

Z9/14. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 30.1.2024

69. Návrh zpeněžení pozemků p.č. 403/1, 403/4, 403/5, 404 v k.ú. Pisárky jejichž součástí je objekt Lipová č.o. 31, dvě garáže ve veřejné elektronické dobrovolné dražbě

Anotace

Zastupitelstvu města Brna je předkládán materiál ve věci návrhu zpeněžení pozemků p.č. 403/1, 403/4, 403/5, 404 v k.ú. Pisárky jejichž součástí je objekt Lipová č.o. 31, dvě garáže ve veřejné elektronické dobrovolné dražbě podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno ve výši 44.000.000 Kč, tj. za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku č. 2036/2023 ze dne 30.10.2023 zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a. s.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje zpeněžení pozemků:

- p.č. 403/1 zahrada o výměře 1057 m²,
- p.č. 403/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p.č. 403/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p.č. 404 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 645 m², jehož součástí je stavba - budova Lipová č.or. 31/ č.p. 242,

vše v k.ú. Pisárky

ve veřejné elektronické dobrovolné dražbě podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno ve výši 44.000.000 Kč, tj. za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku č. 2036/2023 ze dne 30.10.2023 zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a. s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno.

Stanoviska

Rada města Brna projednala materiál na R9/066. schůzi konané dne 10.1.2024.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

22.1.2024 v 17:35

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

22.1.2024 v 14:40

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 11
Příloha (majetkova_mapa_Lipová.pdf)	12 - 12
Příloha (orientacni_snimek.pdf)	13 - 13
Příloha (Letecky_snimek_Lipová.pdf)	14 - 14
Příloha (platnyUPMB.pdf)	15 - 15
Příloha (PřipravovanýÚPmB.pdf)	16 - 16
Příloha (Fotografie.pdf)	17 - 18
Informační dokument (ZP č. 2036-2023 Lipová 31 (1).pdf)	19 - 34

Důvodová zpráva:

Úvod:

Zastupitelstvu města Brna je předkládán materiál ve věci návrhu zpeněžení pozemků p.č. 403/1, 403/4, 403/5, 404 v k.ú. Pisárky jejichž součástmi je objekt Lipová č.o. 31, dvě garáže ve veřejné elektronické dobrovolné dražbě podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno ve výši 44.000.000 Kč, tj. za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku č. 2036/2023 ze dne 30.10.2023 zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a. s.

Aktuální stav:

Rada města Brna na R9/066 schůzi konané dne 10.1.2024, bod č.27 přijala následující usnesení:

1.souhlasí

se záměrem zpeněžení pozemků:

- p.č. 403/1 zahrada o výměře 1057 m2,
- p.č. 403/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m2 jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p.č. 403/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m2 jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p.č. 404 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 645 m2 jehož součástí je stavba – budova Lipová č.or. 31/ č.p. 242,

vše v k.ú. Pisárky

ve veřejné elektronické dobrovolné dražbě podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno ve výši 44.000.000 Kč, tj. za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku č. 2036/2023 ze dne 30.10.2023 zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a. s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno.

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení pozemků:

- p.č. 403/1 zahrada o výměře 1057 m2,
- p.č. 403/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m2 jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p.č. 403/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m2 jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p.č. 404 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 645 m2 jehož součástí je stavba – budova Lipová č.or. 31/ č.p. 242, způsob využití rod.dům,

vše v k.ú. Pisárky

ve veřejné elektronické dobrovolné dražbě podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno ve výši 44.000.000 Kč, tj. za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku č. 2036/2023 ze dne 30.10.2023 zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a. s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vlachová	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivínská	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

Záměr zpeněžení předmětných nemovitých věcí byl zveřejněn za úřední desce MMB od 12.1.2024 do 29.1.2024.

Dle aktuální znaleckého posudku č. 2036/2023 o ceně obvyklé předmětných nemovitých věcí vypracovaného [REDAKCE] činí cena obvyklá pozemků a staveb **44.000.000 Kč**.

Závěr:

S ohledem na výše uvedené je zastupitelstvu města Brna předkládán materiál ve věci návrhu zpeněžení pozemků p.č. 403/1, 403/4, 403/5, 404 v k.ú. Pisárky jejichž součástí je objekt Lipová č.o. 31, dvě garáže ve veřejné elektronické dobrovolné dražbě podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno ve výši 44.000.000 Kč, tj. za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku č. 2036/2023 ze dne 30.10.2023 zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a. s.

V případě, že Zastupitelstvo města Brna schválí zpeněžení předmětných pozemků v dražbě, bude do Rady města Brna předložen ke schválení návrh smlouvy o provedení dražby se společností CD CENTRUM COMS, a.s. jako dražebníkem, jako další krok nezbytný k realizaci dražby dle zákona o veřejných dražbách.

Původní stav:

Zastupitelstvo města Brna na Z9/10. zasedání konaném dne 10.10.2023 mj. schválilo konkretizaci zbytného nemovitého majetku určeného k prodeji (zcizení) uvedeného v příloze č.001/2022, a to v souladu s bodem 3.3.2, písm.C) Strategie a pravidel pro nakládání s majetkem SMB, dle přílohy č.002/2023 Strategie a pravidel pro nakládání s majetkem SMB. Dle nově schválené přílohy č.002/2023 jsou předmětné pozemky v k.ú. Pisárky zařazeny v seznamu zbytného majetku do skupiny „II. stavby včetně pozemků vše ve vlastnictví SMB a pozemky související“.

Nabízení pozemky ke zpeněžení jsou dle Strategie zbytným majetkem určeným k prodeji (zcizení).

Z uvedeného důvodu jsou předmětné nemovité věci připravovány k realizaci zpeněžení veřejnou dobrovolnou dražbou dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

Rada města Brna na své R8/187 schůzi konané dne 8.12.2021 schválila rámcovou smlouvu o provádění dražeb mezi SMB a COMS a pověřila vedoucí MO MMB podpisem této smlouvy. Tato rámcová smlouva byla uzavřena dne 9.12.2021.

Rámcová smlouva o provádění dražeb vymezuje podmínky vzájemné spolupráce smluvních stran s tím, že dražebník zajistí pro SMB organizaci elektronických dražeb veřejných, dobrovolných prostřednictvím elektronického portálu dražby-brno.cz. SMB za tím účelem poskytne součinnost a za poskytnuté služby zaplatí dohodnutou odměnu. Schválená odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny nemovité věci dosažené vydražením v dražbě bez DPH, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH. Součástí odměny dražebníka jsou veškeré náklady účelně vynaložené dražebníkem na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby. Dražebník bude provádět jednotlivé dražby na základě dílčích smluv o provedení dražby se SMB za podmínek uvedených v rámcové smlouvě. Záměr zpeněžení nemovitých věcí SMB ve veřejné dražbě a každá dílčí smlouva budou podléhat schvalovacímu procesu v orgánech města Brna a dílčí smlouva bude obsahovat veškeré náležitosti smlouvy o provedení dražby dle § 19 dražebního zákona.

Vzhledem k dosavadním úspěchům a nemalým výnosům z již realizovaných dražeb zbytného nemovitého majetku města Brna byl do orgánů města Brna připraven materiál, kterým bylo

doporučováno:

1. Radě města Brna souhlasit se záměrem

zpeněžení pozemků p.č. 403/1, 403/4, 403/5, 404 v k.ú. Pisárky jejichž součástmi jsou rodinný dům Lipová č.o. 31, dvě garáže ve veřejné elektronické dobrovolné dražbě podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno ve výši 44.000.000 Kč, tj. za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku č. 2036/2023 ze dne 30.10.2023 zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a. s.

2. Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení uvedených pozemků ve veřejné elektronické dobrovolné dražbě podle dražebního zákona č. 26/2000 Sb., s tím, že nejnižší podání bude stanoveno ve výši 44.000.000 Kč, tj. za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku . 2036/2023 ze dne 30.10.2023 zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a. s.

