



o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku parc.č. 1124, jehož součástí je stavba č.pop. 405 (bydlení), včetně součástí a příslušenství, zapsáno na LV č. 10001, katastrální území Staré Brno, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Znalec:

Ing. Tomáš Janas
Výzkumní 733/18, 644 00 Brno
Tel.: 511 156 347

Obor, odvětví, specializace:

Ekonomika, oceňování věcí nemovitých

Zadavatel posudku:

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

Vyhotovení číslo:

1-2-3 - elektronická verze

Datum:

29. 09. 2023

Posudek obsahuje:

50 stran, včetně strany titulní a příloh

Seznam příloh:

1. Částečný výpis z KN pro LV č. 10001 ke dni 11. 08. 2023
2. Výřez z katastrální mapy
3. Fotodokumentace ze dne 05. 09. 2023
4. Mapa oblasti
5. Vývoj cen nemovitostí
6. Vyjádření a stanoviska správců sítí
7. Objednávka

Tento znalecký posudek byl vypracován ve třech tištěných vyhotoveních, přičemž zadavatel obdrží dvě tištěná vyhotovení, jedno vyhotovení v elektronické podobě a jedno vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

OBSAH

1. ZADÁNÍ	3
1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE	3
1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.3. SKUTEČNOSTI, MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU	3
1.3.1 <i>Stavebně-technický stav</i>	3
1.3.2 <i>Započítatelná plocha</i>	3
1.3.1 <i>Vliv využití zdroje cen</i>	3
1.4. VÝHRADA VLASTNICKÉHO PRÁVA	3
2. VÝČET PODKLADŮ	4
2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT	4
2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT	4
2.3. VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT	4
2.4. OMEZUJÍCÍ VÝHRADY	4
3. NÁLEZ	5
3.1. POSTUP PŘI SBĚRU DAT	5
3.2. POSTUP PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	5
3.3. VÝČET SEBRANÝCH A VYTVOŘENÝCH DAT	5
3.3.1 <i>Identifikační údaje nemovitých věcí</i>	5
3.3.2 <i>Omezení vlastnického práva podle výpisu z katastru nemovitostí</i>	6
3.3.3 <i>Podklady dodané zadavatelem znaleckého posudku</i>	6
3.3.4 <i>Podklady opatřené zhotovitelem znaleckého posudku</i>	6
3.3.5 <i>Použité předpisy, literatura a další podklady</i>	6
3.3.6 <i>Místní šetření</i>	7
3.4. SITUACE	7
3.4.1 <i>Popis města Brna</i>	7
3.4.2 <i>Umístění nemovitostí v rámci Brna</i>	7
3.4.3 <i>Aktuální využití nemovitostí</i>	7
3.4.4 <i>Celkový popis</i>	8
3.4.5 <i>Záplavová oblast</i>	9
3.4.6 <i>Popis z hlediska územního plánování – platný ÚP města Brna</i>	10
3.4.7 <i>Popis z hlediska územního plánování – připravovaný ÚP města Brna</i>	10
4. POSUDEK	12
4.1. POSTUP PŘI ANALÝZE DAT	12
4.1.1 <i>Způsob oceňování a definování obvyklé ceny nemovitosti</i>	12
4.1.2 <i>Určení obvyklé ceny</i>	12
4.1.3 <i>Obecně k metodě porovnání / ocenění porovnáním</i>	12
4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT	13
5. ODDŮVODNĚNÍ	21
5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ	21
5.2. KONTROLA POSTUPU	21
6. ZÁVĚR	22
6.1. ZNALECKÝ ÚKOL	22
6.2. ODPOVĚĎ NA ZNALECKÝ ÚKOL	22
6.3. CENA A DPH	22
6.4. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU	22
ZNALECKÁ DOLOŽKA	23

1. ZADÁNÍ

1.1. Odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze dne 11. 08. 2023. Znaleckým úkolem je *určit obvyklou cenu nemovitých věcí:*

- pozemku parc.č. 1124, jehož součástí je stavba č.pop. 405 (bydlení), včetně součástí a příslušenství, zapsáno na LV č. 10001, katastrální území Staré Brno, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Zadavatel nevyžaduje společně s určením obvyklé ceny také určení ceny zjištěné dle § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění platném k datu ocenění.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován za účelem veřejné elektronické dobrovolné dražby.

1.3. Skutečnosti, mající vliv na přesnost závěru

1.3.1 Stavebně-technický stav

Zadavatel znalci zpřístupnil pro místní šetření oceňovaný objekt. Znalec tak měl při místním šetření možnost provést prohlídku převážné většiny prostor. Část prostor však byla uzamčena a u některých prostor nebylo možné šetření provést, kdy důvodem byl jejich špatný stavebně-technický stav. Z uvedených důvodů tak znalec pro tento ZP uvažuje jejich stav v podobném standardu, jako prostory ostatní.

1.3.2 Započitatelná plocha

Započitatelná plocha předmětu ocenění, stejně jako srovnávacích objektů, bude stanovena z veřejně známých údajů, tedy ze zastavěné plochy, vynásobené počtem podlaží a koeficientem, zohledňujícím plochy zastavěné svislými konstrukcemi. Přesnou výměru započitatelné plochy ovlivňuje její ruční zadání do interaktivního prohlížeče KM.

1.3.1 Vliv využití zdroje cen

Na přesnost závěru má vliv požadavek na určení obvyklé ceny dané zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování a prováděcí vyhláškou v aktuálním znění k datu vypracování znaleckého posudku, kde je mimo jiné uvedeno:

„Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, případně obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

Při porovnání tedy znalec musí vycházet ze skutečně uzavřených cen, které jsou společně dalšími údaji o realizovaných prodejkách uvedeny v kupních smlouvách. Dostupnost těchto kupních smluv je v katastru nemovitostí (jsou veřejnými údaji). Znalec z kupních cen získá přesný cenový údaj, přesnou identifikaci převáděné nemovitosti a další údaje. Kupní smlouvy však neobsahují podrobné a velmi důležité informace o nemovitých věcech, jak je tomu u inzerovaných prodejů. Chybí zde informace o stavebně-technickém stavu, velikosti užitné plochy, rozsahu a stavu příslušenství a také nejsou dostupné fotografie.

1.4. Výhrada vlastnického práva

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem úplného zaplacení ceny za jeho zpracování. Do této doby je tento znalecký posudek vlastnictvím znalce a nesmí s ním být nakládáno jinak, než je dohodnuto. Po přechodu vlastnického práva smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, s přílohami. Znalecký

posudek je znalcem považován za obchodní tajemství v souladu s § 504 a.n. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro zpracování znaleckého posudku znalec využil několik zdrojů, a to s ohledem na charakter odborných otázek zadavatele. Při výběru zdrojů dat bylo snahou znalce zajistit zejména ty zdroje, jež lze pro vypracování odpovědí na znalecké otázky považovat za věrohodné bez dalšího. Mezi tyto zdroje lze zařadit data získaná znalcem, a to získaná při místním šetření a získaná z odborné literatury či českých technických norem. V případech, kdy rozsah dat z těchto zdrojů pro zajištění odpovědí na všechny kladené otázky nebyly dostatečné, využil znalec zdroje, jež lze pro účely posudku považovat za věrohodné, ale za jejich úplnost a správnost znalec nemůže nést odpovědnost. Jedná se o data sebraná z veřejných zdrojů a dále data předaná zadavatelem znaleckého posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat

Pro zodpovězení odborných otázek zadavatele využil znalec níže uvedené zdroje dat:

- Data získaná při místním šetření na předmětu posouzení
- Data získaná z poskytnutých podkladů od zadavatele
- Data získaná z odborné literatury a z českých technických norem
- Data získaná z veřejných zdrojů

2.3. Věrohodnost zdrojů dat

Použité zdroje dat a získaná data byla dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumána a následujícím způsobem vyhodnocena:

- Data získaná z veřejných zdrojů, zejména z odborné literatury a technických norem, znalec přebírá bez dalšího a pro využití v tomto znaleckém posudku jsou tyto data považována za věrohodná.
- Data vytvořená z výsledků místního šetření lze považovat za data věrohodná bez dalšího.
- Data získaná od zadavatele znaleckého posudku jsou daty převzatými a pro účely tohoto posudku jsou považována za data věrohodná.
- Za správnost a úplnost dat získaných z veřejných zdrojů a od zadavatele nenesl znalec odpovědnost.

2.4. Omezující výhrady

- Znalec neodpovídá za vady znaleckého posudku, jejichž příčinou je nepravdivost a neúplnost podkladů, předaných zadavatelem znaleckého posudku nebo třetími osobami.
- Znalec vychází z toho, že informace získané z ostatních zdrojů (zejména veřejných zdrojů) jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.
- Znalec provedl posudek podle podmínek trhu v době určené zadavatelem a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po předání posudku.
- Znalecký posudek je platný pouze pro uvedený účel ocenění, k datu ocenění a nelze jej použít za jiným účelem.
- Znalec dále nepřijímá jakoukoli odpovědnost v případě, že zadavatel ocenění nebo jím určený předkladatelé podkladů pro ocenění, nepředložili všechny podklady, které by mohly mít vliv na zpracování znaleckého posudku.

3. NÁLEZ

3.1. Postup při sběru dat

Ocenění je provedeno na základě podkladů, poskytnutých zadavatelem ocenění, podle podmínek trhu vázající se ke znaleckému úkolu a podkladů zajištěných znalcem.

Data byla sebrána nebo vytvořena, zpracována a analyzována tak, aby znalec dospěl k výsledkům, na jejichž základě může odpovědět na zadaný znalecký úkol.

3.2. Postup při zpracování dat

Znalec při vypracování znaleckého posudku vychází pouze z informací, které mu byly o předmětné věci nemovité dostupné k datu vypracování znaleckého posudku. Znalec využil získané a předané informace a podklady výhradně při zohlednění omezujících výhrad, uvedených v kapitole 2.4. tohoto znaleckého posudku.

Sebraná a získaná data byly zpracována v následujících kapitolách, a to formou a postupy, danými zvláštními právními předpisy, znaleckými standardy a doporučené odbornou literaturou.

3.3. Výčet sebraných a vytvořených dat

3.3.1 Identifikační údaje nemovitých věcí

ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		k datu: 11. 08. 2023		
Okres: CZ0642 Brno-Město		Obec: 582786 Brno		
Katastrální území: 610089 Staré Brno		List vlastnictví: 10001		
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
<i>Vlastnické právo</i>				
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno		44992785		
B Nemovitosti				
<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra [m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1124	651	zastavěná plocha a nádvoří		pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
<i>Součástí je stavba: Staré Brno, č.pop. 405, bydlení</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku parc.č.: 1124</i>				
B1 Jiná práva – Bez zápisu				
C Omezení vlastnického práva – Viz LV v příloze znaleckého posudku				
D Jiné zápisy – Bez zápisu				
Plomby a upozornění – Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – Viz LV v příloze znaleckého posudku				
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – Bez zápisu				
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město			Vyhотовeno: 11. 08. 2023	

3.3.2 Omezení vlastnického práva pode výpisu z katastru nemovitostí

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 10001, ze dne 11. 08. 2023 v části C nejsou vyjma věcného břemene (pro trolejové vedení) uvedena žádná omezení.

3.3.3 Podklady dodané zadavatelem znaleckého posudku

- Částečný výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 10001, k.ú. Staré Brno
- Informace o stáří, stavebně-technickém vztahu a provedených opravách, převzané ze znaleckého posudku č. 02/2021, vypracovaného Ing. Tomášem Volkem ke dni 15. 02. 2021.
- Vyjádření o existenci sítě elektrických komunikací, vydané společností CETIN a.s. ke dni 14. 12. 2022
- Vyjádření o existenci zařízení distribuční soustavy (elektrická síť), vydané společností E.ON Distribuce, a.s. ke dni 14. 12. 2020
- Stanovisko o výskytu sítí (sdělení o poloze a průběhu plynárenských zařízení a plynovodních přípojek), vydané společností GasNet, s.r.o., a.s. ke dni 14. 12. 2020

3.3.4 Podklady opatřené zhotovitelem znaleckého posudku

- Informace z vlastní databáze znalce.
- Kopie katastrální mapy ze serveru www.cuzk.cz.
- Informace z platného Územního plánu města Brna, dostupný na webových stránkách www.brno.cz.
- Informace z připravovaného Územního plánu města Brna, dostupný na webových stránkách www.brno.cz.
- Informace o nemovitostech z internetových serverů www.cuzk.cz, mapy.cz, maps.google.com a <https://gis.brno.cz/>.
- Informace o pozemcích a budovách z internetových serverů www.cuzk.cz, mapy.cz a maps.google.com.
- Údaje o dosažených cenách (realizovaných prodejkách) nemovitých věcí z katastru nemovitostí ze serveru www.cuzk.cz.
- Vývoj cen nemovitostí ze zdrojů HB index, Cenový index nemovitostí České spořitelny.

3.3.5 Použité předpisy, literatura a další podklady

3.3.5.1 Předpisy pro ocenění

- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách**, ve znění zákona č. 135/1994 Sb., zákona č. 151/1997 Sb., zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 141/2001 Sb., zákona č. 276/2002 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 484/2004 Sb., zákona č. 217/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 230/2006 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 183/2008 Sb., zákona č. 403/2009 Sb., zákona č. 457/2011 Sb., zákona č. 18/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. zákona č. 288/2014 Sb., zákona č. 353/2014 Sb., zákona č. 452/2016 Sb. a zákona č. 183/2017 Sb.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů** (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., zákona č. 225/2017 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)** ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb.

3.3.5.2 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

3.3.5.3 Literatura

- [1] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitostí*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016.
- [2] BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2018*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2017.
- [3] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty nemovitostí*. Nakladatelství Ekopress, s.r.o., 2012.
- [4] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty pozemků*. Nakladatelství Economica, 2007.
- [5] ORT P.: *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Nakladatelství Leges, s.r.o. Praha, 2013.

3.3.6 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno na místě samém dne 05. 09. 2023 za účasti znalce Ing. Tomáše Janase a technického pracovníka kanceláře. Při místním šetření byl prohlédnut předmětný pozemek a objekt bydlení, který je jeho součástí, z exteriéru i interiéru.

V rámci šetření bylo provedeno porovnání se zajištěnými podklady a byla pořízena fotodokumentace.

3.4. Situace

3.4.1 Popis města Brna

Brno je statutární město na jihu Moravy, druhé největší město v České republice a správní středisko Jihomoravského kraje. Dle MLO 2022 má k datu 01. 01. 2023 celkem 379 466 obyvatel. Je situováno na soutoku řek Svatky a Svitavy. Jako okres Brno-město je Brno, vedle Plzně a Ostravy (respektive i Prahy), jedním ze tří (respektive 4) městských okresů České republiky a je také jedinou obcí ve správním obvodu Brno. Brno je také historickou metropolí Moravy. Brno je významným železničním uzlem České republiky. Pravidelná vlaková spojení má ve směrech Hamburk-Berlín-Drážďany-Praha-Česká Třebová-Vídeň, Brno-Přerov-Ostrava aj. Brno je významnou dálniční křižovatkou, jeho jižním okrajem prochází dálnice D1 přes Jihlavu dále na Vyškov a Kroměříž, respektive po R46 na Olomouc dále do Ostravy; v Brně se od ní odděluje Dálnice D2 do Bratislavy. Ve městě sídlí Ústavní soud, Nejvyšší soud a Nejvyšší správní soud České republiky, dále pak Nejvyšší státní zastupitelství, Úřad na ochranu hospodářské soutěže a Kancelář veřejného ochránce práv (tj. ombudsman). Brno je také významným centrem vzdělání s 26 fakultami univerzit a vysokých škol. Obec má nejširší spektrum služeb a je zde možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

3.4.2 Umístění nemovitostí v rámci Brna

Brno-střed je od roku 1990 jednou z 29 městských částí a zabírá centrální prostor statutárního města Brna. Je největší městskou částí – žije v ní kolem 80 000 obyvatel. Městská část Brno-střed je přirozeným turistickým, kulturním, vzdělanostním a obchodním centrem jihomoravské metropole.

Katastrální území Staré Brno se rozkládá v údolí Svatky pod jednou z hlavních brněnských památek hradem Špilberk a Žlutým kopcem. Hranice čtvrti vedou ze severu přes ulici Pellicova, dále přes Tvrdého, Vinařskou, Hlinky, Křížkovského, Poříčí, Nové Sady a Husova. Celá čtvrť má výrazně městský charakter. Centrem Starého Brna je Mendlovo náměstí. Celou čtvrť tvoří 3-6 patrové bytové domy, obchodní centra, jsou tu také restaurace, herny, obchody atd. Mezi nejvýznamnější ulice na Starém Brně patří Poříčí, Nové Sady, Hybešova, Pekařská, Křížová, Úvoz, Hlinky a Veletržní. Sídlí zde Fakultní nemocnice u svaté Anny, Masarykův onkologický ústav či pivovar Starobrna. Staré Brno nabízí z katastrálních území statutárního města Brna druhé největší množství památek, např. gotický augustiniánský Starobrněnský klášter s bazilikou Nanebevzetí Panny Marie, založený roku 1323 Eliškou Rejčkovou, Mendelovo muzeum MU či Letohrádek Mitrovských.

