

ZNALEC

Pro obor stavebnictví – odvětví stavby obytné, stavby průmyslové, stavby zemědělské a stavební odvětví různá se specializací na vady a poruchy staveb.

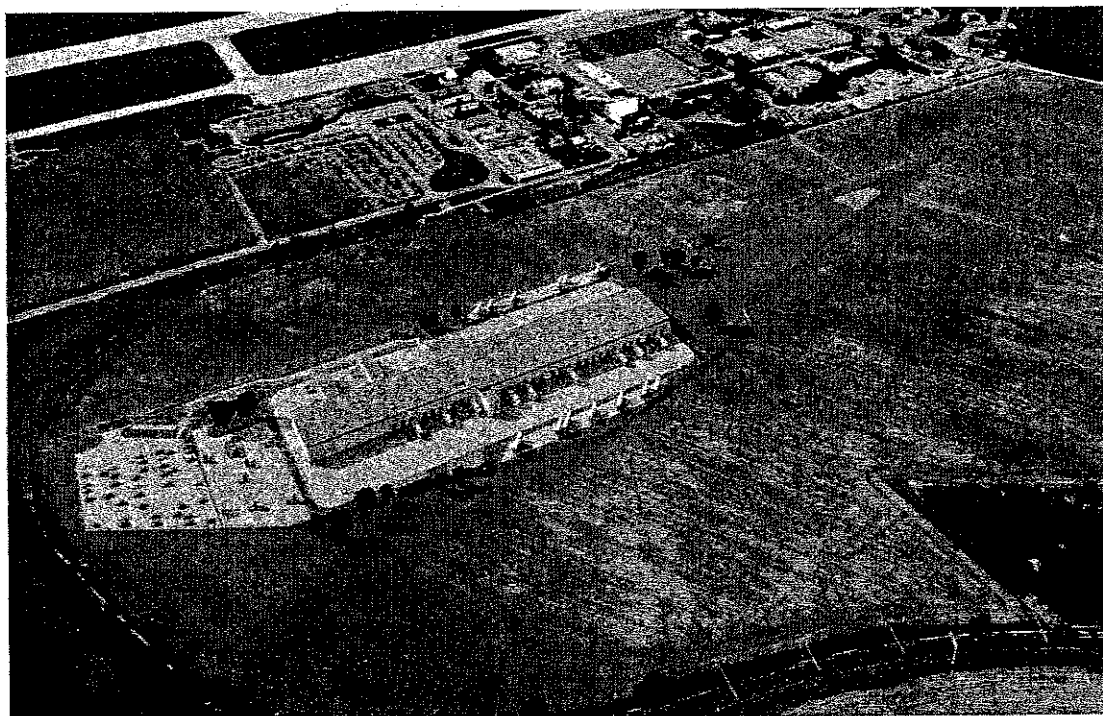
Pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí.

Doc. Ing. Libor Matějka, CSc., Ph.D., MBA

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2016/009/0156

o stanovení hodnoty jednorázové úplaty za zřízení práva stavby a práva odpovídajícímu věcnému břemeni



Znalecký posudek

číslo 2016/009/0156

**o stanovení hodnoty jednorázové úplaty za zřízení práva stavby a
práva odpovídajícímu věcnému břemeni**

Účel posudku: stanovení hodnoty úplaty za zřízení práva stavby a
práva odpovídajícímu věcnému břemeni

Objednatel: Jihomoravský kraj
Žerotínovo náměstí 449/3
602 00 Brno
IČO: 70888337

Majitel nemovitosti: Jihomoravský kraj
Žerotínovo náměstí 449/3
602 00 Brno
IČO: 70888337

Datum, ke kterému je
provedeno ocenění: 25. 7. 2016

Vypracoval: Doc. Ing. Libor Matějka, CSc., Ph.D., MBA

Posudek byl vypracován v 6 vyhotoveních, z nichž 5 vyhotovení obdrží objednatel a jedno vyhotovení je uloženo v archivu znalce. Posudek obsahuje celkem 45 stran včetně příloh a znalecké doložky. Znalecký posudek nesmí být kopírován, scanován ani jinak rozmnožován.

Brno, červenec 2016

Obsah

1	Situace	4
1.1	Účel posudku	4
1.2	Podklady pro vypracování posudku	4
2	Nález	5
2.1	Znalecký úkol	5
2.2	Informace od objednatele posudku, okrajové podmínky ocenění	5
2.3	Vlastnické a evidenční údaje	6
2.4	Obecné informace o nemovitosti	7
3	Posudek	8
3.1	Související legislativa	8
3.2	Právo stavby	10
3.2.1	Oceňovací přístupy k právu stavby	13
3.2.1.1	Ocenění práva stavby dle předpisu – cena zjištěná	13
3.2.1.2	Tržní ocenění práva stavby	15
3.3	Věcná břemena	18
3.3.1	Oceňovací přístupy k věcnému břemeni	20
3.3.1.1	Ocenění věcného břemene (služebnosti) dle předpisu – cena zjištěná	20
3.3.1.2	Tržní ocenění věcného břemene (služebnosti)	21
3.4	Tržní cena předmětných pozemků	22
3.5	Výpočet hodnoty práva stavby	25
3.6	Výpočet hodnoty práva odpovídajícímu věcnému břemeni	26
4	Závěr	28
5	Znalecká doložka	29
6	Přílohy	30
6.1	Situace zastavitelnosti území	30
6.2	Územní plán města Brna, včetně legendy	31
6.3	Snímek z katastrální mapy k. ú. Tuřany, parcela 2269/1	33
6.4	Zjištěné ceny srovnávacích nemovitostí	34
6.5	Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 9, k. ú. Tuřany	38
6.6	Geometrický plán	40

1 Situace

1.1 Účel posudku

Účelem posudku je stanovení jednorázové úhrady za zřízení práva stavby a práva odpovídajícímu věcnému břemeni.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

- 1.1.1 Geometrický plán č. 1360 – 39/2016, pro rozdělení pozemku parc. č. 2269/1 vyhotovený Liborem Konečným dne 22. 7. 2016
- 1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí, katastrální území Tuřany
- 1.1.3 Cenové informace o realizovaných prodejkách z katastru nemovitostí
- 1.1.4 Literatura: Bradáč Albert a kolektiv: Teorie oceňování nemovitostí, Brno 2009
- 1.1.5 Literatura: Bradáč Albert a kolektiv: Věcná břemena od A do Z, Praha 2009
- 1.1.6 Informace z realitních kanceláří www.sreality.cz
- 1.1.7 Informace od objednatele posudku – výměry dotčených pozemků, situace zastavitelnosti území
- 1.1.8 Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku
- 1.1.9 Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- 1.1.10 Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. (dále NOZ)

2 Nález

2.1 Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je odhad tržní hodnoty úplaty za zřízení práva stavby a práva odpovídajícímu věcnému břemeni na předmětných pozemcích zadaných objednatelem.

2.2 Informace od objednatele posudku, okrajové podmínky ocenění

Okrajové podmínky pro vypracování znaleckého posudku, které poskytl objednatel posudku:

1. Smlouva o právu stavby a o věcném břemeni bude zřízena na dobu 51 roků.
2. Zřízení práva stavby k budoucím pozemkům, které jsou vymezeny geometrickým plánem č. 1360 – 39/2016, vytvořeným ing. Liborem Konečným jako parc. č. 2269/19 o výměře 15 470 m², 2269/20 o výměře 135 m², 2269/21 o výměře 60 m² a 2269/22 o výměře 129 m². Celková výměra činí 15 794 m². Uvedené pozemky vzniknou na základě rozdělení pozemku parc. č. 2269/1 v katastrálním území Tuřany.
3. Zřízení práva, které odpovídá věcnému břemeni práva chůze, jízdy, vedení a výstavby inženýrských sítí, zřízení pozemních komunikací a parkovišť a to k části budoucího pozemku parc. č. 2269/23, pozemku, který je vymezen geometrickým plánem č. 1360 – 39/2016, vytvořeným ing. Liborem Konečným o výměře 45 521 m².
4. Na pozemku budou zřízeny tyto budovy: Hala TNT včetně expanze, Sprinklerovna, Vrátnice
5. Stavba by měla být postavena cca do jednoho roku od podpisu smlouvy.
6. Úhrada za zřízení práva stavby a za věcné břemeno bude jednorázová.
7. Po zániku práva stavby a zániku věcného břemene budou stavební objekty odstraněny a pozemek bude uveden do původního stavu.

2.3 Vlastnické a evidenční údaje

Předmětné pozemky jsou ve vlastnictví Jihomoravského kraje, Žerotínovo náměstí 449/3, Brno.

Katastrální území: Tuřany, obec Brno, okres Brno – město.

LV č. 9

Původní pozemek:

Číslo: 2269/1

Výměra 203 630 m²

Druh: Ostatní plocha

Způsob využití: Ostatní dopravní plocha

Nové pozemky pro zřízení práva stavby (dle geometrického plánu č. 1360 – 39/2016)

Číslo: 2269/19

Výměra 15 470 m²

Druh: Ostatní plocha

Způsob využití: Ostatní dopravní plocha

Číslo: 2269/20

Výměra 135 m²

Druh: Ostatní plocha

Způsob využití: Ostatní dopravní plocha

Číslo: 2269/21

Výměra 60 m²

Druh: Ostatní plocha

Způsob využití: Ostatní dopravní plocha

Číslo: 2269/22

Výměra 129 m²

Druh: Ostatní plocha

Způsob využití: Ostatní dopravní plocha

Nové pozemky pro zřízení věcného břemene

Číslo: 2269/23

Výměra 45 521 m²

Druh: Ostatní plocha

Způsob využití: Ostatní dopravní plocha

2.4 Obecné informace o nemovitosti

Předmětné pozemky se nachází v k. ú. Tuřany, jedná se o pozemky tvaru přibližného trojúhelníku, částečně vymezeného veřejnou komunikací. V současné době nejsou pozemky zastavěny a nejedná se o pozemky zemědělského půdního fondu. Územní plán města Brna 1994 - 2010 určuje plochu pozemků jako stavební plochu s funkcí pracovních aktivit.

