

Z9/23. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 28.1.2025

## 49. Návrh zpeněžení-prodeje pozemku p.č. 685 jehož součástí je bytový dům Kamenná 2 vše v k.ú. Štýřice ve veřejné elektronické dražbě

### Anotace

Je předkládán materiál ve věci návrhu zpeněžení-prodeje pozemku p.č. 685 jehož součástí je bytový dům Kamenná č.or.2/č.p. 171 v k.ú. Štýřice ve veřejné elektronické dražbě zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s. Vyvolávací cena dražby je navrhována ve výši 23.500.000 Kč, tj. ceny obvyklé dle znaleckého posudku č. 081010/2024 ze dne 1.11.2024.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

##### 1. schvaluje

zpeněžení-prodej pozemku p.č. 685 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 300 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba Kamenná č.or. 2/č.p. 171, bytový dům, v k.ú. Štýřice ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, za těchto podmínek:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku jako cena obvyklá ve výši 23.500.000 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne udělení příklepu
- odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 2.350.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč.

#### Stanoviska

- Rada města Brna na své R9/113. schůzi konané dne 8.1.2025 projednala a doporučila.

Podpis zpracovatele pro archivaci

## Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Nikol Wagnerová**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

18.1.2025 v 07:25

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

17.1.2025 v 16:22

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 8
Příloha (majetková mapa.pdf)	9 - 9
Příloha (orto mapa.pdf)	10 - 10
Příloha (platný ÚP.pdf)	11 - 11
Příloha (schválený UPMB.pdf)	12 - 12
Příloha (fotky.pdf)	13 - 18
Informační dokument (ZP Kamenná 2.pdf)	19 - 53

## **Důvodová zpráva:**

### **Úvod:**

Je předkládán materiál ve věci návrhu zpeněžení-prodeje pozemku p.č. 685 jehož součástí je bytový dům Kamenná č.or.2/č.p. 171 v k.ú. Štýřice ve veřejné elektronické dražbě zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s. Vyvolávací cena dražby je navrhována ve výši 23.500.000 Kč, tj. ceny obvyklé dle znaleckého posudku č. 081010/2024 ze dne 1.11.2024.

### **Vlastnictví:**

Statutární město Brno je vlastníkem předmětné nemovité věci na základě zákona č.172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, v platném znění.

### **Správa pozemku se stavbou:**

Pozemek včetně budovy je ve správě Odboru správy majetku MMB. Aktuálně eviduje správce Smlouvu o nájmu plochy k umístění reklamy s nájemcem Sorriso Dental, s.r.o. ze dne 4.9.2017 na dobu neurčitou. Tato velkoplošná reklama je umístěna na štítové zdi v ulici Vídeňská.

### **Popis pozemku:**

Pozemek se nachází v širším centru města Brna s dobrými dojezdovými a docházkovými vzdálenostmi do centra. Okolní zástavbu tvoří převážně bytové objekty s obchody a provozovny po obou stranách ulice Vídeňské, v okolí je Nemocnice u Milosrdných bratří s lékárnou, dále hotely restaurace, v blízkosti přes řeku Svratku taktéž vysoké školy a jiná městská vybavenost.

Předmětný pozemek se dle dostupných map povodňového informačního systému nenalézá v záplavovém území.

Pozemek je v nároží ulic Vídeňská a Kamenná, má obdélníkový tvar, přičemž delší stranou přiléhá k ulici Kamenná. Zástavba pozemku je dána půdorysně jeho tvarem a vyplňuje převážnou výměru pozemku s výjimkou malého dvora a úzkého světlíku. Součástí pozemku je třípodlažní bytový dům, kdy 1 .PP tvoří zčásti sklepy a bývalá prádelna. V 1. PP se dále nalézají nebytové prostory se vstupy z ulic Kamenná i Vídeňská. Vstup do domu a centrální schodiště je z ulice Kamenná. Další dvě podlaží jsou bytová, vždy dva byty na podlaží. Půdní prostor přístupný schodištěm. Střešní konstrukce je sedlová s nárožní valbou, krytá taškovou krytinou.

Stavebně technický stav domu lze považovat za zhoršený, přičemž větší část prvků krátkodobé životnosti je dožilá, příp. zastaralá, zdivo zejména v 1.PP zavlhá. Aktuálně je dům vyklizený, bez nájemních vztahů k bytům a nebytovým prostorám.

Stavebně technický stav objektu je podrobně popsán ve „Zprávě o výsledcích stavebně technického průzkumu“ z 10/2020. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, plynovod a elektriku. Dům je bez vytápění, bez ohřevu teplé vody.

Blíže ke konstrukcím stavby a vybavení uvádí znalecký posudek č. 081010/2024 o ceně obvyklé pozemku p.č. 685 jehož součástí je bytový dům č.p. 171, při ulici Kamenná or.č.2 v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město, vypracovaný znalcem [REDAKCE] dne 1.11.2024.

Průkaz energetické náročnosti budovy Kamenná 171/2 byl vyhotoven dne 6.11.2015 Ludkem Řežábkem a budova je řazena ve třídě energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii – úsporná C.

### **Podle platného ÚpmB:**

Pozemek p.č. 685 v k.ú. Štýřice je součástí stavební stabilizované plochy bydlení s funkčním typem plocha všeobecného bydlení.

Dle schváleného ÚPmB (2024) je pozemek součástí stabilizované plochy bydlení všeobecné.

### **Inženýrské sítě:**

1. Pozemek p.č. 685 v k.ú. Štýřice je dotčen uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-05973/172, jejíž bývalá veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.



2. Pozemek p.č. 685 v k.ú. Štýřice je dotčen zařízením veřejného osvětlení (dále jen „VO“/ochranným pásmem VO (1 m od zařízení VO) – rozpínací skříň, kabely ve vlastnictví společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost.
3. V zájmové území pozemku p.č. 685 v k.ú. Štýřice se nachází podzemní vedení NN ve vlastnictví a v provozování společnosti EG.D Holding, a.s.
4. V zájmovém území pozemku p.č. 685 v k.ú. Štýřice nebo v jeho blízkosti se nachází provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky ve vlastnictví nebo správě společnosti GasNet, s.r.o.
5. V zájmovém území pozemku p.č. 685 v k.ú. Štýřice dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti CETIN a.s.

#### Nájemní smlouvy:

Je uzavřena smlouva o nájmu plochy k umístění reklamního zařízení č. 6624033478 s nájemcem společností Sorriso Dental,s.r.o., IČO: 28351045, se sídlem Vídeňská 1021/6, Štýřice, 639 00 ze dne 4.9.2017 o Brno na pronájem štítové plochy objektu Kamenná č.or.2 na pozemku p.č. 685 v k.ú. Štýřice za účelem umístění reklamního zařízení typu vinylová plocha s reklamním potiskem, nebo typu reklamní prizma. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní dobou 6 měsíců. Nájemné bylo stanoveno ve výši 30.008 Kč/rok bez DPH se sjednanou inflační doložkou.

#### **Ocenění:**

K předmětné nemovité věci byl vyhotoven znalecký posudek č. 081010/2024 o ceně obvyklé pozemku p.č. 685 jehož součástí je bytový dům č.p. 171, při ulici Kamenná or.č.2 v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město, vypracovaný znalcem [REDAKCE] dne 1.11.2024. Cena obvyklá je stanovena na částku 23.500.000 Kč. Cena je stanovena jako cena konečná. Dodání předmětné nemovité věci je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

#### **Připravovaná dražba:**

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 této přílohy č.002/2023 je předmětný pozemek p.č. 685 v k.ú. Štýřice vč. dobu Kamenná 2 zařazen v seznamu zbytného majetku do skupiny „II. stavby včetně pozemků vše ve vlastnictví SMB a pozemky související“.

Nabízený pozemek ke zpeněžení-prodeji je dle Strategie zbytným majetkem určeným k prodeji (zcizení).

Z uvedeného důvodu je předmětná nemovitá věc připravována k realizaci prodeje formou veřejné dobrovolné dražby dle zákona č. 250/2023 Sb., veřejných dražbách, v platném znění (dále též jen nový dražební zákon).

Nový zákon č. 250/2023 Sb., veřejných dražbách nabyt účinnosti 1.1.2025 a nahradil dosavadní zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (dále též starý dražební zákon). Podle starého dražebního zákona docházelo při veřejné dražbě k přechodu vlastnického práva na základě příklepu, podle nového zákona dochází při veřejné dražbě k převodu vlastnického práva na základě kupní smlouvy uzavřené příklepem. Dochází tak k harmonizaci právní úpravy s občanským zákoníkem. Obsah této smlouvy bude z většiny vyjádřen již v dražební vyhlášce a v dražbě samotné bude doplněn o osobu kupujícího a kupní cenu. To vše v souhrnu vytvoří kupní smlouvu, která bude uzavřena příklepem. Žádná písemná kupní smlouva se tedy po dražbě podepisovat nebude. Písemným dokladem o uzavření kupní smlouvy ve veřejné dražbě bude potvrzení o uzavření kupní smlouvy příklepem.

Rada města Brna na její R9/109 schůzi konané dne 4.12.2024 R9/109 zejména schválila

-Rámcovou smlouvu o provádění dražeb mezi statutárním městem Brnem a Realitní společností města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno (dále jen Realitní společnost města Brna a.s.),

-ukončení Rámcové smlouvy o provádění dražeb č. 2021/13, č. 6321174565 ze dne 9.12.2021 ve znění dodatku č.1 ze dne 20.2.2024 označeného č. 2024/6, č. 6321174565/1 uzavřené mezi statutárním městem Brnem a Realitní společností města Brna a.s. k 31.12.2024.

Schválená Rámcová smlouva o provádění dražeb vymezuje podmínky vzájemné spolupráce smluvních stran s tím, že dražebník zajistí pro SMB organizaci elektronických dražeb veřejných prostřednictvím elektronického portálu dražby-brno.cz. SMB za tím účelem poskytne součinnost a za poskytnuté služby zaplatí dohodnutou odměnu. Schválená odměna dražebníka zůstane stejná a bude činit 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 veřejné dražby se SMB za podmínek uvedených v rámcové smlouvě. Záměr zpeněžení-prodeje nemovitých věcí SMB ve veřejné dražbě, rozhodnutí o zpeněžení nemovitých věcí 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.

#### **Závěr:**

Vzhledem k dosavadním úspěchům a nemalým výnosům z již realizovaných dražeb zbytného nemovitého majetku města Brna je navrhováno souhlasit se záměrem zpeněžení-prodeje pozemku p.č. 685 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 300 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba Kamenná č.or. 2/č.p. 171, bytový dům v k.ú. Štýřice ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že vyvolávací cena bude stanovena ve výši 23.500.000 Kč, tj. za cenu obvyklou na základě znaleckého posudku č. 081010/224 ze dne 1.11.2024 zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s.

Dále je navrhováno, aby Rada města Brna doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit zpeněžení-prodej předmětného pozemku p.č. 685 v k.ú. Štýřice ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, za podmínek:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku za cenu obvyklou ve výši 23.500.000 Kč,
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne udělení příklepu,
- odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH,
- dražební jistota 2.350.000 Kč,
- minimální příhoz 50.000 Kč

Následně bude do Rady města Brna předložen ke schválení návrh smlouvy o provedení veřejné dražby se společností RSMB jako dražebníkem, jako další krok nezbytný k realizaci dražby dle zákona o veřejných dražbách. Dle nově schválené Rámcové smlouvy o provádění dražeb s RSMB je sjednáno, že tato dílčí smlouva o provedení veřejné dražby obsahovat další podmínky dražby, a to:

- označení a popis předmětu dražby a jejího příslušenství,
- anglický způsob licitace,
- účel dražby uzavření kupní smlouvy,
- způsob úhrady ceny dosažené vydražením.

Komise majetková RMB na svém 41. zasedání konaném dne 19.12.2024 přijala následující usnesení:

**Komise majetková RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení:**

#### **Rada města Brna**

##### **1. souhlasí se záměrem**

zpeněžení-prodeje pozemku p.č. 685 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 300 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba Kamenná č.or. 2/č.p. 171, bytový dům, v k.ú. Štýřice ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, s tím, že vyvolávací cena bude stanovena jako cena obvyklá ve výši 23.500.000 Kč na základě znaleckého posudku č. 081010/2024 ze dne 1.11.2024, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno.

##### **2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna**

s c h v á l i t

zpeněžení-prodej pozemku p.č. 685 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 300 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba Kamenná č.or. 2/č.p. 171, bytový dům, v k.ú. Štýřice ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, za těchto podmínek:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku jako cena obvyklá ve výši 23.500.000 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne udělení příklepu
- odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 2.350.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč.