Objekt bydlení je situován při ulici Pekařská. V rámci katastrálního území Staré Brno je objekt situován na jeho severovýchodním okraji, při jeho hranici s katastrálním územím Město Brno. Přístup do objektu je umožněn ze zpevněné plochy chodníku na ulici Pekařská. Ulice Pekařská je velmi frekventovanou obousměrnou komunikací a je z ní přístupné Šilingrovo či Mendlovo náměstí. Okna objektu bydlení a výkladů nebytových prostor jsou orientována do ulice Pekařská, respektive do ulice, propojující ul. Pekařskou s ul. Pellicova. Ostatní okna jsou orientována do vnitrobloku, který je ohraničen předmětným objektem bydlení. Bezprostřední okolí tvoří zástavba 3 až 5 podlažních bytových domů s historicky dekorativními prvky secesního slohu. Severně od bytového domu s oceňovanou bytovou jednotkou se v docházkové vzdálenosti nachází areál hradu Špilberk, východně od bytového domu se nachází úzké centrum města Brna (Zelný trh, Dominikánské náměstí, náměstí Svobody) jižně od nebytové jednotky se nachází Fakultní nemocnice U svatí Anny, západně od bytového domu s oceňovanou bytovou jednotkou je situováno Mendlovo náměstí.

Ve vzdálenosti do 150 m, od vstupu do bytového domu jsou situovány zastávky MHD Šilingrovo náměstí. Úzké historické centrum města Brna je pěší chůzí dostupné do 5 minut.

Parkování v okolí předmětného objektu bydlení je velmi omezené.

3.4.3 Aktuální využití nemovitostí

Prostory bytového domu (byty a nebytový prostor bývalého kadeřnictví) jsou k datu ocenění prázdné - bez využití. Nájemníkem je využíván pouze nebytový prostor prodejny potravin na základě uzavřené nájemní smlouvy na dobu určitou s běžnými výpovědními podmínkami.

3.4.4 Celkový popis

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 1124, jehož součástí je stavba č.pop. 405 (bydlení), včetně příslušenství, zapsáno na LV č. 10001, katastrální území Staré Brno, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

3.4.4.1 Základní popis

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 1124 k.ú. Staré Brno, který je z převážné části zastavěn stavbou č.pop. 405 / č.or. 16, která je jeho součástí. Objekt bydlení je pavlačovým rohovým řadovým domem, částečně podsklepeným jedním podzemním podlažím, se třemi nadzemními podlažímí a s půdním prostorem v soustavě polovalbové, sedlové a pultové střechy. Budova o půdorysu ve tvaru písmene O je přístupná dřevěnými dvoukřídlými vraty z ulice Pekařská, nebytové prostory jsou přístupné přímo z ulice. Uprostřed domu se rozkládá plocha dvora. V nejbližším okolí oceňovaného objektu vedou veřejné řady vodovodu, kanalizace, plynu, elektřiny a optického kabelu. Rozsah aktuálního napojení a funkčnosti přípojek těchto inženýrských sítí nebylo možno ověřit.

3.4.4.2 Konstrukce

Budova je realizována jako zděná z cihel plných pálených o tl. 30 - 100 cm. Dům je založen na základových pasech ze smíšeného zdiva, izolace proti zemní vlhkosti nebyla zjištěna, případně byla kompletně strávena. Stropy v 1.PP oceňovaného objektu jsou zděné klenbové, v ostatních podlažích jsou stropy převážně dřevěné trámové s rovnými podhledy, západní a severní křídlo má stropy z ocelových I-nosníků a systémových keramických vložek. Předsazená konstrukce pavlačí je tvořena ocelovými válcovanými nosníky vyskládanými z prken. Budova je zastřešena sedlovou střechou dřevěné vaznicové soustavy s jednou valbou (uliční křídlo), sedlovou střechou (západní křídlo), pultovou střechou (východní křídlo) vše s keramickou střešní krytinou. Pultová střecha severního křídla má krytinu vícevrstvou živичnou svařovanou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úprava vnějších povrchů domu je z vápenocementových štukových omítek (do ulice s ozdobnými secesními prvky). Vnitřní omítky jsou vápenné štukové (pouze v podzemním podlaží jsou k datu ocenění opadané či odstraněné). Schodiště, jež zpřístupňuje jednotlivá podlaží, je trojramenné kamenné popř. betonové s neznámým povrchem, pokrytým holubím trusem. Podlahy jsou tvořeny povrchem z prken, parket, keramické dlažby či PVC. Dveře v domě jsou dřevěné plné, popř. částečně prosklené do ocelových zárubní i dřevěných obložek. Nebytové prostory mají nově osazena plastová okna a vstupní dveře, ostatní okna jsou původní špaletová. Kuchyňské linky a vnitřní rozvody vyjma nebytových prostor chybějí. Sociální zázemí tvoří koupelny s vanami, umyvadly a keramickými WC mísami (některé odstraněné). Na objektu je instalován bleskosvod. Objekt není vybaven výtahem.

3.4.4.3 Dispoziční řešení

Vstup a vjezd do bytového domu je z ulice Pekařská do průjezdu v úrovni 1.NP objektu. Objekt bydlení je částečně podsklepen a má 3 nadzemní podlaží, obsahující 2 nebytové prostory a celkem 14 bytů o dispozicích 1+1 a 2+1.

1. podzemní podlaží

V hlavní části objektu je situováno při jihovýchodní hranici pozemku a obsahuje dvě místnosti s klenbovými stropy. Podzemní podlaží je pomocí štoly, vedoucí pod komunikací na ul. Pekařská, propojeno s protějším objektem č. or. 23.

1. nadzemní podlaží

V uliční části se nachází dva nebytové obchodní prostory – prodejna potravin (v provozu) a kadeřnictví (provoz zrušen). Prostory prodejny potravin jsou členěny na prodejní místnost, sklad a místnost WC. Nebytové prostory jsou odděleny krytým průjezdem, vedoucím do dvora objektu. Místnosti ve dvorních křídlech jsou přístupné samostatnými vstupy ze dvora. Jedná se převážně o prostory skladů, společných WC, prádelny, atd. V severní části objektu jedna skladová místnost zasahuje pod úroveň domu č.p. 627 zástavby Pellicovy ulice a má tak charakter podzemního podlaží.

2. nadzemní podlaží

2.NP je přístupné centrálním schodištěm v hlavní části objektu, které je přístupné z chodby průjezdu. Nachází se zde schodišťová chodba, ze které je přístup do dvou bytových jednotek a dále na pavlač, odkud je možný přístup do zbylých bytových jednotek dvorní částí objektu. Dále jsou zde situována 2 WC, která jsou společná pro obyvatele daného podlaží. V severní části objektu je situována odvlhčovací chodba, která zasahuje pod úroveň domů č.p. 626, 627 zástavby Pellicovy ulice.

3. nadzemní podlaží

3.NP je přístupné centrálním schodištěm. Nachází se zde schodišťová chodba, ze které je přístup do dvou bytových jednotek a dále na pavlač, odkud je možný přístup do zbylých bytových jednotek. Dále jsou zde situována 2 WC, která jsou společná pro obyvatele daného podlaží. Z podlaží je umožněn vstup do půdních prostor objektu.

3.4.4.4 Stavebně-technický stav

Dle dostupných informací byl bytový dům vystavěn přibližně v roce 1830, k datu ocenění je tedy jeho stáří 193 let. K datu ocenění je objekt z převážné části bez využití a chátrá bez zjevné základní údržby. Mezi lety 2010-2013 byla osazena nová krytina z pálených tašek. Ve stejném období byla realizována i adaptace nebytových prostor, přičemž užíván a udržován je pouze nebytový prostor prodejny potravin.

Dřevěné konstrukce krovu jsou ve špatném technickém stavu. Pultová střecha nad severní částí je v havarijním stavu, asfaltová krytina je za hranicí své životnosti. Většina stropních konstrukcí je ve špatném technickém stavu, napadena dřevokaznou houbou, záklopy stropů jsou mnohačetně popraskané. Zdivo v suterénu a 1.NP je provlhlé od vztlínající zemní vlhkosti, způsobené chybějící izolací proti zemní vlhkosti. Na stěnách objektu se na několika místech objevují rozsáhlé praskliny a trhliny. Veškeré prvky krátkodobé životnosti jsou za hranici své životnosti. Celkový stavebně technický stav je špatný (viz fotodokumentace v příloze znaleckého posudku).

Dle předaného znaleckého posudku je objekt staticky narušen a v krátké době bude nutné jeho zajištění, znalec v rámci umožněné prohlídky narušení nenalezl. Objekt je tak určen ke kompletní rekonstrukci, případně k odstranění a realizaci nového záměru.

3.4.4.5 Průkaz energetické náročnosti budov

Znalci nebyl předložen PENB.

3.4.4.6 Příslušenství

Na základě předložených podkladů lze konstatovat následující:

- a) Dle vyjádření společnosti CETIN a.s. „zájmovém území“ – oceňované nemovitosti protíná síť elektronických komunikací, konkrétně se jedná o **optický kabel, HDPE trubky nebo souběh optického a metalického kabelu** (viz grafická příloha znaleckého posudku).
- b) Dle vyjádření společnosti E.ON Distribuce, a.s. se v „zájmovém území“ – oceňovaných nemovitostí nachází **podzemní vedení NN** (viz grafická příloha znaleckého posudku).
- c) Dle vyjádření společnosti GasNet, s.r.o. se v „zájmovém území“ - oceňovaných nemovitostí nachází **plynárenské zařízení a plynovodní přípojka** (viz grafická příloha znaleckého posudku).

3.4.4.7 Započítatelná plocha

Ve znaleckém posudku nebude pro výpočet porovnávací hodnoty využita „užitná plocha“, tak jak je definována v oceňovaných předpisech, ale plocha započítatelná.

Důvodem je skutečnost, že u převážné většiny srovnávacích bytových domů v databázi lze z veřejných zdrojů zjistit pouze zastavěnou plochu a počet nadzemních podlaží, započítatelná plocha pro porovnání je pak stanovena vynásobením zastavěné plochy, počtem nadzemních podlaží a koeficientem 0,80, který představuje plochy, zabírající svislými konstrukcemi.

Takto stanovená započítatelná plocha předmětného bytového domu činí zaokrouhleně celkem 1 255 m².

Výpočet pravé křídlo: $(651 - 128) \times 3 \times 0,80 = 1\,255 \text{ m}^2$

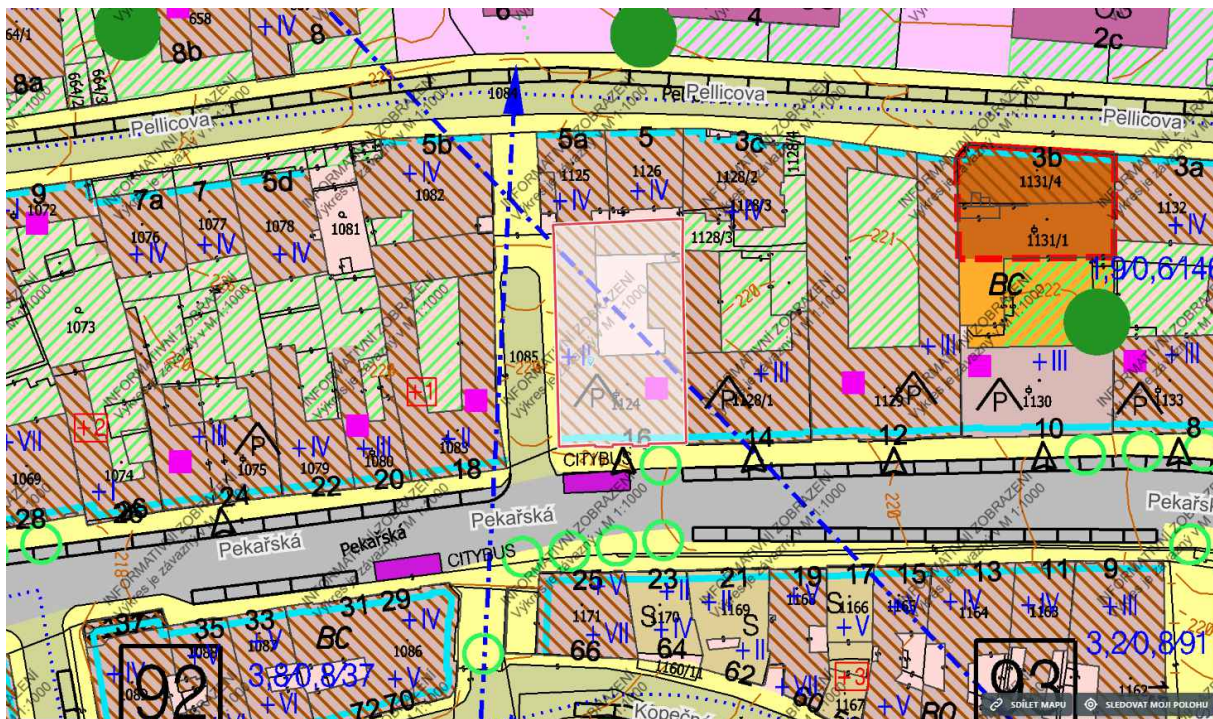
3.4.5 Záplavová oblast

Znalec provedl zkoumání rizika záplavové a zátopové oblasti. Předmětným pozemkům je dle registru UIR-ADR přiřazen stupeň 1., tedy stupeň s klasifikací rizika ZANEDBATELNÉ.

3.4.6 Popis z hlediska územního plánování – platný ÚP města Brna

Rozsah využití nemovitostí je dán platným Územním Plánem města Brna. Dle regulačního plánu Městské památkové rezervace, vypracovaného pro toto území, se pozemek nachází ve stabilizované funkční ploše:

- **BYDLENÍ ČISTÉ**



3.4.7 Popis z hlediska územního plánování – připravovaný ÚP města Brna

K datu zpracování znaleckého posudku je projednáván návrh nového územního plánu města Brna. Dle návrhu připravovaného ÚPmB se předmětný pozemek nachází v jedné funkční ploše:

- **PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ C/k3**



Výšková úroveň zástavby činí 6 – 16 m.

Plochy smíšené obytné – C

Plochy smíšené obytné jsou z hlediska územního plánování velkoměsta nejvíce „městotvorné“. Ideálem ploch smíšených obytných je vytvoření živoucího městského prostoru s mísením bydlení, obchodu a služeb i pracovních příležitostí. Územní plán v uvedených plochách připouští využití různého druhu, bez předjímání konkrétního určení či stanovování poměrů jednotlivého využití, neboť není žádoucí omezování přirozeného vývoje v území. Pouze v některých konkrétních případech může být v kartách lokalit stanoveno např. povinné zastoupení bydlení, aby plochy nepřecházely do monofunkčního využití ploch vybavení komerčního – W. Územní plán je v plochách C nositelem i určité informace (předvídatelnosti) pro uživatele, kdy je zřejmé, že plocha může generovat více zátěže pro bydlicí obyvatele; výhodou pro ně je však současně živoucí městský prostor a dostupnost služeb i pracovních příležitostí. Obdobné hodnocení reality a přiměřenost očekávání ve smíšené zástavbě vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku sp.zn. 1 As 139/2012, zejm. odst. 28 cit rozsudku. (Po skutkové stránce se jednalo o území nedaleko od středu centrálního náměstí města N. Po věcné stránce soud konstatoval, že v této lokalitě nelze očekávat tutéž pohodu bydlení jako v případě bydlení ve vilové čtvrti či na okraji města. Jde totiž o část města, která není využívána výlučně k bydlení, ale v nezanedbatelné míře se v ní realizují i jiné lidské aktivity (provozování obchodů a služeb, intenzivnější doprava, vyšší koncentrace osob na přilehlých veřejných prostranstvích apod.). Tato negativa bydlení v samotném centru města, která mají sama o sobě za následek snížení pohody bydlení, jsou kompenzována pozitivy, která však nemusí oceňovat každý obyvatel centra.)

Poznámka: Ve vztahu k regulaci minimálního plošného zastoupení zeleně v plochách C lze odkázat na plochy bydlení, neboť regulace je v tomto směru prakticky totožná. Regulativ procenta zastoupení zeleně je pro smíšené plochy obytné obdobný jako pro plochy bydlení.