Komise majetková RMB na 20. zasedání konaném dne 14.12.2023 přijala následující usnesení:

Komise majetková RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

Rada města Brna

1. souhlasí se záměrem zpeněžení pozemků: p.č. 403/1 zahrada o výměře 1057 m2, p.č. 403/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m2 jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž, p.č. 403/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m2 jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž, p.č. 404 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 645 m2 jehož součástí je stavba – budova Lipová č.or. 31/ č.p. 242, způsob využití rod.dům, vše v k.ú. Pisárky ve veřejné elektronické dobrovolné dražbě podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno ve výši 44.000.000 Kč, tj. za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku č. 2036/2023 ze dne 30.10.2023 zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a. s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno.

2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna

schválit zpeněžení pozemků: p.č. 403/1 zahrada o výměře 1057 m2, p.č. 403/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m2 jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž, p.č. 403/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m2 jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž, p.č. 404 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 645 m2 jehož součástí je stavba – budova Lipová č.or. 31/ č.p. 242, způsob využití rod.dům, vše v k.ú. Pisárky ve veřejné elektronické dobrovolné dražbě podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že nejnižší podání bude stanoveno ve výši 44.000.000 Kč, tj. za cenu v místě a čase obvyklou na základě znaleckého posudku č. 2036/2023 ze dne 30.10.2023 zajišťované prostřednictvím společnosti CD CENTRUM COMS, a. s., IČO: 07379161, se sídlem Veselá 199/5, Brno-město, 602 00 Brno.

Hlasování: 10 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Outehlová	Ing. Jan Jedelský	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomaš Hejl	Mgr. Ondřej Hýsek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivíčková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trilo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	omluven	pro	omluven	pro

Vlastnictví:

Statutární město Brno je vlastníkem předmětných pozemků na základě zákona č.172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

Správce předmětných pozemků je Odbor správy majetku MMB.

Popis pozemků a staveb:

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace Lipová, zde je také příjezd na pozemky.

Jedná se o jednu z nejlepších lokalit na území města Brna pro bydlení, v okolí jsou zejména vily v zahradách, dále Středisko vědeckých informací – Knihovna Ekonomicko-správní fakulty Masarykovy univerzity, vysokoškolské koleje a menza, Institut pro vzdělávání pracovníků ve zdravotnictví, Střední zdravotnická škola, Akademie věd ČR.

Na pozemcích o celkové výměře 1753 m² se nachází hlavní stavba, třípodlažní samostatně stojící zděná budova, s plochou střechou, s dvěma terasami, která byla postavena dle dostupných údajů v letech 1926-27 pro [REDAKCE]

Pozemek p.č. 404 v k.ú. Pisárky, na kterém se hlavní stavba nalézá, je přibližně obdélníkového mírně zalomeného tvaru s reprezentativní šířkou v uliční frontě (41m), pozemek je ve dvou výškových úrovních, přičemž v přední části se nalézá uliční oplocení s bránou a brankou, předzahrádka, visutý vstup do 1. NP domu, při západní hranici pozemku je zpevněný vjezd na pozemek s navazující zpevněnou plochou dvora, kde jsou dvě vedle sebe stojící jednopodlažní zděné garáže na pozemcích p.č. 403/4, 403/5 oba v k.ú. Pisárky, otevřený přístřešek a polootevřený přístřešek. Na dům navazuje průběžná terasa přes jižní fasádu domu a zahrada lichoběžníkového tvaru. V jihovýchodním rohu parcely p.č. 403/1 v k.ú. Pisárky se nalézá dřevěná zahradní besídka bez čp., malé zahradní jezírko, ovocné a okrasné porosty. Venkovními úpravami jsou venkovní schodiště, zpevněné plochy, opěrné zdi apod., dále domovní přípojky, šachty, oplocení, uliční brána a branka.

HLAVNÍ STAVBA: objekt č.p.242, který je součástí pozemku p.č. 404

Původní stavba pro bydlení, třípodlažní vila, s dvěma terasami a vestavěnou garáží, ve funkcionalistickém stylu, byla rozhodnutím ObNV Brno 1 z ledna 1974 rozsáhlými stavebními úpravami zejména veškerých interiérů a části fasád změněna na „hygienickou buňku pečovatelské služby“. V katastru nemovitostí zůstal uveden původní účel stavby, tj. rodinný dům. Rekonstrukce změnila vnitřní dispozici rozčleněním původních prostor na malé místnosti, které jsou vybaveny umyvadly, záchody a vanami pro účely nového využití, které jsou v současné době již nefunkční, jak z hlediska provozního, tak z hlediska současného standardu. Vytápění, vnitřní rozvody, el. instalace byly při místním šetření znalce částečně funkční, ale převážně staršího provedení.

Hlavní budova má zhoršený technický stav, bylo zjištěno zatékání do stropu 2.NP.

Dispozice a způsob využití:

Po zásadní rekonstrukci stavby v r.1975 byl vestavěn osobní výtah se strojovnou na střeše, původní dispozice však byly devalvovány celkovou rekonstrukcí, přičemž výčet místností a jejich účel je uveden v původní technické zprávě, tj. Projektovém úkolu vypracovaném VÚT – BRNO z XII/1974. Jednalo se o zásah do původní stavební dispozice, který by poplatný tehdy novému účelu využití, v současné době jde o zastaralou a obtížně využitelnou dispozici.

Konstrukce a vybavení:

Základové pasy s částečnými izolacemi, svíslé nosné konstrukce zděné, stropy s vodorovnými podhledy, střecha plochá, krytina živičná lepenka, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, vnitřní povrchy vápenné omítky, vnější vápenocementové, vnitřní obklady keramické zejména v soc. zařízeních – koupelnách, WC a v kuchyňkách, schody železobetonové s povrchem PVC, dveře vstupní plastové, vnitřní náplňové a prosklené, vrata garážová staršího typu, okna původní dřevěná, povrchy podlah dlažby, PVC, mazaniny, vytápění centrální – radiátory z domovní kotelny, elektroinstalace zavedena s rozvaděči staršího typu, bleskosvod, vnitřní rozvody studené a teplé vody, vnitřní kanalizace, plynovod, vybavení kuchyní základní, vnitřní hygienické vybavení – sprchy, vany, WC, umyvadla v nadstandardním rozsahu, osobní výtah do třech podlaží, mříže na oknech zejména v suterénu.

POZEMKY

Jedná se o nemovitosti v exkluzivní a jedinečné poloze města Brna, zejména pro bydlení. Pozemky mají nadstandardní výměru 1753 m², šířka v uliční frontě 41 m umožňuje kvalitní využití pozemků. Pozemky jsou vhodného tvaru, se zahradou v rovině. Pozemky disponují značnou výměrou zastavěné plochy, celkem 696 m², což je předpokladem případného vhodného stavebního rozvoje. Pozemky mají velmi dobrou orientaci ke světovým stranám a bezproblémový příjezd.

STÁVAJÍCÍ STAV UŽÍVÁNÍ

Nebytové prostory v budově Lipová č.or. 31, č.p. 242, která je součástí pozemku p.č. 404 v k.ú. Pisárky byly do konce r.2020 užívány městskou částí Brno-střed jako hygienické středisko pečovatelské služby. Užívání nebytových prostor bylo ukončeno ke konci r.2020 a nyní je budova Lipová č.or.31 vyklizena. Pouze je pronajat nebytový prostor v předmětné budově, v 1. PP o výměře 21,54 m² a tepelné zařízení (plynová kotelna) a to společností Teplárny Brno, a.s. na základě dodatku č. 18 smlouvy o nájmu nebytových prostor a věcí nemovitých č. P/11/563 ze dne 3.1.2012, v platném znění.

Pozemek p.č. 403/1 zahrada v k.ú. Pisárky je pronajat fyzické osobě na základě smlouvy o nájmu nemovitosti č.j. OS/01/2003/Vik ze dne 22.1.2003 jako užitková a okrasná zahrada na dobu neurčitou s roční výpovědní lhůtou k 1. říjnu běžného roku za nájemné ve výši 1.194 Kč/rok se sjednanou inflační doložkou.

