobou pro CARTec a SMB, s tříměsíční výpovědní dobou pro SMB v případě, že CARTec

bude i po písemném upozornění SMB v prodlení s placením nájemného a za nájemné dle znaleckého posudku č. 144/006/2022 ze dne 23.3.2022 vypracovaného Ing. Pavlovským se sjednáním inflační doložky. S ohledem na výše uvedené smluvní strany sjednávají, že ve lhůtě 6 měsíců od vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí dle této smlouvy budou jednat o uzavření nájemní smlouvy k nemovitým věcem v k.ú. Komárov blíže specifikovaným v čl. II této smlouvy a CARTec je oprávněn tyto nemovité věci nadále užívat i po převzetí jejich správy. CARTec bere na vědomí, že předpokladem uzavření nájemní smlouvy je zveřejnění záměru pronájmu předmětných nemovitých věcí zákonem stanoveným způsobem a schválení nájemní smlouvy Radou města Brna. Pokud nebude nájemní smlouva na pronájem výše uvedených nemovitých věcí v k.ú. Komárov uzavřena do 6 měsíců od vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí dle této smlouvy, jsou CARTec a [REDAKCE] povinni nemovité věci v k.ú. Komárov blíže specifikované v čl. II této smlouvy vyklidit a předat Odboru správy majetku MMB jako správci pozemků za SMB do dvou měsíců od doručení Výzvy k vyklizení ze strany správce Odboru správy majetku MMB, pokud nebude dohodnuto jinak. Po dobu užívání nemovitých věcí v k.ú. Komárov blíže specifikovaných v čl. II této smlouvy, které budou vkladem práv z této smlouvy ve vlastnictví SMB, do doby uzavření nájemní smlouvy s CARTec se CARTec zavazuje hradit úhradu za jejich užívání odpovídající výši obvyklého nájemného dle znaleckého posudku č. 144/006/2022 ze dne 23.3.2022 vypracovaného Ing. Pavlovským.

Čl. IV.

Ocenění předmětu směny

1. První směňující a druzí směňující prohlašují, že na základě znaleckého posudku č. 1943/005/2022 vypracovaného Ing. Josefem Pavlovským dne 15.3.2022 byla cena obvyklá POZEMKŮ PRVNÍHO SMĚŇUJÍCÍHO stanovena ve výši 53.275.000 Kč bez DPH. Celková cena POZEMKŮ PRVNÍHO SMĚŇUJÍCÍHO činí 64.462.750 Kč, z toho DPH ve výši 21 % činí 11.187.750 Kč. Cena POZEMKŮ PRVNÍHO SMĚŇUJÍCÍHO je vzhledem k nabývání do podílového spoluvlastnictví následující:

- CARTec – id. 99/100 63.818.122,50 vč. DPH (52.742.250 Kč bez DPH)
- [REDAKCE] – id. 1/100 644.627,50 Kč vč. DPH (532.750 Kč bez DPH)

2. NEMOVITOSTI DRUHÝCH SMĚŇUJÍCÍCH byly oceněny znaleckým posudkem č. 1944/006/2022 vypracovaným Ing. Josefem Pavlovským dne 23.3.2022, dle kterého byla cena obvyklá NEMOVITOSTÍ DRUHÝCH SMĚŇUJÍCÍCH stanovena ve výši 39.000.000 Kč, a to:

- CARTec - cena stavby č.p. 671 na pozemcích p.č. 411/9 a 627/8 k.ú. Komárov činí 32 545 092 Kč, cena pozemků při výměře 831 m² činí 6 439 419 Kč. Celkem tedy 38.984.511 Kč. Dodání nemovitostí je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z předané hodnoty, v platném znění.
- [REDAKCE] – cena pozemku p.č. 411/9 k.ú. Komárov o výměře 2 m² činí 15.489 Kč.

3. Rozdíl v cenách nemovitých věcí prvního směňujícího a nemovitých věcí druhých směňujících činí částku ve výši 25.462.750 Kč (slovy: dvacetpětmilionůčtyřistašedesátdvatisícsetpadesát korun českých) ve prospěch prvního směňujícího. Druzí směňující tento rozdíl uhradili prvnímu směňujícímu před podpisem této smlouvy poslední smluvní stranou na účet a variabilní symbol prvního směňujícího uvedené v záhlaví této smlouvy, a to v následujících částkách:

- CARTec24.833.611,50 Kč vč. DPH,
- [REDAKCE]629.138,50 Kč vč. DPH.

Do 15 dnů ode dne přijetí úplaty vystaví SMB zálohovou fakturu - daňový doklad.

4. První směřující a druzí směřující se dále dohodli, že ve lhůtě do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění vystaví první směřující a druzí směřující daňový doklad k předmětu této směny, a to se splatností 5 dnů ode dne vystavení. Vzájemné peněžité pohledávky v rozsahu, v němž se kryjí zanikají ke dni splatnosti daňového dokladu prvního směřujícího.

Čl. V.

Prohlášení směřujících

1. První směřující a druzí směřující prohlašují, že je jim ke dni podpisu této smlouvy znám skutečný stav všech směřovaných nemovitých věcí a že je v tomto stavu bez výhrad nabývají do svého vlastnictví ve smyslu čl. III. odst. 1. této smlouvy.

2. První směřující a druzí směřující prohlašují, že si nejsou vědomi žádné skutečnosti, která by mohla mít za následek neplatnost, zpochybnění či ohrožení směny nemovitých věcí dle této smlouvy.

3. První směřující a druzí směřující prohlašují, že jejich vlastnické právo ke směřovaným nemovitým věcem není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno, že nejsou omezeny v disponování s nimi a že na směřovaných nemovitých věcech nevážnou žádné právní ani faktické vady, zejména zástavní právo, předkupní právo, věcné břemeno či jakékoliv jiné právo třetí osoby, s výjimkou:

- věcného břemene váznoucího na pozemku p. č. 3594/19 v k. ú. Řečkovice – věcné břemeno trpět stavbu vodovodu ve prospěch oprávněného: Globus ČR, v.o.s., Kostelecká 822/75, Čakovice, 19600, Praha 9, IČO: 63473291 na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 1.9.1997.

- věcného břemene váznoucího na pozemku p.č. 3594/19 v k.ú. Řečkovice – věcné břemeno trpět stavbu vedení kabelu VN ve prospěch oprávněného: EG.D, a.s. , Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 28085400 na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 1.9.1997.

- věcného břemene váznoucího na pozemku p.č. 3594/19 v k.ú. Řečkovice – věcné břemeno trpět stavbu plynovodu ve prospěch oprávněného: GasNet, s.r.o. , Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, IČO: 27295567 na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 1.9.1997.

- povinností uvedených v odstavci 4 tohoto článku.

4. Druzí směřující berou na vědomí, že:

- v zájmovém území POZEMKŮ PRVNÍHO SMĚŇUJÍCÍHO se nachází podzemní vedení VN společnosti EG.D, a.s., IČO: 28085400

- v zájmovém území POZEMKŮ PRVNÍHO SMĚŇUJÍCÍHO nebo jeho blízkosti se nachází provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky ve vlastnictví nebo správě společnosti GasNet, s.r.o., IČO: 27295567

- POZEMKY PRVNÍHO SMĚŇUJÍCÍHO jsou dotčeny uložením vodovodního řadu DN 150 vč. jeho ochranného pásma, které je v šíři 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí vodovodního řadu DN 150 na každou stranu a ochranným pásmem splaškové kanalizační stoky DN 400, které je v šíři 2,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí kanalizační stoky DN 400 na každou stranu v provozování společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IČO: 46347275. Na pozemku p.č. 3594/1 k.ú. Řečkovice se nachází vodovodní přípojka, kterou tato společnost nemá v nájmu.

- POZEMKY PRVNÍHO SMĚŇUJÍCÍHO jsou propachtovány fyzické osobě za účelem kosení trávy na dobu neurčitou s 12 měsíční výpovědní dobou na základě pachtovní smlouvy č. 6319034003 ze dne 2.12.2019.

5. Druzí směřující se zavazují, že po podpisu této smlouvy i ke dni podání návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí budou všechny směřované nemovité věci prosty všech práv třetích osob, a že tomu tak bude až do převodu vlastnických práv ke směřovaným nemovitým věcem provedenému na základě této smlouvy.

6. Druzí směřující dále prohlašují, že jsou oprávněni tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jakéhokoli orgánu veřejné správy, který by kterémukoliv z nich bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu, a že nebylo vůči kterémukoliv z nich zahájeno insolvenční řízení, exekuce či výkon rozhodnutí, a ani není kterémukoliv z nich známo, že by mu některé z těchto řízení hrozilo.

7. První směřující a druzí směřující výslovně sjednávají, že nebezpečí škody na všech směřovaných nemovitých věcech přechází na druhou smluvní stranu okamžikem, kdy bude proveden vklad vlastnických práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Od stejného okamžiku náleží prvním směřujícím a druhým směřujícím případné plody a užitky na nabytých nemovitých věcech.

8. První směřující a druzí směřující tímto ve smyslu § 1765 občanského zákoníku výslovně prohlašují, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností.

B.

Smlouva o zřízení služebnosti

Čl. VI.

1. CARTec a [REDAKCE], kteří se vkladem vlastnického práva dle této smlouvy stanou spoluvlastníky pozemků p.č. 3594/1, 3594/19 oba v k.ú. Řečkovice jako povinní ze služebnosti, dále SMB jako první oprávněný ze služebnosti a vlastník vodovodního řadu DN 150 a splaškové kanalizační stoky DN 400 a dále BVK jako druhý oprávněný ze služebnosti a nájemce vodovodního řadu DN 150 a splaškové kanalizační stoky DN 400 se touto smlouvou dohodli na zřízení služebnosti tak, jak je uvedeno níže.

2. Služebnými pozemky jsou pozemky p. č. 3594/1 orná půda o výměře 3563 m² a p.č. 3594/19 orná půda o výměře 5950 m² oba v k.ú. Řečkovice. Rozsah služebnosti je vyznačen v geometrickém plánu č. 3409-224a/2022 vyhotovené MapKart s.r.o., úředně ověřeném [REDAKCE] dne 13.9.2022 (dále jen GP č. 3409-224a/2022), který tvoří přílohu č.1 této smlouvy.

3. Povinní ze služebnosti, jakožto spoluvlastníci služebných pozemků jsou povinni na služebných pozemcích trpět umístění a vedení vodovodního řadu DN 150 a zdržet se všeho, co vede k jeho ohrožení.

4. Povinní ze služebnosti, jakožto spoluvlastníci služebných pozemků se zavazují na služebných pozemcích respektovat ochranné pásmo vodovodního řadu DN 150, které je dle § 23 odst. 3 písm. a) zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), v platném znění, v šíři 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí vodovodního řadu DN 150 na každou stranu.

5. Povinní ze služebnosti, jakožto spoluvlastníci služebných pozemků se zavazují na služebných pozemcích respektovat ochranné pásmo kanalizační stoky DN 400, které je dle § 23 odst. 3 písm. a) a c) zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), v platném znění, v šíři 2,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí kanalizační stoky DN 400 na každou stranu.

6. Jen s písemným souhlasem prvního oprávněného ze služebnosti a druhého oprávněného ze služebnosti jsou spoluvlastníci služebných pozemků oprávněni na služebných pozemcích v ochranném pásmu vodovodního řadu DN 150 a v ochranném pásmu kanalizační stoky DN 400:

- a) provádět zemní práce, stavby včetně oplocení, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu a kanalizační stoce nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování,
- b) vysazovat trvalé porosty,
- c) provádět skládky mimo skládek jakéhokoliv odpadu,
- d) provádět terénní úpravy.

7. Povinní ze služebnosti jako spoluvlastníci služebných pozemků jsou povinni trpět umístění tabulek vyznačujících polohu vodovodního řadu.

8. První oprávněný ze služebnosti, jakožto vlastník vodovodního řadu a kanalizační stoky je oprávněn na služebných pozemcích mít ochranné pásmo vodovodního řadu a ochranné pásmo kanalizační stoky, provádět jejich prohlídky a kontroly, provozovat, udržovat, opravovat je a provádět jejich úpravy, vč. stavebních za účelem jejich modernizace nebo zlepšení výkonnosti. Za tím účelem je vlastník vodovodního řadu a kanalizační stoky oprávněn na služebné pozemky vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu, svůj vstup vjezd na služebné pozemky je povinen vlastníkově (spoluvlastníkům) služebných pozemků předem oznámit, místo označit a zabezpečit. V případě havárie je vlastník vodovodního řadu a kanalizační stoky oprávněn vstupovat a vjíždět na služebné pozemky bez předchozího oznámení, je však povinen po odstranění havárie svůj vstup a vjezd na služebné pozemky oznámit vlastníkově (spoluvlastníkům) služebných pozemků.

9. Druhý oprávněný ze služebnosti jako provozovatel vodovodního řadu a kanalizační stoky je oprávněn na služebných pozemcích provádět prohlídky a kontroly vodovodního řadu a kanalizační stoky, udržovat a opravovat je, to vše za účelem jejich provozování. Za tím účelem je provozovatel vodovodního řadu a kanalizační stoky oprávněn na služebné pozemky vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu, svůj vstup vjezd na služebné pozemky je povinen vlastníkově (spoluvlastníkům) služebných pozemků předem oznámit, místo označit a zabezpečit. V případě havárie je vlastník vodovodního řadu a kanalizační stoky oprávněn vstupovat a vjíždět na služebné pozemky bez předchozího oznámení, je však povinen po odstranění havárie svůj vstup a vjezd na služebné pozemky oznámit vlastníkově (spoluvlastníkům) služebných pozemků.

10. CARTec a [REDAKCE] jako povinní ze služebnosti, jakožto spoluvlastníci pozemků p.č. 3594/1, 3594/19 oba v k.ú. Řečkovice, BVK jakožto druhý oprávněný ze služebnosti a nájemce vodovodního řadu DN 150 a kanalizační stoky DN 400 a SMB jakožto první oprávněný ze služebnosti a vlastník vodovodního řadu DN 150 a kanalizační stoky DN 400 se zřízením služebnosti za výše uvedených podmínek souhlasí.

11. BVK jakožto druhý oprávněný ze služebnosti a nájemce vodovodního řadu DN 150 a kanalizační stoky DN 400, SMB jakožto první oprávněný ze služebnosti a vlastník vodovodního řadu DN 150 a kanalizační stoky DN 400 právo odpovídající služebnosti, tak jak je popsáno v této smlouvě, v plném rozsahu přijímají.

12. Služebnost se zřizuje trvale (na dobu neurčitou) a bezplatně. Služebnost dle této smlouvy je zřizována jako věcné břemeno in personam, které se váže k SMB a BVK jakožto právnickým osobám. Práva a povinnosti ze zřízené služebnosti přecházejí v plném rozsahu i na právní nástupce prvního a druhého oprávněného ze služebnosti a na každého vlastníka (spoluvlastníky) pozemků p.č. 3594/1, 3594/19 oba v k.ú. Řečkovice, obec Brno.

Čl. VII.

1. Právo odpovídající služebnosti vznikne zápisem do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy a návrhu na vklad do katastru nemovitostí, ke dni podání návrhu na vklad.

C.

Společná a závěrečná ustanovení

Čl. VIII.

Společná ustanovení

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

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

3. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí hradí první směřující.

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

Čl. IX.
Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je sepsána v šesti vyhotoveních s platností originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží první směřující a první oprávněný ze služebnosti, po jednom vyhotovení obdrží každý z druhých směřujících a povinných ze služebnosti, jedno vyhotovení obdrží druhý oprávněný ze služebnosti a jedno vyhotovení bude připojeno v příloze návrhu na vklad práv z této smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Smlouva nabývá platnosti a považuje se za uzavřenou dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. První směřující zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne uzavření této smlouvy. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
3. Druzí směřující a druhý oprávněný ze služebnosti berou na vědomí, že statutární město Brno je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění. První směřující a druzí směřující berou na vědomí, že BVK je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
4. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.
5. Veškeré spory z této smlouvy se smluvní strany zavazují přednostně řešit mimosoudním jednáním. Teprve v případě, kdy mimosoudní dohoda smluvních stran nebude možná, rozhodne na návrh některé ze smluvních stran příslušný soud.
6. Smluvní strany podpisem této smlouvy prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání při této smlouvě, než jsou uvedena v jejím textu. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy.
7. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy řádně seznámily, že mu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod smlouvu své vlastnoruční podpisy.
8. [REDAKCE] podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámen s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje statutární město Brno na svých internetových stránkách www.brno.cz/gdpr/. Druhý oprávněný ze služebnosti poskytuje informace o zpracování osobních údajů na svých internetových stránkách www.bvk.cz a v sídle společnosti.

Doložka

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

Záměr statutárního města Brna směřit nemovité věci dle této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

Směna pozemků, zřízení služebnosti dle této smlouvy a tato smlouva byly schváleny Z9/.... zasedáním Zastupitelstva města Brna konaným dne, bod č.