3. Posudek

Předmětem posudku je odhad výše jednorázové úplaty, kterou si smluvně sjedná vlastník pozemku se stavebníkem, který na jeho pozemku uvažuje vystavět **halu pro přepravní služby s příslušenstvím na dobu 51 let, při zřízení práva stavby**. Vzhledem k tomu, že hala s příslušenstvím bude postavena pouze na části pozemku, zbývající část pozemku bude sice stavebník užívat, ale nevyužije § 1240 odst. 2 NOZ „*Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání.*“. **Nezastavěný pozemek bude z uvedeného důvodu zatížen věcným břemenem, které bude oceněno hodnotou náhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni na dobu 51 let.** Oceňovaný pozemek bude rozdělen takto:

- **zřízení práva stavby k budoucím pozemkům**, které jsou vymezeny geometrickým plánem č. 1360 – 39/2016, vytvořeným ing. Liborem Konečným jako parc. č. 2269/19 o výměře 15 470 m², 2269/20 o výměře 135 m², 2269/21 o výměře 60 m² a 2269/22 o výměře 129 m². Celková výměra činí **15 794 m²**. Uvedené pozemky vzniknou na základě rozdělení pozemku parc. č. 2269/1 v katastrálním území Tuřany.
- **zřízení práva, které odpovídá věcnému břemeni** práva chůze, jízdy, vedení a výstavby inženýrských sítí, zřízení pozemních komunikací a parkovišť a to k části budoucího pozemku parc. č. 2269/23 o **výměře 45 521 m²**, který je vymezený geometrickým plánem č. 1360 – 39/2016, vytvořeným ing. Liborem Konečným. Pozemek vznikne na základě rozdělení pozemku parc. č. 2269/1 v katastrálním území Tuřany.

3.1 Související legislativa

Z legislativních předpisů vyplývá:

Ze zákona č. 526/1990 Sb., zákona o cenách:

§ 1

Předmět úpravy

(1) Zákon se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen „zboží“) pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz.

(2) Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) určená podle zvláštního předpisu¹ k jiným účelům než k prodeji.

(3) Postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro převody a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem.

Dále ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) vyplývá následující:

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

§ 1

Předmět úpravy

(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. 1) Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen²⁾ a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

(3) Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí

a) v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování,³⁾

b) při převádění majetku podle zvláštního předpisu.⁴⁾

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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

¹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

(2) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

(4) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(5) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3.2 Právo stavby

Právo stavby patří k věcným právům k věcem cizím a umožňuje stavebníkovi na cizím pozemku, nebo pod povrchem pozemku postavit svou stavbu (např. halu). Samotné právo stavby je nemovitou nehmotnou věcí, je tedy předmětem vlastnického práva a lze s ním

i disponovat – převádět (ale nejde převádět samotnou stavbu, neboť je součástí práva stavby), zatížit jej, použít jako zástavu a může být součástí pozůstalosti. Právo stavby je vázáno na určitý pozemek, a to na pozemek, na kterém stavebník hodlá zřídit stavbu, a pozemek, který stavebníkovi slouží k lepšímu užívání stavby. Vzniklá stavba se pak stává součástí práva stavby.

Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. (dále NOZ) zavádí právo stavby takto:

„Díl 5

Věcná práva k cizím věcem

Oddíl 1

Právo stavby

Pododdíl 1

Obecná ustanovení

§ 1240

(1) Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.

(2) Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání.

§ 1241

Právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo přičící se účelu stavby. Je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele.

§ 1242

Právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.

Pododdíl 2

Vznik a zánik práva stavby

§ 1243

(1) Právo stavby se nabývá smlouvou, vydržením, anebo, stanoví-li tak zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci.

(2) Právo stavby zřízené smlouvou vzniká zápisem do veřejného seznamu. Zápisu do veřejného seznamu podléhá i právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci.

§ 1244

(1) *Právo stavby lze zřídit jen jako dočasné; nesmí být zřízeno na více než 99 let. Poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, musí být patrný z veřejného seznamu.*

(2) *Nabyli-li stavebník právo stavby vydržením, nabyvá je na dobu 40 let. Jsou-li pro to spravedlivé důvody, může soud dobu, na kterou je právo stavby zřízeno, k návrhu dotčené strany zkrátit nebo prodloužit.*

§ 1245

Trvání práva stavby lze prodloužit se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby.

§ 1246

Právo stavby nelze omezit rozvazovací podmínkou; byla-li rozvazovací podmínka ujednána, nepřihlíží se k ní.

§ 1247

Bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětujičích se dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Nepřihlíží se k ujednání, podle kterého změny výše stavebního platu závisí na nejisté budoucí události; to neplatí, ujednala-li se závislost výše stavebního platu na míře zhodnocování a znehodnocování peněz.

§ 1248

Zřekne-li se stavebník práva stavby, může vlastník zatíženého pozemku převést na základě listin prokazujících tuto skutečnost právo stavby na dobu, která ještě neuplynula, na sebe nebo na jinou osobu.

§ 1249

Při zániku práva stavby předtím, než uplyne jeho doba, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči věcnému právu náležejícímu osobě, pro kterou bylo k právu stavby do veřejného seznamu zapsáno věcné právo, až zánikem tohoto věcného práva. Jestliže však tato osoba k výmazu udělí souhlas, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči jejímu věcnému právu již tímto výmazem.

Pododdíl 3

Právní poměry z práva stavby

§ 1250

Co do stavby vyhovující právu stavby má stavebník stejná práva jako vlastník; pokud se jedná o jiné užívání pozemku zatíženého právem stavby, má stejná práva jako poživatel, ledaže je ujednáno něco jiného.

§ 1251

(1) *Smlouva může stavebníku uložit, aby stavbu provedl do určité doby.*

(2) *Není-li nic jiného ujednáno, má stavebník povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu. Smlouva může stavebníku uložit povinnost stavbu pojistit.*

(3) Vlastníku pozemku může být vyhrazeno schválení určitého faktického nebo právního jednání stavebníka, avšak ani je-li to vlastníku pozemku vyhrazeno, nemůže odepřít souhlas k právnímu jednání, které není k jeho újmě.

§ 1252

(1) Právo stavby lze převést i zatížit.

(2) Vyhradí-li si vlastník pozemku souhlas k zatížení práva stavby, zapíše se výhrada do veřejného seznamu. V takovém případě lze do veřejného seznamu zapsat zatížení práva stavby jen se souhlasem vlastníka pozemku.

§ 1253

Právo stavby přechází na dědice i na jiného všeobecného právního nástupce.

§ 1254

Stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby. Ujednají-li si strany něco jiného, zapíše se to do veřejného seznamu.

§ 1255

Není-li nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu. Náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednají jinak.

§ 1256

Zástavní a jiná práva váznoucí na právu stavby postihují náhradu. “

3.2.1 Oceňovací přístupy k právu stavby

Právo stavby je možno ocenit v zásadě dvěma způsoby. Podle legislativních předpisů – **ocenění práva stavby cenou zjištěnou nebo způsobem tržního ocenění práva stavby.** V daném případě odhadu úplaty za právo stavby **buď vhodnější využít tržní přístup ocenění práva stavby,** který vyjadřuje lépe situaci na realitním trhu, zatímco přístup dle předpisu je vhodný např. pro určení základu pro výpočet odvodů. Pro úplnost jsou dále uvedeny oba přístupy ocenění práva stavby, přičemž **buď aplikován tržní přístup ocenění práva stavby,** který se více blíží reálnému stavu.

3.2.1.1 Ocenění práva stavby dle předpisu – cena zjištěná

Právo stavby je možno obecně ocenit v souladu s oceňovací vyhláškou č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.

V uvedené oceňovací vyhlášce, ve znění pozdějších předpisů se rozlišují v § 39 dvě možné alternativy práva stavby:

- a) cena práva stavby s nezřízenou stavbou,
- b) cena práva stavby se zřízenou stavbou.

Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku stanovuje způsob oceňování takto:

„VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITÝM VĚCEM

§ 39

Oceňování práva stavby

(1) Cena práva stavby s nezřízenou stavbou se určí podle vzorce

$$CPS_N = ru \times t,$$

(1)

kde

CPS_N ... cena práva stavby s nezřízenou stavbou,

ru roční užitek z práva stavby v Kč,

t počet let dalšího užívání do zániku práva stavby, nejvýše však 5 let.

(2) Roční užitek práva stavby bez zřízené stavby se určí ve výši obvyklého nájemného z pozemku, popřípadě části pozemku, ke kterému je zřízeno právo stavby. Nelze-li obvyklé nájemné z pozemku objektivně zjistit, stanoví se roční užitek z ceny pozemku, určené podle § 4, ve výši 5 %.