Průkaz energetické náročnosti budovy Lipová 31, 602 00 Brno byl zpracován [redacted] energetickým specialistou dne 10.9.2014, kdy třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii je F – velmi nevhodná.

Využití pozemků dle ÚPmB

Předmětné pozemky jsou z hlediska Územního plánu města Brna součástí stavební stabilizované plochy čistého bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha čistého bydlení (BC). Dle návrhu nového ÚPmB jsou předmětné pozemky součástí plochy bydlení.

Ocenění:

K předmětným nemovitostem byl vyhotoven znalecký posudek č. 2036/2023 o ceně obvyklé pozemků p.č. 403/1, p.č. 404, jehož součástí je stavba čp. 242, p.č. 403/4, jehož součástí je stavba bez čp/če, p.č. 403/5, jehož součástí je stavba bez čp/če, vše v k.ú. Pisárky, obec Brno, okres Brno-město. ZP byl zpracován [redacted], znalcem a odhadcem dne 30.10.2023.

Dle tohoto ZP byla odhadnuta obvyklá cena předmětných nemovitostí v k.ú. Pisárky ve výši **44.000.000 Kč**. Cena je konečná, platná bez dalšího cenového navýšení, tj. včetně případného DPH. Dodání předmětných nemovitostí je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

Historie projednávání návrhu prodeje formou aukce:

Porada vedení města Brna konaná dne 5.10.2020 vzala na vědomí seznam zbytných nemovitostí k možnému prodeji zpracovaný Úsekem 3. náměstka primátorky, mj. i budovy Lipová 31, Pisárky, s přílehlými pozemky a stavbami dvou garáží a uložila vedoucí Majetkového odboru MMB předložit do orgánů města záměr prodeje těchto nemovitostí.

K předmětným nemovitostem byl vyhotoven znalecký posudek č. 1993/2021 o ceně obvyklé pozemků p.č. 403/1, p.č. 404, jehož součástí je stavba čp. 242, p.č. 403/4, jehož součástí je stavba bez čp/če, p.č. 403/5, jehož součástí je stavba bez čp/če, vše v k.ú. Pisárky, obec Brno, okres Brno-město. ZP byl zpracován [redacted] znalcem a odhadcem dne 1.3.2021.

Dle tohoto ZP byla odhadnuta obvyklá cena předmětných nemovitostí v k.ú. Pisárky ve výši **42.200.000 Kč**.

Orgánům statutárního města Brna byl v roce 2021 předložen materiál, kterým bylo navrhováno

- souhlasit se záměrem prodeje pozemků p.č. 403/1, 403/4, 403/5, 404 v k.ú. Černá Pole formou elektronické aukce za minimální kupní cenu 42.200.000 Kč (osvobozeno od DPH) odpovídající ceně obvyklé a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy
- schválit smlouvu o provedení aukce mezi SMB a NEUTRICS a.s., obsahující bližší podmínky realizace elektronické aukce
- pověřit vedoucí MO MMB podpisem uvedené smlouvy.
- pro případ, že nedojde k uzavření kupní smlouvy s vítězem aukce provedené na základě výše uvedené smlouvy o provedení aukce, souhlasit s tím, aby MO MMB oslovil účastníka této aukce druhého v pořadí za účelem uzavření kupní smlouvy za cenu dosaženou v aukci a
- pro případ, že nedojde k uzavření kupní smlouvy s účastníkem provedené aukce, souhlasit s provedením opakované aukce za stejných podmínek dohodnutých ve výše uvedené smlouvě o provedení aukce.

Materiál ve věci byl předložen k projednání na R8/KM/53 zasedání Komise majetkové RMB konané dne 18.3.2021.

Komise majetková RMB doporučila Radě města Brna

souhlasit se záměrem prodeje pozemků:

- p.č. 403/1 zahrada o výměře 1057 m²,
- p.č. 403/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m² jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p.č. 403/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m² jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž,
- p.č. 404 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 645 m² jehož součástí je stavba – budova Lipová č.or. 31/ č.p. 242, způsob využití rod.dům,

vše v k.ú. Pisárky

formou elektronické aukce za minimální kupní cenu 42.200.000 Kč (osvobozeno od DPH) odpovídající ceně obvyklé a za podmínky splatnosti kupní ceny před podpisem kupní smlouvy

schválit

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

pověřit

vedoucí Majetkového odboru MMB podpisem této smlouvy

souhlasit

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

souhlasit

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

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

Usnesení bylo přijato.

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

Materiály ve věci byly předloženy do Rady města Brna několikrát, a to na: R8/139. schůzi dne 24. 3. 2021, R8/145. schůzi dne 21. 4. 2021 a R8/146. schůzi dne 28. 4. 2021, kdy tyto byly opakovaně staženy z projednání.

O využití předmětných nemovitých věcí projevil v r. 2022 zájem spolek ParaCENTRUM Fenix, z.s. a pro účely pronájmu těchto nemovitostí spolku byla zvažována rekonstrukce budovy Lipová č.or. 31. Dle dostupných informací již nemá spolek o využívání předmětných nemovitých věcí zájem.

Stanoviska příslušných orgánů k prodeji:

OÚPR MMB - ve vyjádření ze dne 15.11.2023 uvádí:

Sdělujeme, že pozemky p.č. 404, 403/1, 403/4, 403/5 v k.ú. Pisárky, obec Brno jsou z hlediska Územního plánu města Brna součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha čistého bydlení (BC). Dle připravovaného ÚPmB jsou předmětné pozemky součástí stavební stabilizované funkční plochy bydlení s rezidenční nízkopodlažní strukturou zástavby a výškovou úrovní 3-10 m.

MČ Brno-střed – ve vyjádření ze dne 6.11.2023 uvádí:

RMČ BS na 44. schůzi, konané dne 30.10.2023,

trvá na usnesení 104. RMČ BS ze dne 1.03.2021, č. usn. RMČ/2021/104/23, tedy nemá námitek

k návrhu na případnou dispozici s pozemky p.č. 404, jehož součástí je stavba č.p. 242 (Lipová 31) o vým.645 m², p.č. 403/1 o vým. 1057 m², p.č. 403/4, jehož součástí je garáž bez č.p. o vým.25 m² a p.č. 403/5, jehož součástí je garáž bez č.p. o vým. 26 m², k.ú. Posárky, formou veřejného nabídkového řízení

požaduje

při záměru prodeje stanovit plošné i prostorové limity případných stavebních úprav objektu, dle platných územně plánovacích dokumentací a

ukládá

vedoucí odboru majetku ÚMČ BS sdělit stanovisko RMČ BS žadateli.

Odbor správy majetku MMB – ve vyjádření ze dne 28.1.2021 uvádí:

K žádosti o vyjádření k prodeji pozemků p.č. 404 vč. stavby při ul. Lipová 31 a pozemků p.č. 403/1, 403/4 a 403/5 k.ú. Pisárky OSM sděluje, že nemá k záměru prodeje námitek. Uživací vztah k budově Lipová 31 je k 31.12. 2020 ukončen, v současné době probíhá předávání prostor. Po vyklizení zůstane objekt prázdný, OSM nemá aktuálně pro takovýto objekt žádné využití.

- ve vyjádření ze dne 12.9.2023 uvádí:

Objekt Lipová č.or. 31 v k.ú. Pisárky, je od 31.12.2020 bez nájemního vztahu. Objekt je volný bez využití. Na objektu probíhají pouze drobné udržovací práce (revize, pokos atd.).

Odbor památkové péče MMB – ve vyjádření ze dne 16.12.2020 uvádí:

Ve věci Lipová 31, č.p. 242, pozemky p.čš. 404, 403/1, 403/4, 403/5 k.ú. Pisárky: ochranné pásmo Městské památkové rezervace (OP MRP) Brno bylo vyhlášeno rozhodnutím OK NVmB č.h. KULST/402/90/Sev.