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

**Usnesení bylo přijato**

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejčí	Mgr. Ondřej Hýsek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivíčková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trlilo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Slapal
pro	omluvena	pro	pro	pro	pro	pro	pro	nepřítomen	pro	pro	pro	pro

Rada města Brna na své R9/113. schůzi konané dne 8.1.2025

1.souhlasí

se záměrem

zpeněžení-prodeje pozemku p. č. 685 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 300 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba Kamenná č.or. 2/č.p. 171, bytový dům, v k. ú. Štýřice ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, s tím, že vyvolávací cena bude stanovena jako cena obvyklá ve výši 23.500.000 Kč na základě znaleckého posudku č. 081010/2024 ze dne 1.11.2024, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno.

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna

schválit

zpeněžení-prodej pozemku p. č. 685 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 300 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba Kamenná č.or. 2/č.p. 171, bytový dům, v k. ú. Štýřice ve veřejné elektronické dražbě podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, zajišťované prostřednictvím společnosti Realitní společnost města Brna a.s., IČO: 07379161, se sídlem Panská 361/13, Brno-město, 602 00 Brno, za těchto podmínek:

- vyvolávací cena bude stanovena na základě znaleckého posudku jako cena obvyklá ve výši 23.500.000 Kč
- lhůta pro uhrazení ceny dosažené vydražením 30 dnů ode dne udělení příklepu
- odměna dražebníka činí 1,5 % z ceny dosažené vydražením, nejméně však 35.000 Kč bez DPH a nejvýše 5.000.000 Kč bez DPH
- dražební jistota 2.350.000 Kč
- minimální příhoz 50.000 Kč.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chváral Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivínská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonhová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	--	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Záměr zpeněžení-prodeje předmětné nemovité věci byl ve městě Brně zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 10.1.2025 do 27.1.2025.

### **Stanoviska příslušných orgánů k prodeji:**

**MČ Brno-střed – RMČ BS** na své 59.schůzi konané dne 4.3. 2024 souhlasila s návrhem prodeje pozemku p.č. 685 v k.ú. Štýřice, jehož součástí je stavba – bytový dům č.p. 171 (Kamenná 2) formou veřejného nabídkového řízení.

**Bytový odbor MMB** – dle sdělení ze dne 8.11. 2023 nemá odbor námítky k prodeji nemovitosti.

**OSM MMB** – ve vyjádření ze dne 18.9.2024 uvádí, že nemá námitek k prodeji pozemku p.č. 685 a stavby č.p. 171 k.ú. Štýřice objektu Kamenná 2. Evidujeme nájemní smlouvu na reklamní plochu s nájemcem Sorriso Dental s.r.o. na dobu neurčitou.

Stav: Dům je určen k celkové rekonstrukci. Statické a vizuální závady neevidujeme, pouze zvýšená vlhkost v přízemí.

**Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.** – dle sdělení ze dne 1.7. 2024 souhlasí společnost bez připomínek s prodejem nemovitosti, neboť nedojde k dotčení zařízení v provozování společnosti. Pozemek p.č. 685 v k.ú. Štýřice je dotčen uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-05973/172, jejíž bývalá veřejná část je v majetku statutárního města Brna a v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. Na pozemku se mohou nacházet inženýrské sítě, které společnost neprovozuje.

**Technické sítě Brno, akciová společnost.** – dle sdělení ze dne 26.6. 2024 je pozemek dotčen zařízením VO/ochranným pásmem VO (1 m od zařízení VO) – rozpínací skříň, kabely. V případě, že dojde k prodeji pozemku, požaduje společnost se smlouvou nebo před prodejem uzavřít bezúplatnou smlouvu o zřízení služebnosti

*Pozn. Ochranné pásmo však zasahuje pod stavbu a v takovém případě nelze GP na vyznačení VB vyhotovit*

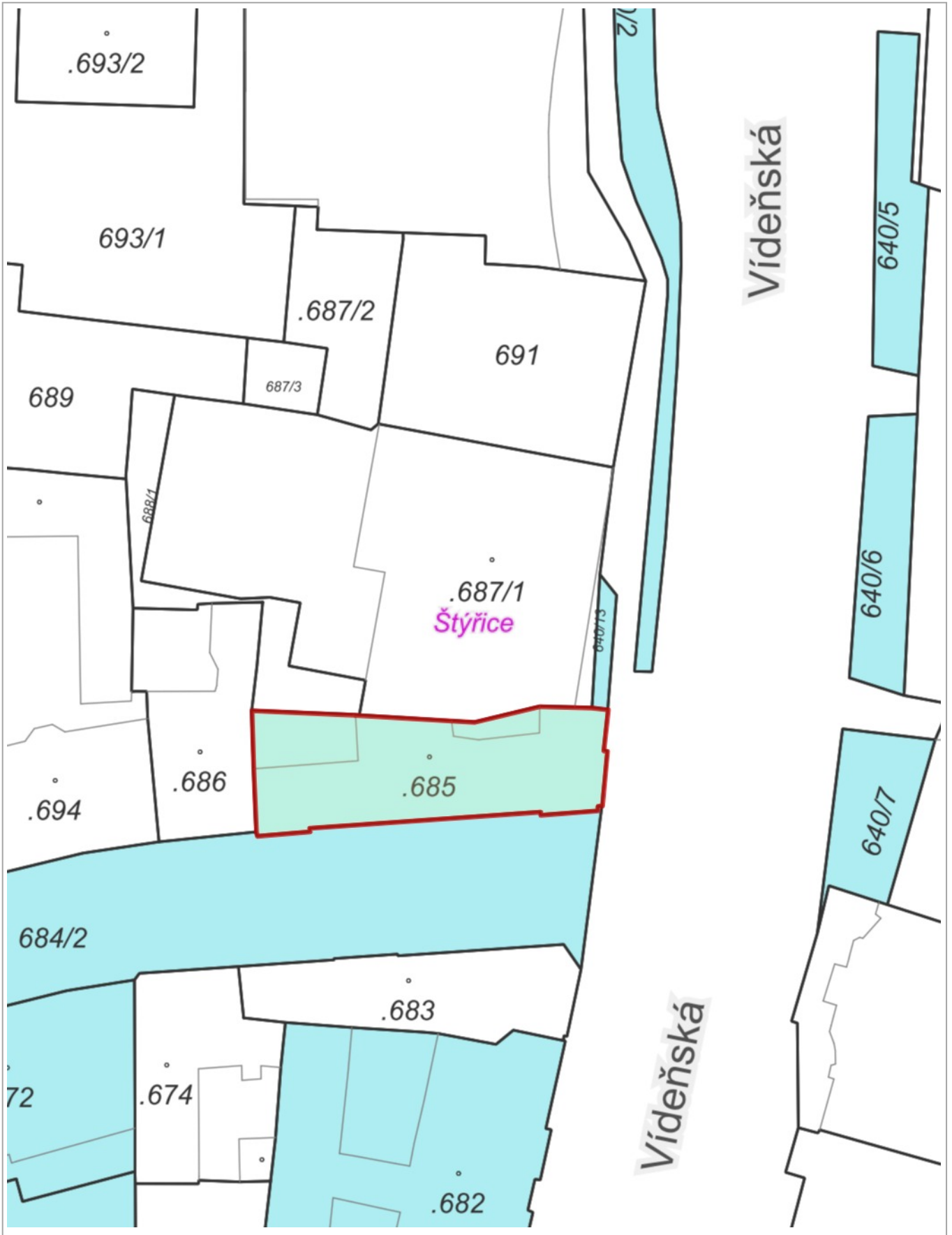
**Dopravní podnik města Brna, a.s.** – dle sdělení ze dne 29.7. 2024 nemá společnost žádné připomínky k prodeji nemovitosti.

**Teplárny Brno, a.s.** – dle sdělení ze dne 26.6. 2024 není nemovitost dotčena zařízením ve vlastnictví nebo správě společnosti a nezasahuje do něj ani ochranné pásmo zařízení TB.

**EG.D, a.s.** – dle sdělení ze dne 4.10. 2024 se v zájmovém území nachází podzemní vedení NN.

**CETIN, a.s.** – dle sdělení ze dne 4.10. 2024 dojde v zájmovém území ke střetu se sítí elektronických komunikací ve vlastnictví společnosti.

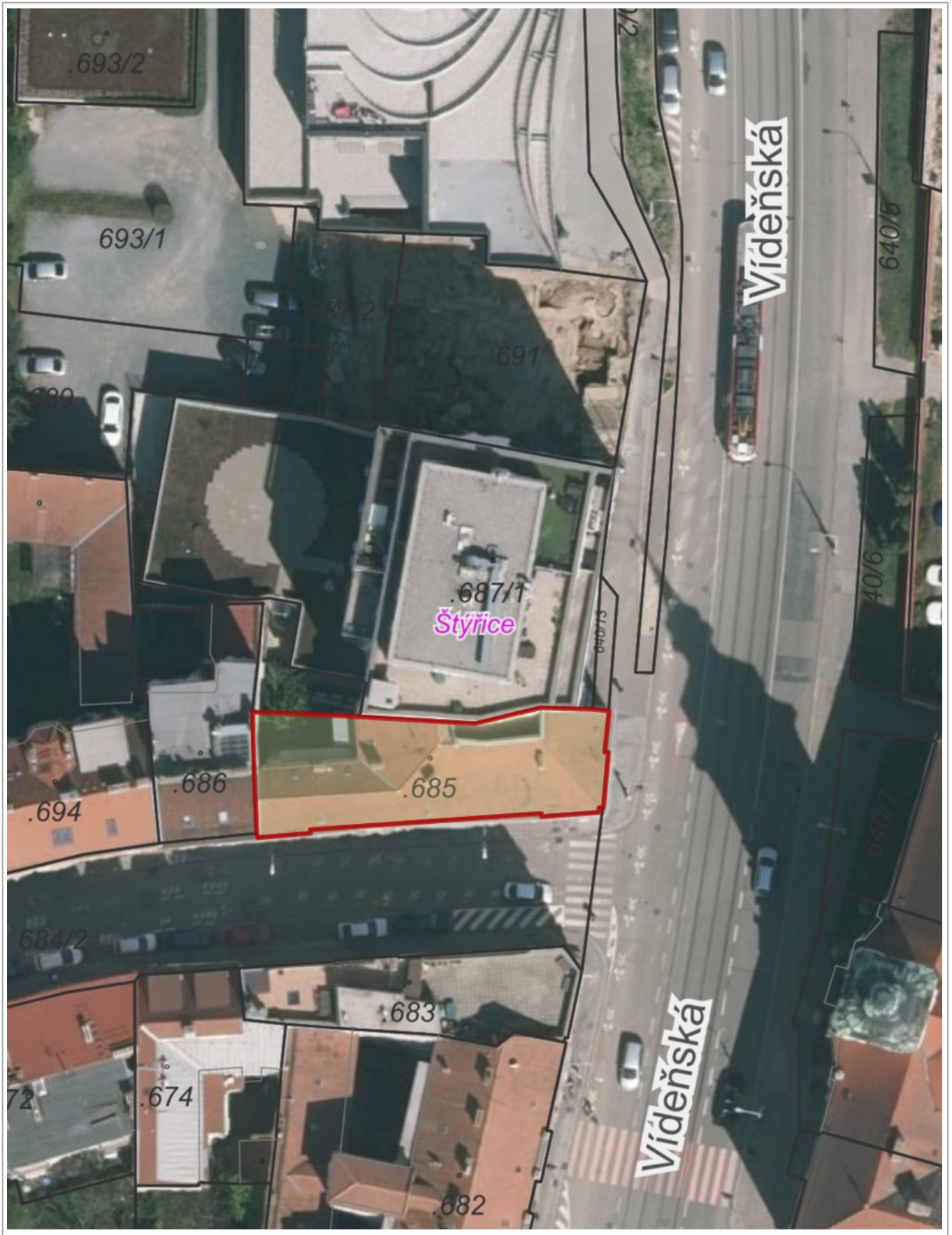
**GasNet Služby, s.r.o.–** dle sdělení ze dne 4.10. 2024 se v zájmovém území nachází plynovodní zařízení společnosti