V Brně dne

V dne

Statutární město Brno
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka

CARtec motor, s.r.o.
Ing. Roman Drkoš
jednatel

V Brně dne

V dne

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
zastoupené generálním ředitelem

████████████████████

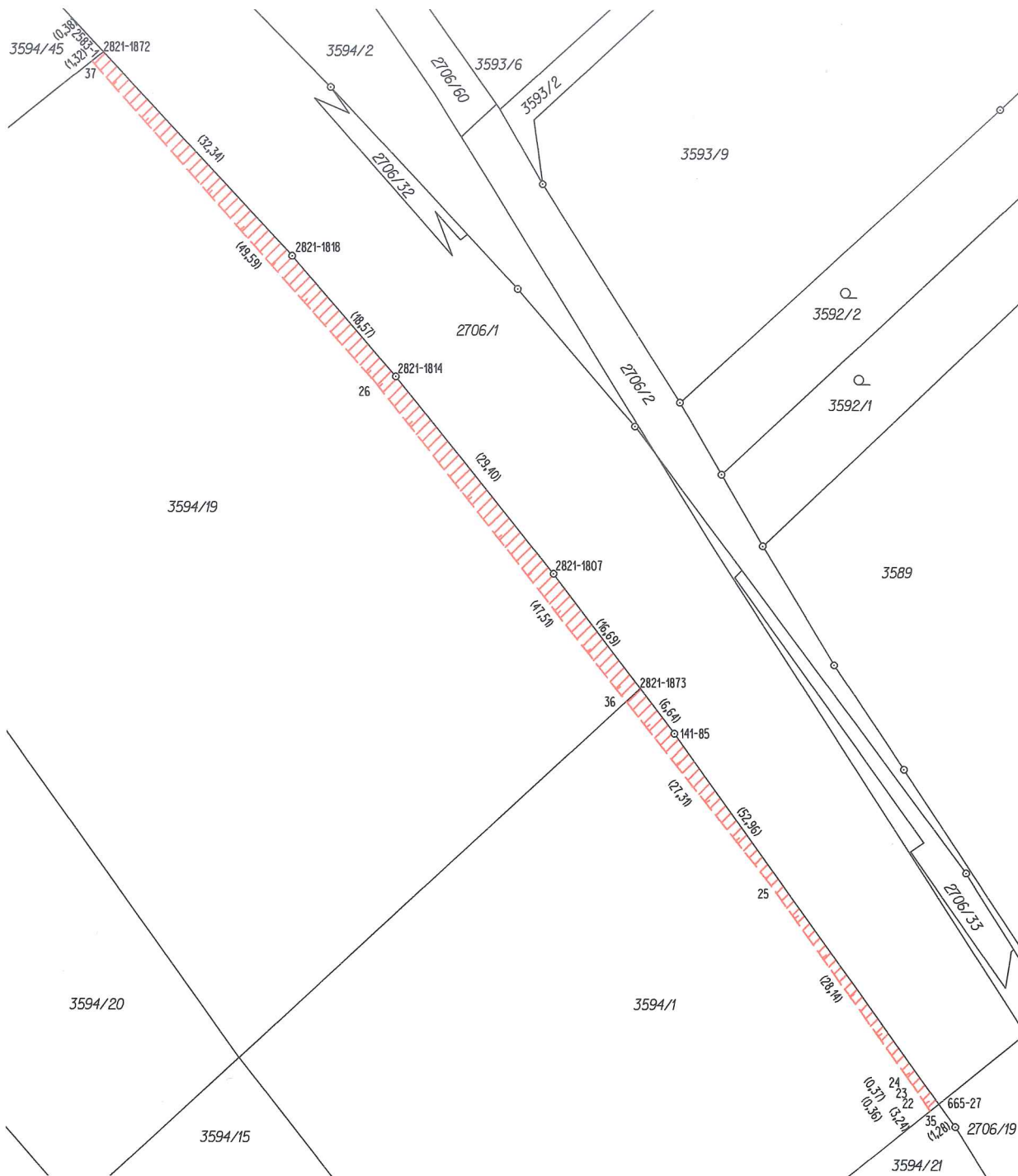
████████████████████

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	Způsob využití	Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitosti	dřívejší poz. evidence	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
3594/1 3594/19												3594/1 3594/19		10001 10001			

Oprávněný: dle listiny
Druh věcného břemene: dle listiny

<h3>GEOMETRICKÝ PLÁN pro</h3> <p>vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku</p>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: [REDACTED]	Jméno, příjmení: [REDACTED]
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997
	Dne: 13.9.2022 Číslo: 369/2022	Dne: 20.9.2022 Číslo: 380/2022
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	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	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 3409-224a/2022		
Okres: Brno-město		
Obec: Brno	KU pro Jihomoravský kraj KP Brno-město PGP-1751/2022-702 2022.09.20 10:26:20 +02'00'	
Kat. území: Řečkovice		
Mapový list: KMD (BLANSKO 9-6/34)		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.		



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód
	Y	X	
141-85	599098,70	1153717,55	3
665-27	599067,86	1153760,60	3
2583-1	599165,75	1153638,62	3
2821-1807	599112,84	1153699,00	3
2821-1814	599131,27	1153676,10	3
2821-1818	599143,37	1153662,01	3
2821-1872	599165,45	1153638,38	6
2821-1873	599102,72	1153712,27	3
22	599070,69	1153758,74	3
23	599070,89	1153758,44	3
24	599071,11	1153758,14	3
25	599087,44	1153735,22	3
26	599133,87	1153676,55	3
35	599068,89	1153761,43	3
36	599104,39	1153713,81	3
37	599166,78	1153639,45	3

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1943 / 005 / 2022



stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty věci nemovité
pozemek p.č. 3594/1 – orná půda o výměře 3563 m² ,
pozemek p.č. 3594/19 – orná půda o výměře 5950 m² , ulice Maříkova,
katastrální území Řečkovice, okres Brno – město.

Bez staveb a venkovních úprav.

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

Objednatel posudku:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1/196
602 00 Brno,
majetkový odpor MMB

Číslo jednací, objednávka

Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno
MMB/0098102/2022, 9632200015

Posudek vypracoval :

Ing. Pavlovský Josef, znalec,
[redacted]

Datum místního šetření:

14. 03. 2021, 13. 03. 2022

V Brně, dne

15. 03. 2022

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

1. Zadání

Úkolem znalce je zjištění **obvyklé ceny / tržní hodnoty** pozemků, které se nacházejí ve městě Brně, katastrální území Řečkovice.

Znalecký posudek je proveden pro potřeby Magistrátu města Brna, majetkový odbor, za účelem zjištění ceny obvyklé při prodeji / směně nemovitosti.

Předmětem ocenění jsou pozemky **p.č. 3594/1** – orná půda o výměře 3563 m² a pozemek **p.č.3594/19** – orná půda o výměře 5950 m², ulice Maříkova, katastrální území Řečkovice, okres Brno – město.

Bez staveb, trvalých porostů, venkovních úprav.

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

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny pro potřeby majitele nemovitostí pro účely případného prodeje či směny.

Znalecký posudek je proveden jako aktualizace znaleckého posudku č. 1917/006/2021 ze dne 15.3.2021.

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

Obvyklá cena / tržní hodnota je stanovena podle **§ 1 a)** a **§ 1 b)** vyhlášky č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 488/2020 sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Dle odstavce §1c) odst.1) vyhlášky je stanovena také cena zjištěná.

Majetek a služba se oceňují **obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu 15.3.2022. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na cenu obvyklou.

Prohlídka objektu proběhla na místě samém ve dnech 14.3.2021 a 15.3.2022.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly použity následující podklady:

- částečný výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví číslo 10001 získaný dne 15.2.2022 dálkovým přístupem. Nemovitosti se nachází v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód 702
- katastrální mapa získaná z internetových stránek katastrálního úřadu
- výměry a skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření
- objednávka znaleckého posudku č.9632200015 ze dne 15.2.2022, číslo jednací MMB/0098102/2022
- informace o prodeji obdobných objektů
- informace o prodejních cenách získané z kupních smluv na Katastrálním úřadě města Brna a také z databáze znalce
- zákon č. 237/2020 Sb. ze dne 29.4.2020, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- zákon č.151/1997Sb.,o oceňování majetku, ve znění zákona č.121/2000Sb.
- vyhláška ministerstva financí ČR č.424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku
- vyhláška ministerstva financí 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., č.488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- vyhláška magistrátu města Brna, kterou se vydává cenová mapa st. pozemků číslo 10
- cenová mapa stavebních pozemků č.10. Ke dni ocenění již není v platnosti
- fotodokumentace pořízená při místním šetření
- informace realitních kanceláří, informace z internetových stránek realitních kanceláří
- znalecké standardy - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství
- rozpočtové ukazatele stavebních objektů, ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku 2015 (ÚRS Praha,a.s.)
- mapa města Brna
- lexikon měst a obcí
- odbor. literatura: Teorie oceňování nemovitostí vydaná Doc. A.Bradáčem, CSc.

3. Nález

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

Podle **§1a odst.1)** vyhlášky č. 488/2020 Sb., resp. vyhl. č. 424/2021 Sb. se „**obvyklá cena určuje porovnáním sjednaných cen stejných, případě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby**“.

Podle §1a odst.3) „**údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený**“.

Podle §1a odst.4) „**nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutno doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky**“.

Podle §1b vyhlášky č. 488/2020 Sb., resp. vyhl. č. 424/2021 Sb. „Určení tržní hodnoty“ odst.

1) „**tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován**“.

V databázi znalce jsou podklady potřebné pro zpracování znaleckého posudku s **cenou obvyklou**.

V tomto znaleckém posudku bude postupováno podle **§1a odst.1)** vyhlášky č. 424/2021 Sb., resp. vyhlášky č. 488/2020 Sb. a ocenění bude zpracováno porovnáním.

Dle odstavce §1c) odst.1) vyhlášky je stanovena také cena zjištěná.

4. Posudek

4.1. Celkový popis

Předmětem ocenění jsou pozemky **p.č. 3594/1** – orná půda o výměře 3563 m² a pozemek **p.č.3594/19** – orná půda o výměře 5950 m², ulice Maříkova, katastrální území Řečkovice, okres Brno – město.

Jedná se o lokalitu situovanou na severním okraji města Brna. Pozemky se nachází asi 800 metrů od nákupního centra Globus mezi ulicemi Hradecká a Maříkova. Pozemky jsou přístupné z ulice Maříkova.

Ve vzdálenosti asi 650 metrů je kruhový objezd, ze kterého je napojení na ulici Hradecká, která je hlavní výpadovou komunikací vedoucí z města Brna směrem na Svitavy.

Pozemky jsou dobře dopravně dostupné.

Z pohledu využití pozemků se jedná o lokalitu zajímavou, kterou hodnotím jako atraktivní.

Okolní zástavbou jsou především provozní objekty a menší areály.

Oceňované pozemky jsou jedny z posledních volných pozemků, které jsou určeny k výstavbě.



Přístup je po zpevněné komunikaci, ulici Maříkova. Inženýrské sítě jsou vedeny jednak v této komunikaci a také na okraji oceňovaných pozemků. Sítě jsou vedeny v těsné blízkosti hranice pozemku z ulic Maříkova. Jedná se o plyn, kabel VN a vodovod.

Zakreslení inženýrských sítí je v příloze.

Pozemky jsou přibližně lichoběžníkového tvaru, jsou rovinné. V jižní části pozemku p.č.3594/1 jsou trvalé porosty. Pozemky nejsou oploceny. Je zde pouze oplocení ze severní a jižní strany a to ploty ve vlastnictví majitelů sousedních pozemků.

Pozemky jsou určeny k zastavění provozními objekty.

Dle platného územního plánu se oceňované pozemky nachází v lokalitě označené jako PV – plochy pro výrobu. Slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které neovlivňují negativně okolí svého areálu a hygienicky přípustnou mez.

Dle návrhu připravovaného Územního plánu města Brna jsou oceňované pozemky v lokalitě ul. Maříkova součástí zastavitelné plochy.

Kód plocha s rozdílným způsobem využití je E.

Název plochy : plocha lehké výroby

Rozvojová lokalita R-6 Maříkova.

4.2. Vlastník nemovitosti

Vlastníkem oceňovaných nemovitostí je podle částečného výpisu z Katastru nemovitostí č.10001 ze dne 15.2.2022 :

- Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1, Brno

4.3. Popis věci nemovitě

Oceňované pozemky **p.č. 3594/1** a pozemek **p.č.3594/19** o celkové výměře 9 513 m².
Pozemky na sebe navazují a jsou ve funkčním celku.

Jsou přibližně lichoběžníkového tvaru, jsou rovinné. Jedná se o travnatý povrch, v jižní části pozemku p.č. 3594/1 jsou trvalé porosty.

Pozemky nejsou oploceny.

Je zde pouze oplocení ze severní a jižní strany a to ploty ve vlastnictví majitelů sousedních pozemků.

Přístup je po zpevněné komunikaci.



Na hranici pozemku jsou vedeny inženýrské sítě. Jedná se o plyn, kabel VN a vodovod

4.4. Cena dle cenového předpisu (zjištěná, vyhlášková)

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno 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., č. 488/2020 Sb. a **č. 424/2021 Sb.**, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - nezastavěný pozemek v zajímavé lokalitě	III	0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,739}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,200}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - zajímavá lokalita na okraji města Brna, Dobrá dopravní dostupnost	III	0,20

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,528}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,918}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,634}$$

OceněníIndex trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,200}$ Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,528}$ Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000}$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 1,200 * 1,000 * 0,528 = \mathbf{0,634}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	6 958,-	0,634		4 411,37

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	3594/1	3 563	4 411,37	15 717 711,31
§ 4 odst. 1	orná půda	3594/19	5 950	4 411,37	26 247 651,50
Stavební pozemky - celkem			9 513		41 965 362,81

Pozemky - zjištěná cena celkem = 41 965 362,81 Kč

Výsledná cena - celkem: 41 965 362,81 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 41 965 360,- Kč

slovy: čtyřicetjednamilionůdevětsetšedesátpěttisíctristašedesát Kč

4.5. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou porovnávací

Jde o srovnání s nedávno uskutečněným prodejem, případně nabídkou nemovitostí srovnatelných svým charakterem a lokalitou.

Údaje pro srovnání byly zjištěny průzkumem trhu nemovitostí s využitím vlastní databáze, dále z realitních časopisů, nabídek realitních kanceláří, internetové nabídky nemovitostí, ale především z informací a cenových údajů získaných ze skutečně realizovaných kupních smluv.

Podstatnými faktory ovlivňujícími hodnotu nebytových prostor jsou především atraktivita polohy nemovitosti, dále dopravní spojení a podobně. Důležitým faktorem je začlenění do územního plánu / způsob možného využití pozemku a také možnost napojení na inženýrské sítě.

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

V březnu 2020 byl prodán pozemek určený k výstavbě, ulice Kamenice, k.ú. Bohunice, město Brno.

Předmětem převodu jsou pozemky p.č. 1418/1 a 1419/1 o celkové výměře 1793 m².

Pozemky jsou zapsány na LV č. 1203 pro k.ú. Bohunice.

Dle územního plánu obce se pozemek nachází v lokalitě označené jako SV - smíšené plochy výroby a služeb - slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně neruší bydlení.

Byla předložena nepodepsaná Kupní smlouva o převodu nemovitých věcí.

Dle této smlouvy bude kupní cena ve výši 6 993 000,- Kč za 1793 m², tj. 3 900 Kč/m².

Přístup k pozemkům je z obou stran z "obecní" komunikace (ve vlastnictví Statutární města

Brno). Jednak z "hlavní" ulice Kamenice a také z ulice Kejbaly.

Pozemek je obdélníkového tvaru, je velmi mírně svažité směrem k jihozápadu. Na pozemcích nejsou stavby, pozemky nejsou využívány, jsou zarostlé náletem. Jsou oplocené plotem z drátěného pletiva, které je však staré, částečně spadlé, částečně chybí.

V-5227/2020-702 – 15.4.2020

Plocha pozemků 1 793 m²

Kupní cena 6 993 000,- Kč, tj. 3 900,- Kč/m²



V říjnu 2020 byl prodán **pozemek** určený k výstavbě, ulice Bohunická, k.ú. Horní Heršpice, město Brno.

Předmětem převodu je pozemek **p.č. 1514/2** o výměře 5691 m². Pozemek je zapsán na LV č.783 pro k.ú. Horní Heršpice. Majitelem nemovitosti je dle LV č. 783 ze dne 18.2.2020 firma Brněnská Drutěva, výrobní družstvo, Brno



Dle územního plánu obce se pozemek nachází v lokalitě označené jako PV – plochy pro výrobu.

Kupní cena ve výši 25 000 000,- Kč, tj. cca 4 392,- Kč/m².

Inženýrské sítě jsou přivedeny na pozemek. Pozemek je přístupný z ulice Bohunická, která navazuje na ulici Vídeňská. Ulice Vídeňská je jednou z hlavních ulic města Brna a je komunikací spojující město Brno s Vídní/Znojmem.

