

Z9/09. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.9.2023

112. Návrh nabytí staveb v k.ú. Trnitá a návrh dohody o narovnání - majetkoprávní vypořádání pro veřejnoprosperšné stavby (součást stavby „Přestavba železničního uzlu Brno“)

Anotace

majetkoprávní vypořádání staveb cizího vlastníka stojících na pozemcích SMB v území dotčeném veřejnoprosperšnými stavbami "Tramvaj Plotní - soubor staveb" a "EUROPOINT - městská infrastruktura", která je součástí stavby "Přestavba železničního uzlu Brno" a s tím související narovnání soudních sporů

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí

- skutečnost, že pro stavbu „Tramvaj Plotní - soubor staveb, etapa 2-4“ a stavbu „EUROPOINT - městská infrastruktura“ v rámci stavby „Přestavba železničního uzlu Brno“ se realizuje majetkoprávní vypořádání staveb ve vlastnictví [REDAKCE] který prodej podmiňuje odkupem všech staveb za cenu dle znaleckého posudku společnosti STAVEXIS, s.r.o., mimosoudním narovnáním soudních sporů a budoucím nájmem areálu po dobu jeho vyklizení;

2. schvaluje

- nabytí:**
 - stavby č.p. 432 jiná stavba, stojící na pozemku p.č. 766
 - stavby bez čp/če jiná stavba, stojící na pozemku p.č. 765/2
 - stavby bez čp/če jiná stavba, stojící na pozemku p.č. 765/3 a p.č. 765/7

vše v k.ú. Trnitá, které jsou zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 401, obec Brno, okres Brno-město a

- stavby stojící na pozemku p.č. 765/2 a p.č. 765/4
- stavby stojící na pozemku p.č. 765/1, p.č. 765/5 a p.č. 765/6

vše v k.ú. Trnitá, které nejsou zapsané v katastru nemovitostí, z vlastnictví [REDAKCE] (vlastník) do vlastnictví statutárního města Brna (SMB) za dohodnutou kupní cenu ve výši 17.000.000,-Kč s tím, že po zápočtu vzájemných pohledávek v souladu s čl. III. kupní smlouvy zaplatí SMB vlastníkovi rozdíl ve výši 14.600.556,-Kč, to vše za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu;

- dohodu o narovnání** mezi statutárním městem Brnem (SMB) a [REDAKCE] (vlastník), která obsahuje zejména:
 - závazek vlastníka zaplatit SMB částku 2.399.444,-Kč za užívání výše uvedených pozemků SMB bez právního důvodu za období od 30.01.2020 do

31.05.2023, formou zápočtu dle kupní smlouvy,

- závazek SMB v řízení vedeném u Městského soudu v Brně pod sp.zn. 42C 234/2014 o odstranění staveb a v řízení vedeném u Městského soudu v Brně pod sp.zn. 116C 49/2023 o vydání bezdůvodného obohacení, vzít žaloby v celém rozsahu zpět,
- prominutí dluhu vlastníkovi ve výši 321.660,-Kč, který je poskytnutím podpory de minimis ve smyslu nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18.12.2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis,

to vše za podmínek dohody o narovnání, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu.

Stanoviska

- Návrh byl projednán a doporučen na R9/044. schůzi Rady města Brna konané dne 23.8.2023.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

29.8.2023 v 13:40

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

28.8.2023 v 13:01

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 16
Příloha (majetek mapa.pdf)	17 - 17
Příloha (orto pozemku.pdf)	18 - 18
Příloha (priloha návrh nového ÚP.pdf)	19 - 19
Příloha (priloha platný ÚP.pdf)	20 - 20
Příloha (AK Burdych pr Stanovisko spor 42C 234 -2014.pdf)	21 - 25
Příloha k usnesení (Kupní smlouva KV.pdf)	26 - 32
Příloha k usnesení (Dohoda o narovnání KV.pdf)	33 - 37
Informační dokument (93-2022_Budovy_Trnitá_SMB_OC priloha.pdf)	38 - 88
Informační dokument (STAVEXIS odborné_stanovisko_c2_2023 priloha.pdf)	89 - 108

DŮVODOVÁ ZPRÁVA:

Orgánům města Brna je předkládán k projednání materiál ve věci nabytí staveb [REDAKCE] (vlastník) nacházejících se převážně na pozemcích statutárního města Brna (SMB) v katastrálním území Trnitá a mimosoudního narovnání soudních sporů o odstranění těchto staveb a o vydání bezdůvodného obohacení za užívání pozemků SMB, to vše pro realizaci stavby „Tramvaj Plotní – soubor staveb, etapa 2-4“ a „EUROPOINT Brno – městská infrastruktura, v rámci stavby „Přestavba železničního uzlu Brno“ (Přestavba ŽUB).

Jedná se o stavby vlastníka:

- zapsané v katastru nemovitostí (KN):
 - č.p. 432, jiná stavba, stojící na pozemku p.č. 766
 - bez č.p./č.e., jiná stavba, stojící na pozemku p.č. 765/2
 - bez č.p./č.e., jiná stavba, stojící na pozemku p.č. 765/7 a p.č. 765/3
- nezapsané v KN:
 - stojící na pozemku p.č. 765/2 a p.č. 765/4
 - stojící na pozemku p.č. 765/1, p.č. 765/5 a p.č. 765/6

vše v k.ú. Trnitá.

Pozemky p.č. 765/1, 765/2, 765/4, 765/5, 765/7, 766 jsou ve vlastnictví SMB.

Pozemky p.č. 765/3 a 765/6 jsou ve vlastnictví ČR, s právem hospodaření pro Správu železnic, státní organizaci (ČR, SŽ).

Vlastník po letitých jednáních souhlasil s prodejem staveb za podmínky i) prodeje všech staveb za kupní cenu ve výši 17.000.000 Kč dle ZP STAVEXIS, s.r.o. a ii) mimosoudního narovnání soudních sporů o odstranění staveb a o vydání bezdůvodného obohacení za užívání pozemků v souvislosti se stavbami a iii) budoucím krátkodobým nájmem areálu (pozemků a staveb) po dobu jeho vyklizení.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (VPS):

Odbor investiční (po neúspěšném jednání s vlastníkem) požádal Majetkový odbor o majetkoprávní vypořádání staveb vlastníka pro stavbu „Tramvaj Plotní – soubor staveb, etapa 2-4“, respektive pro stavbu „EUROPOINT Brno – městská infrastruktura“, která je součástí stavby „Přestavba ŽUB“.

Stavba „Tramvaj Plotní – soubor staveb – etapa 2-4“, jejímž investorem je SMB, zahrnuje kompletní rekonstrukci všech veřejných ploch v předmětném prostoru, včetně rekonstrukce inženýrských sítí. Přeložkou tramvajové trati z ul. Dornych do ul. Plotní dochází k uvolnění prostoru ulice Dornych pro individuální automobilovou dopravu. V ulici Dornych vzniká kapacitní komunikace, která odklání značnou část automobilové dopravy z centra města. Z ulice Plotní se stává zklidněná komunikace, kde bude mimo tramvajové dopravy v uličním prostoru pouze doprava obslužná; v úseku Zvonařka-Nová ulice se automobilová doprava vylučuje úplně.

V současné době SMB disponuje těmito pravomocnými rozhodnutími:

- územní rozhodnutí č. 174 ze dne 9.11.2006 (právní moc 27.12.2006) o umístění veřejně prospěšné stavby nazvané „Tramvaj Plotní – soubor staveb“, na pozemcích p.č. Komárov, k.ú. Trnitá, obec, Brno, vydané ÚMČ Brno-střed, Odbor výstavby a územního rozvoje, Stavební úřad
- stavební povolení pro stavbu „Tramvaj Plotní – soubor staveb, etapa 2-4“ – I/41 zkapacitnění ulice Dornych v Brně“ ze dne 23.3.2018 (právní moc 24.4.2018) vydané Krajským úřadem Jihomoravského kraje, Odbor dopravy
- stavební povolení pro stavbu „Tramvaj Plotní – soubor staveb, etapa 2-4“ (chodníky, komunikace) ze dne 25.4.2018 (právní moc 30.5.2018) vydané SMB, Odborem dopravy MMB.

Aktuální stav: Vzhledem k tomu, že nedošlo k majetkoprávnímu vypořádání staveb vlastníka, stavba „Tramvaj Plotní – soubor staveb“ se v této části nerealizovala. Protože stále trvá potřeba komunikačního propojení mezi ul. Plotní a ul. Dornych podél železničního tělesa v místech, kde se nachází stavby vlastníka, přičemž toto propojení je součástí pravomocného ÚR na stavbu „Tramvaj Plotní – soubor staveb“, bude realizováno v rámci níže uvedené výstavby „EUROPOINT - městská infrastruktura“ v rámci stavby „Přestavba ŽUB“. Stavba „Tramvaj Plotní – soubor staveb“ je v ostatních úsecích zahrnutých v platném SP postupně realizována.

Stavba „Přestavba železničního uzlu Brno“ zahrnuje komplexní přestavbu železniční infrastruktury v Brně, výstavbu navazující městské infrastruktury a rozvoj dotčeného území tzv. Jižní čtvrti a je jedním z nejvýznamnějších rozvojových projektů na území města. SMB je investorem **stavby městské infrastruktury pod názvem „EUROPOINT Brno – městská infrastruktura“**, která bude sloužit k zajištění obsluhy dotčeného rozvojového území včetně nového

nádraží. Stavba zahrnuje pozemní komunikace, chodníky, parkovací plochy, cyklistické stezky, tramvajové tratě se zastávkami, mosty a související inženýrské stavby a provozní soubory.

V současné době SMB disponuje územním rozhodnutím č. 239 ze dne 18.9.2013 vydaným ÚMČ Brno-střed, odbor výstavby ve spojení s rozhodnutím ze dne 10.12.2018 (právní moc 25.12.2018), kterým bylo částečně změněno územní rozhodnutí č. 239 vydané Krajským úřadem Jihočeského kraje, Odboru regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu.

Aktuální stav: Na základě tohoto ÚR jsou postupně (vzhledem k rozsahu stavby) zpracovávány dílčí dokumentace a na ně je žádáno o stavební povolení. Jedná se o komunikace (např. Uhelná, Kalová, Bulvár), PPO, dílčí drážní úseky. Nejbližší k zahájení realizace stavby je komunikace Uhelná s vydaným SP, zahájení se předpokládá koncem letošního roku.

Dle vyjádření Odboru územního plánování a rozvoje MMB u stavby „Tramvaj Plotní – soubor staveb“ a „EUROPOINT - městská infrastruktura“ jsou splněny znaky a principy veřejně prospěšných staveb vymezených za účinnosti zákona č. 50/1976 Sb. (před novelou stavebního zákona) a s ohledem na navazující legislativu se jedná o stavbu veřejné infrastruktury určené k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu; je graficky vymezená v územně plánovací dokumentaci, která byla vydána obecně závaznou vyhláškou č. 2/2004 a schválena Zastupitelstvem města Brna na svém Z4/012. zasedání konaném ve dnech 9.-10.12.2003.

POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ:

Pozemky SMB:

SMB nabylo pozemky p.č. 765/1, 765/2, 765/4, 765/5, 765/7 a 766 v k.ú. Trnitá do svého vlastnictví na základě kupní smlouvy se Správou železnic, státní organizací (SŽ) ze dne 11.10.2019 (právní účinky zápisu 30.01.2020).

Stavby vlastníka:

Stavby, typu budov, zapsané v KN:

- č.p. 432, jiná stavba, na pozemku p.č. 766,
- bez čp/če, jiná stavba, na části pozemku p.č. 765/2
- bez čp/če, jiná stavba, na pozemku p.č. 765/7 a p.č. 765/3

nabyt vlastníkem do vlastnictví na základě kupních smluv ze dne 28.2.2005, 28.4.2005 a 22.6.2007 a

stavby nezapsané v KN:

- stojící na pozemku p.č. 765/2 a p.č. 765/4
- stojící na pozemku p.č. 765/1, p.č. 765/5 a p.č. 765/6

vlastník na vlastní náklady zbudoval bez souhlasu tehdejšího vlastníka pozemků.

Omezení vlastnického práva:

Dle § 3059 a §3056 až 3058 občanského zákoníku – ČR, SŽ má jako vlastník pozemku p.č. 765/3 k.ú. Trnitá zákonné předkupní právo ke stavbě bez čp/če, jiné stavbě, jejíž převážná část je zřízena na tomto pozemku a menší část dále na pozemku SMB p.č. 765/7 k.ú. Trnitá. Dle vyjádření SŽ, tuto stavbu nepotřebují, a proto si předkupní právo nebudou uplatňovat; postup dle zákona však bude dodržen.

Stavba č.p. 432, jiná stavba, na pozemku p.č. 766 – jednopodlažní budova sloužící jako kanceláře, soc. zázemí a sklady; je po částečné rekonstrukci a modernizaci.

Stavba bez čp/če, jiná stavba, na části pozemku p.č. 765/2 – přízemní budova sloužící jako skladovací prostor; objekt je rozdělen na 4 úseky se samostatným vstupem; po částečné modernizaci.

Stavba bez čp/če, jiná stavba, na pozemku p.č. 765/7 a p.č. 765/3 – jednopodlažní budova sloužící jako kancelář se soc. zázemím; je částečně po rekonstrukci a modernizaci.

Stavba bez čp/če na pozemku p.č. 765/2, p.č. 765/4 – dvoupodlažní budova, kdy přízemí slouží jako dílenská část se sociálním zázemím a šatnou a v patře jako administrativní část, resp. byt.

Stavba bez čp/če na pozemku p.č. 765/1, p.č. 765/5 a p.č. 765/6 – přízemní budova sloužící jako prodejna, resp. autopůjčovna s kanceláří a soc. zázemím; je po kompletní rekonstrukci a modernizaci.

Všech 5 staveb se nachází v oploceném areálu při ul. Plotní, v těsné blízkosti centrálního autobusového nádraží Zvonařka, též v blízkosti železniční trati a viaduktu přes ul. Plotní. Celý areál je pak využíván výlučně vlastníkem k podnikání. Část nezastavěných pozemků v areálu je nezpevněná, část zpevněná, tvořící zejména vnitroareálovou komunikaci. Jejich technický stav je průměrný, odpovídající době výstavby a charakteru a intenzitě využití.

Příslušenství pozemků a staveb v rámci areálu tvoří přípojky inženýrských sítí (kanalizace, vodovod, plyn, elektř.), vodoměrné šachty, zpevněné plochy, oplocení včetně plotových vstupů a vjezdové brány, osvětlení, plechový sklad a zeď směrem do ulice.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) se převážná část areálu nachází v ploše stavební, pro dopravu v ploše komunikací a prostranství místního významu a část areálu v návrhové stavební ploše, smíšené výroby a služeb.

Dle upraveného návrhu ÚPmB se část areálu nachází v ploše přestavby – plocha dopravní infrastruktury a část v ploše přestavby – plocha veřejných prostranství a v ploše smíšené obytné.

Stavby vlastníka na pozemku p.č. 766; na pozemcích p.č. 765/7 a 765/3 a na pozemcích p.č. 765/1, 765/5, 765/6 v k.ú. Trnitá jsou zahrnuty v platném územním rozhodnutí stavby „Tramvaj Plotní – soubor staveb“. Zbylé stavby na pozemku p.č. 765/2 a na pozemcích p.č. 765/2 a 765/4 nejsou v současné době zahrnuty v územním rozhodnutí žádné z výše uvedených městských staveb. Dle informace SŽ však dojde dle aktuálně zpracovávané dokumentace „Přestavby železničního uzlu Brno“ s největší pravděpodobností k rozšíření počtu kolejí v této oblasti a v této souvislosti i k možnému posunu tzv. propoje (ulice Nové Rosické) tak, že v záboru stavby budou i tyto stavby vlastníka.

Správa:

Pozemky SMB jsou ve správě společnosti Brněnské komunikace, a.s., která převezme do správy také stavby vlastníka do zahájení výstavby komunikace, případně do jejich demolice.

MAJETKOPRÁVNÍ VYPOŘÁDÁNÍ:

ZMB na Z8/07. zasedání dne 18.6.2019 schválilo nabytí pozemků p.č. 765/1, 765/2, 765/4, 765/5, 766, 765/7 v k.ú. Trnitá z vlastnictví ČR s právem hospodaření pro (v té době) Správu železniční dopravní cesty, státní organizace, nyní SŽ, s.o..

Pozemky se vykupovaly pro veřejně prospěšnou stavbu „Tramvaj Plotní – soubor staveb – etapa 2-4 (dále jen stavba „Tramvaj Plotní“) a také pro majetkoprávní vypořádání cizích staveb (vlastníka) na těchto pozemcích.

SMB usiluje o vypořádání staveb s vlastníkem od roku 2017; Odbor investiční MMB po neúspěšných jednáních v roce 2022 věc postoupil Majetkovému odboru MMB.

OCENĚNÍ:

Statutární město Brno:

Na základě znaleckého posudku č. 93-2022 ze dne 2.1.2023 zpracovaného [REDAKCE] byla pro předmětné stavby včetně součástí a příslušenství v k.ú. Trnitá stanovena výsledná tržní hodnota ve výši 15.010.300 Kč (bez DPH), neboť nebylo možné určit obvyklou cenu staveb z důvodu, že v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním rozsahu a časovém období.

K výsledné hodnotě staveb dospěl znalec ve dvou variantách s využitím těchto porovnávacích hodnot:

Porovnávací hodnota areálu jako celku (staveb i pozemků, včetně součástí a příslušenství)
..... 40.600.000 Kč
(jako průměrná cena srovnávacích nemovitostí (areálů) 40.636.840 Kč)

***Podlahová plocha areálu 819,53 m² 49.540 Kč/m²**
(40.600.000 Kč / 819,53 m²)

1.varianta – odpočet hodnoty pozemků:

Porovnávací hodnota areálu jako celku (staveb i pozemků, včetně součástí a příslušenství)
.....40.600.000 Kč
Hodnota pozemků 25.280.000 Kč
Rozdíl – hodnota staveb vč. příslušenství.....15.320.000 Kč

2.varianta – podílem hodnot jednotlivého majetku na celkové ceně:

Porovnávací hodnota areálu jako celku (staveb i pozemků, včetně součástí a příslušenství)
..... 40.600.000 Kč
Hodnota pozemků25.899.454,35 Kč
Rozdíl – hodnota staveb vč. příslušenství 14.700.545,65 Kč
zaokr.14.700.500 Kč

****Porovnávací hodnota staveb (15.320.000 + 14.700.500 / 2)15.010.300 Kč**

(porovnávací hodnota staveb nejreálněji zobrazuje prodejní hodnotu nemovitostí, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu a vztahuje se ke konkrétní lokalitě)

Vlastník:

Na základě odborného stanoviska č. 2/2023 ze dne 14.4.2023 se stavebně expertizní, znalecká a poradenská kancelář STAVEXIS, s.r.o. vyjádřila k výše uvedenému znaleckému posudku č. 93-2022 ze dne 2.1.2023 a dospěla k závěru o výsledné porovnávací hodnotě staveb s příslušenstvím ve výši 17.020.000 Kč takto:

Porovnávací hodnota areálu jako celku (staveb i pozemků, včetně součástí a příslušenství) 42.300.000 Kč
(průměrná jednotková cena srovnávacích nemovitostí 51.362 Kč/m² x 823,03 = zaokr.)

***Podlahová plocha areálu 823,03 m² 51.395 Kč/m²**
(42.300.000 Kč / 823,03 m²)

Hodnota areálu 42.300.000 Kč

Hodnota pozemků 25.280.000 Kč

****rozdíl - Porovnávací hodnota staveb vč. příslušenství..... 17.020.000 Kč**

Závěry STAVEXIS, s.r.o.:

*Rozdíl v započtených podlahových plochách areálu ve znaleckých posudcích SMB a vlastníka představuje necelá 4%, který vznikl tím, že STAVEXIS s.r.o. při místním šetření dne 6.4.2023 provedl přesnější zaměření veškerých místností v jednotlivých stavbách laserovým dálkoměrem a v případě určité snížené využitelnosti místnosti provedl redukci koeficientem a dále započtl sníženou podlahovou plochu.

**STAVEXIS s.r.o. se neztotožňuje s postupem znalce Ing. Volka ve ZP č. 93-2022 (1.varianta), pokud jde o stanovení porovnávací hodnoty staveb, a to prostým odečtením hodnoty hypoteticky volných pozemků od porovnávací hodnoty areálu jako celku (staveb i pozemků), neboť hodnotu areálu jako celku není možno vnímat jako prostý součet hodnoty pozemků a staveb z důvodu, že 1. potenciální kupec (nikoliv však jediný možný, ale širší spektrum potenciálních poptávajících/kupujících) neuvažuje tím způsobem, že by zvažoval zvlášť hodnotu hypoteticky volných pozemků a zvlášť hodnotu staveb, neboť současná zastavěnost areálu a dispoziční uspořádání je jasně dané, ale také 2. je zapotřebí mít na paměti, že hypoteticky volné pozemkové zázemí je významným nositelem hodnoty nemovitých věcí, a v případě investičního rozhodování potenciálních kupců rozhoduje jednoznačně určitá synergie druhu, charakteru, velikosti a technického stavu staveb s velikostí a možností využití pozemkového zázemí v intencích územního plánu nejen ze stávající situace, ale také s úvahou možného využití volného zázemí do budoucna, ať již by šlo o výstavbu nového objektu nebo např. dostavbu stávajících objektů.

Pokud by však byl připuštěn způsob (uvažovaný Ing. Volkem ve ZP č. 93-2022), který je nutno považovat skutečně pouze za pomocný (a to odvození hodnoty samostatných staveb s příslušenstvím odpočtem vcelku vysoké hodnoty pozemků od celkové porovnávací hodnoty souboru majetku), byl by výpočet dle údajů zjištěných spol. STAVEXIS, s.r.o. jak je uvedeno výše, tj. 42.300.000 Kč - 25.280.000 Kč = 17.020.000 Kč.

Stanovisko MO MMB:

S ohledem na výše uvedené a skutečnost, že rozdíl ocenění dle znalce [REDAKCE] a znalecké kanceláře STAVEXIS, s.r.o. je relativně malý (cca 12 %) a z části spadá na vrub upřesnění výměr nemovitostí, lze s cenou ve výši 17.000.000 Kč souhlasit.

SJEDNANÁ CENA:

Vlastník podmiňuje majetkoprávní vypořádání prodejem všech svých staveb za kupní cenu ve výši 17.000.000 Kč dle výše uvedeného stanoviska STAVEXIS s.r.o..

V souladu se zásadou péče řádného hospodáře (dle § 38 odst. 1 zákona o obcích) ne vždy musí být hleděno pouze na ekonomické hledisko, pokud obec sleduje jiný důležitější zájem, řádně odůvodněný, jak je uvedeno dále.

Při posuzování splnění tohoto kritéria přínosnosti (výhodnosti) majetkové dispozice pro obec z pohledu*:

- materiálního (ekonomického) přínosu, který obec z takové dispozice se svým majetkem získává
- plnění úkolů obce a dosahování jejích zájmů
- existence legitimního důvodu pro případně ekonomicky méně výhodnou dispozici s majetkem (nemožnost dosáhnout uvažovaného cíle jiným, ekonomicky výrazně šetrnějším řešením),

lze konstatovat, že:

- a. obě tržní hodnoty staveb jsou stanoveny znaleckým posudkem, přičemž rozdíl ocenění dle znalce ██████████ 15.000.000 Kč) a znalecké kanceláře STAVEXIS, s.r.o. (17.000.000 Kč) je relativně malý (cca 12 %) a vzniklý z důvodu přesnějšího zaměření výměr nemovitostí;
- b. pro veřejně prospěšné stavby (VPS) „Tramvaj Plotní – soubor staveb – etapa 2-4“ a „EUROPOINT Brno – městská infrastruktura“ v rámci stavby „Přestavba železničního uzlu Brno“ je žádoucí odkoupit od vlastníka všechny stavby, které společně tvoří uzavřený areál na pozemcích SMB (částečně na pozemcích SŽ, s.o. která je rovněž stavebníkem stavby „Přestavba ŽUB“), který jak se důvodně předpokládá, bude přímo dotčen výše uvedenými VPS (komunikací, chodníky a inženýrskými sítěmi ulice Nové Rosické);
- c. stavby vlastníka lze získat pouze smluvně nebo vyvlastněním (*které není přípustné, je-li možné práva ke stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou, příp. jiným způsobem*); jednání s vlastníkem probíhala v rovině získání vlastnického práva ke stavbám dohodou, kdy se jednalo o podmínkách kupní smlouvy, zejména výši kupní ceny a současně o podmínkách narovnání soudních sporů;
- d. pokud by se při získávání práv ke stavbám vlastníka potřebných pro uskutečnění výše uvedených VPS a jejich uvádění do užívání s cílem urychlit jejich majetkoprávní přípravu nedosáhlo dohody s vlastníkem a to ani postupem dle zákona o urychlení výstavby dopravní a další infrastruktury (liniový zákon č. 416/2009), s největší pravděpodobností by muselo dojít k odnětí vlastnického práva ke stavbám vyvlastněním dle zákona o vyvlastnění (č.184/2006), kdy by měl vlastník nárok na náhradu ve výši obvyklé ceny (*nelze-li ji určit, tak ve výši tržní hodnoty, nebo je-li cena obvyklá (tržní) nižší než cena zjištěná, tak ve výši ceny zjištěné*) + nárok na náhradu stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů účelně vynaložených následkem a v souvislosti s vyvlastněním (*tyto vlastník požadoval v rádech statisíců, z nichž jen náklady na stěhování dokládal znaleckým posudkem ve výši necelých jednototísic*); to znamená, že ani při zákonném postupu vyvlastnění by SMB nedosáhlo ekonomicky výhodnějšího výsledku, když je nutno vzít v potaz i další náklady s tím spojené (náklady na právní služby, služby znalce a další) a také dobu trvání vyvlastňovacího procesu v řádu několika let, které by realizaci VPS v dotčených částech značně odsunulo;
- e. všechny stavby vlastníka v uzavřeném areálu je žádoucí vykoupit i z důvodu, že areál je obklopen veřejnými komunikacemi, plochami pro pěší, inženýrskými sítěmi a zelení v rámci realizované stavby „Tramvaj Plotní – soubor staveb“, kdy cizí vlastník sousedních staveb se svými právy může pro VPS představovat různá omezení;
- f. pokud by nabytí staveb nebylo schváleno (nebo pokud by bylo schváleno odkoupení jen některých staveb vlastníka uvedených v ÚR), vlastník bude účastníkem povolovacích řízení VPS dle stavebního zákona jako dotčený vlastník staveb na pozemcích, na kterých má být VPS prováděna a jako dotčený vlastník staveb na sousedních pozemcích, jehož vlastnické právo může být prováděním VPS přímo dotčeno; a bude mít právo vyjadřovat se a dávat námítky, včetně práva na odvolání proti rozhodnutím stavebního úřadu;
- g. je nutno poukázat na omezenou platnost územního rozhodnutí (ÚR) pro stavbu „Přestavba ŽUB“ a v jejím rámci také stavbu EUROPOINT Brno – městská infrastruktura“, které platí 5 let ode dne, kdy nabylo právní moci (25.12.2018), jestliže v této lhůtě nebude podána žádost o stavební povolení, a ani žádost o prodloužení ÚR, přičemž dle ÚR musí být do zahájení stavebního řízení vyřešeny majetkoprávní vztahy k pozemkům a stavbám dotčeným VPS.

Vzhledem k výše uvedenému je navrhováno nabýt všechny stavby vlastníka do vlastnictví SMB za cenu ve výši 17.000.000 Kč.

NAROVNÁNÍ SOUDNÍCH SPORŮ:

Soudní spor o odstranění staveb (sp.zn. 42C 234/2014)

Ve sporu se SMB domáhá odstranění staveb z důvodu, že jde o stavby neoprávněné, tj. že vlastník, resp. jeho právní předchůdce neměli titul pro zřízení staveb na cizích pozemcích. **V rámci řízení se řeší složité právní otázky oprávněnosti výstavby předmětných staveb a vlastnictví k jednotlivým stavbám, a ještě složitější je dokazování skutkových okolností, z nich většina sahá hluboko do historie.**

ZMB na Z8/07. zasedání dne 18.6.2019 souhlasilo se vstupem SMB na místo žalobce (ČR, SŽ) do tohoto soudního sporu. SŽ, s.o. vystupuje na straně žalobce jen ve vztahu k pozemku p.č. 765/3 a p.č. 765/7 k.ú. Trnitá.

Podle právního stanoviska advokáta (viz příloha) zastupujícího SMB v tomto sporu, jsou šance žalobců – SMB na plný úspěch v tomto řízení (jímž se rozumí dosažení takového rozhodnutí soudu, které vlastníku uloží povinnost odstranit všechny dotčené stavby) spíše průměrné, resp. ve věci existuje celá řada „proměnných“, které mohou vést k tomu, že SMB plného úspěchu nedosáhne (ať již případný neúspěch bude spočívat v tom, že žaloba bude zcela zamítnuta, nebo v tom, že soud zvolí jiný způsob uspořádání poměrů mezi SMB a vlastníkem). **Advokát je toho názoru, že pokud by SMB přistoupilo k dohodě s vlastníkem o smírném vyřešení tohoto sporu, nepůjde ze strany SMB ve vztahu k vlastníku o žádné přehnané „beneficium“ (prospěch) či snad dokonce o to, že by SMB apriori rezignovalo na nějaká práva, která by mu jinak byla soudem zaručeně přiznána. Jakékoliv smírné vyřešení věci je bezpochyby lepší, než mnoho let trvající soudní spor, v němž vyhlídky SMB na plný úspěch nejsou nikterak jisté.**

Rovněž soud apeloval na strany, zda je možné vyřešit spor smírně; z toho důvodu nařídil také mediaci, na kterém se strany žádného smírného řešení nedobraly. V řízení doposud nebylo rozhodnuto, zatím probíhá pouze dokazování.

Soudní spor o vydání bezdůvodné obohacení (sp.zn. 116C 49/2023)

Ve sporu se SMB domáhá zaplacení částky 1.970.617,-Kč s přísl. z titulu vydání bezdůvodného obohacení, jež vlastníku vzniklo užíváním pozemků SMB v celém oploceném areálu bez právního důvodu za období od 30.01.2020 do 31.12.2022.

Nárok předchozího vlastníka pozemků (ČR, SŽ) na vydání bezdůvodného obohacení za předchozí období (do 29.01.2020) včetně stanovení výše peněžité náhrady byl potvrzen v pravomocně skončeném řízení. Vzhledem k tomu se žalobce domnívá, že bude rovněž v soudním sporu úspěšný. V řízení zatím nebylo nařízeno jednání vůbec.

Narovnání:

Vlastník podmiňuje majetkoprávní vypořádání staveb narovnáním obou soudních sporů a navrhl k narovnání zaplatit bezdůvodné obohacení včetně úroku za období do 31.5.2023, kdy souhlasil s prodejem staveb do vlastnictví SMB s tím, aby tato skutečnost byla zohledněna při řešení nároku na bezdůvodné obohacení za další období do dne převodu staveb tak, že nebude v rámci narovnání požadována.

Nárok na vydání bezdůvodného obohacení (uplatněný u soudu) za období od 30.1.2020 – 31.12.2022	1.970.617 Kč
Úrok z prodlení z 1.970.617 Kč od 1.2.2023 do 31.5.2023	97.181 Kč
Nárok na vydání bezdůvodného obohacení (zatím neuplatněný u soudu) za další období od 1.1.2023 – 31.5.2023	331.646 Kč
CELKEM k narovnání	2.399.444 Kč

Nárok na vydání bezdůvodného obohacení (zatím neuplatněný u soudu) za další období od 1.6.2023 – 15.9.2023 (<i>předpokládány den převodu staveb v KN</i>)	235.007 Kč
Úrok z prodlení z 1.970.617 Kč od 1.6.2023 do 15.9.2023	86.653 Kč
CELKEM k prominutí	321.660 Kč

Takto prominuté finanční prostředky mají charakter povolené veřejné podpory de minimis podle nařízení Evropské komise č. 1407/2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis zveřejněného v Úředním věstníku Evropské unie dne 24. 12. 2013. Podstatou podpory de minimis (podpory malého rozsahu) je to, že nenaplnuje všechny znaky veřejné podpory, a proto ji právo EU nepovažuje za veřejnou podporu a lze ji za splnění stanovených podmínek příjemci poskytnout. Na straně vlastníka jako příjemce podpory nenastaly okolnosti, které by vylučovaly její poskytnutí.