(3) Cena práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se určí jako současná hodnota užítu plynoucího z práva stavby podle vzorce

$$CPS_Z = \frac{1}{(1+i)^n} \times \left(ru \times \frac{(1+i)^n - 1}{i} + N \right)$$

(2)

kde

CPS_Z ... cena práva stavby se zřízenou stavbou v Kč,

ru roční užitek z práva stavby v Kč,

i míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce, v setiném vyjádření,

n počet let dalšího užívání do zániku práva stavby,

N náhrada při zániku práva stavby v Kč.

(4) *Roční užitek práva stavby se určí ve výši 5 % ze součtu cen pozemku zatíženého právem stavby a stavby vyhovující právu stavby.*

(5) *Bylo-li právo stavby zřízeno za úplaty a ujednala-li se úplata v opětujičích dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Úplata se zohlední ve výši ročního užitku. Pokud úplata převyšuje roční užitek stanovený podle odstavce 4, pak roční užitek je nulový.*

(6) *Počet let dalšího užívání práva se určí z veřejného seznamu.*

(7) *Výše náhrady se určí podle ujednání ve smlouvě; není-li ve smlouvě výše úhrady ujednána, nebo pokud výše náhrady podle smlouvy vychází z ceny stavby v době zániku“*

První alternativa oceňování – ad a) ceny práva stavby s nezřízenou stavbou sice odpovídá alternativě, kdy stavba neexistuje, avšak vyhláška omezuje započitatelnou dobu práva pouze na pět let. Druhá alternativa oceňování – ad b) ceny práva stavby se zřízenou stavbou neodpovídá posuzované situaci, neboť stavba na pozemku zřízena není. **Pro další postup při posuzování bylo tedy z výše uvedeného důvodu zvoleno tržní ocenění práva stavby, nikoliv dle předpisu.** Tržní hodnota² je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva smněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti opatrně a z vlastní vůle.

3.2.1.2 Tržní ocenění práva stavby

Právo stavby lze ocenit pomocí všech tří „tradičních“ oceňovacích metod, a sice metody nákladové, metody výnosové a metody porovnávací.

V případě **použití metody nákladové**, představuje hodnotu práva stavby výše nákladů, jež je třeba investovat do pozemku, aby na něm mohla vzniknout budoucí stavba. Tato metoda **není pro daný případ ocenění vhodná.**

Metoda porovnávací vychází ze současné situace na trhu, tedy z obchodních transakcí učiněných v posledních měsících a z aktuálního vztahu nabídky a poptávky. Metodu porovnávací pro určení hodnoty práva stavby nelze v současné době na daný případ použít, neboť **neexistuje dostatečně četná množina srovnatelných nemovitostí (práv staveb).** Nedostatečně velká množina je způsobena zavedením tohoto institutu do právního řádu z pohledu trhu s nemovitostmi před příliš krátkou dobou, než aby se situace na trhu stabilizovala a bylo lze z tržní situace odhadovat hodnotu práva stavby.

² Definice The International Valuation Standards Committee/The European Group of Valuers Associations

Při stanovení hodnoty práva stavby pomocí výnosové metody je rozhodující užitek či prospěch, který by vlastník mohl mít, kdyby nezřídil právo stavby. Pro vlastníka pozemku je tento užitek představován stavebním platem a případným zhodnocením pozemku stavbou (za situace, kdy k okamžiku zániku práva stavby, přechází její vlastnictví na vlastníka pozemku a stavba nějakou kladnou hodnotu má).

Požadovaný užitek vlastníka pozemku bude odpovídat výnosům, jež by mu toto vlastnictví pozemku, ve smyslu investice, v budoucnu přineslo. Hodnota práva stavby je však výrazně určována smluvním ujednáním mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem. Smluvní možnosti sjednání práva stavby oproti jednorázové úplatě, za pravidelný stavební plat s možností jeho fixací, či variabilitou dle míry inflace a v neposlední řadě úprava přechodu či převodu vlastnického práva k okamžiku jeho zániku ovlivňují hodnotu práva stavby zcela zásadně. Pro stanovení hodnoty práva stavby výnosovou metodou je nezbytné zohlednit veškerá smluvní ujednání (viz např. kap. 2.2), na nichž jsou budoucí výnosy závislé.

Výnosová hodnota nemovitosti (práva stavby) je součtem předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných na současnou hodnotu. Uvedená metoda bude aplikována při odhadu úplaty za právo stavby a za úplatu práva věcného břemene.

Výnosová metoda

Nabízí se dvojí přístup ke stanovení ceny výnosovou metodou:

- výpočtem současné hodnoty budoucích předpokládaných výnosů a
- srovnáním ceny zatíženého pozemku jako odložené věčné renty a ceny nezatíženého pozemku.

Pro oba uvedené přístupy je společné, že vycházejí z předem stanovené míry kapitalizace. Další společná vlastnost je předpoklad jedné platby při zřízení práva stavby bez následujících opakovaných plateb.

Současná hodnota budoucích výnosů

Tato metoda je použita i ve vyhlášce³ a lze ji rozdělit na dva kroky:

1. **stanovení budoucí hodnoty⁴** konstantních ročních výnosů

$$C_{VB} = ru \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i} \quad (3)$$

kde C_{VB} budoucí hodnota pravidelných výnosů

i míra kapitalizace

ru roční užitek z posuzované nemovitosti

n počet let

Roční užitek posuzované nemovitosti (pozemku) odpovídá obvyklé ceně pronájmu nemovitosti (pozemku) za rok.

2. **stanovení současné hodnoty** z hodnoty podle prvního kroku

$$C_{VS} = \frac{C_{VB}}{(1+i)^n} = ru \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i \cdot (1+i)^n} \quad (4)$$

kde C_{VS} současná hodnota pravidelných výnosů

Takto stanovená hodnota C_{VS} odpovídá částce, kterou by bylo třeba investovat s použitou úrokovou měrou, aby bylo možné odebírat pravidelné splátky ve výši ročního užitku po stanovenou dobu.

Změna ceny pozemku vlivem zřízení práva stavby

Po zřízení práva stavby nebude mít vlastník pozemku žádné výnosy ani náklady až do jeho zániku. Následně (po skončení práva stavby) bude mít vlastník pozemku pravidelný výnos po neomezeně dlouhou dobu.

Jde tedy o odloženou věčnou rentu.

$$CP_Z = \frac{ru}{i \cdot (1+i)^n} \quad (5)$$

kde CP_Z cena pozemku zatíženého právem stavby

³ Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku

⁴ v době zániku práva stavby

i míra kapitalizace

ru roční užitek z posuzované nemovitosti

n počet let

Při stanovitelné ceně nezatíženého pozemku CP_N lze stanovit hodnotu práva stavby jako rozdíl mezi cenou pozemku nezatíženého a zatíženého. Stanovená cena pak bude odpovídat snížení ceny pozemku v důsledku zřízení práva stavby.

$$C = CP_N - CP_Z = CP_N - \frac{ru}{i \cdot (1 + i)^n} \quad (6)$$

Tímto způsobem se bude stanovená cena shodovat se současnou hodnotou budoucích výnosů právě tehdy, když použitá míra kapitalizace bude shodná s mírou ročního užtku z pozemku, tedy poměrem čistých ročních výnosů z jeho pronájmu k cenám pozemků.

3.3 Věcná břemena

Věcná břemena slouží k tomu, aby oprávněný mohl využít určitou část užitné hodnoty cizí věci. Pro vlastníka to znamená, že je naopak povinen něco dát, konat, trpět nebo se něčeho zdržet.

Služebnost je věcné břemeno ukládající pasivní povinnost vlastníka služebné věci něco strpět nebo se něčeho zdržet ve prospěch jiné osoby (např. průchod nebo jízdu přes pozemek). Od reálného břemene se odlišuje pasivitou vlastníka věci.

Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. definuje věcná břemena takto:

„Oddíl 2

Věcná břemena

Pododdíl 1

Obecná ustanovení o služebnostech

§ 1257

(1) *Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.*

(2) *Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.*

§ 1258

Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší.

Pododdíl 2

Nabytí služebnosti

§ 1260

(1) Služebnost se nabyvá smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. Ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci se služebnost nabyvá v případech stanovených zákonem.

§ 1262

(1) Zřizuje-li se právním jednáním služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká zápisem do takového seznamu. Vzniká-li služebnost k věci zapsané do veřejného seznamu na základě jiné právní skutečnosti, zapíše se do veřejného seznamu i v takovém případě.

(2) Zřizuje-li se služebnost k věci nezapsané ve veřejném seznamu, vzniká účinností smlouvy.

Pododdíl 3

Právní poměry ze služebnosti

§ 1263

Oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena. Užívá-li však věci i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet.

§ 1264

(1) Není-li míra služebnosti určena, rozhoduje potřeba panujícího pozemku.

(2) Služebnost se nemění změnou v rozsahu služebné nebo panující věci, ani změnou hospodaření na panujícím pozemku.

§ 1265

(1) Pozemkovou služebnost nelze spojit s jiným panujícím pozemkem.

(2) Osobní služebnost nelze převést na jinou osobu.

(3) K prostoru pod povrchem lze zřídit užívací věcná práva jako zcizitelná a dědičná.

§ 1266

K věci lze zřídit i několik služebností, pokud není novější právo na újmu právům starším.

Pododdíl 5

Uživací právo**§ 1283**

Služebností užívacího práva se uživateli poskytuje právo užívat cizí věc pro jeho vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Změní-li se tyto potřeby po zřízení služebnosti, nezakládá to uživateli právo na její rozšíření.