V blízkosti (asi 400 metrů) je sjezd z dálnice D1. Lokalitu hodnotím jako velmi dobrou. Přístup k pozemku je ulice Bohunická. Okolní zástavbou jsou provozní areály a objekty, sousední pozemek vpravo je také připravený k výstavbě.



Pozemek je obdélníkového tvaru, je velmi mírně svažité směrem k silnici (jihozápadu). Na pozemcích nejsou stavby, pozemky nejsou využívány, jsou částečně zarostlé náletem. Bez oplocení.

Sítě jsou na pozemku.

V-18511/2020-702 – 15.10.2020

Plocha pozemků 5 691 m². Kupní cena 25 609 500,- Kč, tj. 4 500,- Kč/m²

V srpnu 2020 byly prodán **pozemek** určený k výstavbě, ulice Tovární, k.ú. Chrlice, město Brno.

Předmětem převodu byly pozemky zapsané na LV č. 2747, kat. území Chrlice.

Jedná se o pozemky p.č. 1893/42, 1893/40, 1893/41, 1893/99 a 1893/419 o celkové výměře 13150 m².

Pozemky jsou připraveny k výstavbě. Přístup k pozemkům je z veřejné komunikace, ulice Tovární.



Vlastníkem pozemků je dle uvedeného LV NERA Brno, s.r.o. Koupěno 24.6.2020 za částku 38.717 000,- Kč., tj. cca 2944,- Kč/m².

Pozemek se nachází na začátku ulice Tovární v městské části Chrlice. Inženýrské sítě jsou buď na pozemku, nebo v přilehlé veřejné komunikaci. Okolní zástavbou jsou provozní areály.

Jde o průmyslovou, okrajovou část města Brna.

Okolní zástavbou jsou provozní objekty.



Dle ÚP je pozemek určený ke komerční výstavbě - PP - plochy pro průmysl. Sítě na pozemku.

Bude zde realizována výstavba výrobní a skladové haly s administrativní budovou.

V-13127/2020-702 – 11.8.2020

Plocha pozemků 13 150 m².

Kupní cena 38 717 000,- Kč, tj. 2 944,- Kč/m²

V září 2020 byly „prodány“ stavební pozemky v jižní části města Brno, městské části Černovice.

Pozemky určené ke komerční výstavbě.

Jedná se o pozemky p.č. 2787/12 o výměře 1328 m² a p.č. 2787/14 o výměře 1619 m².

Celková výměra je 2 947 m².

Klient nemovitosti kupuje, resp. získá směnnou smlouvou (s doplátkem).

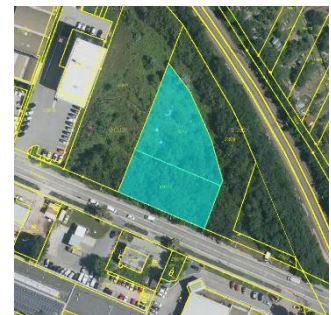
Pozemek se nachází mezi ulicemi Olomoucká a Ostravská.

Pozemek je zarostlý náletovou dřevinou.

Sousední pozemky směrem do centra města jsou již zastavěny.

Dle ÚP je pozemek určený k výstavbě, sítě v přílehlé komunikaci. Nachází se v lokalitě označené jako PP - plochy pro průmysl - slouží výhradně pro umístění výrobních i nevýrobních provozoven.

Pozemek je "převáděn" za částku **9 725 100,- Kč**, tj. při výměře 2947 m² cca **3300,- Kč/m²**.



V **dubnu 2020** byl prodán **pozemek** určený k výstavbě, k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany.

Předmětem převodu je pozemek **p.č. 739/40** o výměře 6 861 m².

Pozemek je zapsaný na LV č. 1511 pro k.ú. Moravany u Brna.

Vlastníkem je Deltasys, s.r.o.

Klient pozemek kupuje. Byla předložena kupní smlouva ze dne 3.3.2020. viz příloha.

Obec Moravany je situovaná v těsné blízkosti města Brna, při jeho jižním okraji.

Vzdálenost k ulici Vídeňská (hlavní výpadová komunikace z města Brna vedoucí směrem na Vídeň) je asi 1,5 km. Oceňovaný pozemek je situován na severo-východním okraji obce, v lokalitě určené k výstavbě provozních areálů. Stavební povolení či územní rozhodnutí nebylo předloženo.

Přístup je po zpevněné komunikaci. V této komunikaci jsou vedeny inženýrské sítě.



Pozemek je velmi mírně svažité, je přibližně obdélníkového tvaru s "přístupovou" cestou.
Bez staveb či trvalých porostů.

Dle této kupní smlouvy je sjednaná kupní cena ve výši 17 838 600,- Kč, tj. 2600,- Kč/m².

Tuto částku považují za obvyklou.

Prohlídka nemovitosti dne 5.3.2020.

Dle územního plánu se pozemky nacházejí v lokalitě určené jako průmyslová zóna - PV - plochy výroby a skladování.

Oceňovaný pozemek je přibližně obdélníkového tvaru s "přístupovou cestou". Bez staveb či trvalých porostů.

V-3522/2020-703 – 26.3.2020

Plocha pozemků 6 861 m². Kupní cena 17 830 000,- Kč, tj. 2 600,- Kč/m²



V dubnu 2020 byly prodány pozemky situované v areálu přístupném z ulice Vinohradská, k.ú. Černovice, město Brno.

Jedná se celkem o tři pozemky o celkové výměře 1792 m².

Pozemky jsou zapsány na LV č. 2116 a 1703, pro k.ú.

Černovice. Pozemky jsou situovány v lokalitě skladových a výrobních objektů.

Kupní cena ve výši 4 000 000,- Kč., tj. cca 2 232,- Kč/m².

Inženýrské sítě jsou u pozemku.

Pozemek je přístupný z ulice Vinohradská. Lokalitu hodnotím jako průměrnou. Všechny tři pozemky jsou a tvoří jeden funkční celek.

Na pozemcích jsou náletové dřeviny, bez staveb.

V-6061/2020-702 – 7.4.2020.

Plocha pozemků 1 792 m². Kupní cena 4 000 000,- Kč, tj. 2 232,- Kč/m²



V **září 2020** byl prodán **pozemek** určený k výstavbě, který se nachází při ulici Bohunická, k.ú. Horní Heršpice, město Brno.

Jedná se o pozemek **p.č. 1514/15**, který má výměru 5310 m².

Pozemek je zapsán na LV č.2000 pro k.ú. Horní Heršpice.

Dle územního plánu obce se pozemek nachází v lokalitě označené jako PV – plochy pro výrobu.

Kupní cena ve výši 23 895 000,- Kč, tj. cca 4 502 -Kč/m².

Inženýrské sítě jsou přivedeny na pozemek.

Pozemek je přístupný z ulice Bohunická, která navazuje na ulici Vídeňskou. Ve vzdálenosti asi 400 metrů je sjezd z dálnice D1.

Lokalitu hodnotím jako velmi dobrou.



Pozemek je obdélníkového tvaru, je velmi mírně svažité směrem k silnici (jihozápadu). Na pozemcích nejsou stavby, pozemky nejsou využívány, jsou částečně zarostlé náletem. Bez oplocení. Sítě jsou na pozemku.

V-17958/2020 -702 – 15.09.2020

Plocha pozemků 5 310 m². Kupní cena 23 895 000,- Kč, tj. 4 500,- Kč/m²

V srpnu 2020 byly prodány pozemky určené k výstavbě, které se nacházejí ve městě Brně, v areálu bývalé Královopolských strojíren. Přístup je z ulice Křížíkova, k.ú. Královo Pole, město Brno.

Jedná se o pozemky p.č. 4122/44 a 4122/171 o celkové výměře 3 796 m².

Pozemky jsou zapsány na LV č. 12079 pro k.ú. Královo Pole.

Jedná se o pozemky v průmyslové areálu. Okolní zástavbou jsou převážně výrobní a skladové haly.

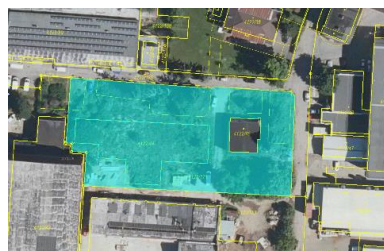
Kupní cena ve výši 20 000 000,- Kč, tj. cca 5 269,- Kč/m².

Inženýrské sítě jsou vedeny v přilehlých areálových komunikacích.

Pozemky jsou rovinné, přibližně obdélníkového tvaru. Na pozemcích nejsou stavby (i když v KN je stavba zapsána), jsou zde trvalé porosty

V-15443/2020 -702 – 14.8.2020

Plocha pozemků 3 796 m². Kupní cena 20 000 000,- Kč, tj. 5 269,- Kč/m²



V březnu 2020 byly prodány pozemky, které se nachází kousek od oceňovaných pozemků, na stejné ulici, ul. Maříkova.

Jedná se o pozemky p.č. 3587/3 a 3587/12 o celkové výměře 1 979 m².

Pozemky jsou zapsány na LV č. 1990 pro k.ú. Řečkovice.

Jedná se o pozemky nacházející se asi 75 metrů od oceňovaných pozemků, na druhé straně ulice.

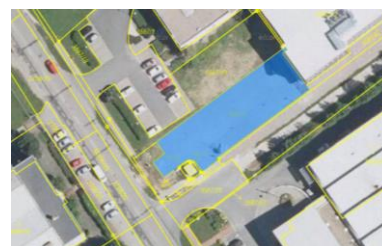
Pozemky jsou nepravidelného tvaru, jsou rovinné. Zadní část pozemku je zastavěna budovou.

Kupní cena ve výši 9 800 000,- Kč, tj. cca 4 950,- Kč/m².

Inženýrské sítě jsou na pozemku.

V-2637/2020 - 702 – 5.3.2020

Plocha pozemků 1 979 m². Kupní cena 9 800 000,- Kč, tj. 4 950,- Kč/m²



V září 2021 byly ve městě Brně, městské části Slatina, prodány pozemky, kterou jsou určeny k výstavbě. Pozemky nepravidelného tvaru se nachází při ulici Hviezdoslavova.

Pozemky jsou nepravidelného tvaru, je zde vybudován nový sjezd z ulice.

Pozemky jsou určeny k výstavbě objektů určených k bydlení.

U pozemků určených k bytové výstavbě jsou ceny pozemku vyšší, než u pozemků pro výstavbu komerční.

Jedná se o pozemky p.č.2275/12, 2275/104, 2275/117 a 2275/120. Výměra pozemků 8 876 m².



Prodáno 3.9.2021 (V-21534/2021-702) za částku **7 323,- Kč/m²**.

V květnu 2020 byly prodán **pozemky**, které se nachází při ulici Kamenice, k.ú. Bohunice, město Brno.

Jedná se o pozemky p.č. 1420/1, 1420/1, 1422, 1421/1 a 1423/1 o celkové výměře **2674 m²**.

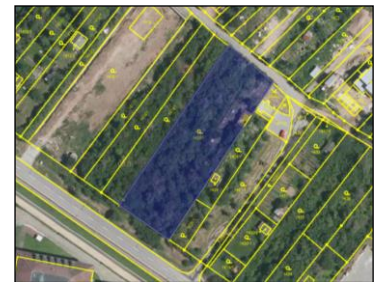
Pozemky jsou zapsány na LV č. 574 pro k.ú. Bohunice (nyní zceleno GP na p.č. 1420/1 a 1422).

Dle územního plánu obce se pozemek nachází v lokalitě označené jako SV - smíšené plochy výroby a služeb - slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně neruší bydlení.

Přístup k pozemkům je z obou stran z "obecní" komunikace (ve vlastnictví Statutární města Brno). Jednak z "hlavní" ulice Kamenice a také z ulice Kejbaly.

Pozemek je obdélníkového tvaru, je velmi mírně svažité směrem k jihozápadu. Na pozemcích nejsou stavby, pozemky nejsou využívány, jsou zarostlé náletem.

Prodáno dne 22.5.2020 (V-8822/2020-702) za částku **5 587,- Kč/m²**



Vyhodnocení srovnání

Jednotlivé kupní ceny / porovnávané převody nemovitých věcí, jsou upraveny koeficienty a to koeficienty velikosti, polohy, napojení na síť, tvar pozemku, koeficientem vyjadřující názor znalce a koeficient vyjadřující růst cen.

	<i>kupní cena</i>	<i>m²</i>	<i>Kč/m²</i>	<i>velik.</i>	<i>poloha</i>	<i>sítě</i>	<i>tvar</i>	<i>znalec</i>	<i>čas</i>	<i>celkem</i>	<i>Kč/m²</i>
ul.Kamenice	699 300	1 793	3 900	0,90	1,05	1,05	1,10	1,10	1,17	1,40	5 478
ul.Bohunická	25 609 500	5 691	4 500	0,95	1,05	1,00	1,00	1,05	1,10	1,15	5 185
ul.Tovární	38 717 000	13 150	2 944	1,10	1,20	1,05	1,05	1,15	1,13	1,89	5 568
ul.Olomoucká	9 725 100	2 947	3 300	0,92	1,10	1,10	1,10	1,10	1,12	1,51	4 978
Moravany	17 830 000	6 861	2 600	0,95	1,25	1,12	1,10	1,10	1,15	1,85	4 812
ul.Vinohradská	4 000 000	1 792	2 232	0,90	1,22	1,15	1,10	1,25	1,15	2,00	4 457
ul. Bohunická	23 895 000	5 310	4 500	0,95	1,05	1,00	1,00	1,05	1,13	1,18	5 326
ul.Křížikova	20 000 000	3 796	5 269	0,95	1,10	1,00	1,05	1,00	1,13	1,24	6 533
ul.Maříkova	8 231 850	1 663	4 950	0,88	1,05	1,00	1,10	1,00	1,17	1,19	5 886
ul.Hviezdoslav		8 876	7 323	0,98	1,00	1,00	1,05	0,85	1,07	0,94	6 853
ul.Kamenice		2 674	5 587	0,90	1,05	1,05	1,00	1,05	1,16	1,21	6 752

Součet	61 828
Počet srovnávaných vzorků	11
Jednotková cena stanovená porovnáním	5 621

Výměra pozemků **9 513 m²**.

Jednotková cena (po zaokrouhlení) **5 600,- Kč/m²**

Plocha pozemků **9 513 m²** x **5 600,- Kč/m²** je celkem **53 272 800,- Kč**, po zaokrouhlení **53 275 000,- Kč**

Cena nemovitosti zjištěná porovnávací metodou je 53 275 000,- Kč

4.6. Omezení vlastnických práv

Podle částečného výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví číslo 10001 ze dne 15.2.2022 se k oceňovaným nemovitostem :

nevážou žádná zástavní práva

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

Podle výše uvedeného výpisu z katastru nemovitostí se k nemovitostem vážou tato **věcná břemena** :

- **Věcné břemeno** trpět stavbu vodovodu
Oprávnění pro : Globus ČR, v.o.s, Praha
Povinnost k : parcela p.č. 3594/19
Listina : Smlouva o zřízení věcného břemen – bezúplatná ze dne 1.9.1997, právní účinky vkladu vznikly dne 16.9.1997
- **Věcné břemeno** trpět stavbu vedení kabelu VN
Oprávnění pro : E.ON Distribuce, a.s., České Budějovice
Povinnost k : parcela p.č. 3594/19
Listina : Smlouva o zřízení věcného břemen – bezúplatná ze dne 1.9.1997, právní účinky vkladu vznikly dne 16.9.1997
- **Věcné břemeno** trpět stavbu plynovodu
Oprávnění pro : GasNet, s.r.o. , Ústí nad Labem
Povinnost k : parcela p.č. 3594/19
Listina : Smlouva o zřízení věcného břemen – bezúplatná ze dne 1.9.1997, právní účinky vkladu vznikly dne 16.9.1997
Listina : Souhlasné prohlášení o přechodu práva podle zákona č. 670/2004 Sb. ze dne 17.6.2013.

Výše uvedená věcná břemena jsou ve stanovené ceně obvyklé zohledněna.

Správa pozemku:

Správu pozemků p.č. 3594/1 a 3594/19, k.ú. Řečkovice zajišťuje Odbor správy majetku Magistrátu města Brna.

Pozemky jsou propachtovány za účelem kosení trávy na základě pachtovní smlouvy uzavřené dne 2.12.2019. Smlouva je uzavřená na dobu neurčitou s dvanáctiměsíční výpovědní lhůtou.

Bez vlivu na cenu obvyklou.

5. Odůvodnění

Úkolem znalce je zjištění **obvyklé ceny / tržní hodnoty** pozemků, které se nacházejí ve městě Brně, katastrální území Řečkovice.

Jedná se o pozemky **p.č. 3594/1** – orná půda o výměře 3563 m² a pozemek **p.č.3594/19** – orná půda o výměře 5950 m², ulice Maříkova, katastrální území Řečkovice, okres Brno – město. Pozemky se nachází asi 800 metrů od nákupního centra Globus mezi ulicemi Hradecká a Maříkova. Pozemky jsou přístupné z ulice Maříkova. Pozemky jsou dobře dopravně dostupné.