V souladu se zásadou péče řádného hospodáře je opět konstatováno, že ne vždy musí být hleděno pouze na ekonomické hledisko, pokud obec sleduje jiný důležitější zájem, řádně odůvodněný. V daném případě shora uvedené důvody pod písmeny a. až g., jimiž se

odůvodňuje nabytí staveb za cenu 17.000.000 Kč, platí rovněž pro posouzení přínosnosti (výhodnosti) narovnání pro SMB. K tomu se dále doplňuje, že:

- a. potřeba uzavření dohody o narovnání plyne ze snahy smluvních stran předejít zdlouhavým a nákladným soudním sporům a zejména z důvodu majetkoprávního vypořádání staveb pro jiný důležitější zájem – realizaci VPS,
- b. za stávající situace je možné reálně uvažovat jen o dvou možnostech dispozice s majetkem města, a to s plněním na základě mimosoudní dohody nebo na základě pravomocného rozsudku s tím, že:
- c. SMB může dosáhnout uspokojení svých nároků na základě dohody o narovnání v poměrně krátké době a s vynaložením podstatně nižších nákladů (soudní poplatky budou z větší části vráceny, znalečné ani náklady právního zastoupení nevzniknou),
- d. se nejedná o nároky SMB, které by byly přiznané pravomocným rozhodnutím,
- e. vlastník zaplatí celou žalovanou pohledávku na bezdůvodné obohacení včetně úroku (do 31.12.2022) a část pohledávky, která zatím nebyla soudně uplatněna, a to za převážnou část období užívání pozemků,
- f. soudní spory z časového hlediska mohou trvat i několik let, budou-li využity všechny opravné prostředky, dovolání a ústavní stížnost; spor o odstranění staveb se vede již od roku 2014 a zatím probíhá pouze dokazování,
- g. výsledek sporu o odstranění stavby nelze předjímat s ohledem na složitý skutkový i právní stav věci,
- h. výsledek sporu o vydání bezdůvodného obohacení co do existence nároku lze předjímat ve prospěch SMB, ne však co do výše nároku, o kterém by soud rozhodl na základě nového znaleckého posudku; v průběhu je nutné pravidelně rozšiřovat žalobu o nárok za další období,
- i. přejdou-li stavby do vlastnictví SMB, nebude již nutné vést spor o jejich odstranění a o data převodu ani o bezdůvodné obohacení.

Základní podmínky kupní smlouvy:

- SMB zaplatí za převod staveb cenu 17.000.000 Kč (vlastník převádí jako fyzická osoba, převod nepodléhá DPH)
- zápočet kupní ceny 17.000.000 Kč na bezdůvodné obohacení ve výši 2.399.444 Kč; rozdíl ve výši 14.600.556 Kč zaplatí SMB ve prospěch vlastníka ve dvou částech:
 - první ve výši 13.800.556,-Kč do 15 dnů od doručení oznámení z KÚ
 - druhou ve výši 800.000,-Kč do 15 dnů od úhrady níže uvedeného nájemného a bezdůvodného obohacení na základě níže uvedené nájemní smlouvy, případně bude uhrazena zápočtem proti pohledávkám vzniklým ze smlouvy o smlouvě budoucí nájemní z titulu nájemného a bezdůvodného obohacení a případný rozdíl bude vlastníkově vyplacen.

Základní podmínky dohody o narovnání:

- vlastník zaplatí na bezdůvodné obohacení včetně úroku od 30.1.2020 – 31.5.2023 cenu 2.399.444 Kč, cena bude zaplacená zápočtem v kupní smlouvě
- SMB vezme zpět žaloby v soudních sporech o odstranění stavby a o vydání bezdůvodného obohacení do 15 dnů od doručení oznámení z KÚ a od úhrady nájemného a bezdůvodného obohacení na základě níže uvedené nájemní smlouvy,
- SMB promíjí vlastníkově část dluhu na bezdůvodném obohacení ve výši 321.660 Kč, která částka je poskytnutím podpory de minimis, přičemž nejsou okolnosti, které by vylučovaly její poskytnutí,
- nedojde-li k převodu staveb na základě kupní smlouvy, účinky narovnání zanikají ex tunc a bude pokračováno v soudních sporech, popř. budou zahájena nová řízení.

BUDOUCÍ PRONÁJEM POZEMKŮ A STAVEB

Rada města Brna na R9/044. schůzi konané dne 23.8.2023 mimo jiné:

- **souhlasila se záměrem pronájmu pozemků**
 - p.č. 765/1 o výměře 1184 m², ostatní plocha, jiná plocha,
 - p.č. 765/2 o výměře 415 m², zastavěná plocha a nádvoří
 - p.č. 765/4 o výměře 354 m², ostatní plocha, jiná plocha
 - p.č. 765/5 o výměře 508 m², ostatní plocha, jiná plocha
 - p.č. 765/7 o výměře 29 m², zastavěná plocha a nádvoří

- p.č. 766 o výměře 96 m², zastavěná plocha a nádvoří vše v k.ú. Trnitá, Bohuslavovi Koblížkovi, IČO: 12149012, se sídlem podnikání na adrese Plotní 432/37, 602 00 Brno;
- **schválila** smlouvu o smlouvě budoucí nájemní mezi statutárním městem Brnem a Bohuslavem Koblížkem, IČO: 12149012, se sídlem podnikání na adrese Plotní 432/37, 602 00 Brno za podmínek smlouvy o smlouvě budoucí nájemní, která tvoří přílohu č..... zápisu;
- **pověřila** primátorku města Brna podpisem výše uvedené smlouvy o smlouvě budoucí nájemní nejdříve ke dni podpisu kupní smlouvy a dohody o narovnání uvedené výše;
- **svěřila** v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (zákon o obcích), Majetkovému odboru MMB pravomoc schválit finální podobu záměru pronájmu výše uvedených pozemků a staveb po provedení zápisu vkladu práva dle výše uvedené kupní smlouvy do katastru nemovitostí;
- **pověřila** vedoucí Majetkového odboru MMB zveřejněním záměru pronájmu výše uvedených pozemků a staveb v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona o obcích.

Důvod:

Vlastník žádá o poskytnutí šestiměsíčního prostoru pro vyklizení areálu v rámci nájemního vztahu z důvodu, že zajišťování náhradní nemovitosti je podmíněno schválením výše uvedených smluv ZMB, potažmo tak i mobilizace finančních prostředků. Správce společnost Brněnské komunikace, a.s. s pronájmem souhlasí, neboť s realizací VPS se počítá až v dalších letech (2025 a dále).

Návrh výše nájemného:

Při stanovení obvyklého nájemného za užívání pozemků a staveb v areálu, MO MMB vycházel z výše uvedeného znaleckého posudku č. 93/2022 zpracovaného pro SMB, v němž bylo stanoveno nájemné jako roční nájemné celého areálu ve výši 1.382.000,-Kč/rok.

Základní podmínky budoucího pronájmu pozemků a staveb:

- **nájem bude realizován až po nabytí staveb do vlastnictví SMB a za účelem jejich vyklizení**
- předmět nájmu – shora uvedené pozemky a stavby
- doba nájmu – určitá od účinnosti nájemní smlouvy do 31.3.2024
- nájemné a bezdůvodné obohacení (po dobu od nabytí staveb do účinnosti nájemní smlouvy) ve výši vypočtené z ročního nájemného celého areálu 1.382.000,-Kč/rok bude uhrazeno jednorázově v celé výši před podpisem nájemní smlouvy
- úhrada nájemného a bezdůvodného obohacení je zajištěno tak, že část kupní ceny ve výši 800.000,-Kč bude uhrazena vlastníkově až po úhradě nájemného a bezdůvodného obohacení, případně bude uhrazeno zápočtem,
- sankce za nesplnění povinností řádně a včas vyklidit předmět nájmu a dalších povinností formou smluvních pokut

Vlastník s podmínkami pronájmu souhlasil.

Návrh pronájmu pozemků bude předložen k projednání a schválení Radě města Brna v případě schválení nabytí staveb ZMB a po vkladu vlastnického práva SMB do KN.

Závěr:

S ohledem ke všem výše zmíněným důvodům:

- **je uzavření kupní smlouvy za výše uvedených podmínek a současně uzavření mimosoudní dohody narovnávající soudní spory v blízké době a při co nejmenších nákladech, jediným způsobem, jak docílit v co nejkratší možné době zamýšleného cíle, a to realizaci VPS, resp. jejich dotčených částí;**
- **tento cíl nelze docílit jiným, ekonomicky výrazně šetrnějším řešením, když vyvlastňovací proces a soudní řízení o odstranění staveb a o vydání bezdůvodného obohacení jsou „během na dlouhou trať“,**
- **SMB má „rozumný“ zájem na co nejrychlejším majetkoprávním vypořádání staveb a ukončení soudních sporů, které by mohlo brzdit realizaci VPS,**
- **ekonomická ztráta této dispozice (v podobě vyšší ceny nabývaných staveb a prominutí menší části dluhu) se jeví být minimální a přípustnou vzhledem k přínosnosti sledovaného cíle (realizace VPS v zájmové lokalitě města, výstavba nové a zkvalitnění stávající dopravní infrastruktury a další veřejné služby s tím související).**

Zastupitelstvu města Brna je s ohledem na výše uvedené **n a v r h o v á n o** schválit:

- nabytí staveb za kupní cenu ve výši 17.000.000 Kč s tím, že po provedení zápočtu vzájemných pohledávek dle kupní smlouvy, zaplatí SMB vlastníkovi rozdíl ve výši 14.600.556 Kč po provedení vkladu práv dle kupní smlouvy v katastru nemovitostí,
- uzavření dohody o narovnání s úhradou dluhu na bezdůvodném obohacení za převážnou část období užívání pozemků SMB bez právního důvodu a prominutí dluhu ve zbývajících menších částech, které představuje povolenou podporu de minimis,

to vše za účelem majetkoprávního vypořádání pro realizaci veřejně prospěšných staveb „Tramvaj Plotní – soubor staveb, etapa 2-4“ a „EUROPOINT Brno – městská infrastruktura“ v rámci stavby „Přestavba ŽUB“.

Projednání v orgánech města:

- **Komise majetková RMB na R9/KM/14. zasedání konaném dne 03.08.2023** návrh usnesení projednala a doporučila. Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /13 členů. Usnesení bylo přijato.

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičičová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	-	-	-	pro	-	pro	-	pro	pro

- **Rada města Brna na R9/044. schůzi konané dne 23.08.2023** návrh projednala a doporučila ke schválení takto:

Bylo hlasováno bez rozpravy o doplněném návrhu usnesení.

Rada města Brna

1. bere na vědomí

skutečnost, že pro stavbu „Tramvaj Plotní – soubor staveb, etapa 2-4“ a stavbu „EUROPOINT – městská infrastruktura“ v rámci stavby „Přestavba železničního uzlu Brno“ se realizuje majetkoprávní vypořádání staveb ve vlastnictví [redacted] který prodej podmiňuje odkupem všech staveb za cenu dle znaleckého posudku společnosti STAVEXIS, s.r.o., mimosoudním narovnáním soudních sporů a budoucím nájmem areálu po dobu jeho vyklizení;

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit

- **nabytí:**

- stavby č.p. 432 jiná stavba, stojící na pozemku p.č. 766
- stavby bez čp/če jiná stavba, stojící na pozemku p.č. 765/2
- stavby bez čp/če jiná stavba, stojící na pozemku p.č. 765/3 a p.č. 765/7

vše v k.ú. Trnitá, které jsou zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 401, obec Brno, okres Brno-město a

- stavby stojící na pozemku p.č. 765/2 a p.č. 765/4
- stavby stojící na pozemku p.č. 765/1, p.č. 765/5 a p.č. 765/6

vše v k.ú. Trnitá, které nejsou zapsané v katastru nemovitostí,

z vlastnictví [redacted] (vlastník) do vlastnictví statutárního města Brna (SMB) za dohodnutou kupní cenu ve výši 17.000.000,-Kč s tím, že po zápočtu vzájemných pohledávek v souladu s čl. III. kupní smlouvy zaplatí SMB vlastníkovi rozdíl ve výši 14.600.556,-Kč, to vše za podmínek kupní smlouvy;

- **dohodu o narovnání** mezi statutárním městem Brnem (SMB) a [redacted] (vlastník), která obsahuje zejména:
 - závazek vlastníka zaplatit SMB částku 2.399.444,-Kč za užívání výše uvedených pozemků SMB bez právního důvodu za období od 30.01.2020 do 31.05.2023, formou zápočtu dle kupní smlouvy,
 - závazek SMB v řízení vedeném u Městského soudu v Brně pod sp.zn. 42C 234/2014 o odstranění staveb a v řízení vedeném u Městského soudu v Brně pod sp.zn. 116C 49/2023 o vydání bezdůvodného obohacení, vzít žaloby v celém rozsahu zpět,

- prominutí dluhu vlastníkovi ve výši 321.660,-Kč, který je poskytnutím podpory de minimis ve smyslu nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18.12.2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis, to vše za podmínek dohody o narovnání;

3. souhlasí

se záměrem pronájmu pozemků

- p.č. 765/1 o výměře 1184 m², ostatní plocha, jiná plocha,
- p.č. 765/2 o výměře 415 m², zastavěná plocha a nádvoří
- p.č. 765/4 o výměře 354 m², ostatní plocha, jiná plocha
- p.č. 765/5 o výměře 508 m², ostatní plocha, jiná plocha
- p.č. 765/7 o výměře 29 m², zastavěná plocha a nádvoří
- p.č. 766 o výměře 96 m², zastavěná plocha a nádvoří

vše v k.ú. Trnitá, Bohuslavovi Koblížkovi, IČO: 12149012, se sídlem podnikání na adrese Plotní 432/37, 602 00 Brno;

4. schvaluje

smlouvu o smlouvě budoucí nájemní mezi statutárním městem Brnem a Bohuslavem Koblížkem, IČO: 12149012, se sídlem podnikání na adrese Plotní 432/37, 602 00 Brno za podmínek smlouvy o smlouvě budoucí nájemní, která tvoří přílohu č. ... zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.

5. pověřuje

primátorku města Brna podpisem výše uvedené smlouvy o smlouvě budoucí nájemní nejdříve ke dni podpisu kupní smlouvy a dohody o narovnání uvedené výše;

6. svěřuje

v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (zákon o obcích), Majetkovému odboru MMB pravomoc schválit finální podobu záměru pronájmu výše uvedených pozemků a staveb po provedení zápisu vkladu práva dle výše uvedené kupní smlouvy do katastru nemovitostí;

7. pověřuje

vedoucí Majetkového odboru MMB zveřejněním záměru pronájmu výše uvedených pozemků a staveb v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona o obcích.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

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

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor investiční MMB:

Žádá o majetkoprávní vypořádání staveb ve vlastnictví pana Koblížka.

Do majetkoprávní vypořádání pro stavbu „Tramvaj Plotní – soubor staveb“, resp. pro stavbu „EUROPOINT Brno – městská infrastruktura“, by měly být zahrnuty následující budovy ve vlastnictví pana [REDACTED]

-budova č.p. 432 na pozemku p.č. 776,

-budova bez č.p./č.e na pozemku p.č. 765/7 (oddělený z p.č. 765/3), k.ú. Trnitá

-budova nezapsaná v katastru nemovitostí na pozemcích p.č. 765/1, p.č. 765/5, p.č. 765/6, k.ú. Trnitá

-budova bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 765/2, k.ú. Trnitá

Stavba „Tramvaj Plotní – soubor staveb – etapa 2-4“, jejímž investorem je Statutární město Brno zahrnuje kompletní rekonstrukci všech veřejných ploch v předmětném prostoru, včetně rekonstrukce inženýrských sítí. Přeložkou tramvajové trati z ul. Dorných do ul. Plotní dochází k uvolnění prostoru ulice Dorných pro individuální automobilovou dopravu. V ulici Dorných vzniká kapacitní komunikace, která odklání značnou část automobilové dopravy z centra města. Z ulice Plotní se stává zklidněná komunikace, kde bude mimo tramvajové dopravy v uličním prostoru pouze doprava obslužná, v úseku Zvonařka-Nová ulice se automobilová doprava vylučuje úplně.

Akce „Přestavba železničního uzlu Brno“ zahrnuje komplexní přestavbu železniční infrastruktury v Brně, výstavbu navazující městské infrastruktury a rozvoj dotčeného území tzv. Jižní čtvrti a je jedním z nejvýznamnějších rozvojových projektů na území města.

Statutární město Brno je investorem stavby městské infrastruktury pod názvem „EUROPOINT Brno – městská infrastruktura“, jež je součástí akce „Přestavba železničního uzlu Brno“, a která slouží k zajištění obsluhy dotčeného rozvojového území včetně nového nádraží.

Budovy uvedené pod písm. a) a b) jsou zahrnuty v platném územním rozhodnutí stavby „Tramvaj Plotní – soubor staveb“. Vzhledem k tomu, že k majetkoprávnímu vypořádání s [REDAKCE] o posud nedošlo, do stavebního povolení pro „Tramvaj Plotní – soubor staveb“ tyto budovy zahrnuty nebyly a stavba se v této části nerealizovala. Předpokládá se, že tento úsek stavby bude nejspíš realizován v souvislosti s výstavbou nového nádraží v rámci stavby „EUROPOINT Brno – městská infrastruktura“. Stavba „Tramvaj Plotní - soubor staveb“ je v ostatních úsecích zahrnutých v platném stavebním povolení již realizována a v současné době se chystá kolaudace její etapy 2-4.

Budova uvedená pod písm. c) není v současné době zahrnuta v územním rozhodnutí žádné ze staveb. Dle informace Správy železnic, státní organizace dojde však dle aktuálně zpracovávané dokumentace „Přestavby železničního uzlu Brno“ s největší pravděpodobností k rozšíření počtu kolejí v této oblasti a v této souvislosti i k možnému posunu tzv. propoje tak, že v záboru stavby bude i uvedená budova uvedená pod písm. c).

Odbor územního plánování a rozvoje MMB:

Vyjádření z územně plánovacího hlediska v souvislosti se stavbami cizího vlastníka na pozemcích p.č. 765/1, 765/2, 765/3, 765/5, 765/7 k.ú. Trnitá, zda stavby „Tramvaj Plotní – soubor staveb“ a „Europoint Brno – městská infrastruktura“ jsou veřejně prospěšnými stavbami, z pohledu platné a připravovaného územního plánu:

Obecný úvod k charakteru veřejně prospěšných staveb:

Obecně se podle § 1 odst. 1 a odst. 2 písm. d) zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů, který upravuje postupy při přípravě, umísťování a povolování staveb dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, při získávání práv k pozemkům a stavbám potřebných pro uskutečnění uvedených staveb a uvádění těchto staveb do užívání s cílem urychlit jejich majetkoprávní přípravu, umísťování, povolování a povolování jejich užívání, jakož i vydávání podmiňujících podkladových správních rozhodnutí, a urychlení následného soudního přezkumu všech správních rozhodnutí v souvislosti s těmito stavbami. Tento zákon dále upravuje v návaznosti na přímo použitelný předpis Evropské unie¹⁰⁾ výkon státní správy a postup při povolování projektů společného zájmu; dopravní infrastrukturou se pro účely tohoto zákona rozumí v územně plánovací dokumentaci vymezené veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury¹⁾ nebo stavby s nimi související.

§ 2 odst. 1 písm. k) bod 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon); podle § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona jsou veřejnou infrastrukturou pozemky, stavby, zařízení, a to: dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;

10) Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 347/2013 ze dne 17. dubna 2013, kterým se stanoví hlavní směry pro transevropské energetické sítě a kterým se zrušuje rozhodnutí č. 1364/2006/ES a mění nařízení (ES) č. 713/2009, (ES) č. 714/2009 a (ES) č. 715/2009.

Podle § 2 odst. 1 písm. l) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je veřejně prospěšnou stavbou stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Dle § 2 odst. 1 písm. k) bod 1 zákona č. 183/2006 Sb. se pod pojmem VPS rozumí mj. stavba dopravní infrastruktury a s ní související zařízení.

A) Z hlediska Územního plánu města Brna:

Územní plán města Brna ze dne 3. 11. 1994, úplné znění ke dni 4. 3. 2022, vč. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna (dále jen ÚPmB), ve znění pozdějších předpisů, a grafické části, který je dle ust. 43 odst. 5 a § 189 odst. 2 stavebního zákona závazný pro rozhodování v území, vymezuje veřejně prospěšné stavby (dále VPS) dvojího typu: VPS vymezené do 31. 12. 2006 dle režimu zákona č. 50/1976 Sb., §108 odst. 2 písm. a) a VPS vymezené od 1. 1. 2007 dle režimu zákona č. 183/2006 Sb.

a) VPS vymezené do 31. 12. 2006 jsou definovány v čl. 6 odst. 6.1 až 6.5 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004, o závazných částech ÚPmB (dále jen Vyhláška), a výtčtem uvedeny v její příloze č. 2. Prvky ve výtčtu uvedené musí být vyznačeny ve výkresové části ÚPmB. Z hlediska kategorie „Automobilová doprava“ jsou obecně mezi tyto stavby zařazeny „*Stavby základní komunikační sítě, tj. komunikace dálničního typu, rychlostní a sběrné komunikace včetně ramp mimoúrovňových křižovatek na těchto komunikacích a ploch souvisejících zemních těles a objektů.*“ i „*Stavby veřejných obslužných komunikací a manipulačních ploch včetně zemních těles a objektů.*“; dle kategorie „Hromadná doprava osob“ se jedná o „*Trasy kolejové MHD a plochy pro manipulaci, technickou základnu a zařízení nezbytná pro provozování kolejové a nekolejové hromadné dopravy osob včetně staveb pro realizaci integrovaného dopravního systému.*“

Za veřejně prospěšné stavby se dle výše uvedených čl. 6.1 až 6.5 přitom považují nejen stavby nových úseků těchto systémů, ale i změny jejich stávajících částí. Poloha veřejně prospěšných staveb je vyznačena ve výkresové části ÚPmB. Konkretizace stavebních etap a objektů veřejně prospěšných staveb bude provedena v následných stupních územně plánovací a projektové dokumentace. Za součást veřejně prospěšných staveb se

považují i případné doplňkové stavby bezprostředně zajišťující funkci stavby hlavní. Rozsah dotčení vlastnických práv k pozemkům a stavbám bude stanoven navazující územně plánovací dokumentací nebo územním rozhodnutím o umístění stavby.

b) VPS vymezené od 1. 1. 2007 jsou uvedeny v jednotlivých opatřeních obecné povahy, kterými jsou změny ÚPmB po 1. 1. 2007 vydávány (textová a grafická část příslušného opatření obecné povahy).

Do doby změny stavebního zákona byl ve věci veřejně prospěšných staveb aplikován jiný princip a veřejně prospěšné stavby **nebyly** vymezovány na jednotlivé pozemky a označovány konkrétním pojmenováním, ale obecně rozděleny do kategorií, uvedených v příloze č. 2 Vyhlášky. Tomu odpovídá i podrobnost zpracování územně plánovací dokumentace. V ní nebyly pro „trasy“ dopravních systémů města striktně vymezovány funkční plochy pro dopravu, u kterých by bylo možné stanovit přesný územní průmět, případně seznam dotčených pozemků.

ÚPmB z roku 1994 neobsahuje výkres veřejně prospěšných staveb, neboť byl v době vydání tento institut definován jiným způsobem, a z tohoto důvodu není součástí platné územně plánovací dokumentace samostatný souhrnný výkres s vyznačením VPS, ale VPS, vymezené od 1. 1. 2007, jsou vyznačeny v opatřeních obecné povahy nebo vyhláškách.

Charakter staveb s ohledem na vymezení v politice územního rozvoje a územně plánovací dokumentaci:

Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015, Aktualizace č. 2 a č. 3 schválené usnesením vlády ČR č. 629 a 630 ze dne 2. 9. 2019, Aktualizace č. 5 schválené usnesením vlády ČR č. 833 ze dne 17. 8. 2020 a Aktualizace č. 4 schválené usnesením vlády ČR č. 615 ze dne 12.8.2021 (dále jen PÚR), která je dle ust. § 31 odst. 4 stavebního zákona závazná pro rozhodování v území přiřazuje město Brno jako centrum rozvojové oblasti OB3 Metropolitní rozvojové oblasti Brno (čl. 42).

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (úplné znění), účinné od 31. 10. 2020 (dále jen ZÚR), které jsou dle ust. § 36 odst. 5 stavebního zákona závazné pro rozhodování v území zpřesnily vymezení Metropolitní rozvojové oblasti Brno, stanovily obecné požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování. Celé správní území statutárního města Brna je součástí zpřesněného vymezení Metropolitní rozvojové oblasti Brno.

Podle textové části ZÚR, kap. H4 (čl. 435) *Požadavky na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí* ZÚR, jsou stanoveny požadavky na územní vymezení a koordinaci záměru Železniční uzel Brno (ŽUB) sestávající z úseků tratí zaústěných do uzlu z vnějšku a to v celém rozsahu území města Brna, včetně všech souvisejících staveb, dopravních a dalších zařízení, v souladu s Usnesením vlády České republiky ze dne 1. července 2015 č. 525.

Na základě výsledků Studie proveditelnosti železničního uzlu Brno doporučila Centrální komise Ministerstva dopravy sledovat řešení Železničního uzlu Brno dle varianty „Řeka“ (Ab).

V ÚPmB jsou dotazované záměry, v rozsahu předmětných pozemků, součástí PLOCHY PRO DOPRAVU s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem PLOCHY KOMUNIKACÍ A PROSTRANSTVÍ MÍSTNÍHO VÝZNAMU a částečně součástí stavební návrhové SMÍŠENÉ PLOCHY s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB – SV 1,5 – 2,5.

Dle „Zásad regulace území“, kap. 4. ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ DOPRAVY, je mimo jiné závazně vymezeno:

- *uspořádání dopravy vytvářející předpoklady pro přiměřenou dopravní obsluhu města všemi druhy dopravy a vymezují v území polohu: tras pro automobilovou dopravu vyznačených ve výkresech U1 a U4.1. a tras pro hromadnou dopravu, vyznačených ve výkrese U.1 a U4.2.*

Z výše uvedeného vyplývá, že oba záměry jsou z hlediska ploch vymezeny v grafické části ÚPmB v doplňujícím výkrese Plán využití území (M 1 : 5 000); z hlediska tras pro automobilovou dopravu ve výkrese U4.1 Doprava – Vybraná komunikační síť (M 1 : 25 000) a z hlediska tras pro hromadnou dopravu ve výkrese U4.2 Doprava – Hromadná doprava osob (M 1 : 25 000).

Z hlediska funkčního využití jsou záměry především součástí funkční plochy pro dopravu, která je určena zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města.

Příčemž severní části předmětných pozemků (viz. příloha 01) je součástí stavební návrhové plochy SV a není dotčena zájmy města.

Z územního hlediska v předmětném území nedošlo ke změně podmínek, tedy v předmětném území po 1. 1. 2007 nedošlo k vydání změn ÚPmB formou opatření obecné povahy, v rámci kterého by byly konkrétně vymezovány jednotlivé veřejně prospěšné stavby.

Vzhledem k výše uvedenému se z územního hlediska v ploše pro dopravu jedná o veřejně prospěšnou stavbu vydanou za účinnosti starého stavebního zákona a lze v tomto konkrétním případě konstatovat, že jsou splněny znaky a principy veřejně prospěšných staveb vymezených za účinnosti zákona č. 50/1976 Sb. (před novelou stavebního zákona) **a s ohledem na navazující legislativu se jedná o stavbu veřejné infrastruktury určené k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu;** je graficky vymezená v územně plánovací dokumentaci, která byla vydána obecně závaznou vyhláškou č. 2/2004 a schválena Zastupitelstvem města Brna na svém Z4/012 zasedání konaném ve dnech 9. – 10. 12. 2003.

B) Z hlediska připravovaného územního plánu:

V Návrhu pro opakované veřejné projednání Připravovaného Územního plánu města Brna jsou pozemky p.č. 765/2, 766, 765/3, 765/7, 765/1, 765/5 a 765/7, vše v k.ú. Trnitá, součástí návrhové plochy (plochy změn) PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY (viz příloha 02). Dle výkresu 3.0 jsou tyto pozemky dotčeny veřejně prospěšnými stavbami a v Tab. 12 Výrokové části jsou vedeny pod označením Vy/O/0333 (Tramvaj Plotní –

Křenová, záměr Tr/33) a Vy/D/0220 (záměr ŽUB), tedy oba záměry jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (viz příloha 03).

Předmětné pozemky jsou v celém rozsahu dotčeny zájmy města a jsou vymezeny jako stavby, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

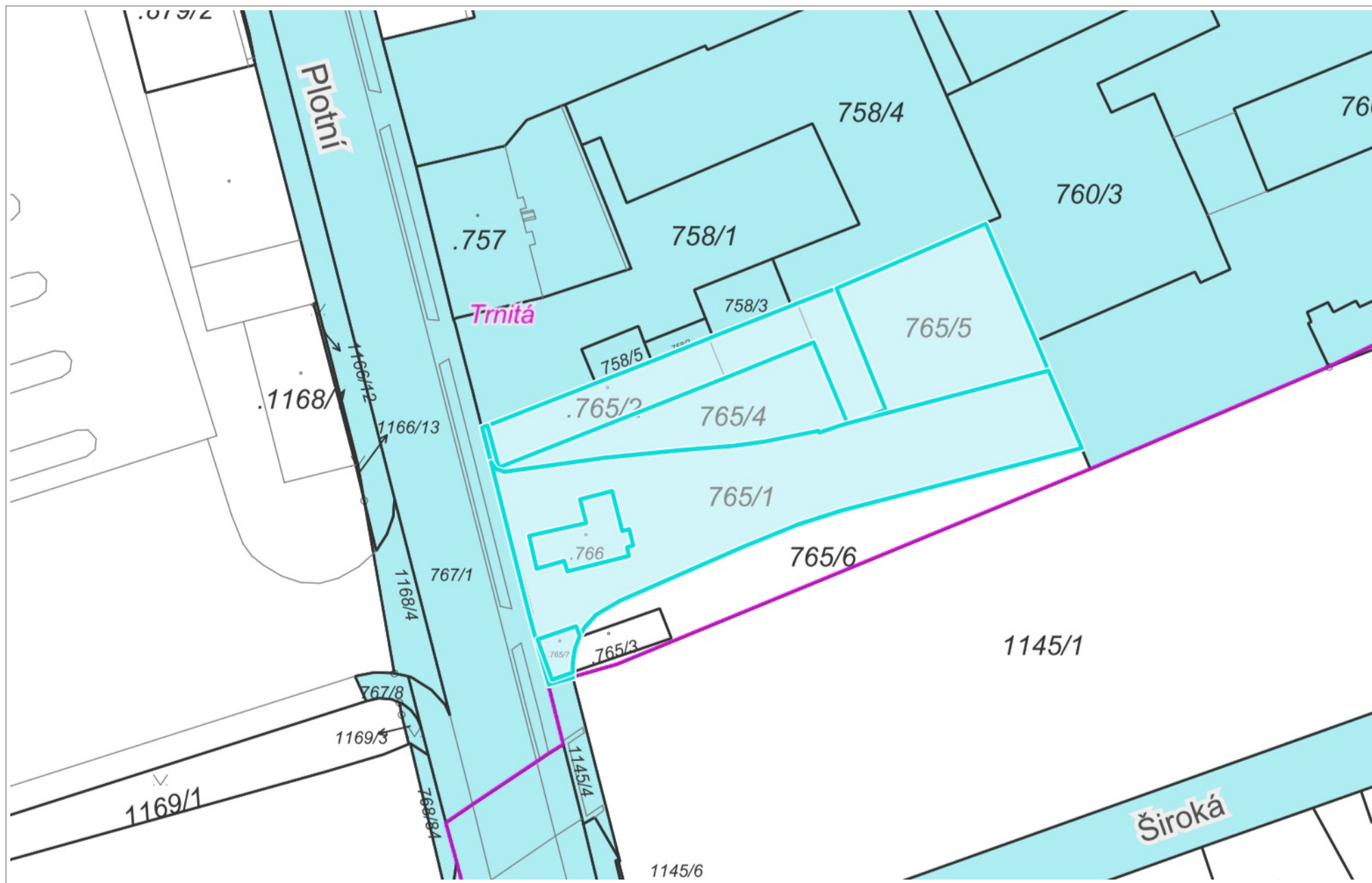
Brněnské komunikace, a.s.:

Stále trvá potřeba realizace komunikačního propojení mezi ul. Plotní a ul. Dornych podél železničního tělesa v místech, kde se nachází budovy ve vlastnictví [REDAKCE]. Toto propojení je součástí pravomocného územního rozhodnutí stavby Tramvaj Plotní a nyní bude realizováno v rámci výstavby městské infrastruktury pro výstavbu nového železničního nádraží.