§ 1284

Vlastníku věci náleží všechny užitky, které může brát bez zkrácení práva uživatele. Vlastník však nese všechny její závady a musí věc udržovat v dobrém stavu. Přesahují-li náklady užitek, který vlastníkovu zbývá, musí uživatel buď tyto zvýšené náklady nést, anebo od užívání upustit.

3.3.1 Oceňovací přístupy k věcnému břemeni

Věcné břemeno je možno ocenit podle legislativních předpisů – **ocenění věcného břemene dle předpisu** nebo **způsobem tržního ocenění věcného břemene**. V daném případě odhadu úplaty za právo věcného břemene (služebnosti) **bude vhodnější využít tržní přístup ocenění služebnosti**, který vyjadřuje lépe situaci na realitním trhu, zatímco přístup dle předpisu je vhodný např. pro určení základu pro výpočet odvodů. Pro úplnost jsou dále uvedeny oba přístupy ocenění práva věcného břemene (služebnosti), přičemž **bude aplikován tržní přístup ocenění práva služebnosti**, který se více blíží reálnému stavu.

3.3.1.1 Ocenění věcného břemene (služebnosti) dle předpisu – cena zjištěná

Věcné břemeno je možno obecně ocenit v souladu se zákonem 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších novel.

V uvedeném zákoně o oceňování majetku, se uvádí přístup k oceňování věcných břemen takto:

„§ 16b***Oceňování věcných břemen***

(1) Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užitku se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny.

(2) *Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku služebnosti byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než obvyklá cena.*

(3) *Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.*

(4) *Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku.*

(5) *Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10000 Kč.*

(6) *Reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu. Jsou-li ve smlouvě uvedené pouze podmínky výkupu reálného břemena nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění.*

(7) *Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobné služebnosti nebo reálnému břemeni se oceňuje podle odstavců 1 až 6.*"

V daném případě ocenění věcného břemene (služebnosti) se bude jednat o tržní výnosové ocenění, přičemž se použije součet budoucích zisků, diskontovaných na současnost.

Pro další postup při posuzování bylo tedy z uvedeného důvodu zvoleno tržní ocenění věcného práva (služebnosti), nikoliv administrativní.

3.3.1.2 Tržní ocenění věcného břemene (služebnosti)

Výnosová metoda

Pro ocenění věcného břemene výnosovou metodou lze použít stejný finančně matematický postup jako pro ocenění práva stavby.

Současná hodnota budoucích výnosů

Tuto metodu lze rozdělit na dva kroky:

1. **stanovení budoucí hodnoty⁵ konstantních ročních výnosů**

⁵ v době zániku práva stavby

$$C_{VB} = ru \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

(7)

kde C_{VB} budoucí hodnota pravidelných výnosů i míra kapitalizace ru roční užitek z posuzované nemovitosti n počet let

Roční užitek posuzované nemovitosti (pozemku) odpovídá obvyklé ceně za zřízení věcného břemene k nemovitosti (pozemku) na rok.

2. stanovení současné hodnoty z hodnoty podle prvního kroku

$$C_{VS} = \frac{C_{VB}}{(1+i)^n} = ru \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i \cdot (1+i)^n}$$

(8)

kde C_{VS} současná hodnota pravidelných výnosů

Takto stanovená hodnota C_{VS} odpovídá částce, kterou by bylo třeba investovat s použitou úrokovou měrou, aby bylo možné odebírat pravidelné splátky ve výši ročního užitku po stanovenou dobu.

Postup, který uvažuje rozdíl ceny pozemku před a po zatížení pozemku, použít nelze, neboť zřízením věcného břemene není vyloučeno další užívání nemovitosti vlastníkem (vlastník musí toliko strpět výkon práv oprávněného). Výpočet by se tím stával nepřesným – není naplněn předpoklad, že vlastník nemá v souvislosti s nemovitostí žádné příjmy ani žádné výdaje.

3.4 Tržní cena předmětných pozemků

Ke stanovení ceny práva stavby i ocenění věcného břemene dle výše uvedených postupů je nutno zjistit hodnotu ru – ročního užitku z práva stavby v Kč. Vzhledem k tomu, že není k dispozici dostatečný počet obdobných nemovitostí, ze kterých by bylo možné zjistit ceny nájmu, jako ročního užitku, znalec stanovil roční užitek jako podíl z tržní ceny pozemku.

Pro zjištění tržní ceny pozemků znalec použil srovnávací metodu. Většina cen srovnávaných pozemků byla převzata z cen uváděných Katastrálním úřadem z již realizovaných prodejů obdobných pozemků. Pro větší počet srovnávacích nemovitostí

znalec použil také několik pozemků z nabídky realitních kanceláří (příloha 6.2.). Zjištěné ceny byly upraveny koeficienty K1 – K7, které upravují rozdíly ve velikosti, vybavení, poloze atd. mezi nemovitostmi vyhledanými v katastru (realizovaná cena) a nemovitostmi v nabídce realitních kanceláří (cena byla snížena koeficientem na pramen ceny) a pozemky oceňovanými. Výsledná průměrná částka je cena za 1m² pozemku, který je předmětem ocenění.

Tab. 1 Určení tržní ceny pozemků v Kč/m² z porovnání s obdobnými nemovitostmi

Výpočet ceny oceňovaného pozemku															
Číslo	Lokalita	Cena realizovaná (požadovaná) (Kč)	Koeficient redukce na pramen ceny	Cena po redukcí (Kč)	Výměra stavnívacích pozemků	Cena za 1m²	K1 poloha	K2 velikost	K3, dopravní dostupnost	K4 vybavení pozemku	K5 stavební povolení	K6 intenzita využití	K7 úvaha znalce	Io Index odlišnosti K1xK2xK3xK4xK5xK6	Cena (Kč/1m²)
1	Tuřany, p. č. 3655	1 897 500	1,00	1 897 500	6 325	300	1,00	1,0	1,0	1,0	0,7	1,0	0,5	0,350	857
2	Tuřany, p. č. 3670	1 500 000	1,00	1 500 000	8 825	170	1,00	1,0	1,0	1,0	0,7	0,8	0,5	0,280	607
3	Tuřany p.č. 3689	4 500 000	1,00	4 500 000	30 861	146	1,00	1,0	1,0	1,0	0,7	0,8	0,5	0,280	521
4	Jirřkovic p.č. 472/59,473/1	2 588 450	1,00	2 588 450	3 979	651	0,90	0,8	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,720	904
5	Ostrovačice p. č. 601/1(3,4,12, 44,65) 602/2, 1089/91	19 732 000	1,00	19 732 000	26 726	738	0,90	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,900	820
6	Šlapanice, p. č. 2860	290 000	1,00	290 000	1 236	235	0,90	0,7	1,0	1,0	1,0	1,0	0,5	0,315	745
7	Mošnov p.č. 813/115	1 224 888	1,00	1 224 888	2 536	483	0,90	0,8	1,0	1,0	1,0	1,0	0,7	0,504	958
8	Mošnov p.č. 813/69 (116, 15)	373 380	1,00	373 380	927	403	0,90	0,8	1,0	1,0	1,0	1,0	0,7	0,504	799
9	Šlapanice	7 906 500	0,90	7 115 850	8 785	810	0,90	1,0	1,0	1,1	1,0	1,0	1,0	0,990	818
10	Jirřkovic	1 594 000	0,90	1 434 600	2 000	717	0,90	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	1,1	0,891	805
Celkem průměr															783

K1 koeficient úpravy na polohu objektu	
K2 Koeficient úpravy na velikost objektu	
K3 koeficient úpravy - dopravní dostupnost	
K4 koeficient - vybavení pozemku	
K5 koeficient - stavební povolení	
K6 koeficient - intenzita využití	
K7 koeficient - úvaha znalce	

Průměrná cena m² pozemku stanovená porovnávacím způsobem činí 783 Kč/m².

Tržní cena pozemků parc. č. 2269/19 o výměře 15 470 m², 2269/20 o výměře 135 m², 2269/21 o výměře 60 m² a 2269/22 o výměře 129 m² (celková výměra je 15 794 m²) činí 12 366 702 Kč.

$$783 \text{ Kč/m}^2 \times 15\,794 \text{ m}^2 = 12\,366\,702 \text{ Kč}$$

Pro stanovení ročního užitku z posuzované nemovitosti **pro právo stavby** bude využita následující **cena pozemků: 12 366 702 Kč**

Tržní hodnota pozemků parc. č. 2269/23 o výměře 45 521 m² je 35 642 943 Kč.

$$783 \text{ Kč/m}^2 \times 45\,521 \text{ m}^2 = 35\,642\,943 \text{ Kč}$$

Pro stanovení ročního užitku z posuzované nemovitosti **pro právo odpovídající věcnému břemeni** bude využita cena pozemků **35 642 943 Kč**

3.5 Výpočet hodnoty práva stavby

Pro výpočet hodnoty práva stavby je stanoven roční užitek ru , ve výši 5 % z ceny pozemků, jako běžnou hodnotu pro výpočet obvyklého nájmu z ceny pozemků. Tento postup je upřednostněn z toho důvodu, neboť není dostatečné množství údajů o cenách pronájmů u srovnatelných pozemků.

Nově zavedený institut práva stavby rovněž neumožňuje shromáždit údaje pro posouzení porovnávací metodou.

Výpočet ročního užitku ru práva stavby:

$$12\,366\,702 \text{ Kč} \times 0,05 = 618\,335 \text{ Kč.}$$

Míra kapitalizace i je stanovena ve výši 5 %.