10 m

1 : 472





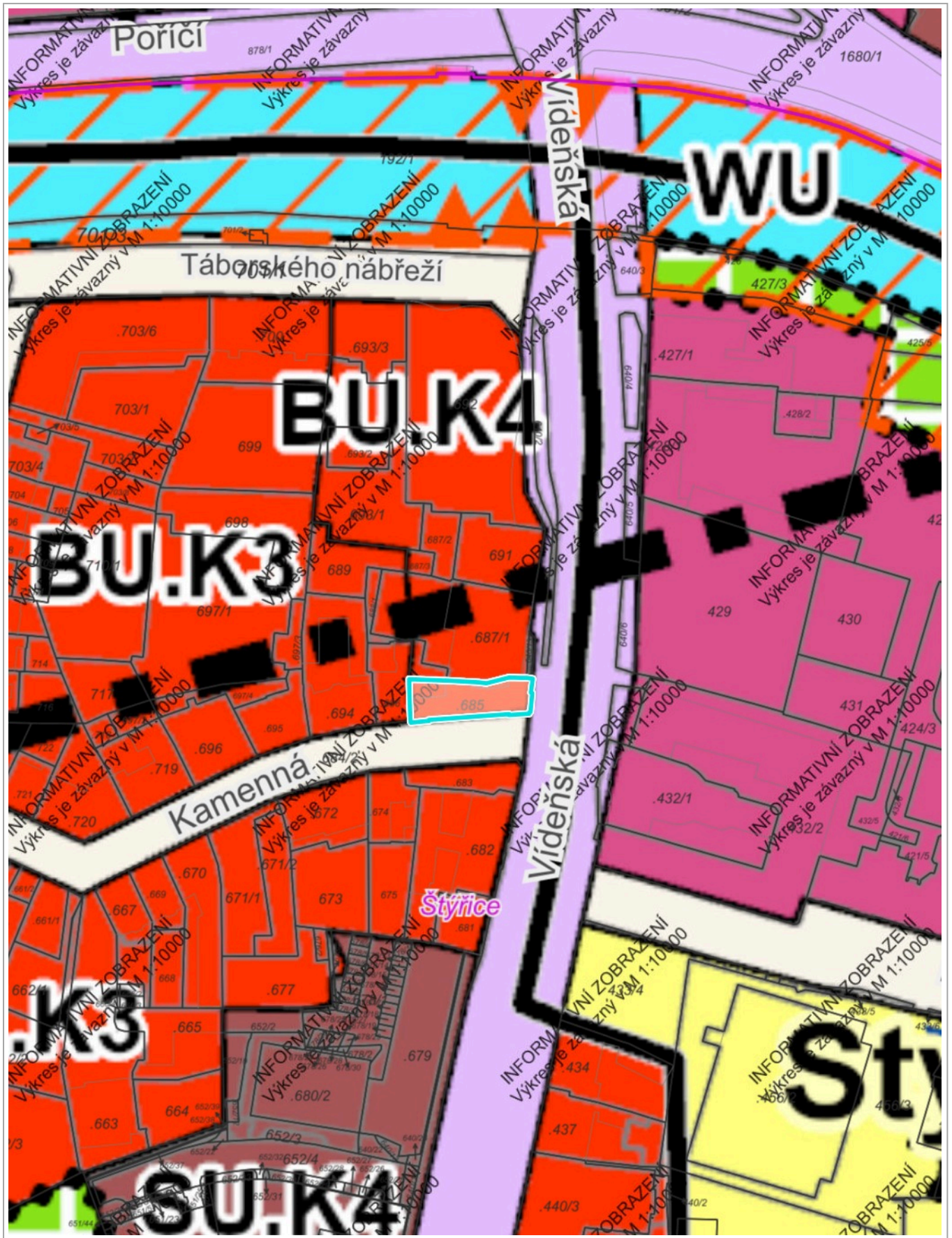
10 m

1 : 472





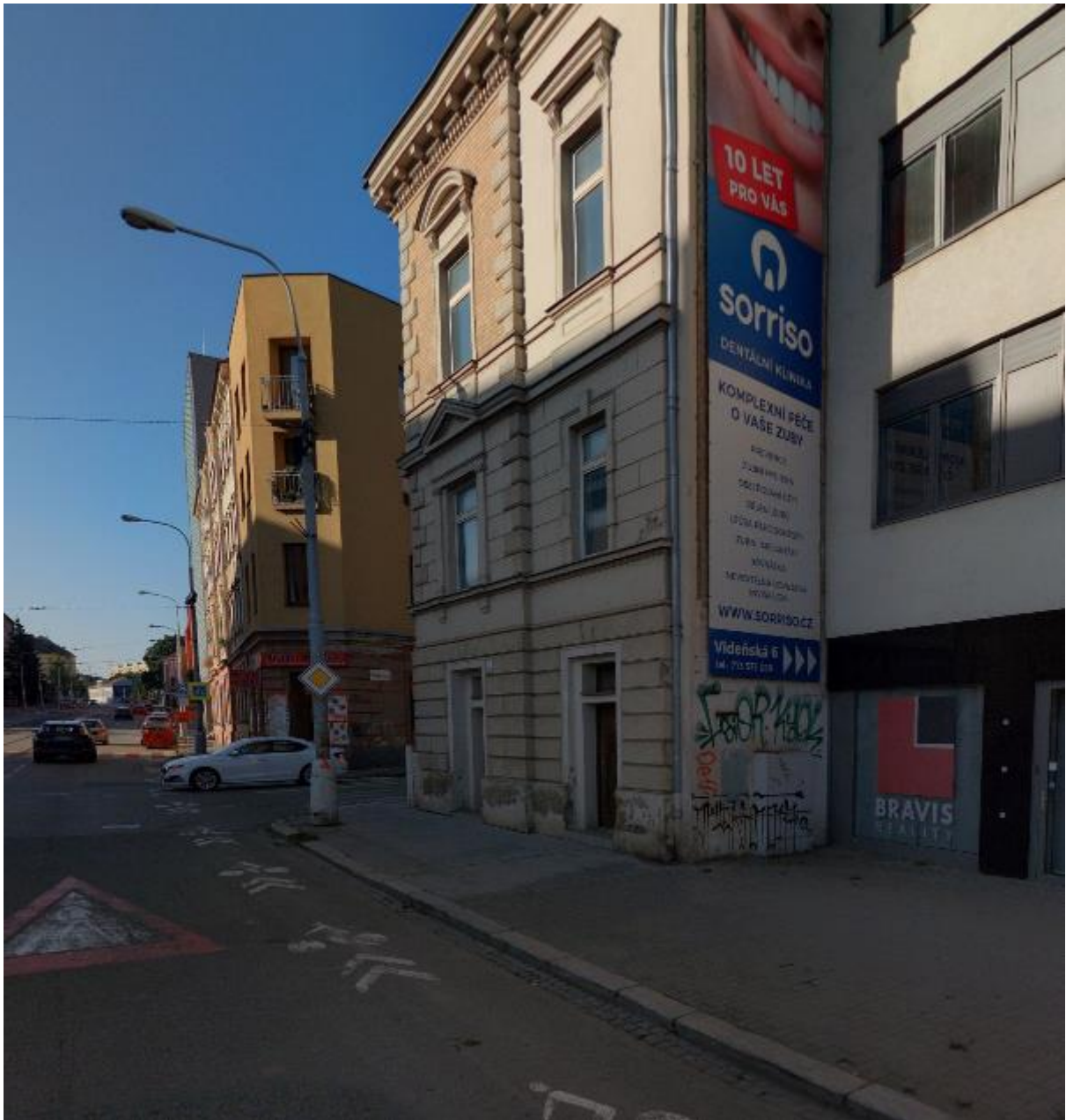




0 25 m 50 m

1 : 1 362





Pohled na objekt z ulice Vídeňská



Pohled na objekt z ulice Kamenná (vstup do domu)





Vstup do nebytového prostoru v přízemí z ulice Kamenná a pohled na satelitní anténu umístěnou na fasádě domu





Pohled na rozpínací skříň ve vlastnictví spol. Technické sítě Brno





Pohled na mezeru mezi rozpínací skříňí a zdí domu Kamenná 2





Pohled na reklamu firmy Sorriso Dental na štítové zdi domu v ulici Václavská, rozvodnou skříň ve vlastnictví EG.D umístěnou těsně u zdi domu a plechová dvířka ve zdi bez označení.

# Znalecký posudek č. 081010/2024

O ceně obvyklé pozemku p.č. 685, jehož součástí je bytový dům  
čp. 171, při ulici Kamenná or.č. 2, v k.ú. Štýřice, obec Brno,  
okres Brno-město

---



Zpracovatel znaleckého posudku:

████████████████████

znalec

████████████████████

Kancelář: Tábor 888/21, 616 00 Brno

Znalec v oboru ekonomika – odvětví ceny a  
odhady, specializace nemovitosti




Datum zpracování:

1.11.2024

# Znalecký posudek č. 081010/2024

**O ceně obvyklé pozemku p.č. 685, jehož součástí je bytový dům  
čp. 171, při ulici Kamenná or.č. 2, v k.ú. Štýřice, obec Brno,  
okres Brno-město**

---

<b>Objednatel:</b>	Statutární město Brno Magistrát města Brna, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno Majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno Objednávka č. 9632400118
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	znalecký posudek o ceně obvyklé – podklad pro prodej v elektronické dražbě
<b>Oceňovací předpis:</b>	zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění
<b>Zpracovatel znaleckého posudku:</b>	 znalec  Kancelář: Tábor 888/21, 616 00 Brno Znalec v oboru ekonomika – odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti e-mail: 
<b>Číslo vyhotovení:</b>	1/2 , 2/2
<b>Datum zpracování:</b>	1.11.2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika - ceny a odhady, specializace nemovitosti



# 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 ze dne 2.10.2024, objednatel Statutární město Brno, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno, majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, IČ: 44992785, DIČ: CZ44992785, přičemž se jedná o nemovité věci:

- Pozemek p.č.685, jehož součástí je bytový dům čp. 171, or.č. Kamenná 2, vše v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město.

Účelem znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny výše uvedených nemovitostí, a to jako podklad pro prodej v elektronické dražbě. 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, dále byly použity podklady zajištěné zpracovatelem, veřejně dostupné informace převážně z internetového prostředí a osobní znalosti a zkušenosti zpracovatele.

**POUŽITÉ PODKLADY:**

- Objednávka Statutárního města Brna, Dominikánské nám. 1/196, Brno, majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67, číslo objednávky 9632400118, ze dne 2.10.2024
- Výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Brno-město, LV č. 10001 ze dne 20.6.2024, pro k.ú. Štýřice
- Snímek katastrální mapy z dálkového přístupu do katastru nemovitostí
- Snímek z aktuálně platného územního plánu města Brna
- Snímek z projednávaného územního plánu města Brna
- Mapa záplavových území – elektronický povodňový portál
- Vyjádření TSB k prodeji pozemku p.č. 685 v k.ú. Štýřice, ul. Kamenná 2, ze dne 26.6.2024
- Vyjádření BVK a.s. k prodeji pozemku p.č. 685, v k.ú. Štýřice, jehož součástí je stavba čp. 171, ze dne 1.7.2024
- Vyjádření Tepláren Brno a.s. ze dne 26.6.2024 k prodeji pozemku p.č. 685 k.ú. Štýřice, jehož součástí je stavba čp. 171 (objekt Kamenná 2)
- Nájemní smlouva na pronájem štitové zdi objektu Kamenná 2, mezi Statutárním městem Brnem, městská část Brno – střed a firmou Sorriso Dental, s.r.o., Brno, ze dne 4.9.2017.
- Protokol o předání a převzetí nemovitostí v Brně, ul. Kamenná 2, předávající městská část Brno – střed, přebírající Statutární město Brno, z 05/2024
- Zpráva o revizi systému ochrany před bleskem, z 20.10.2020
- Zpráva o revizi elektrické instalace z 26.11.2019
- Projektová dokumentace na opravu plynovodu v bytovém domě Kamenná 2, z 12/2010
- Zpráva o výsledcích stavebně technického průzkumu z října 2020, zpracovaná firmou LAPLAN, Cejl 38, Brno, jde o podklad dodaný objednatelem
- Výkresy půdorysů jednotlivých podlaží, řezy a pohledy ze zpracované pasportizace objektu (zhotovitel Atelier, Svatopluka Čecha 35, Brno, z 11/2018)
- Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálně platném znění
- Prohlídka na místě - uskutečněna dne 9.10.2024, byla pořízena fotodokumentace

- Odborná publikace Odhad hodnoty pozemků, Zbyněk Zazvonil, VŠE, Institut oceňování majetku 2007
- Odborná publikace Odhad hodnoty nemovitostí, Zbyněk Zazvonil, Ekopress, 2012
- Informace o realizovaných cenách obdobných nemovitých věcí v období posledních 12 měsíců v městě Brně

### 3. NÁLEZ

#### ***SBĚR DAT A JEJICH ZPRACOVÁNÍ, VÝČET POUŽITÝCH DAT***

#### IDENTIFIKACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ

Na základě objednávky č. 9632400118 u 2.10.2024 Statutárního města Brna, Dominikánské nám. 1/196, 602 00 Brno, majetkový odbor MMB, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno, IČ: 44992785, DIČ: CZ44992785, je předmětem ocenění pozemek p.č. 685 – zastavěná plocha a nádvoří o vým. 300 m<sup>2</sup>, jehož součástí je bytový dům čp. 171, Kamenná or.č. 2, vše v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město. Znalecký posudek je zpracován jako podklad pro prodej v elektronické dražbě.

#### VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE

Vlastníkem nemovitých věcí, které jsou předmětem tohoto znaleckého posudku je Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, Brno 602 00, IČ 44992785, zapsáno na LV č. 10001 u KÚ pro Jihomoravský kraj, prac. Brno-město, pro k.ú. Štýřice. V části „B“ LV je uveden „způsob ochrany“ – *ochr.pásmo nem.kult.pam, pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam.* . V části „C“ předloženého LV nejsou uvedena žádná věcná břemena.

#### DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Předané podklady v zásadě odpovídají skutečnosti zjištěné při místním šetření, další podklady pro zpracování znaleckého posudku zajistil znalec z veřejně dostupných zdrojů.

Dle vyjádření společnosti Technické sítě Brno ze dne 26.6.2024, je pozemek p.č. 685 dotčen zařízením veřejného osvětlení/ochranným pásmem VO – rozpínací skříň, kabely (viz příloha č. 5).

Dle vyjádření Brněnských vodáren a kanalizací a.s. ze dne 1.7.2024 je pozemek p.č. 685 dotčen uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-05973/172 (viz příloha č. 4)

Dle sdělení Tepláren Brno a.s. ze dne 26.6.2024 není pozemek p.č. 685 v k.ú. Štýřice, jehož součástí je stavba čp. 171, or.č. Kamenná 2, dotčen zařízení ve vlastnictví ani ve správě Teplárny Brno a.s. a nezasahuje do něj ani ochranné pásmo zařízení TB (viz příloha č. 6).

Objednatel znaleckého posudku předložil Smlouvu o nájmu plochy k umístění reklamního zařízení, uzavřenou mezi Statutárním městem, městská část Brno – střed jako pronajímatelem a firmou Sorriso Dental s.r.o., Brno, jako nájemcem. Předmětem nájmu je štítová plocha objektu Kamenná 2, pronajatá za účelem umístění osvětleného reklamního zařízení typu vinylová plachta s reklamním potiskem nebo typu reklamní prizma, přičemž je ve smlouvě uvedeno nájemné ve výši 30.008,- Kč/rok bez DPH (informace z doby uzavření smlouvy, tj. září 2017, informace o aktuálním nájemném se zohledněním inflační doložky nebyly objednatelem předloženy). Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, s výpovědní dobou 6 měsíců, přičemž jedním z důvodů výpovědi na straně pronajímatele je „zánik práva správy pronajímatele k objektu, v němž se nachází pronajatá plocha...“, v tomto případě s výpovědní lhůtou 3 měsíce. Dle informace objednatele byla oceňovaná nemovitost odsvěřena městské části Brno – střed, a to v květnu t.r..

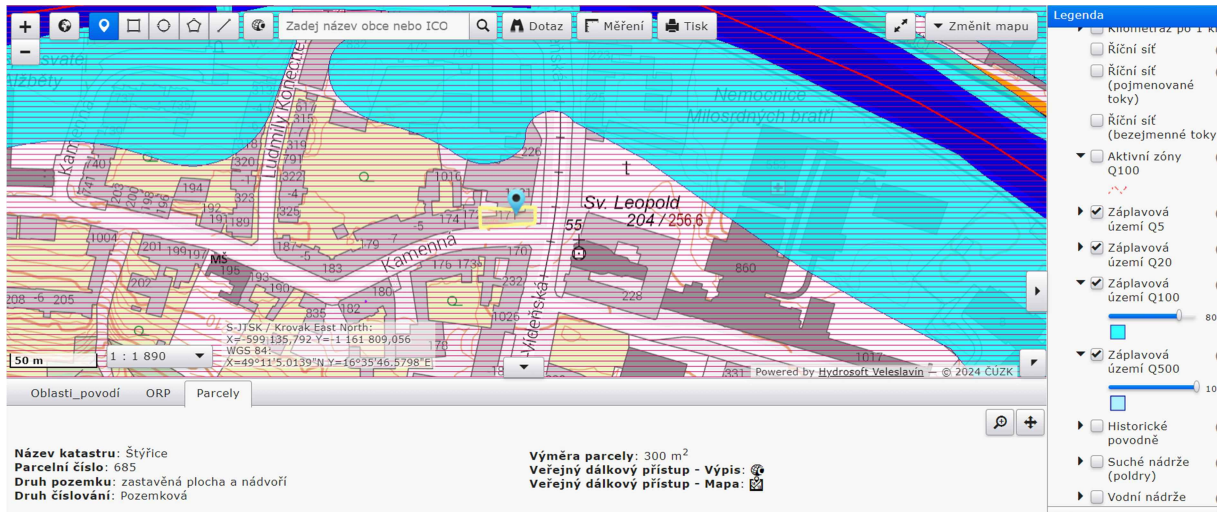
Objednatelem byla předložena „zpráva o revizi systému ochrany před bleskem“ z 10/2020 se závěrem, že hromosvodní soustava vyhovuje. Dále byla objednatelem předložena „zpráva o revizi elektrické instalace“ z 11/2019 se závěrem, že „revidované el. zařízení v rozsahu revize není na základě prohlídky a provedených zkoušek, kontrol a měření schopno bezpečného a spolehlivého provozu“.

## MÍSTOPIS , CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

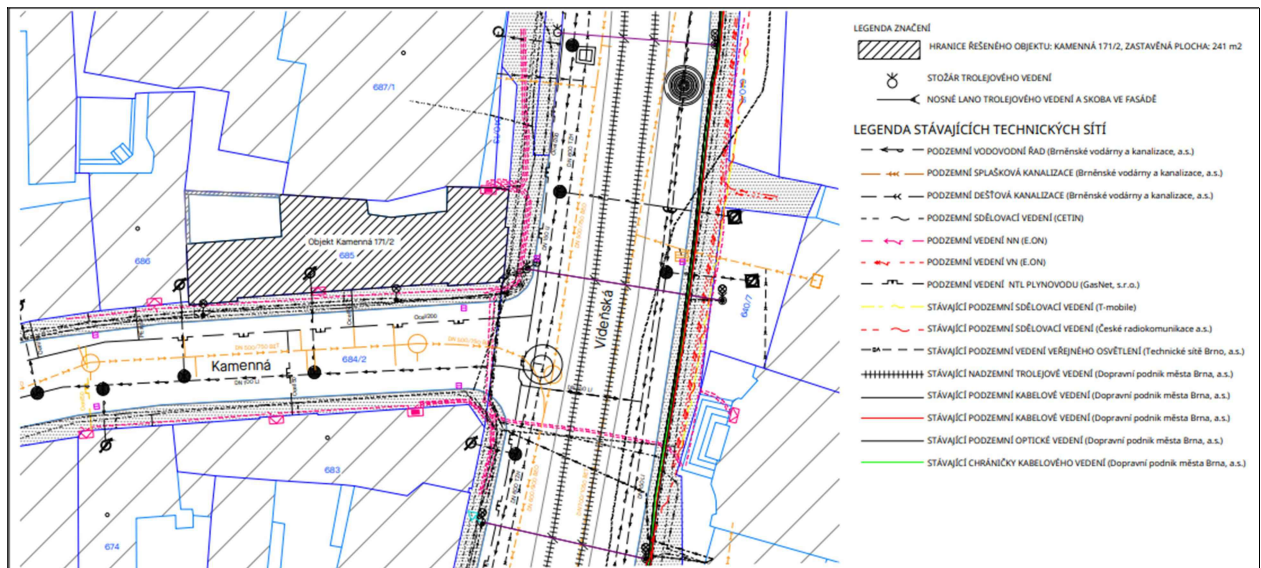
Lokalita, ve které se oceňovaná nemovitá věc nalézá, je v širším centru města Brna, a to s dobrými dojezdovými a docházkovými vzdálenostmi do centra. Předmětem ocenění je pozemek p.č. 685 v k.ú. Štýřice, při ulicích Kamenná a Vídeňská, jehož součástí je bytový dům v nárožní pozici obou jmenovaných ulic, s adresou Kamenná čp. 171, or.č. 2.

Ulice Kamenná je přístupovou komunikací do tzv. Kamenné kolonie, ulice Vídeňská je frekventovanou tepnou s tramvajovým i automobilovým provozem a se značným pohybem pěších. Okolní zástavbu tvoří převážně bytové objekty s obchody a provozovny po obou stranách ulice Vídeňské, v okolí je významná Nemocnice u Milosrdných bratří, s lékárnou na ulici Vídeňské, dále hotely, restaurace, v blízkosti přes řeku Svatku taktéž vysoké školy a i jiná městská vybavenost. Území má rozvojový potenciál s řadou nových stavebních realizací v blízkém okolí.

Dle dostupných map povodňového informačního systému se oceňovaná nemovitá věc nenalézá v záplavovém území.

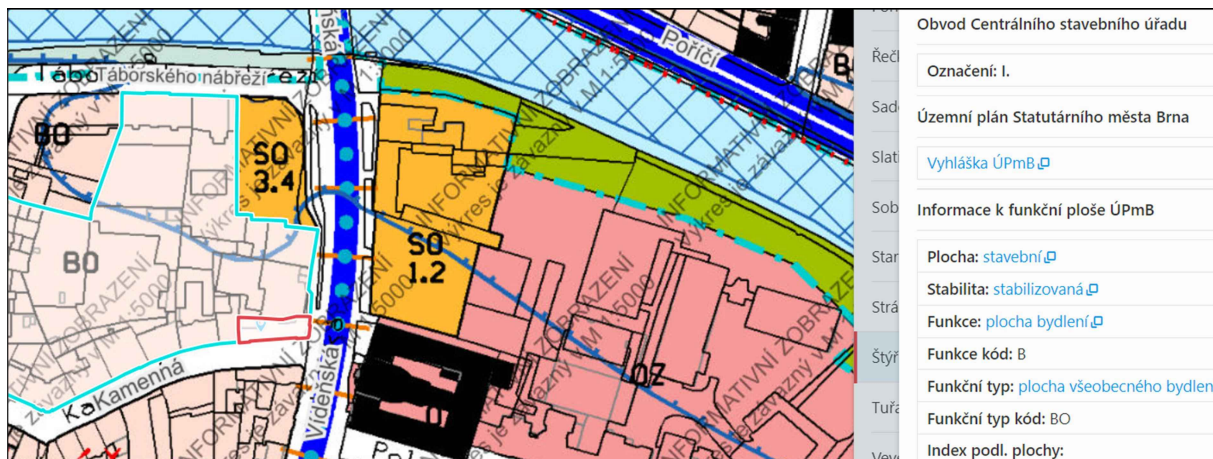


Pozemek je dle předaných podkladů napojen na inženýrské sítě.

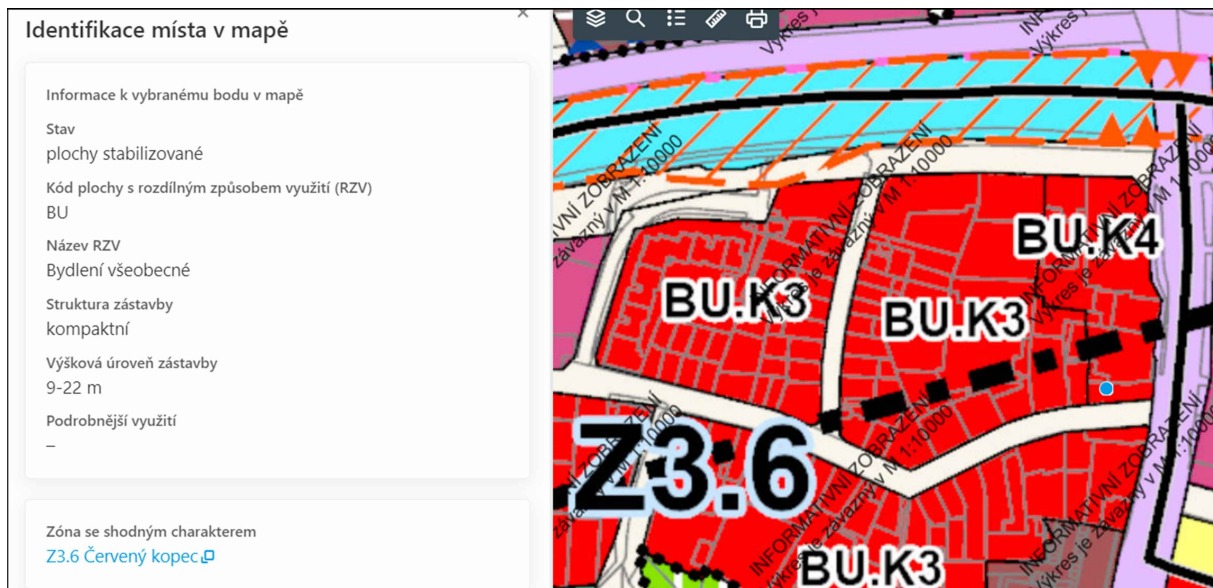




Dle aktuálně platného ÚPmB je oceňovaný pozemek v plochách stavební, stabilizovaná plocha bydlení, funkční typ plocha všeobecného bydlení.



Dle připravovaného územního plánu města Brna je oceňovaný pozemek v plochách stabilizovaných, bydlení všeobecné.