Po získání těchto budov do majetku SMB zajistíme jejich převzetí a následnou správu do zahájení výstavby komunikace případně do jejich demolice.

Potvrzujeme tímto i aktuálnost údajů z žádosti zaslané Vám vedoucím OI MMB dne 13.5.2022. Posíláme příslušná povolení ke stavbě komunikací v předmětném prostoru (vnitroblok Zvonařka-Dornych-Široká-Plotní), která byly získána v rámci akce Tramvaj Plotní. V rámci akce TP ale tyto komunikace nebyly realizovány a předpokládá se jejich provedení současně s výstavbou komunikací kolem nového nádraží (Přestavba ŽUB – městská infrastruktura). V územním rozhodnutí pro Přestavbu ŽUB je ÚR TP pouze respektováno, návaznosti obou staveb byly projekčně zkoordinovány. Na základě vydaného ÚR ŽUB jsou postupně (vzhledem k rozsahu stavby) zpracovávány dílčí dokumentace a na ně je žádáno o stavební povolení. Jedná se o komunikace (např. Uhelná, Kalová, Bulvár), PPO, dílčí drážní úseky. Nejbliž k zahájení realizace stavby je komunikace Uhelná s vydaným SP, zahájení koncem letošního roku.

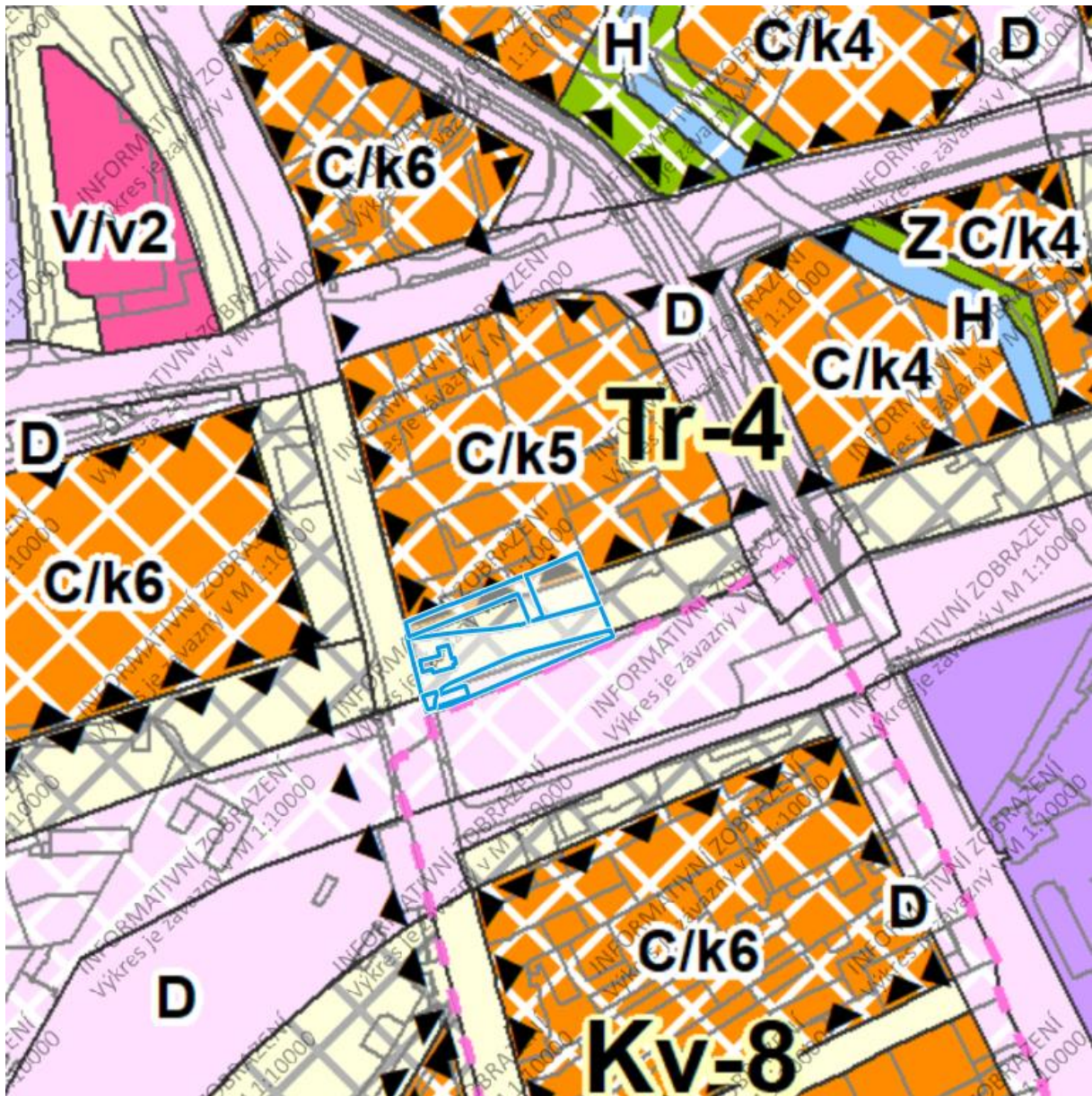
S krátkodobým pronájmem pozemků a staveb za účelem jejich vyklizení souhlasí, neboť s VPS se počítá až v dalších letech (2025 a dále).





Ortofoto: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

1:375



Části pozemků p.č. 765/2, p.č. 765/5 v k.ú. Trnitá jsou situované v ploše přestavby smíšené obytné

Části pozemků p.č. 765/2, p.č. 765/5, p.č. 765/4, p.č. 766, p.č. 765/1, části pozemku p.č. 765/6 vše v k.ú. Trnitá jsou situované v ploše přestavby veřejných prostranství

Pozemky p.č. 765/7, p.č. 765/3 a část pozemku p.č. 765/6 v k.ú. Trnitá jsou situované v ploše přestavby dopravní infrastruktury



Dle platného ÚPmB jsou části pozemků p.č. 765/2, p.č. 765/4 a p.č. 765/5 v k.ú. Trnitá situované v návrhové ploše smíšené výroby a služeb

Části pozemků p.č. 765/2, p.č. 765/5, p.č. 765/4, pozemky p.č. 765/1, p.č. 766, p.č. 765/7 vše v k.ú. Trnitá jsou situované ve stabilizované ploše komunikací a prostranství místního významu

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Malinovského náměstí 3
601 67 Brno

Věc: Zpráva a právní stanovisko týkající se právní věci a) Správa železnic, státní organizace, b) Statutární město Brno c/a [REDAKCE], o odstranění staveb, vedené u Městského soudu v Brně pod spisovou značkou 42 C 234/2014

Vážení,

rád bych tímto reagoval na žádost Vašeho odboru o sepsání zprávy o aktuálním stavu právní věci (dále označované již jen jako „**Předmětná právní věc**“), která je vedena u Městského soudu v Brně pod spisovou značkou 42 C 234/2014 o odstranění staveb mezi žalobci a) Správou železnic, státní organizací, b) Statutárním městem Brnem (dále označovanými též jen jako „**Žalobci**“) a žalovaným [REDAKCE] (dále označovaným též jen jako „**Žalovaný**“), a zejména pak o sepsání mého právního stanoviska ohledně možné úspěšnosti Žalobců v Předmětné právní věci.

Pokud jde o dosavadní průběh a aktuální stav Předmětné právní věci, uvádím následující. Řízení v Předmětné právní věci bylo zahájeno dne 15. 07. 2014, kdy byla Městskému soudu v Brně doručena žaloba o odstranění staveb. Žalobu podala Správa železnic, státní organizace (tehdy označovaná ještě jako Správa železniční dopravní cesty, státní organizace) proti žalovanému [REDAKCE]; Statutární město Brno v té době ještě účastníkem řízení nebylo.

První jednání v Předmětné právní věci proběhlo až dne 19. 03. 2019. U tohoto jednání soud předně apeloval na účastníky řízení, zda není možné vyřešit jejich při smírně, nicméně následně bylo zahájeno projednávání věci, účastníci řízení přednesli svá procesní podání a soud posléze provedl důkaz listinami, které účastníci řízení označili k důkazu. Dále byli účastníci řízení poučeni o koncentraci řízení, tj. o tom, že rozhodné skutečnosti o věci samé a důkazy k jejich prokázání mohou uvést pouze do skončení prvního jednání. Na to konto účastníci řízení v závěru jednání vznesli některé další důkazní návrhy a jednání bylo za účelem dalšího dokazování odročeno na den 28. 05. 2019. Toto odročené jednání se však inkriminovaného dne nekonalo a nekonalo se ani do dnešního dne (z důvodů, které budou přiblíženy níže).

Na jaře roku 2020 přistoupilo do řízení v Předmětné právní věci jako další účastník Statutární město Brno, které od Správy železnic, státní organizace, nabylo pozemky, na nichž se nachází některé stavby dotčené žalobou v Předmětné právní věci, a následně dne 24. 06. 2020 Městský soud v Brně rozhodl svým usnesením č.j. 42 C 234/2014-270, že se všem účastníkům řízení nařizuje první setkání se zapsaným mediátorem a řízení se za tímto účelem přerušuje na dobu 3 měsíců od právní moci tohoto usnesení.

První setkání účastníků řízení se zapsaným mediátorem proběhlo s ohledem na koronavirovou pandemii až dne 24. 03. 2021, přičemž účastníci řízení se na něm žádného smírného řešení nedobrali, kdy ze strany právního zástupce Žalovaného bylo tehdy indikováno, že Žalovaný danou záležitost primárně řeší s Odborem investičním Magistrátu města Brna. Na to bylo se zapsaným mediátorem dohodnuto, že další mediační setkání (aby se vyčerpalo časové penzum 3 hodin, stanovené soudem) již vyžadovat nebude, avšak prozatím rovněž nebude podávat soudu zprávu o tom, že mediační setkání nepřineslo výsledek, a vytvoří tak účastníkům řízení časový prostor, aby spolu mohli jednat napřímo. Taková situace přitom trvá v zásadě do dnešního dne, zapsaný mediátor - lidově řečeno - ještě „nevrátil“ Předmětnou právní věc soudu.

Mám-li se dále vyjádřit k možné úspěšnosti Žalobců v Předmětné právní věci, je předně vhodné alespoň stručně rekapitulovat, oč v Předmětné právní věci jde. Žalobci jakožto vlastníci pozemků se v ní domáhají vůči Žalovanému jakožto vlastníkovi staveb, stojících na pozemcích Žalobců, odstranění těchto staveb, a to s argumentací, že jde o stavby neoprávněné, tj. že Žalovanému, respektive jeho právním předchůdcům nikdy nesvědčilo žádná občanskoprávní oprávnění, které by jim umožňovalo zřídit na předmětných pozemcích stavby. Pro úplnost nutno dodat, že všechny stavby ve vlastnictví Žalovaného měly vzniknout (tj. měly být zřízeny na pozemcích ve vlastnictví Žalobců) přede dnem 01. 01. 2014, protože jde o stavby na cizích pozemcích v režimu zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném do dne 31. 12. 2013 (dále označovaného již jen jako „**zákon č. 40/1964 Sb.**“). Problematika takových staveb se přitom podle rozhodovací praxe Nejvyššího soudu typově rozpadá do dvou základních skupinů případů.

První skupinu tvoří případy, kdy je stavba od počátku postavená neoprávněně na cizím pozemku. Druhou skupinu potom tvoří případy, kdy je stavba postavena na cizím pozemku na základě práva, které stavebníka k takové stavbě opravňuje, nicméně toto právo později zanikne. Tuto druhou skupinu případů dále rozhodovací praxe Nejvyššího soudu dělí na situace, a) kdy stavebník staví stavbu na základě práva, jež není časově omezeno, anebo stavebník se mohl důvodně domnívat, že existence jeho stavby nebude časově omezena, a b) kdy stavebník již od zahájení stavby věděl či vědět měl a mohl, že jeho právo k vybudování stavby je nebo může být časově limitováno.

Pokud jde o shora zmíněnou první skupinu případů, tj. o stavby od počátku postavené na cizích pozemcích neoprávněně, vztahuje se na ně mimo jakoukoliv pochybnost právní úprava, vtělená do ust. § 135c zákona č. 40/1964 Sb., dle které vypořádání mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem neoprávněně stavby může mít podobu odstranění stavby na náklady toho, kdo stavbu zřídil, eventuálně, pokud by odstranění stavby nebylo účelné, přikázání stavby za náhradu do vlastnictví vlastníka pozemku, pokud s tím vlastníkem pozemku souhlasí. Soud navíc může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména též zřídit za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě.

Co se týče shora zmíněné druhé skupiny případů, tj. o stavby postavené na cizích pozemcích oprávněně, je rozhodující, zda stavebník tyto stavby stavěl na základě časově neomezeného práva, které později zaniklo, nebo naopak na základě časově omezeného práva, kdy tedy předem věděl, že jeho právo je časově limitováno. V případě výstavby na základě časově neomezeného práva, které později zaniklo, nepřipouští rozhodovací praxe Nejvyššího soudu analogickou aplikaci ust. § 135c zákona č. 40/1964 Sb. a dospívá k závěru, že v takovém případě se vlastník pozemku nemůže domáhat odstranění stavby, ale jen peněžité náhrady za bezdůvodné obohacení spočívající v užívání pozemku bez právního důvodu tím způsobem, že je na něm zřízena stavba jiného vlastníka. Analogická aplikace ust. § 135c zákona č. 40/1964 Sb. dle rozhodovací praxe Nejvyššího soudu nepřichází v úvahu ani u staveb, zřízených na cizím pozemku na základě časově omezeného práva, avšak v takovém případě Nejvyšší soud dovozuje, že vystavěl-li stavebník na cizím pozemku stavbu na základě takového práva, vzal na sebe riziko, že v případě zániku takového práva bude muset stavbu na svoje náklady odstranit. V takovém případě se tedy dle rozhodovací praxe Nejvyššího soudu může vlastník pozemku domáhat odstranění stavby, ovšem nikoli podle ust. § 135c zákona č. 40/1964 Sb., nýbrž dle ust. § 126 odst. 1 téhož zákona.

V Předmětné právní věci Žalobci tvrdí, že všechny stavby Žalovaného, umístěné na jejich pozemcích, jsou stavbami neoprávněnými, zřízenými přede dnem 01. 01. 2014, protože by se vypořádání vztahů mezi Žalobci a Žalovaným mělo řídit ust. § 135c zákona č. 40/1964 Sb., přičemž Žalobci navrhují, aby bylo postupováno dle odstavce 1 citovaného zákonného ustanovení a aby tudíž stavby ve vlastnictví Žalovaného byly odstraněny.

V souladu s názorem [redacted] právničky Správy železnic, státní organizace, vyjádřeném v jejím písemném stanovisku ze dne 26. 04. 2022, se však domnívám, že pokud jde o stavbu v části obce Trnitá, č.p. 432, stojící na pozemku parc. č. 766 v katastrálním území Trnitá, mohla by tato stavba v konečném důsledku být posouzena jako oprávněná. Z listinných důkazů, shromážděných v Předmětné právní věci, totiž vyplývá, že tato stavba byla zřízena ještě před rokem 1950, a to s největší pravděpodobností rodinou Langů, která vlastnila pozemky v inkriminovaném území, kdy dle tehdejší právní úpravy (tj. konkrétně do dne 01. 01. 1951) byly stavby součástí pozemků. Byla-li tedy předmětná stavba zřízena tehdejšími vlastníky pozemků v režimu *superficies solo cedit*, lze již z tohoto samotného faktu usuzovat, že šlo o stavbu oprávněnou a že se její tehdejší stavebníci mohli důvodně domnívat, že její existence nebude časově omezena (kdy tato stavba jako věc v právním smyslu vlastně ani neexistovala, neb byla součástí pozemku). Lze tedy přitakat obavám [redacted] že by soud stavbu v části obce Trnitá, č.p. 432, stojící na pozemku parc. č. 766 v katastrálním území Trnitá, mohl posoudit jako stavbu oprávněnou, zřízenou s tím vědomím, že její existence nebude časově omezena. V takovém případě by potom ve smyslu rozhodovací praxe Nejvyššího soudu nepřicházelo do úvahy nařízení odstranění stavby, nýbrž by se Žalobci mohli vůči Žalovanému domáhat toliko peněžité náhrady za bezdůvodné obohacení, které Žalovanému jakožto vlastníkovi stavby užíváním pozemku bez právního důvodu vzniká (což ostatně Žalobci, pakliže je mi známo, v souběžném soudním řízení s úspěchem činí).

Ve vztahu ke zbývajícím stavbám ve vlastnictví Žalovaného, jež jsou dotčeny žalobou v Předmětné právní věci, lze v souladu [redacted] konstatovat, že listinné důkazy, doposud shromážděné v Předmětné právní věci, svědčí spíše tomu, že jde o stavby neoprávněné.

Na tomto místě bych, nicméně, rád poukázal na to, že se ze žaloby v Předmětné právní věci, formulované a podané Správou železnic, státní organizací, podává, že v minulosti dne 27. 11. 2006 byla mezi Českou republikou - Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových jako pronajímatelem na straně jedné a Žalovaným jako nájemcem na straně druhé uzavřena smlouva o nájmu nemovitostí, jejímž předmětem byl nájem pozemků parcelních čísel 765/1, 765/2 a 766, vše v katastrálním území Trnitá (dále označovaná již jen jako „Nájemní smlouva“). Nájemní smlouvu, bohužel, nemám ve svém advokátním spise k dispozici, nicméně pokud byla sjednána mimo jiné proto, aby Žalovanému svědčil právní titul pro užívání pozemků tím způsobem, že jsou na nich umístěny stavby v jeho vlastnictví (což lze předpokládat zejména ve vztahu k pozemkům parcelních čísel 765/2 a 766 v katastrálním území Trnitá, kteréžto jsou zastavěny stavbami ve vlastnictví Žalovaného v celé jejich výměře), potom musím poukázat na rozsudek Nejvyššího soudu spisové značky 22 Cdo 2439/2018, který je ve vztahu ke stavbám zřízeným na dvou posledně zmíněných pozemcích navýsost relevantní.

V citovaném rozsudku Nejvyšší soud judikoval, že byt stavba vznikla jako neoprávněná, skutečnost, že mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku vznikl obligační (nájemní) vztah, vylučuje aplikaci ust. § 135c zákona č. 40/1964 Sb., a to dokonce i poté, co tento obligační vztah zanikl. Nejvyšší soud dále postuloval, že z pohledu vypořádání vzájemných vztahů mezi stavebníkem a vlastníkem pozemku se právní vztahy po skončení dočasného oprávnění u staveb, původně zřízených bez právního titulu k pozemku, řídí shodnými pravidly jako u staveb, zřízených od počátku na cizím pozemku oprávněně.

Výše prezentované závěry Nejvyššího soudu mohou dopadat zejména na stavbu bez čísla popisného nebo evidenčního, stojící na pozemku parc. č. 765/2 v katastrálním území Trnitá. Byť byla tato stavba s největší pravděpodobností zřízena neoprávněně, lze mít za to, že tím, že mezi vlastníkem pozemku jako pronajímatelem a vlastníkem stavby jako nájemcem byl v roce 2006 sjednán Nájemní smlouvou nájemní vztah k předmětnému pozemku (kdy nájem je ze své podstaty dočasný), je nyní třeba z pohledu vypořádání vzájemných vztahů mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby nahlížet na stavbu umístěnou na předmětném pozemku jako na stavbu oprávněnou, a to navzdory tomu, že nájem dle Nájemní smlouvy již zanikl (skončil na podkladě výpovědi pronajímatele ke dni 30. 11. 2008). Právě uvedené však paradoxně svědčí spíše Žalobcům, neb v takovém případě sice není možné ve vztahu ke stavbě bez čísla popisného nebo evidenčního, stojící na pozemku parc. č. 765/2 v katastrálním území Trnitá, aplikovat ust. § 135c zákona č. 40/1964 Sb., je však možné domáhat se odstranění předmětné stavby dle ust. § 126 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb. Výhodou postupu dle ust. § 126 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb. je pro Žalobce to, že posouzení věci skrze toto konkrétní zákonné ustanovení nepřipouští jiný způsob vypořádání vztahů mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby než je odstranění stavby, zatímco při aplikaci ust. § 135c zákona č. 40/1964 Sb. může soud rovněž nařídít odstranění stavby, ale stejně tak může poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby uspořádat i jinak (srovnej ust. § 135c odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb.).

Je otázkou, jestli lze právní závěry, vyslovené v rozsudku Nejvyššího soudu spisové značky 22 Cdo 2439/2018, vztáhnout i na stavbu v části obce Trnitá, č.p. 432, stojící na pozemku parc. č. 766 v katastrálním území Trnitá, kterážto se jeví být stavbou zřízenou od počátku oprávněně a navíc s vědomím stavebníka, že její existence nebude časově omezena, jakož i na dvě zbylé stavby bez čísla popisného nebo evidenčního, které se ke dni uzavření Nájemní smlouvy nacházely minimálně zčásti na pozemku parc. č. 765/1. V případě posledně zmíněných dvou zbylých staveb se kloním spíše k tomu závěru, že nejsou-li v Nájemní smlouvě vůbec zmiňovány (což je výslovně tvrzeno v žalobě v Předmětné právní věci), pak by asi bylo problematické aplikovat na ně právní závěry zmíněného judikátu, neb tento judikát vychází z toho, že obligační (nájemní) vztah je sjednán mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby proto, aby vlastník stavby měl právní titul pro užívání pozemku tím způsobem, že je na něm umístěna jeho stavba.

Doposud uvedené skutečnosti tedy jde stručně sumarizovat následovně:

1. Pokud je o stavbu v části obce Trnitá, č.p. 432, stojící na pozemku parc. č. 766 v katastrálním území Trnitá, jedná se s velkou pravděpodobností o stavbu oprávněnou, zřízenou na pozemku přede dnem 01. 01. 2014 na základě časově neomezeného práva, které později zaniklo, kdy je však otázkou, zda uzavřením Nájemní smlouvy Žalovaný *de iure* neaproboval, že právo užívat pozemek pro umístění stavby bude časově omezeno.
2. Co se týče stavby bez čísla popisného nebo evidenčního, stojící na pozemku parc. čísla 765/2 v katastrálním území Trnitá, jde s největší pravděpodobností o stavbu neoprávněnou, avšak v důsledku sjednání Nájemní smlouvy je na ni pro účely vypořádání vztahů mezi Žalobci a Žalovaným třeba pohlížet jako na stavbu oprávněnou s tím, že oprávnění pro umístění stavby na pozemku bylo časově omezeno a již zaniklo (nájem dle Nájemní smlouvy byl vypovězen a skončil).
3. Ke dvěma zbylým stavbám bez čísla popisného nebo evidenčního, stojícím na pozemku parc. č. 765/3 a na části pozemku parc. č. 765/1 v katastrálním území Trnitá, lze dodat, že tyto stavby jsou s největší pravděpodobností neoprávněné.

Z toho plyne že:

- u stavby ad 1. v případě, že tato bude soudem posouzena jako oprávněná a zřízená na základě časově neomezeného práva, bude žaloba na odstranění stavby zamítnuta; na druhou stranu, vyhodnotí-li soud s ohledem na nájem dle Nájemní smlouvy danou stavbu jako oprávněnou, zřízenou však na základě časově omezeného práva, mělo by být žalobě na odstranění stavby vyhověno, ovšem nikoli s odkazem na ust. § 135c zákona č. 40/1964 Sb., nýbrž s odkazem na ust. § 126 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb.;

- u stavby ad 2. lze dle mého názoru očekávat, že tato bude s ohledem na nájem dle Nájemní smlouvy v konečném důsledku posouzena jako oprávněná, avšak zřízená na základě časově omezeného práva, kdy v takovém případě by mělo být žalobě na odstranění stavby vyhověno dle ust. § 126 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb.; na druhou stranu, byla-li by tato stavba soudem posouzena jako neoprávněná, pak by přicházela v úvahu aplikace ust. § 135c zákona č. 40/1964 Sb., kdy v takovém případě by žalobě na odstranění stavby mohlo být vyhověno, avšak soud by stejně tak mohl uspořádat poměry mezi Žalobci a Žalovaným i jinak (srov. ust. § 135c odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb.);
- u stavby ad 3. lze dle mého názoru presumovat, že budou posouzeny jako neoprávněné a soud tedy ve vztahu k nim bude aplikovat ust. § 135c zákona č. 40/1964 Sb.; i v tomto případě však platí, že uspořádání poměrů mezi Žalobci a Žalovaným nemusí nutně spočívat v odstranění staveb, nýbrž tyto poměry mohou být ve smyslu citovaného zákonného ustanovení uspořádány i jinak.

Právě v posledně zmíněném ohledu přitom nelze přehlížet předběžný názor soudu na věc, zachycený v protokolu o jednání před soudem prvního stupně, konaném v Předmětné právní věci dne 19. 03. 2019. Při tomto jednání soud zdůraznil, že co se týká nejméně dvou ze čtyř staveb dotčených žalobou, dokazování povede hluboko do historie za uplatnění příslušných předpisů platných v době vzniku staveb, a současně výslovně upozornil, že nemusí akceptovat navržený způsob vyřešení majetkoprávní situace mezi účastníky řízení, vyplývající z petitu žaloby, a že věc může být rozhodnuta i jinak dle ust. § 135c zákona č. 40/1964 Sb., přičemž nemusí vůbec dojít k uložení povinnosti odstranit stavby (v tomto ohledu dále odkazují i na již zmíněné písemné stanovisko [redacted] v němž jmenovaná podrobně rozebírá, jaké skutkové okolnosti soudy berou v potaz při rozhodování o tom, zda na podkladě ust. § 135c zákona č. 40/1964 Sb. nařídí odstranění stavby, či zda uspořádají poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby jinak; osobně jsem toho názoru, že v Předmětné právní věci by bylo lze shledat vícero skutkových okolností svědčících tomu, aby vůči Žalovanému nebylo postupováno nejtvrdějším způsobem, tj. nařízením odstranění staveb, kdy asi nejvýznamnější takovou skutkovou okolností je fakt, že Česká republika jakožto vlastník pozemků v minulosti po dobu několika desítek let proti stavební činnosti na pozemcích naprosto žádným způsobem nebrojila).

Soud dále v rámci prezentace svého předběžného názoru na věc dodal, že v rámci řízení v Předmětné právní věci nebude řešena jenom otázka oprávněnosti výstavby předmětných staveb, ale samozřejmě i otázka vlastnictví k jednotlivým stavbám, přičemž však upozornil, že nebude vydávat jakékoliv dílčí deklaratorní rozhodnutí o vlastnictví staveb.

Mám-li se veskrze okrajově vyjádřit právě i k otázce vlastnictví staveb, tj. k tomu, zda Žalovaný vůbec je vlastníkem staveb, uvádím, že odpověď na tuto otázku konkrétně ve vztahu ke stavbě v části obce Trnitá, č.p. 432, stojící na pozemku parc. č. 766 v katastrálním území Trnitá, není úplně jednoduchá. V listinných důkazech, které byly v Předmětné právní věci shromážděny, totiž nelze přehlédnout, že kupní smlouva, která byla uzavřena mezi KONZUMEM BRNO, spotřebním družstvem, jako prodávajícím na straně jedné a panem [redacted] (právním předchůdcem Žalovaného) jako kupujícím na straně druhé dne 17. 11. 1998 a jejímž předmětem byl úplatný převod vlastnického práva ke stavbě v části obce Trnitá, č.p. 432, stojící na pozemku parc. č. 766 v katastrálním území Trnitá, byla sjednána shora jmenovaným spotřebním družstvem v době, kdy toto družstvo mělo již několik měsíců odňato právo trvalého užívání předmětné stavby (toto právo bylo jmenovanému spotřebnímu družstvu odňato rozhodnutím Okresního úřadu Brno-venkov ze dne 06. 02. 1998, sp. zn. Fin. II/2204/97/1361/Má, a to ke dni 28. 02. 1998. Z toho by šlo usuzovat, že zmíněná kupní smlouva byla absolutně neplatným právním úkonem, jímž jmenované spotřební družstvo převádělo na pana Františka Černého více práv, než samo mělo. Byl-li však pan [redacted] v dobré víře, že nabývá věc od vlastníka (kdy tuto jeho dobrou víru zcela jistě byl způsobilý založit tehdejší zápis v katastru nemovitostí), je možno pohlížet na předmětnou kupní smlouvu minimálně jako na putativní titul, který založil oprávněnou držbu pana [redacted] k předmětné stavbě. Pakliže potom tato oprávněná držba nerušeně trvala až do roku 2005, kdy pan František Černý převedl předmětnou stavbu na Žalovaného, a pakliže byl Žalovaný rovněž v dobré víře, že nabyl věc od vlastníka, a pokračoval v oprávněné držbě předmětné stavby po dobu dalších mnoha let, během nichž tato držba nebyla nijak a nikým zpochybňována a narušena, lze uzavřít, že i kdyby právní titul, na jehož podkladě byla předmětná stavba převedena do vlastnictví Žalovaného, nebyl platný, Žalovaný nejpozději na sklonku roku 2008 (tj. po uplynutí desetileté vydržecí doby ve smyslu ust. § 134 zákona č. 40/1964 Sb.) vlastnické právo k předmětné stavbě vydržel. Jsem tedy toho názoru, že i kdyby byla zpochybněna platnost převodní smlouvy mezi KONZUMEM BRNO, spotřebním družstvem, a panem [redacted] a tím následně i platnost převodní smlouvy mezi panem [redacted] a Žalovaným, neměnilo by to ničeho na tom, že Žalovaný přinejmenším od konce roku 2008 je právoplatným vlastníkem předmětné stavby. V tomto směru ještě možno dodat, že případné zpochybnění vlastnického práva Žalovaného k předmětné stavbě by v řízení v Předmětné právní věci nemělo pro Žalobce žádný pozitivní efekt, neb by to v tomto řízení znamenalo pouze a výlučně to, že ve vztahu k požadavku Žalobců na odstranění předmětné stavby by Žalovaný nebyl pasivně legitimován.

S odkazem na vše výše vylíčené tedy úplným závěrem shrnuji, že šance Žalobců na plný úspěch v Předmětné právní věci (jímž se rozumí dosažení takového rozhodnutí soudu, které Žalovanému uloží povinnost odstranit všechny žalobou dotčené stavby) jsou spíše průměrné, respektive v Předmětné právní věci existuje celá řada proměnných, které mohou vést k tomu, že Žalobci plného úspěchu v Předmětné právní věci nedosáhnou (ať již jejich případný neúspěch bude spočívat v tom, že žaloba bude zcela zamítnuta, nebo v tom, že soud zvolí jiný způsob uspořádání poměrů mezi Žalobci a Žalovaným ve smyslu ust. § 135c zákona č. 40/1964 Sb.).

Jsem proto rozhodně toho názoru, že přistoupí-li Statutární město Brno v dané situaci k tomu, že se se Žalovaným dohodne na nějakém smírném vyřešení Předmětné právní věci, nepůjde ze strany Statutárního města Brna ve vztahu k Žalovanému o žádné přehnané *beneficium* či snad dokonce o to, že by Statutární město Brno *apriori* rezignovalo na nějaká práva, která by mu jinak byla soudem zaručeně přiznána. Tak věc z mého pohledu určitě nestojí a jakékoli smírné vyřešení Předmětné právní věci, akceptovatelné pro všechny zúčastněné strany, je bezpochyby lepší, než mnoho let trvající soudní pře, v níž vyhlídky Žalobců na plný úspěch nejsou nikterak jisté.