Dosazením do vzorce (4):

$$C_{VS} = \frac{C_{VB}}{(1+i)^n} = ru \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i \cdot (1+i)^n} \quad (9)$$

$$C_{VS} 618\,335 \cdot \frac{(1+0,05)^{51} - 1}{0,05 \cdot (1+0,05)^{51}} = 11\,339\,633 \text{ Kč} \quad (10)$$

Hodnota práva stavby k budoucím pozemkům parc. č. 2269/19 o výměře 15 470 m², 2269/20 o výměře 135 m², 2269/21 o výměře 60 m² a 2269/22 o výměře 129 m² činí
11 339 633 Kč

3.6 Výpočet hodnoty práva odpovídajícímu věcnému břemeni

Pro výpočet hodnoty práva odpovídajícímu věcnému břemeni je stanoven roční užitek ru , ve výši 2 % z ceny pozemků. Standardně se uvažuje 5% jako běžná hodnota pro výpočet obvyklého nájmu z ceny pozemků. V daném případě u věcného břemene je uvažováno ve výpočtu se 2%, neboť se jedná o věcné břemeno a vlastník pozemku může pozemek dále užívat, byť s omezením (právě břemenem) a proto je jeho teoretický podíl na nájmu za pozemek snížen o 60% (tedy z 5% na 2%). Kapitalizace je ponechána v obou případech (právo stavby i věcné břemeno) 5%, neboť by mělo být úročení budoucích příjmů v obou případech (práva stavby i břemene) stejné.

Tento postup je upřednostněn z toho důvodu, neboť není dostatečné množství údajů o cenách pronájmů u srovnatelných pozemků.

Nově zavedený institut práva stavby rovněž neumožňuje shromáždit údaje pro posouzení porovnávací metodou.

Výpočet ročního užitku ru práva věcného břemene:

$$35\,642\,943 \text{ Kč} \times 0,02 = 712\,859 \text{ Kč}$$

Požadovaná míra kapitalizace je stanovena ve výši 5 %.

Dosazením do vzorce:

$$C_{VS} = \frac{C_{VB}}{(1+i)^n} = ru \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i \cdot (1+i)^n}$$

$$C_{VS} = 712\,859 \cdot \frac{(1 + 0,05)^{51} - 1}{0,05 \cdot (1 + 0,05)^{51}} = 13\,073\,102 \text{ Kč} \quad (11)$$

Hodnota práva odpovídajícímu věcnému břemeni budoucích pozemků parc. č. 2269/23 o výměře 45 521 m² činí (12)

13 073 102 Kč

4 Závěr

Hodnota práva stavby k budoucím pozemkům parc. č. 2269/19 o výměře 15 470 m², 2269/20 o výměře 135 m², 2269/21 o výměře 60 m² a 2269/22 o výměře 129 m² v k. ú. Tuřany činí

11 339 633 Kč

(Slovy: jedenáctmilionůtřistatřicetdevěttisícšestsettřicettřikoruny)

Hodnota práva odpovídajícímu věcnému břemeni budoucích pozemků parc. č. 2269/1 o výměře 45 521 m² v k.ú. Tuřany činí

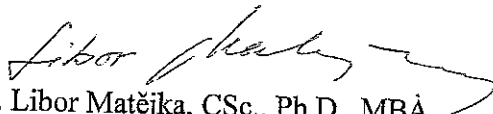
13 073 102 Kč

(Slovy: třináctmilionůsedmdesáttřitisícetodvěkoruny)

**Hodnota práva stavby a práva odpovídajícímu věcnému
břemeni k předmětným pozemkům činí**

24 412 735 Kč

V Brně dne 25. 7. 2016


Doc. Ing. Libor Matějka, CSc., Ph.D., MBA

Preslova 66

602 00 Brno

5 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 5. května 2006, č. j 280/2005-ODS-ZN/6 pro základní obor stavebnictví – odvětví stavby obytné, stavby průmyslové, stavby zemědělské a stavební odvětví různá se specializací na vady a poruchy staveb a obor ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2016/009/0156 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji na základě vyúčtování.



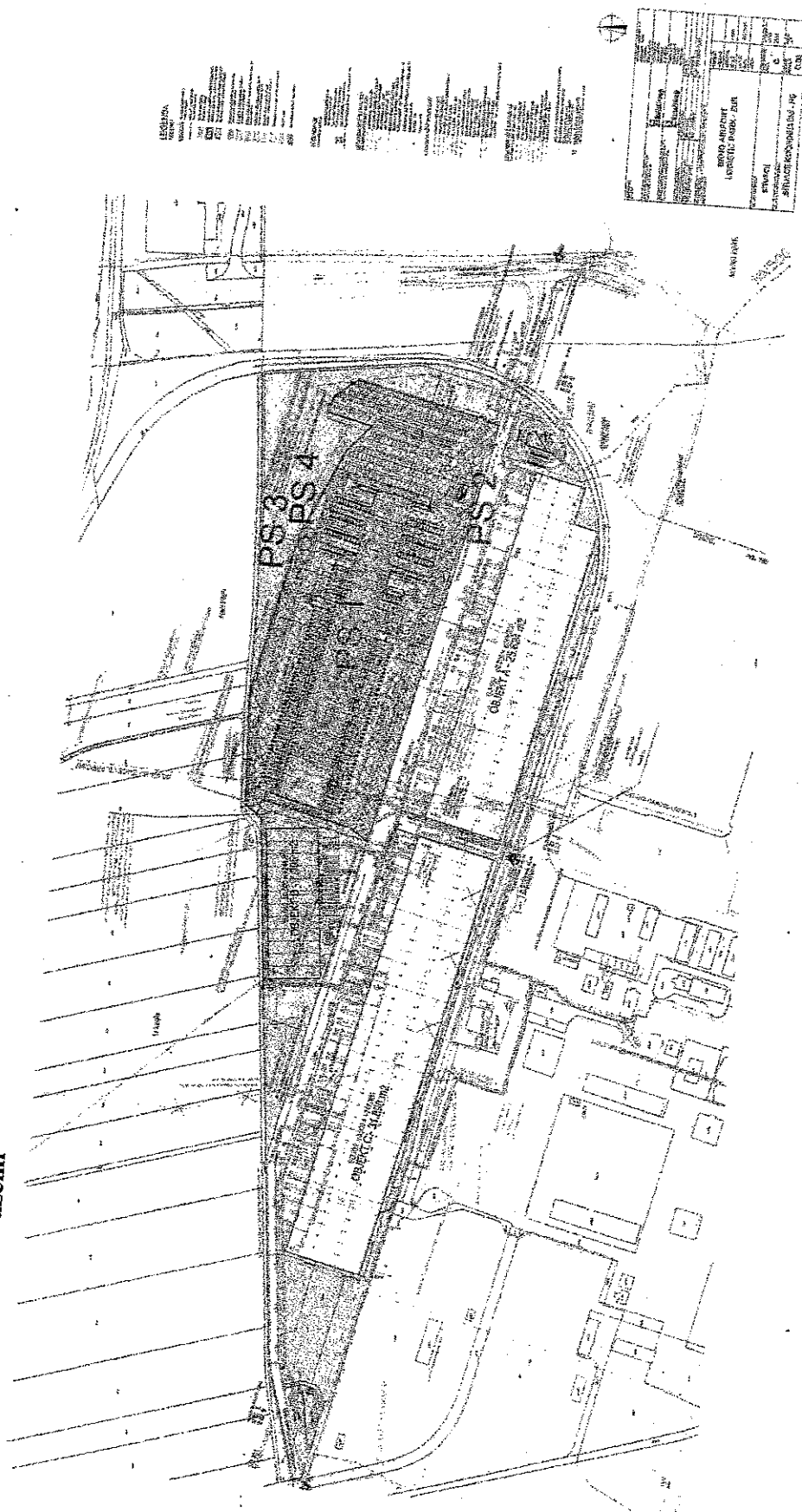
Libor Matějka
Doc. Ing. Libor Matějka, CSc., Ph.D., MBA
Preslova 66
602 00 Brno