Z pohledu využití pozemků se jedná o lokalitu zajímavou, kterou hodnotím jako atraktivní.

Oceňované pozemky jsou jedny z posledních volných pozemků, které jsou určeny k výstavbě.

Přístup je po zpevněné komunikaci, ulici Maříkova. Inženýrské sítě jsou vedeny jednak v této komunikaci a také na okraji oceňovaných pozemků.

Pozemky jsou určeny k zastavění provozními objekty.

Dle platného územního plánu se oceňované pozemky nachází v lokalitě označené jako PV – plochy pro výrobu. Slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které neovlivňují negativně okolí svého areálu and hygienicky přípustnou mez.

Dle návrhu připravovaného Územního plánu města Brna jsou oceňované pozemky v lokalitě ul. Maříkova součástí zastavitelné plochy.

Kód plocha s rozdílným způsobem využití je E.

Název plochy : plocha lehké výroby

Rozvojová lokalita R-6 Maříkova.

Plocha pozemků **9 513 m² x 5 600,- Kč/m²** je celkem **53 272 800,- Kč**, po zaokrouhlení **53 275 000,- Kč**

Cena zjištěná podle platného cenového předpisů (cena zjištěná)**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 41 965 360,- Kč**

slovy: čtyřicetjednamilionůdevětsetšedesátpěttisícťristašedesát Kč

Cena nemovitosti zjištěná porovnávací metodou 53 275 000,- Kč**Odhad ceny obvyklé / tržní hodnoty znalcem 53 275 000,- Kč****Při výměře 9 513 m² je to 5 600,- Kč/m²****6. Závěr**

Na základě porovnání a s ohledem na výše uvedené skutečnosti odhaduji cenu obvyklou oceňovaných věcí nemovitých stanovenou podle § 2, odst. 1 zákona 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 424/2021 Sb., kterou se doplňuje vyhláška č. 488/2020 Sb. ve výši :

53 275 000,00 Kč

slovy: padesátřímilionůdvěstěsedmdesátpěttisíc Kč

V Brně, dne 15.3.2022

Ing. Josef Pavlovský

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

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně ze dne 8.11.1999, spr. 1699/98, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem 1943/005/2022 znaleckého deníku.

V Brně, dne 15.3.2022

Ing. Josef Pavlovský

Přílohy:

- **kopie částečného výpisu z katastru nemovitostí**
- **katastrální mapa**
- **platný územní plán**
- **návrh územního plánu**
- **schéma vedení inženýrských sítí**
- **fotodokumentace**
- **letecký snímek**
- **mapa okolí nemovitosti**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2022 13:55:03

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611646 Řečkovice

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
3594/1	3563	orná půda		zemědělský půdní fond
3594/19	5950	orná půda		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

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

trpět stavbu vodovodu

Oprávnění pro

Globus ČR, v.o.s., Kostelecká 822/75, Čakovice, 19600
Praha 9, RČ/IČO: 63473291

Povinnost k

Parcela: 3594/19

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná V3-5342/1997 ze dne 1.9.1997, právní účinky vkladu vznikly dne 16.9.1997 (pol.VZ 1994/1997).

Z-18496/2003-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

trpět stavbu vedení kabelu VN

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 3594/19

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná V3-5344/1997 ze dne 1.9.1997, právní účinky vkladu vznikly dne 16.9.1997 (pol.VZ 1996/1997).

Z-18496/2003-702

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující splnutí obchodních společností
Krajský soud v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 1772 ze dne 02.07.2008.

Z-34141/2008-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

trpět stavbu plynovodu

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad
Labem, RČ/IČO: 27295567

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2022 13:55:03

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611646 Řečkovice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 3594/19

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná V3-5343/1997 ze dne 1.9.1997, právní účinky vkladu vznikly dne 16.9.1997 (pol.VZ 1995/1997).

Z-18496/2003-702

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práva podle zákona č. 670/2004 Sb. ze dne 17.06.2013.

Z-14293/2013-702

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností Krajský soud v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 23083 ze dne 28.11.2013.

Z-31988/2013-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 3594/1, Parcela: 3594/19

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) MO/V-4624/01/Hra - § 2a ze dne 27.05.2002.

Z-18441/2002-702

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

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

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
3594/1	21210	3563
3594/19	21210	5950

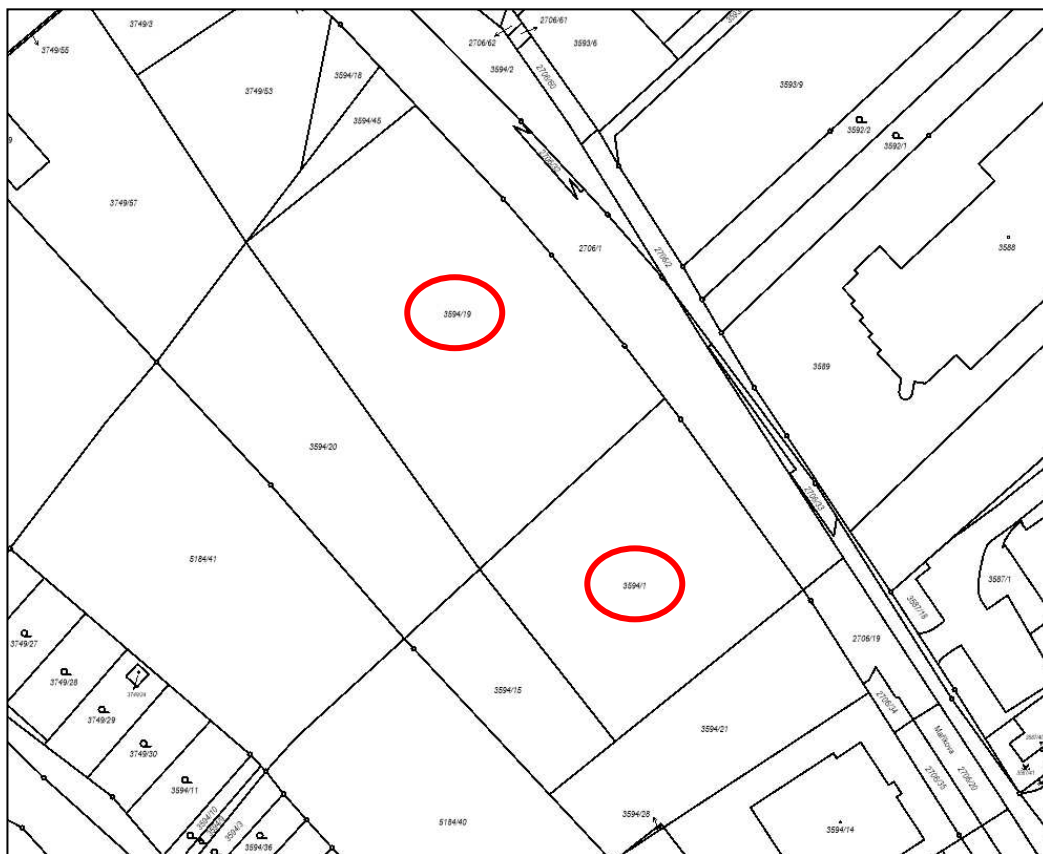
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 15.02.2022 14:07:06

Katastrální mapa



Ing. Josef Pavlovský, soudní znalec pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Stávající územní plán města Brna



PLOCHY PRACOVNÍCH AKTIVIT

- jsou určeny pro umístění výrobních provozoven a průmyslových podniků.

Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:



PLOCHY PRO VÝROBU

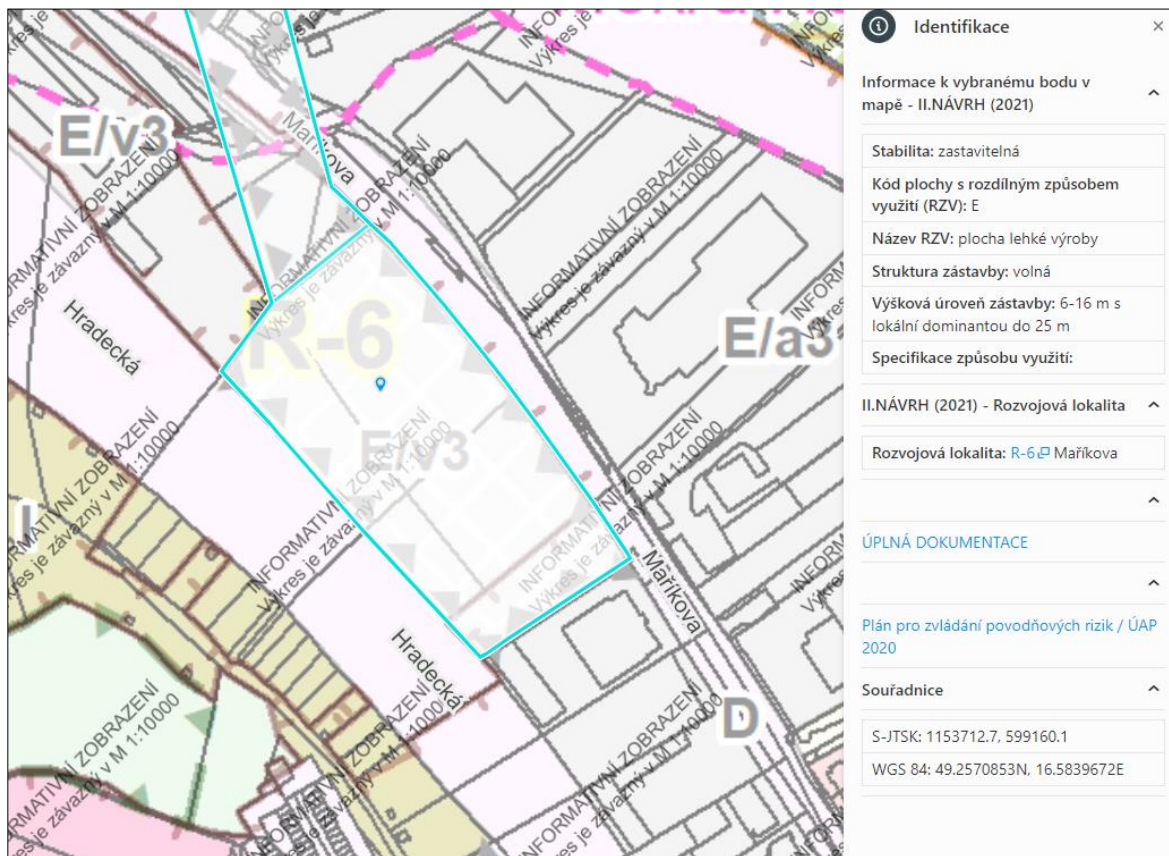
- slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které neovlivňují negativně okolí svého areálu nad hygienicky stanovenou přípustnou mez.



PLOCHY PRO PRŮMYSL

- slouží výhradně pro umístění výrobních a nevýrobních provozoven, jejichž vlivy se projevují i vně objektu nad hygienicky přípustnou mez, avšak nepřesahují území vymezené hranicí areálu nebo vyhlášeným hygienickým pásmem.

Navrhovaný územní plán



Ing. Josef Pavlovský, soudní znalec pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Schéma inženýrských sítí



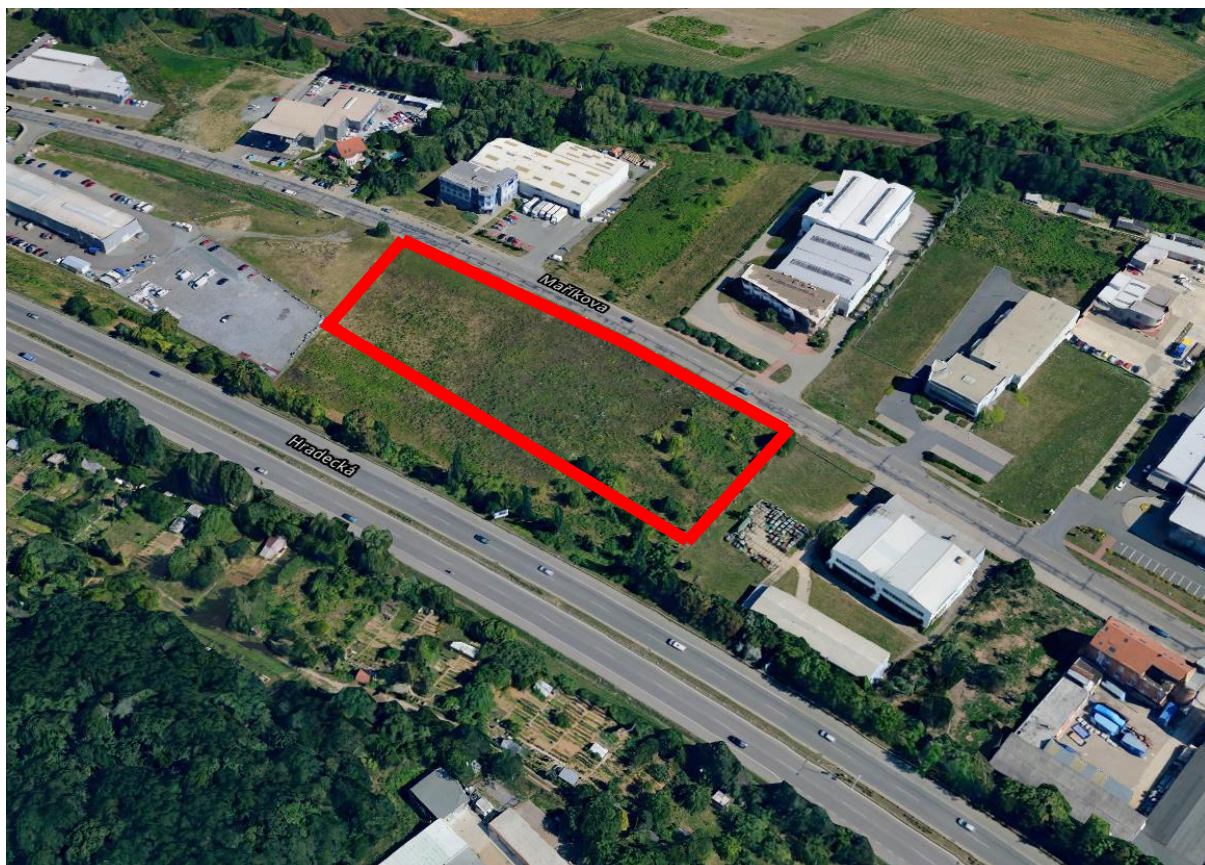
Ing. Josef Pavlovský, soudní znalec pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Fotodokumentace



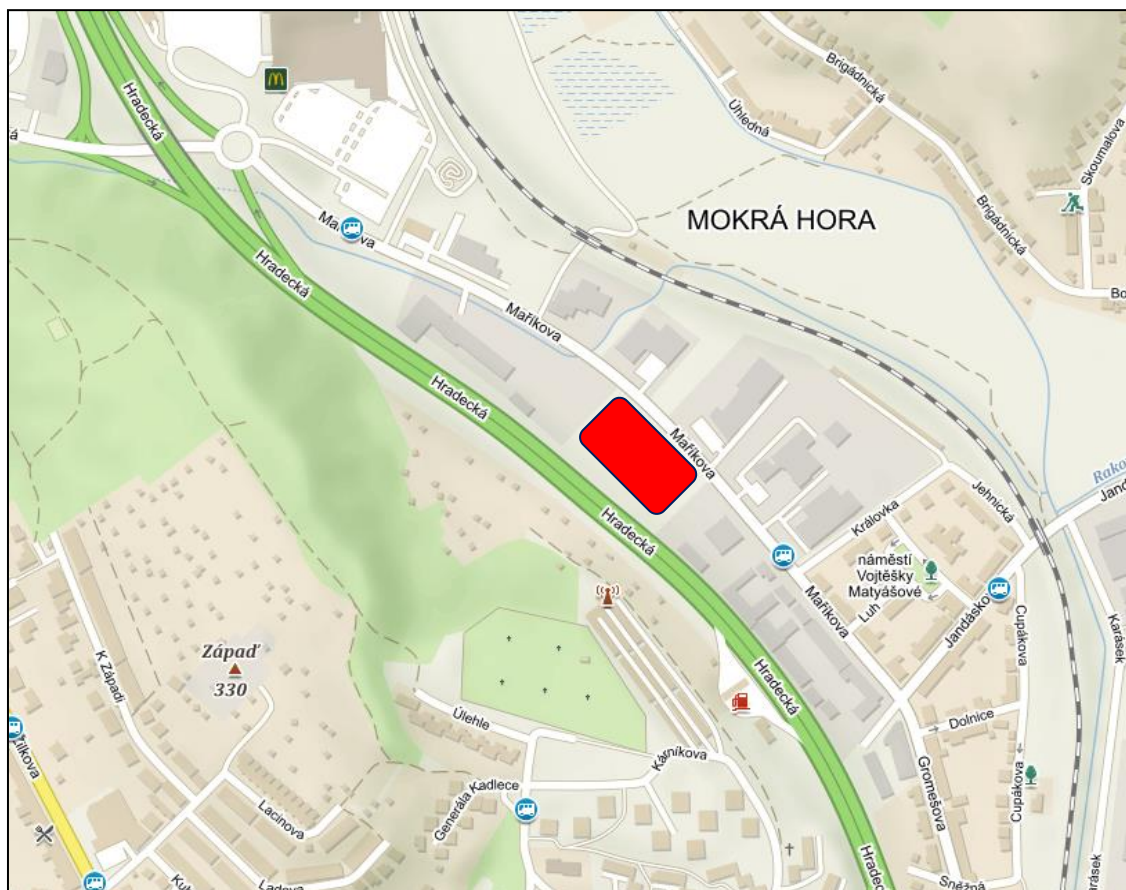
*Ing. Josef Pavlovský, soudní znalec pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,
se specializací nemovitosti a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.*

Letecký snímek



*Ing. Josef Pavlovský, soudní znalec pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,
se specializací nemovitosti a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.*

Mapa s vyznačením polohy nemovitosti



Ing. Josef Pavlovský, soudní znalec pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1944 / 006 / 2022

stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty věci nemovité

pozemek p.č. 627/7 – ostatní plocha o výměře 38 m², pozemek p.č. 627/8 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 464 m², na kterém stojí stavba č.p. 671 občanská vybavenost, pozemek p.č. 630 – ostatní plocha o výměře 99 m², pozemek p.č. 631 – ostatní plocha o výměře 230 m² a pozemek p.č. 411/9 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2 m², na kterém stojí stavba č.p. 671, ul. Mariánské náměstí č.o. 5, katastrální území Komárov, město Brno, okres Brno–město.