V Brně dne 27. dubna 2022

Mgr. Jan Burdych, advokát, v.r.

**Mgr. Jan
Burdych** Digitálně podepsal
Mgr. Jan Burdych
Datum: 2022.04.27
21:19:14 +02'00'

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno

IČO: 44992785

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. účtu: 111 246 222/0800

variabilní symbol: _____

(dále také jen jako „Kupující“)

a

adresa bydliště: _____
bankovní spojení: _____
č. účtu: _____

(dále také jen jako „Prodávající“)

(Kupující a Prodávající dále společně jen jako „smluvní strany“)

Smluvní strany dospěly ke vzájemné a úplné shodě o všech níže uvedených skutečnostech a uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen jako „občanský zákoník“) tuto *Kupní smlouvu* (dále jen jako „smlouva“).

I.

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:
 - stavby č.p. 432, jiná stavba, stojící na pozemku p.č. 766
 - stavby bez č.p./č.e., jiná stavba, stojící na pozemku p.č. 765/2
 - stavby bez č.p./č.e., jiná stavba, stojící na pozemku p.č. 765/3 a p.č. 765/7vše v k.ú. Trnitá, které jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 401, obec Brno, okres Brno-město.
2. Prodávající dále prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:
 - stavby stojící na pozemku p.č. 765/2 a p.č. 765/4
 - stavby stojící na pozemku p.č. 765/1, p.č. 765/5 a p.č. 765/6vše v k.ú. Trnitá, které nejsou zapsané v katastru nemovitostí.
3. Stavby uvedené v odst. 1 a 2 tohoto článku smlouvy společně dále jen jako „Předmět koupě“.
4. Kupující prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků:
 - p.č. 765/1, ostatní plocha, jiná plocha,
 - p.č. 765/2, zastavěná plocha a nádvoří
 - p.č. 765/4, ostatní plocha, jiná plocha
 - p.č. 765/5, ostatní plocha, jiná plocha
 - p.č. 765/7, zastavěná plocha a nádvoří
 - p.č. 766, zastavěná plocha a nádvořívše v k.ú. Trnitá, které jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001, obec Brno, okres Brno-město (dále jen jako „Pozemky“).

Kupující pro úplnost konstatuje, že vlastníkem pozemků p.č. 765/3 a 765/6 v k.ú. Trnitá uvedených v odst. 1 a 2 tohoto článku smlouvy, je Česká republika a Správa železnic, státní organizace je příslušná hospodařit s tímto majetkem.

5. Kupující prohlašuje, že má v úmyslu realizovat stavbu s názvem „*Tramvaj Plotní – soubor staveb*“ a stavbu „*EUROPOINT Brno – městská infrastruktura*“, v rámci akce „*Přestavba železničního uzlu Brno*“, která zahrnuje komplexní přestavbu železniční infrastruktury v Brně, výstavbu navazující městské infrastruktury a rozvoj dotčeného území tzv. Jižní čtvrti, a která je jedním z nejvýznamnějších rozvojových projektů na území města Brna. Za účelem úspěšné realizace tohoto projektu si Kupující opatřuje touto smlouvou vlastnická práva ke stavbám uvedeným v odst. 1 a 2 tohoto článku smlouvy ve vlastnictví Prodávajícího.
6. Smluvní strany prohlašují, že v souvislosti s uzavřením této smlouvy bude mezi smluvními stranami současně uzavřena i *Dohoda o narovnání*, na základě které dojde mezi smluvními stranami k narovnání sporných práv a povinností a k dohodě o ukončení soudních sporů (dále jen jako „*Dohoda o narovnání*“), a dále *Smlouva o smlouvě budoucí nájemní*, kterou si smluvní strany dohodnou podmínky, za kterých poskytne Kupující jako budoucí pronajímatel Prodávajícímu jako budoucímu nájemci na základě nájemní smlouvy do dočasného užívání Předmět koupě a Pozemky za účelem jejich vyklizení (dále jen „*Smlouva o smlouvě budoucí nájemní*“).

II.

1. Prodávající touto smlouvou úplatně převádí na Kupujícího vlastnické právo k Předmětu koupě a Kupující Předmět koupě za sjednanou kupní cenu kupuje a nabývá do svého vlastnictví, jinými slovy se Prodávající touto smlouvou ve smyslu ustanovení § 2079 občanského zákoníku zavazuje, že Kupujícímu odevzdá Předmět koupě a umožní mu k němu nabýt vlastnické právo, a Kupující se zavazuje, že Předmět koupě převezme a zaplatí za něj Prodávajícímu sjednanou kupní cenu.
2. Společně s převodem Předmětu koupě dle odst. 1 tohoto článku přejde na Kupujícího i vlastnické právo k veškerému příslušenství a nedílným součástem Předmětu koupě, které tvoří zejména: přípojky inženýrských sítí (kanalizace, vodovod, plyn, elektřina), vodoměrné šachty, zpevněné plochy, oplocení včetně vjezdové brány a zeď směrem do ulice Plotní.

III.

1. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně za Předmět koupě ve výši 17.000.000 Kč (slovy: sedmáct milionů korun českých). Dodání Předmětu koupě není předmětem DPH, Prodávající nejedná při dodání Předmětu koupě jako osoba povinná k dani. Kupní cena bude uhrazena za podmínek uvedených v odst. 3 a 4 tohoto článku smlouvy.
2. Smluvní strany prohlašují, že na základě Dohody o narovnání uzavřené mezi Prodávajícím a Kupujícím současně s touto smlouvou, se Prodávající zavazuje zaplatit Kupujícímu částku ve výši 2.399.444,-Kč za užívání Pozemků bez právního důvodu za příslušné období včetně zákonného úroku z prodlení.
3. Dohodou smluvních stran se započítává pohledávka Prodávajícího vůči Kupujícímu na zaplacení kupní ceny dle odst. 1 tohoto článku smlouvy na straně jedné a pohledávka Kupujícího vůči Prodávajícímu na zaplacení plnění za užívání Pozemků bez právního důvodu dle odst. 2. tohoto článku na straně druhé v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí, a to ke dni jejich splatnosti, tj. ke dni podání návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí dle této smlouvy. Po provedení zápočtu zanikne pohledávka Kupujícího vůči Prodávajícímu na zaplacení plnění za užívání Pozemků bez právního důvodu dle odst. 2. tohoto článku v celém rozsahu a pohledávka Prodávajícího vůči Kupujícímu na zaplacení kupní ceny dle odst. 1. bude činit ve zbývajícím rozsahu částku ve výši 14.600.556,-Kč (slovy: čtrnáct milionů šest set tisíc pět set padesát šest korun českých).

4. Kupující zaplatí Prodávajícímu kupní cenu ve zbývajícím rozsahu dle odst. 3. tohoto článku ve výši **14.600.556,-Kč** Kč na bankovní účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy takto:

- a. část ve výši 13.800.556,-Kč bude zaplacená do 15 (patnácti) kalendářních dnů poté, co Kupující obdrží z příslušného katastrálního úřadu vyrozumění o provedeném vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě této smlouvy, a to za předpokladu, že na výpisu z katastru nemovitostí vyhotovenému k tomuto dni bude v části „A“ zapsán Kupující jako výlučný vlastník staveb uvedených v čl. I., odst. 1 této smlouvy (a to ať již tyto stavby budou zapsány v katastru nemovitostí jako samostatné nemovité věci nebo jako součásti pozemků) a dále bude Předmět koupě prost všech práv třetích osob, tj. v části „C“ a „D“ listu vlastnictví a v části „Plomby a upozornění“ listu vlastnictví bude bez zápisu;
- b. část ve výši 800.000,-Kč bude zaplacená do patnácti (15) kalendářních dnů poté, co na příslušný bankovní účet Pronajímatele bude připsáno v celé souhrnné výši plnění z titulu bezdůvodného obohacení a nájemného na základě nájemní smlouvy, jež bude uzavřena za podmínek stanovených ve Smlouvě o smlouvě budoucí nájemní.

Pro případ, že toto plnění z titulu bezdůvodného obohacení a nájemného na základě nájemní smlouvy nebude zaplacené řádně a včas, sjednává se, že Pronajímatel přistoupí bez zbytečného odkladu k jednostrannému započtení této pohledávky proti pohledávce z titulu kupní ceny ve zbývajícím rozsahu ve výši 800.000,-Kč na základě této smlouvy. Případný rozdíl vzniklý po provedení zápočtu Prodávající uhradí Kupujícímu do patnácti (15) kalendářních dnů po provedení zápočtu.

Pro případ, že nebude uzavřena nájemní smlouva na základě podmínek stanovených ve Smlouvě o smlouvě budoucí nájemní z jakéhokoliv důvodu, sjednává se, že Kupující přistoupí bez zbytečného odkladu k jednostrannému započtení pohledávky z titulu bezdůvodného obohacení, na kterou mu vznikne nárok vůči Prodávajícímu v důsledku užívání Předmětu koupě a Pozemků bez právního důvodu proti pohledávce z titulu kupní ceny ve zbývajícím rozsahu ve výši 800.000,-Kč na základě této smlouvy. Případný rozdíl vzniklý po provedení zápočtu Prodávající uhradí Kupujícímu do patnácti (15) kalendářních dnů po provedení zápočtu.

Prodávající bere na vědomí, že Kupující je oprávněn přistoupit bez zbytečného odkladu k jednostrannému započtení pohledávek, na které mu případně vznikne nárok na základě této smlouvy a/nebo Smlouvy o smlouvě budoucí nájemní proti pohledávce z titulu kupní ceny ve zbývajícím rozsahu ve výši 800.000,-Kč na základě této smlouvy. Případný rozdíl vzniklý po provedení zápočtu Prodávající uhradí Kupujícímu do patnácti (15) kalendářních dnů po provedení zápočtu.

5. Smluvní strany prohlašují, že uhrazením kupní ceny dle odst. 3. a 4. tohoto článku smlouvy a splněním dalších povinností stran vyplývajících z této smlouvy, budou veškeré práva a povinnosti smluvních stran v souvislosti s převodem Předmětu koupě dle této smlouvy a úhradou kupní ceny vypořádány a v této souvislosti vůči sobě nemají smluvní strany žádné další nároky a pohledávky.

IV.

1. Kupující bere na vědomí, že v souladu s ustanovením § 3059 ve spojení s ustanovením §3056 až 3058 občanského zákoníku, má Česká republika, Správa železnic, státní organizace, která má právo hospodaření, jako vlastník pozemku p.č. 765/3 k.ú. Trnitá zákonné předkupní právo ke stavbě bez čp/če, jiné stavbě, jejíž převážná část je zřízena na tomto pozemku a menší část dále na pozemku Prodávajícího p.č. 765/7 k.ú. Trnitá.

Tato kupní smlouva je tedy v souladu s ustanovením § 2145 občanského zákoníku uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva. V případě, že bude splněna tato rozvazovací podmínka platí, že okamžikem řádného uplatnění předkupního práva předkupníkem (Českou republikou, Správou železnic, státní organizací, která má právo hospodaření), právní následky jednání mezi Prodávajícím a Kupujícím ve vztahu ke stavbě bez čp/če, jiné stavbě, jejíž převážná část je zřízena na pozemku p.č. 765/3 k.ú. Trnitá na základě této smlouvy pomínou a smlouva se v této části ruší. Smluvní strany jsou v takovém případě povinny vrátit si bez zbytečného odkladu vše, co si navzájem na základě této smlouvy plnily.

2. Z dohodnuté kupní ceny dle článku III. odst. 1 této smlouvy připadá na stavbu bez čp/če, jinou stavbu, jejíž převážná část je zřízena na pozemku p.č. 765/3 k.ú. Trnitá a menší část na pozemku p.č. 765/7 k.ú. Trnitá částka ve výši 1.667.840,-Kč (slovy: jeden milion šest set šedesát sedm tisíc osm set čtyřicet korun českých).
3. Pro případ, že bude splněna rozvazovací podmínka dle odst. 1 tohoto článku smlouvy, to znamená uplatní-li předkupník předkupní právo ke stavbě bez čp/če, jiné stavbě, zřízené v převážné části na pozemku p.č. 765/3 k.ú. Trnitá, se snižuje dohodnutá kupní cena za Předmět koupě (vyjma stavby bez č.p./č.e., jiná stavba, stojící na pozemku p.č. 765/3 a p.č. 765/7), na částku ve výši 15.332.160,-Kč.
4. V tomto případě se dohodou smluvních stran započítává pohledávka Prodávajícího vůči Kupujícímu na zaplacení kupní ceny ve výši 15.332.160,-Kč na straně jedné a pohledávka Kupujícího vůči Prodávajícímu na zaplacení plnění za užívání Pozemků bez právního důvodu dle čl. III. odst. 2. ve výši 2.399.444,-Kč na straně druhé v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí, a to ke dni jejich splatnosti, tj. ke dni podání návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí dle této smlouvy. Po provedení zápočtu zanikne pohledávka Kupujícího vůči Prodávajícímu na zaplacení plnění za užívání Pozemků bez právního důvodu ve výši 2.399.444,-Kč v celém rozsahu a pohledávka Prodávajícího vůči Kupujícímu na zaplacení kupní ceny dle odst. 3. tohoto článku smlouvy bude činit ve zbývajícím rozsahu částku ve výši 12.932.716,-Kč (slovy: dvanáct milionů devět set třicet dva tisíc sedm set šestnáct korun českých).
5. Kupující zaplatí Prodávajícímu kupní cenu ve zbývajícím rozsahu dle odst. 4. tohoto článku ve výši 12.932.716,-Kč Kč na bankovní účet Prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy do 15 (patnácti) kalendářních dnů poté, co Kupující obdrží z příslušného katastrálního úřadu vyrozumění o provedeném vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na podkladě této smlouvy, a to za předpokladu, že na výpisu z katastru nemovitostí vyhotovenému k tomuto dni bude v části „A“ zapsán Kupující jako výlučný vlastník staveb uvedených v čl. I., odst. 1 této smlouvy (a to ať již tyto stavby budou zapsány v katastru nemovitostí jako samostatné nemovité věci nebo jako součásti pozemků) a dále budou tyto stavby prosty všech práv třetích osob, tj. v části „C“ a „D“ listu vlastnictví a v části „Plomby a upozornění“ listu vlastnictví bude bez zápisu.
6. Smluvní strany pro úplnost shodně prohlašují, že ve vztahu ke stavbě uvedené v článku I., odst. 2 této smlouvy stojící na pozemku p.č. 765/1, p.č. 765/5 a p.č. 765/6 v k.ú. Trnitá, která není zapsaná v katastru nemovitostí, má v souladu s ustanovením § 3059 ve spojení s ustanovením §3056 až 3058 občanského zákoníku zákonné předkupní právo Kupující jako vlastník pozemku p.č. 765/1 k.ú. Trnitá, na němž je zřízena převážná část této stavby, když menší část je dále zřízena na pozemku Kupujícího p.č. 765/5 a na pozemku p.č. 765/6 k.ú. Trnitá, který je ve vlastnictví České republiky a Správa železnic, státní organizace má k němu právo hospodaření.

V.

1. Prodávající prohlašuje, že je sám oprávněn s Předmětem koupě nakládat, že není v nakládání s ním nijak omezen, speciálně pak, že na Předmětu koupě neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, nájemní práva, pachtovní práva či jiné závazky, omezující jeho vlastnická práva.
2. Prodávající prohlašuje, že mu nejsou známy žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně Předmětu koupě zakládaly výše uvedená práva, jež nejsou doposud zapsána v katastru nemovitostí (pokud se tam zapisují) a ani nejsou Prodávajícím u příslušného katastrálního úřadu ohledně Předmětu koupě podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.
3. Prodávající se zavazuje, že do dne provedení vkladu práva dle této smlouvy k Předmětu koupě, nezřídí ve prospěch třetích osob žádná výše uvedená práva a ani jinak Předmět koupě nezatíží.
4. Prodávající prohlašuje, že jeho vlastnické právo k Předmětu koupě není nikým zpochybňováno, vyjma sporů uvedených v Dohodě o narovnání, a že ke dni uzavření této smlouvy mu není známo zahájení jakýchkoliv restitučních, vyvlastňovacích, exekučních nebo jiných řízení. Prodávajícímu také nejsou známy žádné existující či hrozící nároky třetích osob, které by mohly mít vliv na nabytí vlastnického práva Kupujícího k Předmětu koupě.

5. V případě, že se kterékoli z výše uvedených prohlášení Prodávajícího ukáže jako nepravdivé, a to bez ohledu na jeho zavinění, nebo pokud Kupující nabude Předmět koupě s jakýmkoli omezením vlastnického práva, s výjimkou omezení vzniklých z důvodů na straně Kupujícího, je Kupující oprávněn od této smlouvy za podmínek dle tohoto odstavce odstoupit. Kupující má právo od této smlouvy odstoupit i v případě, že se nestane vlastníkem všech Staveb tvořících Předmět koupě (vyjma případu dle čl. IV. této smlouvy). Nárok Kupujícího na odstoupení dle tohoto odstavce vzniká, pouze pokud Prodávající důvod pro odstoupení neodstraní na podkladě písemné výzvy Kupujícího k nápravě ve lhůtě tří (3) měsíců ode dne obdržení výzvy Kupujícího.

VI.

1. Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu koupě.
2. V souladu s ust. § 1105 občanského zákoníku, nabývá Kupující Stavby uvedené v čl. I., odst. 1 smlouvy včetně jejich součástí a příslušenství do svého vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí provedeným na základě této smlouvy a stavby nezapsané v katastru nemovitostí uvedené v čl. I., odst. 2 smlouvy, dnem účinnosti této smlouvy.
3. Návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, podá Kupující.
4. Správní poplatek za návrh na povolení vkladu práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí uhradí Kupující.
5. 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.
6. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádné skutečnosti, která by v důsledku uzavření této smlouvy mohla mít za následek neplatnost převodu Předmětu koupě, nebo která by platnost takového úkonu mohla zpochybnit či ohrozit.
7. V případě, že katastrální úřad přeruší řízení o vkladu věcného práva založeného touto smlouvou z jakéhokoliv důvodu, zavazují se smluvní strany poskytovat si vzájemnou součinnost, zejména jsou povinny doložit v termínu stanoveném ve výzvě katastrálního úřadu potřebné doklady a učinit podání za účelem odstranění vad a nedostatků smlouvy a/nebo návrhu na vklad a učinit veškeré další nezbytné právní úkony při odstraňování možných překážek, jež by uskutečnění vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí bránily.
8. Nebude-li na základě této smlouvy povolen vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí z jakéhokoliv důvodu, zavazuje se Prodávající, že s Kupujícím uzavře novou kupní smlouvu, jejímž obsahem bude převod vlastnického práva k Předmětu koupě za podmínek uvedených v této smlouvě, a to nejpozději do tří (3) měsíců ode dne pravomocného rozhodnutí o zastavení řízení, resp. zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu, a v případě, že bude nutné smlouvu znovu projednat kolektivními orgány města Brna, nejpozději do šesti (6) měsíců ode dne pravomocného rozhodnutí o zastavení řízení, resp. zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu. V nové kupní smlouvě budou vady vytýkané katastrálním úřadem odstraněny a bezvadná ustanovení původní kupní smlouvy budou beze změn transformována do nové kupní smlouvy.

VII.

1. Smluvní strany se dohodly, že Předmět koupě bude Kupujícím protokolárně předán ve lhůtě třiceti (30) dní ode dne, kdy Kupující obdrží z příslušného katastrálního úřadu vyrozumění o provedeném vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na podkladě této smlouvy. Ve stejné lhůtě se Prodávající, který je současně fyzickou osobou – podnikatelem, zavazuje změnit své sídlo tak, že se toto již nebude nacházet na adresním místě Plotní 432/37, 602 00 Brno - Trnitá a tuto změnu Kupujícím doložit. Pro případ prodloužení Prodávajícího se splněním této povinnosti změnit sídlo podnikání, se Prodávající zavazuje zaplatit Kupujícím smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý jeden (1) den prodloužení. Uhrazením smluvní pokuty není

dotčeno právo Kupujícího požadovat náhradu škody převyšující výši smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení.

2. Předání proběhne v místě, kde se Předmět koupě nachází a v čase navrženém Kupujícím. Smluvní strany jsou si při předání povinny poskytnout veškerou potřebnou součinnost a spolupráci.
3. V případě, že z jakéhokoliv důvodu k předání Předmětu koupě nedojde ve lhůtě dle odst. 1 tohoto článku, má se Předmět koupě za předaný marným uplynutím této lhůty.
4. Užítky, ale také nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení Předmětu koupě přecházejí na Kupujícího okamžikem předání Předmětu koupě Kupujícímu dle odst. 1 nebo odst. 3 tohoto článku smlouvy.

VIII.

1. Právní vztahy mezi smluvními stranami touto smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména občanským zákoníkem.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
3. Tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv uveřejněna v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Kupující zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne jejího uzavření. Smluvní strany zároveň prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
4. Prodávající bere na vědomí, že Kupující je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Prodávající tedy bere na vědomí, že Kupující je při nakládání s veřejnými prostředky povinen dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (zejména ustanovení § 9 odst. 2 tohoto zákona) a ustanovení zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, která se vztahují na Kupujícího jako na územní samosprávný celek.
5. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li tato smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost ostatních ustanovení. Na místo neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřeném v této smlouvě. Totéž platí i v případě mezer této smlouvy; v takovém případě musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání této smlouvy.
6. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, veškerá oznámení učiněná v souvislosti s touto smlouvou musí mít písemnou formu, budou vyhotovena v českém jazyce a doručena osobně, doporučenou poštou nebo kurýrem s předem zaplacenými poplatky na adresu dotčené smluvní strany uvedenu v záhlaví této smlouvy.
7. Jakékoli změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků uzavřených smluvními stranami.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech, přičemž jedno (1) vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude použito za účelem podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, dvě (2) vyhotovení obdrží Kupující a jedno (1) vyhotovení obdrží Prodávající.

9. Smluvní strany úplným závěrem prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této smlouvy, že tomuto obsahu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž tuto smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod tuto smlouvu své vlastnoruční podpisy.

DOLOŽKA

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění

Úplatné nabytí Předmětu koupě a tato kupní smlouva byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z9/_____ konaném dne _____ 2023.

Prodávající:

Kupující:

V Brně dne _____

V Brně dne _____

statutární město Brno
zastoupené primátorkou
JUDr. Markétou Vaňkovou



DOHODA O NAROVNÁNÍ

uzavřená mezi těmito smluvními stranami:

Statutární město Brno

IČO: 44992785

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. účtu: 111 158 222/0800

variabilní symbol: _____

(dále též jako „SMB“)

a

Bohuslav Koblížek

nar. 20. 4. 1959,

IČO: 12149012

se sídlem podnikání na adrese Plotní 432/37, 602 00, Brno - Trnitá

adresa bydliště: Hněvkovského 175/23, Komárov, 617 00 Brno

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

č. účtu: 262 382 053/0800

(dále též jako „Strana druhá“)

(SMB a Strana druhá dále společně jen jako „smluvní strany“)

Smluvní strany dospěly ke vzájemné a úplné shodě o všech níže uvedených skutečnostech a uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „občanský zákoník“) tuto *Dohodu o narovnání* (dále jen jako „Dohoda“).

I. Úvodní ustanovení

- Smluvní strany prohlašují, že v souvislosti s touto Dohodou a v návaznosti na narovnání dle čl. III. této Dohody byla uzavřena mezi SMB, jako kupujícím a Stranou druhou, jako prodávajícím, Kupní smlouva, na základě které Strana druhá převedla do vlastnictví SMB za dohodnutou cenu:
 - stavbu č.p. 432, jiná stavba, stojící na pozemku p.č. 766
 - stavbu bez č.p./č.e., jiná stavba, stojící na pozemku p.č. 765/2
 - stavbu bez č.p./č.e., jiná stavba, stojící na pozemku p.č. 765/3 a p.č. 765/7
 vše v k.ú. Trnitá, které jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 401, obec Brno, okres Brno-město; a dále
 - stavbu stojící na pozemku p.č. 765/2 a p.č. 765/4
 - stavbu stojící na pozemku p.č. 765/1, p.č. 765/5 a p.č. 765/6
 vše v k.ú. Trnitá, které nejsou zapsané v katastru nemovitostí,

(dále jen jako „Stavby“ a „Kupní smlouva“).

2. SMB je výlučným vlastníkem pozemků:
- p.č. 765/1, ostatní plocha, jiná plocha
 - p.č. 765/2, zastavěná plocha a nádvoří
 - p.č. 765/4, ostatní plocha, jiná plocha
 - p.č. 765/5, ostatní plocha, jiná plocha
 - p.č. 765/7, zastavěná plocha a nádvoří
 - p.č. 766, zastavěná plocha a nádvoří
- vše v k.ú. Trnitá, které jsou zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001, obec Brno, okres Brno-město (dále jen „Pozemky“).

SMB pro úplnost konstatuje, že vlastníkem pozemků p.č. 765/3 a 765/6 v k.ú. Trnitá uvedených v odst. 1 tohoto článku smlouvy, je Česká republika a Správa železnic, státní organizace je příslušná s tímto majetkem hospodařit.

3. Smluvní strany prohlašují, že v souvislosti s touto Dohodou a Kupní smlouvou byla mezi nimi dále uzavřena Smlouva o smlouvě budoucí nájemní, kterou si smluvní strany dohodly podmínky, za jakých poskytne SMB jako budoucí pronajímatel Straně druhé jako budoucímu nájemci do dočasného užívání Stavby a Pozemky za účelem jejich vyklizení (dále jen „Smlouva o smlouvě budoucí nájemní“).
4. Mezi SMB a Stranou druhou jsou v souvislosti se Stavbami vedeny tyto soudní spory u Městského soudu v Brně:
- a. pod sp.zn. 42C 234/2014, v němž se SMB, jakožto žalobce, domáhá odstranění Staveb ve vlastnictví Strany druhé, které se nachází na pozemcích uvedených v čl. I. a II. této Dohody,
 - b. pod sp.zn. 116C 49/2023, v němž se SMB, jakožto žalobce, domáhá zaplacení částky 1.970.617,-Kč s příslušenstvím z titulu vydání bezdůvodného obohacení, jež mělo Straně druhé vzniknout užíváním Pozemků ve vlastnictví SMB bez právního důvodu za období od 30.01.2020 do 31.12.2022.
5. Nárok předchozího vlastníka Pozemků na vydání bezdůvodného obohacení vzniklé Straně druhé užíváním Pozemků SMB bez právního důvodu za předchozí období (tj. do 29.01.2020) včetně stanovení výše peněžité náhrady byl potvrzen v pravomocně skončeném řízení vedeném u Městského soudu v Brně v řízení sp.zn. 253C 4/2018 ve spojení s řízením u Krajského soudu v Brně sp.zn. 27 Co 125/2020 a ve spojení s řízením u Nejvyššího soudu v Brně sp.zn. 28 Cdo 3707/2021.
6. Smluvní strany se dohodly na uzavření této Dohody v souvislosti s uzavřením Kupní smlouvy a Smlouvy o smlouvě budoucí nájemní a za účelem i) narovnání sporných a pochybných práv a povinností z právních vztahů mezi smluvními stranami popsanych v článku II. této Dohody a jejich nahrazení právy novými, tak jak to smluvním stranám umožňuje úprava uvedená v ustanovení § 1903 a násl. občanského zákoníku a ii) smírného vyřešení soudních sporů uvedených v odst. 4 tohoto článku Dohody.

II.

Sporné skutečnosti mezi smluvními stranami

1. SMB tvrdí, že:
- a. Stavby na Pozemcích nebyly zbudovány v souladu s platnou právní úpravou před 1.1.2014, tj. především v souladu se zákonem č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů; Stavby jsou tudíž Stavbami neoprávněnými a Strana druhá má povinnost je na své náklady odstranit;
 - b. SMB náleží z titulu užívání Pozemků Stranou druhou bez právního důvodu za období od 30.01.2020 do 31.12.2022 bezdůvodné obohacení ve výši 1.970.617,-Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení za období od 1.2.2023 do zaplacení;
 - c. SMB dále náleží z titulu užívání Pozemků Stranou druhou bez právního důvodu za období od 01.01.2023 do 15.09.2023 bezdůvodné obohacení ve výši 566.653,-Kč bez zákonného úroku z prodlení.

2. Strana druhá tvrdí, že:
 - a. Stavby byly na Pozemcích zbudovány v souladu s platnou právní úpravou před 1.1.2014, tj. především v souladu se zákonem č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů; Stavby jsou tudíž Stavbami oprávněnými a Strana druhá nemá povinnost je odstranit,
 - b. Stavba nacházející se na pozemcích p.č. 765/2 a 765/4 k.ú. Trnitá je jednou stavbou, která toliko není celá evidována v katastru nemovitostí;
 - c. neužívá Pozemky v celém rozsahu, zejména neužívá nezastavěné části Pozemků, a proto výše peněžitého plnění požadovaného SMB je neadekvátní;
 - d. má kromě nároku na úhradu kupní ceny Staveb, také nárok na úhradu veškerých dalších nákladů spojených s odkupem Staveb (např. stěhovací náklady).

III. Narovnání

1. Smluvní strany se na podkladě ustanovení § 1903 občanského zákoníku dohodly, že dosavadní sporná práva a povinnosti uvedené v čl. II. této Dohody se tímto nahrazují novými právy a povinnostmi uvedenými níže v tomto čl. III. Dohody.
2. Smluvní strany se dohodly, že Strana druhá zaplatí SMB za užívání Pozemků bez právního důvodu za období od 30.01.2020 do 31.05.2023 částku ve výši 2.302.263,-Kč (slovy: dva miliony tři sta dva tisíc dvě stě šedesát tři korun českých) a zákonný úrok z prodlení z částky 1.970.617,-Kč od 01.02.2023 do 31.05.2023 ve výši 97.181,-Kč (slovy: devadesát sedm tisíc sto osmdesát jeden korun českých), celkem tedy částku **2.399.444,-Kč** (slovy: dva miliony tři sta devadesát devět tisíc čtyři sta čtyřicet čtyři korun českých (dále jen jako „Plnění za užívání Pozemků bez právního důvodu“).
3. Plnění za užívání Pozemků bez právního důvodu bude uhrazeno zápočtem, který smluvní strany sjednaly dohodou v Kupní smlouvě.
4. SMB vezme v celém rozsahu zpět žaloby v řízení vedeném u Městského soudu v Brně pod sp.zn. 42C 234/2014 o odstranění Staveb do patnácti (15) dnů poté, co SMB obdrží z příslušného katastrálního úřadu vyrozumění o provedeném vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě Kupní smlouvy a v řízení vedeném u Městského soudu v Brně pod sp.zn. 116C 49/2023 o vydání bezdůvodného obohacení do patnácti (15) dnů poté, co SMB obdrží od Strany druhé plnění z titulu bezdůvodného obohacení a nájemného dle čl. V., odst. 1 až 3 Smlouvy o smlouvě budoucí nájemní, a to jeho připsáním na bankovní účet SMB. Zpětvzetí SMB doloží Straně druhé podanými návrhy na zpětvzetí žaloby doloženými doručenkou z datové schránky s vyznačeným datem a časem doručení nebo opatřenými otiskem podatelny Městského soudu v Brně. Strana druhá s tímto zpětvzetím obou žalob vyslovuje uzavřením této Dohody souhlas a tuto skutečnost i bez výzvy neprodleně (po doručení zpětvzetí ze strany SMB) sdělí Městskému soudu v Brně. Smluvní strany se zároveň dohodly, že z těchto soudních sporů si každá smluvní strana ponese náklady řízení ze svého. Tím není dotčeno právo SMB na vrácení soudního poplatku v rozsahu, v jakém bude soudem vrácen.
5. SMB si je vědomo toho, že v soudní sporu vedeném pod sp.zn. 42C 234/2014 o odstranění Staveb je žalující stranou také Správa železnic, státní organizace, IČO: 70994234, se sídlem Praha 1, Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00, ale pouze ve vztahu k pozemkům p.č. 765/3 a 765/6 k.ú. Trnitá. Nabytím vlastnického práva ke Stavbám na základě Kupní smlouvy se SMB stane do důsledku vzato v tomto soudním sporu stranou žalovanou.
6. Smluvní strany se dále dohodly, že SMB v souladu s ust. § 1995 odst. 1 občanského zákoníku promijí Straně druhé část dluhu ve výši 321.660,-Kč (slovy: tři sta dvacet jeden tisíc šest set šedesát korun českých) tvořený úrokem z prodlení ve výši 86.653,-Kč z částky 1.970.617,-Kč za období od 1.6.2023 do 15.9.2023 a plněním za užívání Pozemků bez právního důvodu ve výši 235.007,-Kč za období od 1.6.2023 do 15.9.2023.