Sdělujeme, že dle našich informací předmětné nemovitosti včetně domu s pečovatelskou službou nejsou kulturní památkou evidovanou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR. Z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, nejsou dány žádné požadavky na zcizení majetku.

Poznámka v katastrálním operátu, kterou ve své žádosti uvádíte, znamená, že nemovitosti se fakticky nacházejí na území ochranného pásma Městské památkové rezervace Brno. Ani tato skutečnost nemá vliv na majetkovou dispozici.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. – ve vyjádření ze dne 24.10.2023 uvádí:

S prodejem předmětných pozemků souhlasíme. Předmětné pozemky p.č. 404 a p.č. 403/1 vše v k.ú. Pisárky jsou sice dotčeny uložením splaškové kanalizační stoky DN 2640(1000)2460 kanalizace pro veřejnou potřebu vč. jejího ochranného pásma v majetku statutárního města Brna a v provozování naší společnosti umístěné však v hlubinné štole, která se nachází v hloubce cca 46 m pod stávajícím terénem, proto nevznášíme k předpokládanému prodeji žádné připomínky.

Upozorňujeme však, že pro uvedenou splaškovou kanalizační stoku DN 2640(1000)2460 vedoucí v hlubinné štole, platí příslušná ustanovení dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu ve znění pozdějších předpisů, tj. nadále je nutno respektovat velikost a režim ochranného pásma daných uvedeným zákonem.

Z uvedeného důvodu doporučujeme případné budoucí stavební záměry s naší společností předem konzultovat.

Upozorňujeme, že pozemek p.č. 404 v k.ú. Pisárky je dotčen uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-08855/38, jejíž bývalá veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.

Technické sítě Brno, akciová společnost – ve vyjádření ze dne 6.10.2023 uvádí:

S majetkovou dispozicí prodej pozemků p.č. 403/1, 403/4, 403/5, 404 vč. stavby, k.ú. Pisárky, souhlasíme bez připomínek. Pozemky nejsou dotčeny zařízením veřejného osvětlení.

Dopravní podnik města Brna, a.s. -ve vyjádření ze dne 21.12.2020 uvádí:

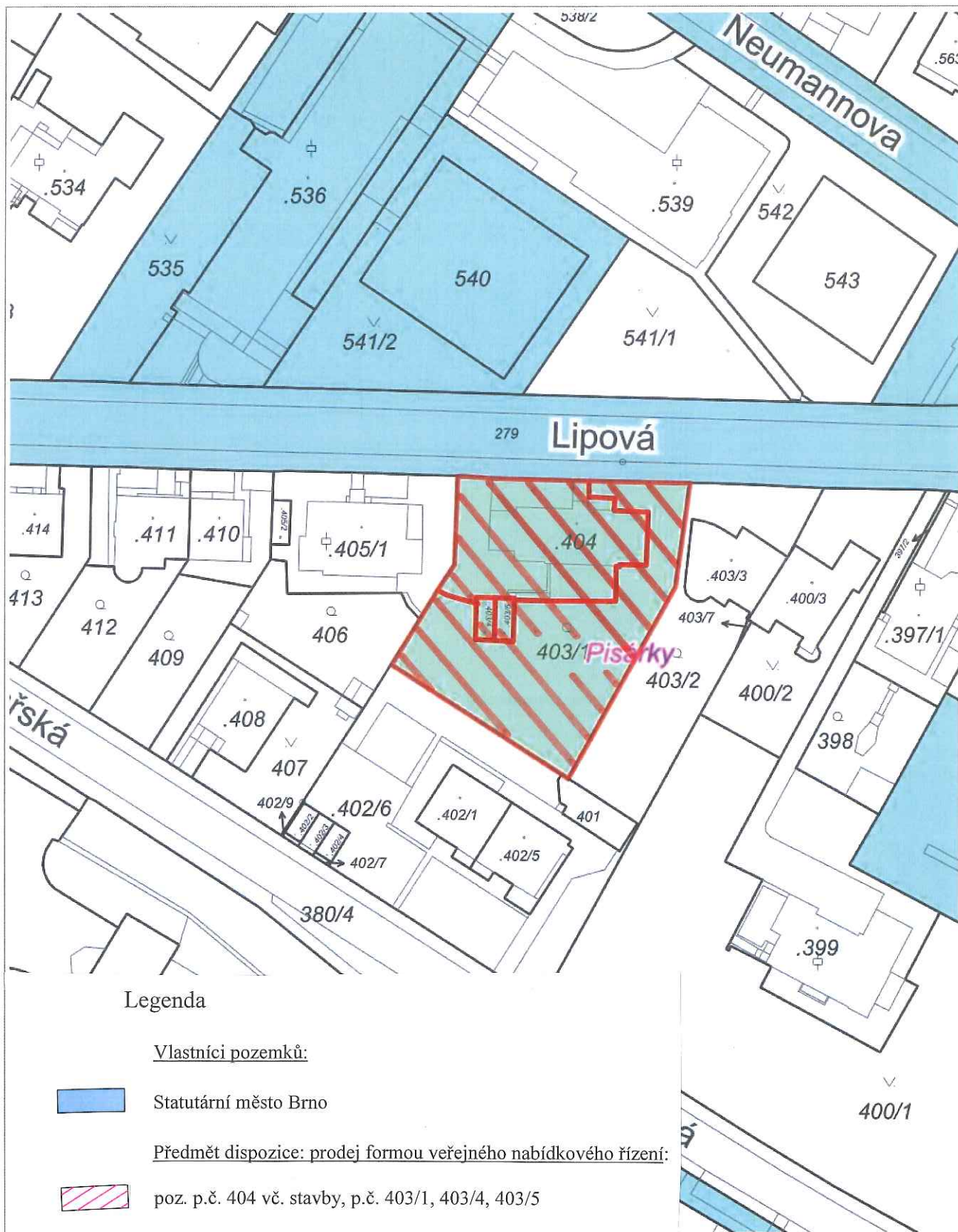
Sdělujeme, že k dispozici s předmětnými pozemky nemáme z hlediska zájmů naší společnosti žádné připomínky

GasNet, s.r.o. – ve vyjádření ze dne 25.9.2023 uvádí:

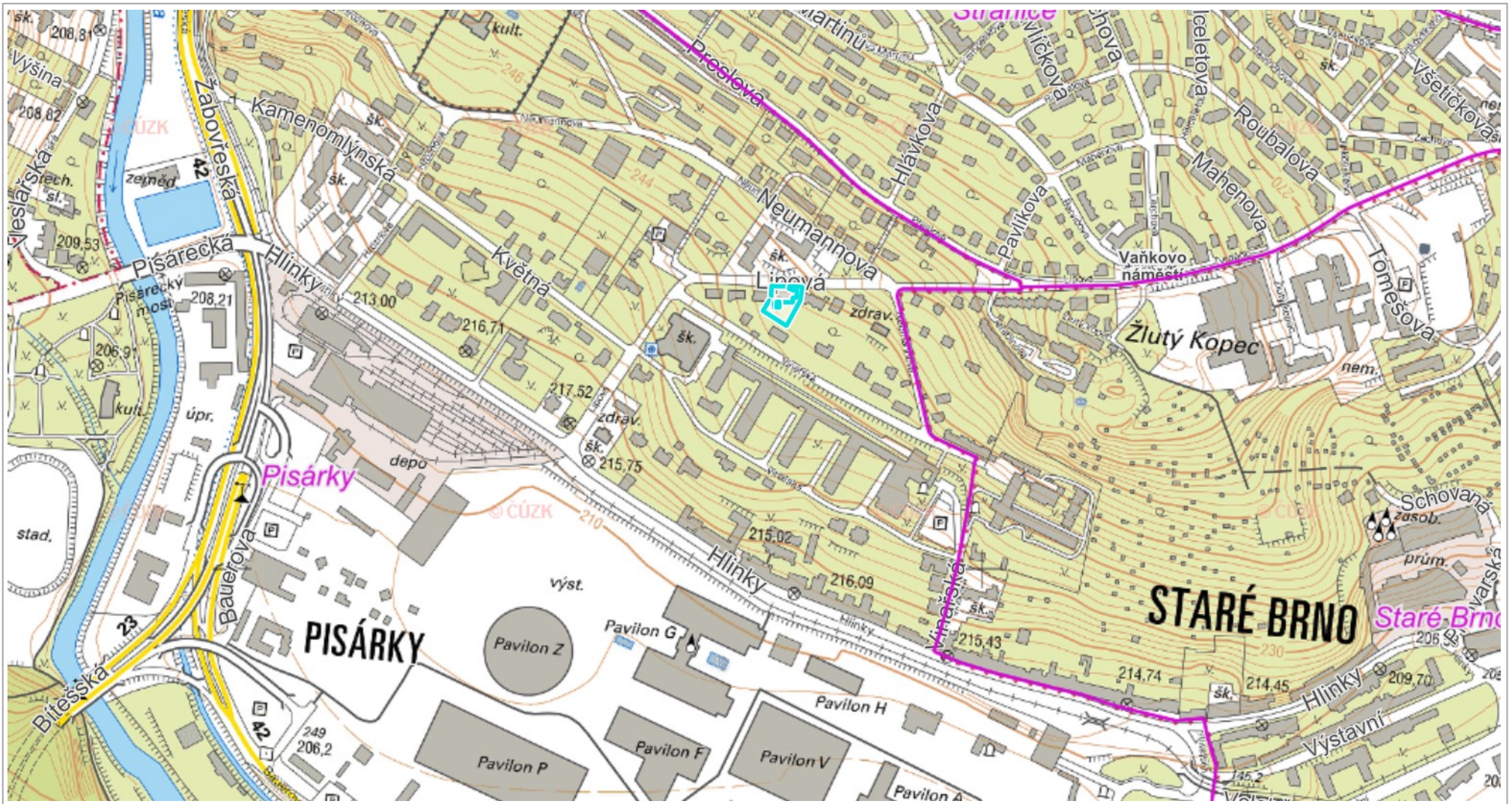
V zájmové území nebo jeho blízkosti se nachází provozovaná PZ ve vlastnictví nebo správě GasNet, s.r.o. Upozorňujeme, že v zájmovém území se mohou nacházet PZ, která jsou ve fázi výstavby a doposud nebyla předána GasNet s.r.o. k provozování. Taktéž se v zájmovém území mohou nacházet PZ jiných vlastníků či správců, případně i dlouhodobě nefunkční/neprovozaná PZ bez dostupných informací a jejich poloze a vlastnictví.

EG.D, a.s. – ve vyjádření ze dne 25.09.2023 uvádí:

V zájmové území se nachází podzemní vedení NN ve vlastnictví a provozování EG.D, a.s. Ke stavbě a činnosti v ochranných pásmech zařízení distribuční soustavy je investor povinen zajistit si písemný souhlas ve smyslu § 46 odst. 11 zákona č. 458/2000 B., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích, v platném znění.