V Brně dne 22. 7. 2016

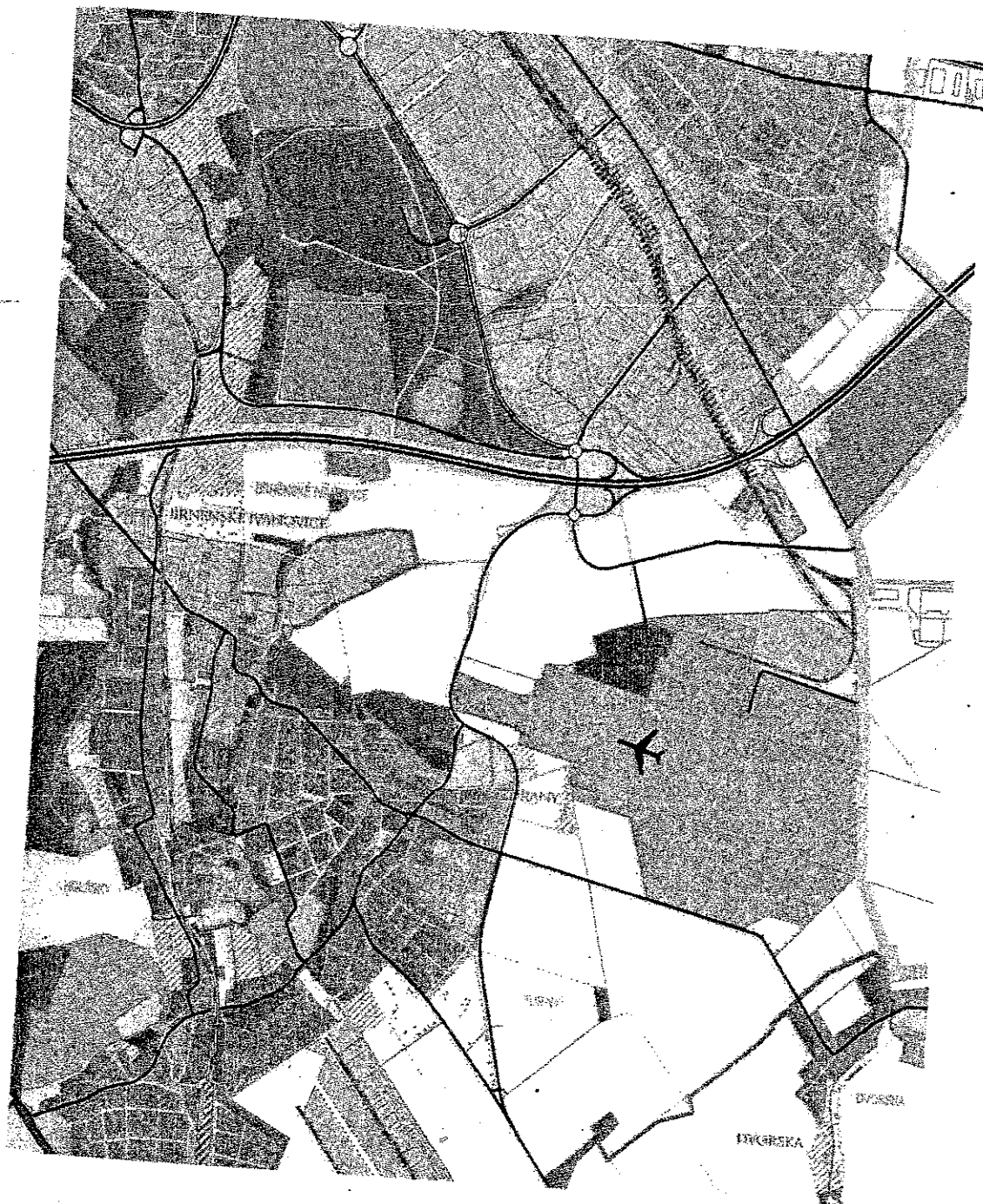
opov. [signature]

6 . Přílohy

6.1 Situace zastavitelnosti území



6.2 Územní plán města Brna, včetně legendy

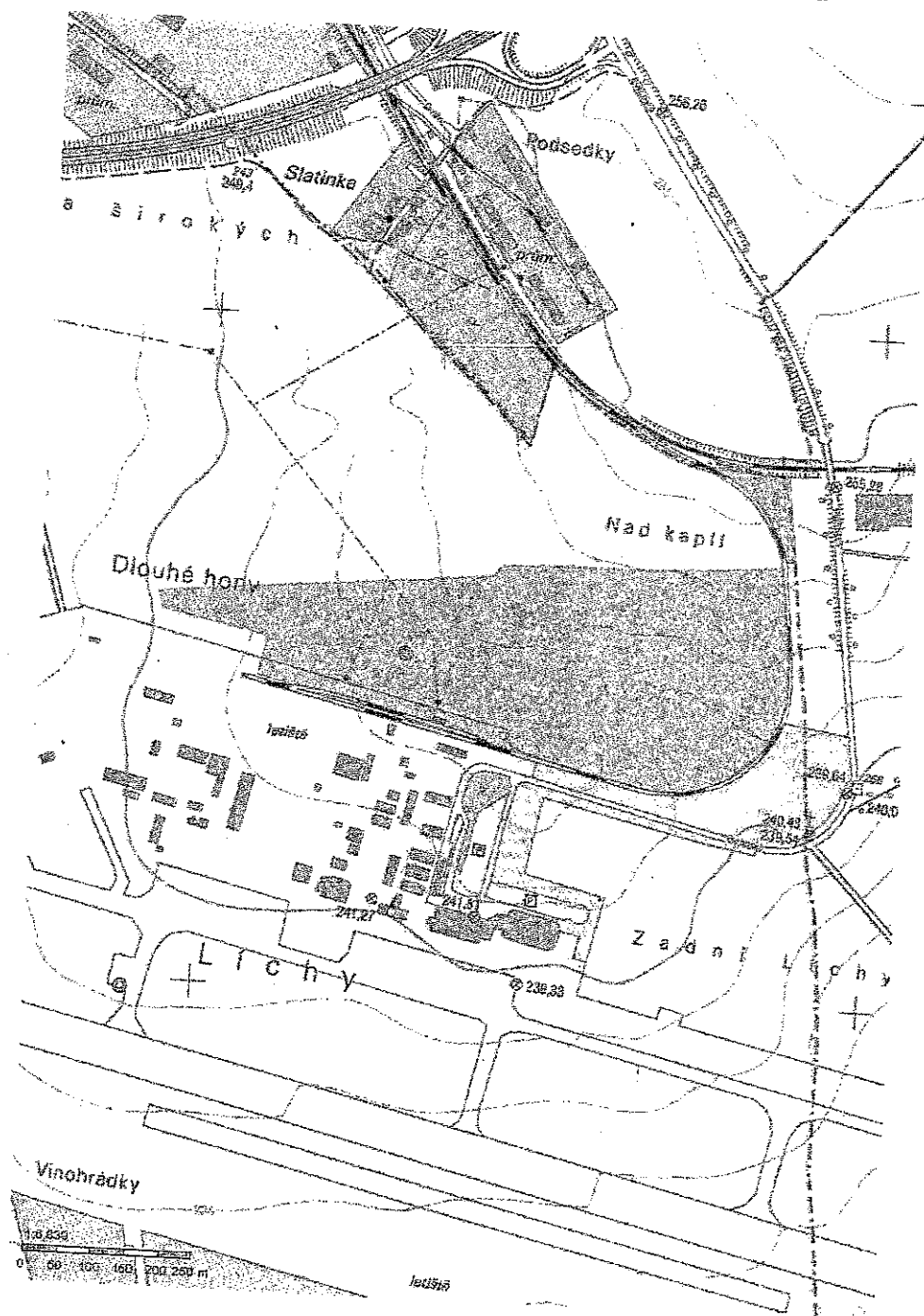


LEGENDA

OZNAČENÍ FUNKCE

	PLOCHY BYDLENÍ
	SMÍŠENÉ PLOCHY
	PLOCHY PRACOVNÍCH AKTIVIT
	PLOCHY PRO ZEMĚDĚLSKOU (LESNICKOU) VÝROBU
	ZVLÁŠTNÍ PLOCHY PRO REKREACI
	OSTATNÍ ZVLÁŠTNÍ PLOCHY
	PLOCHY PRO VEŘEJNOU VYBAVENOST
	PLOCHY PRO DOPRAVU
	PLOCHY PRO ŽELEZNIČNÍ DOPRAVU včetně zařízení kontejnerové a kombinované dopravy a poštovního přepravního uzlu
	VEŘEJNÉ MEZINÁRODNÍ LETIŠTĚ
	OSTATNÍ LETIŠTĚ INTEGROVANÁ V JINÝCH FUNKCÍCH
	TĚLESA DOPRAVNÍCH STAVEB (násypy, zářezy) REZERVY PLOCH PRO DOPRAVU a části území, ve kterých bude nutno upřesnit dopravní řešení
	PLOCHY PRO TECHNICKOU VYBAVENOST
	PLOCHY KRAJINNĚ ZELENĚ

6.3 Snímek z katastrální mapy k. ú. Tuřany, parcela 2269/1



6.4 Zjištěné ceny srovnávacích nemovitostí

Tuřany, parcely č. 3655, 3670, 3689

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitosti

Okres CZ0642 Brno-město

Obec 532786 Brno

Kat. území 561271 Tuřany

Pozemek 3655, LV 716

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.697.500,00 CZK

Listina, která je přiložena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 16.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 19.03.2015. Zápis proveden dne

Číslo řízení
V-7062/2015-70214.04.2015.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky 3655, LV 716

Pozemek 3670, LV 1938

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.500.000,00 CZK

Listina, která je přiložena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 21.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.04.2015. Zápis proveden dne

Číslo řízení
V-8304/2015-70228.05.2015.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky 3670, LV 1938

Pozemek 3689, LV 1938

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.500.000,00 CZK

Listina, která je přiložena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 12.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 14.04.2015. Zápis proveden dne

Číslo řízení
V-8395/2015-70216.05.2015.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky 3689, LV 1938

Jiříkovice parcely č. 472/59, 472/137

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitosti

Okres CZ0643 Brno-venkov

Obec 503103 Jiříkovice

Kat. území 561021 Jiříkovice

Pozemek 47259, LV 840

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.585.450,00 CZK

Listina, která je přiložena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 18.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 21.12.2015. Zápis proveden dne

Číslo řízení
V-25472/2015-70313.01.2016.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listinypozemky 47252, LV 840
472137, LV 840

Ostrovačice, parcela č. 601/1, 601/3, 601/4, 601/12, 601/44, 601/65, 1089/91

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitosti

Okres: C20543 Brno-venkov
Kat. území: 715103 Ostrovačice

Obec: 540560 Ostrovačice

Pozemek: 601/1, LV 494

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

13.732.000,00 CZK

Listina, která je přiručena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.04.2015. Zápis proveden dne

V-3834/2015-703

20.05.2015.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

601/1, LV 494

601/3, LV 494

601/4, LV 494

601/12, LV 494

601/44, LV 494

601/65, LV 494

602/1, LV 494

602/2, LV 494

1089/91, LV 1670 k.ú. Šlapanice u Brna

Šlapanice, parcela č. 2860

Řízení V-3837/2015-703

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

290.000,00 CZK

Listina, která je přiručena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 24.02.2015. Zápis proveden dne

V-3837/2015-703

18.03.2015.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

2860, LV 5232 k.ú. Šlapanice u Brna

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí není evidována

Listina, která je přiručena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Sbírka listin vkladová listina. Právní účinky zápisu ke dni 24.02.2015. Zápis proveden dne

V-3837/2015-703

18.03.2015.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí není evidována

Listina, která je přiručena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Návrh na vklad. Právní účinky zápisu ke dni 24.02.2015. Zápis proveden dne 18.03.2015.