7. SMB prohlašuje, že částka prominutého dluhu ve výši 321.660,-Kč podle této Dohody je poskytnutím podpory de minimis ve smyslu nařízení Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18.12.2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis (publikovaného v Úředním věstníku Evropské unie dne 24.12.2013, v částce L 352). Za den poskytnutí podpory de minimis dle této Dohody se považuje den, kdy tato Dohoda nabyde účinnosti.
8. Strana druhá prohlašuje, že nenastaly okolnosti, které by vylučovaly poskytnutí podpory de minimis, především, že poskytnutím podpory de minimis dle odst. 7 tohoto článku Dohody nedojde k takové kumulaci s jinou veřejnou podporou, která by způsobila překročení povolené míry veřejné podpory, a že v posledních třech letech Straně druhé nebyla poskytnuta podpora de minimis, která by v součtu s podporou de minimis poskytovanou na základě této Dohody překročila maximální částku povolenou právními předpisy Evropské unie upravujícími oblast veřejné podpory (zejména nařízením Komise).
9. Smluvní strany prohlašují, že Plnění za užívání Pozemků bez právního důvodu dle odst. 2. tohoto článku je částkou konečnou a nepřekročitelnou a žádná ze smluvních stran od okamžiku podpisu této Dohody není oprávněna požadovat po druhé smluvní straně dalšího plnění, s výjimkou plnění výslovně přiznaných touto Dohodou. Výše uvedené platí i v případě nároku na úhradu nákladů spojených s odkupem Staveb dle čl. II odst. 2., písm. d. této Dohody.
10. Smluvní strany prohlašují, že splněním všech závazků dle tohoto článku Dohody a splněním závazků dle Kupní smlouvy, jsou veškeré závazky smluvních stran vyplývající z této Dohody mezi nimi narovnány, a že z tohoto titulu nebudou vůči sobě uplatňovat žádné další nároky či pohledávky.
11. Narovnání dle tohoto článku se sjednává s rozvazovací podmínkou pro případ, že z jakéhokoliv důvodu nedojde k převodu práva na základě Kupní smlouvy (vyjma případného uplatnění předkupního práva dle čl. IV. Kupní smlouvy), a to ani postupem dle článku VI., odst. 8 Kupní smlouvy a dále pro případ, že dojde k odstoupení od Kupní smlouvy Kupujícím dle článku V., odst. 5. Kupní smlouvy. Dojde-li k této rozvazovací podmínce, má se za to, že účinky narovnání dle tohoto článku zanikají ex tunc a SMB bude pokračovat v řízeních uvedených v čl. I., odst. 4 této Dohody, popřípadě zahájí řízení nová.

IV.

Ostatní a závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy mezi smluvními stranami touto Dohodou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména občanským zákoníkem.
2. Tato Dohoda je platná a považována za uzavřenou okamžikem jejího podpisu smluvními stranami. Tato Dohoda je účinná dnem jejího uveřejnění v registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany souhlasí, že tato Dohoda bude v registru smluv zveřejněna. Smluvní strany se dohodly, že tuto Dohodu k uveřejnění zašle SMB správci registru smluv prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (třiceti) dnů od jejího uzavření. Smluvní strany zároveň prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
3. Strana druhá bere na vědomí, že SMB je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Strana druhá tedy bere na vědomí, že SMB je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (zejména

ustanovení § 9 odst. 2 tohoto zákona) a ustanovení zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, která se vztahují na SMB jako na územní samosprávný celek.

4. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této Dohody neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li tato Dohoda mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost ostatních ustanovení. Na místo neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřeném v této Dohodě. Totéž platí i v případě mezer této Dohody; v takovém případě musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání této Dohody.
5. Jakékoli změny této Dohody jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků uzavřených smluvními stranami.
6. Tato Dohoda se uzavírá ve třech (3) vyhotoveních, SMB obdrží dvě (2) vyhotovení a Strana druhá obdrží jedno (1) vyhotovení Dohody.
7. Smluvní strany úplným závěrem prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této Dohody, že tomuto obsahu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž tuto Dohodu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod tuto Dohodu své vlastnoruční podpisy.

Doložka
ve smyslu § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Tato Dohoda byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. _____ konaném dne _____.

V Brně dne _____

V Brně dne _____

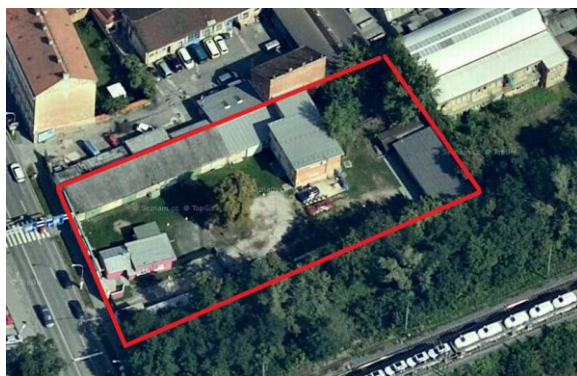
statutární město Brno
zastoupené primátorkou
JUDr. Markétou Vaňkovou

Bohuslav Koblížek

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 93-2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Soubor staveb:

- jiná stavba bez čp/če na pozemku parc.č. 765/2,
 - stavba nezapsaná v KN na pozemcích parc.č. 765/2, 765/4,
 - stavba nezapsaná v KN na pozemcích parc.č. 765/1, 765/5, 765/6,
 - jiná stavba bez čp/če na pozemcích parc.č. 765/3, 765/7,
 - jiná stavba č.p. 432 na pozemku parc.č. 766,
- vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město.

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

Zadavatel:	STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, Majetkový odbor MMB
Adresa:	Malinovského nám. 3, 60200 Brno

Číslo jednací:	MMB/0358435/2022
-----------------------	------------------

Počet stran: 51

Počet vyhotovení: 2+elektronicky **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 7.12.2022

Vyhotoveno: Ve Velaticích 2.1.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění je soubor staveb:

- jiná stavba bez čp/če na pozemku parc.č. 765/2,
- stavba nezapsaná v KN na pozemcích parc.č. 765/2, 765/4,
- stavba nezapsaná v KN na pozemcích parc.č. 765/1, 765/5, 765/6,
- jiná stavba bez čp/če na pozemcích parc.č. 765/3, 765/7,
- jiná stavba č.p. 432 na pozemku parc.č. 766,

vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město.

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí, jako podklad pro jednání o majetkové dispozici, a to k datu provedení místního šetření, tj. k 7.12.2022.

Objednatel nepožaduje, aby součástí tohoto ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 424/2021 Sb..

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení hodnoty majetku jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku.

Na LV č. 401, k.ú. Trnitá ze dne 5.10.2022 jsou v oddíle D - poznámky a další údaje uvedeny následující poznámky:

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město,
Lesnická 784/5, Brno 613 00

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-1934/2022 -46
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 18.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
18.08.2022 13:06:37. Zápis proveden dne 23.08.2022; uloženo na prac. Brno-město
Z-12998/2022-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. 765/2, Stavba: bez čp/če na parc. 765/3, 765/7,
Stavba: Trnitá, č.p. 432

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 006 EX-1934/2022 -47 Exekutorský
úřad Brno-město ze dne 18.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2022
13:06:42. Zápis proveden dne 30.08.2022; uloženo na prac. Brno-město
Z-12999/2022-702

Na žádost objednatele je ocenění zpracováno bez zřetele k těmto poznámkám.

Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné další závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.12.2022 za přítomnosti vlastníka [REDACTED]

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 401, k.ú. Trnitá ze dne 5.10.2022.
- b) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Trnitá (<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>).
- c) Kopie znaleckého posudku č. 8040-199/2022, který vypracoval STAVEXIS, s.r.o., dne 4.5.2022.
- d) Vlastní databáze obchodovaných nemovitostí a databáze spolupracujících znalců.
- e) Údaje o dosažených cenách nemovitostí ze sbírky listin, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- f) Údaje o dosažených cenách nemovitostí ze odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
- g) Informace a podklady získané na portálu územního plánování (<https://upmb.brno.cz>).
- h) Mapa města Brna (<https://mapy.cz/>).
- i) Informace z digitálního povodňového portálu (<https://www.edpp.cz>).
- j) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- k) Zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku.
- l) Vyhláška MF č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb..
- m) Rozsudek jménem republiky Městského soudu v Brně, č.j. 253 C 4/2018-196, ze dne 12.března 2020.
- n) Rozsudek jménem republiky Krajského soudu v Brně, č.j. 27 Co 125/2020-233, ze dne 29.července 2021.
- o) Objednávka znaleckého posudku č. 9632200082 ze dne 1.7.2022.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za

účelem stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely uvedené výše.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku) § 9 - Členění pozemků

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na:

- I. stavební pozemky,
- II. zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- III. lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- IV. pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- V. jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

(3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při

oceňování ze skutečného stavu.

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

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

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

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

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

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

b) zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku. Obvyklá cena 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

Tržní hodnota

Dle zákona č. 237/2020 Sb., (aktuální znění zák. č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a

jednají vzájemně nezávisle.

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Zjištěná cena

Ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto ocenění bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny souboru staveb postavených na pozemcích jiného vlastníka nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako výsledná cena určena tržní hodnota na základě věcné, výnosové a porovnávací metody.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Trnitá
Adresa nemovité věci: Plotní 432/37, 602 00 Brno

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník staveb:

██ LV: 401, podíl 1 / 1

Vlastník pozemků:

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

Právo hospodařit s majetkem státu:

Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1, LV: 3, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

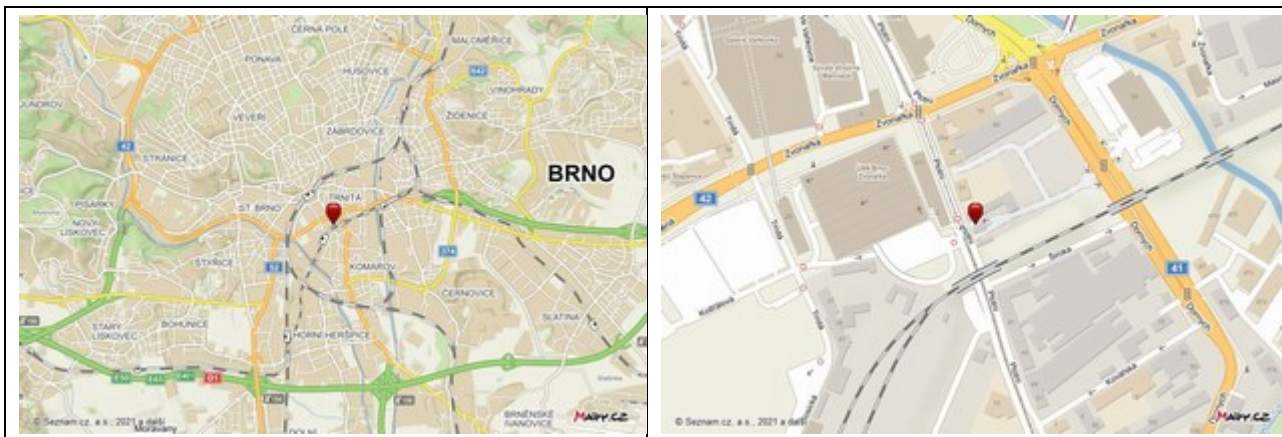
Mimo staveb evidovaných v KN jsou součástí ocenění i další dvě stavby, a to:

- stavba dílny a administrativy nezapsaná v KN na pozemcích parc.č. 765/2, 765/4,
- stavba autopůjčovny nezapsaná v KN na pozemcích parc.č. 765/1, 765/5, 765/6,

Místopis

Město Brno je významným centrem regionu s cca 382 tis. obyvateli, je uzlem dálniční, silniční a železniční sítě a má vlastní letiště. Město je správním střediskem regionu s některými institucemi celostátního významu, koncentrací podnikatelských aktivit a pracovních příležitostí.

Oceňované nemovité věci jsou situované v širším centru Brna, v městské části Brno-Trnitá, při ulici Plotní, přímo naproti autobusovému nádraží (ÚAN Zvonařka).



Příjezd k nemovitým věcem je umožněn po veřejné zpevněné komunikaci (ul. Plotní) na parc.č. 767/1 – ostatní plocha / ostatní komunikace ve vlastnictví Statutárního města Brna. Samotný vjezd do areálu je umožněn vjezdovou branou v oplocení podél ulice Plotní.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je 5 staveb včetně příslušenství situovaných v oploceném areálu, postaveném na pozemcích jiného vlastníka. Areál je napojen vlastními přípojkami na veškeré inženýrské sítě (voda, kanalizace, plyn, el. energie), elektronický zabezpečovací a kamerový systém a internet. Přesné stáří staveb není známo, dle sdělení vlastníka byly stavby postaveny 70. a 80. letech minulého století. V dalších letech byla prováděna pravidelná údržba, rekonstrukce a modernizace.

Jiná stavba bez čp/če (sklady), na parc.č. 765/2



Objekt situovaný podél levé strany areálu. Nepodsklepená, přízemní budova s pultovou střechou,

kteřá je užívaná jako skladovací prostor. Objekt je rozdělen na 4 úseky, kdy každý z úseků má samostatný vstup vraty na jižní straně objektu. Objekt je v průměrném technickém stavu s prováděnou běžnou údržbou, po částečné modernizaci východní části objektu (sekční vrata).

Konstrukční charakteristika:

Základy betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné, převážně z plných pálených cihel, v části ze siporexových tvárnic. Stropy chybí. Krov je dřevěný a kovový, střecha pultová, krytina z osinkocementových šablon a pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu (žlaby, svody). Vnitřní omítky jsou vápenné. Fasáda je vápenná, provedena jen v části. Vrata jsou 3x kovová dvoukřídla a 1x sekční na el. pohon. Dveře a okna chybí. V západní části prosvětlení luxfery. Povrch podlah je z betonové mazaniny. Je zavedena el. energie (světelná i motorová) a studená voda. Stavbou prochází rozvody plynu. Ostatní vybavení chybí.

Zastavěná plocha 1.NP: 298,81 m²

Podlahová a započitatelná plocha: 268,93 m².

Stavba nezapsaná v KN (autodílna a administrativa), na parc.č. 765/2, parc.č. 765/4





Objekt situovaný v levoú středové části areálu. Nepodsklepená, dvoupodlažní budova s pultovou střechou. Půdorysný tvar objektu je přibližně do písmene L. Přízemí slouží jako dílenská část se sociálním zázemím a šatnou a v patře je situována administrativní část, resp. byt. Objekt postavený kolem roku 2007, ve velmi dobrém stavebně technickém stavu.

Konstrukční charakteristika:

Základy betonové s izolací proti zemi vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné tl. 40 cm. Stropy železobetonové montované + SDK podhledy ve 2.NP. Krov je kovový, střecha pultová, krytina z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu (komplet). Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé. V soc. místnostech je proveden keramický obklad. Schody jsou železobetonové s keramickou dlažbou. Fasáda není provedena. Vrata jsou sekční na el. pohon. Dveře jsou hladké plné nebo prosklené do ocelových zárubní. Okna jsou plastová. Povrchy podlah jsou z keramické nebo teraco dlažby a plovoucího laminátu. Vytápění je plynovým kotlem a radiátory. Je zavedena el. energie (světelná i motorová). Rozvody vody teplé a studené v plastu. Kanalizace je svedena do řadu. Jsou provedeny rozvody zemního plynu. Ohřev TUV zajištěn plynovým kotlem se zásobníkem. Vnitřní hygienické vybavení je standardní (WC, umyvadla, rohová masážní vana, sprchový kout). V technické místnosti jsou dva plynoměry. Jeden pro tuto budovu a druhý pro budovu autopůjčovny. Kuchyň je vybavena linkou s běžnými spotřebiči. Ostatní vybavení tvoří krb, klimatizace, domácí telefon.

Zastavěná plocha 1.NP: 163,31 m²

Podlahová a započítatelná plocha 1.NP: 138,81 m².

Podlahová a započítatelná plocha 2.NP: 122,48 m².

Stavba nezapsaná v KN (autopůjčovna), na parc.č. 765/1, parc.č. 765/5 a parc.č. 765/6



Objekt situovaný v zadní (východní) části areálu. Přízemní budova s pultovou střechou o obdélníkovém půdorysném tvaru, která je využívána pro garážování vozidel s kanceláří a soc. zázemím jako autopůjčovna. Objekt postavený v 70.letech je po kompletní rekonstrukci a modernizaci.

Konstrukční charakteristika:

Základy betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné. Stropy jsou dřevěné zateplené s rovným podhledem. Krov je pultový, krytina ze svařovaných živičných pásů. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé. V soc. místnosti je proveden keramický obklad. Fasáda není provedena. Vrata jsou plastová rolovací s el. pohonem. Dveře jsou hladké plné nebo prosklené do ocelových zárubní, vchodové jsou plastové. Okna jsou plastová. Povrchy podlah jsou z keramické dlažby. Vytápění a ohřev TUV je zajištěno plynovým kombi kotlem JUNKERS a radiátory. Je zavedena el. energie (světelná i motorová). Rozvody vody teplé a studené v plastu. Kanalizace je svedena do řadu. Jsou provedeny rozvody zemního plynu. Vnitřní hygienické vybavení je standardní (WC, umyvadlo, sprchový kout). Objekt je vybaven menší kuchyňskou linkou. Ostatní vybavení tvoří klimatizace.

Zastavěná plocha 1.NP: 130,96 m²

Podlahová a započítatelná plocha: 111,32 m².

Jiná stavba bez čp/če (administrativa), na parc.č. 765/3, parc.č. 765/7



Objekt situovaný na pravé straně při vjezdu do areálu z ul. Plotní. Nepodsklepená, jednopodlažní budova s plochou střechou, která je využívána jako kancelář se soc. zázemím. Objekt postavený 80. letech je po částečné rekonstrukci a modernizaci.

Konstrukční charakteristika:

Základy betonové s izolací proti zemi vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné. Stropy jsou železobetonové s rovným podhledem. Střecha je plochá, krytina ze svařovaných živičných pásů. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé. Fasáda je vápenocementová se soklem. Dveře jsou hladké plné do ocelových zárubní, vchodové jsou dřevěné prosklené. Okna jsou dřevěná zdvojená. Povrchy podlah jsou z keramické dlažby nebo kryty kobercem. Vytápění a ohřev TUV je zajištěno plynovým kombi kotlem PROTERM a radiátory. Je zavedena el. energie (světelná i motorová). Rozvody vody teplé a studené v plastu. Kanalizace je svedena do řadu. Jsou provedeny rozvody zemního plynu. Vnitřní hygienické vybavení je standardní (WC, umyvadlo). Objekt je vybaven menší kuchyňskou linkou. Ostatní vybavení tvoří klimatizace.

Zastavěná plocha 1.NP: 94,66 m²

Podlahová a započítatelná plocha: 80,46 m².

Jiná stavba č.p. 432 (technickoprovozní), na parc.č. 766



Objekt situovaný na levé straně při vjezdu do areálu z ul. Plotní. Nepodsklepená, jednopodlažní budova se sedlovou a plochou střechou, která je využívána jako kanceláře, soc. zázemí a sklady. Objekt postavený cca v 80. let je po částečné rekonstrukci a modernizaci.

Konstrukční charakteristika:

Základy betonové s izolací proti zemi vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné. Stropy jsou železobetonové (PZD desky) s rovným podhledem. Střecha je v části sedlová a v části plochá, krytina z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé. Fasáda je vápenocementová se soklem. Dveře jsou hladké plné do ocelových zárubní, vchodové jsou plastové. Okna jsou převážně dřevěná zdvojená, část byla vyměněna za nová plastová. Povrchy podlah jsou z keramické dlažby nebo kryty kobercem. Je provedena nová elektroinstalace, rozvody topení v mědi, rozvody vody a kanalizace v plastu, vše po modernizaci.

Vytápění a ohřev TUV je zajištěno plynovým kombi kotlem PROTERM a deskovými radiátory. V objektu je provedena nová koupelna s rohovou vanou a WC a kuchyně s rohovou kuchyňskou linkou. V objektu je i původní samostatné WC s umyvadlem a koupelna se sprchovým koutem. V místnosti skladu je osazeno jedno umyvadlo. Ostatní vybavení tvoří klimatizace.

Zastavěná plocha 1.NP: 97,53 m²

Podlahová a započitatelná plocha: 73,14 m².

Příslušenství

Jedná se o přípojky inženýrských sítí (kanalizace, vodovod, plyn, el.), vodoměrné šachty, zpevněné plochy, oplocení včetně, vjezdové brány a zeď směrem do ulice Plotní.

Územní plán platný



Převážná část areálu se nachází v ploše komunikací a prostranství místního významu. Severní část areálu v návrhové ploše SV – smíšená plocha výroby a služeb.

Územní plán připravovaný



Část areálu se nachází v ploše přestavby D – plocha dopravní infrastruktury a část v ploše přestavby O – plocha veřejných prostranství a nepatrná část v ploše přestavby C – plocha smíšená obytná

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací (nelze ověřit, kolaudace nepředloženy)
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO	Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář:

- nemovité věci jsou situované v rizikové zóně č. 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplav

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář:

Na žádost objednatele je ocenění zpracováno bez zřetele k poznámkám o zahájení exekuce uvedeným v oddíle D na LV č. 401 v k.ú. Trnitá.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Jiná stavba bez čp/če (sklady), na parc.č. 765/2
- 1.2. Stavba nezapsaná v KN (dílna a administrativa), na parc.č. 765/2, 765/4
- 1.3. Stavba nezapsaná v KN (autopůjčovna), na parc.č. 765/1, 765/5, 765/6
- 1.4. Jiná stavba bez čp/če (administrativa), na parc.č. 765/3, 765/7
- 1.5. Jiná stavba č.p. 432 (technickoprovozní objekt), na parc.č. 766

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Příslušenství

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky

4. Výnosová hodnota

- 4.1. Celý soubor staveb

5. Porovnávací hodnota

- 5.1. Celý soubor staveb

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle cenového předpisu vyhl. č. 424/2021 Sb. bez koeficientu pp.

Pro výpočet věcné hodnoty nemovitosti je výchozí reprodukční cena kalkulována přes kapacitu celkového obestavěného prostoru objektu.

1.1. Jiná stavba bez čp/če (sklady), na parc.č. 765/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	$6,14*14,13+6,04*17,86+5,96*11,66+5,99*5,79$	= 298,81

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	298,81 m ²	5,05 m	1 508,99
Součet	298,81 m²		1 508,99

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\ 508,99 / 298,81 = 5,05$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $298,81 / 1 = 298,81$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
Vrchní stavba vč. zastřešení	$(6,14*14,13*4,08)+(6,04*17,86*4,95)+(5,96*11,66*5,05)+(5,99*5,79*5,05) = 1\ 416,12$ m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba vč. zastřešení	NP	1 416,12 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 416,12 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,90	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	75	1,00	2,25
12. Vrata	N	3,00	25	1,54	1,16
13. Okna	P	3,40	100	0,46	1,56
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					72,07
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7207

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100,00	1,00	13,20	18,32	50	160	31,25	5,7250
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	42,19	50	100	50,00	21,0950
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	9,71	50	100	50,00	4,8550
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,02			65,00	2,6130
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,97			60,00	0,5820
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100,00	1,00	4,20	5,83			40,00	2,3320
12. Vrata	S	3,00	75,00	1,00	2,25	3,12			50,00	1,5600
12. Vrata	N	3,00	25,00	1,54	1,16	1,61			20,00	0,3220
13. Okna	P	3,40	100,00	0,46	1,56	2,16			50,00	1,0800
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,02			50,00	2,0100
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	8,05			50,00	4,0250

Opotřebení:	46,2 %
-------------	--------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9421
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7158
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7207
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 978,68
Plná cena: 1 416,12 m ³ * 2 978,68 Kč/m ³	=	4 218 168,32 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 46,2 % /100)	*	0,538

Jiná stavba bez čp/če (sklady), na parc.č. 765/2 - zjištěná cena = **2 269 374,56 Kč**

1.2. Stavba nezapsaná v KN (dílňa a administrativa), na parc.č. 765/2, 765/4

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	R. (oprava, údržba)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	19,06*5,93+4,19*12,00	=	163,31
2.NP	19,06*5,93+4,19*12,00	=	163,31

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	163,31 m ²	3,30 m	538,92
2.NP	163,31 m ²	3,26 m	532,39
Součet	326,62 m²		1 071,31

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 071,31 /326,62 = 3,28 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 326,62 / 2 = 163,31 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba vč. zastřešení	(19,06*5,93+4,19*12,00)*(6,56)	=	1 071,29 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba vč. zastřešení	NP	1 071,29 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 071,29 m³

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		S	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody		S	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna		N	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		N	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		N	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		N	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Vrata		A	100
28. Rozvody plynu		A	100
29. Keramické obklady		A	100
30. Vybavení kuchyně		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,00	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30

12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	N	3,30	100	1,54	5,08
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	N	1,20	100	1,54	1,85
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	N	2,20	100	1,54	3,39
19. Vnitřní kanalizace	S	1,90	100	1,00	1,90
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	2,00	100	1,54	3,08
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	N	5,80	100	1,54	8,93
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Vrata	A	0,44	100	1,00	0,44
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ $30\ 000,00 / (1\ 071,29 * 2\ 460,- * 0,9390 * 0,9604 * 0,9402 * 1,2000 * 2,5330) = 0,44$					
28. Rozvody plynu	A	0,15	100	1,00	0,15
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ $10\ 000,00 / (1\ 071,29 * 2\ 460,- * 0,9390 * 0,9604 * 0,9402 * 1,2000 * 2,5330) = 0,15$					
29. Keramické obklady	A	0,44	100	1,00	0,44
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ $30\ 000,00 / (1\ 071,29 * 2\ 460,- * 0,9390 * 0,9604 * 0,9402 * 1,2000 * 2,5330) = 0,44$					
30. Vybavení kuchyně	A	1,47	100	1,00	1,47
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ $100\ 000,00 / (1\ 071,29 * 2\ 460,- * 0,9390 * 0,9604 * 0,9402 * 1,2000 * 2,5330) = 1,47$					
Součet upravených objemových podílů					107,03
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0703

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100,00	1,00	10,90	10,18	15	160	9,38	0,9549
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100,00	1,00	25,80	24,10	15	100	15,00	3,6150
3. Stropy	S	12,00	100,00	1,00	12,00	11,21	15	100	15,00	1,6815
4. Krov, střecha	S	6,30	100,00	1,00	6,30	5,88	15	100	15,00	0,8820
5. Krytiny střech	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,15	15	60	25,00	0,5375
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,65	15	40	37,50	0,2438
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,02	15	55	27,27	1,0963
10. Schody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,06	15	100	15,00	0,3090
11. Dveře	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,15	15	50	30,00	0,6450
12. Vrata	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,52	15	40	37,50	0,9450
13. Okna	N	3,30	100,00	1,54	5,08	4,75	15	50	30,00	1,4250
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,90	15	40	37,50	1,0875
15. Vytápění	N	1,20	100,00	1,54	1,85	1,73	5	35	14,29	0,2472

16. Elektroinstalace	S	7,20	100,00	1,00	7,20	6,73	15	40	37,50	2,5238
18. Vnitřní vodovod	N	2,20	100,00	1,54	3,39	3,17	15	40	37,50	1,1888
19. Vnitřní kanalizace	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,78	15	50	30,00	0,5340
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,47	5	30	16,67	0,0783
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	2,00	100,00	1,54	3,08	2,88	5	35	14,29	0,4116
25. Ostatní	N	5,80	100,00	1,54	8,93	8,34	5	20	25,00	2,0850
27. Vrata		0,44	100,00	1,00	0,44	0,41	15	35	42,86	0,1757
28. Rozvody plynu		0,15	100,00	1,00	0,15	0,14	15	35	42,86	0,0600
29. Keramické obklady		0,44	100,00	1,00	0,44	0,41	5	35	14,29	0,0586
30. Vybavení kuchyně		1,47	100,00	1,00	1,47	1,37			40,00	0,5480
Opotřebení:									21,3 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9604
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9402
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0703
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 785,71
Plná cena: 1 071,29 m ³ * 6 785,71 Kč/m ³	=	7 269 463,27 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 21,3 % /100)	*	0,787

Stavba nezapsaná v KN (dílna a administrativa), na parc.č. 765/2, 765/4 - zjištěná cena = **5 721 067,59 Kč**

1.3. Stavba nezapsaná v KN (autopůjčovna), na parc.č. 765/1, 765/5, 765/6

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	R. garáže
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1242

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	17,65*7,42	= 130,96

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	130,96 m ²	3,50 m	458,36
Součet	130,96 m²		458,36

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 458,36 / 130,96 = 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 130,96 / 1 = 130,96 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
Vrchní stavba	(17,65*7,42)*(3,50)	= 458,37 m ³

Zastřešení	$(17,65*7,42)*(0,60)$	=	78,58 m ³
------------	-----------------------	---	----------------------

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

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba	NP	458,37 m ³
Zastřešení	Z	78,58 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		536,95 m³

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		S	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		N	100
13. Okna		N	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		N	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		N	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		N	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Keramické obklady		A	100
28. Rozvody plynu		A	100
29. Vybavení kuchyně		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80

3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,00	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Vrata	N	2,70	100	1,54	4,16
13. Okna	N	3,30	100	1,54	5,08
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	N	1,20	100	1,54	1,85
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	N	2,20	100	1,54	3,39
19. Vnitřní kanalizace	S	1,90	100	1,00	1,90
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	2,00	100	1,54	3,08
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,80	100	1,00	5,80
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Keramické obklady	A	0,31	100	1,00	0,31
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ $10\ 000,00 / (536,95 * 2\ 460,- * 0,9390 * 0,9704 * 0,9000 * 1,2000 * 2,4890) = 0,31$					
28. Rozvody plynu	A	0,31	100	1,00	0,31
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ $10\ 000,00 / (536,95 * 2\ 460,- * 0,9390 * 0,9704 * 0,9000 * 1,2000 * 2,4890) = 0,31$					
29. Vybavení kuchyně	A	0,93	100	1,00	0,93
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$ $30\ 000,00 / (536,95 * 2\ 460,- * 0,9390 * 0,9704 * 0,9000 * 1,2000 * 2,4890) = 0,93$					
Součet upravených objemových podílů					102,21
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0221

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100,00	1,00	10,90	10,67	52	160	32,50	3,4678
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100,00	1,00	25,80	25,25	52	100	52,00	13,1300
3. Stropy	S	12,00	100,00	1,00	12,00	11,75	52	100	52,00	6,1100
4. Krov, střecha	S	6,30	100,00	1,00	6,30	6,16	52	100	52,00	3,2032
5. Krytiny střech	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,25	6	50	12,00	0,2700
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,68	6	40	15,00	0,1020
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,21	6	65	9,23	0,3886