Předmětem ocenění jsou i vedlejší stavby a venkovní úpravy.

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na LV č. 799 a 863 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

Objednatel posudku:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 1/196
602 00 Brno,
majetkový odpor MMB
Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno
MMB/0098102, č. 9632200015

Číslo jednací, objednávka

Ing. Pavlovský Josef, znalec,

Posudek vypracoval :

Datum místního šetření:

16. 04. 2021 a 22. 02. 2022

V Brně, dne

23. 03. 2022

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

1. Zadání

Úkolem znalce je zjištění **obvyklé ceny / tržní hodnoty** pozemku p.č. 627/8, na kterém stojí budova č.p. 671, který se nachází ve městě Brně, katastrální území Komárov.

Znalecký posudek je proveden pro potřeby Magistrátu města Brna, majetkový odbor, za účelem zjištění ceny obvyklé při prodeji / směně nemovitosti.

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 627/7 – ostatní plocha o výměře 38 m², pozemek p.č. 627/8 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 464 m², na kterém stojí objekt č.p. 671, pozemek p.č. 630 – ostatní plocha o výměře 99 m², pozemek p.č. 631 – ostatní plocha o výměře 230 m² a pozemek p.č. 411/9 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2 m², na kterém stojí stavba č.p. 671, ul. Mariánské náměstí č.o. 5, katastrální území Komárov, město Brno, okres Brno–město. Předmětem ocenění jsou i vedlejší stavby a venkovní úpravy.

Znalecký posudek je proveden jak jako aktualizace znaleckého posudku č. 1920/009/2021 ze dne 24.4.2021.

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na **LV č. 799 a 863** u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město.

Na základě písemného požadavku objednatele znaleckého posudku nebude v tomto znaleckém posudku stanovena cena zjištěná podle §1c) odst.1).

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

Obvyklá cena / tržní hodnota je stanovena podle **§ 1 a) a § 1 b)** vyhlášky č. 424/2021 Sb, resp. vyhlášky č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Dle odstavce §1c) odst.1) vyhlášky je stanovena také cena zjištěná.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny

okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Tento znalecký posudek není proveden za účelem zjištění podrobného stavebně technického stavu nemovitosti. Nejsou prováděny žádné sondy pro zjištění technického stavu zakrytých konstrukcí. Je vycházeno z technického stavu zjištěném při prohlídce nemovitosti. Tento znalecký posudek je proveden pro účely zjištění ceny obvyklé.

Ocenění je zpracováno k datu 23.3.2022. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na cenu obvyklou.

Prohlídka objektu proběhla na místě samém dnech 15.4.2021 a 22.2.2022 za přítomnosti zástupce majitele nemovitosti [REDACTED]

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly použity následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví číslo 799 vyhotovený dne 15.2.2022 dálkovým přístupem. Nemovitosti se nachází v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód 702
- výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví číslo 863 vyhotovený dne 15.2.2022 dálkovým přístupem. Nemovitosti se nachází v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód 702
- katastrální mapa získaná z internetových stránek katastrálního úřadu
- výměry a skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření
- objednávka znaleckého posudku č.9632200015 ze dne 15.2.2022, číslo jednací MMB/0098102/2022
- informace o prodeji obdobných objektů
- informace o výši nájemného získané jednat z nabídek realitních kanceláří a také z databáze znalce

- zákon č. 237/2020 Sb. ze dne 29.4.2020, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- zákon č.151/1997Sb.,o oceňování majetku, ve znění zákona č.121/2000Sb.
- vyhláška ministerstva financí ČR č.424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku
- vyhláška ministerstva financí 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., č.488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- vyhláška magistrátu města Brna, kterou se vydává cenová mapa st. pozemků číslo 10
- cenová mapa stavebních pozemků č.10. Ke dni ocenění již není v platnosti
- fotodokumentace pořízená při místním šetření
- informace realitních kanceláří, informace z internetových stránek realitních kanceláří
- znalecké standardy - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství
- rozpočtové ukazatele stavebních objektů, ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku 2015 (ÚRS Praha,a.s.)
- mapa města Brna
- lexikon měst a obcí
- odbor. literatura: Teorie oceňování nemovitostí vydaná Doc. A.Bradáčem, CSc.

3. Nález

Znalecký posudek je prováděn za účelem zjištění **obvyklé ceny/tržní hodnoty** věci nemovité.

Podle **§1a odst.1)** vyhlášky č. 488/2020 Sb., resp. vyhl. č. 424/2021 Sb. se „**obvyklá cena určuje porovnáním sjednaných cen stejných, případě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby**“.

Podle §1a odst.3) „**údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený**“.

Podle §1a odst.4) „**nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutno doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky**“.

Podle §1b vyhlášky č. 488/2020 Sb., resp. vyhl. č. 424/2021 Sb. „Určení tržní hodnoty“ odst. 1) „**tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován**“.

S obdobným typem nemovitosti se běžně neobchoduje, resp. v databázi znalce i dle náhledu do Katastru nemovitostí, nejsou k dispozici potřebné údaje o prodeji obdobných / srovnatelných nemovitostí (kupní smlouvy) potřebné pro stanovení ceny obvyklé. Z tohoto důvodu bude stanovena tržní hodnota nemovitosti.

V tomto znaleckém posudku bude postupováno podle **§1b odst.1)** vyhlášky č. 424/2021 Sb., resp. vyhlášky č. 488/2020 Sb. a ocenění bude zpracováno porovnáním.

Dle odstavce §1c) odst.1) vyhlášky je stanovena také cena zjištěná.

4. Posudek

4.1. Celkový popis

Předmětem ocenění je objekt občanské vybavenosti č.p.671, který se nachází ve městě Brně, městské části Komárov, při ulici Mariánské náměstí č.o.5.

Jedná se o lokalitu situovanou jižně od centra města. Oceňovaný objekt se nachází na Mariánském náměstí, na rohu ulic Kšírova a Hněvkovského.

Vzdálenost do centra města (hlavní vlakové nádraží) je asi 2,3 km, asi 4 minuty jízdy autem.

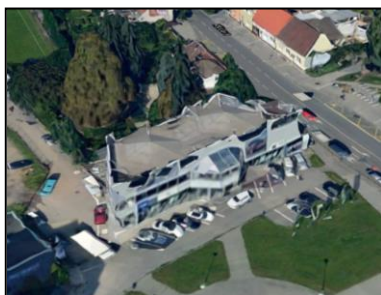
Lokalitu lze hodnotit jako velmi dobře dostupnou a to jak individuální tak městskou hromadnou dopravou.

Zastávka městské hromadné dopravy je v místě.

Ulice Hněvkovského je hlavní komunikací spojující centrum města Brna s dálnicí D2 a nákupními centry, které se nachází na jižním okraji města Brna (Olympie, Avion, shopping park, Marko a podobně).



Okolní zástavbou je provozní areál a administrativní budova, objekt mateřské školky sportoviště.



Přístup je po zpevněné komunikaci z ulice Hněvkovského. Zpevněné plochy v okolí objektu jsou ve vlastnictví Statutární město Brno, případně Česká republika. Parkování je možné přímo před objektem.

Jedná se o samostatně stojící objekt, nepravidelného půdorysu. Objekt není podsklepený a má jedno nadzemní podlaží.

Severně od objektu je malá vedlejší stavba, která je využívána ke skladování. Objekt je postaven ze standardních materiálů začátkem 90-tých let minulého století. Je využíváno od roku 1992.

Svislé notné konstrukce jsou zděné v kombinaci se sloupy. Stropy železobetonové nespalné. Střecha plochá.

Výkladce i okna zdvojená, vstupní dveře prosklené. Vybavení standardní.

Vnitřní dveře dřevěné, nášlapné vrstvy podlah jsou převážně z velkoformátových keramických dlažeb. Vytápění podlahové. Jsou provedeny rozvody elektroinstalace, teplé a studené vody. Objekt je napojen na plyn.

Kanalizace je svedena od zařizovacích předmětů do veřejného řadu.

V roce 2011 byla provedena celková rekonstrukce a přestavba objektu, kdy z původních prvků a konstrukcí zůstaly zachovány pouze nosné konstrukce a konstrukce střechy. Ostatní prvky byly provedeny nově.

Celkově lze hodnotit technický stav jako velmi dobrý.

Ke dni ocenění je objekt využíván jako showroom, prodejna automobilů, prodejna motocyklů s potřebným zázemím (kancelářské a skladové prostory, příjem zakázek, jednací místnost, skladové zázemí).

4.2. Vlastník nemovitosti

Vlastníkem oceňovaných nemovitostí je podle výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 799 ze dne 15.2.2022 :

- CARTec motor, s.r.o., Mariánské náměstí 671/5, Brno

Vlastníkem pozemku p.č. 411/9 (zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2 m²) je podle výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 863 ze dne 15.2.2022:

- 

4.3. Popis objektu

Jedná se o samostatně stojící objekt nepravidelného půdorysu.

Objekt není podsklepený a má dvě nadzemní podlaží. Svislé nosné konstrukce jsou z ocelových prvků v kombinaci se zdivem. Založeno na železobetonových základových konstrukcích.

Střeška je plochá. Střešní krytinou je folie. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stropní konstrukce nespalné.

Okna a výkladce dvojená, vstupní dveře prosklené. Vnitřní dveře převážně dřevěné plné či částečně prosklené v obložkových zárubních. Příčky převážně zděné, částečně montované sádkartonové, u prodejny v patře prosklené.

Schodiště jsou v objektu dvě, jedno u hlavního vstupu, druhé v pravé zadní části s administrativou a zázemím. Na stupních je keramická dlažba.

Nášlapnou vrstvou v prodejnách jsou hlavně velkoformátové dlažby. V kancelářích je převážně PVC, částečně koberce. Ve skladových prostorách je PVC.

V místnostech sociálního zázemí jsou keramické dlažby a stěny jsou obloženy keramickými obklady. Zařizovací předměty jsou standardní.

Vytápění je podlahové s plynovými kotli. Ohřev teplé vody zajišťují elektrické zásobníkové ohřivače. Je zde klimatizace, je proveden zabezpečovací i kamerový systém.

Jsou provedeny rozvody elektroinstalace, teplé a studené vody, plynu. Kanalizace je svedena od zařizovacích předmětů do veřejného řadu.

Technický stav

Objekt je postaven ze standardních materiálů začátkem 90-tých let minulého století.

Je využíváno od roku 1992. V roce 2011 byla provedena celková rekonstrukce a přestavba objektu, kdy z původních prvků a konstrukcí zůstaly zachovány pouze nosné konstrukce a konstrukce střechy. Ostatní prvky byly provedeny nově

Celkově lze hodnotit technický stav jako velmi dobrý

Dispoziční řešení

Objekt je využíván jako showroom, jako prodejna automobilů a v patře prodejna motocyklů a s tím souvisejících doplňků.

Hlavní vstup je ve střední části objektu, kde je recepce. V pravé zadní části je druhý vstup, a to pro zaměstnance do kancelářského a skladového zázemí. Do prodejních prostor jsou další dva „pomocné“ vstupy.

V prvním nadzemním podlaží jsou prostory upravené pro prodej aut. Půdorys je výškově mírně členitý (pravá část je o cca 360 mm nižší). Velmi pěkně upraveno.

Ve druhém nadzemním podlaží je v levé části objektu prostor, který je využíván jako prodejna motocyklů. Ve střední části jsou kancelářské prostory prodejců. Nad vstupem do objektu je u hlavního schodiště prosklená zasedací místnost a prostory sociálního zázemí. V pravé části objektu jsou kanceláře, denní místnost, kuchyňka, skladové prostory a sociální zázemí,

Zastavěná plocha hlavního objektu	466 m ²
Obestavěný prostor cca	3 829 m ³
Užitná plocha	870,96 m²
Výměra pozemků	833 m ²

Výměry místností

1.NP	m2	2.NP	m2
vstup, recepce	25,4	kancelář	27,4
showroom	182,25	kancelář	10,55
prodejna	192,32	kancelář	10,9
technická místnost	9,96	kancelář	12,4
úklidová místnost	2,9	sklad	15,1
zadní vstup, schodiště	16,34	chodba	9,72
1.NP celkem	429,17	schodiště	13,8
		WC	5,63
2.NP		sklad	14,7
schodiště	19,84	WC	6,35
		chodba,	
zasedací místnost	26,25	kuchyňka	32,24
hala	21,73	kancelář	23,8
prodejna	136,8	sklad	6,33
příjem oprav	48,25	2.NP celkem	441,79

4.4. Cena dle cenového předpisu (zjištěná, vyhlášková)

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno 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., č.488/2020 Sb. a **č.424/2021 Sb.**, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb.

Dle dostupných informací není oceňovaný objekt předmětem pronájmu. Vše využívá majitel nemovitosti k vlastním podnikatelské činnosti.

Pro výpočet příjmu bude uvažováno s nájemným v místě a čase obvyklém. Nájemné bude odvozeno ze skutečně sjednaných smluv obdobných objektů a také s nabídky realitních kanceláří.

Také míra kapitalizace bude stanovena / odvozena od skutečně sjednaných prodejů.

Vše je popsáno a stanoveno níže u výpočtu výnosové hodnoty.

Název předmětu ocenění: budova č.p. 671
 Adresa předmětu ocenění: Mariánské náměstí 5 671
 617 00 Brno
 LV: 799, 863
 Kraj: Jihomoravský
 Okres: Brno-město
 Obec: Brno
 Katastrální území: Komárov
 Počet obyvatel: 381 346
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **4 508,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: stavba stejného vlastníka	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - zajímavá lokalita	III	0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: obce s významnými	I	1,20

turistickými cíli		
8. Poloha obce: Katastrální území obce Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,739}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,200}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Obchodní centra	II	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,819}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,424$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,983$

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce: kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123
Nemovitá věc není součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.nadzemní podlaží	466,00 m ²	4,21 m	1 961,86
2.nadzemní podlaží	466,00 m ²	3,60 m	1 677,60
Součet	932,00 m²		3 639,46

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 3 639,46 / 932,00 = 3,91 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 932,00 / 2 = 466,00 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
vrchní stavby	$466,00 * (0,10 + 4,21) + 451,60 * (3,80 + 0,20) + 2 * 7,20 * 1,00 = 3 829,26 \text{ m}^3$

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavby	NP	3 829,26 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 829,26 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	základové konstrukce	S	100
2. Svislé konstrukce	kovové v kombinaci se zdivem	S	100
3. Stropy	nespalné	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	folie	S	100
6. Klempířské konstrukce	úplné z plechu pozinkovaného	S	100

7. Úprava vnitřních povrchů	omítky, nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	běžná fasáda	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady a dlažby	S	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	dřevěné, prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	dlažby, PVC	S	100
15. Vytápění	podlahové	S	100
16. Elektroinstalace	jsou provedeny rozvody	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	teplá i studená voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	od všech zařizovacích předmětů	S	100
20. Vnitřní plynovod	ano	S	100
21. Ohřev teplé vody	lokální	S	100
22. Vybavení kuchyní	vybavená kuchyňka	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	běžné zařizovací předměty	S	100
24. Výtahy	není	C	100
25. Ostatní	klimatizace, EZS, kamerový systém	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40

21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	N	4,40	100	1,54	6,78
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					101,08
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0108

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0320
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9342
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8371
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0108
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 893,76
Plná cena: 3 829,26 m ³ * 6 893,76 Kč/m ³	=	26 397 999,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 90 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 120 = 25,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	* 0,750

Objekt občanské vybavenosti - zjištěná cena = 19 798 499,57 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro obchod
 Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
obchodní prostory	399,97	4 436,-	147 855,58	1 774 266,92
kanceláře, ostatní	29,20	3 440,-	8 370,67	100 448,-
obchodní prostory	233,03	4 215,-	81 851,79	982 221,45
kanceláře, ostatní	208,76	3 440,-	59 844,53	718 134,40
Výnosy celkem				3 575 070,77

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 3 575 070,77 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 3 691 322,88 Kč
 - výměra stavebního pozemku: 833,00 m²
 - skutečně zastavěná plocha: 466,00 m²
 - cena skutečně zastavěné plochy: 2 065 013,76 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 103 250,69 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

$3\,575\,070,77 \cdot 40\%$ - 1 430 028,31 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 2 041 791,77 Kč

Míra kapitalizace 7,00 % / 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 29 168 454,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 19 798 499,57 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 29 168 454,00 Kč

Rozdíl R = 9 369 954,43 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

$CV \cdot 1,10$ = 32 085 299,40 Kč

Objekt občanské vybavenosti - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 32 085 299,40 Kč

Pozemky

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,200$

Index polohy pozemku $I_P = 0,819$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 1,200 * 1,000 * 0,819 = \mathbf{0,983}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	4 508,-	0,983		4 431,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	627/7	38	4 431,36	168 391,68
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	627/8	464	4 431,36	2 056 151,04
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	630	99	4 431,36	438 704,64
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	631	230	4 431,36	1 019 212,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	411/9	2	4 431,36	8 862,72
Stavební pozemky - celkem			833		3 691 322,88

Pozemky - zjištěná cena celkem = 3 691 322,88 Kč

Rekapitulace

Objekt občanské vybavenosti - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	32 085 299,- Kč
Pozemky	3 691 323,- Kč

Výsledná cena - celkem: 35 776 622,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 35 776 620,- Kč

slovy: třicetpětmilionůsedmsetsedmdesátšesttisícšestsetdvacet Kč

4.5. Nákladová hodnota nemovitostí

Použitá metodika

Použitá metodika – jako nejhodnější, na naše poměry nejlépe aplikovatelná pro zjištění skutečné nákladové ceny staveb, je v daném případě v přiměřeném rozsahu metodika reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení.