Rezidenční plochy

Koncepce umisťování ploch pro bydlení vychází z požadavků zadání územního plánu a obecných zásad koncepce, zejména:

- plochy pro bydlení jsou základním předpokladem fungování města, zejména plochy smíšené (s rezidenční funkcí) jsou převažujícím funkčním typem kompaktního města zejména v centrální části města, podél městských tříd a v lokálních centrech,
- podporuje zastavení suburbanizace především nabídkou kvalitních konkurence schopných ploch uvnitř města, využívá pro bydlení vhodné plochy (např. ploch zahrádek),
- vhodnou lokalizací nových ploch dosahuje prostorové a funkční vyváženosti města, zajišťuje tak vyvážený vztah struktury a infrastruktury, které jsou předpokladem udržitelného fungování města,
- plochy pro bydlení v rodinných domech jsou situovány na celém území města. Lokality, které jsou pro tento typ bydlení určeny, jsou charakterizovány prostorovou strukturou rezidenčního nízkopodlažního bydlení s výškovou úrovní 1 popřípadě 2. Bydlení v bytových domech je situováno jak v centrálních částech polycentrické struktury města, tak v modernistické zástavbě sídlišť a navazujících území na jeho okraji. Plochy s obytnou funkcí v širším centru mají typický smíšený charakter a vhodně mísí bydlení, služby, obchod a pracovní příležitosti apod. a patří k nejatraktivnějším plochám ve struktuře města,
- navrhuje dostatečné množství ploch změn pro bytový fond, který uspokojí potřeby vyvolané očekávaným zvyšováním standardu obytných ploch na obyvatele nebo zvýšením počtu obyvatel,

v plochách pro bydlení umožňuje rozvíjet všechny specifické formy bydlení; dočasné ubytování, bydlení pro seniory, bydlení spojené se sociální péčí, nové formy bydlení typu „work and live“, „home office“, sdílené bydlení, cohousing apod., jejichž široké spektrum je pro město velikosti a významu Brna důležité.

4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

4.1.1 Způsob oceňování a definování obvyklé ceny nemovitosti

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.**

V zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, je obvyklá cena definována takto:

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a průměrného zisku.

4.1.2 Určení obvyklé ceny

V souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je obvyklá cena předmětného pozemku určena porovnáním ze sjednaných cen.

Při určení obvyklé ceny je postupováno v souladu s ustanovením vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování (oceňovací vyhláška) takto:

- Z katastru nemovitostí jsou vybrány do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně 3 obdobné předměty na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění.
- Proveďte se srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění.
- Určí se základní jednotka pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Dále se určí rozdíly těchto parametrů mezi předmětem ocenění a obdobnými předměty, využitě pro ocenění.
- Proveďte se úprava sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětu ocenění jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně zdůvodněna.
- Z upravených sjednaných cen se pro provedení analýzy provede výběr se zdůvodněním a vyloučí se odlehlé údaje. Vyloučení se opět odůvodní.
- Z vyhodnoceného souboru upravených cen se určí obvyklá cena.
- V odpovědi na znaleckou otázku znalec uvede vlivy, které mohou na určenou obvyklou cenu působit a uvedení možnosti vzniku její odchylky od porovnávací hodnoty.

4.1.3 Obecně k metodě porovnání / ocenění porovnáním

Ocenění porovnáním – určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté ceny.

Pro porovnání jsou z důvodu výrazného vlivu lokality přednostně vybírány zejména nemovité věci v totožné lokalitě, jako jsou nemovité věci oceňované, v případě malého vzorku porovnávaných nemovitých věcí pak i ze vzdálenějšího okolí. Jednotlivé odlišnosti jsou pak pro samotný výpočet zohledněny formou koeficientů, upravujících rozdíl mezi vlastnostmi porovnávaných a oceňovaných nemovitých věcí.

Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací, který zohledňuje přesnost informace o kupní ceně, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou kupní cenu nebo cenu kupcem požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Pro ocenění dané věci nemovité je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných věcí nemovitých je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých srovnávacích nemovitých věcí odvozena obvyklá cena předmětu ocenění. Indexy odlišnosti u jednotlivých srovnávacích nemovitých věcí respektují jejich rozdíl oproti předmětu ocenění. Z takto získané hodnoty je následným statistickým vyhodnocením zjištěna hodnota průměrná, případně i hodnota minimální a maximální.

4.2. Výsledky analýzy dat

Pro určení obvyklé ceny znalec přistoupil k sestavení databáze realizovaných prodejů bytových domů v katastrálním území Staré Brno. Pro účely sestavení plnohodnotné databáze znalec v tomto případě využil server www.cuzk.cz, který poskytuje údaje z katastru nemovitostí a umožňuje náhled na nemovité věci s cenovými údaji, jejichž prodej byl realizován v letech 2014 – 2023. Znalec sestavil databázi se zaměřením na realizované prodeje bytových domů, přičemž k sestavení databáze pro porovnání byly prioritní tyto ukazatele:

- Zděné, vícepodlažní bytové domy/objekty bydlení
- Bytové domy situované v k.ú. Staré Brno v okolí ulice Pekařská
- Bytové domy k demolicí / celkové rekonstrukci, případně k realizaci nového záměru
- Bytové domy, jejichž prodej byl primárně realizován veřejnou dobrovolnou dražbou
- Bytové domy v památkové rezervaci
- Bytové domy bez výtahu
- Bytové domy bez vlastních parkovacích stání



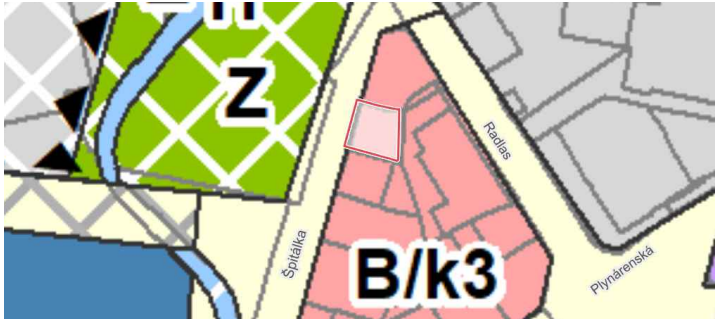
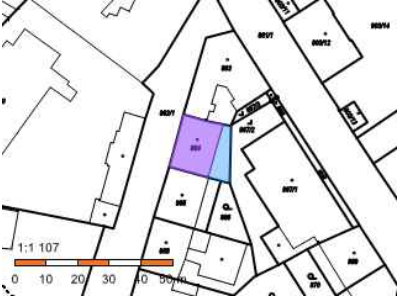

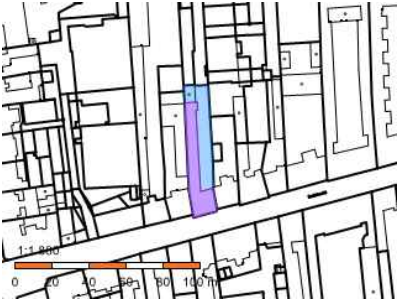
Započitatelná plocha srovnávacích nemovitostí je s ohledem na omezené informace v kupních vypočtena z veřejných mapových podkladů, stejným postupem jako započitatelná plocha předmětu ocenění.

Poznámka: Znalec má ve svém archivu částečné kopie kupních smluv z KN, které zahrnují cenový údaj a údaj o předmětu převodu.

4.2.1.1 Prodej bytových domů

1	<p>Prodej bytového domu 1 311 m²</p> <p>Kupní cena: 60 000 000 Kč Datum prodeje: 15. 07. 2021 Jednotková cena: 45 767 Kč/m² Počet nadzemních podlaží: 5 Započitatelná plocha: 1 311 m² Adresa: Anenská 9/9</p> <p>Popis: Pozemek parc. č. 1192, zastavěná plocha a nádvoří, na kterém stojí budova č.pop. 9, bytový dům, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 4137, pro katastrální území Staré Brno, obec Brno.</p> <p>Objekt po rekonstrukci před 10 a více lety.</p> <p>Smluvená kupní cena činí 60 000 000,- Kč.</p>	 
---	--	--

	<p>Připravovaný Územní plán města Brna:</p>  <p>Výšková úroveň zástavby 6 – 16 m</p>	
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-13760/2021-702</p>		
<p>2</p>	<p>Prodej bytového domu 1276 m²</p> <p>Kupní cena: 47 200 000 Kč Jednotková cena: 36 991 Kč/m² Započitatelná plocha: 1 276 m²</p> <p>Datum prodeje: 17. 03. 2023 Počet nadzemních podlaží: 5 Adresa: Bratislavská 268/80</p> <p>Popis: Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem nemovité věci - pozemku p. č. 15, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 432 m², jehož součástí je stavba - objekt k bydlení Bratislavská 268/80, v k. ú. Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město, zapsaného v katastru nemovitostí u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 10001.</p> <p>Objekt ke kompletní rekonstrukci.</p> <p>Smluvená kupní cena činí 47 200 000,- Kč.</p> <p>Připravovaný Územní plán města Brna:</p>  <p>Výšková úroveň zástavby 9 – 22 m</p>	  
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-3409/2023</p>		
<p>3</p>	<p>Prodej bytového domu 1 072 m²</p> <p>Kupní cena: 57 000 000 Kč Jednotková cena: 53 172 Kč/m² Započitatelná plocha: 1 072 m²</p> <p>Datum prodeje: 01. 02. 2022 Počet nadzemních podlaží: 4 Adresa: Plynárenská 320/10</p> <p>Popis: Pozemek parc. č. 882, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 320, objekt bydlení, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 832, pro katastrální území Zábrdovice, obec Brno.</p> <p>Prodej realizovaný před rekonstrukcí.</p>	

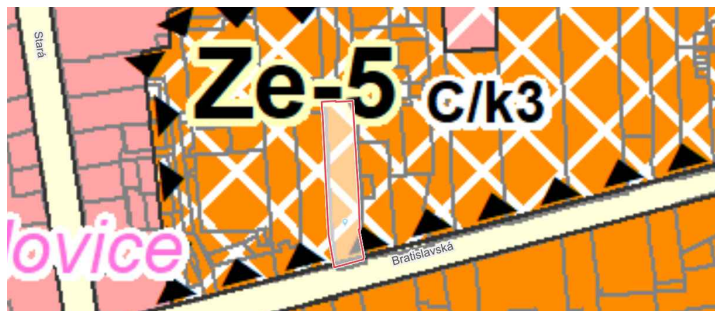
	<p>Smluvená kupní cena činí 57 000 000,- Kč.</p> <p>Připravovaný Územní plán města Brna:</p>  <p>Výšková úroveň zástavby 6 – 16 m</p>	 <p><i>Foto objektu po rekonstrukci, která proběhla následně po koupi.</i></p>
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-692/2022-702</p>		
<p>4</p>	<p>Prodej bytového domu 882 m²</p> <p>Kupní cena: 40 000 000 Kč Jednotková cena: 45 351 Kč/m² Započitatelná plocha: 882 m²</p> <p>Datum prodeje: 21. 12. 2021 Počet nadzemních podlaží: 5 Adresa: Špitálka 459/3</p> <p>Popis: Pozemek parc.č.864, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba s č.p. 459, objekt k bydlení, stojící na pozemku parc. č. 864, vše v k.ú.Zábrdovice, obec Brno.</p> <p>Objekt ke kompletní rekonstrukci.</p> <p>Smluvená kupní cena činí 40 000 000,- Kč.</p> <p>Připravovaný Územní plán města Brna:</p>  <p>Výšková úroveň zástavby 6 – 16 m</p>	 
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-28944/2021-702</p>		
<p>5</p>	<p>Prodej bytového domu 456 m²</p> <p>Kupní cena: 21 000 000 Kč Jednotková cena: 46 053 Kč/m² Započitatelná plocha: 456 m²</p> <p>Datum prodeje: 27. 04. 2020 Počet nadzemních podlaží: 3 Adresa: Bratislavská 215/31</p> <p>Popis: pozemek p. č. 180, o výměře 929 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 215, způsob využití: objekt k bydlení, v katastrálním území Zábrdovice, obci Brno, okresu Brno-město (dále jen „předmět převodu“), to vše jak stojí ke dni uzavření této smlouvy zapsáno na LV č. 486 pro katastrální území Zábrdovice, obec Brno, okres Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.</p>	

Dvorní křídlo bytového domu obsahuje nebytové prostory (uvažováno jako příslušenství).

Objekt ke kompletní rekonstrukci.

Vydraženo za cenu 21 000 000,- Kč.

Připravovaný Územní plán města Brna:



Výšková úroveň zástavby 6 – 16 m



Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-5752/2020-702

Prodej bytového domu 595 m²

Kupní cena: 39 000 000 Kč

Datum prodeje: 19. 02. 2020

Jednotková cena: 65 546 Kč/m²

Počet nadzemních podlaží: 2

Započitatelná plocha: 595 m²

Adresa: Hlinky 110/40

Popis: Pozemek parc. č. 682, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 110, objekt bydlení a dále pozemek parc.č. 683, včetně součástí a příslušenství, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 17, pro katastrální území Staré Brno, obec Brno.

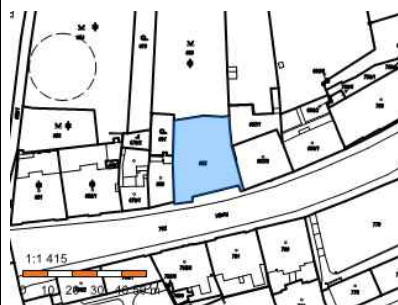
Objekt k demolici.

Smluvená kupní cena činí 39 000 000,- Kč.

6 Připravovaný Územní plán města Brna:



Výšková úroveň zástavby 6 – 16 m



Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-1398/2020-702

<p>Prodej bytového domu 2 784 m²</p> <p>Kupní cena: 115 000 000 Kč Datum prodeje: 19. 07. 2022 Jednotková cena: 41 307 Kč/m² Počet nadzemních podlaží: 5 Započitatelná plocha: 2 784 m² Adresa: Koliště 141/47</p> <p>Popis: Pozemek parc. č. 631/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 141, obč. vyb. a dále pozemek parc.č.683, včetně součástí a příslušenství, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Bmo-město, na listu vlastnictví č. 489, pro katastrální území Zábrdovice, obec Brno.</p> <p>Objekt před rekonstrukcí.</p> <p>7 Smluvená kupní cena činí 115 000 000,- Kč.</p> <p>Připravovaný Územní plán města Brna:</p>  <p>Výšková úroveň zástavby 9 – 22 m</p>	 
<p>Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: V-12948/2022-702</p>	
<p>Prodej bytového domu 3 118 m²</p> <p>Kupní cena: 131 000 000 Kč Datum prodeje: 11. 01. 2022 Jednotková cena: 42 014 Kč/m² Počet nadzemních podlaží: 3 Započitatelná plocha: 3 118 m² Adresa: Milady Horákové 17, 19</p> <p>Popis: Pozemek p.č. 3781, jehož součástí je stavba č.p. 1958, bytový dům a pozemku p.č. 3782, jehož součástí je stavba č.p. 1895, bytový dům, včetně součástí a příslušenství, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Bmo-město, na listu vlastnictví č. 10001, pro katastrální území Černá Pole, obec Brno.</p> <p>Objekt ke kompletní rekonstrukci/demolici.</p> <p>Vydraženo za cenu 131 000 000,- Kč.</p> <p>Připravovaný Územní plán města Brna:</p>	 



Výšková úroveň zástavby 9 – 22 m



Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: **V-1551/2022-702**

Prodej bytového domu 1036 m²

Kupní cena: 22 000 000 Kč
Jednotková cena: 42 471 Kč/m²
Započitatelná plocha: 1 036 m²

Datum prodeje: 05. 08. 2022
Počet nadzemních podlaží: 5
Adresa: Pellicova 633/11

Popis: Spoluvlastnický podíl id. 1/2 pozemku p.č. 1071, jehož součástí je stavba č.p. 633, objekt bydlení a pozemku p.č. 1070, včetně součástí a příslušenství, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 87, pro katastrální území Staré Brno, obec Brno.

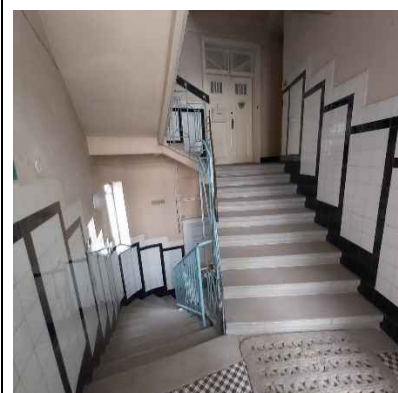
Objekt k rekonstrukci.

9 Vydraženo za cenu 22 000 000,- Kč.

Připravovaný Územní plán města Brna:



Výšková úroveň zástavby 9 – 22 m



Řízení, v rámci kterých byl k nemovitým věcem zapsán cenový údaj: **V-14102/2022-702**

Z uvedeného průzkumu nabízených prodejů je patrné, že jednotkové ceny bytových domů v katastrálním území Staré Brno a blízkém okolí se pohybovaly mezi lety 2020 - 2023 v rozmezí od 36 991 Kč/m² do 65 546 Kč/m.