11. Dveře	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,25	6	50	12,00	0,2700
12. Vrata	N	2,70	100,00	1,54	4,16	4,07	6	30	20,00	0,8140
13. Okna	N	3,30	100,00	1,54	5,08	4,97	6	50	12,00	0,5964
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,03	6	50	12,00	0,3636
15. Vytápění	N	1,20	100,00	1,54	1,85	1,81	6	35	17,14	0,3102
16. Elektroinstalace	S	7,20	100,00	1,00	7,20	7,04	6	40	15,00	1,0560
18. Vnitřní vodovod	N	2,20	100,00	1,54	3,39	3,32	6	40	15,00	0,4980
19. Vnitřní kanalizace	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,86	6	50	12,00	0,2232
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,49	6	30	20,00	0,0980
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	2,00	100,00	1,54	3,08	3,01	6	35	17,14	0,5159
25. Ostatní	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,67	6	20	30,00	1,7010
27. Keramické obklady		0,31	100,00	1,00	0,31	0,30	6	40	15,00	0,0450
28. Rozvody plynu		0,31	100,00	1,00	0,31	0,30	6	35	17,14	0,0514
29. Vybavení kuchyně		0,93	100,00	1,00	0,93	0,91	6	20	30,00	0,2730
Opotřebení:										33,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9704
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0221
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 158,76
Plná cena: 536,95 m ³ * 6 158,76 Kč/m ³	=	3 306 946,18 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 33,5 % /100)	*	0,665

Stavba nezapsaná v KN (autopůjčovna), na parc.č. 765/1, 765/5, 765/6 - zjištěná cena = **2 199 119,21 Kč**

1.4. Jiná stavba bez čp/če (administrativa), na parc.č. 765/3, 765/7

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	12,30*4,65+5,90*6,35	= 94,66

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	94,66 m ²	2,85 m	269,78
Součet	94,66 m²		269,78

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 269,78 / 94,66 = 2,85 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 94,66 / 1 = 94,66 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba vč. zastřešení	$(12,30 \cdot 4,65 + 5,90 \cdot 6,35) \cdot (2,85)$	=	269,78 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba vč. zastřešení	NP	269,78 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		269,78 m³

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		S	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		S	100
10. Schody		C	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		S	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		S	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		S	100
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Vybavení kuchyňky		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40

3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
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	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Vybavení kuchyňky	A	0,92	100	1,00	0,92
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₁ * K ₂ * K ₃ * K ₅ * K _i)					
20 000,00 / (269,78 * 2 807,- * 0,9390 * 0,9897 * 1,0368 * 1,2000 * 2,4890) = 0,92					
Součet upravených objemových podílů					96,32
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9632

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,51	42	160	26,25	2,2339
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	18,06	42	100	42,00	7,5852
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	9,66	42	100	42,00	4,0572
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,58	42	100	42,00	3,1836
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,18	10	50	20,00	0,4360
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,62	10	40	25,00	0,1550
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,16	10	60	16,67	1,1936
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,43	10	45	22,22	0,7621
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,87	10	42	23,81	0,4452
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,22	10	50	20,00	0,6440
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,40	42	55	76,36	4,1234
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,32	42	50	84,00	2,7888
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,36	10	35	28,57	1,2457

16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,92	10	35	28,57	1,6913
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,32	10	35	28,57	0,9485
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,22	10	45	22,22	0,7155
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,21	10	35	28,57	0,0600
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,76	10	35	28,57	0,5028
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,11	10	35	28,57	0,8885
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,13	10	20	50,00	3,0650
27. Vybavení kuchyňky		0,92	100,00	1,00	0,92	0,96	10	20	50,00	0,4800
Opotřebení:									37,2 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³):	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9897
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0368
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9632
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 780,89
Plná cena: 269,78 m ³ * 7 780,89 Kč/m ³	=	2 099 128,50 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 37,2 % /100)	*	0,628

Jiná stavba bez čp/če (administrativa), na parc.č. 765/3, 765/7 - zjištěná cena = **1 318 252,70 Kč**

1.5. Jiná stavba č.p. 432 (technickoprovozní objekt), na parc.č. 766

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	9,70*4,85+1,00*2,40+3,10*6,55+5,50*5,05	= 97,53

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	97,53 m ²	3,00 m	292,59
Součet	97,53 m²		292,59

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $292,59 / 97,53 = 3,00$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $97,53 / 1 = 97,53$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
Vrchní stavba	$(9,70*4,85+1,00*2,40+3,10*6,55)*3,00+(5,50*5,05*2,70)$	= 284,24 m ³
Zastřešení	$(5,50*5,05*0,48)$	= 13,33 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba	NP	284,24 m ³
Zastřešení	Z	13,33 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		297,57 m³

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		S	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		S	100
10. Schody		C	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		S	70
13. Okna		N	30
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		S	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		S	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		S	100
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		N	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Vybavení kuchyně		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30

5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	70	1,00	3,64
13. Okna	N	5,20	30	1,54	2,40
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
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	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	3,00	100	1,54	4,62
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Vybavení kuchyně	A	2,16	100	1,00	2,16
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$50\,000,00 / (297,57 * 2\,807,- * 0,9390 * 0,9877 * 1,0000 * 1,2000 * 2,4890) = 2,16$					
Součet upravených objemových podílů					100,02
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0002

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,19	42	160	26,25	2,1499
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	17,39	42	100	42,00	7,3038
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	9,30	42	100	42,00	3,9060
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,30	42	100	42,00	3,0660
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,10	10	60	16,67	0,3501
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	10	45	22,22	0,1333
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,90	10	60	16,67	1,1502
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,30	10	50	20,00	0,6600
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,80	10	35	28,57	0,5143
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	10	50	20,00	0,6200
13. Okna	S	5,20	70,00	1,00	3,64	3,64	42	55	76,36	2,7795
13. Okna	N	5,20	30,00	1,54	2,40	2,40	10	50	20,00	0,4800
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	10	50	20,00	0,6400
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,20	10	35	28,57	1,1999

16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,70	10	40	25,00	1,4250
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	10	40	25,00	0,8000
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	10	50	20,00	0,6200
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,20	10	35	28,57	0,0571
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,70	10	30	33,33	0,5666
23. Vnitřní hygienické vyb.	N	3,00	100,00	1,54	4,62	4,62	10	35	28,57	1,3199
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,90	10	20	50,00	2,9500
27. Vybavení kuchyně		2,16	100,00	1,00	2,16	2,16	10	25	40,00	0,8640
Opotřebení:									33,6 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9877
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0002
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 777,25
Plná cena: 297,57 m ³ * 7 777,25 Kč/m ³	=	2 314 276,28 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 33,6 % /100)	*	0,664

Jiná stavba č.p. 432 (technickoprovozní objekt), na parc.č. 766 - zjištěná cena = **1 536 679,45 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	13 044 493,51
Procento příslušenství	%	10,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	1 304 449,35

3. Hodnota pozemků

**pozn.: tato hodnota je zde uvedena jako pomocný výpočet pro následný odpočet hodnoty pozemků v porovnávací metodě (viz. text níže)*

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

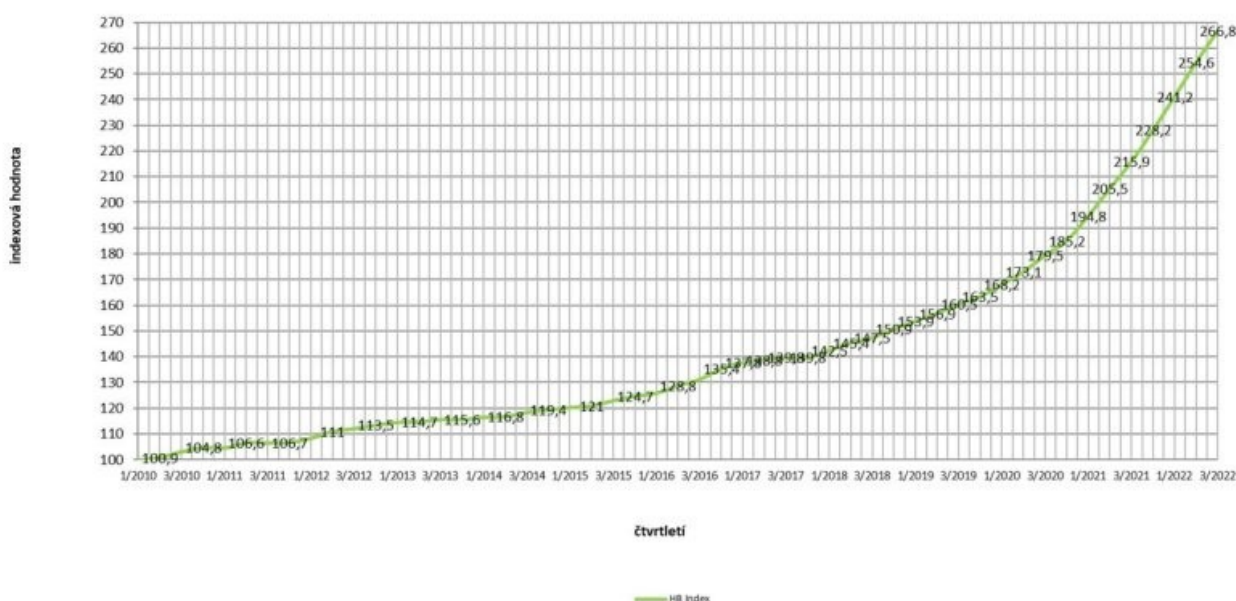
V souladu s metodikou určení obvyklé ceny je výsledná hodnota stanovena porovnáním sjednaných cen minimálně 3 obdobných pozemků v daném místě a čase, tzn. srovnáním s realizovanými prodeji pozemků pod stavbami jiných vlastníků v centru města Brna. V daném případě nebyly v lokalitě realizovány všechny prodeje v časovém horizontu předchozích 12 měsíců. Z toho důvodu byly starší prodeje korigovány indexem vývoje cen pozemků (HB Index).

HB INDEX: Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem

přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, jeho hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR [redacted] který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu. HB INDEX společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka každé čtvrtletí na svých webových stránkách a také na www.hypotecnibanka.cz.



HB INDEX - pozemky



Jedná se o pozemky, které spolu tvoří funkční celek pod společným oplocením.

LV č.	Parc.č.	Druh pozemku / způsob využití	Výměra (m ²)
10001	765/1	ostatní plocha / jiná plocha	1 184
10001	765/2	zastavěná plocha a nádvoří / jiná stavba bez čp/če	415
3	765/3	zastavěná plocha a nádvoří / jiná stavba bez čp/če	64
10001	765/4	ostatní plocha / jiná plocha	354
10001	765/5	ostatní plocha / jiná plocha	508
3	765/6	ostatní plocha / jiná plocha	510
10001	765/7	zastavěná plocha a nádvoří / jiná stavba bez čp/če	29
10001	766	zastavěná plocha a nádvoří / jiná stavba bez č.p. 432	96
CELKEM			3 160

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, druh pozemku a jeho využití (**pozemek zastavěný stavbou jiného vlastníka**). Jako porovnávací parametry byly zvoleny **realizované prodejní ceny** v městě Brně vztahované na 1 m² plochy pozemků.

Přehled srovnatelných pozemků:**Název:** 1., p.č.: 3673/1**Lokalita:** Brno-Černá Pole (vnitroblok za ul. Lidická)**Popis:** Pozemek využívaný jako parkovací plocha za komerčním objektem jiného vlastníka na ul. Lidická.
Zdroj: Kupní smlouva, V-907/2022-702, prodej 02/2022
* kupní cena bez informací o DPH**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00

poloha pozemku - obdobná lokalita 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
8 290 000	1 118	7 415,03	1,00	7 415,03

Název: 2., p.č.: 1618/1, 1619/3**Lokalita:** Brno-Slatina, ul. Budínská**Popis:** Pozemek pod budovou obč.vyb. + přilehlá manipulační plocha.
Zdroj: Kupní smlouva, V-521/2020-702, prodej 02/2020
KC: 4.548.000,-Kč
HB index = 1,51, cena 6.867.480,-Kč
* kupní cena bez informací o DPH**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00

poloha pozemku - lokalita, vzdálenější o centra 1,20



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 867 480	897	7 656,05	1,20	9 187,26

Název: 3., p.č.: 630/2, 630/3, 630/6**Lokalita:** Brno, ul. Ponávka (Úrazová nemocnice)**Popis:** Pozemek pod budovou + přilehlá manipulační plocha.
Zdroj: Kupní smlouva, V-17801/2020-702, prodej 02/2020
KC: 3.432.000,-Kč
HB index = 1,37, cena 4.701.840,-Kč
* kupní cena bez informací o DPH

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
poloha pozemku - obdobná lokalita	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 701 840	528	8 905,00	1,00	8 905,00

Název: 4., p.č.: 877/2, 877/17, 877/18, 877/19**Lokalita:** Brno-Žabovřesky, ul. Stránského**Popis:** Pozemky ostatní plocha v oploceném areálu + pod stavbami (bytový dům, objekt obč. vybavenosti - BILLA) jiného vlastníka

Zdroj: Kupní smlouva, V-5438/2022-702, prodej 04/2022

* kupní cena bez informací o DPH

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - výrazně větší výměra	1,10
poloha pozemku - lokalita vzdálenější od centra	1,20



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
49 713 000	9 263	5 366,84	1,32	7 084,23

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

Minimální jednotková porovnávací cena	7 084,23 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 147,88 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	9 187,26 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě výše uvedenému srovnání, po korekci k oceňované nemovitosti, lze konstatovat, že obdobné pozemky (pod stavbami jiného vlastníka) v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 7084,- Kč/m² až 9.187,- Kč/m².

Vzhledem k poloze, tvaru a skutečnému účelu využití, určuji jednotkovou obvyklou cenu za 1 m² pozemků ve středním pásmu zjištěného rozmezí, tj. po zaokrouhlení na 8.000,- Kč/m².

Druh pozemku	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
celkem	3 160	8 000,00	25 280 000
Celková výměra pozemků	3 160	Hodnota pozemků celkem	25 280 000

4. Výnosová hodnota

4.1. Celý soubor staveb

Definice: Výnosová hodnota (též kapitalizovaná míra zisku) je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Zjistí se z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

Úvodem:

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

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitečnosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočít způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)$$

výnosová hodnota = -----

$$\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)$$

Obecně 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 nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, 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 za jeden z podkladů odhadu obvyklé (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 pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). 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 rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo

rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v rozpětí 5.0 - 12.0 %.

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" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení bytu,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad reálné hodnoty, 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.

Nájemní smlouvy

Dle poskytnutých podkladů a informací není na pronájem objektů uzavřena žádná nájemní smlouva.

Pro stanovení výše obvyklého nájemného byla provedena analýza trhu:

- realitní inzerce na serveru www.sreality.cz

Analýza tržního nájemného

Výnosy z kancelářských prostor:



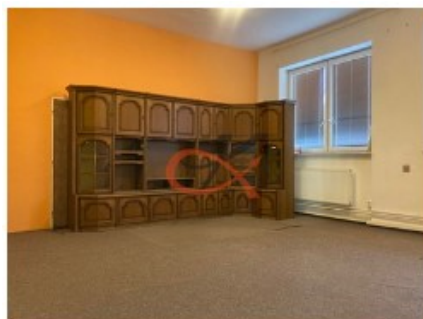
Pronájem kanceláře 360 m²

Kaštanová, Brno - Brněnské Ivanovice
99 000 Kč za měsíc (275 Kč za m²/měsíc)



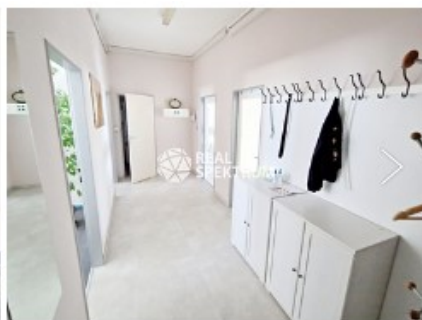
Pronájem kanceláře 30 m²

Dukelská třída, Brno - Husovice
5 900 Kč za měsíc (196,67 Kč za m²/měsíc)



Pronájem kanceláře 130 m²

Bohunická, Brno - Horní Heršpice
23 400 Kč za měsíc (180 Kč za m²/měsíc)

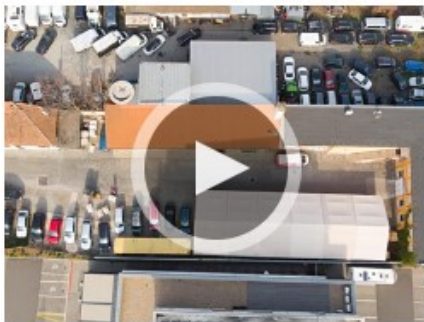


Pronájem kanceláře 468 m²

Dornych, Brno - Komárov
93 600 Kč za měsíc (200 Kč za m²/měsíc)

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Kaštanová, Brno - Brněnské Ivanovice	360,00	99 000,00	3 300,00	0,95	3 135,00
Dukelská třída, Brno - Husovice	30,00	5 900,00	2 360,00	0,95	2 242,00
Bohunická, Brno - Horní Heršpice	130,00	23 400,00	2 160,00	0,95	2 052,00
Dornych, Brno - Komárov	468,00	93 600,00	2 400,00	0,95	2 280,00
Obvyklé minimální nájemné [Kč/m ² /rok]					2 052,00
Obvyklé průměrné nájemné [Kč/m ² /rok]					2 427,00
Obvyklé maximální nájemné [Kč/m ² /rok]					3 135,00

Výnosy ze skladových prostor:



Pronájem skladového prostoru 567 m²

Bubeníčkova, Brno - Židenice

99 000 Kč za měsíc (174,60 Kč za m²/měsíc)



Pronájem skladového prostoru 328 m²

Brno - Brno-jih, okres Brno-město

25 000 Kč za měsíc (76,22 Kč za m²/měsíc)



Pronájem skladového prostoru 390 m²

Brno - Brno-jih, okres Brno-město

65 000 Kč za měsíc (166,67 Kč za m²/měsíc)



Pronájem skladového prostoru 100 m²

Brno - Brno-jih, okres Brno-město

11 000 Kč za měsíc (110 Kč za m²/měsíc)

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Bubeníčkova, Brno - Židenice	567,00	99 000,00	2 095,24	0,95	1 990,48
Brno - Brno-jih, okres Brno-město	328,00	25 000,00	914,63	0,95	868,90
Brno - Brno-jih, okres Brno-město	390,00	65 000,00	2 000,00	0,95	1 900,00
Brno - Brno-jih, okres Brno-město	100,00	11 000,00	1 320,00	0,95	1 254,00
Obvyklé minimální nájemné [Kč/m ² /rok]					869,00
Obvyklé průměrné nájemné [Kč/m ² /rok]					1 503,00
Obvyklé maximální nájemné [Kč/m ² /rok]					1 990,00

Výše uvedeným průzkumem bylo zjištěno, že nájemné za pronájem obdobných kancelářských prostor se pohybuje v rozmezí od 2.160,- do 3.300,- Kč/m²/rok a za pronájem provozních (skladovacích) prostor v rozmezí od 900,- do 2.100,-Kč/m²/rok, v závislosti na poloze, vybavení, technickém stavu a velikosti. Jedná se však o ceny uvedené v realitní inzerci. Skutečně sjednané ceny bývají zpravidla o 5% až 10% nižší než ceny inzerované (upraveno koeficientem 0,95). Nájemné v oceňovaném objektu navrhuji na takovou úroveň, se kterou by se při zvolené kapitalizační míře dalo kalkulovat po celou dobu nebo alespoň velkou část období předpokládané návratnosti. Nájemné je stanoveno zejména s ohledem na současný stavebně technický stav a polohu nemovitosti.

Vzhledem k tomu, že nemusí být na trhu mnoho dalších zájemců, kteří by mohli daný objekt obsadit a maximálně využít, musím počítat, že se nepodaří nemovitost okamžitě pronajmout v případě předpokládaného ukončení činnosti vlastníka. Tento výše zmiňovaný stav jsem při výpočtu

zohlednil snížením příjmu z nájmu na 90 % současného předpokládaného příjmu a volbou kapitalizační míry.

Dalším předpokladem zhotovitele ocenění je ta skutečnost, že ke kalkulovanému nájemnému budou potencionální nájemci či podnájemci hrazeny provozní poplatky, ve kterých budou zahrnuty vedle nákladů za energie i náklady za služby spojených s provozem (jako např. úklid prostor, odvoz odpadu, běžná údržba, správa objektu, aj.).

Roční výdaje (náklady):

Vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy, jsou stanoveny odborným srovnáním a odborným odhadem (daň z nemovitosti, roční pojistné, opravy a údržbu, správu nemovitosti). Výdaje za pronájem pozemků jiného vlastníka uvažují v obvyklé výši 240,-Kč/m²/rok (viz.Rozsudek č.j.27Co 125/2020-233) x plocha pozemků zastavěných stavbami (785,27 m²).

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Skladovací prostory	sklady	269	1 100	24 658	295 900	8,00
2.	Provozní prostory	dílna - 1.NP	139	1 600	18 533	222 400	8,00
3.	Kancelářské prostory	administrativa - 2.NP	122	2 400	24 400	292 800	6,50
4.	Provozní prostory	autopůjčovna	111	2 100	19 425	233 100	6,50
5.	Kancelářské prostory	administrativa	80	2 400	16 000	192 000	6,50
6.	Kancelářské prostory	technickoprovozní objekt;	73	2 000	12 167	146 000	6,50
Celkový výnos za rok:						1 382 200	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	794
Reprodukční cena	RC	Kč	19 207 983
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 741
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 382 200
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 243 980
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	8 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	9 604
Opravy a údržba	0,50 % * RC	Kč/rok	96 040
Správa nemovitosti		Kč/rok	36 000
Ostatní náklady (pronájem pozemků)		Kč/rok	188 465
Náklady celkem	V	Kč/rok	338 109
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	905 871
Míra kapitalizace		%	7,06
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	12 831 034

5. Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

5.1. Celý soubor staveb

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	819,53 m ²
Obestavěný prostor:	3 591,71 m ³
Zastavěná plocha:	785,27 m ²
Plocha pozemku:	3 160,00 m ²

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za celek nebo za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje o prodejních cenách z realitní inzerce nebo údaje o realizovaných prodejkách z vlastní databáze a z databáze spolupracujících znalců.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu je ocenění provedeno na bázi tržní hodnoty porovnávací metodou porovnáním nabídkových cen s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. V lokalitě Prahy nebyl nalezen dostatečný počet srovnatelných vzorků, proto bylo zkoumáno širší okolí. Mezi srovnávací vzorky byly zařazeny nemovitosti, které svým charakterem a využitím odpovídají v daném čase oceňovaným nemovitostem co nejlépe. Odlišnosti a odchylky srovnávacích vzorků s oceňovanou nemovitostí jsou upraveny redukujícími koeficienty.

Jako podklady byly použity údaje o prodejních cenách z realitní inzerce.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.
Lokalita:	Hády, Brno - Maloměřice
Popis:	Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji výrobní a skladovací halu s administrativní budovou se zázemím, s pozemky o celkové rozloze 3.207m ² v oploceném komerčním areálu s ostrahou, s vjezdem a výjezdem pro TIR v obci Brno, kú. Maloměřice, ulice Hády, novostavba z roku 2016. Další společný manipulační prostor po celém areálu. Výrobní hala o celkové výměře 609 m ² (2x výrobní hala, sklad), S.V. haly 4,20 m. K výrobní hale náleží skladovací a manipulační plocha o výměře 348,32 m ² (betonová zámková dlažba). Dvoupodlažní administrativní budova o výměře: 1. NP – celková plocha 94,61 m ² (sociální zařízení, denní místnost pro zaměstnance, šatna, technická

místnost, koupelna, 2xkancelář)2. NP – celková plocha 95,43 m² (sklad/šatna, kuchyňka, sociální zařízení, 2xkancelář)Celková užitná plocha administrativní budovy a výrobní haly činí 799 m². Celková plocha pozemků činí 3.207 m² a z toho:742 m² - zastavěná plocha, 604 m² – manipulační plocha, 333 m² – manipulační plocha,1095 m² – manipulační plocha s přístřešky – možnost zbudování další haly nebo skladovacího prostoru 433 m² – ostatní komunikace – parkování Vytápění tepelným čerpadlem, hala KALORIFERY, administrativa – šatny – teplovodní podlahové vytápění, v kancelářích klimatizační jednotky a předokenní žaluzie, hala - leštěný zátěžový drátkobeton (počítáno s těžkým VZV, kamion, stroje), po celé hale rozvod vzduchu s přípojkami, šroubový kompresor. Všechna okna hliníková s trojskly, vrata do haly 2x sekční PUR panely. Celá stavba je energeticky velmi úsporná a k jejímu provozu není potřeba napojení na plyn. Provozní náklady 22.000,-Kč/měsíc + DPH. Další technická specifikace na vyžádání. Volné dohodou. Více informací v RK. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl zatím majitelem předložen. V současné chvíli čekáme na jeho vyhotovení. V souladu s právní úpravou prozatím uvádíme energetickou třídu G.

Pozemek: 3 207,00 m²

Užitná plocha: 799,00 m²

Zastavěná plocha: 742,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce 0,85

K2 Velikosti objektu - obdobná 1,00

K3 Poloha - dále od centra 1,15

K4 Celkový stav - obdobný 1,00

K5 Vliv pozemku - obdobný 1,00

K6 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný areál 1,00

Cena k 12/2022

28 847 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Upravená cena

28 270 060 Kč

Název: 2.

Lokalita: Šámalova, Brno - Židenice

Popis: Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji společnosti s ručením omezeným, v jejímž vlastnictví je komerční areál Brno - Židenice, o celkové výměře 2.369 m². Na pozemku se nachází dvoupatrová budova ubytovny, o zastavěné ploše 237 m², která prošla v roce 2016 kompletní rekonstrukcí, zahrnující nová okna, dveře, zateplení, podlahy. Celkem obsahuje 23 zařízených pokojů, dvě kuchyně, sociální zařízení, atd. Dále se na pozemku nachází autoservis – o zastavěné ploše 233 m², jehož vnitřní řešení je následující: pneuservis / měření emisí 64 m², sklad maziv 7,5 m², kancelář 13 m², autoservis 129 m², WC, sprcha, šatna 15 m². Jeho vybavení představuje 4x dvou sloupový zvedák 4t, 1x čtyř sloupový zvedák + 3D podvozková geometrie, pneuservis, kompresor + tlaková nádoba 500l, plnička klimatizací, rozvod vzduchu po celé dílně, ponky, kompletní sortiment ruční, elektrické, pneumatické náradí, sociální zázemí (sprcha, WC, relax zóna), kancelář vč. vybavení (PC, tiskárna, skener), kamerový systém, ústřední vytápění, 2x garážová sekční vrata výška 2,7m na DO, volná parkovací plocha pro cca 30 vozidel. V areálu je schválená provozovna sběru a výkupu kovů – celková výměra 436 m², jejíž součástí je unimo buňka pro zaměstnance, váhy, kompletní vybavení pro provoz. Poslední část areálu tvoří půjčovna vozíků – 10 vozíků zn. Vezeko, (malé nákladní až po autopřevravník), dále 4x železobetonová garáž Prefa Brno, vlastní studna s užitkovou vodou. V současné době je areál kompletně pronajat, což zajišťuje rychlou návratnost vložené investice. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl dodán, proto uvádíme energetickou třídu G.

Pozemek: 2 369,00 m²

Užitná plocha: 906,00 m²

Zastavěná plocha: 689,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - dále od centra	1,10
K4 Celkový stav - obdobný	1,00
K5 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný areál	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena k 12/2022
57 831 000 KčCelkový koeficient Kc
0,94Upravená cena
54 361 140 Kč**Název:** 3.**Lokalita:** Ponávka/Cejl, Brno, k.ú. Zábrdovice**Popis:** Nemovitost je tvořena čtyřmi objekty:

- první objekt podsklepený se čtyřmi NP, v podzemním podlaží kotelna a sklepní prostory, v nadzemních podlažích kanceláře se sociálním zařízením a kuchyňkou, vnitřní vybavení běžný standard.
- druhý objekt nepodsklepený se dvěma NP, v nadzemních podlažích kanceláře se sociálním zařízením a kuchyňkou, vnitřní vybavení běžný standard.
- třetí objekt nepodsklepený se dvěma NP, v nadzemních podlažích dílny se sociálním zařízením, vnitřní vybavení běžný standard.
- čtvrtý objekt montované staveništní buňky ve dvou podlažích, celkem 14 modulů.

Vjezd do areálu je přímo z ulice Cejl, před objekty je zpevněná plocha pro parkování a manipulaci (1559 m²).

Stáří objektů mimo staveništní buňky je 65 roků. Obvodové konstrukce zděné, stropy betonové a dřevěné, okna původní dřevěná zdvojená, omítky vápenné hladké, střecha plochá, krytina živichná (IPA), fasáda nezateplená s vápennou omítkou. V roce 2012 provedena rekonstrukce vnitřních prostor, nové vnitřní rozvody, obklady, dlažby. Vnitřní rozvody studené a teplé vody, plynu, elektro 230/400V a kanalizace. Vytápění ústřední dvěma plynovými kotli a ohřev vody bojlerem. Vnitřní vybavení – umyvadla, pisoáry a WC. Internetová síť, telefonní síť.

ÚP: SO-smíšená plocha obchodu a služeb, SJ-smíšená plocha jádrová. ÚP (návrh): plocha smíšená obytná.

*pozn.: bez informací o DPH v kupní ceně.

Pozemek: 2 214,00 m²**Užitná plocha:** 1 100,00 m²**Zastavěná plocha:** 655,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 01/2021	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	0,90
K3 Poloha - obdobná lokalita	1,00
K4 Celkový stav - nepatrně horší	1,15
K5 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - nárůst cen k 2022	1,10



Zdroj: Kupní smlouva V-25866/2020-702

Cena k 22.12.2020
35 000 000 KčCelkový koeficient Kc
1,14Upravená cena
39 900 000 Kč**Název:** 4.**Lokalita:** ul. Plotní, k.ú. Trnitá, Brno**Popis:** Areál situovaný při ulici Plotní v blízkosti křižovatky s ulicí Zvonařka, sestávající z hlavní ocelové haly s vyzdívkou a souborem zděných budov s různým účelem jejich využití (dílny, sklad, šatny, soc. zázemí, kanceláře, garáže, laboratoře) vše se zastavěnou plochou 1 613 m² a související komunikační

zpevněné plochy v areálu, pozemky o celkové výměře 2 425 m². Stavby srovnatelného stáří ve spíše dobrém stavebně technickém stavu, kompletní IS. Dle ÚP: návrhová plocha smíšená.

Pozemek: 2 425,00 m²
Obestavěný prostor: 7 954,00 m³
Užitná plocha: 1 472,00 m²
Zastavěná plocha: 1 613,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 08/2018 1,00
 K2 Velikosti objektu - větší UP 0,85
 K3 Poloha - stejná, sousední nemovitost 1,00
 K4 Celkový stav - horší 1,15
 K5 Vliv pozemku - obdobný 1,00
 K6 Úvaha zpracovatele ocenění - korekce na nárůst cen k 2022 1,40



Zdroj: Vlastní databáze
 (Směnná smlouva, dohoda o narovnání, smlouva o zřízení služebnosti, V-17232/2018-702)

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
38 900 000 Kč	1,37	53 293 000 Kč

Název: 5.

Lokalita: Brno, Žabovřesky, ulice Puškinova (Zborovská)

Popis: Oplocený areál tvoří čtyři budovy na sebe navazující, v půdoryse tvaru písmene „L“.

Budova č.1: dílna, kanceláře, šatna, umývárna a sociální zařízení.

Zděný jednopodlažní objekt zastřešený nízkou sedlovou střechou s ocelovým vazníkem. Podlahy betonové a s keramickou dlažbou, okna plastová, vstupní dveře plastové a dřevěné posuvné, vrata segmentová, interiérové dveře do ocelových zárubní. Vnitřní rozvod vody, kanalizace a elektro 230/400 V. Původní budova ve stáří více jak 60 roků je po rekonstrukci vnitřních prostor včetně modernizace vnitřního vybavení. Vytápění centrální, ohřev vody bojlerem.

Podlahová plocha 249 m², zastavěná plocha 268 m², obestavěný prostor 1433 m³.

Budova č.2: šatna, umývárna a sociální zařízení. Společné sociální zařízení pro objekty č. 3 a č.4.

Zděný jednopodlažní objekt zastřešený sedlovou střechou a šikmou pultovou střechou. Podlahy betonové a s keramickou dlažbou, okna dřevěná dvojitá, vstupní dveře dřevěné plné, interiérové dveře do ocelových zárubní. Vnitřní rozvod vody, kanalizace a elektro 230/400 V. Původní budova ve stáří více jak 60 roků. Vnitřní vybavení (zařizovací předměty, obklady, dlažby) ve stáří cca 40 roků. Vytápění centrální, ohřev vody bojlerem.