Pozemek je v nárožní pozici uvedených ulic, má obdélníkový tvar, přičemž delší stranou přiléhá k ulici Kamenná, a to při její severní frontě. Zástavba pozemku je dána půdorysně jeho tvarem a vyplňuje převážnou výměru tohoto pozemku s výjimkou malého dvora a úzkého světlíku. Součástí pozemku je třípodlažní bytový dům, přičemž 1. PP tvoří zčásti sklepy a bývalá prádelna, dále se v 1.PP nalézají nebytové prostory se vstupy z ulic Kamenná i Vídeňská. Vstup do domu a centrální schodiště je z ulice Kamenná. Další dvě podlaží jsou bytová, vždy dva byty na podlaží (dispozice viz příloha č.7), půdní prostor přístupný schodištěm je volný. Střešní konstrukce je sedlová s nárožní valbou, krytá taškovou krytinou. Usuzuji, že dům je dle svého stavebně technického provedení postaven na přelomu 19. a 20. století, a to se stavebními úpravami v průběhu doby – venkovní omítka, částečná výměna oken, rekonstrukce plynu, výměna střešní krytiny.

Pokud jde o stavebně technický stav domu, ten byl z menší části zlepšován průběžnými opravami a částečnými výměnami prvků krátkodobé životnosti, avšak celkově ho lze považovat za zhoršený, přičemž větší část prvků krátkodobé životnosti je dožilá, příp. zastaralá, zdivo zejména v 1.PP zavlhá a aktuálně je dům volný, bez nájemních vztahů k bytům i nebytovým prostorům.

Obestavěný prostor domu zaokrouhleně 4.220 m<sup>3</sup>.

Dispozice jednotlivých podlaží je patrná z přílohy - výkresy půdorysů jednotlivých podlaží s legendami místností pochází z podkladů objednatele.

Poznámka ke stavebně technickému stavu:

V archívu znalce se nalézá „zpráva o výsledcích stavebně technického průzkumu“ z 10/2020, poskytnutá objednatelem znaleckého posudku, v této zprávě je detailně vyhodnocen stavebně technický stav objektu a dále i některé možné varianty jeho budoucího využití v návaznosti na územní plán města Brna, okolí objektu a další omezující vlivy, a to k datu zpracování této zprávy.

## KONSTRUKCE A VYBAVENÍ

<b>Konstrukce</b>	<b>Popis</b>
1. Základy vč. zemních prací	Základové pasy převážně bez funkčních izolací, stopy po zavlhání
2. Svislé konstrukce	Zděné
3. Stropy	Nad 1. PP nespalné, klenbové, v dalších podlažích dřevěné, s vodorovnými podhledy, provedené sondy
4. Krov, střecha	Sedlová, zvalbené nároží, konstrukce krovu dřevěná
5. Krytiny střech	Tašková
6. Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	Vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	Převážně vápenné a vápenocementové omítky
9. Vnitřní obklady keramické	Ano - zejména v soc. zařízeních

10. Schody	Převážně teracové stupně
11. Dveře	Dřevěné, převážně náplňové, dále hladké
12. Vrata	Nejsou
13. Okna	V bytech plastová, v přízemí částečně dvojitá, prosklené výplně
14. Povrchy podlah	Převážně prkenné, dále PVC, dlažby, vlysy, mazaniny
15. Vytápění	Nyní bez vytápění, původní lokální
16. Elektroinstalace	Elektro ve spol.prostorách funkční, ostatní odpojeno
17. Bleskosvod	Ano
18. Vnitřní vodovod	Voda zavedena
19. Vnitřní kanalizace	Veř. kanalizace
20. Vnitřní plynovod	Ano, plyn odpojen
21. Ohřev teplé vody	Není
22. Vybavení kuchyní	není
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, vany, umyvadla
24. Výtahy	Ne
25. Ostatní	Mříže na oknech

## 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 příp. příbuzném segmentu realitního trhu, ve stejné lokalitě, příp. v lokalitách stejného nebo obdobného významu. Výsledky analýzy dat jsou po adjustaci porovnatelných vzorků sjednoceny tabelárně a z dílčích cenových závěrů je proveden odhad obvyklé ceny.

### 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 prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. 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 oceňované nemovité věci za účasti zástupců objednatele byla provedena fotodokumentace.

### Výhody

- Poloha pozemku v atraktivní zóně v blízkosti centra města
- Objekt má rozvojové možnosti

### Nevýhody


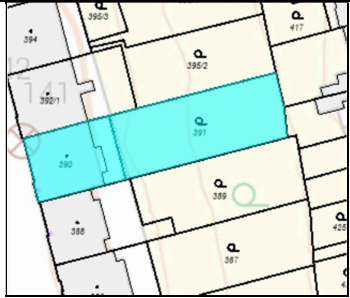
- Velmi problematická až nulová možnost parkování v okolí
- Úzký a protáhlý půdorys se zastaralou dispozicí domu kopírující tvar pozemku

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, a to z posledního období, databáze znalce o výši obvyklých cen v oceňovaném segmentu realitního trhu a dále konkrétní znalosti trhu.

Konkrétní porovnatelné případy byly individuálně vyhodnoceny a jedná se výhradně o sjednané ceny vybraných obchodních případů v oceňované (popř. obdobné) lokalitě za období posledních 12 měsíců. Je využit přístup na bázi přímého porovnání - jde o přímé porovnání s obdobnými nemovitými věcmi ve stejném, příp. obdobném segmentu realitního trhu, v konkrétním případě je databáze realizovaných případů dostatečná pro odborný odhad obvyklé ceny, odlišnosti vzorků od objektu oceňovaného jsou promítnuty v adjustaci vzorků.

### *Odhad porovnávací hodnoty pozemku p.č. 685, jehož součástí je bytový dům čp. 171, Kamenná or.č. 2, vše v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město*

Výběr ze zrealizovaných obchodních případů obdobných nemovitých věcí v posledním období, v městě Brně

		<p>Prodej bytového domu na ulici Štefánikova, k.ú. Ponava, výměra pozemku 936 m<sup>2</sup>, řadový dům se 3 nadzemními podlažími, zahrada o vým. 614 m<sup>2</sup>, ZP 322 m<sup>2</sup>, prodej 05/2024. Číslo řízení: V-9991/2024-702.</p> <p><b>Realizovaná cena: 40,000.000,- Kč</b></p>
-------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Prodej bytového domu na ulici Vranovská, k.ú. Zábřdovice, vým. pozemku 301 m<sup>2</sup>, 1 PP + 4 NP, v 1.NP nebyt.prostory, v domě 10 bytů, objekt se prodával vyklizený, podprůměrný stav.technický stav, zvýšená vlhkost zdiva, prodej v dražbě 11/2023, kupní smlouva 12/2023, číslo řízení: V-22680/2023 <b>Vydražená cena: 25,850.000,- Kč</b></p>
		<p>Prodej domu na ulici Minská, k.ú. Žabovřesky, vým. pozemku 534 m<sup>2</sup>, z toho ZP 218 m<sup>2</sup>, zahrada 316 m<sup>2</sup>, řadový dům, 2 NP, 1 PP. Prodej 12/2023, číslo řízení: V-23368/2023-702 <b>Realizovaná cena: 19,500.000,- Kč</b></p>
		<p>Prodej domu na ulici Šmejkalova, v k.ú. Žabovřesky, řadový dům o 3 nadzemních podlažích, vjezd, výměra pozemku 340 m<sup>2</sup>, z toho ZP 171 m<sup>2</sup>, prodej v 12/2023. Číslo řízení: V-23154/2023-702. <b>Realizovaná cena: 20,500.000,- Kč</b></p>
		<p>Prodej domu (jiná stavba) na ulici Hlinky, k.ú. Pisárky, vým. pozemku 396 m<sup>2</sup>, z toho ZP 344 m<sup>2</sup>, 3 nadzemní podlaží, podkroví, dům v blízkosti brněnského výstaviště, prodej 08/2024, číslo řízení: V-15181/2024-702. <b>Realizovaná cena: 40,000.000,- Kč</b></p>

Poloha	Kupní cena	Výměra poz. m <sup>2</sup>	koeficienty odlišnosti					Upravená cena cena Kč
	Kč		K1	K2	K3	K4	K5	
Štefánikova	40 000 000,00	936	1,05	1	0,85	0,75	1	26 775 000,00
Vranovská	25 850 000,00	301	1,2	1	1	0,85	1	26 367 000,00
Minská	19 500 000,00	534	1	1	0,9	0,9	1,15	18 164 250,00
Šmejkalova	20 500 000,00	340	1,1	1	0,9	0,9	1,1	20 092 050,00
Hlinky	40 000 000,00	396	0,9	0,95	0,9	0,9	0,95	26 316 900,00
průměrná hodnota								23 543 040,00
porovnávací hodnota								<b>23 500 000,00</b>

K1	Poloha			
K2	Účel			
K3	Stavební stav			
K4	Vliv výměry pozemky a kapacity stavby			
K5	Názor znalce			

**Pozn.** Soubor reprezentantů je ze stejných a příbuzných realitních segmentů, které jsou lokalitou, významem a využitím obdobné jako nemovitá věc oceňovaná, liší se však a tyto odlišnosti jsou v tabulce vyjádřeny koeficienty. U realizací prodejů porovnatelných vzorků neprovádím transformaci na srovnatelnou cenovou úroveň 11/2024 s tím, že se jedná o realizace za posledních 12 měsíců.

***Obvyklá cena objektu čp. 171, or.č. Kamenná 2, který je součástí pozemku p.č. 685, vše v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město v konkrétním případě kopíruje odhadnutou hodnotu porovnávací a činí.... 23,500.000,- Kč.***

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### ***INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY, KONTROLA POSTUPU***

#### **ANALÝZA NABÍDKY A POPTÁVKY, REALITNÍ TRH V OBDOBÍ 11/2023 - 11/2024**

Na základě nepříznivých vlivů v evropském i domácím kontextu došlo už ve druhé polovině r. 2022 ke zdražování energií, následoval skokový nárůst úroků z hypotečních úvěrů, dále došlo ke zdražování výrobků, služeb apod. Tyto faktory způsobily zpomalování a následný útlum prodejů na trhu s nemovitými věcmi, a to celorepublikově i když ne ve všech segmentech realitního trhu rovnoměrně. Tato situace nejvíce ovlivnila segment nemovitostí pro bydlení, u komerčních nemovitostí zájem investorů mírně klesl, avšak spíše v průměrných a horších lokalitách. Klíčovým aspektem trhu v segmentu komerčních nemovitostí se stává hlavně poloha pozemku, následně kvalita staveb s ohledem na jejich stavebně technický stav, ve vztahu k energiím a budoucímu možnému využití. V současné době s ohledem na některé příznivější ekonomické faktory, zejména pokles úrokových sazeb, zároveň s poklesem inflace a opatrné, ale mírné pozitivní prognózy pro závěr roku 2024 a rok 2025, je očekáváno oživení trhu v důležitých segmentech nemovitostního trhu, avšak dochází ke zpřesnění těchto očekávání, přičemž důležitým faktorem je další snižování REPO sazby ČNB, od které se odvíjí výše úrokových sazeb u hypotečních úvěrů i jiných finančních nástrojů.

## VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLADŮ A NEJISTOT, SOUVISEJÍCÍCH RIZIK A VÝHRAD

Metodika odhadu obvyklé ceny, tj. porovnání s již realizovanými obchodními případy, je pro znalce určitým omezením v tom, že lze získat sice realizovanou cenu, avšak s tím pouze omezený okruh konkrétních informací k porovnávaným vzorkům, množství vzorků je ale dostatečné pro vytvoření cenového rámce pro přímé porovnání. Tento oceňovací přístup odborná literatura připouští, viz publikace *Odhad hodnoty nemovitostí*, autor Ing. Zbyněk Zazvonil, Ekopress, 2012, cituji: *Z nemovitostí, jejichž data jsou známa, je nutno vybrat takové, které se nejvíce podobají nemovitostem oceňovaným, a které budou při komparaci sloužit jako vzorky. Nejdůležitějším kritériem pro výběr je shodný segment trhu, jako u nemovitostí oceňovaných, v případě informační nouze se však některý z příbuzných segmentů nevylučuje...*

Pro komparaci a následnou adjustaci byly zvoleny vzorky výhradě z posledního roku. Po vyhodnocení vzorků s adjustací na odlišnosti jsem usoudil, že obvyklá cena odhadnutá oceňovacím přístupem dle platné legislativy kopíruje hodnotu porovnávací a tuto cenu potvrzuji.

## 6. ZÁVĚR

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

Úkolem znalce dle předložené objednávky bylo *vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé pozemku p.č.685, jehož součástí je bytový dům čp. 171 (Kamenná or.č. 2), vše v k.ú. Štýřice*, a to jako podklad pro elektronickou dražbu.