Pro zjištění věcné ceny (ceny reprodukční s opotřebením) se použije vyhláška Ministerstva financí č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Při výpočtu se neuvažuje s koeficientem prodejnosti.

Základem pro ocenění staveb je zjištění zastavěné plochy a obestavěného prostoru objektu. Podle provedení a vybavení se zjistí odpovídající cena za tuto měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí nebo vybavení se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítá. Vynásobením zjištěného obestavěného prostoru se zjistí výchozí cena. Od výchozí ceny staveb se odečte opotřebení. Výsledkem jsou skutečné náklady na provedení stavby.

Neuvažuje se s koeficientem k_{pp}

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce: kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123
Nemovitá věc není součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.nadzemní podlaží	466,00 m ²	4,21 m	1 961,86
2.nadzemní podlaží	466,00 m ²	3,60 m	1 677,60
Součet	932,00 m ²		3 639,46

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $3\,639,46 / 932,00 = 3,91$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $932,00 / 2 = 466,00$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
vrchní stavby	$466,00 \cdot (0,10 + 4,21) + 451,60 \cdot (3,80 + 0,20) + 2 \cdot 7,20 \cdot 1,00 = 3\,829,26$ m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavby	NP	3 829,26 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 829,26 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandardní, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

<i>Konstrukce</i>	<i>Provedení</i>	<i>Hodnocení standardu</i>	<i>Část [%]</i>
1. Základy vč. zemních prací	základové konstrukce	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné, kovové	S	100
3. Stropy	nespalné	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	folie	S	100
6. Klempířské konstrukce	úplné z plechu pozinkovaného	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky, nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	běžná fasáda	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady a dlažby	S	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	dřevěné, prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	dlažby, PVC	S	100
15. Vytápění	podlahové	S	100
16. Elektroinstalace	jsou provedeny rozvody	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	teplá i studená voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	od všech zařizovacích předmětů	S	100
20. Vnitřní plynovod	ano	S	100
21. Ohřev teplé vody	lokální	S	100
22. Vybavení kuchyní	vybavená kuchyňka	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	běžné zařizovací předměty	S	100
24. Výtahy	není	C	100
25. Ostatní	klimatizace, EZS, kamerový systém	N	100

Výpočet koeficientu K₄

<i>Konstrukce, vybavení</i>		<i>Obj. podíl [%]</i>	<i>Část [%]</i>	<i>Koef.</i>	<i>Upravený obj. podíl</i>
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70

11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	N	4,40	100	1,54	6,78
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					101,08
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0108

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0320
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9342
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8371
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0108
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 893,76
Plná cena: 3 829,26 m ³ * 6 893,76 Kč/m ³	=	26 397 999,42 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 30 roků		
Opotřebení: 15,000 %	-	3 959 699,91 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	22 438 299,51 Kč

Nákladová cena po zaokrouhlení činí

22 438 300,00 Kč

4.6. Pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky :

- p.č. 627/7 – ostatní plocha o výměře 38 m²
- p.č. 627/8 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 464 m² jehož součástí je objekt č.p. 671
- p.č. 630 – ostatní plocha o výměře 99 m²
- p.č. 631 – ostatní plocha o výměře 230 m²
- p.č. 411/9 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2 m², na kterém stojí stavba č.p. 671,

město Brno, katastrální území Komárov, okres Brno – město.

Celková výměra pozemků je 833 m².

Pozemky jsou rovinné, přístupné z veřejné komunikace.

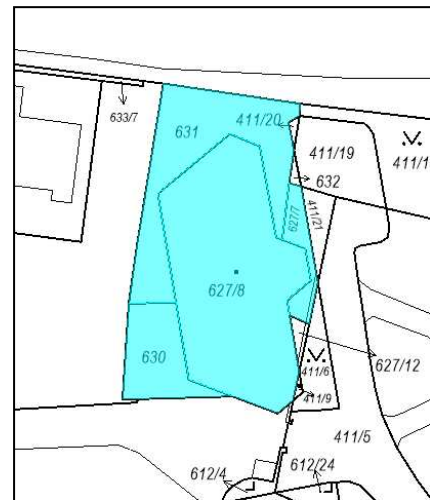
Napojeno na inženýrské sítě.

Pozemky pro komerční obchodní komerční objekty se v této lokalitě obchodují v cenách v rozmezí 5 000,- až 10 000,- Kč/m².

Jelikož stavba č.p. 671 je součástí pozemku, v podstatě již není možno cenu obvyklou pozemku samostatně stanovit.

U nezastavěných pozemků se cena pohybuje při horní hranici uvedeného rozpětí.

Vzhledem k relativně malé výměře pozemků (833 m²) stanovují jednotkou cenu ve výši **7 000,- Kč/m²**.



Jedná se o cenu stanovenou v 4/2021. Pro indexaci ceny na cenovou úroveň ke dni ocenění je použito údajů z Českého statistického úřadu, procento inflace (popsáno při stanovení hodnoty nemovitosti porovnávací metodou).

Indexací (úpravou o inflaci) je tedy cena stanovená v dubnu roku 2021 navýšena o **10,91 %**.

Jednotková cena 7 000,- Kč/m² x 10,91 % je 7 763,70,- Kč/m², po zaokrouhlení **7 750,- Kč/m²**

Výpočet ceny

Jednotková cena		7 750,00 Kč/m ²
Výměra pozemků		833,00 m ²
Cena pozemku	$833 \text{ m}^2 * 7 750,- \text{ Kč/m}^2 =$	6 455 750,- Kč
Cena pozemků (zaokrouhleno)		6 455 000,00 Kč

4.7. Výnosová hodnota

Použitá metodika

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu tržní ceny, respektive obvyklé ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby:

1. kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou mírou kapitalizace (zjednodušeně tj. porovnáním s jistinou vloženou do banky při alternativním investování kapitálu),
2. diskontováním budoucích výnosů z nemovitosti za delší časové období na současnou hodnotu, tj. stanovení hodnoty proměnného toku výnosů (cash flow) na hodnotu současnou, tj. hodnotu v čase ocenění nemovitosti.

Při analýze diskontovaného cash flow, je nutné vzít na vědomí nutnost odhadování proměnného toku příjmů za delší časové období. Je ale také nutné odhadnout a diskontovat prodejní hodnotu nemovitosti na konci tohoto analyzovaného období.

V přechodném období ekonomiky, ve kterém se stále ještě Česká republika nachází, je však toto vytváření dlouhodobějších prognóz často problematické a diskutabilní. Je proto diskontování budoucích výnosů vhodnější k používání v již stabilizovaném ekonomickém prostředí, kde již nedochází k výraznějším změnám vstupních údajů pro výpočet a kde trh s nemovitostmi je již bez větších výkyvů stabilizovaný.

Z uvedených důvodů, a dále s vědomím, že výnosové ocenění je pouze jednou z metod pro stanovení odhadu tržní ceny, je zatím dávana přednost do jisté míry jednoduššímu způsobu stanovení výnosové hodnoty – **kapitalizaci stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

Výnosová hodnota = (stabilizovaný výnos / úrok. míra kapitalizace) x 100

K metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos z nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotu fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry z vkladů, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu. Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu a považovat ji ze jeden z podkladů odhadu tržní ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpátného výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímáním objektu. Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. „věčnou rentu“ nemovitosti (staveb i pozemku).

Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření věčné renty je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl „střádán“ kapitál na konstrukce a modernizace prodlužující životnost budov, nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Vychází se při tom z možného průměrného bezrizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostí (tj. zvýšení o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti).

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze „čisté nájemné“, bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním nemovitosti (např.: teplo, teplou vodu, vodné a stočné, elektrickou energii, případně další služby). Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, tj. pro odhad obvyklé ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Výpočet výnosové hodnoty

Dle dostupných informací nejsou oceňované prostory předmětem pronájmu. Vše využívá majitel nemovitosti k vlastním podnikatelské činnosti.

Pro výpočet příjmu bude uvažováno s nájemným v místě a čase obvyklém. Nájemné bude odvozeno ze skutečně sjednaných smluv obdobných objektů a také s nabídky realitních kanceláří.

Také míra kapitalizace bude stanovena / odvozena od skutečně sjednaných prodejů.

Stanovení výše obvyklého nájemného, míry kapitalizace

Výše obvyklého nájemného i míra kapitalizace je odvozena ze skutečně realizovaných prodejů objektů občanské vybavenosti ve městě Brně. Bližší údaje o realizovaných obchodech zde nemohou být uvedeny, jsou v databázi znalce.

- prodej komerčních obchodních prostor ve městě Brně, ulice Hybešova. Obchodní prostory v přízemí budovy č.p. 985. Jedná se pěkné prostory o užitné ploše 326,2 m². Tyto prostory jsou pronajímány za **4 602,- Kč/m²/rok**. Skutečná (hrubá) míra kapitalizace je **8%**

- prodej kancelářské budovy ve městě Brně, při ulici Vídeňská. Budova byla prodána jako celek. Skutečná míra kapitalizace byla **7,19 %**
- v dubnu 2021 jsou prodávány kancelářské prostory v budově IBC na ulici Příkop. Srovnatelný standard kancelářských prostor. Pronajímáno za **3 400,- Kč/m²/rok**. Prodáno za částku 40 745,- Kč/m². Skutečná (hrubá) míra kapitalizace byla **8,24 %**
- prodej kancelářské budovy ve městě Brně, městská část Žabovřesky. Pěkná kancelářská budova, staří cca 10 roků. Prodáno za **6,98 %**.
Skutečné nájemné je zde **3 157,- Kč/m²/rok**
- objekt občanské vybavenosti, který se nachází ve městě Brně, městské části Královo Pole, byl prodán za **7,14%**. Pěkný objekt, dobře vybavený, standardní konstrukce i materiály. Srovnatelné s oceňovaným objektem.
Užitná plocha objektu 600 m²
- objekt občanské vybavenosti s kanceláři, bytem a restaurací, který se nachází na ulici Štefánikova ve městě Brně. Byl prodán za **5,30 %**. Objekt po rekonstrukci, pěkný dům, zajímavé místo.
- na ulici Vídeňská byl prodán pěkný srovnatelný objekt č.p. 725. Tento objekt by využíván jako prodejna náradí. Přízemní objekt s prodejní částí, skladovou částí a administrativou. Užitná plocha je 550 m², pronajímáno za **4 000,- Kč/m²/rok**. Skladový objekt o užitné ploše 75 m² je pronajímán za částku **2 846,- Kč/m²/rok**.
Prodáno za 5,15%
- v nabídce realitních kanceláří je k prodeji objekt, který se využíval jako showroom / prodejna automobilů, nyní prodejna technických potřeb a materiálů. Samostatně stojící objekt, oblouková ocelová konstrukce, v zadní části dvoupodlažní vestavek. Užitná plocha 387 m². Pronajímáno za **2000,- Kč/m²/rok**. Míra (hrubá) kapitalizace by byla 5,82 %
- v nabídce realitních kanceláří je k pronájmu nebytový prostor – prodejna, která se nachází ve městě Brně, městské části Bystrc, při ulici Kubíčková. Jde o objekt občanské vybavenosti s prodejny. Postaveno ze standardních materiálů. Pěkný prostor o užitné ploše 115 m² (z toho vlastní prodejna je 100 m², ostatní je zázemí).
Požadovaná cena je **4 200,- Kč/m²/rok**
- ke konci loňského roku byl prodán objekt využívaný jako sídlo firmy s prodejny i kancelářskými plochami. Dvoupodlažní pěkný objekt kolaudovaný v roce 2004. Rekonstrukce v roce 2015. Postaveno ze standardních materiálů. Dobrý technický stav. Užitná plocha objektu je 432,5 m². pronajímáno za **5550,- Kč/m²/rok**.
Míra kapitalizace **7,2 %**

Příjmy

Na základě výše uvedeného odhaduji obvyklé nájemné pro obchodní prostory v prvním nadzemním podlaží ve výši 4 200,- Kč/m²/rok, nájemné pro obchodní prostory ve druhém nadzemním podlaží ve výši 3 800,- Kč/m²/rok a nájemné pro ostatní prostory ve druhém nadzemním podlaží ve výši 3 100,- Kč/m²/rok.

Také některé vstupní údaje pro výpočet výnosové hodnoty budou oproti loňskému dubnu navýšeny o hodnotu inflace stanovenou Českým statistickým úřadem a to o **10,91 %**.

	m ²	Kč//m ² /rok	Kč/rok
obchodní prostory v 1.NP	399,97	4 000,-	1 599 880,-
ostatní prostory v 1.NP	29,2	3 100,-	90 520,-
obchodní prostory ve 2.NP	233,03	3 800,-	885 514,-
ostatní prostory ve 2.NP	208,76	3 100,-	647 156,-
	870,96		
Roční příjmy celkem			3 223 070,-

Roční příjmy po zohlednění inflace 10,91 % jsou po zaokrouhlení **3 574 700,- Kč**.

Od této částky je nutno odečíst náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti.

Jedná se o náklady na daň, pojištění, běžnou správu a údržbu a také na drobné opravy.

Výše těchto nákladů nebyla sdělena, je stanovena v obvyklé výši.

Daň z nemovitosti je stanovena ve výši 17 533,- Kč (466 m² x 10,75 x 3,5).

Pojištění ve výši 2,5 promile z věcné ceny, tedy 47 250,- Kč.

Náklady na běžné opravy a údržbu odhaduji ve výši 189 000,- Kč a náklady na správu odhaduji ve výši 12 500,- Kč/měsíc, tedy 150 000,- Kč/rok.

Celkové roční náklady spojené s vlastnictvím nemovité věci 403 783,- Kč. Indexace cen na letošní úroveň, tedy nárůst 10,91 % , po zaokrouhlení **447 800,- Kč**.

Na základě výše uvedeného srovnání stanovuji míru kapitalizace ve výši 7,5 %.

Výpočet ročního čistého příjmu

Příjmy z nájemného	3 574 700,- Kč
Ztráta z příjmu ve výši 10 %	357 470,- Kč
Příjmy z nájemného se započtením ztrát	3 217 230,- Kč
Výdaje (náklady)	447 800,- Kč
Roční čistý příjem	2 769 430,- Kč

Výnosová hodnota nemovitosti:

Míra kapitalizace				7,5 %
Výnosová hodnota	=	$\frac{\text{Příjmy}}{\text{Míra kapitalizace}}$	=	$\frac{2\,769\,430,-}{7,5\%} \times 100\% = 36\,925\,733,- \text{ Kč}$
Zaokrouhleno				36 900 000,- Kč
Výnosová hodnota nemovité věci je				36 300 000,- Kč

4.8. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou porovnávací

Jde o srovnání s nedávno uskutečněným prodejem, případně nabídkou nemovitostí srovnatelných svým charakterem a lokalitou.