Podlahová plocha 70 m², zastavěná plocha 85 m², obestavěný prostor 350 m³.

Budova č.3: 1. NP dílna a sklad, bez sociálního zařízení.

2. NP dílna, umývárna, sociální zařízení.

Zděný dvoupodlažní objekt zastřešený šikmou pultovou střechou. Okna v prvním NP chybí, ve druhém NP plastová, vstupní vrata segmentová, interiérové dveře s obložkami a ocelovými zárubněmi. Vnitřní rozvod vody, kanalizace a elektro 230/400 V. Původní budova ve stáří více jak 80 roků. V roce 2019 byla provedena rekonstrukce vnitřních prostor v prvním NP včetně modernizace vnitřního vybavení. Vytápění centrální, ohřev vody bojlerem.

Podlahová plocha 339 m², zastavěná plocha 211 m², obestavěný prostor 2020 m³.

Budova č.4: dílna, sklad a kotelná, k objektu jsou přistavěny tři samostatné zděné jednopodlažní sklady.

Zděný jednopodlažní objekt zastřešený sedlovou střechou. Podlahy betonové, okna chybí, vstupní vrata ocelová 3x, dveře dřevěné plné do ocelových zárubní. Vnitřní rozvod vody, kanalizace, plynu a elektro 230/400 V. Původní budova ve stáří více jak 80 roků je bez rozsáhlejších rekonstrukcí. Bez vnitřního vybavení. Vytápění centrální. Vnitřní rozvod elektro 230 V. Stáří 55 roků.

Podlahová plocha 93,50 m² + 124,8 m², zastavěná plocha 255 m², obestavěný prostor 1049 m³.

Areál je užívaný, budovy jsou pronajaté. Technický stav budov průměrný.

ÚP: smíšená plocha výroby a služeb.

Pozemek: 1 220,00 m²

Užitná plocha:	876,30 m ²
Zastavěná plocha:	819,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 03/2020	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - dále od centra	1,10
K4 Celkový stav - nepatrně horší	1,15
K5 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - nárůst cen k 2022	1,20



Zdroj: databáze spolupracujících znalců, V-3824/2020-702

Cena k 03/2020	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
18 000 000 Kč	1,52	27 360 000 Kč

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu **OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ**, je koeficient větší než 1. Jeví-li se **OCEŇOVANÁ HORŠÍ** je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	27 360 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	40 636 840 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	54 361 140 Kč/ks

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Po korekci cen srovnávacích věcí nemovitých lze uvažovat jako reálně dosažitelné upravené celkové hodnoty v intervalech 27.400.000,-Kč až 54.400.000,-Kč.

Tržní hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost objektu, k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. po zaokrouhlení na 40.600.000,- Kč za celý areál (stavby a pozemky).

Následně jsou provedeny dvě varianty výpočtů pro určení výsledné porovnávací hodnoty staveb.

1. odpočet hodnoty pozemků zjištěné výpočtem v kapitole 3 (viz. výše).

Stanovená porovnávací hodnota celého areálu	40 600 000 Kč
Hodnota pozemků	- 25 280 000,00 = 15 320 000,00
Výsledná porovnávací hodnota staveb vč. příslušenství	15 320 000 Kč

2. podílem hodnot jednotlivého majetku na celkové ceně

Při procentuálním rozdělení výsledné porovnávací hodnoty bylo postupováno následujícím způsobem: byla zjištěna věcná hodnota jednotlivých nemovitých věcí (viz. výpočet výše), poté bylo zjištěno procentní zastoupení jednotlivých nemovitých věcí na výsledné věcné hodnotě a následně byla ve stejném procentním poměru rozdělena i porovnávací hodnota celého areálu.

POPIS MAJETKU (dle ocenění)	VĚCNÁ HODNOTA STAVEB A POZEMKŮ	PODÍL NA CENĚ %	ROZDĚLENÍ POROVNÁVACÍ HODNOTY
stavby	13 044 494,- Kč	32,92	13 364 132,79 Kč
příslušenství	1 304 449,- Kč	3,29	1 336 412,87 Kč
pozemky	25 280 000,- Kč	63,79	25 899 454,35 Kč
	39 628 943,- Kč	100	40 600 000,00 Kč
Porovnávací hodnota celku		39 600 000,00	

Porovnávací hodnota staveb vč. příslušenství	14 700 545,65 Kč
Výsledná porovnávací hodnota staveb vč. příslušenství	14 700 500 Kč

Výslednou porovnávací hodnotu staveb stanovuji jako průměrnou hodnotu z výše uvedených výpočtů, tzn. $(15.320.000,-\text{Kč} + 14.700.500,-\text{Kč}) / 2 = 15.010.250$, po zaokrouhlení na 15.010.300,- Kč.

Výsledná porovnávací hodnota staveb vč. příslušenství	15 010 300 Kč
--	----------------------

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Jiná stavba bez čp/če (sklady), na parc.č. 765/2	2 269 374,60 Kč
1.2. Stavba nezapsaná v KN (dílna a administrativa), na parc.č. 765/2, 765/4	5 721 067,60 Kč
1.3. Stavba nezapsaná v KN (autopůjčovna), na parc.č. 765/1, 765/5, 765/6	2 199 119,20 Kč
1.4. Jiná stavba bez čp/če (administrativa), na parc.č. 765/3, 765/7	1 318 252,70 Kč
1.5. Jiná stavba č.p. 432 (technickoprovozní objekt), na parc.č. 766	1 536 679,40 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	13 044 493,50 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství	1 304 449,40 Kč
--------------------	-----------------

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky	25 280 000,- Kč
--------------	-----------------

4. Výnosová hodnota

4.1. Celý soubor staveb vč. příslušenství	12 831 034,- Kč
---	-----------------

5. Porovnávací hodnota

5.1. Celý soubor staveb vč. příslušenství	15 010 300,- Kč
---	-----------------

* uvedené ceny jsou bez příslušné sazby DPH

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto ocenění bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny

stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním rozsahu a časovém období. Z tohoto důvodu je ocenění provedeno na bázi tržní hodnoty.

Pro stanovení odhadu **tržní hodnoty** se vychází z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové, výnosové a porovnávací. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před odhadem obvyklé ceny provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

Silné stránky majetku:

- komerčně využitelná nemovitost, velmi dobrý stavebně technický stav, velmi dobrá poloha (v širším centru města), napojení na veškeré inženýrské sítě

Slabé stránky majetku:

- stavby na pozemcích jiného vlastníka, využití dané územním plánem převážně jako plochy pro dopravní infrastrukturu a veřejné prostranství.

Z uvedeného přehledu je patrný rozptyl hodnot.

Majetková hodnota znovupořízení (stavby a pozemku) na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **Věcná hodnota staveb (vč. příslušenství)** ve výši **14,34 mil. Kč** bez DPH. Tato hodnota je zde uvedena jako pomocná metoda např. pro případné pojištění nemovitých věcí.

Výnosová hodnota staveb (vč. příslušenství) odráží určitý pohled investora, který na svou investici pohlíží z hlediska budoucích výnosů. Investor porovnává výnosnost investice z hlediska času s jinými alternativními možnostmi pro investování. Výnosová hodnota činí **12,83 mil. Kč** bez DPH.

Porovnávací hodnot staveb z přímého porovnání prodejů činí **15,01 mil. Kč** bez DPH. Porovnávací hodnota nejreálněji zobrazuje prodejní hodnotu nemovitosti, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu a vztahuje se ke konkrétní lokalitě.

Pro určení výsledné tržní hodnoty nemovitých věcí byla použita srovnávací a výnosová hodnota, s věcnou hodnou je v tomto specifickém případě uvažováno jako s podpůrnou, s informativním charakterem (zejména pro potřeby event. pojištění).

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům však srovnávací metoda nejlépe popisuje jejich reálnou tržní hodnotu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Kontrola postupu

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle §52 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců v Brně.

V souladu s tržními principy ocenění nemovitosti byly pro určení tržní hodnoty použity metody srovnávací, výnosové a věcné hodnoty. Pro navržení výsledné tržní hodnoty nemovitých věcí byla použita srovnávací hodnota, s věcnou hodnou a výnosovou hodnotou je v tomto specifickém případě uvažováno jako s podpůrnými (kontrolními) metodami. Všechny výše uvedené hodnoty se pohybují na obdobné úrovni, a proto lze hodnotu dle porovnávací metody na základě nabídkových a realizovaných cen považovat za přiměřenou a odpovídající v daném místě a čase.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění je soubor staveb:

- jiná stavba bez čp/če na pozemku parc.č. 765/2,
- stavba nezapsaná v KN na pozemcích parc.č. 765/2, 765/4,
- stavba nezapsaná v KN na pozemcích parc.č. 765/1, 765/5, 765/6,
- jiná stavba bez čp/če na pozemcích parc.č. 765/3, 765/7,
- jiná stavba č.p. 432 na pozemku parc.č. 766,
vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město.

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí, jako podklad pro jednání o majetkové dispozici, a to k datu provedení místního šetření, tj. k 7.12.2022.

Odpověď

Vzhledem k výše popsaným skutečnostem nebylo možno určit obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí. Jako výsledná hodnota byla proto určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

TRŽNÍ HODNOTA

15 000 000 Kč (bez 21% DPH)

slovy: Patnáctmilionů Kč

TRŽNÍ HODNOTA

18 150 000 Kč (včetně 21% DPH)

slovy: Osmnáctmilionůjedenstopadesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020 v návaznosti na celosvětovou pandemii covid-19, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si vyžadují časem odpovídající korekce jako je i energetická krize související s válkou na Ukrajině v počátku roku 2022.

Závěr je jen pravděpodobný. Výsledná hodnota předmětných nemovitých věcí je určena na 15.000.000,- Kč bez DPH +/- 5%.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 401

2

Kopie katastrální mapy

1

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně (dle vyhl. č. 504/2020 Sb.). Znalečné a náhradu nákladů účtují dokladem č. 2023001.

Prohlášení znalce

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 93-2022 evidence posudků.

Ve Velaticích 2.1.2023



Ing.
Tomáš
Volek

Digitálně podepsal Ing. Tomáš Volek
DN: c=CZ,
2.5.4.97=NTRCZ-70896461, o=Ing. Tomáš Volek, ou=Ing. Tomáš Volek - znalec, ou=1, cn=Ing. Tomáš Volek, sn=Volek,
givenName=Tomáš,
serialNumber=P728361,
title=znalec
Datum: 2023.01.02 15:37:11 +01'00'

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 93-2022

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 401
Kopie katastrální mapy

2
1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 401

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.10.2022 11:15:02

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610950 Trnitá

List vlastnictví: 401

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

[REDACTED]

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Trnitá, č.p. 432

jiná st.

766, LV 10001

bez čp/če

jiná st.

765/2, LV 10001

bez čp/če

jiná st.

765/3, LV 3

765/7, LV 10001

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město,
Lesnická 784/5, Brno 613 00

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-1934/2022 -46

Exekutorský úřad Brno-město ze dne 18.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2022 13:06:37. Zápis proveden dne 23.08.2022; uloženo na prac. Brno-město
Z-12998/2022-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. 765/2, Stavba: bez čp/če na parc. 765/3, 765/7,
Stavba: Trnitá, č.p. 432

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 006 EX-1934/2022 -47 Exekutorský
úřad Brno-město ze dne 18.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2022
13:06:42. Zápis proveden dne 30.08.2022; uloženo na prac. Brno-město
Z-12999/2022-702

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 28.02.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.02.2005.

V-2217/2005-702

Pro: [REDACTED]

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

strana 1

Kopie katastrální mapy



ODBORNÉ STANOVISKO

číslo 2/2023

vyjádření ke znaleckému posudku č. 93-2022 ze dne 2.1.2023, vypracovanému Ing. Tomášek Volkem, o ceně souboru staveb včetně součástí a příslušenství, k.ú. Trnitá, obec Brno



Objednatel:



Vypracoval:

STAVEXIS, s.r.o.

Bodlákova 1706/8, Líšeň, 628 00 Brno

IČ: 46347194

Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.

Účel stanoviska:

Interní potřeby objednatele, plánované jednání o majetkové dispozici

Datum zpracování:

14.4.2023

Počet stran:

20 stran

Stanovisko se předává:

ve 2 vyhotoveních, 1 vyhotovení zůstává v archivu zpracovatele

Výtisk č.:

1/3

1	SITUACE	3
1.1	PŘEDMĚT A ÚČEL STANOVISKA	3
1.2	PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ STANOVISKA	3
1.2.1	DODANÉ OBJEDNATELEM	3
1.2.2	PODKLADY OPATŘENÉ ODHADCEM A POUŽITÁ LITERATURA	3
1.3	PROHLÁŠENÍ ODHADCE O NEZÁVISLOSTI	4
1.4	PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	4
1.5	OBECNĚ K METODICE OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ PŘI TRŽNÍM POJETÍ	4
2	POSOUZENÍ	6
2.1	FORMÁLNÍ NÁLEŽITOSTI	6
2.2	OCENĚNÍ SOUBORU NEMOVITÝCH VĚCÍ – POROVNÁVACÍ HODNOTA	6
2.2.1	VÝBĚR SROVNÁVACÍCH NEMOVITOSTÍ	8
2.2.2	SROVNÁVACÍ ANALÝZA A URČENÍ HODNOTY SOUBORU NEMOVITÝCH VĚCÍ	12
2.3	VYJÁDŘENÍ K METODICKÉMU POJETÍ OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ APLIKOVANÉMU V ZP VOLEK	15
2.3.1	K POROVNÁVACÍ HODNOTĚ SOUBORU STAVEB A POZEMKŮ	15
2.3.2	ODPOČET HODNOTY POZEMKŮ	16
2.3.3	VÝLEDNÉ STANOVENÍ POROVNÁVACÍ HODNOTY V ZP VOLEK	17
2.3.4	VÝLEDNÉ STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY V ZP VOLEK	17
2.4	VYJÁDŘENÍ ZPRACOVATELE PŘEDKLÁDANÉHO STANOVISKA	18

1 SITUACE

1.1 PŘEDMĚT A ÚČEL STANOVISKA

Odborné stanovisko je vypracováno na základě objednávky ze dne 5.2.2023. Za objednatele se zpracovatelem komunikoval pan [REDAKCE] vlastník nemovitých věcí (staveb) a [REDAKCE] právní zástupce [REDAKCE]

Po zpracovateli je požadováno vypracování stručnějšího vyjádření ke znaleckému posudku č. 93-2022 vypracovanému Ing. Tomášek Volkem (dále jen „ZP Volek“), o ceně souboru staveb:

- jiná stavba bez čp/če na pozemku parc.č. 765/2,
- stavba nezapsaná v KN na pozemcích parc.č. 765/2, 765/4,
- stavba nezapsaná v KN na pozemcích parc.č. 765/1, 765/5, 765/6,
- jiná stavba bez čp/če na pozemcích parc.č. 765/3, 765/7,
- jiná stavba č.p. 432 na pozemku parc.č. 766,

vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město.

Úkolem znalce Volka bylo zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí, jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.

Znalecký posudek byl vypracován dne 2.1.2023, a to podle stavu nemovitých věcí ke dni 7.12.2022.

Úkolem zpracovatele tohoto odborného stanoviska je:

- na základě vlastní analýzy stanovit porovnávací hodnotu souboru nemovitých věcí (tedy jak staveb, tak pozemků, včetně součástí a příslušenství),
- provést vyjádření k metodickému pojetí ocenění nemovitých věcí aplikovanému v ZP Volek.

Výslovně je konstatováno, že předkládané odborné stanovisko není již ze své podstaty „revizním posudkem“, ale pouze odborným vyjádřením zejména ve smyslu především cenového vyjádření a metodického pojetí aplikovaného v posudku ve vztahu k účelu zpracování.

1.2 PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ STANOVISKA

1.2.1 Dodané objednatelem

- Znalecký posudek č. 93-2022 o ceně souboru staveb - jiná stavba bez čp/če na pozemku parc.č. 765/2, stavba nezapsaná v KN na pozemcích parc.č. 765/2, 765/4, stavba nezapsaná v KN na pozemcích parc.č. 765/1, 765/5, 765/6, jiná stavba bez čp/če na pozemcích parc.č. 765/3, 765/7, jiná stavba č.p. 432 na pozemku parc.č. 766, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno-město; vypracoval Ing. Tomáš Volek; ze dne 2.1.2023. Posudek byl poskytnutý v podobě prosté kopie.

1.2.2 Podklady opatřené odhadcem a použitá literatura

- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019 Sb.
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v aktuálním znění ke dni ocenění.
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb., s účinností od 1.1.2023.

- Informace z katastru nemovitostí, zdroj: <https://www.cuzk.cz/>.
- Znalecký posudek č. 8040-199/2022 ze dne 4.5.2022, vypracoval: STAVEXIS, s.r.o., Brno.
- Doplňkové místní šetření provedené dne 6.4.2023

1.3 PROHLÁŠENÍ ODHADCE O NEZÁVISLOSTI

Odhadce prohlašuje, že je nezávislý na předmětu předkládaného stanoviska, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem posouzení a že nemá žádný osobní ani majetkový vztah k objednateli, vlastníkovi hodnocené nemovité věci či předmětu posouzení.

1.4 PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

Předkládané stanovisko je vypracováno v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Předpokládá se plný soulad se všemi platnými zákony a předpisy v České republice, nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti sdělené objednatelem či vlastníkem nemovitých věcí. Jakékoliv skutečnosti zde uvedené, které by mohly být vykládány jako právní posouzení věci, takovým posouzením nejsou.
- Analýzy, názory a závěry uvedené v odborném stanovisku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny ve stanovisku, a jsou osobními nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zpracovatele stanoviska a jiná strana při použití jiných předpokladů může dojít k odlišným závěrům.
- Při zpracování stanoviska bylo přihlíženo jen k podkladům a informacím dostupným k datu zpracování stanoviska. K podkladům a informacím dostupným po tomto datu nebo k podkladům a informacím, které nám byly zatajeny, nemohlo být přihlédnuto.
- Výsledky tohoto odborného stanoviska je možné použít pouze k účelu uvedenému v tomto stanovisku.
- Veškeré skutečnosti a závěry uváděné v tomto stanovisku jsou založeny na poskytnutých dokumentech a informacích o předmětných nemovitých věcech. Zpracovatel nepřebírá zodpovědnost za případné rozdíly a nedostatky ve stanovisku vzniklé nesprávnými nebo neúplnými podklady či nepravdivými poskytnutými údaji a za případné rozdíly a nedostatky vzniklé v souvislosti s výše uvedenými skutečnostmi. Žádným způsobem nebyla ověřována pravost, pravdivost ani reálnost dokumentů a informací předaných odhadci druhými osobami.
- Zpracovateli stanoviska byl předán znalecký posudek č. 93-2022 v elektronické podobě (ve formátu .pdf). Zpracovatel neověřoval shodu tímto způsobem poskytnutého posudku s originálem.

1.5 OBECNĚ K METODICE OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ PŘI TRŽNÍM POJETÍ

Pokud by se hledala opora v zákonu o oceňování majetku, tak legislativní definice konkrétně pojmu **obvyklá cena**, která je uvedena v §2, odst. (2) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, tak tato dle zákona účinného od 1. 1. 2021 zní:

„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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající

z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."

V §2, odst. (3) téhož zákona je potom uvedeno:

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

Vlastní legislativní definice pojmu **tržní hodnota** je uvedena v §2, odst. (4) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, když tato dle zákona účinného od 1.1.2021 zní:

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

Určení obvyklé ceny a určení tržní hodnoty dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb., s účinností od 1.1.2023:

§1a, odst. (1) – určení obvyklé ceny:

„Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě 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."

§1b – 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."*

odst. (2): *„Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné."*

Na doplnění metodického pojetí ohodnocení nemovitých věcí na tržní bázi považujeme za vhodné dále doplnit, že hodnotu postavenou na tržních principech obecně navrhuje podle všeobecně uznávaných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku, která je proměnlivá v čase a je také ovlivňována mnoha společenskými faktory charakterizujícími ekonomickou situaci ve společnosti. Proto objektivní stanovení tržní hodnoty nemovitosti vyžaduje zohlednění všech jejích technických, ekonomických a právních vlastností, jako i vyhodnocení relevantních informací o trhu nemovitostí.

Pro stanovení tržní hodnoty se zpravidla používají dále uvedené dílčí metody ocenění a analýzou jejich výsledků je pak obvykle stanoven návrh výsledné hodnoty nemovitosti. Obvykle jsou užívány následující dílčí metody ocenění, přičemž se použijí ty metody, které mají pro daný případ vypovídací schopnost a pro které je k dispozici dostatek objektivních vstupních údajů a informací:

- Zjištění věcné hodnoty – reprodukční cena staveb snižená o přiměřené opotřebení, představuje odhad na základě nákladového způsobu ocenění.
- Výnosová hodnota – vychází z předpokládaného výnosu daných nemovitostí při uplatnění stávajících kritérií pronájmu.
- Porovnávací metoda – stanovení hodnoty na základě informací z trhu nemovitostí, tedy porovnání s realizovanými prodeji obdobných nemovitostí v podobných lokalitách, případně srovnání s vhodnými reprezentanty nabízenými na realitním trhu.

- Shrnutí a odborný návrh hodnoty nemovitosti.

Finální volba metody je vždy závislá na odborné úvaze zpracovatele ocenění (samozřejmě v závislosti na charakteristikách oceňované nemovitosti nebo souboru nemovitostí).

Každá z dále popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je obvykle metoda porovnání tržních/realizovaných cen, pokud pro použití této metody je k dispozici dostatečná četnost pokud možno aktuálních porovnatelných hodnot. Z výpočtových metod se pro stanovení hodnoty používají metoda výnosová a metoda stanovení věcné hodnoty. Metoda výnosová je významná při hodnocení nemovitostí komerčního charakteru, tedy s určitým výnosovým potenciálem. Věcná hodnota vystupuje obvykle spíše jako pomocná, umožňující utvoření představy o rozsahu a nákladovosti majetku.

V tomto případě bude vzhledem k požadavku objednatele aplikována jedna dílčí oceňovací metoda – metoda porovnávací, a to pro celý soubor majetku (pozemky + stavby), tedy bez zohlednění skutečnosti rozdílného vlastnictví staveb a pozemků.

2 POSOUZENÍ

2.1 FORMÁLNÍ NÁLEŽITOSTI

Posouzení formálních náležitostí posudku není objednatelem požadováno, tedy není předmětem předkládaného odborného stanoviska.

2.2 OCENĚNÍ SOUBORU NEMOVITÝCH VĚCÍ – POROVNÁVACÍ HODNOTA

Pro nespornost je uvedeno, že soubor nemovitých věcí pro dále odvozenou porovnávací hodnotu tvoří:

- stavba bez čp/če, jiná st., stojící na pozemku p.č. 765/2,
- stavba nezapsaná v KN, stojící na p.č. 765/2 a p.č. 765/4,
- stavba nezapsaná v KN, stojící na p.č. 765/1, p.č. 765/5 a p.č. 765/6,
- stavba bez čp/če, jiná st., stojící na pozemku p.č. 765/3 a p.č. 765/7,
- stavba č.p. 432, jiná st., stojící na pozemku p.č. 766,
- pozemky p.č. 765/1, p.č. 765/2, p.č. 765/3, p.č. 765/4, p.č. 765/5, p.č. 765/6, p.č. 765/7 a p.č. 766,

vše včetně součástí a příslušenství, vše v k.ú. Trnitá, obec Brno.

Obdobně je také konstatováno, že pozemky p.č. 765/1, p.č. 765/2, p.č. 765/3, p.č. 765/4, p.č. 765/5, p.č. 765/6, p.č. 765/7 a p.č. 766 utvářející funkční areálový celek, které jsou buď zcela, nebo z části zastavěny výše uvedenými stavbami, jsou ve vlastnictví Statutárního města Brna, resp. ve dvou případech ve vlastnictví České republiky, právo hospodařit s majetkem stáru pro Správu železnic, státní organizace. Vlastnictví staveb jednak v KN evidovaných, ale také staveb v KN neevidovaných, které se nachází na příslušných pozemcích, je tak rozdílné od vlastnictví pozemků.

V rámci předkládaného stanoviska není na výslovnou žádost zadavatele a vzhledem k účelu zpracování ocenění jakkoliv zohledněn stavebně právní stav staveb, a to pokud jde o objekty nezapsané/neevidované v katastru nemovitostí, stejně tak pokud jde o výše uvedené rozdílné vlastnictví staveb a pozemků.

Při místním šetření provedeném dne 6.4.2023 bylo provedeno přesnější zaměření veškerých místností v jednotlivých stavbách laserovým dálkoměrem a ze zjištěných rozměrů byly vypočteny následující podlahové plochy. V případě určité snížené využitelnosti místnosti je provedena redukce koeficientem a dále je započtena snížená podlahová plocha.

Stavba bez čp/če (jiná stavba), stojící na pozemku p.č. 765/2 – sklady/garáže

Podlaží	Popis	Podlahová plocha [m ²]	Koef.	Započtená podlahová plocha [m ²]
1.NP	sklad	29,93	1,0	29,93
	sklad	66,47	1,0	66,47
	sklad	100,86	1,0	100,86
	sklad/garáž	83,30	1,0	83,30
CELKEM		280,56		280,56

Stavba nezapsaná v KN, stojící na pozemcích p.č. 765/2 a p.č. 765/4 – dílna a administrativa

Podlaží	Popis	Podlahová plocha [m ²]	Koef.	Započtená podlahová plocha [m ²]
1.NP	vstup	2,25	1,0	2,25
	dílna, garáž	115,61	1,0	115,61
	šatna	13,02	1,0	13,02
	sprcha	2,12	1,0	2,12
	WC	1,72	1,0	1,72
	kotelna	2,35	1,0	2,35
	sklad pod schody (malá výška)	1,15	0,5	0,58
	sklad pod schody (malá výška , šikmý podhl.)	2,00	0,3	0,60
2.NP	schodiště	8,11	1,0	8,11
	zádveří	5,80	1,0	5,80
	chodba	3,16	1,0	3,16
	kancelář	18,20	1,0	18,20
	jednací místnost	60,83	1,0	60,83
	sklad	16,94	1,0	16,94
	kuchyň	14,44	1,0	14,44
	koupelna s WC	7,95	1,0	7,95
CELKEM		275,65		273,68

Stavba nezapsaná v KN, stojící na pozemcích p.č. 765/1, p.č. 765/5 a p.č. 765/6 – autopůjčovna

Podlaží	Popis	Podlahová plocha [m ²]	Koef.	Započtená podlahová plocha [m ²]
1.NP	garáž	89,23	1,0	89,23
	kancelář	17,28	1,0	17,28
	koupelna s WC	3,09	1,0	3,09
CELKEM		109,61		109,61

Stavba bez čp/če (jiná stavba), stojící na pozemcích p.č. 765/3 a p.č. 765/7 – administrativa

Podlaží	Popis	Podlahová plocha [m ²]	Koef.	Započtená podlahová plocha [m ²]
1.NP	kancelář	71,84	1,0	71,84
	kuchyňka	6,26	1,0	6,26
	WC	2,55	1,0	2,55
CELKEM		80,65		80,65

Stavba č.p. 432 (jiná stavba), stojící na pozemku p.č. 766 – technickoprovozní objekt

Podlaží	Popis	Podlahová plocha [m ²]	Koef.	Započtená podlahová plocha [m ²]
1.NP	chodba	2,77	1,0	2,77
	sklad	8,66	1,0	8,66
	chodba	5,08	1,0	5,08
	sklad	11,69	1,0	11,69
	umývárna	4,12	1,0	4,12
	WC	2,03	1,0	2,03
	šatna	6,89	1,0	6,89
	kancelář	25,70	1,0	25,70
	kuchyň	5,90	1,0	5,90
	koupelna s WC	5,70	1,0	5,70
CELKEM		78,53		78,53

Započtená podlahová plocha činí celkem $280,56 \text{ m}^2 + 273,68 \text{ m}^2 + 109,61 \text{ m}^2 + 80,65 \text{ m}^2 + 78,53 \text{ m}^2 = \underline{823,03 \text{ m}^2}$

2.2.1 Výběr srovnávacích nemovitostí

Srovnávací nemovitost č. 1: Výrobně skladovací objekt s budovou zázemí a pozemky, ulice Hády, Brno Maloměřice. Výrobní hala o celkové výměře 609 m² je členěna na dva výrobní prostory a sklad, světlá výška haly činí 4,20 m. K výrobní hale náleží skladovací a manipulační plocha o výměře 348,32 m² (betonová zámková dlažba). Administrativní budova je dvoupodlažní. V 1. NP o celkové ploše 94,61 m² je hygienické zázemí, denní místnost pro zaměstnance, šatna, technická místnost, koupelna a dvě kanceláře. V 2. NP o celkové ploše 95,43 m² je sklad/šatna, kuchyňka, hygienické zázemí a dvě kanceláře.

Celková užitná plocha výrobní haly a budovy se zázemím činí 799,04 m². Celková plocha pozemků činí 3.207 m² (z toho 742 m² - zastavěná plocha, 937 m² - manipulační plochy, 1095 m² - manipulační plocha s přístřešky, 433 m² - ostatní komunikace, parkování).

Vytápění tepelným čerpadlem, hala KALORIFERY, administrativa a šatny mají teplovodní podlahové vytápění, v kancelářích klimatizační jednotky a předokenní žaluzie, podlahu haly tvoří leštěný zátěžový drátkobeton (počítáno s těžkým VZV, kamion, stroje), po celé hale rozvod vzduchu s přípojkami, šroubový kompresor. Všechna okna hliníková s trojskly, vrata do haly 2x sekční PUR panely. Novostavba z roku 2016. Celá stavba je energeticky velmi úsporná a k jejímu provozu není potřeba napojení na plyn.

Nemovitosti se nacházejí v komerčním areálu s ostrahou s vjezdem pro TIR. Dva z pozemků odděluje areálová komunikace.

Dle platného územního plánu leží areál ve stabilizované stavební ploše s funkcí plocha pracovních aktivit, funkční typ: plochy pro výrobu (PP).

Požadovaná cena dle nabídky realitní kanceláře činí 25.347.000,- Kč.





Srovnávací nemovitost č. 2: Areál na adrese Železniční 5, Brno. Areál tvoří několik staveb (administrativní budova, dílny, sklady) a poměrně rozsáhlé nádvoří. Dle údajů v katastru nemovitostí se jedná o pozemky p.č. 1102/1 (zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr) o výměře 4.722 m², p.č. 1102/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 122 m², jehož součástí je stavba bez čp/če (obč. vyb.), p.č. 1102/3 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 240 m², jehož součástí je stavba bez čp/če (obč. vyb.), p.č. 1102/4 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 61 m²,

p.č. 1102/5 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 118 m², jehož součástí je stavba bez čp/če (obč. vyb.), p.č. 1102/6 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 149 m², p.č. 1103 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 439 m², jehož součástí je stavba bez čp/če (obč. vyb.), p.č. 1110 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 231 m², jehož součástí je stavba bez čp/če (obč. vyb.) a p.č. 1111 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 277 m², jehož součástí je stavba bez č.p. 368 (bydlení), v k.ú. Komárov. Celková výměra pozemků činí 6.359 m².

Západně od areálu za ulicí Železniční se nachází kolejiště a vlaková stanice Brno dolní nádraží, což je území, kde má vzniknout nové (přesunutě) hlavní vlakové nádraží Brno.

Dle platného Územního plánu města Brna leží nemovitosti převážně v návrhové stavební ploše SO (smíšená plocha obchodu a služeb) s indexem podlažní plochy 1,0 až 2,0. Malá část zahrnující budovu č.p. 368 a část pozemku za ní leží ve stabilizované stavební ploše BO (plocha všeobecného bydlení) s indexem podlažní plochy 0,6. Návrh územního plánu vymezuje území jako stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C, se strukturou zástavby kompaktní, výšková úroveň 12-28 m s lokální dominantou do 40 m.