Na základě výše uvedeného odhaduji obvyklou cenu pozemku p.č. 685 – zastavěná plocha a nádvoří o vým. 300 m<sup>2</sup>, jehož součástí je bytový dům čp. 171, or.č. Kamenná 2, vše v k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město, ve výši

**23,500.000,- Kč**

(slovy: dvacetřímilionpětsettisíkorunčeských)

Pozn. Nejsou mi známy skutečnosti snižující přesnost závěrů.

V Brně dne 1.11.2024

████████████████████  
Znalec

████████████████████  
Kancelář: Tábor 888/21, 616 00 Brno  
████████████████████

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem provedl jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 28.6.1978 č.j. 2705/78-10 pro základní obory

ekonomika – odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Znalecký posudek byl zapsán v elektronické evidenci posudků pod poř. č. 081010/2024.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2046/2024.

### *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 smluvní.*

### Přílohy:

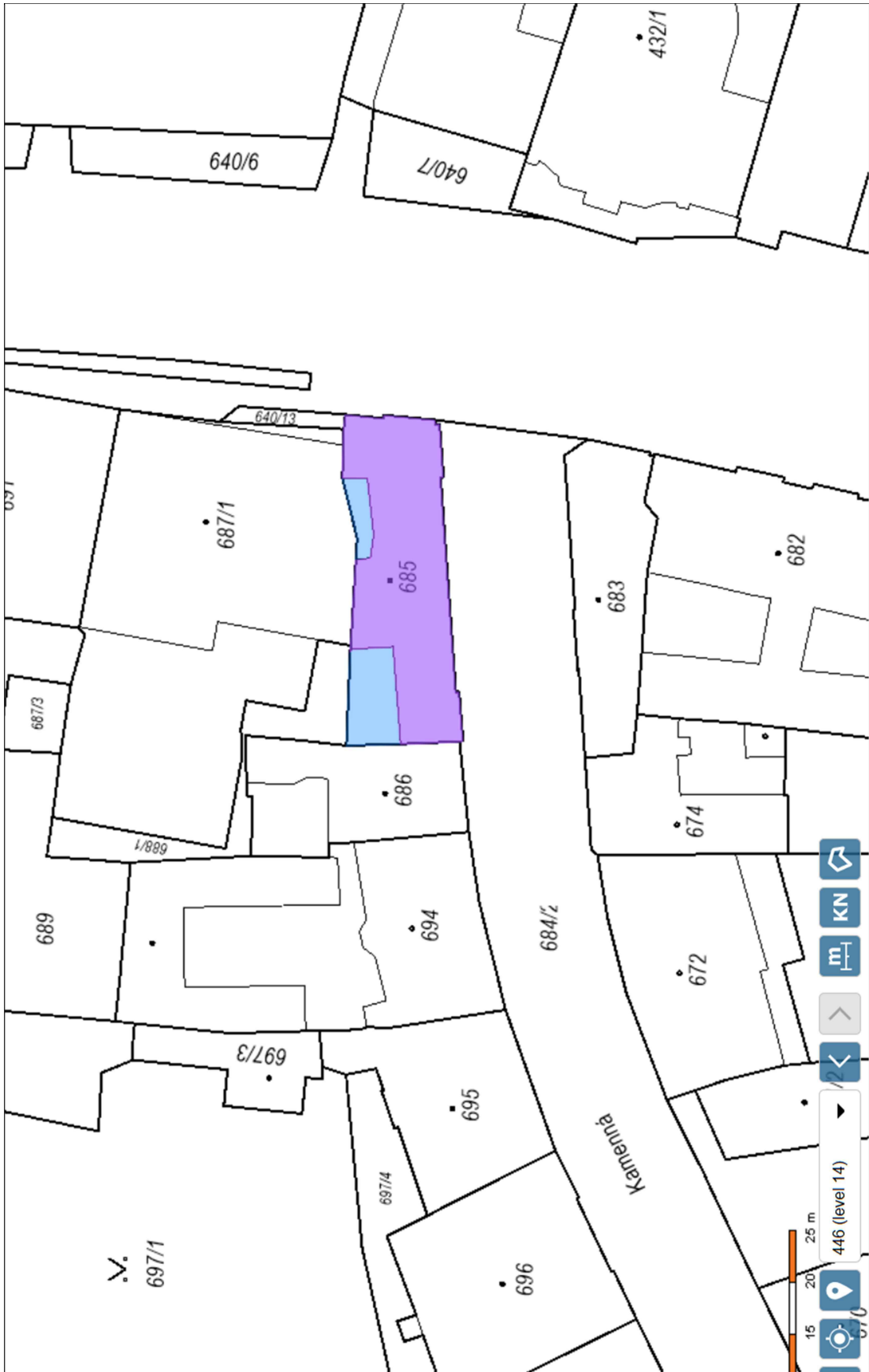
1. LV č. 10001 pro k.ú. Štýřice, obec Brno, okres Brno-město, ze dne 20.6.2024
2. Snímek katastrální mapy z dálkového přístupu do KN
3. Situace sítí
4. Vyjádření BVK
5. Vyjádření TSB
6. Vyjádření Tepláren Brno
7. Půdorysy jednotlivých podlaží
8. Fotodokumentace

*Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu, počet příloh: 8.*

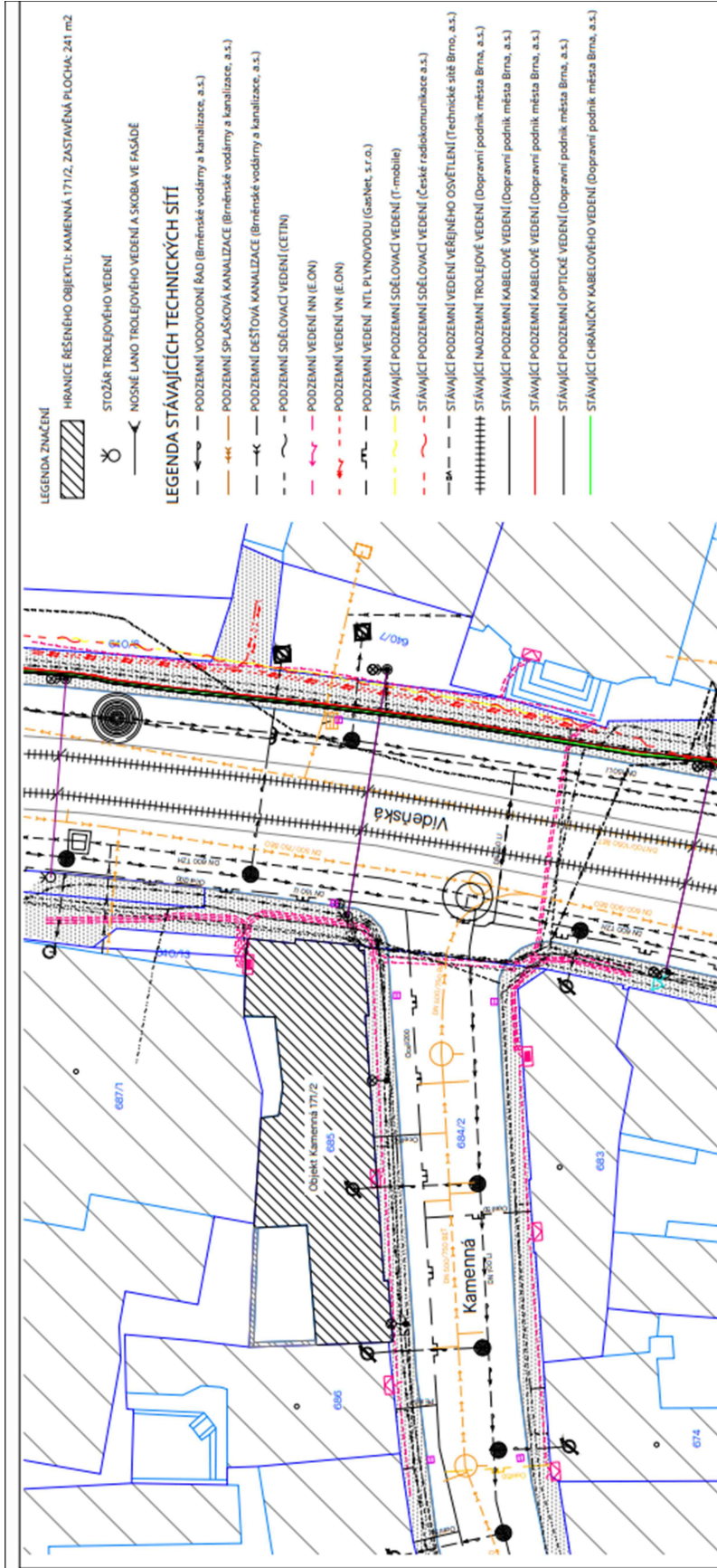




Příloha č. 2



## Příloha č. 3





Příloha č. 4



Magistrát města Brna  
odb. majetkový  
Vážená paní Ing. Ilona Frýzová  
Malinovského náměstí 624/3  
601 67 BRNO

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA

VYŘIZUJE / LINKA

BRNO

BVK/14095/2024

1.7.2024

VĚC

**Vyjádření k prodeji pozemku p.č. 685 v k.ú. Štýřice jehož součástí je stavba č.p. 171**

Na základě Vaší žádosti zn. MMB/0342110/2024 ze dne 20.6.2024, ve věci **prodeje pozemku p.č. 685 v k.ú. Štýřice**, který je vyznačen v příloze Vaší předmětné žádosti a po prověření příslušnými odbornými pracovišti naší společnosti, podáváme ve věci následující vyjádření:

**s prodejem** Vámi vyznačeného **pozemku p.č. 685 v k.ú. Štýřice**

**souhlasíme, bez připomínek.**

neboť nedojde k dotčení zařízení v provozování Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.

**Upozorňujeme:**

**pozemek p.č. 685 v k.ú. Štýřice** je dotčen uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-05973/172, jejíž bývalá veřejná část je v majetku statutárního města Brna a **v nájmu Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.** (viz. příložená ověřená situace). Dále se na pozemku mohou nacházet inženýrské sítě, které **Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., neprovozují.**

Upozorňujeme, že dne 22.5.2018 byly ve spolupráci s Odborem investičním uzavřeny mezi Brněnskými vodárnami a kanalizacemi, a.s. a statutárním městem Brnem smlouvy: smlouva mezi společnými správci osobních údajů pod evidenčním číslem 5618172687 a smlouva o zpracování osobních údajů evidenční číslo 5618172691. Podle těchto smluv je statutární město Bmo povinno informovat dotčené subjekty o zpracování osobních údajů.

S pozdravem

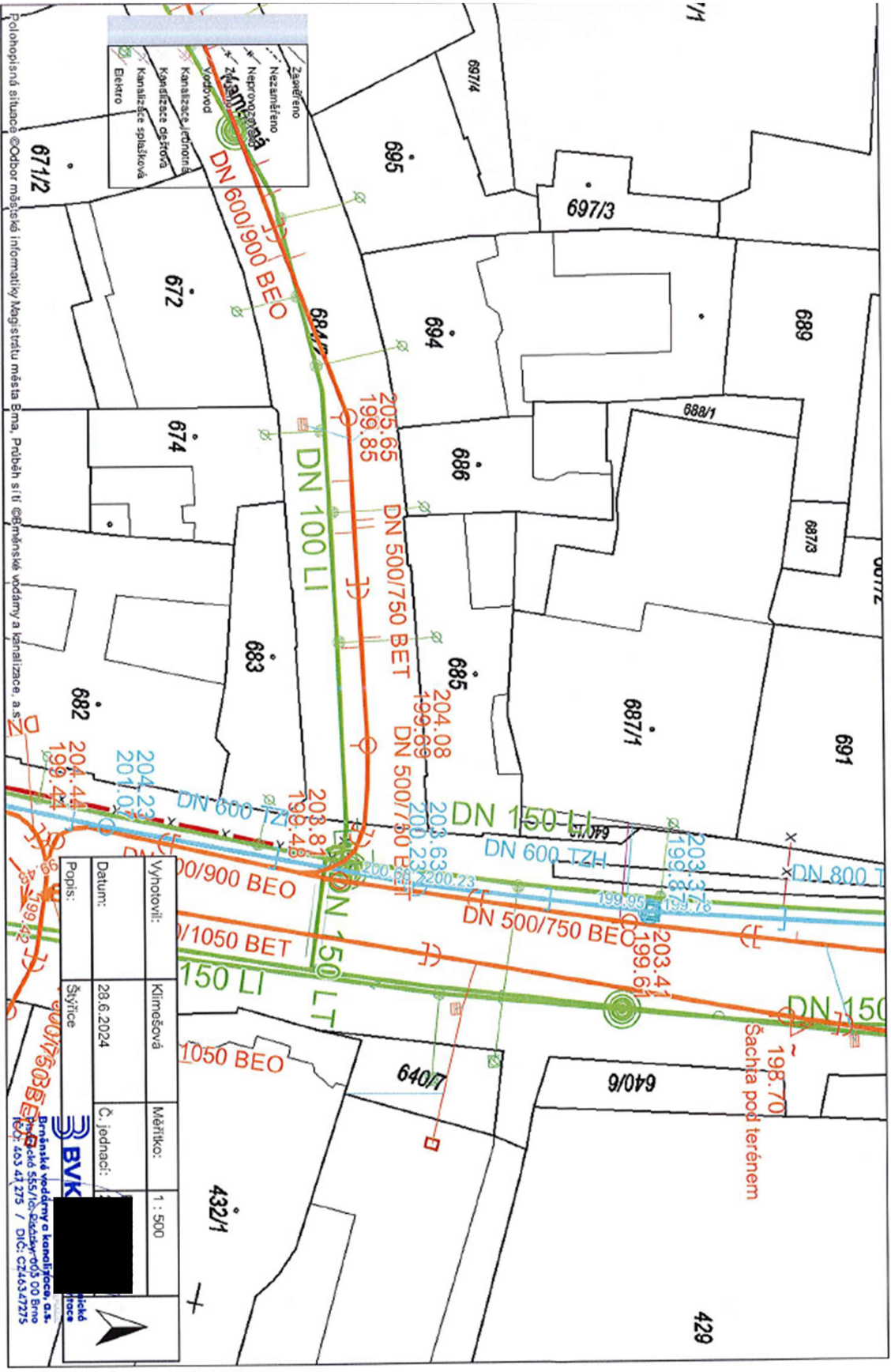
*Elektronicky podepsal: Jakub Kožnárek*

*"Brněnské vodárny a kanalizace*

*Datum podpisu: 2024.07.02 16:21:42*



generální ředitel



## Příloha č. 5



**TSB**

TECHNICKÉ SÍTĚ BRNO



11418-24-TSB

VAŠE ZNAČKA: MMB/0342110/2024  
6300/MO/MMB/0511720/2023

NAŠE ZNAČKA: TSB/08039/2024

VYŘIZUJE: [REDACTED]

TEL: [REDACTED]

EMAIL: [REDACTED]

DATUM: 26.06.2024

**Statutární město Brno**

**MMB**

Majetkový odbor

Ing. Ilona Frýzová

Malinovského nám. 3

601 67 Brno

**Věc: Vyjádření k prodeji pozemku p.č. 685, k.ú. Štýřice, ul. Kamenná 2**

Pozemek p.č. **685** je dotčen zařízením veřejného osvětlení/ ochranným pásmem VO (1 m od zařízení VO) - rozpínací skříň, kabely.

V případě, že dojde k prodeji pozemku dotčeného zařízením VO/ ochranným pásmem VO, požadujeme spolu se smlouvou nebo před prodejem uzavřít bezúplatnou smlouvu o zřízení služebnosti.

Výše uvedený pozemek je označen v situaci se sítěmi veřejného osvětlení - viz příloha.

S pozdravem



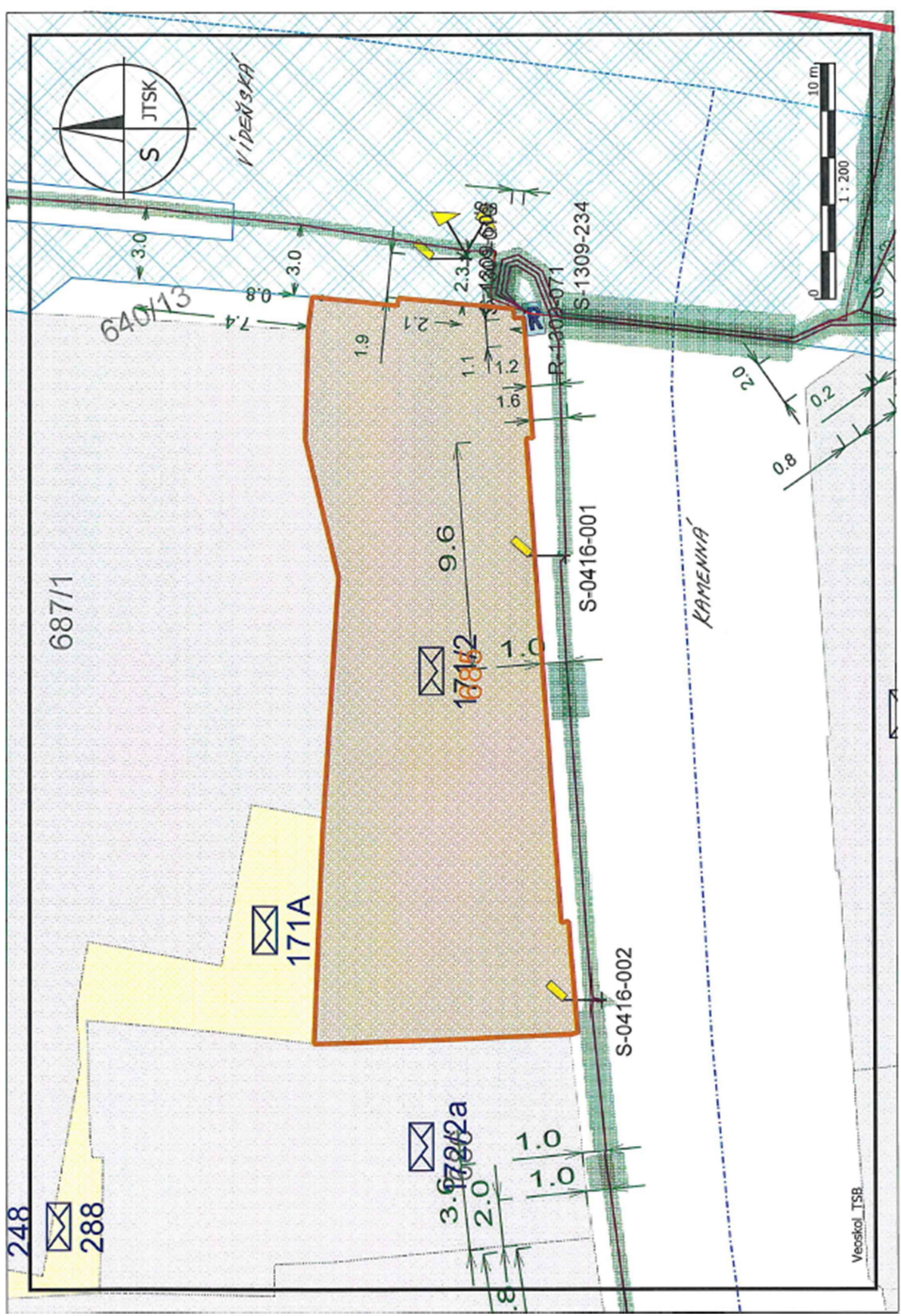
**Technické sítě Brno,  
akciová společnost**  
Barvišská 822/5, 602 00 Brno  
TEL.: +420 545 424 030  
IČ: 25512285, DIČ: CZ25512285

13

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Vedoucí Odboru investic a projekce,  
správy majetku

**Příloha: Situace**





## Příloha č. 6

**Korespondenční adresa**

Teplárny Brno, a.s.  
Okružní 25, 638 00  
Brno

Magistrát města Brna  
Majetkový odbor  
Ing. Ilona Frýzová  
Malinovského náměstí 3  
601 67 Brno

25/06/2024

06102/2024/TB

26/06/2024

Věc: Stanovisko k prodeji pozemku

Akce	Prodej pozemku p.č .685 v k.ú. Štýřice jehož součástí je stavba č.p. 171 (objekt Kamenná 2)
Žadatel	Magistrát města Brna, Majetkový odbor
Účel stanoviska	K prodeji pozemku z hlediska dotčení tepelnými rozvody
Platnost stanoviska	Do 26/06/2026
MČ, k.ú.	Brno – střed, Štýřice

Vážená paní inženýrko,

výše uvedený pozemek p.č .685 v k.ú. Štýřice jehož součástí je stavba č.p. 171 (objekt Kamenná 2) není dotčen zařízením ve vlastnictví ani ve správě společnosti Teplárny Brno, a.s. (dále jen TB) a nezasahuje do něj ani ochranné pásmo zařízení TB.

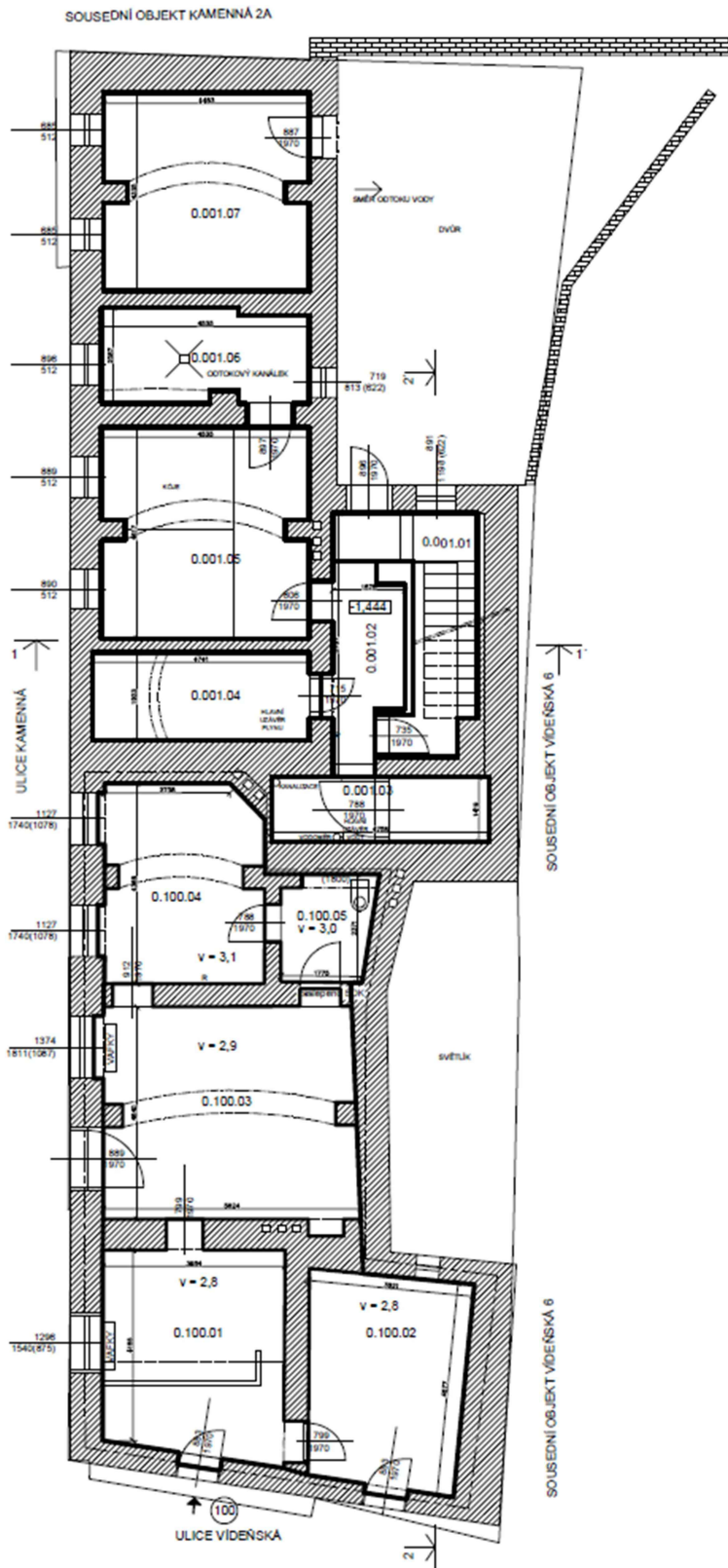
S pozdravem

Digitálně podepsal Ing. Tomáš Mičák  
Datum: 2024.07.01 13:38:39 +02'00'

vedoucí odboru technického rozvoje

Příloha č. 7

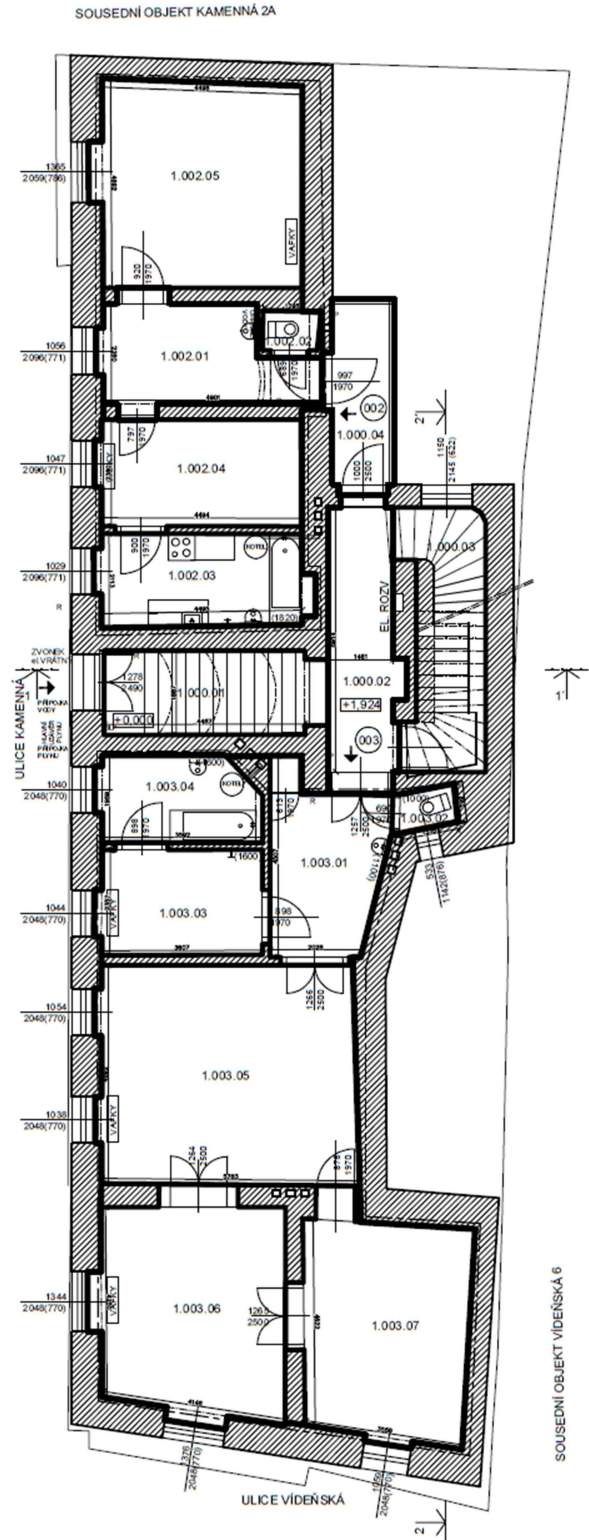
# SKLEP





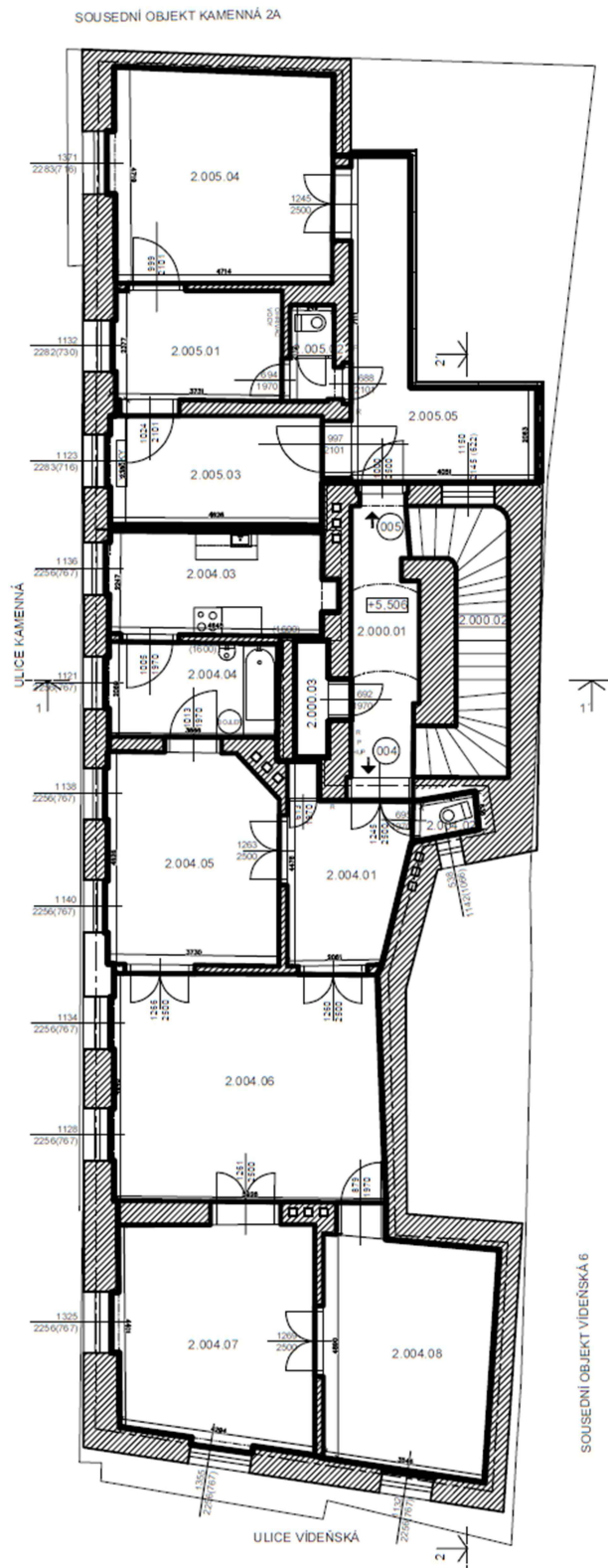
OZN.	NAZEV	PLOCHA m2
0.001.01	SCHODIŠTĚ	9,8
0.001.02	CHODBA	6,8
0.001.03	SKLEP.PROSTOR	6,8
0.001.04	SKLEP.PROSTOR	9,4
0.001.05	SKLEP.PROSTOR	20,5
0.001.06	PRÁDELNA	9,6
0.001.07	SKLEP.PROSTOR	19,0
CELKOVÁ VÝMĚRA		81,9
0.100.01	SKLAD	19,0
0.100.02	SKLAD	15,8
0.100.03	SKLAD	26,6
0.100.04	SKLAD	14,9
0.100.05	WC	4,8
CELKOVÁ VÝMĚRA		81,1
CELKOVÁ VÝMĚRA DLE VYHLAŠKY		90,2

# 1.NP



PROSTOR	OZN.	NÁZEV	PLOCHA m2	S.V. MÍSTNOSTI m	PODLAHA	TOPENÍ	POZNÁMKA
SPOLEČNÝ	1.000.01	VSTUPNÍ CH.	9,2	5,10	TERACO+DLAŽBA		
	1.000.02	CHODBA	10,1	3,40	DLAŽBA		
	1.000.03	SCHODIŠTĚ	10,2		TERACO		
	1.000.04	PAVLAC	6,3		BETON		
CELKOVÁ VÝMĚRA			35,8				
002	1.002.01	CHODBA	10,2	3,30	PVC		
	1.002.02	WC	1,2	3,30	DLAŽBA		
	1.002.03	KUCHYŇ+KOUP.	9,8	3,30	PVC/DLAŽBA		KOTEL
	1.002.04	POKOJ	11,1	3,30	PARKETY	LOK.PLYN.TOP.-VAF	
	1.002.05	POKOJ	21,0	3,30	DŘEVĚNÁ	LOK.PLYN.TOP.-VAF	
CELKOVÁ VÝMĚRA			53,3				
CELKOVÁ VÝMĚRA DLE VYHLÁŠKY			56,7				
003	1.003.01	CHODBA	9,8	3,30	PVC		
	1.003.02	WC	1,2	3,30	DLAŽBA		
	1.003.03	KUCHYŇ	9,0	3,30	PVC	LOK.PLYN.TOP.-VAF	
	1.003.04	KOUPELNA	6,8	3,30	DLAŽBA		KOTEL
	1.003.05	POKOJ	28,4	3,30	DŘEVĚNÁ	LOK.PLYN.TOP.-VAF	
	1.003.06	POKOJ	20,5	3,30	DŘEVĚNÁ	LOK.PLYN.TOP.-VAF	
	1.003.07	POKOJ	19,1	3,30	DŘEVĚNÁ		
CELKOVÁ VÝMĚRA			94,8				
CELKOVÁ VÝMĚRA DLE VYHLÁŠKY			100,3				

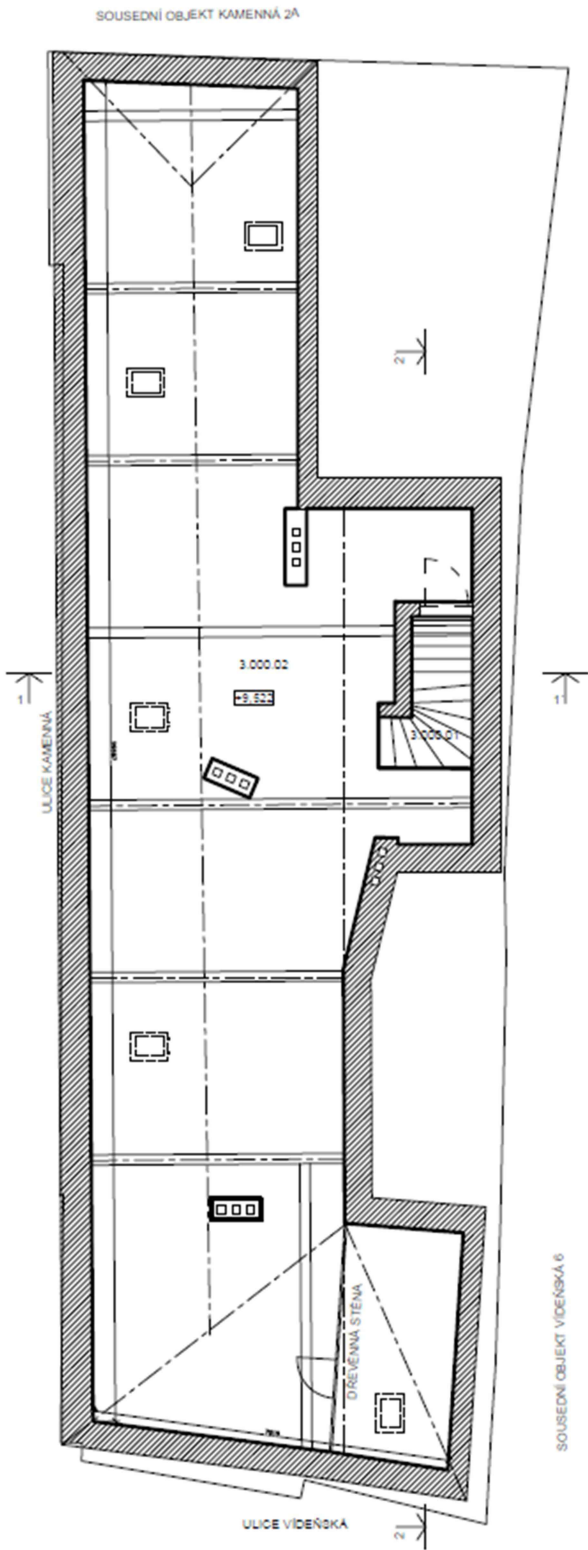
## 2.NP





PROSTOR	OZN.	NÁZEV	PLOCHA m2	S.V. MÍSTNOSTI m	PODLAHA	TOPENÍ	POZNÁMKA
SPOLEČNÝ	2.000.01	CHODBA	9,7	3,80	DLAŽBA		
	2.000.02	SCHODIŠTĚ	9,0		TERACO		
	2.000.03	SPIŽ	2,3		DLAŽBA		
CELKOVÁ VÝMĚRA			21,0				
004	2.004.01	CHODBA	10,1	3,60	PARKETY		
	2.004.02	WC	1,2	3,60	BETON		
	2.004.03	KOUPELNA	11,1	3,60	DLAŽBA		BOJLER
	2.004.04	KUCHYN	7,7	3,60	PVC		
	2.004.05	POKOJ	17,7	3,60	PVC		
	2.004.06	POKOJ	29,1	3,60	PARKETY	LOK.PLYN.TOP.-VAF	
	2.004.07	POKOJ	21,3	3,60	PARKETY	LOK.PLYN.TOP.-VAF	
	2.004.08	POKOJ	19,6	3,60	PARKETY		
CELKOVÁ VÝMĚRA			117,8				
CELKOVÁ VÝMĚRA DLE VYHLÁŠKY			122,7				
005	2.005.01	KUCHYŇ	9,4	3,60	DLAŽBA		
	2.005.02	WC	2,5	3,60	DLAŽBA		
	2.005.03	POKOJ	11,1	3,60	DŘEVĚNÁ	LOK.PLYN.TOP.-VAF	
	2.005.04	POKOJ	22,2	3,60	PARKETY		
	2.005.05	PAVLAČ	16,3	3,20	BETON		
CELKOVÁ VÝMĚRA			61,5				
CELKOVÁ VÝMĚRA DLE VYHLÁŠKY			65,1				

# PŮDA



OZN.	NÁZEV	PLOCHA m2
3.000.01	SCHODIŠTĚ	5,3
3.000.02	PŮDNÍ PROSTOR	185,7
CELKOVÁ VÝMĚRA		191,0

Příloha č. 8