4.2.1.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Ocenění porovnáním - část 1					
Č.	Lokalita (Město Brno)	Počet nadzemních podlaží	Stav	započítatelná plocha (m ²)	Jiné
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Pekařská 405/16</i>	<i>3</i>	<i>Ke kompletní rekonstrukci / přestavbě</i>	<i>1 255</i>	<i>viz popis výše</i>
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Anenská 9/9	5	Po rekonstrukci	1 311	2021
2	Bratislavská 268/80	5	Ke kompletní rekonstrukci	1 276	2023
3	Plynárenská 320/10	4	Před rekonstrukcí	1 072	2022
4	Špitálka 459/3	5	Ke kompletní rekonstrukci	882	2021
5	Bratislavská 215/31	3	Ke kompletní rekonstrukci / přestavbě	456	2020
6	Hlinky 110/40	2	Ke kompletní rekonstrukci / přestavbě / demolici	595	2020
7	Koliště 141/47	5	Před rekonstrukcí	2 784	2022
8	Milady Horákové 17, 19	3	Ke kompletní rekonstrukci / přestavbě / demolici	3 118	2022
9	Pellicova 633/11	5	Ke kompletní rekonstrukci	1 036	2022

4.2.1.3 Aplikované koeficienty

U jednotlivých srovnávacích objektů je stanoven index odlišnosti jako součin koeficientů úpravy K1 až K5.

KOEFICIENT ÚPRAVY NA VÝVOJ CEN NEMOVITÝCH VĚCÍ

Koeficient upravuje cenový údaj získaný z katastru nemovitostí s ohledem na vývoj cen nemovitých věcí v čase (Cenový index nemovitostí, HB index).

K1 KOEFICIENT ÚPRAVY NA POLOHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

Koeficient zohledňuje umístění nemovitých věcí v obci, a to zejména ve vztahu jejich polohy vzhledem k centru obce. Znalec hodnotí především atraktivitu lokality v rámci členění města, vliv technické a občanské vybavenosti oblasti a pracovní příležitosti. Neméně důležitá je poloha vzhledem k pohybu a koncentraci chodců; velmi výhodné jsou zejména křižovatky MHD, místa přestupu lidí cestujících do zaměstnání ap.

K2 KOEFICIENT ÚPRAVY NA VELIKOST NEMOVITÝCH VĚCÍ

Vliv celkové započítatelné plochy stavby (aplikace skutečnosti, že u pozemku s menší výměrou je zpravidla o něco málo vyšší cena než u stavby s větší výměrou). Obchodně lze na vliv koeficientu nahlédnout tak, že pokud kupujete něčeho více, máte jistou „slevu“. Na realitním trhu k datu ocenění se tato skutečnost projevuje v malé míře, protože pro určité záměry jsou rozsáhlejší komerční areály nutností, ty však oslovují jiné kupující, kteří na vyšší kupní ceny mají možnost dosáhnout.

V tomto koeficientu je však zohledněna zejména skutečnost, že při vyšším počtu rezidenčních prostor lze očekávat vyšší míru nákladů na správu, údržbu, zprostředkovatelské služby ze strany investora/vlastníka.

K3 KOEFICIENT ÚPRAVY NA STAVEBNĚ-TECHNICKÝ STAV

Koeficient porovnává stav objektů, a případnou nutnost investice do rekonstrukce či adaptace staveb.

K4 KOEFICIENT ÚPRAVY NA SOUČÁSTI A PŘÍSLUŠENSTVÍ

Koeficient zohledňuje existenci vedlejších staveb, venkovních úprav, liniových staveb či jiných staveb a vybavení, v rozsahu

dle kupní smlouvy.

K5 KOEFICIENT DLE ODBORNÉ ÚVAHY ZNALCE

Zvláštní zlepšující a zhoršující podmínky a odborné posouzení znalce. V tomto případě koeficient zejména zohledňuje potenciál využití nemovitostí z pohledu limitů, daných návrhem připravovaného ÚpmB. Znalec řeší možnou výškovou úroveň staveb, spojenou s možností nástavby, přístavby či v případě demolice - nového záměru na volném pozemku.

Ocenění porovnáním - část 2												
Č.	Cena. zaplacená Kč	Jednotk. cena Kč	K _{vc}	JC po red na pramen ceny Kč	K1	K2	K3	K4	K5	IO K1...K5	JC oceňovaného objektu Kč/m ²	
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	
1	60 000 000	45 767	1,147	52 494	1,02	1,00	1,30	1,05	1,05	1,46	36 000	
2	47 200 000	36 991	0,965	35 696	0,92	1,00	1,10	1,00	1,12	1,13	31 600	
3	57 000 000	53 172	1,006	53 467	0,93	1,00	1,20	1,00	1,00	1,12	47 700	
4	40 000 000	45 351	1,196	54 236	0,93	1,02	1,15	1,00	1,00	1,09	49 800	
5	21 000 000	46 053	1,284	59 113	0,94	1,04	1,10	1,20	1,00	1,29	45 800	
6	39 000 000	65 546	1,284	84 161	<i>Vzorek vyloučen pro extrémní hodnotu</i>							
7	115 000 000	41 307	0,961	39 692	0,98	0,92	1,15	1,00	1,12	1,16	34 200	
8	131 000 000	42 014	1,006	42 247	1,00	0,90	1,05	1,00	1,12	1,06	39 900	
9	22 000 000	42 471	0,976	41 443	1,04	1,00	1,10	1,00	1,12	1,28	32 400	
Celkem průměr										Kč/m²	39 700	

Porovnáním byla stanovena jednotková cena oceňovaného bytového domu ve výši 39 700 Kč/m². Při započitatelné ploše 1 255 m² činí porovnávací hodnota bytového domu 49 823 500,00 Kč.

Porovnávací hodnota bytového domu k datu ocenění činí.....49 823 500,00 Kč

5. ODDŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků

Na obvyklou cenu předmětné nemovitosti má rozhodný vliv:

- Objekt bydlení je situován v ulici Pekařská, k.ú. Staré Brno - lokalitě, s vyšší frekvencí průjezdu vozidel (vyšší hluk, znečištění ovzduší, prašnost).
- V krátké docházkové vzdálenosti historického centra města, občanské vybavenosti i zastávek MHD.
- Objekt je v havarijním stavu – podmáčené obvodové zdivo, trhliny a praskliny na nosných zdech i stropěch, prvky krátkodobé životnosti za její hranicí.
- Nutná celková rekonstrukce / přestavba / odstranění stavby a případná realizace nového záměru.
- BD obsahuje celkem 14 bytů o dispozici 1+1, 2+1 a dva nebytové prostory.
- Nedostatečné plochy pro parkování rezidentů.
- K dispozici uzavřený vnitroblok.
- Přístup do části bytů je řešen pomocí pavlače

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je uvedeno, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zároveň je zde však uvedeno, že „*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*“.

Při zohlednění této úvodní části definice obvyklé ceny je důvodné předpokládat, že při sjednání OC mezi kupujícím a prodávajícím dojde k dohodě o výši kupní ceny v částce, která bude do jisté míry zaokrouhlena.

S ohledem na výše uvedené zaokrouhlil znalec cenu stanovenou porovnáním v rozsahu, kterou považuje za odpovídající při cenových jednáních mezi oběma stranami.

Po zvážení všech kladů a záporů oceňované nemovité věci, vzhledem k cenové hladině obdobných bytových domů, poptávce na reálním trhu k datu ocenění po tomto segmentu trhu, určil znalec jako odpovídající obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí zaokrouhleně ve výši **49 800 000,00 Kč**.

5.2. Kontrola postupu

V rámci tohoto znaleckého posudku znalec vybral zdroje dat, ze kterých data vytvořil a sebral. Tyto data byly zpracovány, byla provedena jejich analýza a zformulovány výsledky – stanovena porovnávací hodnota. V následné interpretaci výsledků při zohlednění všech souvislostí a zásad znalec určil obvyklou cenu.

6. ZÁVĚR

6.1. Znalecký úkol

Úkolem podepsaného znalce je odpovědět na následující otázku:

Jaká je obvyklá cena nemovitých věcí - pozemku parc.č. 1124, jehož součástí je stavba č.pop. 405 (bydlení), včetně součástí a příslušenství, zapsáno na LV č. 10001, katastrální území Staré Brno, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

6.2. Odpověď na znalecký úkol

Obvyklá cena nemovitých věcí - pozemku parc.č. 1124, jehož součástí je stavba č.pop. 405 (bydlení), včetně součástí a příslušenství, zapsáno na LV č. 10001, katastrální území Staré Brno, obec Brno, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, za uvedených podmínek, k datu ocenění činí:

49 800 000,00 Kč (konečná cena)

(slovy: čtyřicet devět miliónů osm set tisíc korun českých)

6.3. Cena a DPH

Obvyklá cena, uvedená v kapitole 6.2. tohoto znaleckého posudku je **cenou konečnou**. A to bez ohledu na režim DPH, uplatňovaný při převodu nemovitostí.

Pro vyloučení pochybností se má za to, že v případě sjednání takovéto ceny mezi dvěma plátcí DPH /s úvahou DPH uplatnit/, uvedená cena se o DPH již nezvyšuje.

6.4. Podmínky správnosti závěru

Uvedená obvyklá cena je určena výhradně za níže uvedených podmínek:

- Nemovité věci nejsou zatíženy žádnou právní vadou (nevýhodným dlouhodobým nájemním vztahem, pachtovním, předkupním či jinou právní vadou), jež nebyly znalci sděleny a nejsou evidovány v KN.
- Napojení na inženýrské sítě je uvažováno v běžném rozsahu a přípojky IS jsou uvažovány jako funkční
- Cenové údaje získané z databáze kupních smluv z katastru nemovitostí, jsou údaje, které nebyly sjednány za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Znalec tyto údaje není schopen ověřit a pro ocenění vychází z premisy, že nebyly sjednány s vlivem uvedených skutečností.
- Přesnost učené obvyklé výše nájemného je dána v intencích, uvedených v kapitole 2.4. *Skutečnosti mající vliv na přesnost závěru*
- Ocenění je provedeno v cenové úrovni Q3/2023.

Konzultant nebyl přizván.

Pro vyúčtování byla sjednána smluvní odměna.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci nemovitostí a obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 048659/2023.

V Brně dne 29. 09. 2023



podpis znalce



otisk znalecké pečeti

PŘÍLOHY

1. Částečný výpis z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 10001 ke dni 11. 08. 2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2023 11:55:02

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

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610089 Staré Brno

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	44992785	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1124	651	zastavěná plocha a nádvoří		pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
Součástí je stavba: Staré Brno, č.p. 405, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1124				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístit, provozovat, udržovat dvě kotvy pro zavěšení příčného lanového převěsu trolejového vedení

Oprávnění pro

Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 64/151,
Pisárky, 60300 Brno, RČ/IČO: 25508881

Povinnost k

Parcela: 1124

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.05.2008.

V-9112/2008-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozsudek soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví 44 C 289/2005-539 ze dne 24.05.2018. Právní moc ke dni 13.06.2018. Vykonalné ke dni 26.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2018 15:20:31. Zápis proveden dne 24.07.2018.

V-14898/2018-702

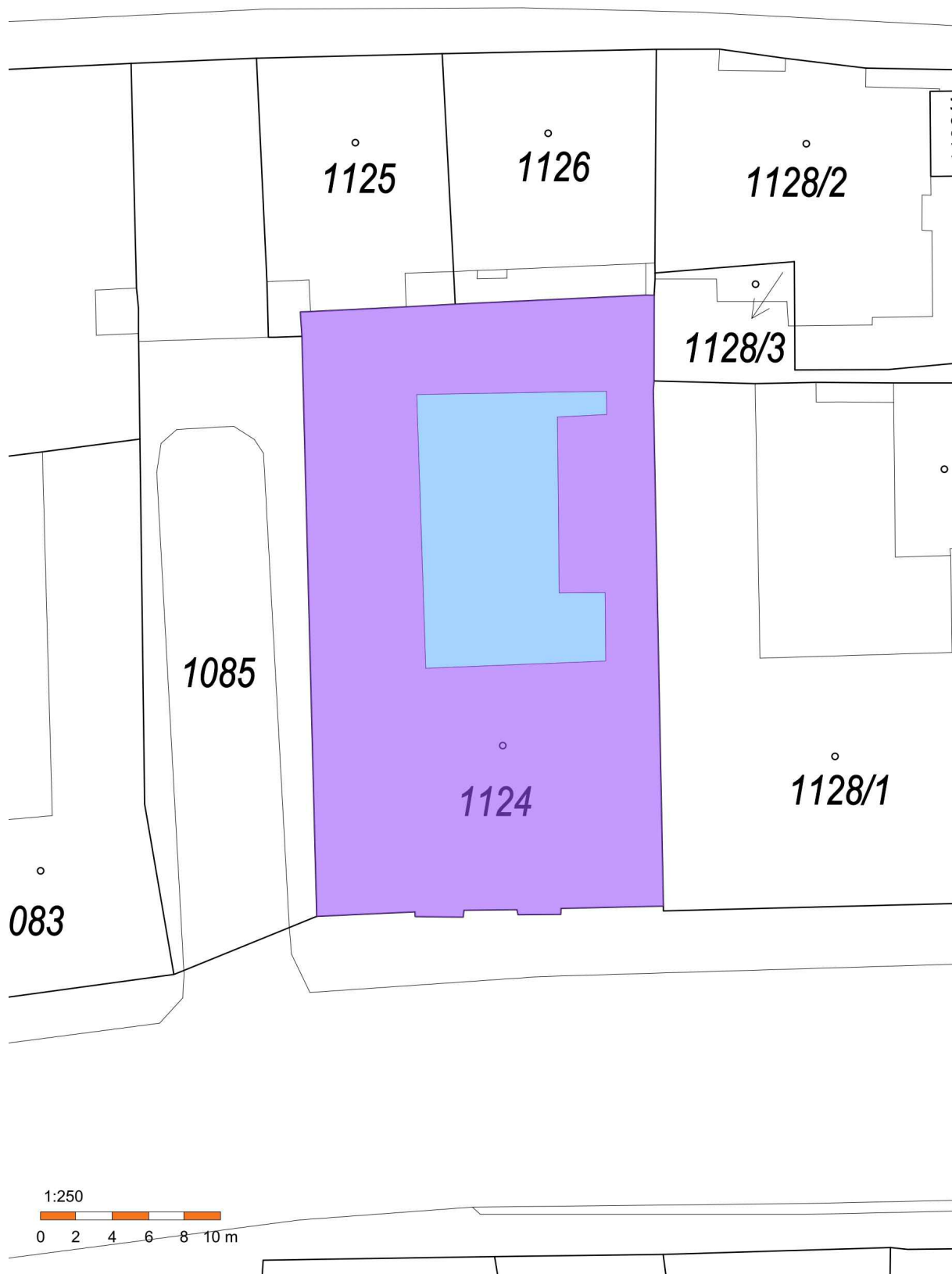
Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785
60200 Brno