1 : 944

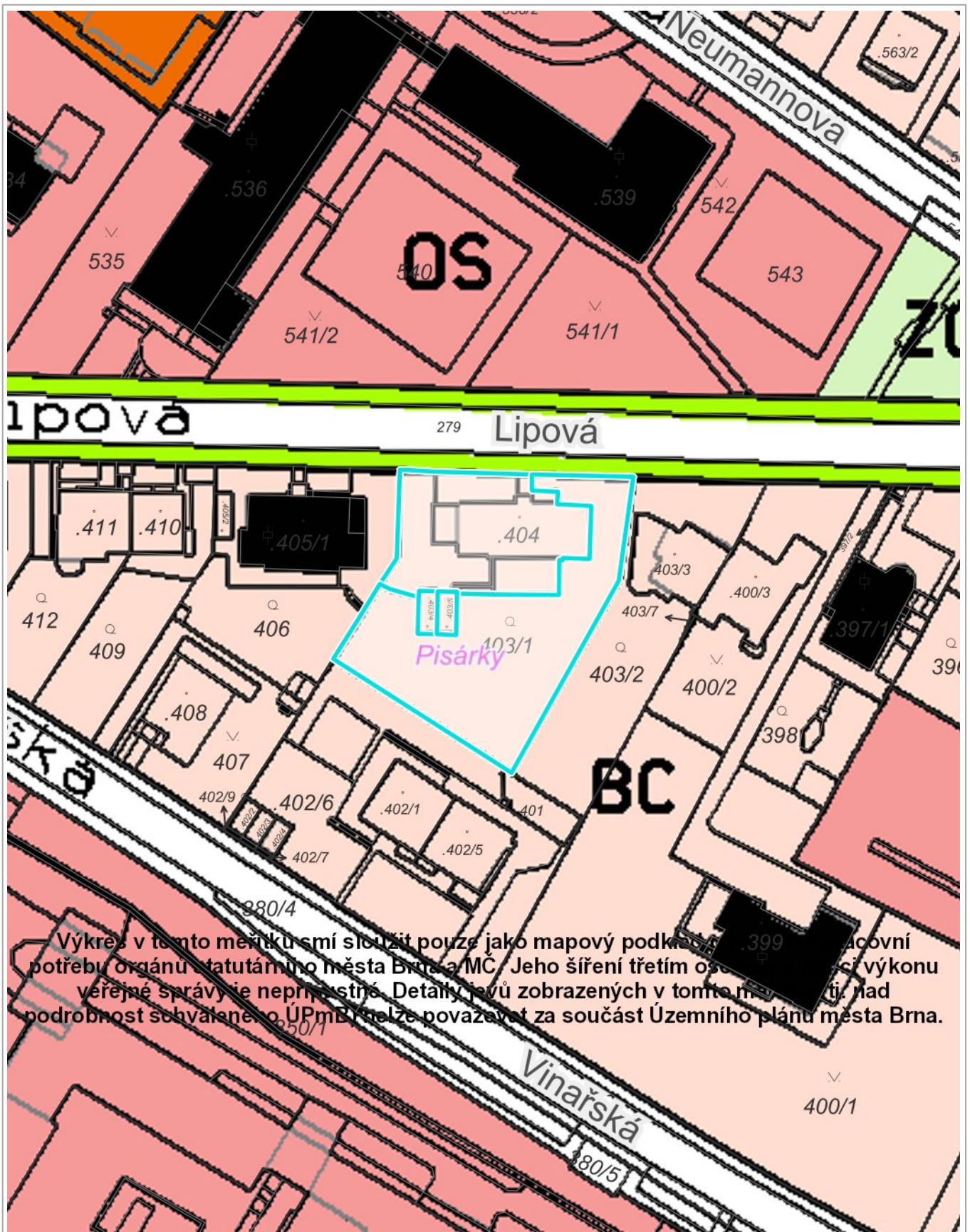


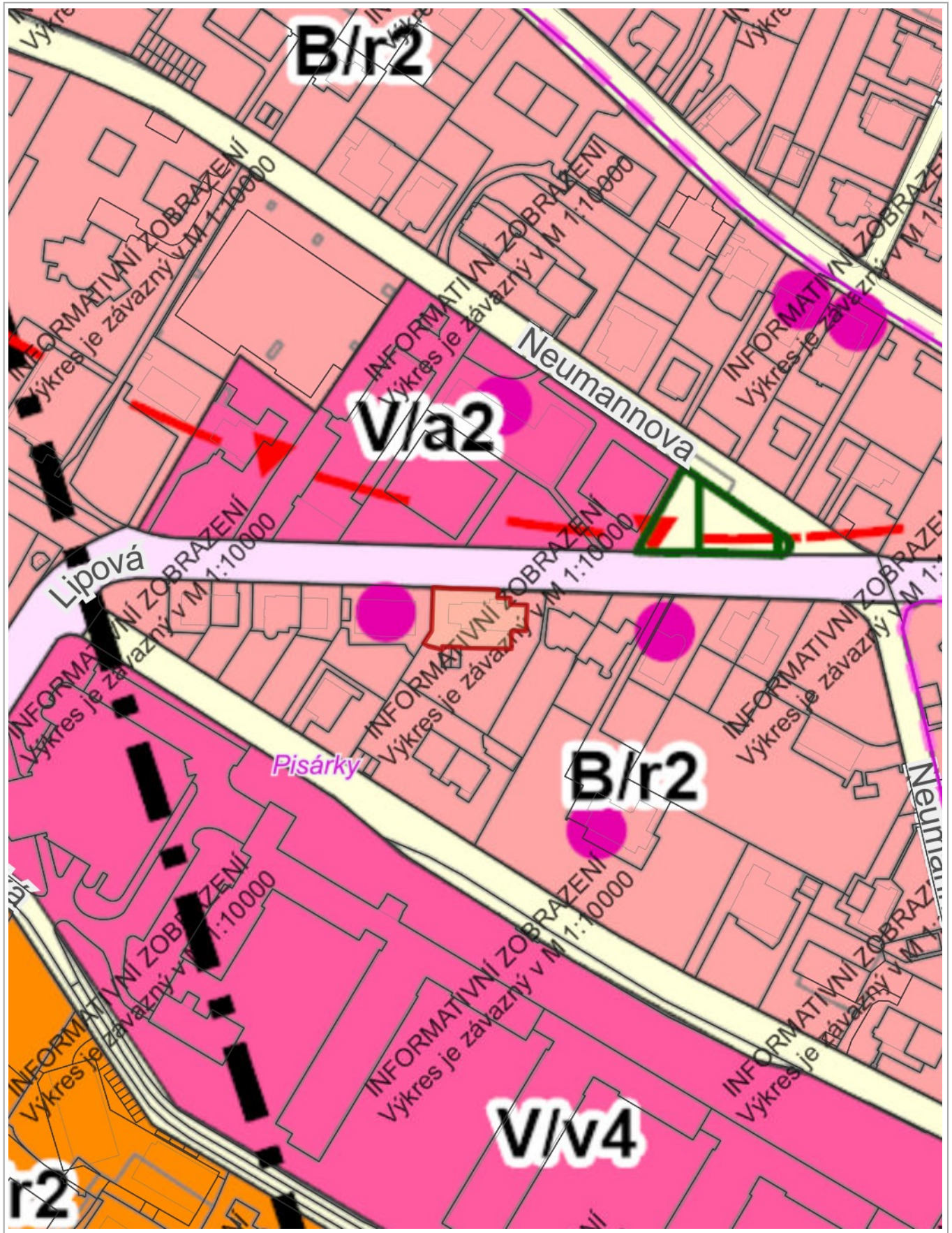
200 m

1 : 7 549

ZM: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK







1 : 1 887

Pohled na budovu Lipová č.or.31 na pozemku p.č. 404 v k.ú. Pisárky



Pohled na budovu z bočního vjezdu



Pohled na budovu Lipová č.or.31 ze zahrady



Pohled na zahradu na pozemku p.č. 403/1 v k.ú. Pisárky



Znalecký posudek 2036/2023

O ceně obvyklé pozemků p.č. 403/1, p.č. 404, jehož součástí je stavba čp. 242, p.č. 403/4, jehož součástí je stavba bez čp/če, p.č. 403/5, jehož součástí je stavba bez čp/če, vše v k.ú. Pisárky, obec Brno, okres Brno-město



V Brně dne 30.10.2023

Znalecký posudek 2036/2023

O ceně obvyklé pozemků p.č. 403/1, p.č. 404, jehož součástí je stavba čp. 242, p.č. 403/4, jehož součástí je stavba bez čp/če, p.č. 403/5, jehož součástí je stavba bez čp/če, vše v k.ú. Pisárky, obec Brno, okres Brno-město

Objednatel: Statutární město Brno, Dominikánské nám.
1/196, 602 00 Brno, Magistrát města Brna,
majetkový odbor, Malinovského nám. 3, 601 67
Brno, číslo objednávky 9632300124
čj. MMB/0435802/2023

Účel znaleckého posudku: příprava majetkové dispozice – nabídkové řízení

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

Zpracovatel znaleckého posudku: [redacted]
znalec
[redacted]
Kancelář: [redacted]

Číslo vyhotovení: 1/2, 2/2

Datum zpracování: 30.10.2023

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

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

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé, a to dle objednávky č. 9632300124 Magistrátu města Brna, ze dne 22.9.2023.

Účelem znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny nemovitostí v k.ú. Pisárky, a to pozemků p.č. 403/1, p.č. 404, jehož součástí je stavba čp. 242, pozemku p.č. 403/4, jehož součástí je stavba bez čp/če a pozemku p.č. 403/5, jehož součástí je stavba bez čp/če, vše obec Brno, okres Brno-město, a to jako podklad pro přípravu majetkové dispozice – nabídkové řízení.

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

Zároveň uvádím následující:

- Údaje v podkladech, které jsem pro ocenění obdržel nebo vyhledal, považuji za správné a pravdivé, nebyly proto předmětem mého dalšího ověřování.
- Znalecký posudek zohledňuje všechny podmínky a skutečnosti, které znalec zná, které by mohly mít vliv na konečné závěry, znalec nepřebírá zodpovědnost za případné změny v okolnostech nebo podmínkách, které by nastaly až po datu zpracování tohoto znaleckého posudku
- Tento znalecký posudek slouží výhradně k účelu, pro který byl vyhotoven

2. VÝČET PODKLADŮ

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

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

- Objednávka Statutárního města Brna, magistrát města Brna, majetkový odbor, číslo objednávky 9632300124, čj. MMB/0435802/2023 ze dne 22.9.2023
- Výpis z katastru nemovitostí (částečný), LV č. 10001 pro k.ú. Pisárky, obec Brno, okres Brno-město, ze dne 26.9.2023
- Kopie katastrální mapy, mapový list Moravský Krumlov 0-0/24, ze dne 26.9.2023

- Snímek a informace z aktuálně platného územního plánu města Brna
- Smlouva o nájmu nemovitosti čj. OS/01/2003/Vik ze dne 22.1.2003
- Projektová dokumentace na zřízení hygienické buňky v Brně, Lipová 31, zpracovatel VUT Brno, únor 1975
- Dispoziční studie na zřízení hygienické buňky pečovatelské služby v Brně, Lipová 31, zpracovatel VUT Brno, z 12/1974
- Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění
- Prohlídka byla uskutečněna dne 18.10.2023 za přítomnosti zástupce objednatele pana Ing. Františka Kessnera, byla provedena identifikace pozemků v terénu a pořízena fotodokumentace.
- Odborná publikace Odhad hodnoty nemovitostí, Zbyněk Zazvonil, Ekopress, 2012
- Informace o realizovaných cenách obdobných nemovitých věcí v období roků 2022-2023 v městě Brně

3. NÁLEZ

SBĚR DAT A JEJICH ZPRACOVÁNÍ, VÝČET POUŽITÝCH DAT

IDENTIFIKACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

Na základě objednávky Statutárního města Brna, majetkového odboru Magistrátu města Brna, číslo objednávky 9632300124, jsou předmětem ocenění nemovité věci ve vlastnictví statutárního města Brna, které jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno, na LV č. 10001 pro k.ú. Pisárky, a to:

- p.č. 403/1 – zahrada o vým. 1057 m²
- p.č. 403/4 – zastavěná plocha a nádvoří o vým. 25 m², součástí pozemku je stavba bez čp/če, garáž
- p.č. 403/5 – zastavěná plocha a nádvoří o vým. 26 m², součástí pozemku je stavba bez čp/če, garáž
- p.č. 404 – zastavěná plocha a nádvoří o vým. 645 m², součástí je stavba čp. 242, rodinný dům

Znalecký posudek je zpracován jako podklad pro přípravu majetkové dispozice – nabídkové řízení., dle informace zadavatele se předpokládá prodej formou elektronické aukce.

VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Vlastníkem oceňované nemovité věci je Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, Brno 602 00, IČ 44992785. Na předloženém LV č. 10001 pro k.ú. Pisárky, ze dne 26.9.2023 je v části B uveden způsob ochrany: ochranné pásmo nem.kult.pam., pam. zóny, rezervace, nem.nár.kult pam.. Stavba čp. 242, která je součástí pozemku p.č. 404 je zapsaná v katastru nemovitostí jako „rodinný dům“, v letech 1975-1976 však byla rekonstruována na zařízení „hygienická buňka pečovatelské služby“.

DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI, MÍSTOPIS

Oceňované nemovité věci specifikované výše se nachází v katastrálním území Pisárky, obec Brno, okres Brno-město, při ulici Lipová or.č. 31. Pozemek je přístupný z veřejné komunikace ulice Lipová, zde je také příjezd na pozemek.

Pokud jde o lokalitu, jedná se o plochy, které jsou součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem „plocha čistého bydlení (BC).“ Jedná se o jednu z nejlepších lokalit na území města Brna pro bydlení, v okolí jsou zejména vily v zahradách, dále Středisko vědeckých informací - Knihovna Ekonomicko-správní fakulty Masarykovy univerzity, vysokoškolské koleje a menza, Institut pro vzdělávání pracovníků ve zdravotnictví, Střední zdravotnická škola, Akademie věd ČR.

Pozemek má celkovou výměru 1753 m², přičemž hlavní stavba se nalézá na p.č. 404 o vým. 645 m². Hlavní stavba je třípodlažní samostatně stojící zděná budova, s plochou střechou, s dvěma terasami a balkonem, která byla postavena dle údajů v poskytnutých podkladech objednatele v letech 1926-27 pro [REDAKCE]

Oceňovaný pozemek je přibližně obdélníkového mírně zalomeného tvaru, s reprezentativní šířkou v uliční frontě (41 m), pozemek je ve dvou výškových úrovních, přičemž v přední části se nalézá uliční oplocení s bránou a brankou, předzahrádka, visutý vstup do 1. NP domu, při západní hranici pozemku je zpevněný vjezd na pozemek s navazující zpevněnou plochou dvora, kde jsou dvě vedle sebe stojící jednopodlažní zděné garáže, otevřený přístřešek a polootevřený přístřešek. Z tohoto prostoru je vjezd do vestavěné garáže domu. Při uliční frontě pozemku je hlavní budova, na kterou navazuje z jižní strany vydlážděná plocha dvora přilehlého k jižní fasádě domu. Po venkovním schodišti se sestupuje do navazující zahrady, která je lichoběžníkového tvaru, s oplocením. V jihovýchodním rohu parcely se nalézá dřevěná zahradní besídka, na pozemku je dále malé zahradní jezírko, ovocné a okrasné porosty. Venkovními úpravami jsou venkovní schodiště, zpevněné plochy, opěrné zdi apod., dále domovní přípojky, šachty, oplocení, uliční brána a branka.

HLAVNÍ STAVBA – OBJEKT ČP. 242, KTERÝ JE SOUČÁSTÍ POZEMKU P.Č. 404

Původní stavba pro bydlení, třípodlažní vila na půdorysu cca 23,50 m * 9,50 m + 4,65 m * 6,95 m, s dvěma terasami, balkonem a vestavěnou garáží, ve funkcionalistickém stylu, byla rozhodnutím ObNV Brno 1 z ledna 1974 rozsáhlými stavebními úpravami zejména veškerých interiérů a části fasád změněna na „hygienickou buňku pečovatelské služby“. V katastru nemovitostí zůstal uvedený původní účel stavby, tj. rodinný dům. Dům byl sice rekonstruován pokud jde o stavební konstrukce, z dobové dokumentace vyplývá, že v roce 1974 byl dům hodnocen jako „v dezolátním stavu“ s tím, že většina prvků krátkodobé životnosti stavby již byla dožilá. Tehdejší dezolátní stav sice rekonstrukce odstranila, na druhé straně zcela změnila vnitřní dispozici rozčleněním původních ploch na malé místnosti, které byly vybaveny umyvadly, záchody, vanami, sprchami a výlevkami pro účely nového využití, v nadzemních podlažích byly dále vyčleněny místnosti pro správu zařízení, jídelnu apod., v technickém podlaží byl zrušen byt domovníka, ostatní plochy zůstaly provozní. Toto využití je v současné době již nefunkční, jak z hlediska provozního, tak z hlediska současného standardu. Taktéž z dnešního pohledu je zřejmé, že prvky krátkodobé životnosti jsou při hranici své životnosti, i když vytápění, vnitřní rozvody, el. instalace byly při místním šetření částečně funkční, ale převážně staršího provedení. Dle předložených podkladů je objekt od 31.12.2020 bez nájemního vztahu, je volný bez využití, na objektu probíhají pouze drobné udržovací práce (revize, pokos apod.)

DISPOZICE, ZPŮSOB VYUŽITÍ

Před zásadní rekonstrukcí z roku 1975 se jednalo bytový dům vilového typu na nadstandardním pozemku, s následujícím dispozičním řešením (zjednodušeně) - původní stav před rekonstrukcí, tj. od doby výstavby do roku 1975.

- Suterén (1.PP) - byt domovníka, skladové a technické prostory, kotelna, uhelna a prádelna a vestavěná garáž
- Přízemí (1. NP) – hlavní vstup s halou, dvě schodiště, kuchyň se dvěma pokoji, hlavní obytná místnost o vým. cca 55 m² se vstupem do dvora a do zahrady, dále sociální zařízení, apod..
- Patro (2.NP) – hala s dvěma schodišti, kuchyň, 6 pokojů, balkon při východní fasádě, terasa při jižní fasádě, sociální zařízení apod..
- Střecha – plochá, s krytým výstupem, krytá závětrnou stěnou

Zásadní rekonstrukcí v r. 1975 byl do dispozic vestavěn osobní výtah se strojovnou na střeše, původní dispozice však byly devalvovány celkovou rekonstrukcí, přičemž výčet místností a jejich účel vystihuje nejlépe původní technická zpráva (viz příloha č. 4)

Jednalo se o zásadní zásah do původní stavební dispozice, který byl poplatný tehdy novému účelu využití, v současné době jde o zastaralou a obtížně využitelnou dispozici.

KONSTRUKCE A VYBAVENÍ

Základové pasy s částečnými izolacemi, svislé nosné konstrukce zděné, stropy s vodorovnými podhledy, střecha plochá, , krytina živičná lepenka s řadou dodatečných oprav, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, vnitřní povrchy vápenné omítky, vnější vápenocementové, vnitřní obklady keramické zejména v soc. zařízeních – koupelnách, WC a v kuchyňkách, schody železobetonové s povrchem PVC, dveře vstupní prosklené, vnitřní náplňové a prosklené, vrata garážová staršího typu, okna zdvojená dřevěná, povrchy podlah dlažby, PVC, mazaniny, vytápění centrální – radiátory z domovní kotelny, elektroinstalace zavedena s rozvaděči staršího typu, bleskosvod, vnitřní rozvody studené i teplé vody, vnitřní kanalizace, plynovod, vybavení kuchyní základní, vnitřní hygienické vybavení – sprchy, vany, WC, umyvadla a výlevky ve velkém rozsahu, osobní výtah do třech podlaží, mříže na oknech zejména v suterénu.

Samostatně stojící garáže ve dvoře, přístřešky a převážná část venkovních úprav jsou z doby rekonstrukce, příp. ještě starší, i když jsou v zásadě funkční, jsou pod standardem vybavenosti v této významné lokalitě a nemají zásadní vliv na výši obvyklé ceny.