Hlavní budova č.p. 368 je zděná, má jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží a slouží jako administrativní budova s pronajímanými kanceláři. Její podlahová plocha má výměru celkem 851,89 m². Stavba na pozemku p.č. 1102/2 je ocelový sklad s podlahovou plochou 117,18 m². Stavba na pozemku p.č. 1102/3 je rovněž ocelový sklad s podlahovou plochou 112,4 m². Stavby na pozemku p.č. 1102/5 jsou ocelové s dodatečnou vyzdívkou, slouží jako autodílny a mají celkovou podlahovou plochou 173,18 m². Stavba na pozemku p.č. 1102/6 má ocelovou konstrukci s dodatečným zateplením, slouží rovněž jako autodílna a má podlahovou plochou 143,5 m². Stavba na pozemku p.č. 1103 je zděná, slouží jako dílny s kancelářským a hyg. zázemím a má podlahovou plochou 382,54 m². Stavba na pozemku p.č. 1110 je zděná, slouží jako sklad s podlahovou plochou 114,2 m². Celková podlahová plocha uvedených staveb činí 1.894,89 m², z toho kancelářské plochy činí 851,89 m², tedy přibližně 45%.

Nemovitosti byly prodány fyzickými osobami právnické osobě v červenci 2019 za částku 70.000.000,- Kč, tj. 36.941,- Kč/m² podlahové plochy. Zdroj: řízení V-14621/2019-702.

Srovnávací nemovitost č. 3: Nebytová jednotka s prostorem pro skladování nebo lehkou výrobu, kancelářským a hygienickým zázemím. Jednotka je situována v objektu s celkem pěti dalšími charakterově obdobnými jednotkami, které mají charakter řadových staveb. Objekt se nachází při ulici Zaoralova v Brně – Líšni v jihovýchodním cípu bývalého areálu Zetor.

Objekt jako takový je nepodsklepený, dvoupodlažní, zastřešený plochou střechou s krytinou z PVC fólie. Jeho konstrukci tvoří železobetonový skelet s vyzdívkou. Sklad je přístupný sekčními vraty s elektrickým pohonem. Podlahu skladu tvoří drátkobeton, ostatní podlahy jsou z keramické dlažby a textilní. Vytápění zajišťuje plynový kondenzační kotel, přičemž ve skladu v 1.NP je nástěnná teplovzdušná jednotka a prostory v 2.NP mají podlahové vytápění. V 1.NP jednotky se nachází vstupní chodba se schodištěm, sklad a WC, ve 2.NP je chodba se schodištěm, čtyři kanceláře, WC, sprcha,

šatna, technická místnost a malý sklad. Objekt byl dokončen v roce 2018.

Podlahová plocha jednotky činí celkem 592,5 m². Dále k jednotce náleží přilehlá venkovní zpevněná plocha o výměře 697 m².

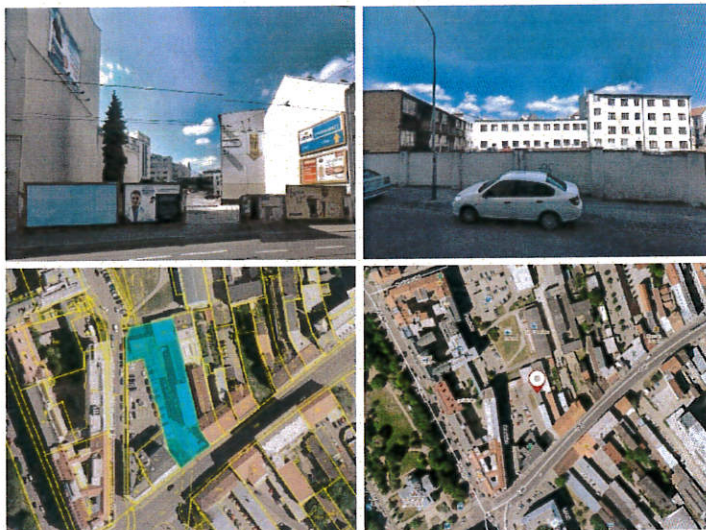
Prodej byl realizován v prosinci 2019 ze kupní cenu 16.900.000,- Kč bez DPH, tj. 28.523,- Kč/m² podlahové plochy.

Zdroj: řízení V-9313/2020-702, vlastní ocenění č. 113/2018.



Srovnávací nemovitost č. 4:

Lokalita	Brno, Žabovřesky, ulice Puškinova (Zborovská)				
Účel užívání	Provozní areál - sklady, dílny (služby), kanceláře		Podlaží	2NP	
Tech. stav	<p>Oplocený areál tvoří čtyři budovy na sebe navazující, v půdoryse tvaru písmene „L“.</p> <p>Budova č.1: dílna, kanceláře, šatna, umývárna a sociální zařízení. Zděný jednopodlažní objekt zastřešený nízkou sedlovou střechou s ocelovým vazníkem. Podlahy betonové a s keramickou dlažbou, okna plastová, vstupní dveře plastové a dřevěné posuvné, vrata segmentová, interiérové dveře do ocelových zárubní. Vnitřní rozvod vody, kanalizace a elektro 230/400 V. Původní budova ve stáří více jak 60 roků je po rekonstrukci vnitřních prostor včetně modernizace vnitřního vybavení. Vytápění centrální, ohřev vody bojlerem. Podlahová plocha 249 m², zastavěná plocha 268 m², obestavěný prostor 1433 m³.</p> <p>Budova č.2: šatna, umývárna a sociální zařízení. Společné sociální zařízení pro objekty č. 3 a č.4. Zděný jednopodlažní objekt zastřešený sedlovou střechou a šikmou pultovou střechou. Podlahy betonové a s keramickou dlažbou, okna dřevěná dvojitá, vstupní dveře dřevěné plné, interiérové dveře do ocelových zárubní. Vnitřní rozvod vody, kanalizace a elektro 230/400 V. Původní budova ve stáří více jak 60 roků. Vnitřní vybavení (zařizovací předměty, obklady, dlažby) ve stáří cca 40 roků. Vytápění centrální, ohřev vody bojlerem. Podlahová plocha 70 m², zastavěná plocha 85 m², obestavěný prostor 350 m³.</p> <p>Budova č.3: 1. NP dílna a sklad, bez sociálního zařízení, 2. NP dílna, umývárna, sociální zařízení. Zděný dvoupodlažní objekt zastřešený šikmou pultovou střechou. Okna v prvním NP chybí, ve druhém NP plastová, vstupní vrata segmentová, interiérové dveře s obložkami a ocelovými zárubněmi. Vnitřní rozvod vody, kanalizace a elektro 230/400 V. Původní budova ve stáří více jak 80 roků. V roce 2019 byla provedena rekonstrukce vnitřních prostor v prvním NP včetně modernizace vnitřního vybavení. Vytápění centrální, ohřev vody bojlerem. Podlahová plocha 339 m², zastavěná plocha 211 m², obestavěný prostor 2020 m³.</p> <p>Budova č.4: dílna, sklad, kotelna, k objektu jsou přistavěny tři zděné jednopodlažní sklady. Zděný jednopodlažní objekt zastřešený sedlovou střechou. Podlahy betonové, okna chybí, vstupní vrata ocelové 3x, dveře dřevěné plné do ocelových zárubní. Vnitřní rozvod vody, kanalizace, plynu a elektro 230/400 V. Původní budova ve stáří více jak 80 roků je bez rozsáhlejších rekonstrukcí. Bez vnitřního vybavení. Vytápění centrální. Vnitřní rozvod elektro 230 V. Stáří 55 roků. Podlahová plocha 93,50 m² + 124,8 m², zastavěná plocha 255 m², obestavěný prostor 1049 m³.</p> <p>Areál je užívaný, budovy jsou pronajaté. Technický stav budov průměrný.</p>				
Vybavení	Viz technický stav				
Zastav. pl. (m²)	819,0	Podl. plocha (m²)	876,30	Obest. prostor (m³)	4852
Podl.pl. výrobní (m²)	218,30 (sklady)	Podl.pl. ubytování (m²)	--	Podl.pl. (dílny, služby) (m²)	658,0
Pozemek (m²)	1220	Napojení na sítě	Kanalizace, voda, elektřina a plyn		
Příslušenství					
Kupní cena (Kč)	18 000 000	cena za m² podl. plochy (Kč)	20 541	Datum prodeje	03/2020
Poznámka	Navazující zástavbu tvoří objekty bydlení převážně rodinné domy a areál základní školy		zdroj KC	KS, V - 3824/2020	
Autor	Ing. Jan Zámečník, 603 225 175, jzamecnik@mybox.cz		GPS	49.214422855, 16.578578646	



Srovnávací nemovitost č. 5: Areál na adrese Cejl 7, Brno. Areál začíná jako proluka v zástavbě ulice Cejl a pokračuje severozápadním směrem k prostranství před Úrazovou nemocnicí při ulici Ponávka. Dle údajů v katastru nemovitostí se jedná o pozemky p.č. 687/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 550 m², jehož součástí je stavba č.p. 858 (průmyslový objekt), p.č. 687/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 105 m², jehož součástí je stavba bez čp/če (průmyslový objekt) a p.č. 687/3 (zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr) o výměře 1.559 m² v k.ú.

Zábrdovice. Celková výměra pozemků činí 2.214 m². Zastavěna je část areálu u jeho pravé strany a v zadní části. Nezastavěnou část zaujímá převážně zpevněné nádvoří s parkovacími místy. Budova č.p. 858 je zděná, má protáhlý tvar členitý tvar a tvoří ji tři části. Přední část o zastavěné ploše 173 m² má jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží, střední část o zastavěné ploše 175 m² má dvě nadzemní podlaží a zadní rozšířená část o zastavěné ploše 202 m² má rovněž dvě nadzemní podlaží. Budova na pozemku p.č. 687/2 o zastavěné ploše 105 m² je montovaná z UNIMO buněk a má dvě podlaží.

V objektech se nachází prostory s různými účely využití (kanceláře, masážní služby, laboratoře, ateliéry, lehká výroba, sklady). Podlahová plocha odvozená z ploch zastavěných ($PP = ZP \times 0,75$) činí celkem 1.371,75 m².

Dle platného územního plánu leží přední část areálu ve stabilizované stavební ploše s funkcí smíšená plocha obchodu a služeb (SO), zadní část pak leží v návrhové stavební ploše jádrové, tj. smíšené ploše centrálního charakteru (SJ). Pod areálem prochází zatrubněný tok Stará Ponávka.

Nemovitosti byly prodány v prosinci 2020 za částku 35.000.000,- Kč, tj. 25.515,- Kč/m² podlahové plochy. Prodej nepodléhal DPH, resp. toto nebylo v kupní smlouvě nijak řešeno.



Srovnávací nemovitost č. 6: Areál na adrese Francouzská 91, Brno. Areál začíná jako proluka v zástavbě ulice Francouzská a pokračuje severním směrem do vnitrobloku, přičemž jeho zadní část je rozšířena vlevo, respektive západním směrem. Dle údajů v katastru nemovitostí se jedná o pozemky p.č. 291/1 (ostatní plocha, manipulační plocha) o výměře 238 m², p.č. 292 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 994 m² jehož součástí je stavba č.p. 23 (víceúčelová stavba), p.č. 274/2 (ostatní plocha, manipulační plocha) o výměře 325 m², a dále celkem 17 pozemků jejichž součástí jsou stavby řadových garáží bez čp/če o různých výměrách od 8 m² do 20 m², vše v k.ú. Zábrdovice. Celková výměra pozemků činí 1.841 m². Garáže jsou situovány v přední části areálu. V zadní části jsou pak menší provozní objekty, z nichž větší u zadní hranice areálu je dvoupodlažní.

Zastavěná plocha garáží činí celkem 284 m². Zastavěná plocha objektů v zadní části činí 334 m² a 62 m². Podlahová plocha odvozená z ploch zastavěných ($PP = ZP \times 0,8$) činí celkem 811,2 m².

Dle platného územního plánu leží areál ve stabilizované stavební ploše s funkcí smíšená plocha obchodu a služeb (SO).

Nemovitosti byly prodány fyzickou osobou právnické osobě v červenci 2021 za částku 33.000.000,- Kč, tj. 40.680,- Kč/m² podlahové plochy. Zdroj: řízení V-18366/2021-702.

Srovnávací nemovitost č. 7: Areál je situován v nároží ulic Staňkova a Dělostřelecká. Dle údajů v katastru nemovitostí se jedná o pozemek p.č. 587/3 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 4.782 m² jehož součástí je stavba č.p. 374 (občanské vybavení) v k.ú. Ponava. Jedná se o členitou stavbu, která složí více účelům (obchodní prostory, autoservisy, pneuservis, kanceláře, dílenské prostory, skladovací prostory). Převážná část objektu je dvoupodlažní, pouze část vystupující na severozápadní straně vzadu je jednopodlažní a část vystupující u severozápadního rohu má kromě dvou podlaží ještě podkroví. Zastavěná plocha objektu činí dle katastrální mapy celkem 1900 m². Podlahová plocha odvozená z plochy zastavěné (PP = ZP x 0,8) a podlažnosti činí celkem 3.031,2 m². Nezastavěné části pozemku slouží jako parkovací a manipulační plochy, příjezdy a zeleň.

Nemovitost byla odkoupena od dvou rovnocenných podílových spoluvlastníků (fyzických osob) kupními smlouvami z července a srpna 2021 za celkovou částku 156.000.000,- Kč, tj. 51.465,- Kč/m² podlahové plochy objektu.

Zdroj: řízení V-16623/2021-702 a řízení V-20817/2021-702.



2.2.2 Srovnávací analýza a určení hodnoty souboru nemovitých věcí

Základní jednotkou pro porovnání je m² podlahové plochy staveb, přičemž celková výměra podlahové plochy staveb v oceňovaném souboru nemovitostí je následující:

Název součásti předmětu ocenění	Započtená podlahová plocha [m ²]
Stavba bez čp/če (jiná stavba), stojící na pozemku p.č. 765/2	280,56
Stavba nezapsaná v KN, stojící na pozemcích p.č. 765/2 a p.č. 765/4	273,68
Stavba nezapsaná v KN, stojící na pozemcích p.č. 765/1, p.č. 765/5 a p.č. 765/6	109,61
Stavba bez čp/če (jiná stavba), stojící na pozemcích p.č. 765/3 a p.č. 765/7	80,65
Stavba č.p. 432 (jiná stavba), stojící na pozemku p.č. 766	78,53
Celkem	823,03

Požadované respektive prodejní ceny vztažené na m² podlahové plochy staveb jsou uvedeny u jednotlivých reprezentantů zahrnutých do souboru nemovitostí pro porovnání, případně dále i ve srovnávací analýze.


Vlastní vyhodnocení jednotlivých nemovitostí použitých pro srovnání je provedeno na základě vícekritériální srovnávací analýzy, v rámci které jsou vyhodnoceny dílčí tržní aspekty, které spatřujeme vzhledem k charakteru nemovitých věcí jako stěžejní.

Pozn. k hodnotícím kritériím: Redukce pramene ceny – zde je zohledněn možný pokles nabídkových cen, ke kterému běžně dochází v průběhu inzerce, než dojde k protnutí nabídky a poptávky. Další hodnotící kritéria kromě velikosti objektu – je-li v hodnotícím kritériu oceňovaná nemovitost hodnocena jako lepší než srovnávací, je koeficient větší než 1 a naopak. Pokud jde o velikost objektu, koeficientem je zohledněna skutečnost, že jednotková cena za m² užité plochy objektu s její rostoucí výměrou zpravidla klesá.

Vícekritériální srovnávací analýza

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná / prodejní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Srovnávací nemovitost č. 1 - nabídka ul. Hády, Brno - 799,04 Maloměřice		3 207		25 347 000	31 722	1,26	39 970

<p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena, již snižená - koeficient 0,90; Lokality - dále od centra, horší - koeficient 1,40; Velikost objektu - obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00;</p>						
<p>Srovnávací nemovitost č. 2 - prodej ul. Železniční, 1 894,89 6 359 70 000 000 36 941 1,31 48 393 Brno - Komárov</p>						
<p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej v 7/2019 - koeficient 1,35; Lokality - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší - koeficient 1,08; Provedení a vybavení - v průměru srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - v průměru srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - větší podíl volné plochy pozemků - koeficient 0,90;</p>						
<p>Srovnávací nemovitost č. 3 - prodej ul. Zaoralova, 592,50 1 040 16 900 000 28 523 1,70 48 489 Brno - Líšeň</p>						
<p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej v 12/2019 - koeficient 1,35; Lokality - dále od centra - koeficient 1,30; Velikost objektu - menší - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - novější objekt - koeficient 0,90; Vliv pozemku - menší podíl volné plochy pozemku - koeficient 1,10;</p>						
<p>Srovnávací nemovitost č. 4 - prodej ul. Puškinova, 876,30 1 220 18 000 000 20 541 2,47 50 736 Brno - Žabovřesky</p>						
<p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej v 3/2020 - koeficient 1,30; Lokality - dále od centra - koeficient 1,15; Velikost objektu - obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - horší - koeficient 1,15; Celkový stav - horší - koeficient 1,15; Vliv pozemku - celkově menší i menší podíl volné plochy pozemku - koeficient 1,25;</p>						
<p>Srovnávací nemovitost č. 5 - prodej ul. Cejl, Brno - 1 371,75 2 214 35 000 000 25 515 1,58 40 314 Zábřovice</p>						
<p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej v 12/2020 - koeficient 1,25; Lokality - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - v souhrnu mírně horší - koeficient 1,05; Celkový stav - horší - koeficient 1,15; Vliv pozemku - obdobný poměr volné a zastavěné plochy pozemků - koeficient 1,00;</p>						
<p>Srovnávací nemovitost č. 6 - prodej ul. Francouzská, 811,20 1 841 33 000 000 40 680 1,49 60 613 Brno-Zábřovice</p>						
<p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej v 7/2021 - koeficient 1,17; Lokality - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - v souhrnu obdobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - v souhrnu horší - koeficient 1,05; Celkový stav - v souhrnu horší - koeficient 1,10; Vliv pozemku - celkově menší i menší podíl volné plochy pozemku - koeficient 1,10;</p>						

Srovnávací nemovitost č. 7 - prodej			
ul. Staňkova, 3 031,20 4 782 Brno - Ponava	156 000 000	51 465	1,38 71 022
Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej v 8/2021 - koeficient 1,17; Lokalita - srovnatelná - koeficient 1,00; Velikost objektu - výrazně větší - koeficient 1,12; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - horší - koeficient 1,05; Vliv pozemku - větší rozsah, ale menší podíl volné plochy pozemku - koeficient 1,00;			
Započitatelná plocha	823,03 m ²		
Minimální jednotková cena:	39 970 Kč/m ²	Minimální cena:	32 896 509 Kč
Průměrná jednotková cena:	51 362 Kč/m ²	Průměrná cena:	42 272 467 Kč
Maximální jednotková cena:	71 022 Kč/m ²	Maximální cena:	58 453 237 Kč
Stanovená jednotková cena:	51 400 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	42 303 742 Kč

Výše bylo provedeno ocenění předmětného souboru nemovitostí porovnáním se srovnávacími nemovitostmi, a to s výsledkem (po zaokrouhlení na celé tisíce).

Porovnávací hodnota	42 300 000,- Kč
----------------------------	------------------------

2.3 VYJÁDŘENÍ K METODICKÉMU POJETÍ OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ APLIKOVANÉMU V ZP VOLEK

Věcná hodnota nemovitých věcí stanovená v rámci ZP Volek není předmětem jakéhokoliv posouzení v rámci předkládaného stanoviska.

Výnosová hodnota nemovitých věcí stanovená v rámci ZP Volek není předmětem jakéhokoliv posouzení v rámci předkládaného stanoviska.

Předmětem předkládaného stanoviska je, s ohledem na požadavek objednatele, porovnávací hodnota, neboť výsledná tržní hodnota (nikoliv tak obvyklá cena) oceňovaných nemovitých věcí byla v rámci ZP Volek stanovena právě na základě porovnávací hodnoty.

2.3.1 K porovnávací hodnotě souboru staveb a pozemků

V rámci kap. 5, resp. 5.1 ZP Volek byla stanovena porovnávací hodnota pro celý soubor staveb včetně pozemků o celkové uvažované výměře 3 160 m², jak je uvedeno z následujícího výtahu příslušné úvodní pasáže porovnávací hodnoty ZP Volek.

5.1. Celý soubor staveb

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	819,53 m ²
Obestavěný prostor:	3 591,71 m ³
Zastavěná plocha:	785,27 m ²
Plocha pozemku:	3 160,00 m ²

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za celek nebo za m² užitné plochy, m³ zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje o prodejních cenách z realitní inzerce nebo údaje o realizovaných prodejích z vlastní databáze a z databáze spolupracujících znalců.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu je ocenění provedeno na bázi tržní hodnoty porovnávací metodou porovnáním nabídkových cen s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. V lokalitě Prahy nebyl nalezen dostatečný počet srovnatelných vzorků, proto bylo zkoumáno širší okolí. Mezi srovnávací vzorky byly zařazeny nemovitosti, které svým charakterem a využitím odpovídají v daném čase oceňovaným nemovitostem co nejlépe. Odlišnosti a odchylky srovnávacích vzorků s oceňovanou nemovitostí jsou upraveny redukujícími koeficienty.

Jako podklady byly použity údaje o prodejních cenách z realitní inzerce.

Vlastní porovnávací hodnota byla stanovena na základě porovnání s celkem pěti srovnávacími nemovitostmi, resp. areály, když v případě prvních dvou se jedná o nabídkové ceny a v případě dalších

tří srovnávacích nemovitostí se jedná o skutečně realizované prodeje, a to v případě srov. nem. 3 v lednu 2021, v případě srov. nem. 4 v srpnu 2018 a v případě srov. nem. 5 v březnu 2020.

V rámci ZP Volek není zvolena žádná základní jednotka pro porovnání, ale porovnávací hodnota vychází z celkových cen srovnávacích nemovitostí.

Vyhodnocení porovnávací hodnoty, která byla odvozena na základě vícekritériálního hodnocení celkem šesti individuálně hodnocených koeficientů, je patrné z následujícího výtahu příslušné pasáže porovnávací hodnoty ZP Volek.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

*Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu **OCEŇOVANÁ** nemovitost cenově **LEPŠÍ**, je koeficient větší než 1. Jeví-li se **OCEŇOVANÁ** **HORŠÍ** je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.*

Minimální jednotková porovnávací cena	27 360 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	40 636 840 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	54 361 140 Kč/ks

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Po korekci cen srovnávacích věcí nemovitých lze uvažovat jako reálně dosažitelné upravené celkové hodnoty v intervalech 27.400.000,-Kč až 54.400.000,-Kč.

Tržní hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost objektu, k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. po zaokrouhlení na 40.600.000,- Kč za celý areál (stavby a pozemky).

2.3.2 Odpočet hodnoty pozemků

Vzhledem k tomu, jak bylo uvedeno již výše, jsou předmětem ocenění samotné stavby, tedy bez jakéhokoliv pozemkového zázemí, tedy i bez pozemků zastavěných příslušnými stavbami, byl znalcem Volkem proveden odpočet hodnoty pozemků.

Hodnota pozemků byla stanovena v rámci samostatné kap. 3 ZP Volek, a to na základě porovnání, v celkové hodnotě 25 280 000 Kč, tj. 8 000 Kč/m², při uvažované výměře 3 160 m². Pokud bychom se měli v krátkosti vyjádřit k uvažované jednotkové ceně pozemků utvářejících areál, tak s ohledem na omezenou možnost využití pozemků danou územním plánem (převážná část oceňovaného areálu se nachází v ploše komunikací a prostranství místního významu) se příslušná jednotková cena jeví jako vysoká.

Vlastní *porovnávací hodnota staveb*, jak je uvedeno v ZP Volek, je stanovena ve dvou variantách.

Varianta 1. – od porovnávací hodnoty stanovené pro celý soubor majetku (tedy staveb i pozemků) byla matematicky odečtena hodnota pozemků.

1. odpočet hodnoty pozemků zjištěné výpočtem v kapitole 3 (viz. výše).

Stanovená porovnávací hodnota celého areálu			40 600 000 Kč
Hodnota pozemků	- 25 280 000,00	=	15 320 000,00
Výsledná porovnávací hodnota staveb vč. příslušenství			15 320 000 Kč

Varianta 2. – podílem hodnot jednotlivého majetku na celkové ceně, tedy s využitím procentuálního rozdělení výsledné porovnávací hodnoty v poměru k věcné hodnotě (tj. nákladové ceně) jednotlivých složek majetku, tedy s rozdělením na stavby, příslušenství a pozemky

2. podílem hodnot jednotlivého majetku na celkové ceně

Při procentuálním rozdělení výsledné porovnávací hodnoty bylo postupováno následujícím způsobem: byla zjištěna věcná hodnota jednotlivých nemovitých věcí (viz. výpočet výše), poté bylo zjištěno procentní zastoupení jednotlivých nemovitých věcí na výsledné věcné hodnotě a následně byla ve stejném procentním poměru rozdělena i porovnávací hodnota celého areálu.

POPIS MAJETKU (dle ocenění)	VĚCNÁ HODNOTA STAVEB A POZEMKŮ	PODÍL NA CENĚ %	ROZDĚLENÍ POROVNÁVACÍ HODNOTY
stavby	13 044 494,- Kč	32,92	13 364 132,79 Kč
příslušenství	1 304 449,- Kč	3,29	1 336 412,87 Kč
pozemky	25 280 000,- Kč	63,79	25 899 454,35 Kč
	39 628 943,- Kč	100	40 600 000,00 Kč
Porovnávací hodnota celku		39 600 000,00	

Porovnávací hodnota staveb vč. příslušenství	14 700 545,65 Kč
Výsledná porovnávací hodnota staveb vč. příslušenství	14 700 500 Kč

2.3.3 Výsledné stanovení porovnávací hodnoty v ZP Volek

Výsledná porovnávací hodnota staveb vč. příslušenství byla stanovena na úrovni průměru (po mírném zaokrouhlení) výše uvedených dvou variant.

Výslednou porovnávací hodnotu staveb stanovují jako průměrnou hodnotu z výše uvedených výpočtů, tzn. $(15.320.000,-\text{Kč} + 14.700.500,-\text{Kč}) / 2 = 15.010.250$, po zaokrouhlení na 15.010.300,- Kč.

Výsledná porovnávací hodnota staveb vč. příslušenství	15 010 300 Kč
--	----------------------

2.3.4 Výsledné stanovení tržní hodnoty v ZP Volek

Výsledná tržní hodnota staveb a příslušenství, tedy bez pozemků, byla stanovena ve výši 15 000 000 Kč (bez DPH) s odhadnutou pravděpodobností +/- 5 %.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění je soubor staveb:

- jiná stavba bez čp/če na pozemku parc.č. 765/2,
 - stavba nezapsaná v KN na pozemcích parc.č. 765/2, 765/4,
 - stavba nezapsaná v KN na pozemcích parc.č. 765/1, 765/5, 765/6,
 - jiná stavba bez čp/če na pozemcích parc.č. 765/3, 765/7,
 - jiná stavba č.p. 432 na pozemku parc.č. 766,
- vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Tmitá, obec Brno, okres Brno-město.

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí, jako podklad pro jednání o majetkové dispozici, a to k datu provedení místního šetření, tj. k 7.12.2022.

Odpověď

Vzhledem k výše popsaným skutečnostem nebylo možno určit obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí. Jako výsledná hodnota byla proto určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

TRŽNÍ HODNOTA

15 000 000 Kč (bez 21% DPH)

slovy: Patnáctmilionů Kč

TRŽNÍ HODNOTA

18 150 000 Kč (včetně 21% DPH)

slovy: Osmnáctmilionůjedenáctpadesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020 v návaznosti na celosvětovou pandemii covid-19, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si vyžadují časem odpovídající korekce jako je i energetická krize související s válkou na Ukrajině v počátku roku 2022.

Závěr je jen pravděpodobný. Výsledná hodnota předmětných nemovitých věcí je určena na 15.000.000,- Kč bez DPH +/- 5%.

2.4 VYJÁDRĚNÍ ZPRACOVATELE PŘEDKLÁDANÉHO STANOVISKA

Nejprve je zapotřebí uvést, že na základě vlastní analýzy, vyhodnocení srovnávacích nemovitostí, resp. aplikace porovnávací metody spatřujeme porovnávací hodnotu areálu jako celku, tedy staveb i pozemků (včetně součástí a příslušenství) ve výši 42 300 000,- Kč, když v rámci vlastního místního šetření bylo provedeno přesné zaměření podlahové plochy areálu, jejímž výsledkem je velikost tzv. započtené plochy 823,03 m². Vyjádřeno v jednotkové ceně na m² započtené podlahové plochy 51 395 Kč/m². V případě posudku Ing. Volka činí jednotková cena 49 540 Kč/m², rozdíl ve výsledcích tedy necelá 4 %.

Pokud jde o stanovení hodnoty, neřku-li stanovení „porovnávací hodnoty staveb“, jak je uvedeno v ZP Volek odečtením hodnoty pozemků (viz varianta 1.), a to prostým odečtením hodnoty hypoteticky volných pozemků od porovnávací hodnoty areálu jako celku (tedy staveb i pozemků), tak je obtížné se

čistě z tržního pohledu s takovýmto přístupem ztotožnit, když hodnotu areálu jako celku není možno vnímat jako prostý součet hodnoty pozemků a staveb. A to zejména ze dvou důvodů. Jednak z toho hlediska, že potenciální kupec (nikoliv však jediný možný, ale širší spektrum potenciálních poptávajících/kupujících) neuvažuje tím způsobem, že by zvažoval zvlášť hodnotu hypoteticky volných pozemků a zvlášť hodnotu staveb, neboť současná zastavěnost areálu a dispoziční uspořádání je jasně dané, ale také je zapotřebí mít na paměti, že hypoteticky volné pozemkové zázemí je významným nositelem hodnoty nemovitých věcí a v případě investičního rozhodování potenciálních kupců rozhoduje jednoznačně určitá synergie druhu, charakteru, velikosti a technického stavu staveb s velikostí a možností využití pozemkového zázemí v intencích územního plánu nejen za stávající situace, ale také s úvahou možného využití volného zázemí do budoucna, ať již by šlo o výstavu nového objektu nebo například dostavbu stávajících objektů.

Pokud by však byl připuštěn způsob, který je nutno považovat skutečně pouze za pomocný, a to odvození hodnoty samostatných staveb s příslušenstvím odpočtem vcelku vysoké hodnoty pozemků uvažované v ZP Volek od celkové porovnávací hodnoty souboru majetku, byl by výpočet následující:

Porovnávací hodnota dle STAVEXIS:	42 300 000 Kč
Uvažovaná hodnota pozemků:	25 280 000 Kč
„Porovnávací“ hodnota staveb s příslušenstvím:	17 020 000 Kč

DOLOŽKA ODHADCE

Toto odborné stanovisko obsahuje celkem 20 stran textu, bez jakýchkoliv příloh, vše zapečetěné do jednoho celku.

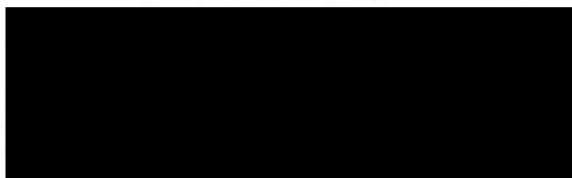
Odborné stanovisko bylo podáno odhadcem podnikajícím na základě živnostenského oprávnění pro předmět podnikání Oceňování majetku pro věci nemovité a obchodní závod registrovaného u Magistrátu města Brna dne 17.9.2001.

Odborné stanovisko je zapsáno pod číslem 2/2023 evidence odborných stanovisek. Odborné stanovisko bylo zpracováno ve 2 vyhotoveních a předává se 1x a 1x je založeno pro archivní účely odhadce. Objednateli se dále formou přílohy k e-mailové zprávě posílá elektronická verze. Odměna za zpracování stanoviska se účtuje dle připojené faktury.

V Brně dne 14.4.2023

Razítko:

Podpis zpracovatele stanoviska:



Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.
odpovědný zástupce pro oceňování nemovitých věcí
STAVEXIS s.r.o.