Údaje pro srovnání byly zjištěny průzkumem trhu nemovitostí s využitím vlastní databáze, dále z realitních časopisů, nabídek realitních kanceláří, internetové nabídky nemovitostí, ale především z informací ze skutečně realizovaných kupních smluv.

Podstatnými faktory ovlivňujícími hodnotu nebytových prostor jsou především atraktivita polohy nemovitosti, dále dopravní spojení a podobně. Důležitým faktorem je stavebně technický stav.

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

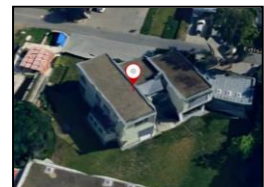
V tomto týdnu byl prodán objekt, který se nachází ve městě Brně, městské části Královo Pole. Jedná se o samostatně stojící sídlo firmy, kde jsou prodejní plochy, kancelářské plochy a potřebné zázemí.

Dvoupodlažní pěkný objekt kolaudovaný v roce 2004. Rekonstrukce v roce 2015. Postaveno ze standardních materiálů. Zdivo cihelné, stropy nespalné, střecha plochá. Okna dřevěná, dveře dřevěné. Nášlapné vrstvy podlah jsou v jednotlivých místnostech různé (převážně keramické dlažby, částečně PVC, koberce).

V místnostech sociálního zázemí jsou běžné keramické dlažby a keramické obklady stěn

Jsou provedeny rozvody studené i teplé vody, elektroinstalace, žaluzie, EZS, EPS.

Vytápění je ústřední, tepelné čerpadlo. Na levou část objektu navazuje garáž.



Jedná se o přízemní nepodsklepený objekt.

Užitná plocha celkem je 432,47 m².

První nadzemní podlaží 286,75 m², druhé nadzemní podlaží 145,72 m².

Obestavěný prostor celkem je cca 1 944 m³. Výměra pozemků 1628 m².

Dobrý technický stav. Pronajímáno za 5550,- Kč/m²/rok. Míra kapitalizace 7,2 %.

Prodáno za **52 020,- Kč/m²**.

V-9071/2021 ze dne 21.4.2021

V únoru 2020 byl prodán dům č.p. 134 na ulici Štefánikova č.o. 64, ve městě Brně.

Předmětem převodu byl pozemek p.č. 382 a p.č.381 součástí kterého je budova č.p. 134, ulice Štefánikova č.o. 64, kat. území Ponava, město Brno.

Jedná se o lokalitu situovanou severně od centra města Brna.

Okolní zástavbou jsou převážně bytové domy s nebytovými prostory. Dobře dostupná lokalita.

Dle dostupných informací byl původní objekt postaven kolem roku 1925. V roce 2013 byla celková rekonstrukce objektu.

Z původních konstrukcí zůstalo zachováno údajně jen podzemní podlaží. Jedná se tedy v podstatě o novostavbu.

Dům je řadový vnitřní, podsklepený a má pět nadzemních podlaží, přičemž dvě poslední jsou podkroví.

Půdorys přibližně obdélníkový. Postaveno ze standardních materiálů. Zdivo cihelné, stropy s rovným podhledem pravděpodobně nespalné. Střecha sedlová, krov dřevěný,.

Okna plastová, dveře dřevěné. Podlahy převážně plovoucí (dřevěné, laminátové), částečně textilní,

Užitná plocha domu je cca 886 m² (710 m² + sklep cca 176 m²)

Započítatelná plocha je tedy 798 m² (sklep poloviční výměrou).

Informace o příjmech z pronájmu a skutečně dosažené míře kapitalizace jsou v databázi znalce.

Bylo prodáno za 39 500 000,- Kč, tj. cca **49 500,- Kč/m²**.



V prosinci 2019 byla prodána administrativní budova č.p.3002 na ulici Chaloupeckého č.o.1a, ve městě Brně. Jednalo se o pozemek p.č.962/4 a p.č. 960/17 součástí kterého je budova č.p. 3002, Chaloupeckého, kat. území Královo Pole, město Brno.

Jedná se o lokalitu situovanou severně od centra města Brna. Vzdálenost do centra města je asi 3 km. Okolní zástavbou jsou převážně bytové domy. Dobře dostupná lokalita. Brněnský okruh v blízkosti. Přístup je po zpevněné komunikaci, na veřejných komunikacích v okolí objektu.

Napojeno na veškeré inž.sítě.

Dle dostupných informací byl objekt postaven kolem roku 2005.

Pěkný dům, velmi dobrý technický stav. Dům je řadový vnitřní, nepodsklepený, tři nadzemní podlaží



Postaveno ze standardních materiálů. Železobetonový skelet, nespalné stropy, střecha plochá. Vybavení standardní.

Plastová okna, prosklené příčky. Podlahy převážně PVC a textilní, v zázemí dlažby.

Využíváno jako kancelářská budova.

Zastavěná plocha 241 m², plocha pozemků 246 m², užitná plocha 600 m².

Informace o příjmech z pronájmu a skutečně dosažené míře kapitalizace jsou v databázi znalce.

Bylo prodáno za 28 000 000, - Kč, tj. cca **46 667,- Kč/m²**.

V listopadu 2017 byl prodán pozemek p.č. 306 jehož součástí je stavba č.p. 278, katastrální území Veveří, město Brno.

Jedná se o rohový řadový objekt, čtyři nadzemní podlaží.

Objekt se nachází na rohu ulici Smetanova a Kounicova.

Dům je postaven ze standardních materiálů, je zděný, stropy s rovným podhledem, střecha sedlová, krov dřevěný.

Okna dřevěná i plastová, dveře dřevěné. Lokalita je vzdálena asi 600 metrů od centra města. Zastavěná plocha je asi 324 m².

Užitná plocha je odvozena z plochy zastavěné a je asi 1045 m².

Výměra pozemku je 324 m²

byl/bude prodán (V-28301/2017-702) za částku **40 000 000,- Kč**, tj. cca **38 275,- Kč/m²**.

Lokalitu hodnotím jako mírně lepší, technický stav jako výrazně lepší.



V říjnu 2018 byl ve městě Brně prodán objekt č.p. 339, stojící na ulici Starobrněnská, katastrální území Město Brno.

Řadový vnitřní dům, tři nadzemní podlaží a podkroví.

Jedná se lokalitu v samotném centru města Brna, asi 150 metrů od náměstí Zelný trh. Velmi atraktivní lokalita.

Okolní zástavbou jsou převážně bytové domy s nebytovými prostory. Tento objekt je využíván jako hotel.

Bytový dům je postaven ze standardních materiálů, je zděný, stropy s rovným podhledem. Střecha sedlová, je zde půdní vestavba.

Dům je v dobrém technickém stavu

Atraktivní místo. Zastavěná plocha je asi 310 m². Užitná plocha je odvozena z plochy zastavěné a je asi 990 m². Výměra pozemku je 534 m²

Prodáno v říjnu 2019 (V-23451/2018-702) za částku **38 000 000,- Kč**, tj. cca **38 400,- Kč/m²**.

Tento dům je v lepším technickém stavu, atraktivnější lokalita.



V prosinci 2018 byl prodán pozemek p.č. 1700, součástí kterého je dům č.p. 890, jiná stavba, katastrální území Staré Brno, město Brno.

Dům se nachází na ulici Křídlovická. Vzdálenost na Mendlovo náměstí je asi 250 metrů.

Jedná se o řadový koncový objekt, podsklepený, dvě nadzemní podlaží.

Postaveno ze standardních materiálů, nosnou konstrukcí jsou betonové prvky v kombinaci se zdivem. Střeška plochá.

Vybavení lze předpokládat standardní. V podzemním podlaží je vlhkost. Dobře dopravně dostupná lokalita. Okolní zástavbou jsou převážně bytové domy.



Dříve objekt využíván jako pošta, před převodem využíváno jako sídlo pobočky peněžního ústavu. Tedy výhodou je atraktivní (bonitní) uživatel.

Zastavěná plocha objektu je cca 315 m².

Užitná plocha je odvozena z plochy zastavěné je cca 830 m². Při započítání podzemního podlaží poloviční výměrou je to cca 690 m².

Prodáno v prosinci 2018 (V-28178/2018-702).

Dle kupní smlouvy prodáno za částku **26 500 000,- Kč**, tj. cca **38 400,- Kč/m²**.

V lednu 2019 byl prodán pozemek p.č. 1296 jehož součástí je stavba bez č.p. a pozemek p.č. 1297 jehož součástí je stavba č.p. 264, katastrální území Staré Brno, město Brno.

Dům je přístupný jak z ulice Hybešova, tak ze zadní strany, ulice Vodní. Dům je řadový vnitřní. Pravděpodobně podsklepený a má dvě nadzemní podlaží. Možnost využití podkrovní. Za domem č.p. 264 je přízemní stavba o zastavěné ploše asi 60 m², dále je zde garáž a vstup. Standardní materiály. Dům je zděný, střecha sedlová, nad dvorním křídlem pultová. Dobře dopravně dostupná lokalita.



V přízemí jsou nebytové prostory využívané jako prodejna, v patře bydlení, v zadní části skladování.

Užitná plocha je odvozena z plochy zastavěné a je cca 345 m².

Prodáno v lednu 2019 (V-1917/2019-702).

Dle kupní smlouvy prodáno za částku **13 300 000,- Kč**, tj. cca **38 500,- Kč/m²**.

V nabídce realitních kanceláří je k prodeji objekt občanské vybavenosti č.p. 236, který se nachází ve městě Brně, ulici Videňská, kat. území Přízřenice.

Samostatně stojící objekt. Přízemní, nepodsklepený. Obdélníkový (skoro čtvercový) půdorys.

Jedná se o ocelovou obloukovou konstrukci, založeno na základové desce. Vše proskleno. Energeticky velmi náročné.



Dle dostupným informací je objekt užíván od asi roku 1992. Dříve využíváno jako prodejna aut.

Zastavěná plocha objektu je cca 370 m², užitná plocha cca 387 m² (v zadní části objektu je galerie o užitné ploše 54 m²)

Nabízeno k prodeji za 12 900 000,- Kč, tedy cca **33 330,- Kč/m²**.

V nabídce realitních kanceláří je nabízen k prodeji objekt, který se nachází ve městě Brně, městské části Černovice.

Jedná se o řadový koncový objekt, postavený ze standardních materiálů. Dvoupodlažní objekt, zdivo cihelné, stropy nespalné, střecha sedlová, střešní krytina tašková. V přízemí je komerční prostor, který je využíván jako autoservis. V patře jsou dvě bytové jednotky, ale jsou rozestavěné, ve fázi hrubé stavby.



Dle informací z inzerce je zde užitná plocha 400 m², z toho komerční prostor 180 m². Plocha pozemků 410 m².

Požadovaná cena **16 500 00,- Kč**, tj. cca **41 250,- Kč/m²**.

V nabídce realitních kanceláří je nabízen k prodeji objekt, který se nachází ve městě Brně, městské části Bystrc, ulice Nad Přehradou.

Jedná se o objekt občanské vybavenosti dříve využíván jako restaurace.

Postaveno ze standardních materiálů, zdivo cihelné, stropy nespalné, střecha plochá, okna zdvojená. Keramické dlažby. Vybavení standardní.



Zastavěná plocha 155 m². Objekt byl dokončený a zkolaudovaný v dubnu 2018, následně uvedený do provozu.

Vnitřní komerční prostor objektu má celkovou výměrou 136,56 m², sestává z hostinské části (restaurace + bar) o výměře 92,47 m², dále kuchyně 17,68 m², suchého skladu 4 m², chodby mezi skladem a kuchyní 5,11 m², šatnou pro personál 3,06 m², WC pro personál 1,13 m² a WC pro hosty restaurace - ženy 7,43 m² a muže 5,68 m².

Objekt je dále vybavený bezpečnostním systémem s alarmem a online napojením.

Dle informací z inzerce je zde užitná plocha 136,55 m².

Požadovaná cena **9 500 000,- Kč**, tj. cca **69 570,- Kč/m²**.

Vyhodnocení srovnání

Jednotlivé kupní ceny / porovnávané objekty, jsou upraveny koeficienty a to koeficienty nabídka RK, velikosti, polohy, technického stavu a koeficientem vyjadřující názor znalce.

	<i>Kč/m²</i>	<i>nabídka</i>	<i>velik.</i>	<i>poloha</i>	<i>stav</i>	<i>názor znalce</i>	<i>celkem</i>	<i>Kč/m²</i>
Královo Pole	52 025	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	51 895
Štefánikova	49 500	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	1,00	49 376
Chaloupeckého	46 667	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	44 334
Smetanova	38 275	1,00	1,05	0,95	1,10	0,95	1,04	39 897
Starobrněnská	38 400	1,00	1,00	0,90	1,10	1,00	0,99	38 016
Křídlovická	38 400	1,00	1,00	1,05	1,15	1,00	1,21	46 368
Hybešova	38 500	1,00	0,95	1,00	1,10	0,95	0,99	38 221
Videňská	33 330	0,90	0,95	0,95	1,15	1,05	0,98	32 690
Černovice	41 250	0,90	0,95	1,05	1,10	1,05	1,04	42 772
Bystrc	69 570	0,90	0,85	1,00	0,95	0,90	0,65	45 504
								429 073
Jednotková cena							10	42 907

V předchozím znaleckém posudku **č.1920/009/2021** ze dne 24.4.2021 byla na základě porovnání stanovena jednotková cena oceňovaných věcí nemovitých ve výši **42 900,- Kč/m²**.

Pro indexaci ceny na cenovou úroveň ke dni ocenění je použito údajů z Českého statistického úřadu, procento inflace.

Míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku je k únoru 2022 11,1 %. Zveřejněno na stránkách Českého statistického úřadu dne 10.3.2022.

Jedná se o inflaci za posledních 12 měsíců. Předchozí znalecký posudek byl zpracován v dubnu 2021. Od tohoto údaje bude odečtena meziroční inflace za březen 2021 a dle Českého statistického úřadu ve výši 2,3%.

Indexací (úpravou o inflaci) je tedy cena stanovena v dubnu roku 2021 navýšena o **10,91 %**.

Jednotková cena je **42 900,- Kč/m²** x 10,91 % je 46 803,90 Kč/m²,
po zaokrouhlení **46 800,-Kč/m²**.

Užitná plocha oceňovaného objektu je **870,96 m²**.

Užitná plocha **870,96 m²** x **46 800,- Kč/m²** je celkem **40 760 928,- Kč**,
po zaokrouhlení **40 760 000,- Kč**

Cena nemovitosti zjištěná porovnávací metodou je 40 760 000,- Kč

4.9. Omezení vlastnických práv

Podle výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví číslo **799** ze dne 15.2.2022 se k oceňovaným nemovitostem :

vážou zástavní práva a s tím spojená omezení

- Zástavní právo smluvní ve prospěch Komerční banka, a.s.,
Listina : Smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 23.9.2013, právní účinky vkladu 24.9.2013
- Zástavní právo smluvní ve prospěch Komerční banka, a.s.,
Listina : Smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 18.7.2019, právní účinky vkladu 19.7.2019
- Související zápisy : závazek nezajistiti zástavní právo ve výhodnějším pořadí
- Související zápisy : závazek nezajistiti zástavní právo ve výhodnějším pořadí
- Související zápisy : závazek nezajistiti zástavní právo ve výhodnějším pořadí
- Zástavní právo smluvní ve prospěch Komerční banka, a.s.,
Listina : Smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 27.4.2020, právní účinky vkladu 5.5.2020
- Související zápisy : závazek nezajistiti zástavní právo ve výhodnějším pořadí
- Související zápisy : závazek nezajistiti zástavní právo ve výhodnějším pořadí
- Související zápisy : závazek nezajistiti zástavní právo ve výhodnějším pořadí

Podle výpisu z katastru nemovitostí listu vlastnictví číslo **863** ze dne 15.2.2022 se k oceňovaným nemovitostem :

vážou zástavní práva a s tím spojená omezení

- Zástavní právo smluvní ve prospěch Komerční banka, a.s.,
Listina : Smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 23.9.2013, právní účinky vkladu 24.9.2013
- Zástavní právo smluvní ve prospěch Komerční banka, a.s.,
Listina : Smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 22.5.2017, právní účinky vkladu 31.5.2017
- Související zápisy : závazek nezajistiti zástavní právo ve výhodnějším pořadí
- Související zápisy : závazek nezajistiti zástavní právo ve výhodnějším pořadí
- Související zápisy : závazek nezajistiti zástavní právo ve výhodnějším pořadí
- Zástavní právo smluvní ve prospěch Komerční banka, a.s.,
Listina : Smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 15.12.2017, právní účinky vkladu 20.12.2017
- Související zápisy : závazek nezajistiti zástavní právo ve výhodnějším pořadí
- Související zápisy : závazek nezajistiti zástavní právo ve výhodnějším pořadí
- Související zápisy : závazek nezajistiti zástavní právo ve výhodnějším pořadí

- Zástavní právo smluvní ve prospěch Komerční banka, a.s.,
Listina : Smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 6.12.2018, právní účinky vkladu 11.12.2018
- Související zápisy : závazek nezajistiti zástavní právo ve výhodnějším pořadí
- Související zápisy : závazek nezajistiti zástavní právo ve výhodnějším pořadí
- Související zápisy : závazek nezajistiti zástavní právo ve výhodnějším pořadí
- Zástavní právo smluvní ve prospěch Komerční banka, a.s.,
Listina : Smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 18.7.2019, právní účinky vkladu 19.7.2019
- Související zápisy : závazek nezajistiti zástavní právo ve výhodnějším pořadí
- Související zápisy : závazek nezajistiti zástavní právo ve výhodnějším pořadí
- Související zápisy : závazek nezajistiti zástavní právo ve výhodnějším pořadí
- Zástavní právo smluvní ve prospěch Komerční banka, a.s.,
Listina : Smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 27.4.2020, právní účinky vkladu 5.5.2020
- Související zápisy : závazek nezajistiti zástavní právo ve výhodnějším pořadí
- Související zápisy : závazek nezajistiti zástavní právo ve výhodnějším pořadí
- Související zápisy : závazek nezajistiti zástavní právo ve výhodnějším pořadí

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

Výše uvedená zástavní práva a s tím související zápisy NEJSOU zohledněny.