POZEMEK

- Jedná se o pozemek v exkluzivní a jedinečné poloze města Brna, zejména pro bydlení
- Pozemek má nadstandardní výměru 1753 m², šířka v uliční frontě 41 m umožňuje jeho kvalitní využití
- Pozemek je vhodného tvaru, se zahradou v rovině, napojený na veškeré inženýrské sítě
- Pozemek disponuje značnou výměrou zastavěné plochy, celkem 696m², což je předpokladem případného vhodného stavebního rozvoje
- Pozemek má velmi dobrou orientaci ke světovým stranám a bezproblémový příchod a příjezd, parkování na vlastním pozemku s kapacitou min. 8 osobních automobilů

VÝHODY OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

- Exkluzivní poloha pozemku
- Nadstandardní výměra pozemku jako celku a též zastavěné plochy
- Dobré docházkové a dojezdové vzdálenosti do centra města a k občanské vybavenosti

NEVÝHODY OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

- Zhoršený technický stav hlavní budovy a dnes již nevhodná rekonstrukce, doklad o rekolaudaci nebyl předložen
- Zastaralá, jednoúčelová a současným standardům nevyhovující dispozice všech podlaží
- Bylo zjištěno zatékání do stropu 2. NP

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLADŮ A NEJISTOT, SOUVISEJÍCÍCH RIZIK A VÝHRAD

Dle předložených podkladů je pozemek zahrady p.č. 403/1 o vým. 1057 m² pronajat nájemní smlouvou na dobu neurčitou s roční výpovědní lhůtou, ve vztahu k vegetačnímu období je nutno tuto smlouvu případně vypovědět před datem 1.10. příslušného roku, a to s roční výpovědní lhůtou. Pokud by došlo k předpokládanému novému stavebnímu záměru nového vlastníka, nemělo by to činit zásadní potíže z hlediska lhůt, které realizaci takového záměru předchází. Zároveň jsou ve smlouvě vyjmenovány taxativně důvody, pro které je možno od smlouvy odstoupit, a to kdykoliv před uplynutím sjednané doby. Vliv této nájemní smlouvy na cenu je marginální.

4. POSUDEK - ODHAD OBVYKLÉ CENY

POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT, VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Podkladem pro odhad obvyklé ceny výše uvedené nemovité věci jsou porovnatelné sjednané (realizované) ceny nemovitých věcí ve stejném segmentu realitního trhu, ve stejné lokalitě, příp. v lokalitách stejného nebo obdobného významu. Výsledky analýzy dat jsou po adjustaci porovnatelných vzorků sjednoceny tabelárně a z dílčích cenových závěrů je proveden odhad obvyklé ceny.

ZÁKLADNÍ POJMY A METODY OCENĚNÍ

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

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


ODHAD OBVYKLÉ CENY - PŘÍSTUP NA BÁZÍ POROVNÁNÍ

Pro vypracování znaleckého posudku jsem provedl podrobnou analýzu všech předaných podkladů, při místním šetření jsem provedl fotodokumentaci. Zásadním oceňovacím přístupem pro odhad obvyklé ceny je cenové porovnání (komparace), při kterém se vychází ze sjednaných cen obdobných komodit v dané příp. srovnatelné lokalitě. Vychází se přitom z databázi realizovaných cen, a to z posledního období, a dále z konkrétní znalosti trhu.

Konkrétní porovnatelné případy byly individuálně vyhodnoceny a jedná se výhradně o sjednané ceny vybraných obchodních případů v oceňované (popř. obdobně) lokalitě za období roků 2022-2023. Je využit přístup na bázi přímého porovnání - jde o přímé porovnání s obdobnými nemovitými věcmi ve stejném segmentu realitního trhu, v konkrétním případě je databáze realizovaných případů dostatečná pro odborný odhad obvyklé ceny. Porovnatelné obchodní případy jsou ve srovnatelných lokalitách, jako je lokalita oceňovaná. Všechny vzorky pro porovnání byly shlédnuty znalcem na místě samém venkovní obhlídkou a pořízením jednoduché fotodokumentace, jak to umožnily místní podmínky .

Výběr z realizovaných prodejů rodinných domů v období roků 2022-2023 v městě Brně:

Lokalita	Popis	Realizovaná cena Kč
<p>Brno - Stránice</p> 	<p>Prodej RD při ulici Lerchova, řadový, koncový dům s vjezdem do dvora, celková výměra pozemku (zast.plocha + zahrada) 601 m², obyvatelný dům, bez modernizace, prodej v září 2022, číslo řízení: V-18415/2022-702</p>	26,051.000,-
<p>Brno – Stránice</p> 	<p>Samostatně stojící vila při ulici Tvrdého, s vjezdem, pozemek o celkové výměře 1138 m² , prodej v únoru 2023, číslo řízení: V-3488/2023-702</p>	41,810.000,-
<p>Brno – Stránice</p> 	<p>Řadový koncový dům s vjezdem při ulici Rezkova, pozemek o celkové výměře 998 m², prodej v září 2022, číslo řízení: V-17582-2022-702-</p>	30,000.000,-
<p>Brno – Pisárky</p> 	<p>Samostatně stojící dům při ulici Kalvodova, vjezd, svažité pozemek o celkové výměře 1400 m², prodej v dubnu 2023, číslo řízení: V-7476/2023-702</p>	38,000.000,-

<p style="text-align: center;">Brno – Pisárky</p> 	<p>Řadový vnitřní rodinný dům při ulici Květná, vjezd, předzahrádka, pozemek o celkové výměře 457 m², prodej v říjnu 2022, číslo řízení: V-20216/2022-702</p>	<p>24,950.000,-</p>
--	--	---------------------

Soubor reprezentantů – přílehlavých vzorků, které jsou lokalitou, významem a využitím obdobné jako nemovitá věc oceňovaná, vykazují částečné odlišnosti, ať již ve velikosti objektů, příp. pozemků, ve stavebním stavu, příp. v účelu využití, tyto odlišnosti je nutno respektovat, a provést cenovou adjustaci na tyto odlišnosti. U realizací z let 2022-2023, které přichází v úvahu jako přílehlavé vzorky, není nutno provádět transformaci na aktuální cenovou úroveň, neboť v tomto období vykazoval trh v tomto realitním segmentu ve srovnatelných lokalitách cenovou stagnaci, případně latentní cenové rozdíly, směrem nahoru i dolů, tedy zásadní cenové výkyvy se nevyskytovaly.

Lokalita	Výměra pozemku m ²	Kupní cena	Stav. stav	Velikost objektu	vliv výměry pozemku	Poloha	Názor znalce	Výsledek adjustace Kč
Lerchova	601	26 051 000	0,75	1,4	1,5	1,05	1	43 081 841
Tvrdeho	1138	41 810 000	0,75	1,2	1,3	1,1	1	53 809 470
Rezkova	998	30 000 000	0,75	1,3	1,4	0,95	1	38 902 500
Kalvodova	1400	38 000 000	0,6	1,3	1,1	1	1,1	35 864 400
Květná	457	24 950 000	0,6	1,9	1,7	1	1	48 353 100
Průměrná hodnota								44 002 262
Porovnávací hodnota - názor znalce								44 000 000

Obvyklá cena v konkrétním případě kopíruje hodnotu porovnávací.

Obvyklá cena pozemku p.č. 403/1, pozemku p.č. 403/4, jehož je stavba bez čp/če (garáž), pozemku p.č. 403/5, jehož součástí je stavba bez čp/če (garáž) a pozemku p.č. 404, jehož součástí je stavba čp. 242 (rodinný dům) činí 44,000.000,- Kč.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem provedl jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 28.6.1978 č.j. 2705/78 pro základní obory

ekonomika – odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2036/2023 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2036/2023.

Poznámka:

K požadavku objednatele na stanovisko k DPH uvádím: Odhad obvyklé ceny byl proveden výhradně ze sjednaných cen použitých vzorků, cena výše uvedená je zpracována dle aktuálně platných cenových předpisů, tato cena je konečná.

Odměna byla účtována jako určená.

Přílohy:

1. Objednávka majetkového odboru MMB, č. 9632300124 ze dne 22.9.2023
2. Výpis z KN, částečný, LV č. 10001 pro k.ú. Pisárky, obec Brno, okres Brno-město, ze dne 26.9.2023
3. Snímek katastrální mapy ze dne 26.9.2023
4. Dispoziční řešení provozu hygienické buňky pečovatelské služby z dokumentace pro rekonstrukci
5. Informace z ÚPmB
6. Fotodokumentace

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu a šest příloh.