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 1

2. Výřez z katastrální mapy

1084

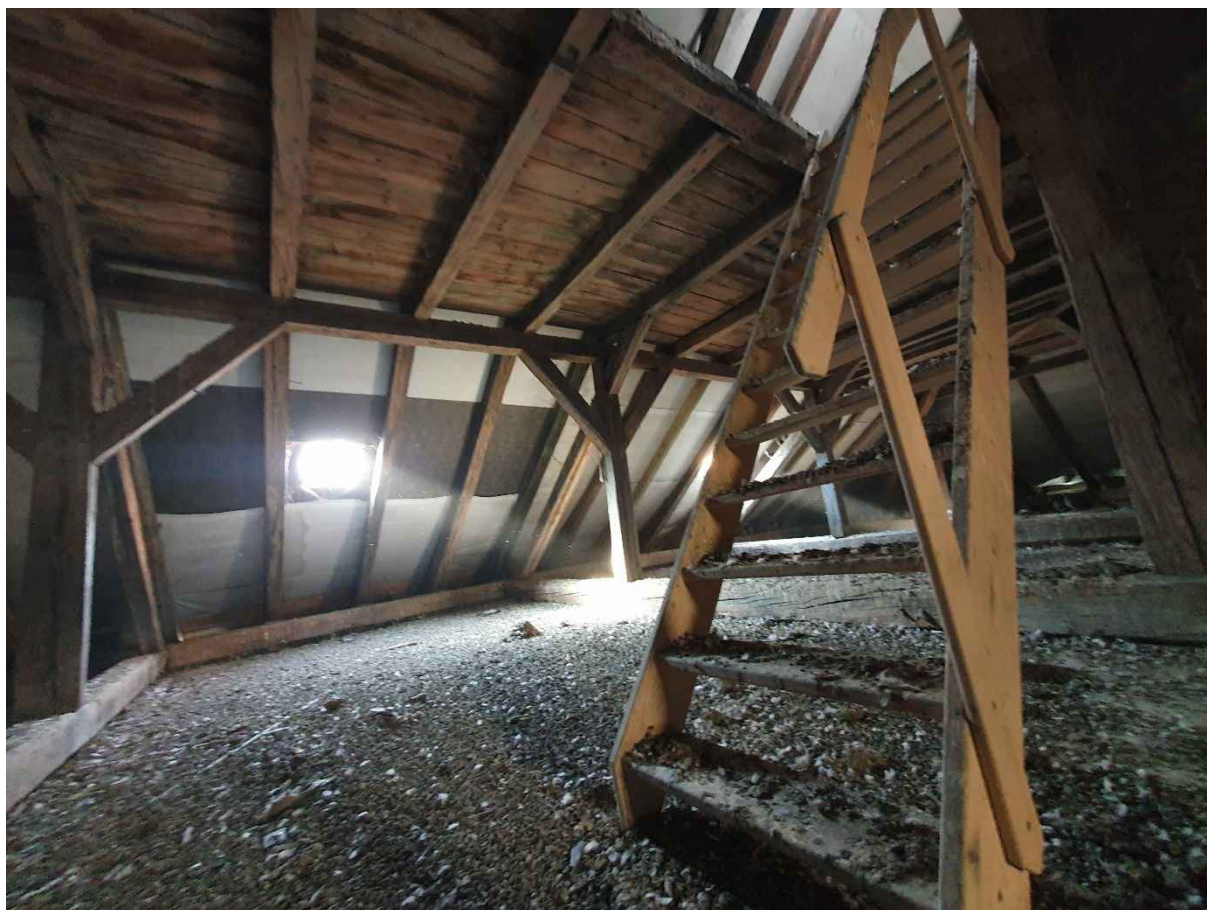


3. Fotodokumentace ze dne 05. 09. 2023

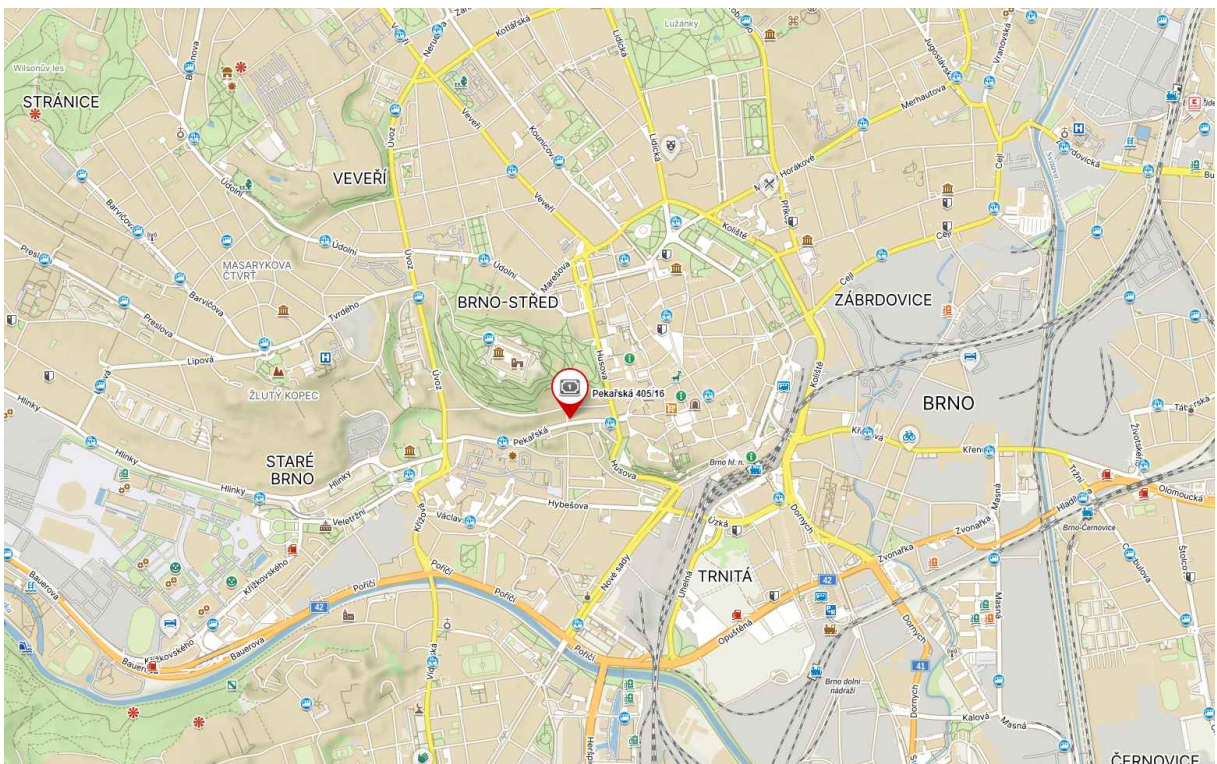
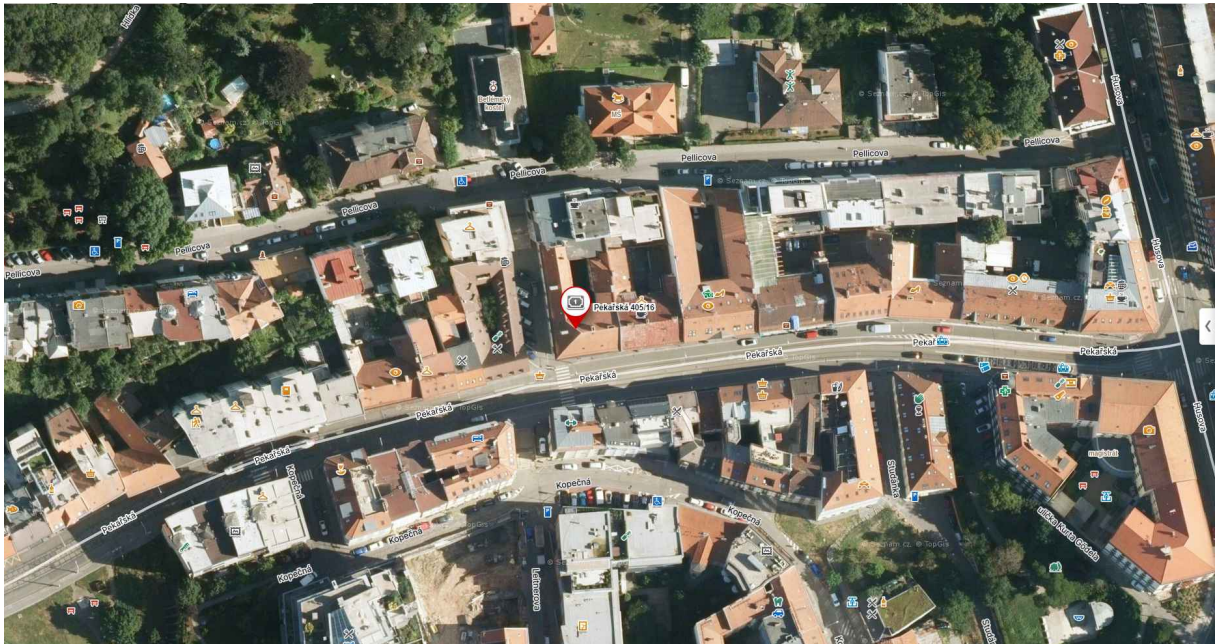








4. Mapa oblasti



5. Vývoj cen rezidenčních nemovitostí

	Mezičtvrtletní změna (%)		Index (Q1 2010 = 100)	Mezičtvrtletní změna (%)		Index (Q1 2010 = 100)	Mezičtvrtletní změna (%)		Index (Q1 2010 = 100)	Mezičtvrtletní změna (%)	
	Byty			Rodinné domy			Pozemky				
Q1/2020	3,3	156,4	13,4 %	2,7	144,2	10,4 %	2,9	168,2	15,8 %		
Q2/2020	2,5	160,3		1,9	146,9		2,9	173,1			
Q3/2020	3,6	166,1		2,2	150,1		3,7	179,5			
Q4/2020	2,9	170,9		2,8	154,3		3,2	185,2			
Q1/2021	3,8	177,4		3,2	159,2		5,2	194,8			
	Byty			Rodinné domy			Pozemky				
Q2/2020	2,5	160,3	14,8 %	1,9	146,9	12,9 %	2,9	173,1	18,7 %		
Q3/2020	3,6	166,1		2,2	150,1		3,7	179,5			
Q4/2020	2,9	170,9		2,8	154,3		3,2	185,2			
Q1/2021	3,8	177,4		3,2	159,2		5,2	194,8			
Q2/2021	3,8	184,1		4,2	165,9		5,5	205,5			
	Byty			Rodinné domy			Pozemky				
Q2/2021	3,8	184,1	21 %	4,2	165,9	19,9 %	5,5	205,5	23,9 %		
Q3/2021	5,0	193,3		4,8	173,9		5,1	215,9			
Q4/2021	5,0	203		4,6	181,9		5,7	228,2			
Q1/2022	5,4	214		4,7	190,4		5,6	240,9			
Q2/2022	4,1	222,8		4,5	198,9		5,7	254,6			
Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)		Index (Q1 2010=100)			Meziroční změna (%)					
Q2/2022	5,7		254,6			15,9%					
Q3/2022	4,8		266,8								
Q4/2022	4,5		278,8								
Q1/2023	3,8		289,4								
Q2/2023	2,0		295,2								

6. Vyjádření a stanoviska správců sítí



VYJÁDŘENÍ O EXISTENCI SÍTĚ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ společnosti CETIN a.s. („Vyjádření“)

A VŠEOBECNÉ PODMÍNKY OCHRANY SÍTĚ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ společnosti CETIN a.s. („Všeobecné podmínky ochrany SEK“)

toto Vyjádření a Všeobecné podmínky ochrany SEK je vydané dle ustanovení § 101 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, v účinném znění („Zákon o elektronických komunikacích“), a dle ustanovení § 161 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v účinném znění („Stavební zákon“), a dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění („Občanský zákoník“)

Číslo jednací: 853020/20

Číslo žádosti: 0120 986 165 („Žádost“)

Název akce („Stavba“)	Pekařská 16	
Důvod vydání Vyjádření („Důvod vyjádření“)	Informace o poloze sítě	
Žadatel	Statutární město Brno	
Stavebník	Statutární město Brno	
Zájmové území	Okres	Brno-město
	Obec	Brno
	Kat. území / č. parcely	Staré Brno
Platnost Vyjádření	14. 12. 2022 („Den konce platnosti Vyjádření“)	

Žadatel Žádostí určil a vyznačil Zájmové území, jakož i určil Důvod Vyjádření.

Na základě určení a vyznačení Zájmového území Žadatelem a na základě určení Důvodu Vyjádření vydává společnost CETIN a.s. následující Vyjádření:

Dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací (dále jen „SEK“) společnosti **CETIN a.s.**

- (I) Na Žadatelem určeném a vyznačeném Zájmovém území se vyskytuje SEK společnosti CETIN a.s.; a
- (II) Stavebník nebo jím pověřená třetí osoba je povinen řídit se Všeobecnými podmínkami ochrany SEK, které jsou nedílnou součástí Vyjádření; a
- (III) pro případ, že bude nezbytné přeložení SEK, zajistí vždy takové přeložení SEK její vlastník, společnost CETIN a.s. Stavebník, který vyvolal překládku SEK je dle ustanovení § 104 odst. 17 Zákona o elektronických komunikacích povinen uhradit společnosti CETIN a.s. veškeré náklady na nezbytné úpravy dotčeného úseku SEK, a to na úrovni stávajícího technického řešení; a
- (IV) pro účely přeložení SEK dle bodu (III) tohoto Vyjádření je Stavebník povinen uzavřít se společností CETIN a.s. Smlouvu o realizaci překládky SEK; a
- (V) Stavebník a/nebo Žadatel není oprávněn užít toto Vyjádření k podání jakékoliv žádosti o vydání jakéhokoliv správního rozhodnutí či jiného rozhodnutí majícího obdobný charakter.



Číslo jednací: 853020/20

Číslo žádosti: 0120 986 165

Vyjádření je platné pouze pro Zájmové území určené a vyznačené Žadatelem, jakož i pro Důvod Vyjádření stanovený a určený Žadatelem v Žádosti.

Vyjádření pozbývá platnosti i) dnem, kdy je Žadatelem a/nebo Stavebníkem použito k podání žádosti o vydání jakéhokoliv správního rozhodnutí či jiného rozhodnutí majícího obdobný charakter a/nebo dnem zahájení jakéhokoliv správního rozhodnutí či jiného rozhodnutí majícího obdobný charakter, ve kterém bylo Vyjádření použito, ii) uplynutím doby platnosti v tomto Vyjádření uvedené, iii) změnou rozsahu Zájmového území či změnou Důvodu Vyjádření uvedeného v Žádosti a/nebo iv) porušením Všeobecných podmínek ochrany SEK, to vše v závislosti na tom, která ze skutečností rozhodná pro pozbytí platnosti Vyjádření nastane nejdříve.

Společnost CETIN a.s. vydáním tohoto Vyjádření poskytla Žadateli pro Žadatelem určené a vyznačené Zájmové území veškeré informace o SEK dostupné společnosti CETIN a.s. ke dni podání Žádosti.

Ze strany společnosti CETIN a.s. může v některých případech docházet ke zpracování Vašich osobních údajů. Ke zpracování Vašich osobních údajů dochází vždy v souladu s platnými právními předpisy. Konkrétní zásady a podmínky zpracování osobních údajů společností CETIN a.s. jsou dostupné na <https://www.cetin.cz/zasady-ochrany-osobnich-udaju>.

V případě dotazů k Vyjádření kontaktujte prosím asistenční linku 238 461 111.

Přílohami Vyjádření jsou:

- *Všeobecné podmínky ochrany SEK*
- *Informace k vytyčení SEK ve vlastnictví společnosti CETIN a.s.*
- *Informace o možném napojení na SEK ve vlastnictví společnosti CETIN a.s.*
- *Situační výkres (obsahuje Zájmové území určené a vyznačené Žadatelem a výřezy účelové mapy SEK)*

Vyjádření vydala společnost **CETIN a.s.** dne: 14. 12. 2020.


CETIN a.s.
Českomoravská 2510/19, Libeň
190 00 Praha 9
DIČ: CZ04084063
102



Číslo jednací: 853020/20

Číslo žádosti: 0120 986 165

VŠEOBECNÉ PODMÍNKY OCHRANY SÍŤE ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ společnosti CETIN a.s.

1. PLATNOST VŠEOBECNÝCH PODMÍNEK

- i) Tyto Všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací (dále jen „**VPOSEK**“) tvoří součást Vyjádření (jak je tento pojem definován níže v článku 2 VPOSEK).
- ii) V případě rozporu mezi Vyjádřením a těmito VPOSEK mají přednost ustanovení Vyjádření, pokud není těmito VPOSEK stanoveno jinak.

2. DEFINICE

Níže uvedené termíny, jsou-li použity v těchto VPOSEK a uvozeny velkým písmenem, mají následující význam, není-li těmito VPOSEK a/nebo Příslušnými požadavky stanoveno výslovně jinak:

„**CETIN**“ znamená CETIN a.s. se sídlem Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9, IČO: 04084063, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spz. B 20623;

„**Den**“ je kalendářní den;

„**Kabelovod**“ podzemní zařízení sestávající se z tělesa Kabelovodu a kabelových komor, sloužící k zatahování kabelů a ochranných trubek;

„**Občanský zákoník**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění;

„**POS**“ je zaměstnanec společnosti CETIN, pověřený ochranou sítě, Zdeněk Procházka, tel.: 602 521 703, e-mail: zdenek.prochazka@cetin.cz;

„**Pracovní den**“ znamená Den, kromě soboty, neděle, a státních svátků a ostatních svátků ve smyslu zákona č. 245/2000 Sb., o státních svátcích, o významných dnech a o dnech pracovního klidu, v účinném znění;

„**Příslušné požadavky**“ znamená jakýkoli a každý příslušný právní předpis, vč. technických norem, nebo normativní právní akt veřejné správy či samosprávy, nebo jakékoli rozhodnutí, povolení, souhlas nebo licencí, včetně podmínek, které s ním souvisí;

„**Překládku**“ je stavba spočívající ve změně trasy vedení SEK ve vlastnictví CETIN nebo přemístění zařízení SEK ve vlastnictví CETIN; Stavebník, který Překládku vyvolal, je dle ustanovení § 104 odst. 17 Zákona o elektronických komunikacích povinen uhradit společnosti CETIN veškeré náklady na nezbytné úpravy dotčeného úseku SEK, a to na úrovni stávajícího technického řešení;

„**SEK**“ je síť elektronických komunikací ve vlastnictví CETIN;

„**Stavba**“ je stavba a/nebo činnost ve vztahu, k níž bylo vydáno Vyjádření, a je prováděna Stavebníkem a/nebo Žadatelem v souladu s Příslušnými požadavky, povolená příslušným správním rozhodnutím vydaným dle Stavebního zákona;

„**Stavebník**“ je osoba takto označená ve Vyjádření;

„**Stavební zákon**“ je zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu;

„**Vyjádření**“ je vyjádření o existenci sítě elektronických komunikací vydané společností CETIN dne 14. 12. 2020 pod č.j. 853020/20;

„**Zájmové území**“ je území označené Žadatelem a/nebo Stavebníkem v Žádosti;

„**Situační výkres**“ je výkres, který je přílohou Vyjádření a obsahuje Zájmové území určené a vyznačené Žadatelem v Žádosti a výřezy účelové mapy SEK;

„**Zákon o elektronických komunikacích**“ je zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, v účinném znění;

„**Žadatel**“ je osoba takto označená ve Vyjádření.

„**Žádost**“ je žádost, kterou Žadatel a/nebo Stavebník požádal CETIN o vydání Vyjádření.

3. PLATNOST A ÚČINNOST VPOSEK

Tyto VPOSEK jsou platné a účinné Dnem odeslání Vyjádření na i) adresu elektronické pošty Stavebníka a/nebo Žadatele uvedenou v Žádosti nebo ii) adresu pro doručení prostřednictvím poštovní přepravy uvedenou Stavebníkem a/nebo Žadatelem v Žádosti.

4. OBECNÁ PRÁVA A POVINNOSTI STAVEBNÍKA A/NEBO ŽADATELE

(i) Stavebník, Žadatel je výslovně srozuměn s tím, že SEK je veřejně prospěšným zařízením, byla zřízena ve veřejném zájmu a je chráněna Příslušnými požadavky.

(ii) SEK je chráněna ochranným pásmem, jehož rozsah je stanoven (a) ustanovením § 102 Zákona o elektronických komunikacích a/nebo (b) právními předpisy účinnými před Zákonem o elektronických komunikacích, není-li Příslušnými požadavky stanoveno jinak.

(iii) Stavebník, Žadatel nebo jím pověřená třetí osoba, je povinen při provádění Stavby nebo jiných prací, při odstraňování havárií a projektování staveb, řídit se Příslušnými požadavky, správnou praxí v oboru stavebnictví a technologickými postupy a je povinen učinit veškerá nezbytná opatření vyžadovaná Příslušnými požadavky k ochraně SEK před poškozením. Povinnosti dle tohoto odstavce má Stavebník rovněž ve vztahu k SEK, které se nachází mimo Zájmové území.

(iv) Při zjištění jakéhokoliv rozporu mezi údaji v Situačním výkresu, který je přílohou Vyjádření a skutečným stavem, je Stavebník a/nebo Žadatel povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději Den následující po zjištění takové skutečnosti, oznámit takovou skutečnost dohledovému centru společnosti CETIN na telefonní číslo +420 238 464 190.

(v) Stavebník, Žadatel nebo jím pověřená třetí osoba, je povinen každé poškození či krádež SEK bezodkladně, nejpozději Den následující po zjištění takové skutečnosti, oznámit takovou skutečnost dohledovému centru společnosti CETIN na telefonní číslo +420 238 464 190.

(vi) Bude-li Stavebník, Žadatel nebo jím pověřená třetí osoba na společnosti CETIN požadovat, aby se jako účastník správního řízení, pro jehož účely bylo toto Vyjádření vydáno, vzdala práva na odvolání proti rozhodnutí vydanému ve správním řízení, je oprávněn kontaktovat POS.

5. POVINNOSTI STAVEBNÍKA PŘI PŘÍPRAVĚ STAVBY

(i) Při projektování Stavby je Stavebník povinen zajistit, aby projektová dokumentace Stavby (i) zohledňovala veškeré požadavky na ochranu SEK vyplývající z Příslušných požadavků, zejména ze Zákona o elektronických komunikacích a Stavebního zákona, (ii) respektovala správnou praxi v oboru stavebnictví a technologické postupy a (iii) umožňovala, aby i po provedení a umístění Stavby dle takové projektové dokumentace byla společnost CETIN, jako vlastník SEK schopna bez jakýkoliv omezení a překážek provozovat SEK, provádět údržbu a opravy SEK.

(ii) Nebude-li možné projektovou dokumentaci zajistit některý, byť i jeden z požadavků dle předchozího odstavce (i) a/nebo umístění Stavby by mohlo způsobit, že nebude naplněn některý, byť i jeden z požadavků dle předchozího odstavce (i), vyvolá Stavebník Překládku.

(iii) Při projektování Stavby, která se nachází nebo je u ní zamýšlena, že se bude nacházet v ochranném pásmu radiových tras společnosti CETIN a překračuje výšku 15 m nad zemským povrchem, a to včetně dočasných objektů zařízení staveniště (jeřáby, konstrukce, atd.) je Stavebník povinen písemně kontaktovat POS za účelem získání konkrétního stanoviska a podmínek k ochraně radiových tras společnosti CETIN a pro určení, zda Stavba vyvolá Překládku. Ochranné pásmo radiových tras v šíři 50m je zakresleno do situačního výkresu, který je součástí tohoto Vyjádření.

VŠEOBECNÉ PODMÍNKY OCHRANY SÍŤE ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ společnosti CETIN a.s.

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9, Czech Republic, www.cetin.cz
zapsaná v Obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20623, IČ: 04084063, DIČ CZ04084063

1 / 2



Číslo jednací: 853020/20

Číslo žádosti: 0120 986 165

- (iv) Pokud se v Zájmovém území nachází podzemní silové vedení (NN) ve vlastnictví společnosti CETIN, je Stavebník povinen ve vztahu k projektové dokumentaci zajistit totéž, co je uvedeno pod písm (i) tohoto článku 5, přičemž platí, že Stavebník vyvolá Překládku v případech uvedených pod písm (ii) tohoto článku 5.
- (v) Stavebník je povinen při projektování Stavby, která je stavbou (a) zařízení silových elektrických sítí (VN, VVN a ZVVN) a/nebo (b) trakčních vedení, provést výpočet či posouzení rušivých vlivů na SEK, zpracovat ochranná opatření, to vše dle a v souladu s Příslušnými požadavky. Stavebník je povinen nejpozději třicet (30) Dnů před podáním žádosti o vydání příslušného správního rozhodnutí k umístění Stavby dle Stavebního zákona předat POS výpočet či posouzení rušivých vlivů na SEK a zpracovaná ochranná opatření.
- (vi) Je-li Stavba v souběhu s Kabelovodem, nebo Kabelovod kříží, je Stavebník povinen nejpozději ke Dni, ke kterému započne se zpracováním projektové dokumentace ke Stavbě, oznámit POS a projednat s POS (a) veškeré případy, kdy trajektorie podvrtná a protlaků budou vedeny ve vzdálenosti menší, než je 1,5 m od Kabelovodu a (b) jakékoliv výkopové práce, které budou nebo by mohly být vedeny v úrovni či pod úrovní Kabelovodu nebo kabelové komory.
- (vii) Je-li Stavba umístěna nebo má být umístěna v blízkosti Kabelovodu, ve vzdálenosti menší, než jsou 2 m nebo kříží-li Stavba Kabelovod ve vzdálenosti menší, než je 0,5 m nad nebo kdekoliv pod Kabelovodem, je Stavebník povinen předložit POS k posouzení zakreslení Stavby v příčných řezech, přičemž do příčného řezu je Stavebník rovněž povinen zakreslit profil kabelové komory.

6. POVINNOSTI STAVEBNÍKA PŘI PROVÁDĚNÍ STAVBY

- (i) Stavebník je před započítím jakýchkoliv zemních prací ve vztahu ke Stavbě povinen vytyčit trasu SEK na terénu dle Příslušných požadavků a dle Stavebního zákona. S vytyčenou trasou SEK je Stavebník povinen seznámit všechny osoby, které budou anebo by mohly zemní práce ve vztahu ke Stavbě provádět. V případě porušení této povinnosti bude Stavebník odpovědný společností CETIN za náklady a škody, které porušením této povinnosti společností CETIN vzniknou a je povinen je společností CETIN uhradit.
- (ii) Pět (5) Pracovních dní před započítím jakýchkoliv prací ve vztahu ke Stavbě je Stavebník povinen oznámit společností CETIN, že zahájí práce či činnosti ve vztahu ke Stavbě. Písemné oznámení dle předchozí věty zašle Stavebník na adresu elektronické pošty POS a bude obsahovat minimálně číslo jednací Vyjádření a kontaktní údaje Stavebníka.
- (iii) Stavebník je povinen zabezpečit a zajistit SEK proti mechanickému poškození, a to zpravidla dočasným umístěním silničních betonových panelů nad kabelovou trasou SEK. Do doby, než je zajištěna a zabezpečena ochrana SEK proti mechanickému poškození, není Stavebník oprávněn přejíždět vozidly nebo stavební mechanizací kabelovou trasu SEK. Při přepravě vysokých nákladů nebo při projíždění stroji, vozidly či mechanizací pod nadzemním vedením SEK je Stavebník povinen prověřit, zda výška nadzemního vedení SEK je dostatečná a umožňuje spolehlivý a bezpečný způsob přepravy nákladu či průjezdu stroji, vozidel či mechanizace.
- (iv) Při provádění zemních prací v blízkosti SEK je Stavebník povinen postupovat tak, aby nedošlo ke změně hloubky uložení nebo prostorového uspořádání SEK. V místech, kde SEK vystupuje ze země do budovy, rozváděče, na sloup apod. je Stavebník povinen vykonávat zemní práce se zvýšenou mírou opatrnosti, výkopové práce v blízkosti sloupů nadzemního vedení SEK je Stavebník povinen provádět v takové vzdálenosti od sloupu nadzemního vedení SEK,

kteřá je dostatečná k tomu, aby nedošlo nebo nemohlo dojít k narušení stability sloupu nadzemního vedení SEK. Stavebník je povinen zajistit, aby jakoukoliv jeho činností nedošlo bez souhlasu a vědomí společnosti CETIN (a) ke změně nivelety terénu, a/nebo (b) k výsadbě trvalých porostů, a/nebo (c) ke změně rozsahu a změně konstrukce zpevněných ploch. Pokud došlo k odkrytí SEK, je Stavebník povinen SEK po celou dobu odkrytí náležitě zabezpečit proti provedení, poškození a odcizení.

- (v) Zjistí-li Stavebník kdykoliv během provádění prací ve vztahu ke Stavbě jakýkoliv rozpor mezi údaji v projektové dokumentaci a skutečností, je povinen bezodkladně přerušit práce a oznámit zjištěný rozpor na adresu elektronické pošty POS. Stavebník není oprávněn pokračovat v pracích ve vztahu ke Stavbě do doby, než získá písemný souhlas POS s pokračováním prací.
- (vi) Stavebník není bez předchozího písemného souhlasu společnosti CETIN oprávněn manipulovat s kryty kabelových komor, jakkoliv zakrývat vstupy do kabelových komor, a to ani dočasně, vstupovat do kabelových komor, jakkoliv manipulovat s případně odkrytými prvky SEK či s jakýmkoliv jiným zařízením se SEK souvisejícím. Rovněž bez předchozího písemného souhlasu společnosti CETIN není Stavebník oprávněn umístit nad trasou Kabelovodu jakoukoliv jinou síť technické infrastruktury v podélném směru.
- (vii) Byla-li v souladu s Vyjádřením a těmito VPOSEK odkryta SEK je Stavebník povinen tři (3) Pracovní dny před zakrytím SEK písemně oznámit POS zakrytí SEK a vyzvat ho ke kontrole před zakrytím. Oznámení Stavebníka dle předchozí věty musí obsahovat minimálně předpokládaný Den zakrytí, číslo jednací Vyjádření a kontaktní údaje Stavebníka. Stavebník není oprávněn provést zakrytí do doby, než získá písemný souhlas POS se zakrytím.

7. ROZHODNÉ PRÁVO

Vyjádření a VPOSEK se řídí českým právem, zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o elektronických komunikacích a Stavebním zákonem. Veškeré spory z Vyjádření či VPOSEK vyplývající budou s konečnou platností řešeny u příslušného soudu České republiky.

8. PÍSEMNÝ STYK

Písemným stykem či pojmem „písemně“ se pro účely Vyjádření a VPOSEK rozumí předání zpráv jedním z těchto způsobů:

- v listinné podobě;
- e-mailovou zprávou s uznávaným elektronickým podpisem dle zák. č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, v účinném znění; a/nebo e-mailovou zprávou zaslouanou na adresu POS;

9. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- (i) Stavebník, Žadatel nebo jím pověřená třetí osoba je počínaje Dnem převzetí Vyjádření povinen užít informace a data uvedená ve Vyjádření pouze a výhradně k účelu, pro který mu byla tato poskytnuta. Stavebník, Žadatel nebo jím pověřená třetí osoba není oprávněn informace a data rozmnožovat, rozšiřovat, pronajímat, půjčovat či jinak umožnit jejich užívání třetí osobou bez předchozího písemného souhlasu společnosti CETIN.
- (ii) Pro případ porušení kterékoli z povinností Stavebníka, Žadatele nebo jím pověřené třetí osoby, založené Vyjádřením /nebo těmito VPOSEK je Stavebník, Žadatel či jím pověřená třetí osoba odpovědný za veškeré náklady a škody, které společností CETIN vzniknou porušením povinností Stavebníka, Žadatele nebo jím pověřené třetí osoby.



Číslo jednací: 853020/20

Číslo žádosti: 0120 986 165

Informace o možném napojení na SEK ve vlastnictví společnosti CETIN a.s.

CETIN a.s. („CETIN“) poskytuje dle ustanovení § 161 odst. 1 Stavebního zákona tyto informace o podmínkách napojení Stavby a/nebo budovy označené v Žádosti na již existující SEK:

- (i) specifické podmínky napojení Stavby a/nebo budovy označené v Žádosti na již existující SEK Vám za společnost CETIN poskytne Novák Radek, Mariánské náměstí 617 Brno, e-mail: radek.novak@cetin.cz („**Kontaktní osoba CETIN**“). Kontaktní osoba CETIN pro Vás bude koordinátorem případného napojení Stavby a/nebo budovy označené v Žádosti na již existující SEK, zejména poskytne informace o technickém řešení napojení a stanoví přípojný bod na již existující SEK;
- (ii) předpokladem pro napojení Stavby a/nebo budovy označené v Žádosti na již existující SEK je získání veškerých povolení a souhlasů vyžadovaných platnými právními předpisy pro vybudování té části SEK, která je nezbytná pro napojení Stavby a/nebo budovy označené v Žádosti na již existující SEK, je-li takových povolení a souhlasů dle platných právních předpisů pro vybudování SEK třeba, a rovněž splnění veškerých technických podmínek pro napojení na již existující SEK;

Další pro Vás užitečné informace k napojení na SEK ve vlastnictví společnosti CETIN a.s.:

- pokud Vaše Stavba bude umístována na základě správního rozhodnutí, doporučujeme žádost o vydání takového správního rozhodnutí podat tak, aby žádost obsahovala rovněž stavbu přípojky k SEK;
- doporučujeme stavbu přípojky k SEK v žádosti o vydání správního rozhodnutí označit jako stavební objekt - „SO trasa SEK společnosti CETIN a.s.“;
- trasu přípojky k SEK a místo napojení přípojky k SEK na již existující SEK společnosti CETIN a.s. konzultujte prosím s Kontaktní osobou CETIN;
- v případě, že jste dali na naše doporučení, a Vaše žádost o vydání správního rozhodnutí k umístění Stavby obsahovala rovněž stavbu přípojky k SEK, informujte Kontaktní osobu CETIN o nabytí právní moci správního rozhodnutí vydaného na Stavbu a stavbu přípojky k SEK, společnost CETIN a.s. se s Vámi dohodne na postoupení práv a povinností vyplývajících ze správního rozhodnutí na stavbu přípojky k SEK a zajistí výstavbu přípojky k SEK;
- stavíte-li budovu a/nebo je-li budova podstatně rekonstruována, mějte na paměti, že taková budova musí být vybavena fyzickou infrastrukturou uvnitř budovy, která umožní zavedení sítě elektronických komunikací až do koncového bodu sítě v prostoru budovy, který užívá koncový uživatel, budova musí být vybavena přístupovým bodem budovy - upozorňujeme, že se jedná o požadavky stanovené právním předpisem, zákonem č. 194/2017 Sb., o opatřeních ke snížení nákladů na zavádění vysokorychlostních sítí elektronických komunikací a o změně některých souvisejících zákonů, v účinném znění;
- doporučujeme provést přípravu budovy na následné vybudování vnitřních komunikačních rozvodů (např. trubkováním ve zdivu) nebo vybudovat vlastní komunikační rozvody umožňující napojení k SEK;
- stavíte-li budovu, mějte na paměti, že tato musí umožňovat vstup silnoproudých a komunikačních kabelů do budovy, umístění rozvodných skříní a provedení vnitřních silnoproudých a komunikačních rozvodů až ke koncovým bodům sítě. Vnitřní komunikační rozvody musí splňovat požadavky na zabezpečení proti zneužití;
- společnost CETIN a.s. Vám nabízí zhotovení typového projektu pro realizaci vnitřních rozvodů, koncového bodu sítě a řešení vstupu vedení SEK ke koncovému bodu sítě. Máte-li o zhotovení takového typového projektu zájem, prosím obraťte se na Kontaktní osobu CETIN, dohodne se s Vámi vše potřebné.

Požadujete-li jakékoliv další informace o možném napojení Stavby a/nebo budovy označené v Žádosti na již existující SEK, prosíme kontaktujte Kontaktní osobu CETIN.