5. Odůvodnění

Úkolem znalce je provedení znaleckého posudku uvedených věcí nemovitých a to za účelem zjištění **obvyklé ceny / tržní hodnoty** věci nemovité.

Podle **§1a odst.1)** vyhlášky č. 488/2020 Sb., resp. č. 424/2021 Sb., se „**obvyklá cena určuje porovnáním sjednaných cen stejných, případě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby**“.

Podle §1a odst.3) „**údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený**“.

Podle §1a odst.4) „**nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutno doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky**“.

Podle §1b vyhlášky č. 488/2020 Sb., resp. č. 424/2021 Sb., „**Určení tržní hodnoty**“ odst. 1) „**tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dilčním či místním trhu, na kterém by byl obchodován**“.

V obdobným typem nemovitosti se běžně neobchoduje, resp. v databázi znalce i dle náhledu do Katastru nemovitostí, nejsou k dispozici potřebné údaje o prodeji obdobných / srovnatelných nemovitostí (kupní smlouvy) potřebné pro stanovení ceny obvyklé. Z tohoto důvodu bude stanovena tržní hodnota nemovitosti.

V tomto znaleckém posudku bude postupováno podle **§1b odst.1)** vyhlášky č. 424/2021 Sb. a stanovení tržní hodnoty je provedeno na základě vyhodnocení nákladové ceny, výnosové hodnoty a porovnávací hodnoty

Rekapitulace cen

Cena zjištěná podle platného cenového předpisů (cena zjištěná)

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 35 776 620,- Kč

slovy: třicetpětmilionůsedmsetšedesátšesttisícšestsetdvacet Kč

Stanovení obvyklé výše nájemného (viz.výnosová hodnota) 3 574 700,- Kč/rok

Při užitné ploše 870,96 m² je to cca 4 104,- Kč/m²/rok

Nákladová cena 22 438 300,- Kč

Cena pozemků 6 455 000,- Kč

Cena nemovitosti zjištěná výnosovým způsobem 36 300 000,- Kč

Cena nemovitosti zjištěná porovnávací metodou 40 760 000,- Kč

Odhad ceny obvyklé / tržní hodnoty znalcem 39 000 000,- Kč

6. Závěr

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

39 000 000,00 Kč

slovy: třicetdevětmilionů Kč

V Brně, dne 23.03.2022

Ing. Josef Pavlovský

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

Znalecká doložka

*Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně ze dne 8.11.1999, spr. 1699/98, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
Znalecký posudek je zapsán pod číslem 1944/006/2022 znaleckého deníku.*

V Brně, dne 23.03.2022

Ing. Josef Pavlovský

Přílohy:

- **kopie výpisu z katastru nemovitostí LV č. 799**
- **kopie výpisu z katastru nemovitostí LV č. 863**
- **katastrální mapa**
- **fotodokumentace**
- **letecký snímek**
- **mapa okolí nemovitosti**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2022 13:55:03

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611026 Komárov

List vlastnictví: 799

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
CARTEC motor, s.r.o., Mariánské náměstí 671/5, Komárov, 61700 Brno	25583719	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

627/7

38 ostatní plocha

ostatní komunikace

627/8

464 zastavěná plocha a nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Komárov, č.p. 671, obč.vyb

630

99 ostatní plocha

jiná plocha

631

230 ostatní plocha

jiná plocha

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Komárov, č.p. 671

obč.vyb

411/9, LV 863
627/8

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

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do výše 20.000.000,- Kč vzniklé do 30.9.2025, budoucí pohledávky do výše 20.000.000,- Kč vzniklé do 30.3.2026, budoucí pohledávky do výše 2.000.000,- Kč vzniklé do 30.3.2026

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 627/7, Parcela: 627/8, Parcela: 630, Parcela: 631
Stavba: Komárov, č.p. 671

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000732808 ze dne 18.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2019 10:47:11. Zápis proveden dne 13.08.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-14905/2019-702

Pořadí k 19.07.2019 10:47

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000732808 ze dne 18.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2019 10:47:11. Zápis proveden dne 13.08.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-14905/2019-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

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 KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2022 13:55:03

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611026 Komárov

List vlastnictví: 799

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000732808 ze dne 18.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2019 10:47:11. Zápis proveden dne 13.08.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-14905/2019-702

*Související zápisy***Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000732808 ze dne 18.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2019 10:47:11. Zápis proveden dne 13.08.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-14905/2019-702

o **Zástavní právo smluvní**

ve výši 10.000.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 10.000.000,- Kč vzniklé do 30.04.2023, budoucí pohledávky do výše 10.000.000,- Kč vzniklé do 30.10.2023, budoucí pohledávky do výše 1.000.000,- Kč vzniklé do 30.10.2023

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 627/7, Parcela: 627/8, Parcela: 630, Parcela: 631
Stavba: Komárov, č.p. 671

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000763863 ze dne 27.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2020 11:01:38. Zápis proveden dne 27.05.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-7684/2020-702

Pořadí k 05.05.2020 11:01*Související zápisy***Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000763863 ze dne 27.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2020 11:01:38. Zápis proveden dne 27.05.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-7684/2020-702

*Související zápisy***Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000763863 ze dne 27.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2020 11:01:38. Zápis proveden dne 27.05.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-7684/2020-702

*Související zápisy***Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000763863 ze dne 27.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2020 11:01:38. Zápis proveden dne 27.05.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-7684/2020-702

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - 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

Strana 108 / 118

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2022 13:55:03

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611026 Komárov

List vlastnictví: 799

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch.z. ze dne 02.10.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.10.2002.

V-9713/2002-702

Pro: CARTEc motor, s.r.o., Mariánské náměstí 671/5, Komárov, 61700 RČ/IČO: 25583719
Brno

- o Smlouva kupní ze dne 22.12.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.12.2003.

V-14285/2003-702

Pro: CARTEc motor, s.r.o., Mariánské náměstí 671/5, Komárov, 61700 RČ/IČO: 25583719
Brno

- o Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 08.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.01.2005.

V-252/2005-702

Pro: CARTEc motor, s.r.o., Mariánské náměstí 671/5, Komárov, 61700 RČ/IČO: 25583719
Brno

- o Smlouva kupní (§ 60c zák.č.219/2000 Sb.) ze dne 03.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.06.2008.

V-11205/2008-702

Pro: CARTEc motor, s.r.o., Mariánské náměstí 671/5, Komárov, 61700 RČ/IČO: 25583719
Brno

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 15.02.2022 14:03:58

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2022 13:55:03

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611026 Komárov

List vlastnictví: 863

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

411/9

2 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Komárov, č.p. 671, obč.vyb, LV 799

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

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do výše 20.000.000,- Kč vzniklé do 30.09.2025, budoucí pohledávky do výše 20.000.000,- Kč vzniklé do 30.03.2026, budoucí pohledávky do výše 2.000.000,- Kč vzniklé do 30.30.2026

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 411/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000732806 ze dne 18.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2019 10:42:24. Zápis proveden dne 13.08.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-14901/2019-702

Pořadí k 19.07.2019 10:42

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000732806 ze dne 18.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2019 10:42:24. Zápis proveden dne 13.08.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-14901/2019-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000732806 ze dne 18.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2019 10:42:24. Zápis proveden dne 13.08.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-14901/2019-702

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000732806 ze dne 18.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2019 10:42:24. Zápis proveden dne 13.08.2019; uloženo na prac. Brno-město

V-14901/2019-702

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2022 13:55:03

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611026 Komárov

List vlastnictví: 863

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

budoucí pohledávky do výše 10.000.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 10.000.000,- Kč vzniklé do 30.04.2023, budoucí pohledávky do výše 10.000.000,- Kč vzniklé do 30.10.2023, budoucí pohledávky do výše 1.000.000,- Kč vzniklé do 30.10.2023

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 411/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000763864 ze dne 04.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2020 10:58:00. Zápis proveden dne 04.06.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-7683/2020-702

Pořadí k 05.05.2020 10:58

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000763864 ze dne 04.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2020 10:58:00. Zápis proveden dne 04.06.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-7683/2020-702

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000763864 ze dne 04.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2020 10:58:00. Zápis proveden dne 04.06.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-7683/2020-702

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 10000763864 ze dne 04.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2020 10:58:00. Zápis proveden dne 04.06.2020; uloženo na prac. Brno-město

V-7683/2020-702

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Kupní smlouva V11 5869/2000 ze dne 22.6.2000, právní účinky vkladu vznikly dnem 26.6.2000.**

POLVZ:219/2000

Z-1300219/2000-702

Pro:

RČ/IČO:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2022 13:55:03

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611026 Komárov

List vlastnictví: 863

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 15.02.2022 14:02:19

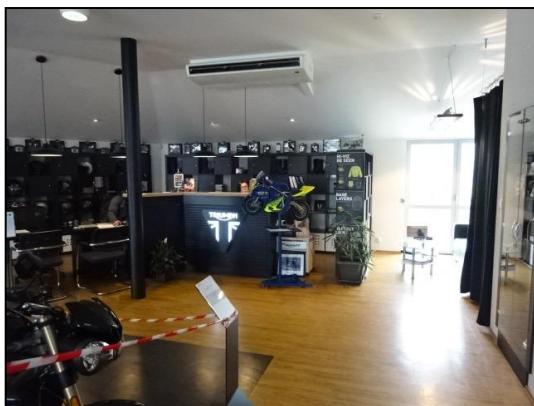
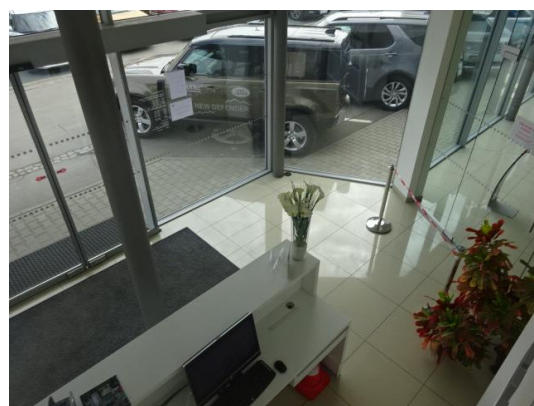
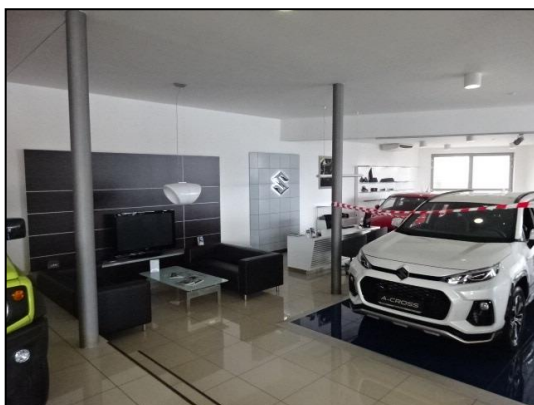
Katastrální mapa

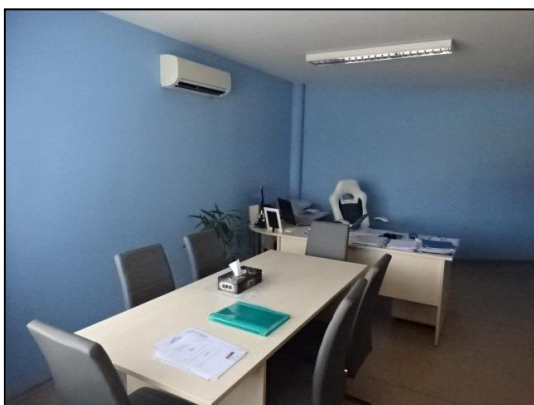
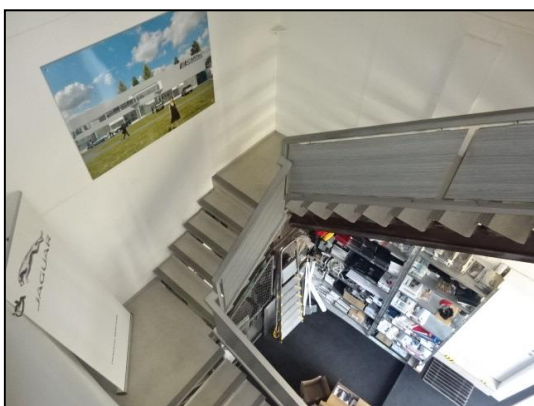


Ing. Josef Pavlovský, soudní znalec pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.



*Ing. Josef Pavlovský, soudní znalec pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,
se specializací nemovitosti a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.*



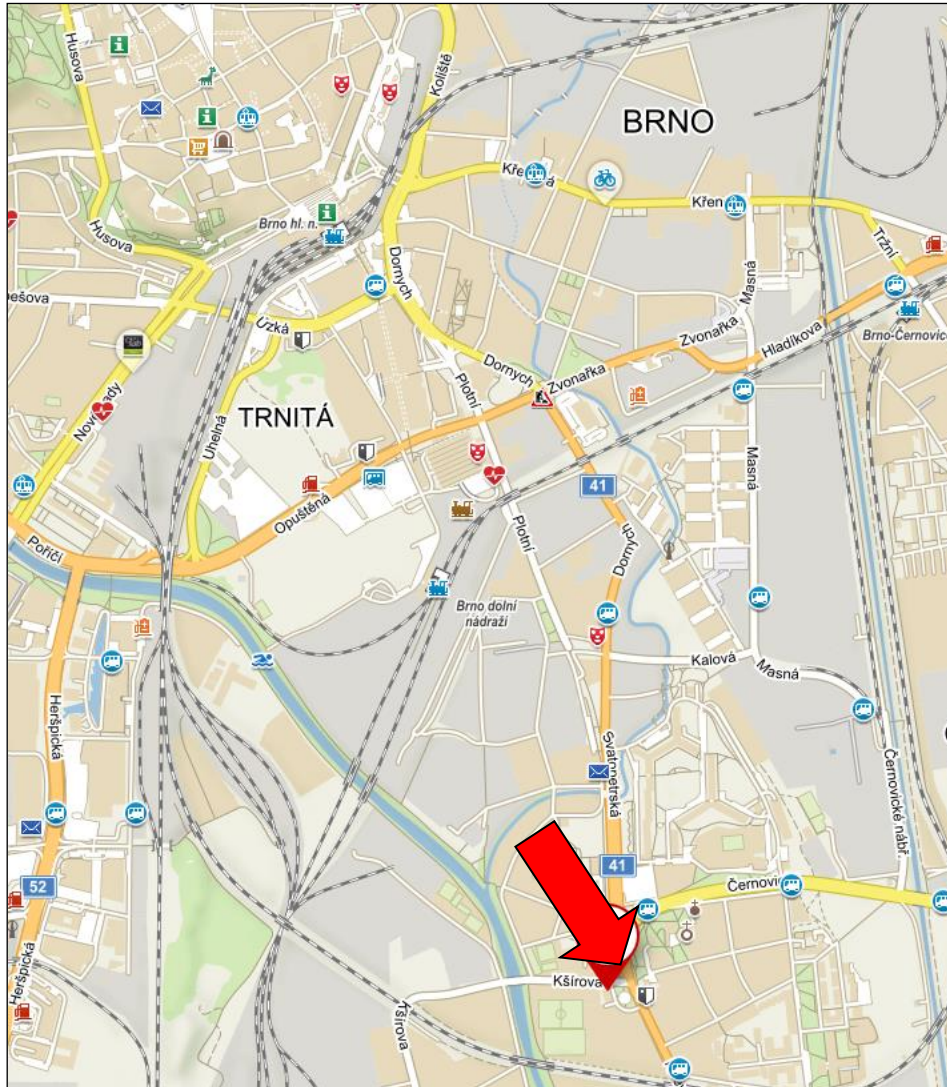


Ing. Josef Pavlovský, soudní znalec pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Letecký snímek



Mapa s vyznačením polohy nemovitosti



Ing. Josef Pavlovský, soudní znalec pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.