V-3837/2015-703

Řízení V-12735/2015-703

Nejsou evidovány cenové údaje

Řízení V-12872/2015-703

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.900.000,00 CZK

Listina, která je přiručena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.06.2015. Zápis proveden dne

V-12872/2015-703

09.07.2015.

Mošnov, parcela č. 813/115, Kupní smlouva - část

III.

Prodávající prodává do vlastnictví kupujícího část uvedeného pozemku parc. č. 813/4 ostatní plocha, oddělenou dle geometrického plánu č. 603-7/2011 ze dne 3. 11. 2011 a nově označenou jako pozemek parc. č. 813/115 ostatní plocha, o výměře 2536 m², včetně všech součástí a příslušenství této nemovitosti, vše v k. ú. Mošnov, obec

Mošnov a kupující ji za dohodnutou cenu Kč 1.224.888,- (slovy: jedemmilión dvěstědvacetčtyřtisíc osmsetosmdesát osm korun českých) kupuje s veškerými právy a povinnostmi. Kupující potvrzuje, že si nemovitost prohlédl a zná její stav. Nemovitost je v současné době pronajata společností Letiště Ostrava, a.s., IČ 26827719 (dále jen nájemce). Tento nájem bude ukončen ke dni nabytí vlastnictví nemovitosti kupujícím vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Dále kupující bere na vědomí, že v pozemku jsou uloženy přípojky plynu PE 110 a vody PE 110 ve vlastnictví Letiště Ostrava, a.s., resp. kraje (prodávajícího).

Mošnov, parcela č. 813/69, 813/116, 813/15, Kupní smlouva - část

Čl. III.

Kupní cena

1. Prodávající prodává a kupující kupuje a přejímá předmět převodu uvedený v čl. II. do svého vlastnictví předmět převodu, uvedený v čl. II., odst. 2 této smlouvy za kupní cenu ve výši celkem 373.380,- Kč (slovy: třisestsetšestřicet tisíc osmdesát osm korun českých).
2. Kupní cenu uvedenou v odst. 1 tohoto článku se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu bezhotovostním bankovním převodem na jeho účet, uvedený v záhlaví této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy, přičemž zaplacením se rozumní případní částky rovnající se kupní ceně na účet prodávajícího.
3. Nebude-li kupní cena v plné výši a ve sjednané lhůtě zaplacená, tato kupní smlouva se zrušuje dnem následujícím po marném uplynutí lhůty uvedené v odst. 2 tohoto článku.

Šlapanice

Prodej komerčního pozemku 8 785 m², Šlapanice, 7 906 500 Kč (900 Kč za m²)

Ve výhradním zastoupení nabízíme komerční pozemek ve Šlapanicích u Brna. Pozemek je nedaleko dálnice D1 v části Bedřichovice. Příjezd na pozemek je po asfaltové komunikaci. Přímě před pozemkem je zastávka autobusu IDS. Rozměry pozemku jsou cca 32 metrů šíře a 260 metrů délky. Sítě jsou na hranici.

Cena za m²: 900 Kč

Plocha pozemku: 8785 m²

Jiříkovice

Prodej komerčního pozemku 2 000 m², Jiříkovice, 1 594 000 Kč (797 Kč za m²)

Prodej komerčního pozemku, 2000 m², Jiříkovice, (u motorestu Rohlenka).

K pozemku vede asfaltová příjezdová komunikace, elektřinu nutno řešit trafostanicí. Voda zajištěna pomocí vrtané studny. Pozemek se nachází v zóně, která je dle územního plánu obce Jiříkovice stanovena jako plocha pro výrobu a skladování. Jedná se o rovinný pozemek obdélníkového tvaru o rozměrech 80 × 25 m.

Celková cena: 1 594 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 797 Kč

Okres: 620642 Brno-město Město: 502786 Brno
Kat. území: 612171 Tuřany List vlastnický: 9
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné listinné řadě
Vlastník, jiná oprávněná Zda číslo: Pod
Vlastnické právo
Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Vevří, 70298337
60260 Brno

Perceps	Vyvěra [a2] / Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
2259/1	202630 ostatní plocha	ostatní dopravní plocha	

Obrazec výkaznického práva

ਉਰਦੂ ਵਿਚ ਪੜ੍ਹ

Provins, K.

- o Všechné náklady (podle listiny):
 zřízení stavby, oprav a údržby, sestry, chůze, jízdy, vřizování a provozování vedení dla
 ži. 2 smlouvy
 Brno Airport Logistic Park, s.r.o., Parcela: 2269/1 V-9475/2007-702
 Letiště Brno-Tuřany 604/1, Tuřany,
 62705 Brno, IČO: 27650474
 Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplná ve dne 11.05.2007. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 13.06.2007. V-9475/2007-702
 Pojednání o smlouvě podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Věcné břemeno vedení
opráv. Smlouvy a odtěsnění kabelového vedení VS dia č. 111. Smlouvy v rozsahu GP č.
955-1018/2008
E.ON Distribuce, a.s., E. A. Parcela: 2265/1 V-1794/2013-702
Gerstova 2151/6, České Budějovice
7, 37801 České Budějovice, BČ/TČO:
28055408
Listina Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatná za dne 28.01.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 14.02.2013.
V-1794/2013-702
Přílohy k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Věcné břemeno vedení
oprav, udržby a odstranění kabelového vedení VN dle čl. III. smlouvy v rozsahu GF č. 985-
78/2009
E.ON Distribuce, a.s., P. A. Parcela: 2249/1 V-1754/2013-762
Gerstnerova 2151/6, České Budějovice
7, 37901 České Budějovice, zč/100:
22985409
Listina Smlouva o výkonu věcného břemene - úplatná ze dne 28.01.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 18.02.2013.
V-1794/2013-762
Podle i k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Her husband was prof. Jindrocheky, was, "Koblenitz" school of Schumacher, and was.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2016 08:58:02

Okres: CZ0602 Brno-město

Obec: 562796 Brno

Kat.území: 512171 Tužany

List vlastnictví: 9

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- Předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.

všechné propočty stavby VÝPIS/07-1/2

Statutární město Brno, Dominikánské Parcela: 2269/1

Z-31783/2015-702

náměstí 196/1, Brno-město, 60200

Brno, ZČ/ICO: 44932753

Listina Opatření obecní povahy k rozšíření a vyhlášení plánu nebo regulačního plánu (§101 star. zák.) 7/2015 účinnost dne 16.10.2015 za dne 07.09.2015.

Z-51783/2015-702

Podle k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápis

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 2269/1

Z-13796/2005-702

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Kancelářní tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Rozhodnutí o přechodu věci z vlastnictví ČR 393/2004 -410-PRIV ministra dopravy ze dne 31.05.2004.

Z-24890/2004-702

Pro: Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veverí, 60200
Brno

ZČ/ICO: 70332357

F Věcih bonifikovaných půdně ekologických jevů (BPEJ) a parcelů - Bez zápisu

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 20.08.2016 09:16:34

Český úřad zeměměřický a katastrální - SÚÚ

Vyhotoveno elektronicky přístupem

Podpis, razítko:

Razítko:

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

6.6 Geometrický plán

VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVEHO STAVU DDADŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosařední stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcel		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcel		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměry	Převzetí se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Oli přechází z pozemku zanechaného v katastru nemovitostí	Oli přechází z pozemku zanechaného v katastru nemovitostí	Oli přechází z pozemku zanechaného v katastru nemovitostí	Oli přechází z pozemku zanechaného v katastru nemovitostí	Oli přechází z pozemku zanechaného v katastru nemovitostí
2269/1	20	36,30	ostatní pozemky pl.	2269/1	14	23,15	ostatní pozemky pl.	.	0	2269/1	9	14	23,15	
.	.	.	.	2269/19	1	54,70	ostatní pozemky pl.	.	2	2269/1	9	1	54,70	
.	.	.	.	2269/20	1	35	ostatní pozemky pl.	.	2	2269/1	9	1	35	
.	.	.	.	2269/21	.	50	ostatní pozemky pl.	.	2	2269/1	9	.	50	
.	.	.	.	2269/22	1	29	ostatní pozemky pl.	.	2	2269/1	9	1	29	
.	.	.	.	2269/23	4	55,21	ostatní pozemky pl.	.	2	2269/1	9	4	55,21	
.	20	36,30	.	.	20	36,30	.	.	.	.	.	.	.	