A zde www.zrychlujemecesko.cz můžete zjistit, jak je lokalita, kterou jste označil v Žádosti pokryta SEK ve vlastnictví CETIN, jakou rychlost připojení SEK umožňuje, a jak takové připojení můžete získat.



Číslo jednací: 853020/20

Číslo žádosti: 0120 986 165

Informace k vytyčení SEK

V případě požadavku na vytyčení SEK společnosti CETIN se, prosím, obraťte na společnosti uvedené níže:

CETIN a.s. - středisko Morava jih

se sídlem: Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9
IČ: 04084063 DIČ: CZ04084063
kontakt: tel: 238462177 obslužná doba po-pa 7 - 15 hod

Vegacom, a.s. - výhradní dodavatel společnosti CETIN a.s.

se sídlem: Holzova 14, 628 00 Brno
IČ: 25788680 DIČ: CZ25788680
kontakt: Luboš Bodzík, mobil: 603855439, e-mail: bodzik@vegacom.cz

CONTENT, s.r.o.

se sídlem: Karlov 1246, 594 01 Velké Meziříčí, pobočka: Okružní 28/18, 591 01 Žďár nad Sázavou
IČ: 63492164 DIČ: CZ63492164
kontakt: Martin Kalina, tel/fax: 566521721, mobil: 77702117, e-mail: kalina@content-vm.cz, vytycenisiti@seznam.cz

InfoTel

se sídlem: Brno, Novolíšeňská 18, PSČ: 628 00
IČ: 46981071 DIČ: CZ46981071
kontakt: Petr Košťál, mobil: 723350887, e-mail: petr_kostal@infotel.cz

Jiří Novotný, Montáž, údržba a servis tel.sítí - okr. Třebíč, Znojmo

se sídlem: Akad. Práta 524, 675 55 Hrotovice, okr. Třebíč
IČ: 72377259 DIČ:
kontakt: Jiří Novotný, tel.: 568860888, mobil: 777318588, e-mail: novotny.hrotovice@seznam.cz

Josef Joura

se sídlem: Okřešice 53, okres Třebíč, 674 01
IČ: 88282091 DIČ: CZ6312180820
kontakt: Josef Joura, mobil: 602578674, e-mail: josefjoura@seznam.cz

Karel Horský

se sídlem: Poličská 877/36, 568 02 Svitavy - Předměstí
IČ: 01377841 DIČ:
kontakt: Karel Horský, mobil: 602 483 023, e-mail: k.horsky.sy@gmail.com

Radim Zabloužil

se sídlem: Tábor 2356/28a, 602 00 Brno - Žabovřesky
IČ: 74899589 DIČ: CZ6210151585
kontakt: Radim Zabloužil, mobil: 602760276, e-mail: radim.zablouzil@seznam.cz

SiteL, spol. s r.o., oblast Brno

se sídlem: Vinohradská 74, 618 00 Brno-Černovice
IČ: 44797320 DIČ: CZ 44797320
kontakt: Vladimír Holík, mobil: 602171192, e-mail: vholik@siteL.cz



Číslo jednací: 853020/20

Číslo žádosti: 0120 986 165

STRATEL

se sídlem: Na březině 340 Rozdrojovice, 664 34 Brno-venkov

IČ: 26259427

DIČ: CZ26259427

kontakt: Daniel Stráský, tel/fax: 546221222, mobil: 602770022, e-mail: stratel@stratel.cz

TEMO Brno s.r.o

se sídlem: Hutařova 21, 612 00 Brno

IČ: 49436821

DIČ:

kontakt: Milan Král, tel.: 541216221, fax: 541213221, mobil: 602544583, e-mail: vytycenio2@centrum.cz

UniCab, s.r.o.,

se sídlem: Švehlova 44, 664 00 Šlapanice

IČ: 26961873

DIČ: CZ26961873

kontakt: Dita Schulzová, tel.: 548220344, e-mail: unicab@unicab.cz

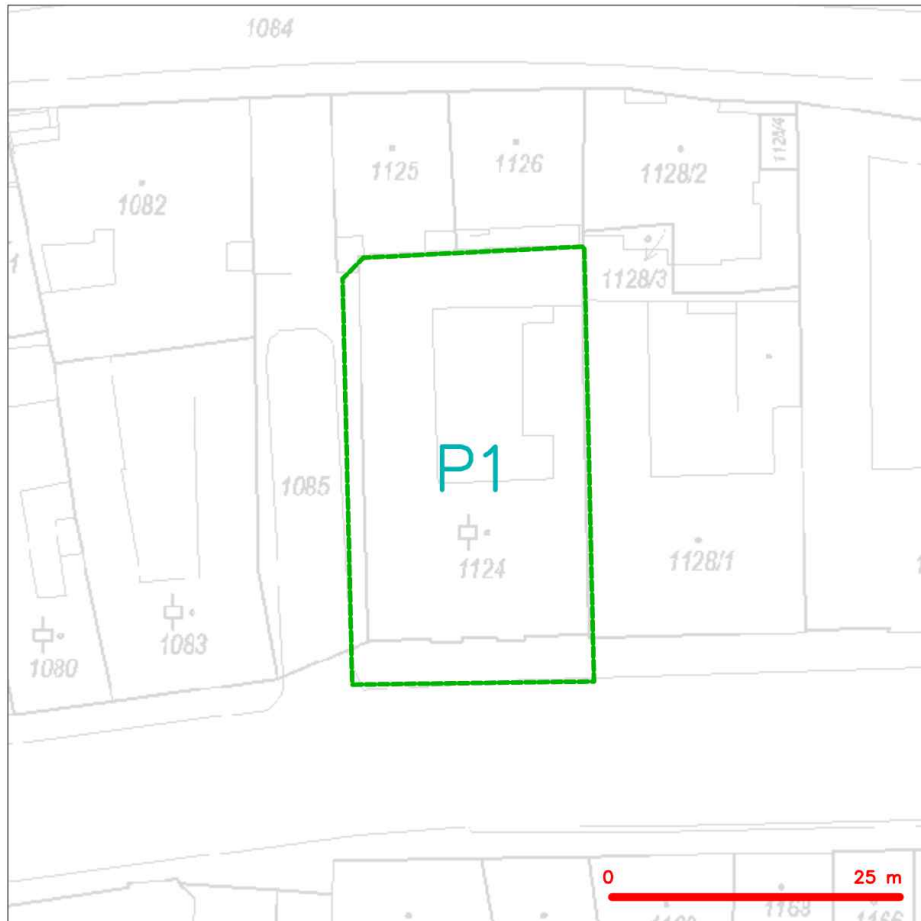


(tiskový formát A4)

Příloha k Vyjádření č.j.: 853020/20

Číslo žádosti: 0120 986 165

SITUAČNÍ VÝKRES - ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ



LEGENDA

----- hranice zájmového území k vyjádření


CETIN a.s.
Českomoravská 2510/19, Libeň
190 00 Praha 9
DIČ: CZ04084063
102

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9, Czech Republic, www.cetin.cz
zapsaný v Obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20623, IČ: 04084063, DIČ CZ04084063

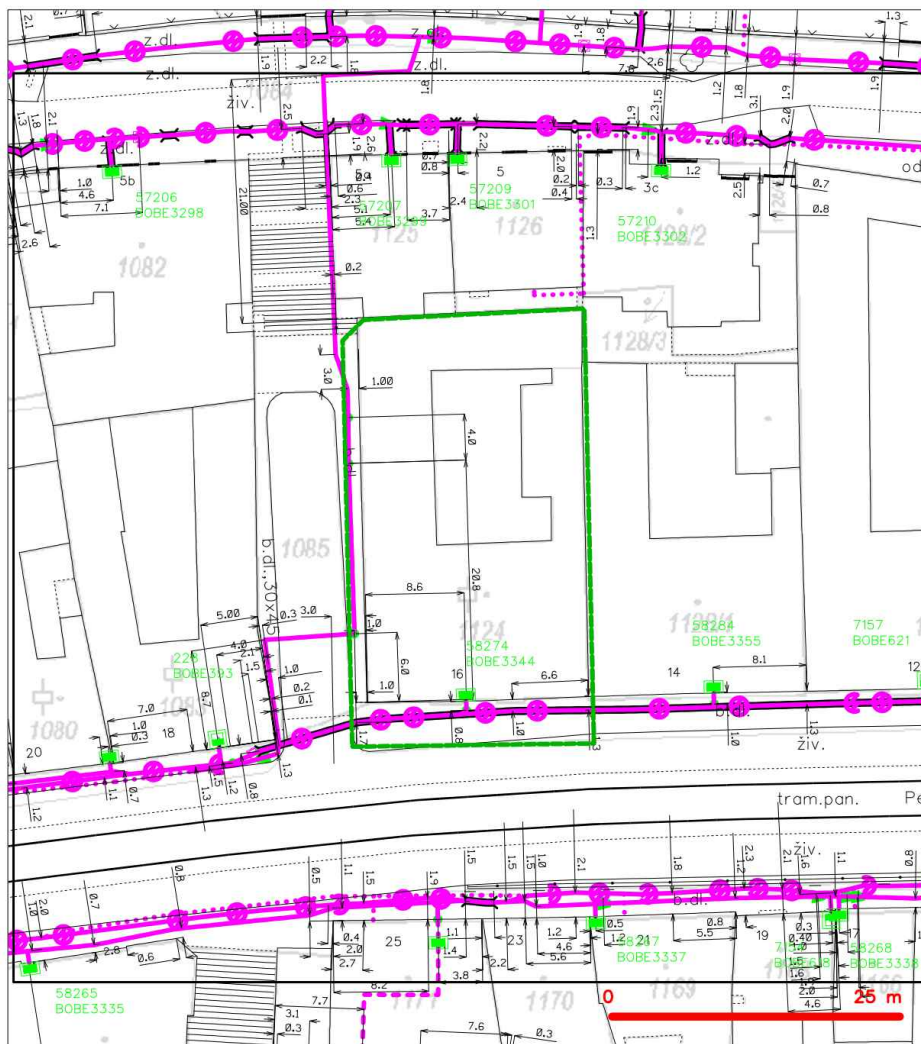


(tiskový formát A4)

Příloha k Vyjádření č.j.: 853020/20

Číslo žádosti: 0120 986 165

SITUAČNÍ VÝKRES - POLYGON 1



LEGENDA

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | hranice zájmového území k vyjádření | | nezaměřený průběh optického kabelu, HDPE trubky nebo souběh optického a metalického kabelu |
| | NV přípojka, území s NV přípojkou CETIN | | radové sítě, ochranné pásmo radové sítě |
| | zaměřený průběh metalického kabelu | | podzemní sítě |
| | zaměřený průběh optického kabelu, HDPE trubky nebo souběh optického a metalického kabelu | | napravovaná sítě |
| | nezaměřený průběh metalického kabelu | | podzemní sítě cizí |
| | podzemní sítě cizí | | sítě s NV |
| | | | kollektor, kabelovod |

CETIN a.s., Čáslavská 2510/10, Libeň, 190 00 Praha 9, Czech Republic, www.cetin.cz
 zapsaný v Obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20623, IČ: 04984063, DIČ CZ04984063



E.ON Distribuce, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice

Statutární město Brno
Bronislava Veselá
Dominikánské náměstí 196/1
60200 Brno

Brno, 14.12.2020

**Vyjádření o existenci zařízení distribuční soustavy (elektrická síť)
ve vlastnictví E.ON Distribuce, a.s. a podmínkách práce v jeho blízkosti.**

Investor stavby: Statutární město Brno
Název stavby: Pekařská 16, Brno
Místo stavby: KÚ Staré Brno (610089), žadatelem vyznačené zájmové
území

Toto vyjádření slouží pro informaci o stávajícím elektrickém zařízení
distribuční soustavy vlastněném a provozovaném společností E.ON
Distribuce, a.s. a **není vyjádřením pro územní a stavební řízení.**

V zájmovém území výše uvedené stavby se nachází:

Podzemní vedení NN

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 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy
v energetických odvětvích, v platném znění.

Souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční
soustavy uděluje E.ON Distribuce, a.s. (dále jen ECD). S podáním žádosti o
souhlas, prosím, předložte projektovou dokumentaci stavby s podrobným
zákresem a okótováním umístění stavby v ochranném pásmu. Žádost můžete
podat elektronicky na www.eon-distribuce.cz – **Souhlas s činností a
stavbou v ochranném pásmu.**

Kontakty na správce zařízení jsou uvedeny v závěru tohoto vyjádření.

Dovolu, abychom Vás upozornili, že při provádění zemních nebo jiných
prací, které mohou ohrozit předmětné distribuční a sdělovací zařízení, jste
povinni dle zákona č. 309/2006 Sb. a nařízení vlády č. 591/2006 Sb. učinit
veškerá opatření, aby nedošlo ke škodám na výše uvedeném zařízení, na
majetku nebo na zdraví osob elektrickým proudem, zejména tím, že zajistíte:

E.ON Distribuce, a.s.
Poskytování informací k
sítím
Hády 968/2
614 00 Brno
www.eon-distribuce.cz
Bronislava Kousalíková
T +420-54514-1250
[bronislava.kousalikova@e
on.cz](mailto:bronislava.kousalikova@eon.cz)
Naše značka
B6941-26085971

Sídlo společnosti:
F.A. Gerstnera 2151/6
České Budějovice 7
370 01 České Budějovice
Společnost je zapsána
v Obchodním rejstříku
vedeném Krajským soudem
v Českých Budějovicích,
oddíl B., vložka 1772
IČ: 280 85 400
DIČ: CZ28085400

Číslo žádosti: 26085971

1 / 3



1. Objednání přesného vytyčení distribuční sítě (trasy kabelu) v terénu a to nejméně 14 dnů před zahájením prací v blízkosti podzemního kabelového vedení. V případě, že nebude možné trasu kabelu bezpečně určit pomocí vytyčovacího zařízení, je investor zemních prací povinen pro jednoznačné stanovení jeho polohy provést na určených místech a v nezbytném rozsahu ruční odkrytí kabelu podle pokynů zaměstnanců ECD. **Vytyčení kabelů VN, NN zajistí Ivana Peclová Zelinková**, tel.: 54514-1244, email: ivana.zelinkova@eon.cz.
2. Provádění zemních prací v ochranném pásmu kabelového vedení výhradně klasickým ručním náradím bez použití jakýchkoli mechanismů s nejvyšší opatrností, nebude-li provozovatelem zařízení stanoveno jinak.
3. Výkopové práce v blízkosti nadzemního vedení NN budou prováděny tak, aby nedošlo k narušení stability podpěrných bodů a uzemňovací soustavy, nebo nebyl jinak ohrožen provoz zařízení a bezpečnost osob. Zároveň požadujeme dodržovat platná ustanovení norem ČSN EN 50 110-1.
4. Při provádění stavebních prací nesmí dojít k poškození a znepřístupnění zařízení distribuční soustavy.
5. Ohlášení jakéhokoliv poškození distribučního a sdělovacího zařízení na telefonním čísle Poruchové služby **800 22 55 77**.

Kontakty správců zařízení:

VN+NN:

Regionální správa, **Tomáš Ludva**, tel.: 54514-1422,
email: tomas.ludva@eon.cz

Vyjádření má platnost do 14.12.2022.

Upozorňujeme Vás na možnou polohovou odchylku vedení v příložené situaci s informativním zákresem sítě

Do příložené a námi orazítované situace jsme **informativně** zakreslili:

- zeleně plně podzemní vedení NN
- zeleně čárkovaně nadzemní vedení NN
- polygon s černým obrysem podzemní chránička
- fialově plně zrušené podzemní vedení

Při vytyčení trasy zařízení i ke kontrole před záhozem a ke všem dalším souvisejícím jednáním předložte, prosím, toto vyjádření.

Vyjádření nenahrazuje a neuvádí připojovací podmínky. V případě, že požadujete připojení nového odběrného místa či změnu příkonu, můžete



podat žádost elektronicky na www.eon-distribuce.cz.

S přátelským pozdravem

E.ON Distribuce, a.s.

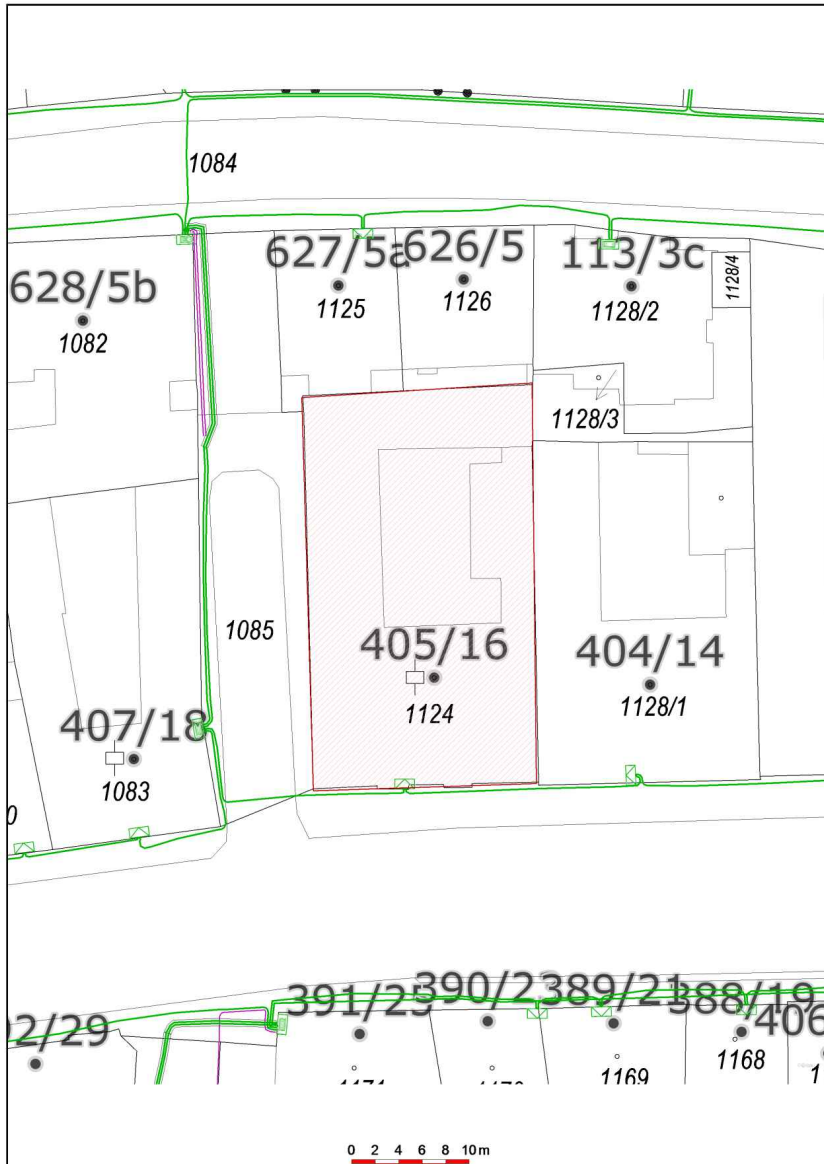
e-on
E.ON Distribuce, a.s.
F. A. Gerstnera 2151/6
České Budějovice 7
370 01 České Budějovice

Příloha: Orazítkovaná situace s informativním zákresem sítí

Číslo žádosti: 26085971

3 / 3

Informativní zákres sítí **elektro** k žádosti 26085971



Datum 14.12.2020

e-on

E.ON Distribuce, a.s.
F. A. Gerstnera 2151/6
České Budějovice 7
370 01 České Budějovice



naše značka
5002277825
vyřizuje
Jaroslav Kápička
datum
14.12.2020

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
60200 Brno

Věc:

Pekařská 16

K.ú. - p.č.: Staré Brno

Stavebník: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 60200 Brno

Účel stanoviska: Informace o výskytu sítí (formát PDF)

GasNet, s.r.o., jako provozovatel distribuční soustavy (PDS) a technické infrastruktury, zastoupený GasNet Služby, s.r.o., vydává toto stanovisko:

TOTO STANOVISKO SLOUŽÍ POUZE JAKO SDĚLENÍ O POLOZE A PRŮBĚHU PLYNÁRENSKÝCH ZAŘÍZENÍ A PLYNOVODNÍCH PŘÍPOJEK (dále jen PZ) V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ VYZNAČENÉM V PŘÍLOZE.

STANOVISKO BYLO VYGENEROVÁNO NA ZÁKLADĚ VAŠÍ ŽÁDOSTI AUTOMATICKY.

V zájmovém území vyznačeném v příloze tohoto stanoviska, nebo jeho blízkosti se NACHÁZÍ PROVOZOVANÁ PZ ve vlastnictví nebo správě GasNet s.r.o. - viz příloha s informativní polohou PZ a informací v legendě.

Upozorňujeme, že v zájmovém území vyznačeném v příloze tohoto stanoviska 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/neprovozované PZ bez dostupných informací o jejich poloze a vlastnictví.

Tato PZ NEJSOU v příloze vyznačena a NEJSOU předmětem tohoto stanoviska.

TOTO STANOVISKO NELZE POUŽÍT PRO:

- jednání s orgány státní správy ve věcech územního plánování a stavebního řádu dle zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění ve věci územního řízení, řízení o územním souhlasu, veřejnoprávní smlouvy pro umístění stavby, zjednodušeného územní řízení, ohlášení, stavebního řízení, společné územního a stavebního řízení, vodoprávního rozhodnutí, veřejnoprávní smlouvy o provedení stavby nebo oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora.

- pro zahájení stavební činnosti v ochranném a bezpečnostním pásmu PZ včetně objednání vytyčení za tímto účelem

TOTO STANOVISKO LZE POUŽÍT POUZE PRO:

- případné upřesnění polohy PZ jeho vytyčením za účelem zpracování projektové dokumentace stavby. Vytyčení provede příslušná provozní oblast ZDARMA. Formulář a kontakt naleznete na <https://www.gasnet.cz/cs/ds-vytyceni-pz/>, lze využít QR kód, který je uveden v tomto stanovisku. Při podání žádosti uvede žadatel naši značku (číslo jednací) uvedenou v úvodu tohoto stanoviska. O provedeném vytyčení trasy bude sepsán protokol.

POKUD HODLÁTE POUŽÍT POSKYTNUTÉ INFORMACE PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE (dále jen PD) ZA ÚČELEM ZÍSKÁNÍ SOUHLASU SE STAVEBNÍ ČINNOSTÍ V OCHRANNÉM A BEZPEČNOSTNÍM PÁSMU PZ, SDĚLUJEME VÁM TYTO DALŠÍ INFORMACE:

1) O poskytnutí polohy stávajících PZ ve správě GasNet, s.r.o. v digitální podobě (dgn,dwg) lze požádat prostřednictvím služby Vektorová data, která je dostupná na <https://dpo.gasnet.cz/zadost-o-vektorova-data>. Tato služba je určena odborné veřejnosti (projekční firmy) a obcím a krajům (oblast územního plánování).

2) PD, ve které budou zakreslena PZ dle poskytnutých mapových nebo elektronických podkladů, požadujeme předložit k

GasNet Služby, s.r.o.

Plynárenská 499/1 · Zábřovice · 602 00 Brno · T 555 90 10 10 · www.gasnet.cz

IČ: 27935311 · DIČ: CZ27935311

Zápis do obchodního rejstříku: Krajský soud v Brně, sp. zn. C 57165, dne 26. 7. 2007

Certificate of incorporation: Regional Court in Brno, ref. number C 57165, on 26th July 2007

Zákaznická linka GasNet 555 90 10 10, info@gasnet.cz, www.gasnet.cz

Strana 1



odsouhlasení podáním žádosti na portálu Distribuce plynu online <https://dpo.gasnet.cz/zadost-o-stanovisko>. Tato povinnost je dána ustanovením zákona č. 458/2000 Sb., §68 a §69.

3) PD bude vypracována ve smyslu stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

4) Pokud v poskytnutých mapových podkladech naleznete informaci o PLÁNOVANÉ STAVBĚ PŘED REALIZACÍ, jedná se o situaci, kdy v zájmovém území nebo v jeho blízkosti se připravuje plynárenská stavba (rekonstrukce, nová výstavba, přeložka). V případě, že se bude jednat o připravovanou investici GasNet s.r.o., požadujeme Vaši stavbu koordinovat s naším záměrem.

5) Pokud v poskytnutých mapových podkladech naleznete informaci o PROVEDENÉ VÝSTAVBĚ, KTERÁ NENÍ UVEDENA DO PROVOZU, jedná se o situaci, kdy v zájmovém území nebo v jeho blízkosti je vybudováno PZ, které bude v blízké době uvedeno do provozu. Na tato PZ se vztahují ochranná, případně bezpečnostní pásma dle zákona č. 458/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Informace o možnosti poskytnutí digitálních dat (dgn,dwg) a podmínky výdeje získáte na adrese: <http://www.gasnet.cz/cs/zadost-o-vektorova-data/>.

6) Pokud Vaše zájmové území protíná PÁSMO VLIVU ANODOVÉHO UZEMNĚNÍ STANICE KATODICKÉ OCHRANY (SKAO), je třeba individuálního posouzení v závislosti na připravované stavbě. Je nutné podat novou žádost na <https://dpo.gasnet.cz/zadost-o-stanovisko> s důvodem žádosti Předprojektová příprava. K žádosti připojte podrobné informace o záměru stavby a její konstrukci. Obdržíte stanovisko, kde budou sděleny podrobné podmínky pro umístění stavby v blízkosti tohoto řízení.

7) V případě potřeby dalších informací kontaktujte technika prostřednictvím Kontaktního systému <http://www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/> (Stanovisko k existenci sítě a ke stavbě NEplynárenského zařízení).

PLYNOFIKACE NEMOVITOSTI:

Požadavek na připojení nového odběrného místa nebo technické změny u existujícího odběrného místa musí být projednán prostřednictvím žádosti o připojení k distribuční soustavě. Podrobné informace naleznete na stránkách GasNet s.r.o. <https://www.gasnet.cz/cs/zakaznik/>.

V případě, že plánovaná plynofikace vyvolá rozšíření plynovodní sítě (připojení více odběrných míst), musí být toto projednáno s GasNet s.r.o. Podrobné informace naleznete na stránkách <https://www.gasnet.cz/cs/zadost-o-rozsireni-ds/>.

Toto stanovisko platí pouze pro území vyznačené v příloze tohoto stanoviska a to 24 měsíců ode dne jeho vydání.

Za správnost a úplnost dokumentace předložené s žádostí včetně jejího souladu s platnými předpisy plně zodpovídá její zpracovatel. Stanovisko nenahrazuje případná další stanoviska k jiným částem stavby.

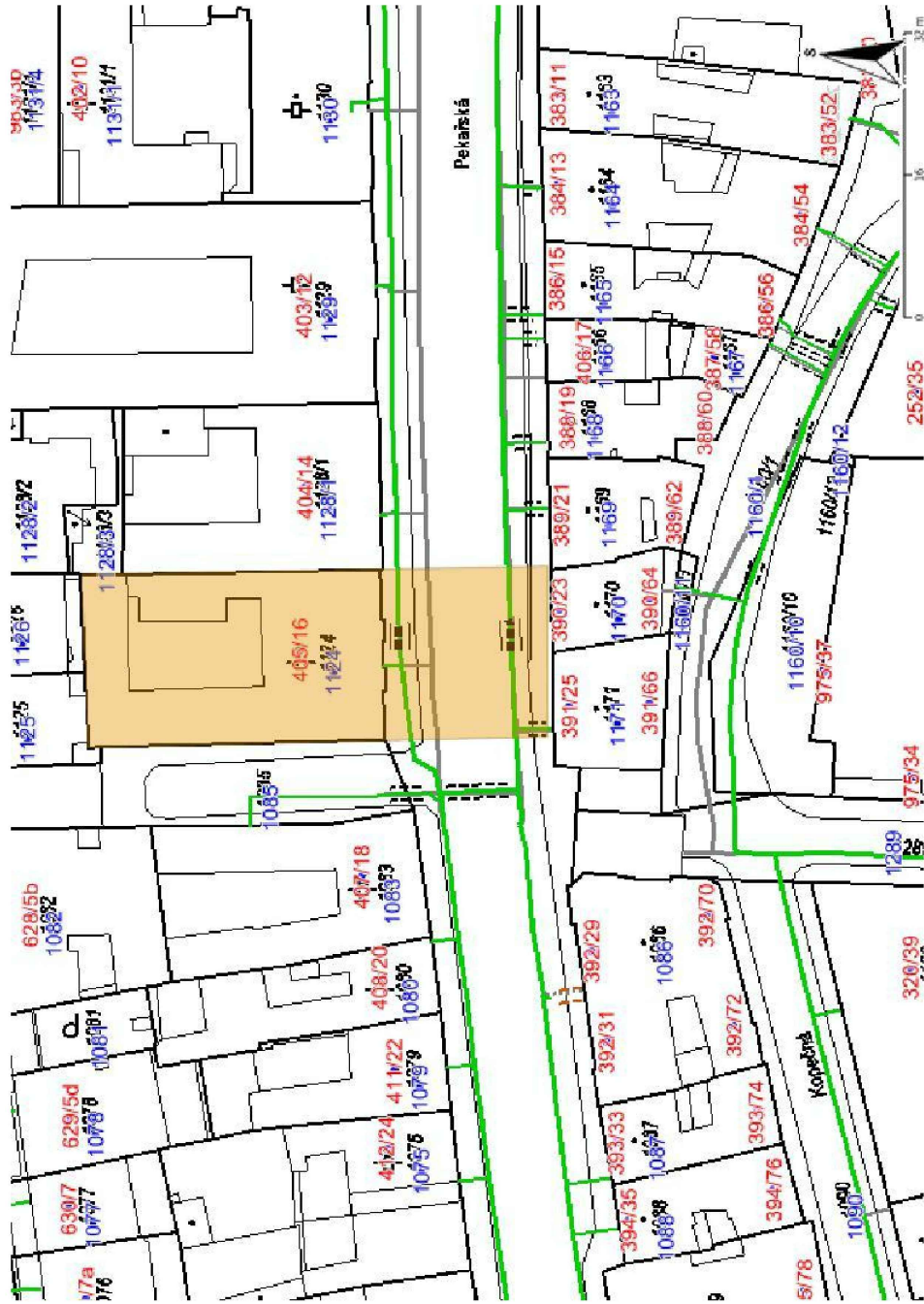
V případě další korespondence nebo jednání (např. změna stavby) uvádějte naši značku - 5002277825 a datum tohoto stanoviska. Kontakty jsou k dispozici na <https://www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/>.

GasNet, s.r.o.
zastoupená společností GasNet Služby, s.r.o., IČ 279 35 311
Jaroslav Kápička
Vedoucí zpracování externích požadavků
Odbor zpracování externích požadavků

Přílohy: Detailní zákres plynárenského zařízení

Příloha: Detailní zakres plynárenského zařízení. Tato příloha je nedílnou součástí stanoviska č. 5002277825 ze dne 14.12.2020.

Provozovatel DS: GasNet, s.r.o.; Stavebník: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 60200 Brno. K.ú.: Staré Brno.



Legenda:

	linie plynovodu
	NTL
	STL
	VTL
	VVL
	nefunkční
	plánovaná stavba před realizací
	ve výstavbě, neuvedeno do provozu
	regulační stanice
	ochranné zařízení
	kabel
	elektropřípojka
	kabel protikoroziční ochrany
	anodové uzemnění
	stanice katodové ochrany
	pásmo vlivu anodového uzemnění SKAO
	neplynovodní zařízení (linie/bod)

7. Objednávka

Statutární město Brno



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA, Majetkový odbor

VÁŠ DOPIŠ ČJ:

ZE DNE :
NAŠE ČJ : MMB/0376872/2023
SPIS ZN :

TOMÁŠ JANAS
Výzkumní 733/18
644 00 Brno
IČO: 40455556 DIČ:

VYŘIZUJE: Kuncová Jana Ing.
TELEFON : 542 173 209
E-MAIL : kuncova.jana@brno.cz
FAX :

Fakturujte na adresu:
Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 1/196
602 00 Brno 2

OBJEDNÁVKA: 9632300112

ZE DNE: 11.08.2023

Dodací adresa:
Majetkový odbor MMB
Malinovského náměstí 3
601 67 Brno

Termín dodání : 29.09.2023

Měna objednávky: CZK

Objednáváme u Vás:

Položka	Předmět	Obj.množ.	MJ	Cena celkem
---------	---------	-----------	----	-------------

Žádáme Vás o vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé (bez ceny zjištěné) pozemku parc.č. 1124 jehož součástí je stavba k bydlení č.p. 405 v k.ú. Staré Brno za účelem prodeje formou veřejné elektronické dobrovolné dražby.
Prosím uvést, zda je cena ve znaleckém posudku s DPH nebo bez DPH.

V případě, že ekonomický systém smluvní strany umožňuje vystavit a zaslat fakturu včetně příloh v elektronické podobě, např. ve formátu ISDOC/ISDOCX či ve formátu PDF, je ze strany SMB požadováno doručení faktury včetně příloh na e-mail: tesarova.lenka@brno.cz. Pokud nelze takto postupovat, smluvní strana zašle fakturu včetně příloh poštou na níže uvedenou adresu:

Statutární město Brno, Malinovského nám.3, 601 67 Brno, Majetkový odbor MMB.

Účel posudku: podklad pro prodej v elektronické dražbě
Cenový předpis: zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění
Ocenění k datu: k datu místního šetření
Zvláštní požadavek: není
Dodací podmínky: 2 vyhotovení + elektronicky
Znalečné: dle vyhl. č. 370/2022 Sb.
Předání: MMB MO - Ing. Kuncová
Podklady ocenění: výpis z KN

.....
Mgr. Dagmar Baborovská
vedoucí odboru, Majetkový odbor

Fakturujte na adresu:

Statutární město Brno, IČO: 44992785, DIČ: CZ44992785, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno 2

Na faktuře, prosím, vždy uveďte číslo objednávky.

Bank. spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Brno