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdelení pozemku	Geometrický plán overil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis overil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing. Karel Souček		Jméno, příjmení:	
	Číslo políčky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 936/95		Číslo políčky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	
	Dne: 22.7.2016 Orisk: 168/2016		Dne: Orisk:	
	Nalezenostní a přesnost odpovídá právním předpisům.		Všechny střední odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uložené v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: LIBOR KONEČNÝ ROHOZEC 85 679 23 LOMNICE IČ: 605 52 026	Katastrální úřad souhlasí s dorovnáním parcel		Overení stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 1360-39/2016				
Okres: BRNO-MĚSTO				
Obec: BRNO				
Kat. území: TURAŇ				
Mapový list: BRNO 6-2/315-2/33,7-2/42,7-2/44				
Dosařední stav pozemku byl poskytnut na základě seznámení se v terénu s problematikou rozhraních navzájem hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: dočasné kolíky - chráněny zemědělskou výrobou				

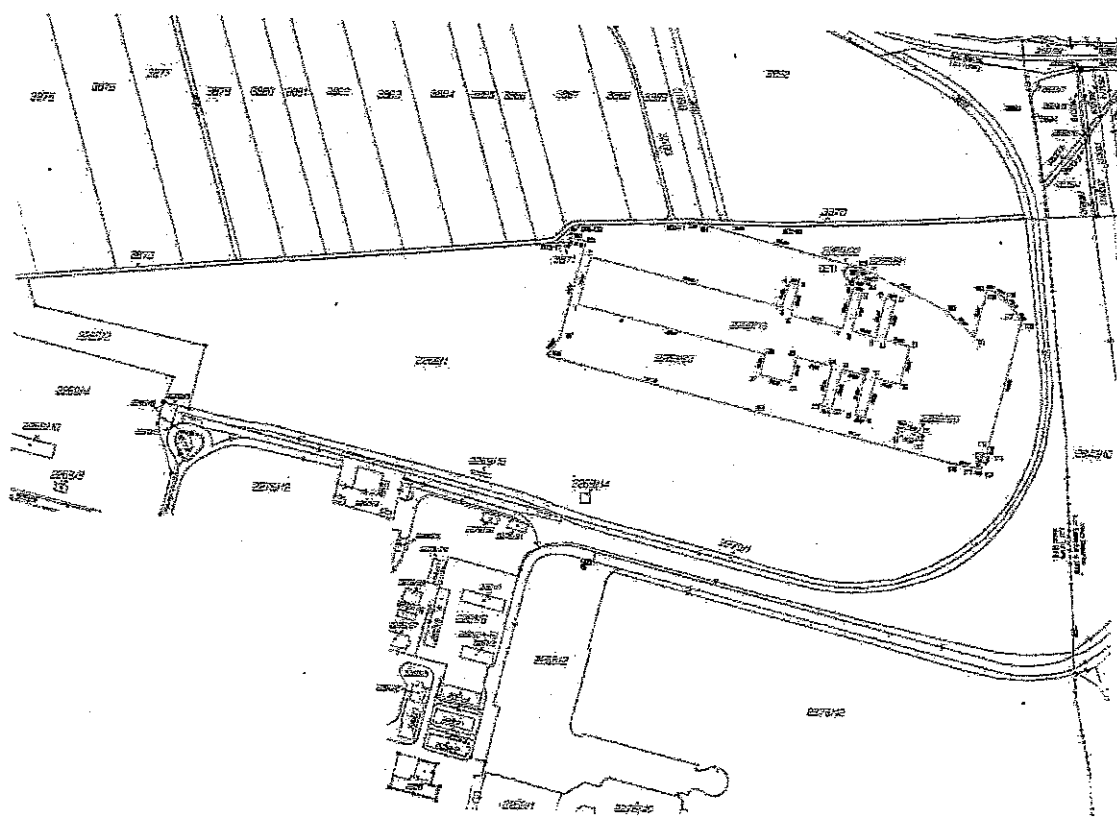
Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodů	Souřadnice pro izotax do 10%			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	Kód kvality	Y	X	Poznámka
505-80	592372.08	1165357.50	3			
505-71	592456.77	1165358.27	3			
505-103	592559.32	1165360.42	3			
505-117	592571.42	1165376.46	3			
1	592559.04	1165434.37	3			
2	592548.32	1165389.41	3			
3	592367.78	1165432.46	3			
4	592352.21	1165409.11	3			
5	592353.24	1165411.25	3			
6	592359.97	1165439.46	3			
7	592310.59	1165451.24	3			
8	592301.76	1165414.29	3			
9	592202.70	1165416.42	3			
10	592301.61	1165453.38	3			
11	592279.45	1165459.65	3			
12	592270.63	1165421.70	3			
13	592221.67	1165423.84	3			
14	592270.49	1165460.80	3			
15	592247.13	1165466.37	3			
16	592253.64	1165501.60	3			
17	592278.98	1165496.03	3			
18	592297.70	1165539.00	3			
19	592298.66	1165530.95	3			
20	592287.65	1165493.90	3			
21	592310.01	1165488.61	3			
22	592318.82	1165525.58	3			
23	592327.79	1165528.44	3			
24	592318.99	1165486.47	3			
25	592352.87	1165478.41	3			
26	592358.42	1165501.95	3			
27	592386.84	1165486.17	3			
28	592382.39	1165476.49	3			
29	592235.69	1165545.65	3			
30	592237.38	1165553.09	3			
31	592254.34	1165540.66	3			
32	592252.54	1165541.50	3			
33	592289.72	1165407.82	3			
34	592220.33	1165406.33	3			
35	592299.08	1165406.24	3			
36	592297.49	1165399.74	3			
37	592208.08	1165400.56	3			
38	592208.17	1165400.87	3			
39	592249.57	1165401.17	3			

Číslo bodů	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	Kód vrstvy	Y	X	Příměrka
57	592302.15	1165405.05	3			
58	592302.43	1165405.15	3			
59	592302.73	1165405.23	3			
60	592303.04	1165405.30	3			
61	592303.34	1165405.36	3			
62	592303.66	1165405.40	3			
63	592303.97	1165405.42	3			
64	592304.28	1165405.43	3			
65	592304.60	1165405.42	3			
66	592304.91	1165405.40	3			
67	592305.22	1165405.38	3			
68	592305.53	1165405.37	3			
69	592305.84	1165405.34	3			
70	592306.14	1165405.16	3			
71	592306.44	1165405.06	3			
72	592306.75	1165404.96	3			
73	592307.02	1165404.82	3			
74	592307.30	1165404.68	3			
75	592307.58	1165404.53	3			
76	592307.84	1165404.38	3			
77	592308.10	1165404.18	3			
78	592308.35	1165403.99	3			
79	592308.59	1165403.79	3			
80	592308.81	1165403.57	3			
81	592309.03	1165403.34	3			
82	592309.24	1165403.11	3			
83	592309.43	1165402.86	3			
84	592309.61	1165402.60	3			
85	592309.78	1165402.34	3			
86	592309.94	1165402.07	3			
87	592310.08	1165401.79	3			
88	592310.21	1165401.50	3			
89	592310.33	1165401.21	3			
90	592310.42	1165400.91	3			
91	592310.51	1165400.61	3			
92	592310.58	1165400.30	3			
93	592310.63	1165399.99	3			
94	592310.67	1165399.68	3			
95	592310.70	1165399.36	3			
96	592310.70	1165399.05	3			
97	592310.72	1165398.74	3			
98	592310.68	1165398.42	3			
99	592310.64	1165398.11	3			
100	592310.59	1165397.80	3			

Číslo kódu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	Kód výšky	Y	X	Poznámka
116	592307.24	1165302.43	3			
119	592307.45	1165302.25	3			
120	592306.77	1165302.12	3			
121	592306.42	1165302.01	3			
122	592305.18	1165302.41	3			
123	592305.39	1165302.93	3			
124	592305.57	1165302.76	3			
126	592306.36	1165302.70	3			
128	592304.65	1165302.23	3			
127	592304.84	1165302.84	3			
128	592304.43	1165302.59	3			
129	592304.01	1165302.64	3			
130	592305.70	1165302.68	3			
131	592303.60	1165302.78	3			
132	592303.08	1165302.75	3			
133	592302.77	1165302.82	3			
134	592302.47	1165302.40	3			
135	592302.17	1165302.50	3			
136	592301.87	1165302.11	3			
137	592301.59	1165302.24	3			
138	592301.31	1165302.28	3			
139	592301.03	1165302.23	3			
140	592300.77	1165302.70	3			
141	592300.51	1165302.88	3			
142	592300.25	1165302.67	3			
143	592300.02	1165302.27	3			
144	592299.79	1165302.40	3			
145	592299.58	1165302.72	3			
146	592299.37	1165302.26	3			
147	592299.18	1165302.23	3			
148	592298.00	1165302.45	3			
149	592297.83	1165302.72	3			
150	592298.67	1165302.20	3			
151	592298.52	1165302.27	3			
152	592298.40	1165302.56	3			
153	592298.26	1165302.25	3			
154	592298.12	1165302.45	3			
155	592298.10	1165302.45	3			
156	592298.02	1165302.72	3			
157	592297.98	1165302.07	3			
158	592297.94	1165302.06	3			
159	592297.91	1165302.89	3			
160	592297.89	1165302.01	3			
161	592297.91	1165302.32	3			

Číslo bodů	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřicím		
	Y	X	Nad. svahy	Y	X	Poznámky
179	592170.31	1165413.23	3			
180	592178.15	1165411.23	3			
181	592186.92	1165456.53	3			
182	592210.28	1165432.76	3			
183	592205.62	1165393.49	3			
184	592448.24	1165355.33	3			



DET:

