Z8/39. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 21.6.2022

222. Návrh směny části pozemku p. č. 2005/2 ve vlastnictví statutárního města Brna za části pozemků p. č. 2002/20, p. č. 2005/1 a p. č. 2005/3, a návrh zřízení práva stavby k tíži pozemku p. č. 2004/1, vše v k. ú. Slatina

Anotace

Společnost Brno Eastgate II. s.r.o. (IČO: 28314727) jako provozovatel a spoluvlastník sportovní haly (roh ul. Řípská a Tuřanka v MČ Slatina) má zájem získat směnou část pozemku p. č. 2005/2 a na pozemku p. č. 2004/1 zřídit právo stavby, oba v k. ú. Slatina, a na vlastní náklady na těchto pozemcích vybudovat veřejné parkoviště, čímž by bylo rozšířeno stávající parkoviště na jejím pozemku p. č. 2002/5 k. ú. Slatina užívané návštěvníky a širokou veřejností. Město Brno by směnou získalo do vlastnictví části pozemků nacházející se ve veřejném prostranství pod komunikací (chodník), tj. pozemky p. č. 2002/20, p. č. 2005/1 a p. č. 2005/3, vše k. ú. Slatina, na kterých bude zřízena služebnost na žádost společnosti Dopravní podnik města Brna, a.s. (IČO: 25508881).

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí že byl Radě města Brna předložen na její R8/096. schůzi konané dne 29. 7. 2020 variantní návrh usnesení (varianta A, B, C), a že Rada města Brna souhlasila s variantou B, tzn., že souhlasila se záměrem směny části pozemku p. č. 2005/2 v k. ú. Slatina ve vlastnictví statutárního města Brna za části pozemků p. č. 2002/20, p. č. 2005/1 a p. č. 2005/3, vše v k. ú. Slatina, do vlastnictví společnosti Brno Eastgate II. s.r.o. (IČO: 283 14 727, sídlo: U Svitavy 1077/2, Černovice, 618 00 Brno) a zároveň souhlasila se záměrem zřídit právo stavby k tíži pozemku p. č. 2004/1 v k. ú. Slatina ve vlastnictví statutárního města Brna a ve prospěch této společnosti

2. schvaluje a/ směnu
pozemku z vlastnictví statutárního města Brna do vlastnictví společnosti Brno Eastgate II. s.r.o.
(IČO: 283 14 727, sídlo: U Svitavy 1077/2, Černovice, 618 00 Brno)
- p. č. 2005/2 orná půda o velikosti 91 m2
(pozemek vzniklý dle Geometrického plánu č. 3427-15/2021 z p. č. 2005/2)
v k. ú. Slatina

za

pozemky nabývané do vlastnictví statutárního města Brna z vlastnictví společnosti Brno Eastgate II. s.r.o. (IČO: 283 14 727, sídlo: U Svitavy 1077/2, Černovice, 618 00 Brno)
- p. č. 2002/176 orná půda o výměře 45 m2
(pozemek vzniklý dle Geometrického plánu č. 3427-15/2021 z p. č. 2002/20)
- p. č. 2005/6 orná půda o výměře 45 m2
(pozemek vzniklý dle Geometrického plánu č. 3427-15/2021 z p. č. 2005/1)

- p. č. 2005/8 orná půda o výměře 60 m2
(pozemek vzniklý dle Geometrického plánu č. 3427-15/2021 z p. č. 2005/3)
vše v k. ú. Slatina

s doplatkem na straně společnosti Brno Eastgate II. s.r.o. (IČO: 283 14 727, sídlo: U Svitavy 1077/2, Černovice, 618 00 Brno) ve výši 90.654,30 Kč

b/ úplatné zřízení služebnosti v rozsahu dle Geometrického plánu č. 3439-78/2021 k tíži pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna
- p. č. 2005/7 orná půda o výměře 43 m2
(pozemek vzniklý dle Geometrického plánu č. 3427-15/2021 z p. č. 2005/2)
v k. ú. Slatina

a k tíži pozemků nabývaných do vlastnictví statutárního města Brna z vlastnictví společnosti Brno Eastgate II. s.r.o. (IČO: 283 14 727, sídlo: U Svitavy 1077/2, Černovice, 618 00 Brno)
- p. č. 2002/176 orná půda o výměře 45 m2
(pozemek vzniklý dle Geometrického plánu č. 3427-15/2021 z p. č. 2002/20)
- p. č. 2005/6 orná půda o výměře 45 m2
(pozemek vzniklý dle Geometrického plánu č. 3427-15/2021 z p. č. 2005/1)
- p. č. 2005/8 orná půda o výměře 60 m2
(pozemek vzniklý dle Geometrického plánu č. 3427-15/2021 z p. č. 2005/3)
vše v k. ú. Slatina
ve prospěch společnosti Dopravní podnik města Brna, a.s. (IČO: 255 08 881, sídlo Hlinky 64/151, Pisárky, 603 00 Brno) na dobu neurčitou a za úplatu ve výši 24.709,41 Kč, vč. DPH

c/ úplatné zřízení práva stavby, vč. zákazu zcizení a zatížení jen se souhlasem statutárního města Brna a k tíži pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna
- p. č. 2004/1 orná půda o výměře 419 m2
v k. ú. Slatina
ve prospěch společnosti Brno Eastgate II. s.r.o. (IČO: 283 14 727) na dobu 20 let a za stavební plat ve výši 62.850 Kč/rok + DPH v zákonem stanovené sazbě

vše dle podmínek návrhu smlouvy obsahující smlouvu o směně, smlouvu o zřízení služebnosti a smlouvu o zřízení práva stavby, která tvoří přílohu č.....tohoto zápisu

Stanoviska

RMB - materiál byl předložen na její R8/224. schůzi konané dne 15. 6. 2022.
Výsledek bude sdělen na zasedání ZMB.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[redacted]

14.6.2022 v 12:44

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

[redacted]

14.6.2022 v 11:02

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 3
Obsah materiálu	4 - 4
Důvodová zpráva	5 - 13
Příloha (LV 4689 (1).pdf)	14 - 15
Příloha (A4_Turanka_v5 (003).pdf)	16 - 16
Příloha (Kopie katastrální mapy - služebnost EG.D na p.č. 2004-1.pdf)	17 - 17
Příloha (Majetek SMB a svěření MČ.pdf)	18 - 18
Příloha (ORTO směna + právo stavby (1) (2).pdf)	19 - 19
Příloha (ORTO popisné (1) (2).pdf)	20 - 20
Příloha (Platný ÚPmB (2) (2).pdf)	21 - 21
Příloha (Připravovaný ÚPmB (2) (2).pdf)	22 - 23
Příloha (foto (2) (2).pdf)	24 - 25
Příloha k usnesení (Směnná smlouva a právo stavby a služebnost finální znění 30.5.2022.pdf)	26 - 38
Příloha k usnesení (Příloha smlouvy 1-4.pdf)	39 - 43
Příloha k usnesení (GP 3427_15_2021.pdf)	44 - 45
Příloha k usnesení (GP - VB DPMB.pdf)	46 - 46
Informační dokument (ZP č. 4023-21 ocenění pozemků v k.ú. Slatina.pdf)	47 - 106

Důvodová zpráva:

Úvod:
Zastupitelstvu města Brna je předkládán k projednání na základě žádosti navrhovatele, společnosti Brno Eastgate II. s.r.o. */dále „společnost"/*, materiál ve věci:
- návrhu směny pozemku p. č. 2005/2 (vzniklý dle GP) v k. ú. Slatina ve vlastnictví SMB za pozemky nacházejících se pod místní komunikací (chodník, zeleň) ve vlastnictví společnosti, a to p. č. 2002/176, p. č. 2005/6 a p. č. 2005/8, vše v k. ú. Slatina (vznikly rozdělením dle GP),
- návrhu úplatného zřízení práva stavby, vč. zákazu zcizení a zatížení jen se souhlasem statutárního města Brna, na celém pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 2004/1 v k. ú. Slatina ve prospěch společnosti,
- návrhu zřízení služebnosti umístění technické infrastruktury na nabývaných pozemcích p. č. 2002/176, p. č. 2005/6 a p. č. 2005/8 (vznikly rozdělením dle GP) a na pozemku p. č. 2005/2 (vzniklý dle GP) ve vlastnictví SMB, vše v k. ú. Slatina, na základě požadavku společnosti Dopravní podnik města Brna, a.s. */dále „DPMB"/,* a to v rozsahu dle GP dodaného DPMB – podrobně viz návrh usnesení.

Dále je předkládán návrh smlouvy obsahující kupní smlouvu, smlouvu o zřízení služebnosti a smlouvu o zřízení práva stavby.
Součástí smlouvy bude Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 3427-15/2021 ze dne 15. 2. 2021 vyhotovený společností MapKart s.r.o. a Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k částem pozemků č. 3439-78/2021 ze dne 24. 3. 2021, který vyhotovil [redacted]

Záměr směny byl v minulosti předložen a projednán ve formě variantního materiálu (Varianty A, B, C) na zasedání RMB (R8/KM/37 dne 9. 7. 2020), která doporučila RMB Variantu B, a RMB na své R8/096. schůzi konané dne 29. 7. 2020 v rámci Varianty B souhlasila se záměrem směny částí pozemků ve vlastnictví společnosti za část pozemku ve vlastnictví SMB a se záměrem zřízení práva stavby k tíži celého pozemku ve vlastnictví SMB */podrobně viz níže Projednávání/.* Záměr byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 19. 8. 2020.
Z důvodu delší doby, která uplynula od rozhodnutí R8/096. schůze Rady města Brna, byl opětovně předložen Radě města Brna na její R8/197. schůzi konanou dne 9. 2. 2022 záměr směny a záměr zřízení práva stavby a záměr byl znovu zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

Důvodem k opakovanému předložení záměrů byla nutnost zajistit vyhotovení znaleckého posudku za účelem **zjištění výše stavebního platu**, čímž se prodloužil další postup projednávání v orgánech města Brna. Novým znaleckým posudkem pod názvem **„Znalecký posudek 4023/21 o určení obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemku parc. č. 2005/2, parc. č. 2005/8, parc. č. 2005/6, parc. č. 2002/176, pozemku parc. č. 2004/1 v k. ú. Slatina, a stanovení výše stavebního platu pozemku parc. č. 2004/1 v k. ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město"** ze dne 25. 10. 2021, byla zároveň **zaktualizována dříve stanovená cena obvyklá** pro účel směny.
/ZP viz příloha v informačních dokumentech/

Dle výše uvedeného **znaleckého posudku:**
- **stavební plat** činí částku ve výši **62.850** Kč/rok. Ve smlouvě je uvedena inflační doložka. K částce bude připočteno DPH.
- Obvyklá jednotková cena pozemku **ve vlastnictví SMB** byla nově zjištěna ve výši 3.830 Kč/m^2, čímž celková hodnota prodávané části činí 348.530 Kč bez DPH.
- Obvyklá jednotková cena pozemků **ve vlastnictví společnosti** byla nově zjištěna ve výši 2.320 Kč/m^2, čímž celková hodnota prodávaných částí pozemku společnosti tak činí 348.000 Kč bez DPH.
Doplatek ceny v rozdílu výše uvedených hodnot je na straně společnosti jako zájemce o tyto pozemky města a činí částku ve výši 530 Kč.
K doplatku jsou připočteny náklady spojené s realizací této majetkové dispozice ve výši celkem 90.124,30 Kč.
- Doplatek společnosti tak činí 90.654,30 Kč. Částka je konečná.
Více viz níže ocenění.

Společnost má zájem na části pozemku p. č. 2005/2 (směna) a p. č. 2004/1 (právo stavby), oba v k. ú. Slatina, nyní ve vlastnictví SMB, na vlastní náklady **vybudovat veřejné parkoviště** (tzn. rozšířit stávající parkoviště na jejím pozemku p. č. 2002/5 k. ú. Slatina o cca 23 míst). Společnost je provozovatelem a spoluvlastníkem sportovní haly pro badminton na pozemku p. č. 2002/35 v k. ú.

Slatina, kde se nachází další provozovny (prodej zboží, stravování), vč. parkoviště na pozemku společnosti. Parkoviště je veřejně přístupné a dle sdělení společnosti slouží primárně návštěvníkům haly a obchodů a služeb v jejím objektu, jak bylo navrženo a povoleno. Cílem společnosti je zvýšení dostupnosti a komfort parkování pro sportovce a diváky, návštěvníky služeb a široké veřejnosti v dané lokalitě.
Za tímto účelem bude se společností jako vlastníkem budoucí stavby parkoviště umístěné na předmětném pozemku p. č. 2004/1 k. ú. Slatina ve vlastnictví SMB **zřízeno právo stavby na dobu dvaceti let** za účelem výstavby parkoviště a jeho následného provozování, s možností dalšího prodloužení na základě nové smlouvy o právu stavby. Zároveň bude společnost hradit ročně stavební plat, který bude každoročně valorizován. Výchozí výše stavebního platu **pro rok 2022 činí 62.850 Kč + 21 % DPH.** Výše DPH v následujících 20 letech odvisí od zákonem stanovené sazby.
Stavební plat bude zapsáno v KN jako reálné břemeno.
Zároveň bude zřízeno věcné právo zákazu zcizení po dobu práva stavby a práva zatížení s předchozím souhlasem SMB.
Po uplynutí doby práva stavby dle dohody odstraní společnost stavbu, případně navrhne za účelem prodloužení uzavření nové smlouvy o právu stavby. Alternativou dle dohody stran je, že se stavba po ukončení práva stavby stane součástí pozemku SMB za dohodnuté vyrovnání ve výši 10.000 Kč, bude-li tak zájem SMB získat parkoviště. Případný přístup na pozemek je možný přímo z ul. Křehlíkova (pozemek SMB).

Dle vyjádření společnosti DPMB ze dne 14. 3. 2019 se na všech uvedených pozemcích nachází technická infrastruktura – kabelová trasa DPMB (trakční napájecí a zpětné kabely) a na původních pozemcích p. č. 2002/20 a p. č. 2005/2, oba v k. ú. Slatina, navíc i trolejové vedení.
Technická infrastruktura je v majetku a správě DPMB.
Na základě této skutečnosti má DPMB požadavek, aby na pozemcích, které SMB nabude do vlastnictví (dle GP p. č. 2002/176, p. č. 2005/6 a p. č. 2005/8) a na pozemku dle GP p. č. 2005/2, vše v k. ú. Slatina, bude zřízena služebnost umístění technické infrastruktury za dohodnutou **jednorázovou úplatu 20.421 Kč + 21 % DPH** ve výši 4.288,41 Kč, tj. celkem 24.709,41 Kč. Úplatu uhradí DPMB jako oprávněný.
Služebnost bude zřízena na dobu neurčitou in personam.
Za účelem zřízení služebností byl vyhotoven **Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k částem pozemků č. 3439-78/2021** ze dne 24. 3. 2021, který vyhotovil [redacted]
Původně byla dohoda, že služebnost bude uzavřena z pozice vlastníka zatížených pozemků, tj. mezi společností a DPMB. Po přehodnocení, že budou po schválení směny pozemky ve vlastnictví SMB a budou zatíženy, bylo vhodnější služebnost zřídit současně se směnou pozemků. Tento stav je předkládán nyní RMB.

Vlastnictví:
a/ **Pozemky ve vlastnictví SMB** jsou zapsány na LV 10001 pro k. ú. Slatina.
- Pozemek p. č. 2004/1 orná půda o výměře 419 m^2 (ZPF) – zde bude umístěna stavba parkoviště.
- Pozemek p. č. 2005/2 orná půda o výměře 190 m^2 (ZPF) – na části je místní komunikace IV. třídy ZKS Tuřanka (chodník a zeleň), část v zaplocení je předmětem směny za účelem umístění parkoviště.

Pozemek p. č. 2004/1 v k. ú. Slatina je svěřen městské části Brno-jih a je součástí neudržované oplocené zahrady se vstupem brankou z veřejného chodníku Tuřanka. Není uzavřena žádná smlouva na jeho užívání.
Pozemek je zatížen věcným břemenem (podle listiny) práva vstupu za účelem provozu, údržby a oprav kabelového vedení NN a VN v rozsahu Geometrického plánu č. 2142-165/2009, ve prospěch společnosti EG.D, a.s.

Pozemek p. č. 2005/2 v k. ú. Slatina je částečně ve správě společnosti Brněnské komunikace, a.s. Na této části se nachází komunikační zeleň a chodník.
Zbývající část pozemku je součástí neudržované oplocené zahrady. Tuto část udržuje dle čl. 22 Statutu městská část. Pozemek nebyl doposavad předán do správy.

K pozemku, který byl historicky součástí PK p. č. 438 byl uplatněn restituční nárok - část KN p. č.1927, k ostatním částem neuplatněn. Dle prověření byl dne 9. 8. 2018 RN k PK p. č. 438 v k. ú. Slatina UKONČEN (čj. 110/91/11-RN není nárok na náhradu).

Popis: Jedná se o pozemky částečně situované v zaplocené a neudržované zahradě se stromy především meruněk a ořešáku a pásem keřů podél plotu při chodníku podél ul. Tuřanka. Na pozemek p. č. 2004/1 je již vybudován vjezd ze stávajícího parkoviště na pozemku p. č. 2002/5 v k. ú. Slatina. Při ulici Křehlíkova je v oplocení elektrická skříň a podél ul. Tuřanka je pás trávníku s chodníkem a veřejným osvětlením.

b/ **Pozemky ve vlastnictví společnosti**, jejichž části by SMB získalo směnou.
- Pozemek p. č. 2002/20 orná půda o výměře 64 m^2 (ZPF)
- Pozemek p. č. 2005/1 orná půda o výměře 137 m^2 (ZPF)
- Pozemek p. č. 2005/3 orná půda o výměře 137 m^2 (ZPF)

Pozemky jsou zapsány na LV č. 4689 pro k. ú. Slatina. Společnost je nabyla do vlastnictví na základě kupních smluv ze dne 17. 3. 2010 (V-4675/2010-702), 7. 4. 2011 (V-6357/2011-702) a 18. 8. 2011. (V-15967/2011-702).

Na částech původních pozemků p. č. 2005/3, p. č. 2005/1 a p. č. 2002/20 v k. ú. Slatina se nachází místní komunikace IV. třídy ZKS Tuřanka (chodník a zeleň), která je ve správě společnosti Brněnské komunikace, a.s.
Tyto části pozemků pod komunikací navrhuje žadatel, aby připadly městu Brnu.

Na pozemcích p. č. 2002/20 a p. č. 2005/1, oba k. ú. Slatina, vázne věcné břemeno (podle listiny) umístění veřejného osvětlení v rozsahu Geometrického pánu č. 2541-391/2012, ve prospěch statutárního města Brna a společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost.

Na pozemku p. č. 2002/20 k. ú. Slatina dále vázne věcné břemeno (podle listiny) právo zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení v rozsahu Geometrického plánu č. 2137-12/2007, ve prospěch společnosti CETIN a.s.

Pozemek p. č. 2002/20 k. ú. Slatina je dále dotčen omezením vlastnického práva – věcné břemeno cesty a stezky ve prospěch jednotek 1512/2 a 1512/3, které jsou vymezené v budově občanské vybavenosti č.p. 1512 na pozemku p. č. 2002/35 v k. ú. Slatina.

Zájemce o dispozici:
MO MMB eviduje žádost společnosti Brno Eastgate II. s.r.o. s původním návrhem směny pozemku p. č. 2004/1 a části pozemku p. č. 2005/2, které jsou součástí oplocené neudržované zahrady, za části pozemků p. č. 2002/20, p. č. 2005/1 a p. č. 2005/3, na nichž se nachází chodník a část plochy zeleně, vše v k. ú. Slatina.

Společnost je vlastníkem sousedních pozemků a spoluvlastníkem budovy na pozemku p. č. 2002/35 – sportovní haly pro badminton. V této budově se dále, dle sdělení společnosti, nachází několik komerčních jednotek využívaných k prodeji zboží či stravování. K této budově přísluší parkoviště na části pozemku p. č. 2002/5 v k. ú. Slatina ve vlastnictví společnosti, které má sloužit primárně návštěvníkům této haly, jak bylo navrženo a povoleno, nicméně je dle sdělení veřejně přístupné.
Navrhovatel by rád zvýšil komfort parkování u této haly, jelikož dosavadní kapacita a denní vytížení parkoviště již nedostačují současnému množství parkovaných vozidel. Parkoviště dle sdělení užívají jak návštěvníci badmintonové haly (hráči i diváci) a prodejen či služeb stravování, tak široká veřejnost, zejména obyvatelé okolních domů či zaměstnanci okolních podniků. S ohledem na to má navrhovatel zájem na rozšíření kapacity parkoviště na pozemcích určených ke směně do majetku navrhovatele (případně formou zřízení práva stavby k pozemku p. č. 2004/1 v k. ú. Slatina), aby se zvýšila dostupnost a komfort parkování v této lokalitě a nedocházelo k dopravnímu kolapsu na dosavadním parkovišti či na veřejné komunikaci při vjezdu a výjezdu z parkoviště. Rozšíření parkoviště by tak navazovalo na stávající parkoviště.

Ocenění:
a/ Cena byla **původně stanovena** v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, jako cena obvyklá, jejíž hodnota byla určena porovnáním v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, takto:

Cena obvyklá
Jednotková kupní cena pro pozemky na LV 4689 – pozemky komunikací …….. 1.400 Kč/m^2
Jednotková kupní cena pro pozemky na LV 10001 – komerce …… 3.000 Kč/m^2
Cena obvyklá je cenou konečnou, tedy včetně případné DPH.

b) Aktualizace ceny obvyklé a zjištění stavebního platu:
Společnost Kreston A CE Consulting, s.r.o. vypracovala dne 25. 10. 2021 "Znalecký posudek 4023/21 o určení obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemku parc. č. 2005/2, parc. č. 2005/8, parc. č. 2005/6, parc. č. 2002/176, pozemku parc. č. 2004/1 v k. ú. Slatina, a stanovení výše stavebního platu pozemku parc. č. 2004/1 v k. ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město".

Cena obvyklá dle ZP:
Obvyklá jednotková cena pozemku ve vlastnictví SMB …… 3.830 Kč/m^2, tj. 348.530 Kč bez DPH
Obvyklá jednotková cena pozemků ve vlastnictví společnosti ..… 2.320 Kč/m^2, tj. 348.000 Kč bez DPH
Doplatek na straně společnosti ……..……..…...530 Kč bez DPH

K doplatku budou připočteny <u>náklady SMB</u> spojené s převodem nemovitostí v celkové výši:
+ 2000 Kč za správní poplatek za podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí
+ 55.660 Kč za vypracování znaleckého posudku
+ 20.751,50 Kč za zpracování geometrického plánu a zaměření skutečného stavu v terénu.
Náklady celkem……78.411,50 Kč.

Předpokládaný doplatek společnosti jako žadatele……<u>78.941,50 Kč</u>

Obvyklá jednotková cena pozemku p. č. 2004/1 (SMB)…….. 3.830 Kč/m^2, tj.1.604.770 Kč bez DPH
Stavební plat za zřízení práva stavby……<u>62.850 Kč/rok</u>

.
c) Stanovení hodnoty věcného břemene – kabelová trasa na pozemcích p. č. 2002, p. č. 2005/1 a p. č. 2005/3, vše k. ú. Slatina.
Ocenění věcného břemene bylo zjištěno zjednodušenou metodou dle § 39b vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášky, v platném znění.
Základní cena pozemku stanovena dle § 3 ……..…….4.508 Kč/m^2
Roční užitek oprávněného …….……67,82 Kč/m
Délka vedení technické infrastruktury …….……..60,40 m
Koeficient míry užitku dle tab. 1 přílohy 22a vyhlášky
Vložení do chodníku, šířka zatížené plochy je větší jak 1 m…….5 m
Cena VB pro technickou infrastrukturu ……..……20.420 Kč

Jednorázová úplata za zřízení věcného břemene byla stanovena …… 20.420 Kč.

Ceny jsou ve ZP uvedeny bez DPH. DPH bude připočteno ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty ve výši 21 %, bude-li tato povinnost ze zákona vyplývat

<u>Závěr:</u>

Na základě usnesení RMB č. R8/096 ze dne 29. 7. 2020 k variantnímu materiálu, kde byla schválena VARIANTA B, ve které RMB souhlasila se záměrem směny za pozemky ve vlastnictví společnosti Brno Estage II. s.r.o. a zároveň souhlasila se záměrem zřídit právo stavby k pozemku p. č. 2004/1 v k. ú. Slatina (zveřejněno srpen 2020), **je nyní <u>navrhováno na základě doporučení RMB, aby ZMB schválilo směnu</u> předmětných pozemků v k. ú. Slatina realizovanou mezi SMB a společností Brno Eastgate II. s.r.o., <u>úplatné právo stavby</u> ve prospěch společnosti Brno Eastgate II. s.r.o. za účelem umístění parkoviště po dobu 20 let k tíži pozemku p. č. 2004/1 k. ú. Slatina ve vlastnictví SMB a <u>úplatné zřízení služebnosti</u> ve prospěch společnosti Dopravní podnik města Brna, a.s. na dobu neurčitou a k tíži pozemků, které SMB nabude do vlastnictví touto směnou, a na jednom pozemku, jehož část zůstane ve vlastnictví SMB (druhá část je předmětem směny).**

Pozemek p. č. 2004/1 v k. ú. Slatina tak zůstane ve vlastnictví města Brna a zároveň bude vyhověno žádosti společnosti, která má zájem vystavět na částech pozemků p. č. 2005/2 (nabude směnou do vlastnictví) a celém pozemku p. č. 2004/1 (právo stavby), oba v k. ú. Slatina, parkoviště, a tím zvýšit komfort parkování u sportovní haly a odlehčit dopravní situaci tak, aby nedocházelo v dané lokalitě k dopravnímu kolapsu.

Předpokládaný doplatek ze strany společnosti je ve výši 90.654,30 Kč, roční stavební plat je stanoven ve výši 62.850 Kč + DPH dle zákonné sazby + valorizace. Za zřízení služebnosti ve prospěch DPMB bude uhrazena jednorázová částka ve výši 20.421 Kč + 21 % DPH (4.288,41 Kč), celkem 24.709,41 Kč.

Součástí usnesení je návrh smlouvy obsahující kupní smlouvu, smlouvu o zřízení služebnosti a smlouvu o zřízení práva stavby.

Průběh aktuálního projednávání:

KM RMB – materiál obsahující záměr směny pozemku a záměr úplatného zřízení práva stavby byl předložen k projednání R8/KM/71, zasedání svolané na 13. 1. 2022 bylo zrušeno z důvodu, že nebylo usnášeníschopné.

RMB na své R8/197 konané dne 9. 2. 2022

1. **vzala na vědomí** skutečnosti, že byl Radě města Brna předložen na její R8/096. schůzi konané dne 29. 7. 2020 variantní návrh usnesení (varianta A, B, C), a že Rada města Brna souhlasila s variantou B, tzn., že souhlasila se záměrem směny části pozemku p. č. 2005/2 v k. ú. Slatina ve vlastnictví statutárního města Brna za části pozemků p. č. 2002/20, p. č. 2005/1 a p. č. 2005/3, vše v k. ú. Slatina, do vlastnictví společnosti Brno Eastgate II. s.r.o. (IČO: 283 14 727, sídlo: U Svitavy 1077/2, Černovice, 618 00 Brno) a zároveň souhlasila se záměrem zřídit právo stavby k tíži pozemku p. č. 2004/1 v k. ú. Slatina ve vlastnictví statutárního města Brna

- z důvodu delší doby, která uplynula od rozhodnutí R8/096. schůze Rady města Brna, je opětovně předkládán Radě města Brna záměr směny a záměr zřízení práva stavby s tím, že oba záměry budou následně znovu zveřejněny zákonným způsobem.

2. souhlasila
a) se záměrem směny části pozemku
- p. č. 2005/2 orná půda o velikosti 91 m2 v k. ú. Slatina
(oddělovaný pozemek označen dle Geometrického plánu č. 3427-15/2021 původním p. č. 2005/2)

b) se záměrem zřídit úplatné právo stavby k tíži pozemku
- p. č. 2004/1 v k. ú. Slatina

Schváleno jednomyslně 11 členy.

[redacted]										
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Záměr **byl zveřejněn** zákonem stanoveným způsobem od 11. 2. 2022 do 28. 2. 2022.

KM RMB na svém R8/KM/73. zasedání konaném dne 10. 2. 2022 doporučila RMB a ZMB
1. vzít na vědomí
že byl Radě města Brna předložen na její R8/096. schůzi konané dne 29. 7. 2020 variantní návrh usnesení (varianta A, B, C), a že Rada města Brna souhlasila s variantou B, tzn., že souhlasila se záměrem směny části pozemku p. č. 2005/2 v k. ú. Slatina ve vlastnictví statutárního města Brna za části pozemků p. č. 2002/20, p. č. 2005/1 a p. č. 2005/3, vše v k. ú. Slatina, do vlastnictví společnosti Brno Eastgate II. s.r.o. (IČO: 283 14 727, sídlo: U Svitavy 1077/2, Černovice, 618 00 Brno) a zároveň souhlasila se záměrem zřídit právo stavby k tíži pozemku p. č. 2004/1 v k. ú. Slatina ve vlastnictví statutárního města Brna.

2. schválit
a/ směnu části pozemku
- p. č. 2005/2 orná půda o velikosti 91 m^2 v k. ú. Slatina (nově vzniklý pozemek označen dle Geometrického plánu č. 3427-15/2021 jako p. č. 2005/2)
z vlastnictví statutárního města Brna do vlastnictví společnosti Brno Eastgate II. s.r.o.
(IČO: 283 14 727, sídlo: U Svitavy 1077/2, Černovice, 618 00 Brno)
za
pozemky nabývané do vlastnictví statutárního města Brna z vlastnictví společnosti Brno Eastgate II. s.r.o. (IČO: 283 14 727)
- část p. č. 2002/20 orná půda o výměře 45 m^2 (nově označena p. č. 2002/176 dle Geometrického plánu č. 3427-15/2021)
- část p. č. 2005/1 orná půda o výměře 45 m^2 (nově označena p. č. 2005/6 dle Geometrického plánu č. 3427-15/2021)
- část p. č. 2005/3 orná půda o výměře 60 m^2 (nově označena p. č. 2005/8 dle Geometrického plánu č. 3427-15/2021)
vše v k. ú. Slatina
s doplatkem na straně společnosti Brno Eastgate II. s.r.o. (IČO: 283 14 727, sídlo: U Svitavy 1077/2, Černovice, 618 00 Brno) ve výši 78.941,50 Kč

b/ úplatné zřízení práva stavby k tíži pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna
- p. č. 2004/1 orná půda o výměře 419 m^2
v k. ú. Slatina
ve prospěch společnosti Brno Eastgate II. s.r.o. (IČO: 283 14 727) na dobu 20 let a za stavební plat ve výši 62.850 Kč/rok (tj. 150 Kč/m^2/rok)

vše dle podmínek návrhu smlouvy obsahující smlouvu o směně a smlouvu o zřízení práva stavby, která je součástí materiálu

Hlasování:8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel
Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.
Usnesení bylo přijato.

[redacted]										
pro	pro	pro	omluven	pro	pro	omluven	pro	pro	nepřítomen	pro

RMB - materiál byl předložen na její R8/224. schůzi konané dne 15. 6. 2022.
Výsledek bude sdělen na zasedání ZMB.

Průběh předchozího projednávání:

Komise majetková Rady města Brna projednala záměr směny pozemku SMB p. č. 2005/2 v k. ú. Slatina a dispozici s pozemkem p. č 2004/1 v k. ú. Slatina na zasedání Komise majetkové R8/KM/37 konané dne 9. 7. 2020 pod bodem č. 37//39 s následujícím výsledkem:

KM RMB na základě předloženého variantního návrhu usnesení v níže uvedeném obsahu **a doporučila VARIANTU B.**

Předložené znění návrhu usnesení:
Varianta A
Radě města Brna souhlasit

- se záměrem směny části pozemku p. č. 2005/2, druh pozemku orná půda, o výměře 91 m^2 z celkové výměry 134 m^2, označené v polohopisném zaměření zak. č. 218/2018 (dále jen jako ,,zaměření") jako díl ,,J", v k. ú. Slatina, ve vlastnictví města Brna (jednotková cena 1.400,- Kč/m^2),
  za
  část pozemku p. č. 2002/20, druh pozemku orná půda, o výměře 45 m^2 z celkový výměry 64 m^2, označené v zaměření jako díl ,,E", část pozemku p. č. 2005/1, druh pozemku orná půda, o výměře 45 m^2 z celkový výměry 137 m^2, označené v zaměření jako díl ,,G" a část pozemku p. č. 2005/3, druh pozemku orná půda, o výměře 60 m^2 z celkový výměry 190 m^2, označené v zaměření jako díl ,,K", vše v k. ú. Slatina, ve vlastnictví společnosti Brno Eastgate II. s.r.o., IČO: 283 14 727, se sídlem U Svitavy 1077/2, Černovice, 618 00 Brno (jednotková cena 3.000,- Kč/m^2).

nesouhlasit

- s převodem pozemku p. č. 2004/1, druh pozemku orná půda, o výměře 419 m^2, ve vlastnictví města Brna.

Varianta B
Radě města Brna souhlasit

- se záměrem směny části pozemku p. č. 2005/2, druh pozemku orná půda, o výměře 91 m^2 z celkové výměry 134 m^2, označené v polohopisném zaměření zak. č. 218/2018 (dále jen jako ,,zaměření") jako díl ,,J", v k. ú. Slatina, ve vlastnictví města Brna (jednotková cena 1.400,- Kč/m^2),
  za
  část pozemku p. č. 2002/20, druh pozemku orná půda, o výměře 45 m^2 z celkový výměry 64 m^2, označené v zaměření jako díl ,,E", část pozemku p. č. 2005/1, druh pozemku orná půda, o výměře 45 m^2 z celkový výměry 137 m^2, označené v zaměření jako díl ,,G" a část pozemku p. č. 2005/3, druh pozemku orná půda, o výměře 60 m^2 z celkový výměry 190 m^2, označené v zaměření jako díl ,,K", ve vlastnictví společnosti Brno Eastgate II. s.r.o., IČO: 283 14 727, se sídlem U Svitavy 1077/2, Černovice, 618 00 Brno (jednotková cena 3.000,- Kč/m^2).
- se záměrem zřídit právo stavby k pozemku p. č. 2004/1, druh pozemku orná půda, o výměře 419 m^2, k. ú. Slatina, ve vlastnictví města Brna.

Varianta C
Radě města Brna souhlasit

- se záměrem směny části pozemku p. č. 2005/2, druh pozemku orná půda, o výměře 91 m^2 z celkové výměry 134 m^2, označené v polohopisném zaměření zak. č. 218/2018 (dále jen jako ,,zaměření") jako díl ,,J" a celého pozemku p. č 2004/1, druh pozemku orná půda, o výměře 419 m^2, vše v k.ú. Slatina, ve vlastnictví města Brna (jednotková cena 1.400,- Kč/m^2),
  za část pozemku p. č. 2002/20, druh pozemku orná půda, o výměře 45 m^2 z celkový výměry 64 m^2, označené v zaměření jako díl ,,E", část pozemku p. č. 2005/1, druh pozemku orná půda, o výměře 45 m^2 z celkový výměry 137 m^2, označené v zaměření jako díl ,,G" a část pozemku p.č. 2005/3, druh pozemku orná půda, o výměře 60 m^2 z celkový výměry 190 m^2, označené v zaměření jako díl ,,K", vše v k. ú. Slatina, ve vlastnictví společnosti Brno Eastgate II. s.r.o., IČO: 283 14 727, se sídlem U Svitavy 1077/2, Černovice, 618 00 Brno (jednotková cena 3.000,- Kč/m^2).

Návrh Komise majetkové: nejdříve se hlasovala o variantě B.
Hlasování var. B: 6 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů. Usnesení bylo přijato.

[redacted]

pro	pro	pro	omluven	omluven	pro	omluven	omluven	pro	omluven	pro

RMB na své R8/096. schůzi konané dne 29. 7. 2020 **souhlasila**
- se záměrem směny
části pozemku p. č. 2005/2, druh pozemku orná půda, o výměře 91 m^2 z celkové výměry 134 m^2, označené v polohopisném zaměření zak. č. 218/2018 (dále jen jako ,,zaměření“) jako díl ,,J“, v k. ú. Slatina, ve vlastnictví města Brna,
za
část pozemku p. č. 2002/20, druh pozemku orná půda, o výměře 45 m^2 z celkové výměry 64 m^2, označené v zaměření jako díl ,,E“, část pozemku p. č. 2005/1, druh pozemku orná půda, o výměře 45 m^2 z celkové výměry 137 m^2, označené v zaměření jako díl ,,G“ a část pozemku p. č. 2005/3, druh pozemku orná půda, o výměře 60 m^2 z celkové výměry 190 m^2, označené v zaměření jako díl ,,K“, vše v k. ú. Slatina, ve vlastnictví společnosti Brno Eastgate II. s.r.o., IČO: 283 14 727, se sídlem U Svitavy 1077/2, Černovice, 618 00 Brno, a
- se záměrem zřídit právo stavby
k pozemku p. č. 2004/1, druh pozemku orná půda, o výměře 419 m^2, k. ú. Slatina, ve vlastnictví města Brna.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

[redacted]

pro	pro	pro	pro	nepřítomen	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Záměr byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 19. 8. 2020 do 7. 9. 2020.

Vyjádření příslušných orgánů:

OÚPR MMB
Podle územního plánu města Brna jsou pozemky p. č. 2005/2, 2004/1 součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha bydlení čistého (BC). Pozemky p. č. 2005/1 a 2005/3 jsou součástí stavební stabilizované plochy bydlení. Pozemek p.č. 2002/20 je situován ve stavební ploše pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha komunikací a prostranství místního významu.
Odbor nemá z územně plánovacího hlediska námitky k navrhované směně pozemků.

MČ Brno – Slatina
ZMČ souhlasí se směnou částí pozemku p. č. 2005/2 a pozemku p. č. 2004/1 ve vlastnictví města Brna za části pozemků p. č. 2002/20, p. č. 2005/1 a p. č. 2005/3 ve vlastnictví navrhovatele, vše v k. ú. Slatina.

OŽP MMB
Při terénním šetření bylo zjištěno, že na pozemcích, které hodlá společnost získat pro vybudování parkoviště je zaplocená neudržovaná zahrada se stromy především meruněk a ořešáku a pásem keřů podél plotu při chodníku podél ul. Tuřanka. Na pozemek p. č. 2004/1 je již vybudován vjezd ze stávajícího parkování p. č. 2002/5 k. ú. Slatina. Při ulici Křehlíkova je v oplocení el. skříň a podél ul. Tuřanka je pás trávníku s chodníkem a veřejným osvětlením.

OŽP MMB nemá k navrhované směně pozemků námitek s tím, že vzhledem k dopravnímu zatížení blízkých komunikací doporučuje v maximální možné míře doplnit do záměru i výsadbu vzrostlé zeleně.

OD MMB
Odbor dopravy MMB navrhuje směnu části pozemků p. č. 2002/20, 2005/1 a 2005/3 ve vlastnictví společnosti Brno Eastgate II. s.r.o. za pozemek p. č. 2004/1 a část pozemku p. č. 2005/2, ve vlastnictví SMB, vše v k.ú. Slatina.

Brněnské komunikace, a.s.
Z dopravně inženýrského hlediska nemají k předmětné směně připomínek.
Na pozemcích p. č. 2002/20, 2005/1, 2005/2, 2005/3 se na části nachází místní komunikace IV. třídy ZKS ul. Tuřanka (chodník, zeleň) ve správě společnosti Brněnské komunikace a.s. Na pozemku p. č. 2004/1 se nenachází žádná komunikační stavba ve správě společnosti Brněnské komunikace, a.s.

Dopravní podnik města Brna, a.s.
K dispozici pozemku p. č. 2004/1 nemají z hlediska zájmů DPMB, a.s. žádné připomínky.

Na následujících uvedených pozemcích se též nachází technická infrastruktura v majetku a správě DPMB, a.s.
- p. č. 2002/20 k. ú. Slatina – kabelová trasa DPMB (trakční napájecí a zpětné kabely), trolejové vedení.
- p. č. 2005/1 k. ú. Slatina - kabelová trasa DPMB (trakční napájecí a zpětné kabely)
- p. č. 2005/3 k. ú. Slatina - kabelová trasa DPMB (trakční napájecí a zpětné kabely).

Vzhledem k těmto skutečnostem, že tyto pozemky jsou ve vlastnictví soukromého subjektu, tak jejich majetkovou dispozici do vlastnictví města Brna <u>doporučují a považují za samozřejmé zřízení služebnosti ve prospěch DPMB, a.s.</u>

Na níže uvedeném pozemku se nachází technická infrastruktura v majetku a správě DPMB, a.s.
- p. č. 2005/2 k. ú. Slatina - kabelová trasa DPMB (trakční napájecí a zpětné kabely), trolejové vedení.

V souvislosti s dispozicí uvedených pozemků, tj. v případě nabytí pozemků do vlastnictví <u>mimo</u> statutární město Brno, požadují na trakční stožáry TV a kabelovou trasu včetně ochranného pásma zřídit služebnost ve prospěch DPMB, a.s.

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
Se směnou vyznačených částí pozemku p. č. 2005/2 a pozemku p. č. 2004/1 ve vlastnictví města za části pozemků p. č. 2002/20, 2005/1, 2005/3 v k. ú. Slatina, ve vlastnictví společnosti Eastgate II. s.r.o., souhlasíme bez připomínek, neboť nedojde k dotčení zařízení v našem provozování.

Technické sítě Brno, akciová společnost
Pozemek p. č. 2004/1 není dotčen zařízením VO.S jeho zařazením do směny souhlasíme.
Pozemky p. č. 2005/2 a 2202/20, 2005/1, 2005/3, vše v k. ú. Slatina, jejichž části jsou určeny ke směně, jsou dotčeny stávající stavbou veřejného osvětlení. Se směnou budeme souhlasit, pokud bude hranice částí pozemků min. 0,5 m od osy kabelu a základu stožáru a to tak, aby stavba veřejného osvětlení byla na pozemcích, které budou v majetku města Brna.

E.ON Servisní, s.r.o. (nyní EG.D, a.s.)
V zájmovém území výše uvedené stavby se nachází podzemní vedení NN a VN.

GasNet, s.r.o.
V zájmovém území se nachází provozovaná plynárenská zařízení ve vlastnictví nebo správě GasNet, s.r.o.

CETIN a.s.
V zájmovém území se nachází síť elektronických komunikací společnosti.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.06.2022 00:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: - pro Město Brno

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612286 Slatina** List vlastnictví: **4689**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Brno Eastgate II. s.r.o., U Svitavy 1077/2, Černovice, 61800 Brno	**28314727**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2002/20	**64**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
2005/1	**137**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
2005/3	**190**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**

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

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  umístění veřejného osvětlení v rozsahu geom. plánu č. 2541-391/2012

  Oprávnění pro

  Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 44992785
  Technické sítě Brno, akciová společnost, Barvířská 822/5, Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 25512285

  Povinnost k

  Parcela: 2002/20, Parcela: 2005/1

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná č. 5713061808 ze dne 23.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.10.2013.**

  V-16094/2013-702

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  právo zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení v rozsahu geom. plánu č. 2137-12/2007

  Oprávnění pro

  CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 04084063

  Povinnost k

  Parcela: 2002/20

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.06.2010.**

  V-10269/2010-702

  Listina **Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2015 11:47:46. Zápis proveden dne 12.11.2015.**

  V-15735/2015-702

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.06.2022 00:00:00*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612286 Slatina** List vlastnictví: **4689**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- **Věcné břemeno cesty a stezky**

  Oprávnění pro

  [redacted]

  Povinnost k

  Parcela: 2002/20

  Listina **Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona , dohoda o zrušení a zřízení předkupních práv, zástavního práva, věcných břemen a vypořádání spoluvlastnictví ze dne 26.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2016 11:31:03. Zápis proveden dne 29.11.2016.**

  [redacted]

  Pořadí k **27.10.2016 11:31**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 17.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.03.2010.**

  V-4675/2010-702

  Pro: **Brno Eastgate II. s.r.o., U Svitavy 1077/2, Černovice, 61800 Brno** *RČ/IČO:* **28314727**

- **Smlouva kupní ze dne 07.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.04.2011.**

  V-6357/2011-702

  Pro: **Brno Eastgate II. s.r.o., U Svitavy 1077/2, Černovice, 61800 Brno** *RČ/IČO:* **28314727**

- **Smlouva kupní ze dne 18.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.09.2011.**

  V-15967/2011-702

  Pro: **Brno Eastgate II. s.r.o., U Svitavy 1077/2, Černovice, 61800 Brno** *RČ/IČO:* **28314727**

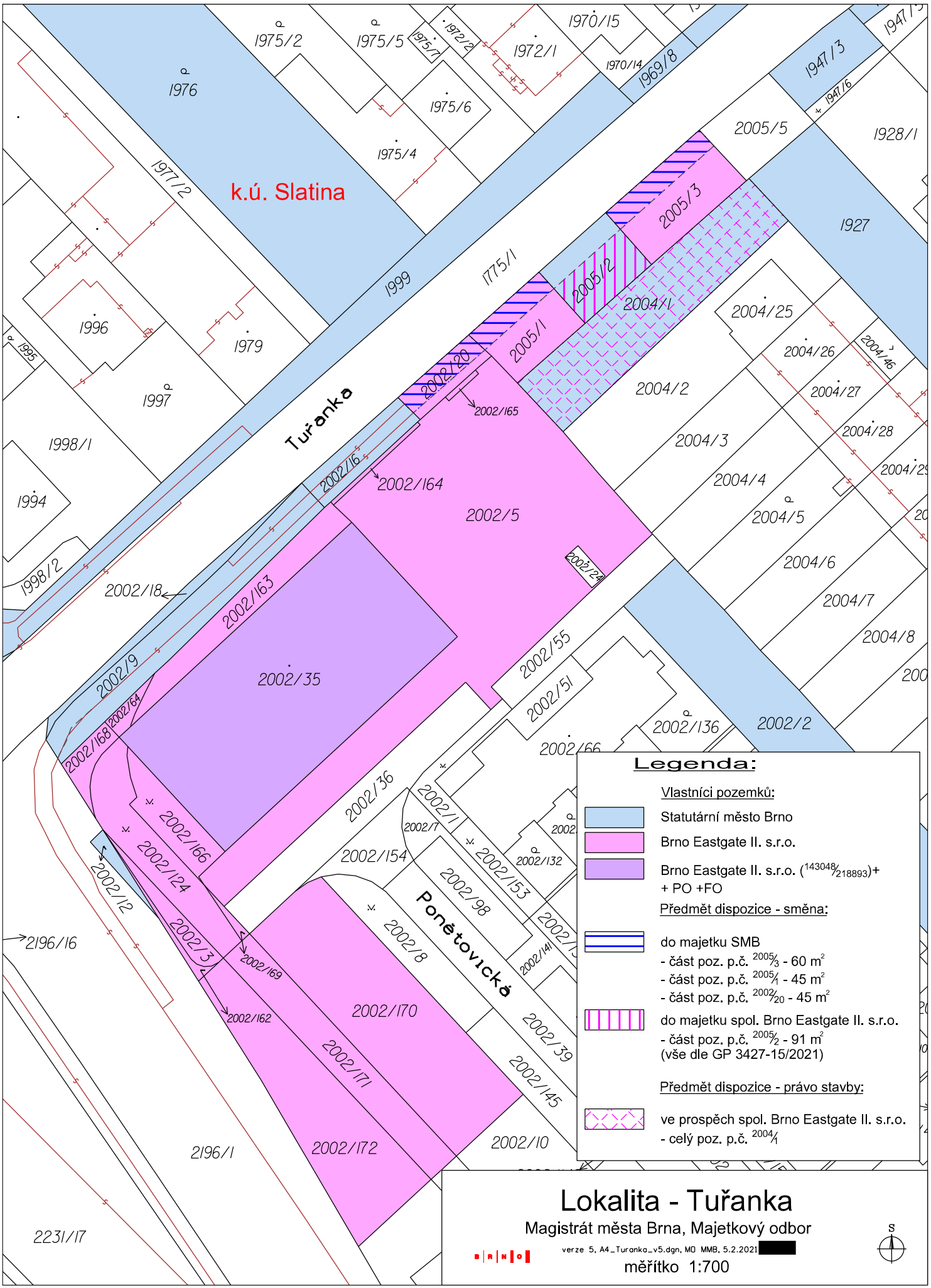
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

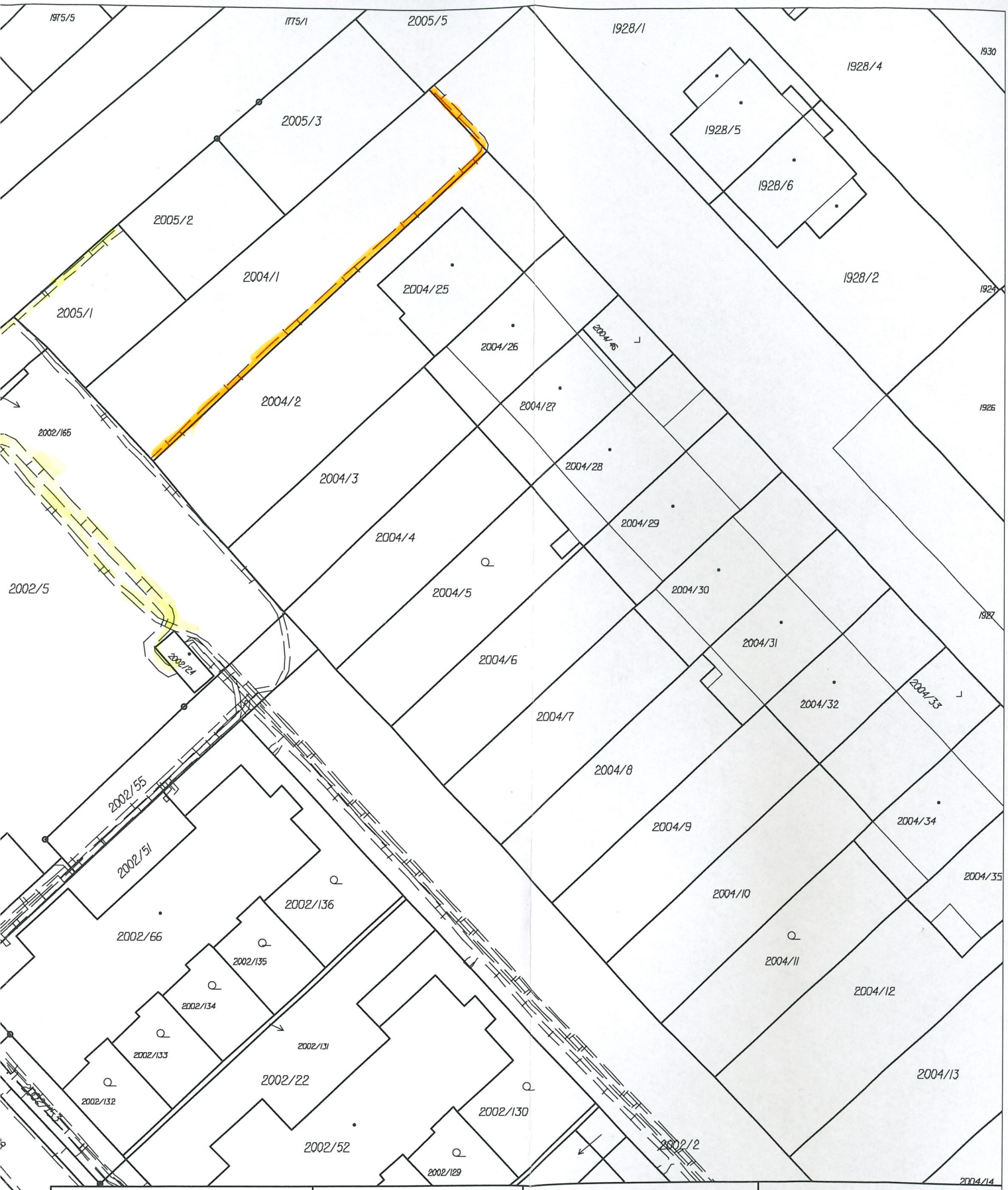
Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
2002/20	20100	64
2005/1	20100	137
2005/3	20100	190

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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: 01.06.2022 10:05:44*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD


k.ú. Slatina
Tuřanka
Ponětovická
1976
1975/2
1975/5
1975/71
1972/2
1972/1
1970/15
1970/14
1969/8
1947/3
1947/6
1947/5
2005/5
1928/1
1927
1977/2
1975/6
1975/4
1999
1775/1
2005/3
2005/2
2005/1
2004/1
2004/25
2004/26
2004/46
2004/27
2004/28
2004/29
2004/2
2004/3
2004/4
2004/5
2004/6
2004/7
2004/8
1996
1979
1995
1997
1998/1
1994
1998/2
2002/20
2002/165
2002/16
2002/164
2002/5
2002/24
2002/18
2002/163
2002/35
2002/9
2002/168
2002/64
2002/55
2002/51
2002/136
2002/2
2002/66
2002/36
2002/11
2002/7
2002/132
2002/154
2002/153
2002/98
2002/141
2002/166
2002/124
2002/12
2002/3
2002/169
2002/162
2002/8
2002/170
2002/171
2002/39
2002/145
2002/172
2002/10
2196/16
2196/1
2231/17
Legenda:
Vlastníci pozemků:
Statutární město Brno
Brno Eastgate II. s.r.o.
Brno Eastgate II. s.r.o. (143048/218893)+ + PO +FO
Předmět dispozice - směna:
do majetku SMB
- část poz. p.č. 2005/3 - 60 m²
- část poz. p.č. 2005/1 - 45 m²
- část poz. p.č. 2002/20 - 45 m²
do majetku spol. Brno Eastgate II. s.r.o.
- část poz. p.č. 2005/2 - 91 m²
(vše dle GP 3427-15/2021)
Předmět dispozice - právo stavby:
ve prospěch spol. Brno Eastgate II. s.r.o.
- celý poz. p.č. 2004/1
Lokalita - Tuřanka
Magistrát města Brna, Majetkový odbor
verze 5, A4_Turanka_v5.dgn, MO MMB, 5.2.2021
měřítko 1:700
S



Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město	Okres Brno-město	Obec Brno	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Slatina	Mapový list č. BRNO 7-1/44	Měřítko platné pro rám 277 x 400 mm 1:500	

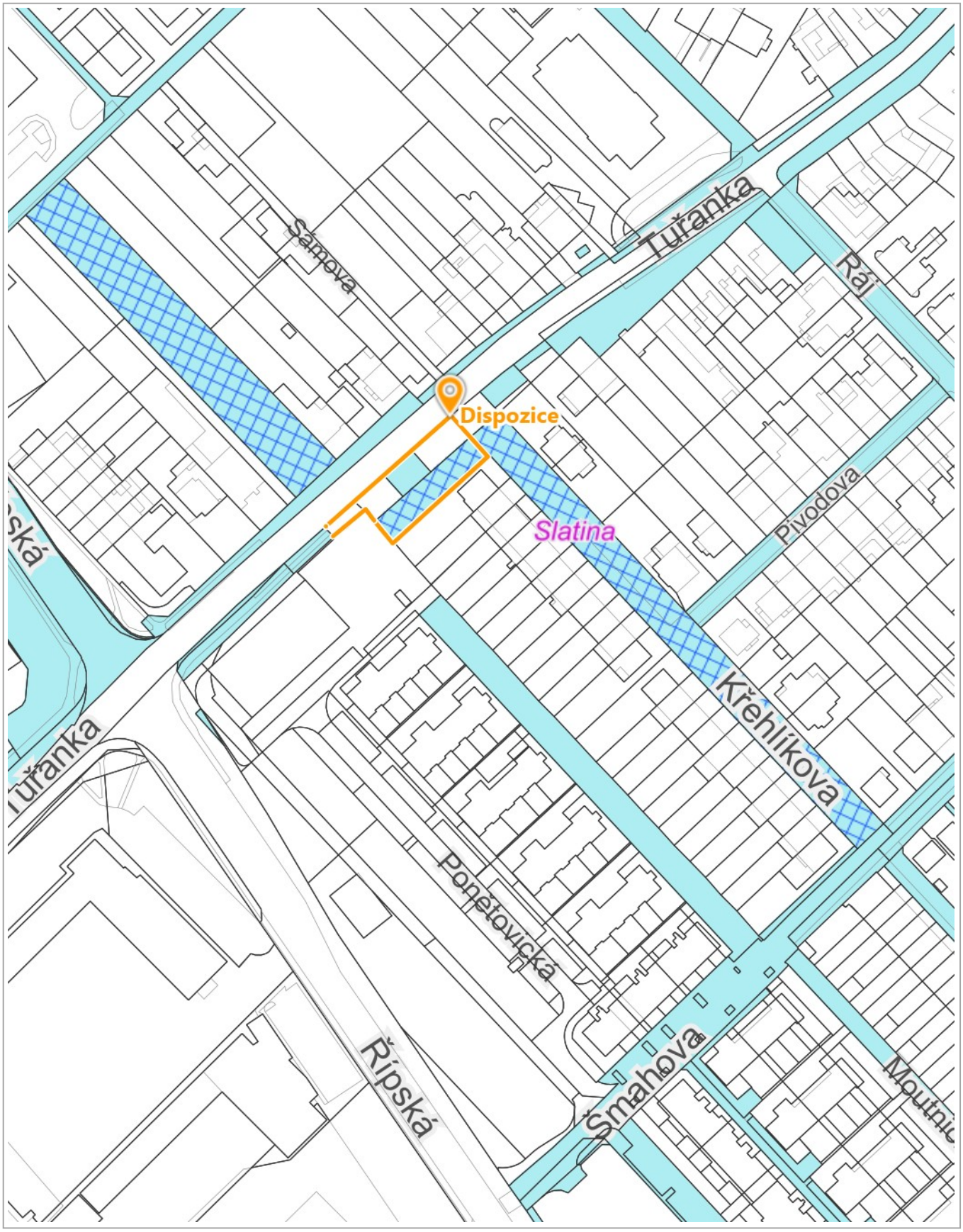
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

se zobrazením rozsahu věcných břemen zřízených k části pozemku zobrazených v katastrální mapě

Stav k 27.03.2019 09:15:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 27.03.2019 09:27:32

Majetek SMB a svěření MČ v lokalitě

9. 12. 2021



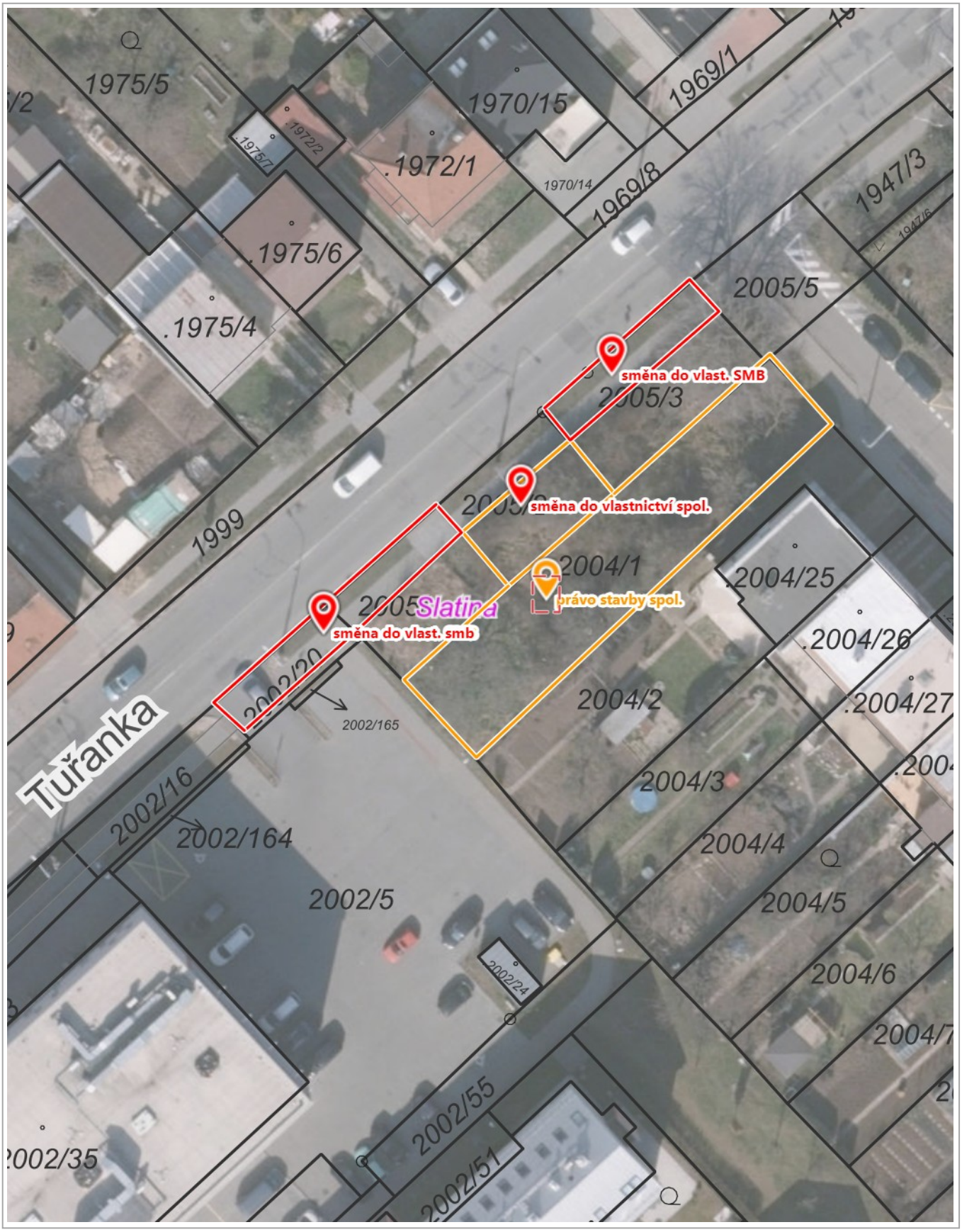
50 m

1 : 1 887

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

ORTO - vztahy

3. 2. 2021

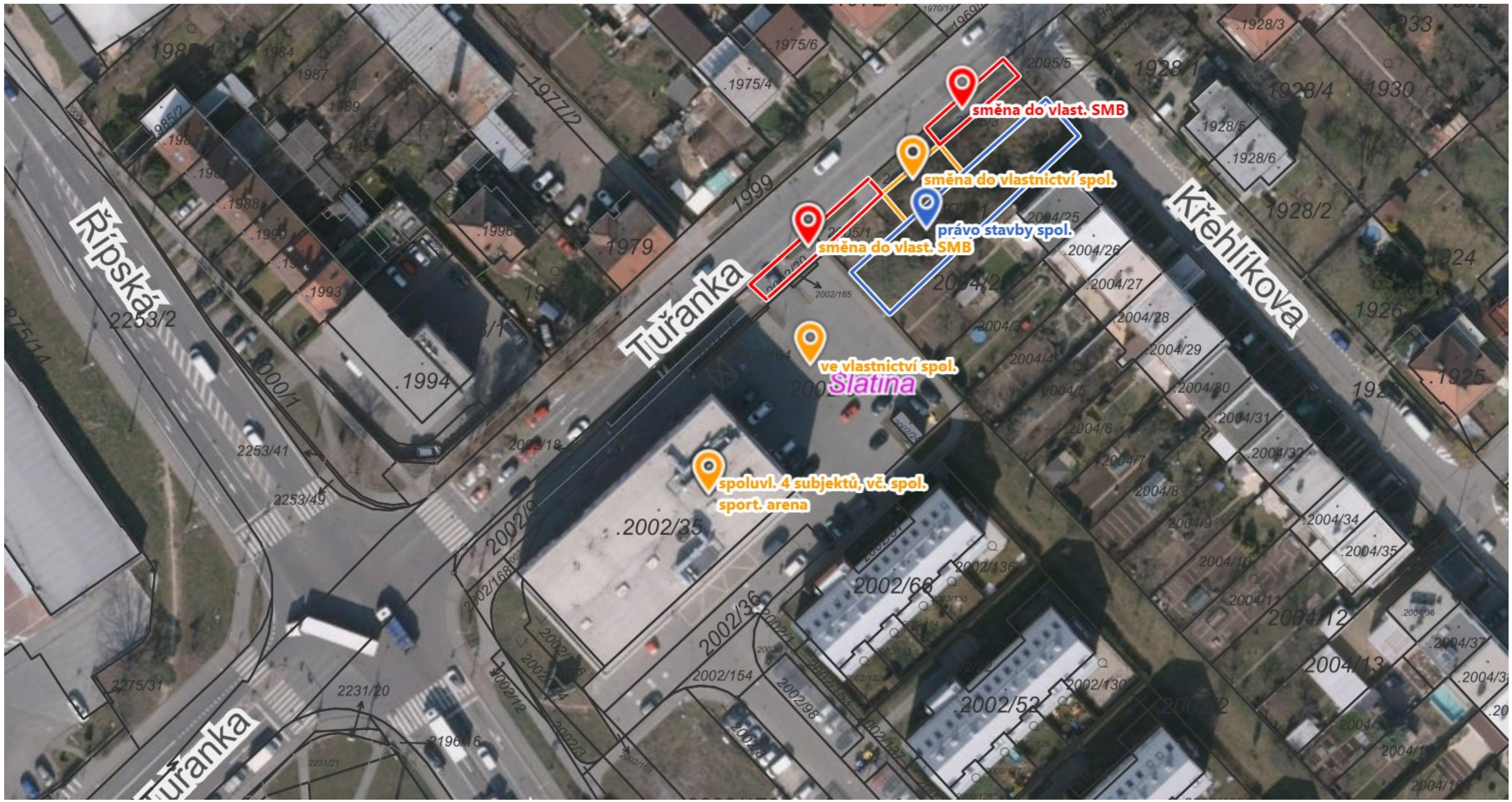


10 m

1 : 500

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2020, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

3. 2. 2021



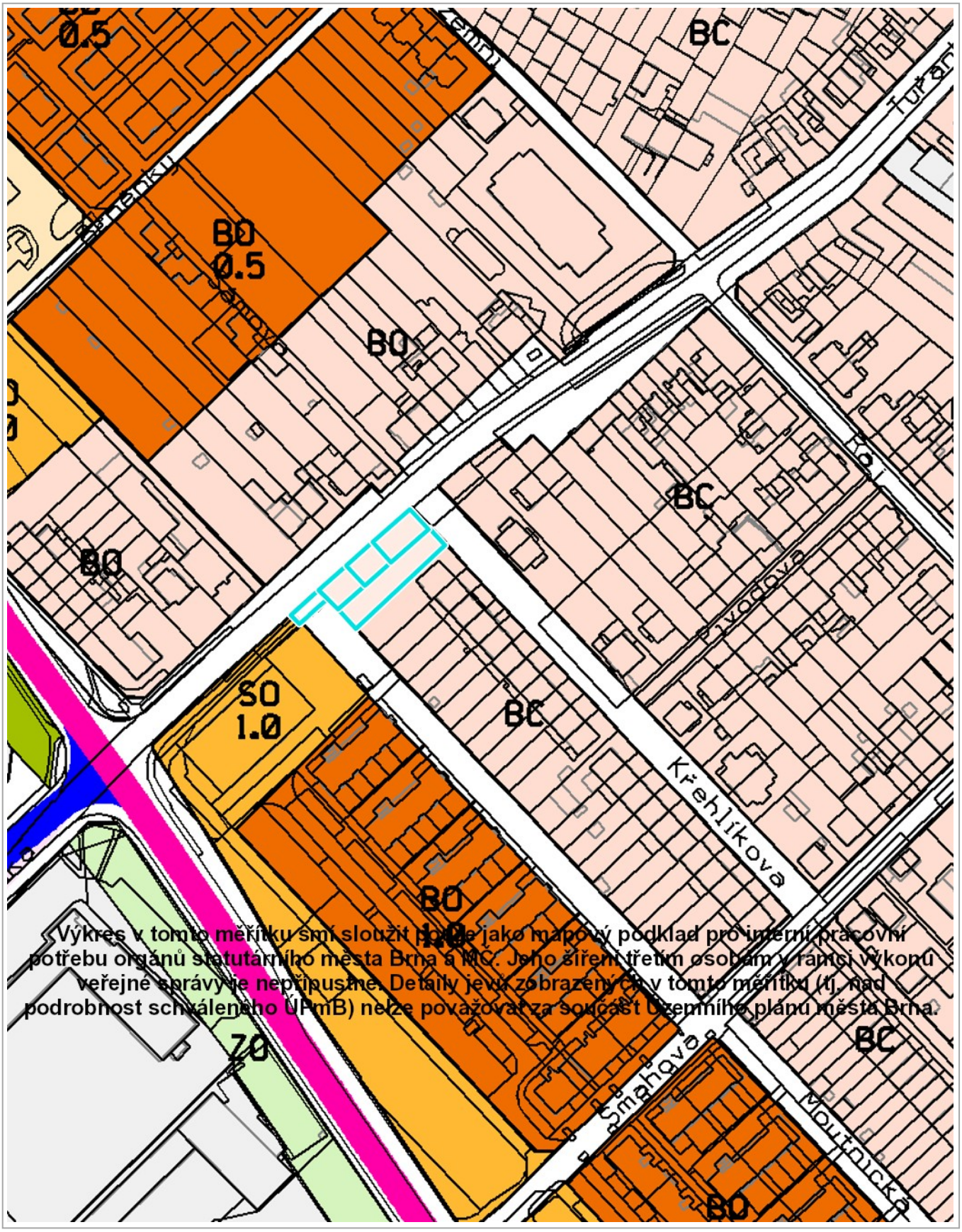
20 m

1 : 1 000

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2020, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Platný ÚPmB

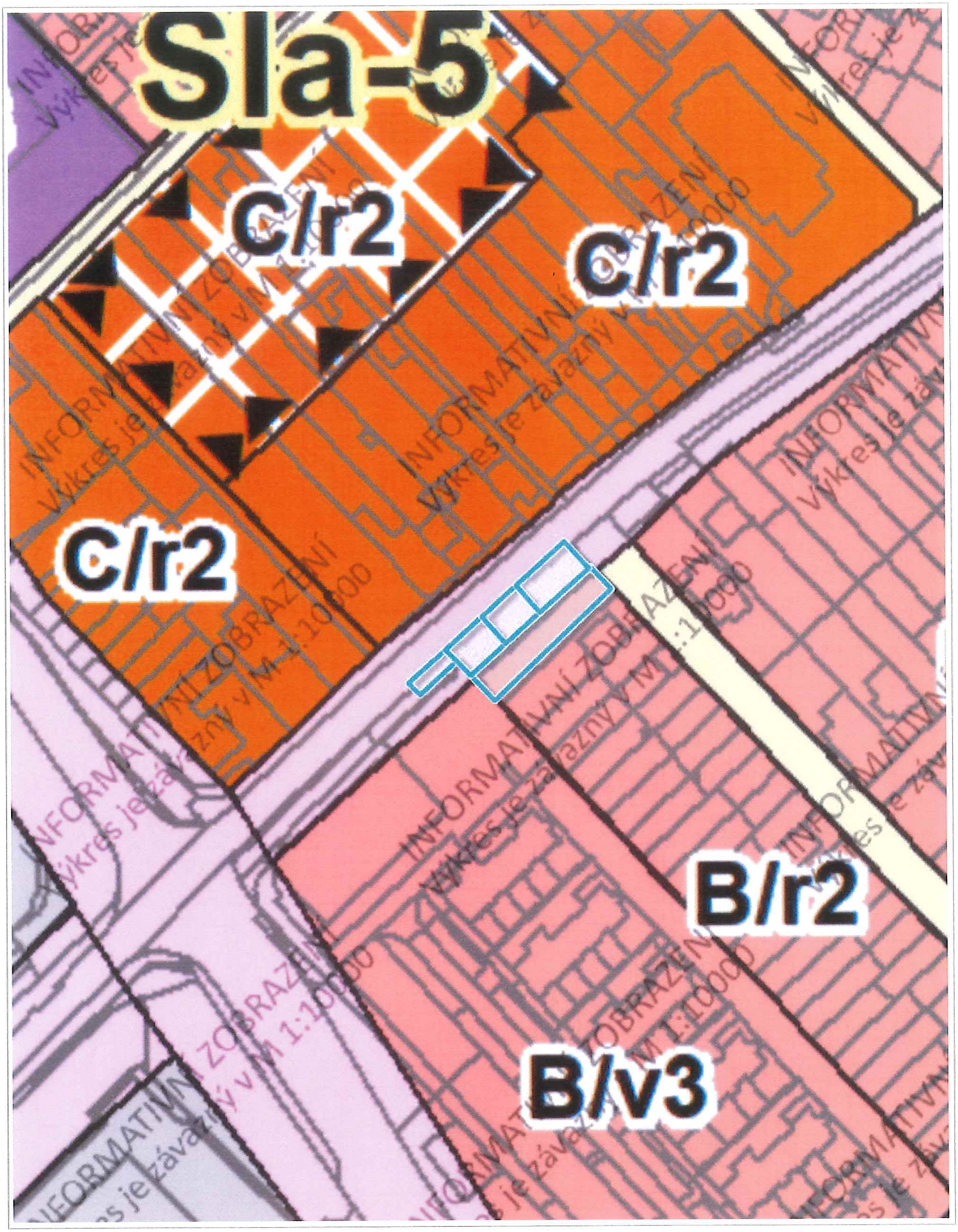
8. 12. 2021



50 m

1 : 2 000

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, ÚPmB úplné znění k 13.10.2021



50 m

1 : 1 500

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Plochy stabilizované

- B/-/- pl. bydlení
- C/-/- pl. smíšené obytné
- V/-/- pl. veřejné vybavenosti
- W/-/- pl. komerční vybavenosti
- X/-/- pl. nákupních a zábavních center a zvláštních areálů
- S/-/- pl. sportu
- P/-/- pl. výroby a skladování
- E/-/- pl. lehké výroby
- T/-/- pl. technické infrastruktury
- D/-/- pl. dopravní infrastruktury
- pl. veřejných prostranství
- Z/-/- pl. městské zeleně
- R/-/- pl. rekreace
- I/-/- pl. zahrádek
- NV/-/- pl. krajinné zeleně
- L/-/- pl. lesní
- A/-/- pl. zemědělské
- H/-/- pl. vodní a vodohospodářské

Plochy změn

- B/-/- pl. bydlení
- C/-/- pl. smíšené obytné
- V/-/- pl. veřejné vybavenosti
- W/-/- pl. komerční vybavenosti
- S/-/- pl. sportu
- P/-/- pl. výroby a skladování
- E/-/- pl. lehké výroby
- T/-/- pl. technické infrastruktury
- D/-/- pl. dopravní infrastruktury
- pl. veřejných prostranství
- Z/-/- pl. městské zeleně
- R/-/- pl. rekreace
- I/-/- pl. zahrádek
- NV/-/- pl. krajinné zeleně
- L/-/- pl. lesní
- H/-/- pl. vodní a vodohospodářské

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Část pozemku p.č. 2002/20 v k.ú. Slatina ve veřejném chodníku a zeleni podél ul. Tuřanka

Části pozemků p.č. 2005/1 a p.č. 2005/3 v k.ú. Slatina ve veřejném chodníku a pruhu zeleně podél ul. Tuřanka

Část pozemku p.č. 2005/2 a celý pozemek p.č. 2004/1 v k.ú. Slatina – součást oplocené neudržované zahrady se vstupem z veřejného chodníku v ulici Tuřanka

Pohled na pozemek p.č. 2004/1 v k.ú. Slatina z ulice Křehlíkova

Sml. č. …….

1. Statutární město Brno
se sídlem Brno, Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1, PSČ 602 00
[redacted]
IČO: 449 92 785
DIČ: CZ44992785
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
Olbrachtova 1929/62
140 00 Praha 4
číslo účtů: 111422222/0800
111158222/0800
variabilní symbol: …….

(dále jako „strana první“ a jako „povinný ze služebnosti“ a jako „vlastník“)

2. Brno Eastgate II. s.r.o.
se sídlem U Svitavy 1077/2, Černovice, 618 00 Brno
[redacted]
IČO: 283 14 727
DIČ: CZ28314727
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: 43-3577520207/0100
subjekt zapsaný v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 60692

(dále jako „strana druhá“ a jako „stavebník“)

3. Dopravní podnik města Brna, a. s.
se sídlem Hlinky 64/151, Pisárky, 603 00 Brno
[redacted]
IČO: 255 08 881
DIČ: CZ25508881
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 2463
sml. č. 21/120/1080

(dále jako „strana třetí“ a jako „oprávněný ze služebnosti“)

uzavřely tuto smlouvu obsahující

SMLOUVU O SMĚNĚ, SMLOUVU O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI
A SMLOUVU O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY
/dále smlouva/

A/ SMLOUVA O SMĚNĚ

I. Úvodní ustanovení

1. Strana první prohlašuje, že je výhradním vlastníkem pozemku
- p. č. 2005/2 orná půda o výměře 134 m^2
v k. ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město, zapsaného na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

2. Strana druhá prohlašuje, že je výhradním vlastníkem pozemků:
- p. č. 2002/20 orná půda o výměře 64 m^2

- p. č. 2005/1 orná půda o výměře 137 m^2
- p. č. 2005/3 orná půda o výměře 190 m^2

vše v k. ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město, zapsaných na LV č. 4689 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

3. Nedílnou součástí této smlouvy je Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 3427-15/2021 ze dne 15. 2. 2021 vyhotovený společností MapKart s.r.o. (dále jen „GP“ nebo „GP č. 3427-15/2021“) na základě kterého pro danou lokalitu v k. ú. Slatina dochází k těmto změnám:
- z pozemku p. č. 2002/20 o původní výměře 64 m^2 se dle GP č. 3427-15/2021 odděluje část pozemku o výměře 45 m^2, který bude nově označen jako pozemek p. č. 2002/176, k. ú. Slatina,
- z pozemku p. č. 2005/1 o původní výměře 137 m^2 se dle GP č. 3427-15/2021 odděluje část pozemku o výměře 45 m^2, který bude nově označen jako pozemek p. č. 2005/6, k. ú. Slatina,
- z pozemku p. č. 2005/2 o původní výměře 134 m^2 se dle GP č. 3427-15/2021 odděluje část pozemku o výměře 91 m^2, který bude nově označen jako pozemek p. č. 2005/7, k. ú. Slatina,
- z pozemku p. č. 2005/3 o původní výměře 190 m^2 se dle GP č. 3427-15/2021 odděluje část pozemku o výměře 60 m^2, který bude nově označen jako pozemek p. č. 2005/8, k. ú. Slatina.

4. Strana druhá prohlašuje, že cílem této smlouvy o směně je směnit pozemky za účelem rozšíření stávající parkovací plochy, a to na její náklady, a vybudovat veřejné parkoviště (tzn. rozšířit stávající parkoviště na jejím pozemku p. č. 2002/5 v k. ú. Slatina o cca 23 míst). Druhá strana prohlašuje, že je provozovatelem a spoluvlastníkem sportovní haly pro badminton na pozemku p. č. 2002/35 v k. ú. Slatina, kde se nachází další provozovny (prodej zboží, stravování), vč. parkoviště umístěném na jejím pozemku p. č. 2002/5 k. ú. Slatina a prohlašuje, že stávající parkoviště je veřejně přístupné a slouží primárně návštěvníkům haly, jak bylo navrženo a povoleno.
Strany se dohodly, že za výše uvedeným účelem bude zároveň s druhou stranou jako stavebníkem a následným vlastníkem budoucí stavby parkoviště umístěné na předmětném pozemku p. č. 2004/1 k. ú. Slatina ve vlastnictví strany první zřízeno úplatné právo stavby na dobu dvaceti let za účelem výstavby parkoviště a jeho následného provozování (viz část C/ této smlouvy).

II. Předmět směny

1. Předmětem směny na straně první je pozemek, který vznikl ve smyslu změny uvedené v GP č. 3427-15/2021 ze dne 15. 2. 2021 specifikovaný v čl. I. odst. 3. této smlouvy o směně, a to:
- pozemek p. č. 2005/2 k. ú. Slatina /dále jen „předmět směny“/.

Strana první se touto smlouvou ve smyslu § 2184 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zavazuje, že straně druhé odevzdá předmět směny a umožní straně druhé jej nabýt do výhradního vlastnictví a strana druhá se zavazuje touto smlouvou za podmínek uvedených dále přijmout předmět směny do svého výhradního vlastnictví.

2. Předmětem směny na straně druhé jsou pozemky, které vznikly ve smyslu změn uvedených v GP č. 3427-15/2021 ze dne 15. 2. 2021 specifikovaných v čl. I. odst. 3. této smlouvy o směně, a to:
- pozemek p. č. 2002/176 k. ú. Slatina
- pozemek p. č. 2005/6 k. ú. Slatina
- pozemek p. č. 2005/8 k. ú. Slatina

/dále vše jen „předmět směny“/.

Druhá strana se touto smlouvou ve smyslu § 2184 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zavazuje, že straně první odevzdá předmět směny a umožní straně první nabýt vlastnické právo k němu a strana první se touto smlouvou zavazuje za podmínek uvedených dále přijmout předmět směny do svého výhradního vlastnictví.

III. Směna

Strana první směňuje svou nemovitou věc specifikovanou v čl. II. odst. 1. této smlouvy se stranou druhou za jeho nemovité věci specifikované v čl. II. odst. 2. této smlouvy a strana druhá směňuje své nemovité věci specifikované v čl. II. odst. 2. této smlouvy se stranou první za jeho nemovitou věc specifikovanou v čl. II. odst. 1. této smlouvy.

Na základě této směny strana první se zavazuje přijmout do svého výhradního vlastnictví nemovité věci uvedené v čl. II. odst. 2. této smlouvy a strana druhá se zavazuje přijmout do svého výhradního vlastnictví nemovitou věc uvedenou v čl. II. odst. 1. této smlouvy.

IV. Hodnoty předmětu směny

1. Výměra předmětu směny na straně první specifikovaného v čl. II. odst. 1. této smlouvy činí 91 m^2 a jeho dohodnutá hodnota (cena) činí celkem 438.654,30 Kč, (slovy: čtyřistatřicetosmtisíc-šestsetpadesátčtyři koruny české a třicet haléřů).
Dohodnutá cena je cena obvyklá v místě a čase.
Převod není předmětem DPH, neboť strana první nejedná v dané transakci jako osoba povinná k dani.

2. Celková výměra předmětu směny na straně druhé specifikovaného v čl. II. odst. 2. této smlouvy činí 150 m^2 a jeho dohodnutá hodnota (cena) činí celkem 348.000 Kč.
Dohodnutá cena je cena obvyklá v místě a čase.
Osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

3. Tímto rozdílem mezi hodnotou předmětu směny na straně první a hodnotou předmětu směny na straně druhé vzniká rozdíl v podobě doplatku ve výši 90.654,30 Kč (slovy: devadesáttisíc-šestsetpadesátčtyři koruny české a třicet haléřů) na straně druhé, který je strana druhá povinna v této výši uhradit před podpisem této smlouvy straně první na účet č. 111158222/0800 a variabilní symbol……

4. Strana první prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy byl doplatek stranou druhou uhrazen na výše uvedený účet strany první a na základě této skutečnosti lze podat návrh na vklad u příslušného katastrálního úřadu.

V. Ujednání v souvislosti se směnou

1. Pozemky dle této smlouvy uvedené v čl. II. Předmět směny každá ze smluvních stran směňuje a vzájemně si převádí v tom rozsahu, v němž byla oprávněna pozemky, jež byly dosud v jejím vlastnictví, držet, užívat a nakládat s nimi, se všemi právy a závazky s nimi spojenými.

2. Omezení vlastnického práva na straně první dle LV 10001:

a/ Strana první prohlašuje ohledně pozemku p. č. 2005/2 v k. ú. Slatina, který dosud byl v jejím vlastnictví a dle této smlouvy směňuje jeho část vymezenou GP č. 3427-15/2021, že tento pozemek není zatížen dluhy, daňovými nedoplatky, zástavním právem, či věcným břemenem.

b/ Dále strana první prohlašuje, že její právo převádět pozemek způsobem uvedeným v této smlouvě není nijak omezeno, žádná třetí osoba k němu neuplatňuje dle jejího vědomí své vlastnické či jiné obdobné právo a neváznou na něm ani jiné právní vady, které by ztěžovaly nebo znemožňovaly převod vlastnického práva dle této smlouvy a není jí znám žádný důvod, proč by jakákoli jiná osoba mohla uplatňovat právo z odporovatelnosti právního úkonu a ani jiná překážka bránící splnění smluvních povinností, či způsobující dodatečné zmaření této smlouvy o směně.

3. Omezení vlastnického práva na straně druhé dle LV č. 4689:

a/ Strana druhá prohlašuje ohledně pozemků p. č. 2002/20, p. č. 2005/1 a p. č. 2005/3, vše k. ú. Slatina, které dosud jsou v jejím vlastnictví a jejichž části vymezené dle GP č. 3427-15/2021 jsou předmětem směny, že tyto pozemky nejsou zatíženy dluhy, daňovými doplatky, smluvními věcnými břemeny, vyjma:
- věcného břemene cesty a stezky ve prospěch [redacted] v neprospěch pozemku p. č. 2002/20 v k. ú. Slatina (Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle občanského zákona, dohoda o zrušení a zřízení předkupních práv, zástavního práva, věcných břemen a vypořádání spoluvlastnictví ze dne 26. 10. 2016, právními účinky zápisu dne 27. 10. 2016),
- smluvního věcného břemene umístění veřejného osvětlení v rozsahu Geometrického plánu č. 2541-391/2012 zřízeného ve prospěch statutárního města Brna a k tíži části pozemků p. č. 2002/20 a p. č.

2005/1, oba v k. ú. Slatina (Smlouva o zřízení věcného břemene č. 5713061808 ze dne 23. 9. 2013, s právními účinky vkladu práva ke dni 8. 10. 2013),
- smluvního věcného práva zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení v rozsahu dle Geometrického plánu č. 2137-12/2007, zřízeného ve prospěch společnosti CETIN a.s. a k tíži pozemku p. č. 2002/20 v k. ú. Slatina (Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 24. 5. 2010, s právními účinky vkladu práva ke dni 3. 6. 2010).

Dále strana druhá prohlašuje, že v případě, že se na pozemcích vyskytují další inženýrské sítě či s nimi související objekty, mohou zde být věcná břemena vzniklá na základě zákona, která nemusí být zapsána v katastru nemovitostí, nebo se mohou vyskytovat inženýrské sítě neevidované, nepoužívané a neznámého vlastníka.

b/ Dále strana druhá prohlašuje, že její právo převádět pozemky, resp. jejich části způsobem uvedeným v této smlouvě není nijak omezeno, žádná třetí osoba k nim neuplatňuje dle jejich vědomí své vlastnické či jiné obdobné právo a neváznou na nich ani jiné právní vady, které by ztěžovaly nebo znemožňovaly převod vlastnického práva dle této smlouvy a není jí znám žádný důvod, proč by jakákoli jiná osoba mohla uplatňovat právo z odporovatelnosti právního úkonu a ani jiná překážka bránící splnění smluvních povinností, či způsobující dodatečné zmaření této smlouvy o směně, a že strana druhá není v úpadku ani hrozícím úpadku.

4. Strana první a strana druhá společně dále prohlašují, že jim je znám stav všech pozemků zahrnutých do předmětu směny, které na straně jedné takto strana první do svého výhradního vlastnictví nabývá a na druhé straně je do svého výhradního vlastnictví takto nabývá strana druhá.

5. Strana první je si vědoma skutečnosti, že nabývané části pozemků od strany druhé jsou součástí veřejného prostranství, a že pod jejich povrchem se nachází nebo mohou nacházet inženýrské sítě, či stavby s nimi související, a to jak na povrchu, tak i pod jejím povrchem, zejména:
- se na povrchu nachází místní komunikace IV. třídy ZKS ul. Tuřanka (chodník, zeleň) ve správě společnosti Brněnské komunikace a.s.,
- pozemek p. č. 2002/20 k. ú. Slatina je dotčen kabelovou trasou (trakční napájecí a zpětné kabely) a trolejovým vedením, pozemky p. č. 2005/1 a p. č. 2005/3, oba k. ú. Slatina, jsou dotčeny kabelovou trasou (trakční napájecí a zpětné kabely) Dopravního podniku města Brna, a.s. a za tímto účelem se zřizuje služebnost ve smyslu části B/ této smlouvy,
- pozemky p. č. 2005/2 a 2202/20, 2005/1, 2005/3, vše v k. ú. Slatina, jsou dotčeny stávající stavbou veřejného osvětlení (Technické sítě města Brna, a.s.),
- v zájmovém území se nachází provozovaná plynárenská zařízení (GasNet, s.r.o.),
- v zájmovém území výše uvedené stavby se nachází podzemní vedení NN a VN (EG.D, a.s.),
- v zájmovém území se nachází síť elektronických komunikací (CETIN a.s.).

6. První a druhá strana smlouvy o směně se zavazují, že ani po podpisu této smlouvy do doby převodu vlastnického práva na příslušném katastrálním úřadě nezatíží předmět směny na její straně žádným právem zřízeným ve prospěch třetí osoby, vyjma služebnosti dle části B/ této smlouvy.

B/ SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI
dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

VI. Zřízení a obsah služebnosti

1. Za účelem zřízení služebností byl vyhotoven Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k částem pozemků č. 3439-78/2021 ze dne 24. 3. 2021, který vyhotovil [redacted] potvrzený katastrálním úřadem 29. 3. 2021 /dále jen „GP č. 3439-78/2021"/, který je součástí této smlouvy a který vymezuje rozsah stávajícího umístění technické infrastruktury na původních pozemcích ve vlastnictví strany první a strany druhé, a to původních pozemcích p. č. 2002/20, p. č. 2005/1, p. č. 2005/2 a p. č. 2005/3, vše v k. ú. Slatina.
Dotčené části pozemků jsou předmětem směny ve smyslu části A/ této smlouvy, vyjma služebností dotčené části pozemku p. č. 2005/2 v k. ú. Slatina (dle GP pro rozdělení pozemku označen p. č. 2005/7 v k. ú. Slatina), která zůstává v majetku strany první. Ostatní pozemky změnou vlastnictví pozemků se služebnými pozemky stanou pozemky uvedené v odst. 3. tohoto článku, které vznikly na základě

Geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 3427-15/2021 ze dne 15. 2. 2021, potvrzené katastrálním úřadem dne 17. 2. 2021 /dále jen „GP č. 3427-15/2021“/.

Věcné břemeno pro účely této smlouvy je dále označováno jako služebnost a dotčené pozemky jsou pozemky služebnými.

2. Oprávněný ze služebnosti jako strana třetí této smlouvy prohlašuje, že má v majetku a správě technickou infrastrukturu s tímto rozmístěním na pozemcích označených před jejich rozdělením takto:
- na původním pozemku p. č. 2002/20 v k. ú. Slatina se nachází kabelová trasa, vč. ochranného pásma (trakční napájecí a zpětné kabely), trolejové vedení (stožár),
- na původním pozemku p. č. 2005/1 v k. ú. Slatina se nachází kabelová trasa, vč. ochranného pásma (trakční napájecí a zpětné kabely),
- na původním pozemku p. č. 2005/2 v k. ú. Slatina se nachází kabelová trasa (trakční napájecí a zpětné kabely), trolejové vedení (stožár),
- na původním pozemku p. č. 2005/3 v k. ú. Slatina se nachází kabelová trasa, vč. ochranného pásma (trakční napájecí a zpětné kabely).

3. Služebnými pozemky jsou tak pozemky vzniklé dle GP č. 3427-15/2021 pro rozdělení pozemku a specifikované v čl. II. odst. 1. a 2. části A/ této smlouvy, a to dle GP č. 3439-78/2021 pro vymezení služebnosti:
- pozemek p. č. 2002/176 o výměře 45 m^2 v k. ú. Slatina, který vznikl způsobem blíže popsaným v čl. I. odst. 3. části A/ této smlouvy,
- pozemek p. č. 2005/6 o výměře 45 m^2 v k. ú. Slatina, který vznikl způsobem blíže popsaným v čl. I. odst. 3. části A/ této smlouvy,
- pozemek p. č. 2005/7 o výměře 43 m^2 v k. ú. Slatina, který vznikl způsobem blíže popsaným v čl. I. odst. 3. části A/ této smlouvy,
- pozemek p. č. 2005/8 o výměře 60 m^2 v k. ú. Slatina, který vznikl způsobem blíže popsaným v čl. I. odst. 3. části A/ této smlouvy.

Povinným ze služebnosti je strana první této smlouvy, která je vlastníkem pozemku p. č. 2005/7 v k. ú. Slatina, a která se změnou vlastnictví na základě smlouvy o směně uvedené v části A/ této smlouvy stane vlastníkem pozemků p. č. 2002/176, p. č. 2005/6, p. č. 2005/8, vše v k. ú. Slatina (dále též „služebné pozemky“).

Nedílnou součástí této smlouvy je Geometrický plán č. 3439-78/2021 ze dne 24. 3. 2021.

4. Obsah služebnosti a omezení na straně povinného:
Strana druhá jako původní vlastník pozemků p. č. 2002/20, p. č. 2005/1 a p. č. 2005/3, vše k. ú. Slatina, převádí části těchto pozemků oddělené GP č. 3427-15/2021 a nově označené p. č. 2002/176, p. č. 2005/6 a p. č. 2005/8, vše k. ú. Slatina, na stranu první dle směnné smlouvy v části A/ této smlouvy s tím, že strana první jako nabyvatel a nový vlastník pozemků je povinna na služebných pozemcích p. č. 2002/176, p. č. 2005/6 a p. č. 2005/8, vše k. ú. Slatina, jako povinný ze služebnosti trpět vedení technické infrastruktury popsané v odst. 2. tohoto článku a zdržet se všeho, co vede k jejímu ohrožení.

Dále strana první jako vlastník původního pozemku p. č. 2005/2, k. ú. Slatina, který byl rozdělen dle GP č. 3427-15/2021, je povinna na oddělené části služebného pozemku nově označeném p. č. 2005/7 v k. ú. Slatina jako povinný ze služebnosti trpět vedení technické infrastruktury popsané v odst. 2. tohoto článku a zdržet se všeho, co vede k jejímu ohrožení.

Na základě uvedených skutečností povinný ze služebnosti touto smlouvou zřizuje oprávněnému ze služebnosti jako vlastníkovi technické infrastruktury služebnost k uvedeným pozemkům spočívající v tom, že povinný ze služebnosti je povinen trpět následující omezení:
- strpět na pozemcích umístění technického zařízení popsaného v odst. 2 tohoto článku,
- umožnit správu technického zařízení, která spočívá v umožnění přístupu oprávněného ze služebnosti ke služebným pozemkům za účelem výkonu činností spojených s prováděním obhlídky a kontroly technického zařízení, s jeho provozováním, údržbou a opravami, prováděním jeho úprav včetně stavebních za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti tohoto zařízení.

5. Oprávněný ze služebnosti právo služebnosti přijímá a povinný se zavazuje toto právo trpět. Zároveň se oprávněný zavazuje při výkonu svých práv vyplývajících z této smlouvy co nejvíce šetřit práva povinného.

6. Oprávněný je povinen technickou infrastrukturu provozovat a dbát o bezpečnost provozu technické infrastruktury. Provozováním se pro účely této smlouvy rozumí užívání technické infrastruktur k zajištění provozu trolejového vedení.

7. Oprávněný je povinen informovat povinného o odstranění technické infrastruktury ze zatížených pozemků bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti dnů od jeho odstranění a na výzvu povinného uzavřít smlouvu o zániku práva služebnosti. Oprávněný je pak povinen splnit povinnost podle předchozí věty do třiceti dnů ode dne doručení výzvy povinného oprávněnému. Toto platí obdobně také pro jakoukoliv změnu poměrů, která by mohla odůvodnit změnu, omezení nebo zánik práva služebnosti.

8. Povinný bere na vědomí, že technické zařízení musí být volně přístupné, nesmí být oplocováno nebo jinak znepřístupněno. Povinný ze služebnosti se dále zavazuje udržovat pozemky v odpovídajícím technickém stavu tak, aby nedošlo k ohrožení technického zařízení oprávněného ze služebnosti.
Dále bere na vědomí, že se jako povinný ze služebnosti musí zdržet všeho, čím by mohl narušovat výkon práv odpovídajících služebnosti.

9. Případné škody na služebných pozemcích způsobené pracemi na technické infrastruktuře se zavazuje opravit oprávněný ze služebnosti na vlastní náklady. Stejně tak opravy a údržbu technického zařízení bude oprávněný ze služebnosti provádět na vlastní náklady.

10. Právo služebnosti se zřizuje trvale (na dobu neurčitou). Práva a povinnosti ze zřízené služebnosti přecházejí v plném rozsahu i na právní nástupce oprávněného ze služebnosti a na každého vlastníka pozemků specifikovaných v čl. II. odst. 1. a 2. části A/ této smlouvy.

11. Strana první jako povinný ze služebnosti a strana třetí jako oprávněný ze služebnosti právo odpovídající služebnosti, tak jak je popsáno v této smlouvě, v plném rozsahu přijímají a sjednávají jako právo věcné.

12. Povinný ze služebnosti a oprávněný ze služebnosti výslovně sjednávají, že na práva stran vzniklá z tohoto článku či jejího porušení se neuplatní § 633 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

VII. Úplata za zřízení služebnosti

1. Právo služebnosti se zřizuje na služebných pozemcích ve vlastnictví povinného ze služebnosti trvale (na dobu neurčitou) a za jednorázovou úplatu ve výši 20.421 Kč + 21 % DPH ve výši 4.288,41 Kč, celkem 24.709,41 Kč (slovy: dvacetčtyřitisícesedmsetdevět korun českých a čtyřicetjeden halíř).
Úplata za zřízení služebnosti a DPH v zákonem stanovené výši, tj. celkem částka ve výši 24.709,41 Kč, byla zaplacena oprávněným před uzavřením této smlouvy na účet povinného č. 111422222/0800 a variabilní číslo…….

2. Ke dni přijaté úplaty vystaví povinný zálohovou fakturu-daňový doklad. Zdanitelné plnění je uskutečněno ke dni právních účinků zápisu práva odpovídajícího služebnosti dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

C/ SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY, VČ. ZÁKAZU ZCIZENÍ, A PRÁVA ZATÍŽENÍ S PŘEDCHOZÍM SOUHLASEM

uzavřená dle § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění

VIII. Úvodní ustanovení

1. Vlastník jako strana první této smlouvy prohlašuje, že je výhradním vlastníkem pozemku
- p. č. 2004/1 orná půda o výměře 419 m^2

v k. ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město, zapsaného na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
Pro tento účel dále jen „pozemek“.

Přílohu č. 1 tvoří výpis z katastru nemovitostí (LV) k uvedenému pozemku.

2. Vlastník prohlašuje ohledně předmětného pozemku, že není zatížen dluhy, daňovými nedoplatky, zástavním právem, vyjma smluvního břemene zapsaného v katastru nemovitostí, a to práva vstupu za účelem provozu, údržby a oprav kabelového vedení NN a VN v rozsahu Geometrického plánu č. 2142-165/2009 zřízeného ve prospěch společnosti EG.D, a.s. a k tíži části pozemku p. č. 2004/1 v k. ú. Slatina (Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 29. 7. 2010, s právními účinky vkladu práva ke dni 27. 9. 2010), a že je jako vlastník oprávněn věcné právo stavby k pozemku zřídit.

Přílohou č. 2 tvoří Kopie katastrální mapy se zakreslením věcného břemene

3. Stavebník jako strana druhá této smlouvy prohlašuje, že je mu stav pozemku znám a bere na vědomí, že v případě, že se na pozemku vyskytují další inženýrské sítě či s nimi související objekty, mohou zde být věcná břemena vzniklá na základě zákona, která nemusí být zapsána v katastru nemovitostí, nebo se mohou vyskytovat inženýrské sítě neevidované, nepoužívané a neznámého vlastníka. Stavebník se zavazuje umožnit vlastníku inženýrské sítě vstup za účelem provozu, údržby a oprav kabelového vedení NN a VN v rozsahu Geometrického plánu č. 2142-165/2009 zřízeného ve prospěch společnosti EG.D, a.s. Dále stavebník bere na vědomí, že na energetické zařízení se vztahuje omezení vyplývající z ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích, v platném znění, a že je ke stavbě a činnosti v ochranném pásmu povinen si zajistit písemný souhlas ve smyslu § 46 odst. 11 tohoto zákona.

4. Stavebník prohlašuje, že je vlastníkem sousedního pozemku p. č. 2002/5 v k. ú. Slatina, na kterém se nachází stávající parkoviště přístupné veřejnosti z řad návštěvníků komerčního objektu čp. 1512, občanská vybavenost, jež je součástí pozemku p. č. 2002/35, vše v k. ú. Slatina, jehož stavebník je spoluvlastníkem.

5. Stavebník prohlašuje, že má záměr postavit na pozemku na své náklady stavbu parkoviště a tuto stavbu následně po sjednanou dobu užívat k parkování, resp. umožnit parkování veřejnosti z řad návštěvníků komerčního objektu čp. 1512, jež je součástí pozemku p. č. 2002/35, vše v k. ú. Slatina.

6. Vlastník v této souvislosti prohlašuje, že:
- má záměr ponechat si vlastnictví pozemku,
- má záměr umožnit stavebníkovi výstavbu předmětné stavby na pozemku a její užívání po sjednanou dobu,
- nechce, aby se předmětná stavba stala součástí pozemku,
- nechce, aby se po ukončení smlouvy stal vlastníkem předmětné stavby, pokud se strany nedohodnou jinak.

7. Stavebník v této souvislosti prohlašuje, že:
- nemá záměr nabýt vlastnictví k pozemku,
- má záměr provést výstavbu předmětné stavby na pozemku, která se výstavbou stane součástí práva stavby, a užívat ji po sjednanou dobu,
- nechce, aby se předmětná stavba stala součástí pozemku,
- nechce, aby se předmětná stavba stala vlastnictvím vlastníka, pokud se strany nedohodnou jinak.

8. S ohledem na skutečnost, že zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zavedl právní zásadu, podle které je stavba součástí pozemku, rozhodly se smluvní strany této části smlouvy realizovat své záměry uvedené shora zřízením práva stavby k pozemku ve prospěch stavebníka, a to vše za podmínek níže v této smlouvě sjednaných.

IX. Předmět smlouvy

1. Vlastník zřizuje touto smlouvou za úplatu k tíži pozemku ve prospěch stavebníka věcné právo stavby spočívající v právu stavebníka vybudovat a mít umístěnou stavbu na povrchu pozemku (dále jen „právo

stavby“).
Stavbou se přitom rozumí stavební dílo specifikované jako parkoviště pro motorová vozidla (dále jen „stavba“), jehož dispozice a umístění je patrné ze situačního výkresu znázorňující půdorys a umístění budoucího parkoviště na pozemku vlastníka pozemku, který je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 3 této smlouvy.
Povrch pozemku v rozsahu parkovací plochy bude zpevněn zámkovou dlažbou uložené do podsypu s vyřešením odvodnění, která bude lehce demontovatelná. Po obvodu budou osazeny obrubníky a vysázena nízkovzrůstná zeleň. Parkoviště bude veřejně přístupné, tzn., že bude sloužit návštěvníkům sportovní haly.
Stavebník se zavazuje stavbu zhotovit do tří let od vzniku práva stavby dle této smlouvy, a to plně v souladu s Přílohou č. 3 této smlouvy a podmínkami uvedenými ve stavební dokumentaci, která bude předložena vlastníku pozemku k písemnému odsouhlasení před realizací stavby.

Přílohou č. 4 je majetková mapa s vyznačením předmětu práva stavby a dispozicí dle části A/ této smlouvy.

2. Stavebník právo stavby od vlastníka pozemku v celém rozsahu přijímá a zavazuje se užívat pozemek za účelem uvedeným v čl. VIII. odst. 5. této části smlouvy.
Stavebník je tak oprávněn na pozemku provést a umístit na své náklady a riziko stavbu, přičemž vlastník přenechává stavebníkovi výlučně za tímto účelem předmětný pozemek po dohodnutou dobu práva stavby. Stavebník nemá vůči vlastníku pozemku nárok na úhradu takto vynaložených nákladů, ani kdyby šlo o následné zhodnocení pozemku, pokud se strany nedohodnou jinak, vyjma ujednání dle této smlouvy vztahující se k okamžiku zániku práva stavby.

3. Veškerá potřebná povolení a rozhodnutí související s realizací stavby si zajistí na své náklady stavebník. Vlastník neodpovídá stavebníkovi za proveditelnost předmětné stavby. Stavebník přebírá podle § 1765 odst. 2 zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník, na sebe nebezpečí změny okolností. Vlastníkem stavby, vč. vnesených movitých věcí, umístěných na předmětném pozemku je po celou dobu existence této stavby stavebník, který zároveň na své náklady bude stavbu udržovat a tím udržovat stavbu v řádném technickém a stavebním stavu okamžikem jejího provedení a zároveň zajišťovat na jejím povrchu pořádek a čistotu v mezích řádného hospodáře.

4. Stavebník prohlašuje, že přístup na pozemek, kde bude umístěna stavba parkoviště, je zajištěn z pozemku p. č. 2002/5 v k. ú. Slatina, který je ve vlastnictví stavebníka a slouží jako stávající parkoviště.

X. Doba trvání práva stavby a náhrada za stavbu při zániku práva stavby

1. Právo stavby vlastník a stavebník sjednávají na dobu dvaceti let počínaje ode dne jeho vzniku, s možností prodloužení.

2. Obě strany berou na vědomí, že trvání práva stavby lze prodloužit pouze písemnou dohodou mezi vlastníkem a stavebníkem a dále se souhlasem osob, pro které jsou nebo v době tohoto prodloužení budou zapsána zatížení v pořadí za právem stavby vzniklá na základě souhlasu vlastníka.

3. V případě, že bude mít stavebník zájem dál pozemek užívat, je povinen doručit žádost v tomto smyslu vlastníkovi nejpozději šest měsíců před uplynutím doby práva stavby za účelem uzavření nové smlouvy o zřízení práva stavby, která nabude účinnosti následným dnem po uplynutí dvaceti let od jeho vzniku, přičemž lze dohodnout nové podmínky smlouvy. V případě uzavření nové smlouvy o zřízení práva stavby před uplynutím dohodnuté doby dvaceti let se vlastník a stavebník dohodli, že v tomto případě nedojde k vypořádání dle odst. 6. tohoto článku a okamžik vypořádání tak přejde do nové smlouvy za týchž podmínek.

4. V případě, že se stavebník svého práva stavby zřekne před uplynutím sjednané doby, je vlastník oprávněn převést právo stavby na dobu, která ještě ze sjednané doby neuplynula, na sebe nebo na jakoukoli jinou osobu, a to na základě listin jednoznačně prokazujících, že došlo ke zřeknutí se práva stavby ze strany stavebníka. Uplynutím sjednané doby dochází ke splynutí vlastnického práva ke stavbě a pozemku a vlastníkem se tak stane vlastník pozemku.

5. V případě, že dojde k zániku práva stavby uplynutím sjednané doby, dle dohody stran je stavebník

povinen odstranit stavbu na vlastní náklady a pozemek předat vlastníkovi s tím, že bude podán na příslušný katastrální úřad návrh na výmaz práva stavby.

6. V případě, že se strany dohodnou jinak a vlastník nebude trvat na odstranění stavby po uplynutí sjednané doby práva stavby, nebo dříve dle dohody, je pak vlastník povinen dát stavebníkovi za stavbu vyrovnání, a to v oboustranně sjednané výši 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). K uvedené částce vyrovnání bude připočtena daň z přidané hodnoty, budou-li to zákonné předpisy platné v daném období vyžadovat.
Zároveň však platí, že pokud pozemek bude zatížen právy třetí osoby, nebude vyrovnání splatné, pokud zatížení pozemku sjednaná ve prospěch třetí osoby nezaniknou a neuplyne třicet dnů ode dne, kdy bude doložen vlastníku pozemku zánik uvedeného zatížení třetí osoby k pozemku ze strany stavebníka, ledaže se jedná o zatížení pozemku již existující v době uzavření této smlouvy či zřízení služebnosti inženýrské sítě.

7. V případě, že nebude pozemek uveden do původního stavu po uplynutí doby práva stavby, nedohodnou-li se strany na jejím prodloužení, nebo nebude-li písemně dohodnuto převzetí stavby vlastníkem pozemku, je vlastník oprávněn na náklady stavebníka tuto stavbu po uplynutí doby práva stavby odstranit a uvést předmětný pozemek do požadovaného stavu. Stavebník je pak povinen vlastníku pozemku uhradit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 500.000 Kč (slovy: pětsettisíc korun českých) za porušení této povinnosti, pokud nedojde k nápravě do jednoho měsíce od doručení výzvy, a to na základě následné písemné výzvy k její úhradě se splatností čtrnácti dnů od jejího doručení.
Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo vlastníka pozemku na úhradu nákladů spojených s případným odstraněním dočasné stavby a s tím souvisejících dalších nákladů, které se stavebník zavazuje uhradit do čtrnácti dnů od doručené výzvy k úhradě.

8. Stavebník se zavazuje ve smyslu tohoto článku vyzvat vlastníka pozemku k jednání ve věci osudu stavby, která se stala součástí práva stavby, s dostatečným předstihem, a to nejpozději šest měsíců před uplynutím doby práva stavby.

9. Vznikne-li vlastníku pozemku majetková újma prokazatelně způsobená v důsledku činnosti stavebníka, stavebník je povinen vlastníku pozemku tuto újmu na základě výzvy neprodleně uhradit, přičemž výše prokazatelné majetkové újmy a skutečnost, že její příčinou je činnost stavebníka musí být doložena znaleckým posudkem.

XI. Úplata za zřízení práva stavby

1. Smluvní strany se dohodly, že právo stavby se zřizuje ve prospěch stavebníka za úplatu, tzv. stavební plat ve výši 62.850 Kč/rok (slovy: šedesátdvatisícosmsetpadesát korun českých) + DPH v zákonem stanovené sazbě, který se sjednává jako reálné břemeno zapsané v katastru nemovitostí. Ke dni účinnosti smlouvy je sazba DPH ve výši 21 %.
Stavební plat je splatný formou dílčích plnění vždy jednou ročně bankovním převodem na účet vlastníka č. 111422222/0800 vedený u České spořitelny, a.s. Částky za jednotlivá dílčí plnění budou hrazeny na základě daňových dokladů se splatností 15 dnů od data vystavení.
Za den skutečného zdanitelného plnění je ve smyslu § 21 odst. 7 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, považován poslední den kalendářního pololetí.

2. Smluvní strany se dohodly, že před podpisem této smlouvy stavebník uhradí na účet poměrnou část stavebního platu za období od 1. 8. 2022 do 31. 12. 2022 ve výši 31.877,86 Kč + 21 % DPH ve výši 6.694,35 Kč, tj. celkem 38.572,21 Kč vč. DPH na účet č. 111422222/0800 vedený u České spořitelny, a.s. pod variabilním symbolem ……..
Do 15 dnů ode dne přijetí této platby vystaví vlastník daňový doklad. Za den uskutečnění zdanitelného plnění je v tomto konkrétním případě považován den účinnosti smlouvy.

3. V případě, že stavebník stavební plat neuhradí řádně a včas, vzniká vlastníkovi vůči stavebníkovi právo na zaplacení sjednané smluvní pokuty ve výši 2 promile z dlužné částky za každý den prodlení.
Smluvní pokuta je splatná na účet vlastníka uvedený v záhlaví této smlouvy do 15 dnů ode dne doručení výzvy k úhradě dlužného stavebního platu stavebníkovi.

4. Smluvní strany se dohodly, že se výše stavebního platu každoročně zvýší vždy zpětně, s účinností k počátku každého kalendářního roku, o poměrnou část odpovídající míře inflace stanovené a vyhlášené

statistickým úřadem. Tato poměrná část se jako doplatek plateb stane součástí základu plateb vždy pro další kalendářní rok.
Poprvé dojde ke zvýšení stavebního platu za rok 2025 dle zjištěné míry inflace za rok 2024.
Stavebník se zavazuje hradit zvýšený stavební plat vždy zpětně od počátku kalendářního roku, ve kterém byl písemně o zvýšení stavebního platu vlastníkem vyrozuměn, a to počínaje nejbližší splátkou stavebního platu následující po takovém písemném oznámení. Písemné oznámení bude stavebníkovi zasláno doporučeným dopisem na poslední známou adresu, přičemž za doručené se považuje desátým dnem po předání poštovní přepravě.

5. Součástí stavebního platu nejsou náklady spojené s užíváním a běžnou údržbou pozemku po celou dobu trvání práva stavby, kterou zajistí stavebník.

XII. Další ujednání ke zřízení práva stavby

1. Účastníci této smlouvy o zřízení práva stavby tímto zřizují právo stavby jako věc nemovitou. Smluvní strany berou na vědomí, že toto právo musí být zapsáno do příslušného katastru nemovitostí a vztahuje se na celý pozemek p. č. 2004/1 v k. ú. Slatina. Právo stavby vzniká zápisem do katastru nemovitostí.

2. Účastníci této smlouvy berou na vědomí, že jim svědčí vzájemné zákonné předkupní právo, tj. že vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby stavebníka a stavebník má naopak předkupní právo k pozemku vlastníka. Tato zákonná práva účastníků zůstávají touto smlouvou nedotčena a nejsou stranami odchylně od zákona upravována.

3. Vlastník pozemku si touto smlouvou vyhrazuje ve smyslu § 1252 odst. 2. občanského zákoníku předchozí souhlas se zatížením práva stavby. Účastníci však sjednávají, že právo stavby je stavebník oprávněn zatížit ve prospěch třetí osoby pouze v případě, že toto právní jednání bude učiněno v souladu s účelem této smlouvy a současně v souvislosti s financováním výstavby parkoviště.
Pro tento případ si vlastník pozemku touto smlouvou vyhrazuje jako věcné právo zapsat do katastru nemovitostí, že zatížení práva stavby je možné jen s předchozím souhlasem vlastníka pozemku.

4. Vlastník pozemku dále zakazuje zcizení věcného práva stavby ze strany stavebníka po dobu trvání tohoto práva stavby dle této smlouvy o zřízení práva stavby. Strany se dohodly, že toto právo bude zapsáno do katastru nemovitostí jako věcné právo.

5. V případě, že bude stavebník mít zájem stavbu pronajmout nebo propachtovat, vyžádá si předem písemný souhlas vlastníka pozemku. Strany se dohodly, že toto právo bude zapsáno do katastru nemovitostí jako věcné právo.

6. Vlastník a stavebník se dohodli pro případ, že stavebník nezhotoví stavbu ve lhůtě sjednané dle této smlouvy o zřízení práva stavby, tj. nejpozději k 1. 8. 2025, vzniká vlastníkovi vůči stavebníkovi právo na zaplacení jednorázové smluvní pokuty ve výši 150.000 Kč (slovy: stopadesáttisíc korun českých). Smluvní pokuta je splatná na účet vlastníka č. 111158222/0800 vedený u České spořitelny, a.s. nejpozději do třiceti dnů od doručení výzvy vlastníka k její úhradě stavebníkovi.

7. Za provedení stavby se považuje dokončení stavby do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s příslušnými právními předpisy. Stavebník neprodleně po získání všech povolovacích rozhodnutí předloží vlastníku pozemku v kopiích veškerá povolovací rozhodnutí příslušného stavebního úřadu se všemi náležitostmi a přílohami, vč. min. dvou vyhotovení geometrického plánu se zaměřením skutečně provedené stavby na pozemku vlastníka vypracovaný na vlastní náklady stavebníka po ukončení stavby. Za účelem provedení stavby se vlastník zavazuje poskytnout stavebníkovi pro přípravu a provedení stavby v případě potřeby veškerou nezbytnou součinnost.

8. Stavebník prohlašuje, že o pozemek p. č. 2004/1 v k. ú. Slatina bude pečovat v pozici řádného hospodáře a že bude užíván jako rozšířené veřejně přístupné parkoviště návštěvníků sportovní haly a služeb v objektu haly, které z provozních důvodů bude nutné regulovat umístěním dopravního značení s vyhrazením práva parkování pouze pro návštěvníky haly a služeb s tím, že je v budoucnu uvažováno o regulaci formou zpoplatnění dlouhodobého parkování vozidel. Dále prohlašuje, že pozemek p. č. 2004/1 v k. ú. Slatina nebude oplocen a při dodržení regulace parkování bude veřejně přístupný.

9. Stavebník se zavazuje při výkonu práva stavby dodržovat příslušné právní předpisy a technické normy (zejména hygienické, bezpečnostní a protipožární), a dále příslušné podmínky uvedené v povoleních či rozhodnutích příslušných správních orgánů a souhlasech, stanoviscích či vyjádřeních dotčených subjektů, podmiňujících užívání pozemku způsobem a k účelu sjednanému touto smlouvou anebo podmiňujících provedení (zřízení) a užívání stavby.

XIII. Zánik práva stavby

1. Právo stavby skončí:
a) uplynutím doby uvedené v čl. X. odst. 1 této části smlouvy,
b) na základě písemné dohody obou smluvních stran o zrušení práva stavby před uplynutím sjednané doby práva stavby,
c) písemnou výpovědí smlouvy ze strany vlastníka s tříměsíční výpovědní dobou počínaje prvním dnem kalendářního měsíce po doručení výpovědi stavebníkovi, pokud došlo k porušení těchto podmínek smlouvy o právu stavby:
- pokud stavba, jejíž záměr je uveden v čl. VIII. odst. 5. této části smlouvy, na pozemku nevznikne do 1. 8. 2025 a nebude uvedena do provozu nejpozději tři měsíce po uplynutí této doby,
- pokud bude porušen účel stavby uvedený v čl. I. odst. 4. části A/ této smlouvy a záměr v čl. VIII. odst. 5. této části smlouvy,
- stavebník bude v prodlení s úhradou stavebního platu nebo jeho části uvedené v čl. XI. této části smlouvy,
- stavebník bude v prodlení s úhradou kterékoliv smluvní pokuty nebo její části uvedené v této části smlouvy více jak tři měsíce,
- stavebník si nevyžádá předchozí souhlas k pronájmu stavby, k zatížení stavby,
- stavebník je v likvidaci bez právního nástupce, vůči majetku stavebníka probíhá insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo byl prohlášen konkurz na majetek stavebníka, nebo vydáno usnesení o nařízení exekuce či výkonu rozhodnutí na majetek stavebníka.

2. Právo stavby zaniká výmazem z katastru nemovitostí, tj. ke dni podání návrhu na povolení vkladu výmazu práva stavby do katastru nemovitostí. Při zániku práva v důsledku výpovědí se stavba nestává součástí pozemku a musí být stavebníkem odstraněna bez jakékoliv náhrady za zhodnocení pozemku stavebníkem.

D/ Společná ustanovení ke všem smlouvám

1. Strana první nabude vlastnictví k převáděným nemovitým věcem zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí a strana druhá nabude vlastnictví k převáděným nemovitým věcem zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí provedeným na podkladě smlouvy o směně uvedené v části A/ této smlouvy, jejíž nedílnou součástí této smlouvy je Geometrický plán č. 3427-15/2021, a návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

2. Právo odpovídající služebnosti uvedené v části B/ této smlouvy vznikne zápisem do katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy, jejíž součástí je Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene na částech pozemků č. 3439-78/2021, jež je nedílnou součástí smlouvy o zřízení služebnosti uvedené v části B/ této smlouvy, a návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

3. Právo stavby zřízené smlouvou o zřízení práva stavby uvedené v části C/ této smlouvy, vč. zákazu zcizení, a práva zatížení s předchozím souhlasem, vzniká až zápisem do příslušného katastru nemovitostí provedeným na podkladě této smlouvy o zřízení práva stavby uvedené v části C/ této smlouvy a návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

4. Účastníci souhlasí s tím, aby na základě této smlouvy provedl příslušný katastrální úřad odpovídající zápisy na změnou dotčených listech vlastnictví. Poplatek za správní řízení uhradí strana první jako vlastník a povinný. Všichni účastníci smlouvy si poskytnou vzájemnou součinnost pro podání návrhu na příslušný katastrální úřad a po dobu celého vkladového řízení.

5. Strana první a strana druhá se dohodly, že předmět směny a pozemek, který bude zatížen právem stavby, budou předány na základě protokolu o předání a převzetí. Strana druhá i jako stavebník je

oprávněn na základě podaného návrhu na vklad změny vlastnického práva do katastru nemovitostí a zápisu práva stavby se dohodnout na termínu předání jeho osobě se stranou první v zastoupení Odborem správy majetku MMB, Husova 3, Brno, a oznámí, že bude na základě právních účinků zápisu vlastnického práva k předmětu koupě a práva stavby žádat o protokolární předání předmětu směny a pozemku, který je zatížen právem stavby, v dohodnutém termínu.

E/ Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany této smlouvy berou na vědomí, že statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (zejména § 9 odst. 2 tohoto zákona).

2. Všichni účastníci této smlouvy shodně konstatují, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, a proto tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna. Statutární město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
Obě smluvní strany zároveň prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

3. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 8. 2022, čemuž bude předcházet uveřejnění prostřednictvím registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

4. Jakékoli změny této smlouvy jsou možné výhradně na podkladě písemných, očíslovaných dodatků uzavřených všemi účastníky smlouvy.

5. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.

6. Veškeré spory z této smlouvy se smluvní strany zavazují přednostně řešit mimosoudním jednáním. Teprve v případě, kdy mimosoudní dohoda smluvních stran nebude možná, rozhodne na návrh některé ze smluvních stran příslušný soud.

7. Smluvní strany podpisem této smlouvy prohlašují, že mezi nimi nebyla ujednána žádná další vedlejší ujednání při této smlouvě, než jsou uvedena v jejím textu. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.

8. Stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými, neplatnými nebo neproveditelnými nebo obsahuje-li tato smlouva mezery, není tímto dotčena účinnost, platnost anebo proveditelnost ostatních ustanovení. Namísto neúčinného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu původního ustanovení a úmyslu smluvních stran vyjádřených v této smlouvě. Totéž platí i v případě mezer této smlouvy; v takovém případě musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby smluvní strany vzaly tyto okolnosti v úvahu již při uzavírání této smlouvy.

9. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, veškerá oznámení učiněná v souvislosti s touto smlouvou musí mít písemnou formu, budou vyhotovena v českém jazyce a doručena osobně, doporučenou poštou na adresu dotčené smluvní strany uvedenou v záhlaví. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, veškerá oznámení podle této smlouvy budou považována v případě vrácení zásilky jako nedoručené za učiněná (doručená) okamžikem jejich odeslání, tj. okamžikem jejich odevzdání příslušnému provozovateli poštovních služeb, kurýrovi či jinému subjektu pověřenému k doručení takového to oznámení.
Jako doručovací adresa strany první je uvedena takto:
Majetkový odbor MMB, Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno.
Pro doručování mohou strany smlouvy využít i datovou schránku adresáta.

10. Smlouva je sepsána v šesti vyhotoveních, z nichž čtyři vyhotovení obdrží strana první, z toho jedno vyhotovení bude připojeno v příloze návrhu na vklad vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí, dvě vyhotovení smlouvy obdrží strana druhá.

11. Obě smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že ji porozuměly a nemají vůči ní žádných výhrad, přičemž tuto smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují pod tuto smlouvu své vlastnoruční podpisy.

Doložka
ve smyslu § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

1. Záměry obce směnit nemovitou věc specifikovanou v čl. I. odst. 1. (resp. čl. II. odst. 1.) části A/ této smlouvy a záměr zřízení práva stavby na nemovité věci specifikované v čl. VIII. odst. 1. části C/ této smlouvy byly zveřejněny zákonem stanoveným způsobem od 11. 2. 2022 do 28. 2. 2022.

2. Směna nemovité věci specifikované v čl. II. odst. 1. části A / této smlouvy, zřízení služebnosti na nemovité věci specifikované v čl. VI. odst. 3. části B/ a zřízení práva stavby, včetně zákazu zcizení a práva zatížení s předchozím souhlasem, na nemovité věci specifikované v čl. VIII. odst. 1. části C/ a Smlouva obsahující smlouvu o směně, smlouvu o zřízení služebnosti a smlouvu o zřízení práva stavby, vč. zákazu zcizení a práva zatížení s předchozím souhlasem, byly schváleny Z8/……. zasedáním Zastupitelstva města Brna konaném dne ……, bod. ……

V Brně dne ……

---
za statutární město Brno
[redacted]

V Brně dne ……

---
za Brno Eastgate II. s.r.o.
[redacted]

V Brně dne ……

---
za Dopravní podnik města Brna, a.s.
[redacted]

PŘÍLOHA č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.06.2022 00:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Nájem nemovitosti, č.j.: - pro Město Brno

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612286 Slatina** 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*
2004/1	**419**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**

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)**

právo vstupu za účelem provozu, údržby a oprav kabelového vedení NN a VN v rozsahu geom. plánu č. 2142-165/2009

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 2004/1

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.09.2010.**

V-18185/2010-702

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 **Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.**

POLVZ:225/1994 **Z-2700225/1994-702**

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

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
2004/1	**20100**	**419**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.06.2022 00:00:00*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612286 Slatina** List vlastnictví: **10001**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

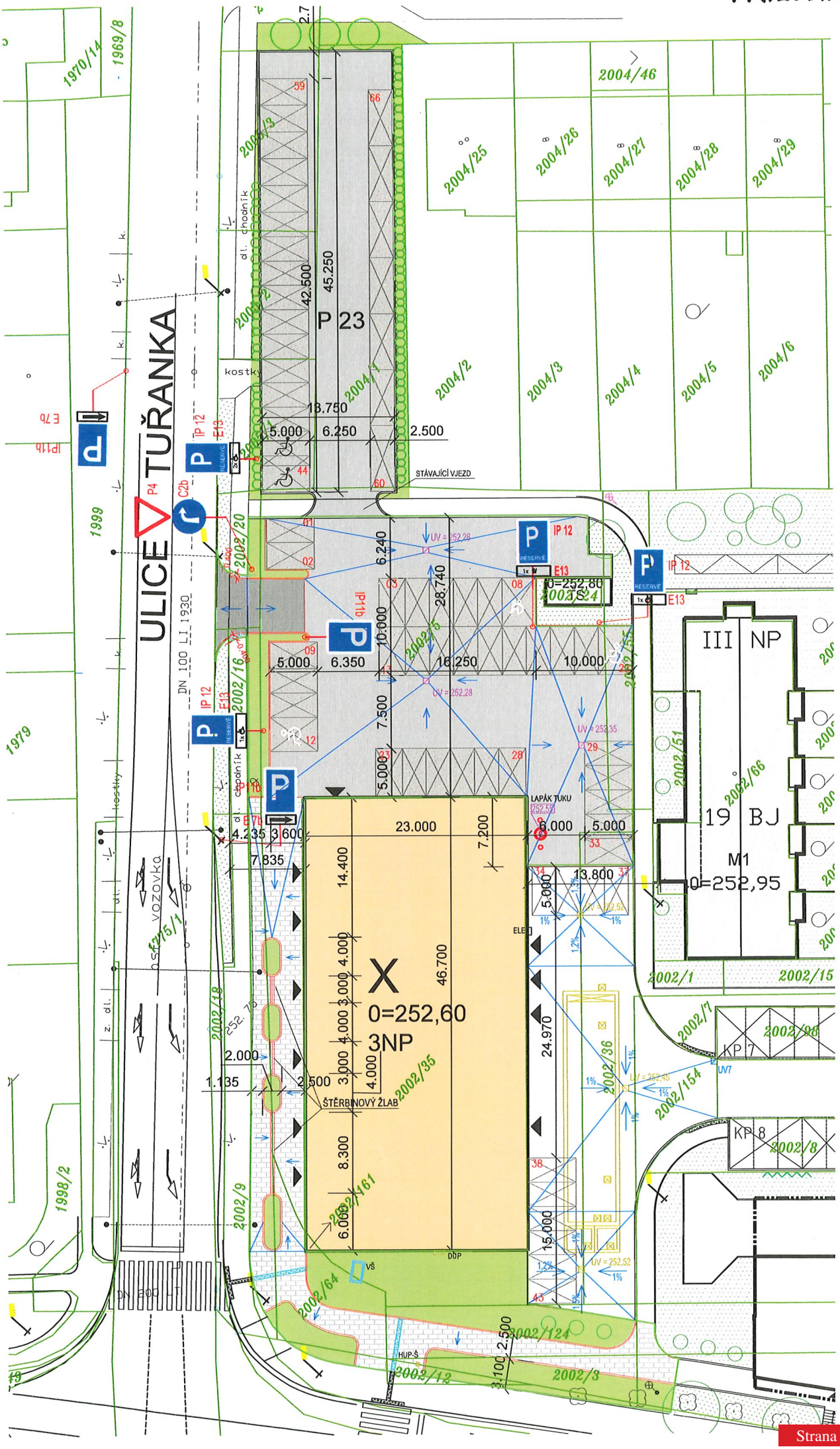
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 01.06.2022 10:05:44*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

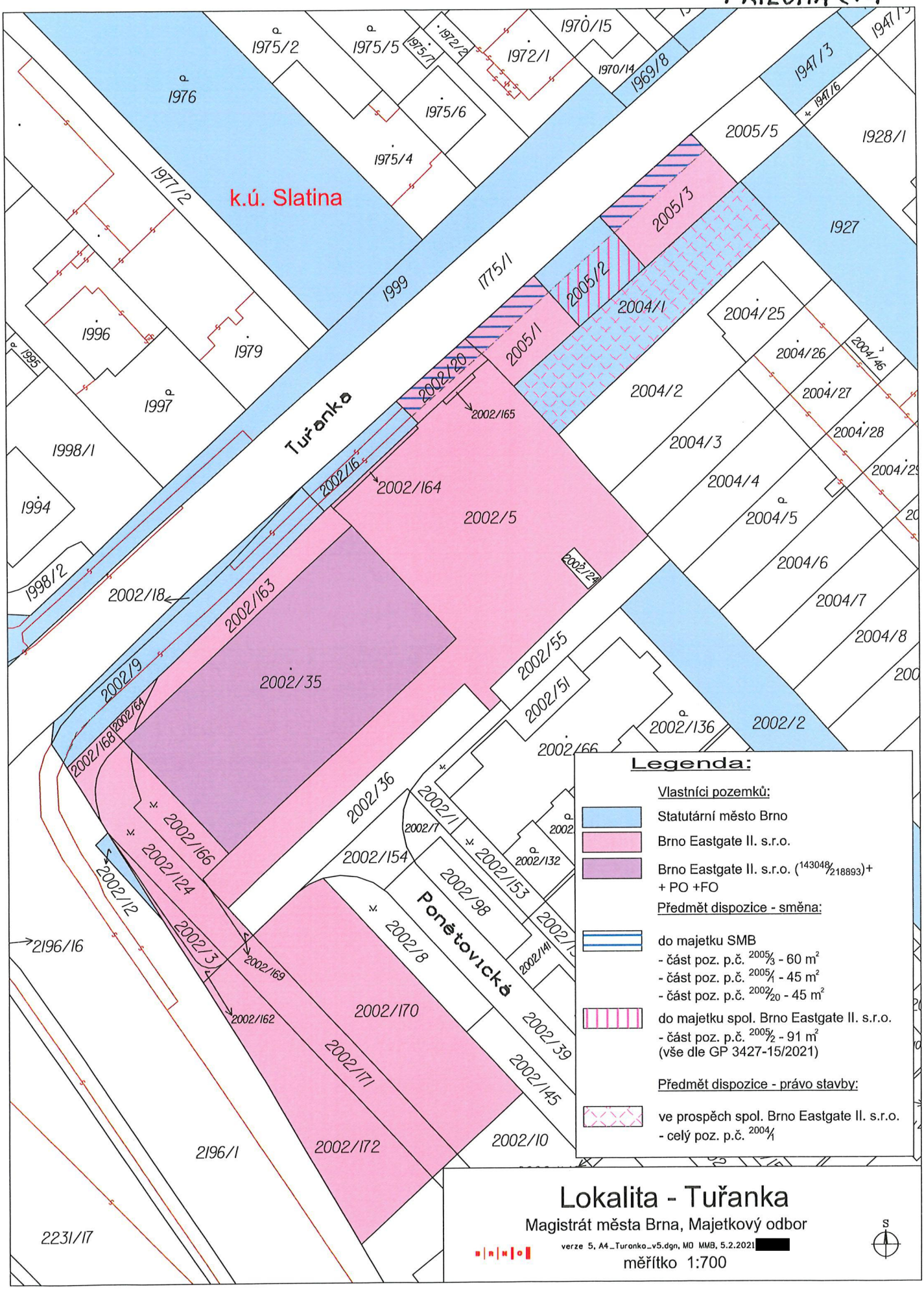
PŘÍLOHA č.2

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město	Okres Brno-město	Obec Brno	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Slatina	Mapový list č. BRNO 7-1/44	Měřítko platné pro rám 277 x 400 mm 1:500	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY se zobrazením rozsahu věcných břemen zřízených k části pozemku zobrazených v katastrální mapě			
Stav k 27.03.2019 09:15:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 27.03.2019 09:27:32	

PŘÍLOHA č.3


ULICE TUŘANKA
P 23
X
0=252,60
3NP
III NP
19 BJ
M1
0=252,95
STÁVAJÍCÍ VJEZD
LAPÁK TUKU
ŠTĚRBINOVÝ ŽLAB
DN 100 LI 1930
DN 200 LT
kostky
dl. chodník
asf. vozovka
2004/46
2004/25
2004/26
2004/27
2004/28
2004/29
2004/2
2004/3
2004/4
2004/5
2004/6
2002/1
2002/15
2002/7
2002/98
2002/154
2002/8
2002/36
2002/35
2002/161
2002/64
2002/124
2002/12
2002/3
2002/9
2002/18
2002/16
2002/20
2002/5
2002/51
2002/66
1970/14
1969/8
1999
1979
1998/2
IP 12
E13
E7b
IP11b
C2b
P4
UV = 252,28
UV = 252,35
UV = 252,52
UV7
ELE
DŮP
VŠ
HUP-Š
42.500
45.250
13.750
5.000
6.250
2.500
6.240
28.740
10.000
6.350
16.250
7.500
23.000
7.200
14.400
46.700
24.970
13.800
4.235
3.600
7.835
2.000
1.135
2.500
8.300
6.000
15.000
3.100
2.500

PŘÍLOHA č. 4


k.ú. Slatina
Tuřanka
Ponětovická
1976
1975/2
1975/5
1975/7
1972/2
1972/1
1970/15
1970/14
1969/8
1947/3
1947/6
1947/5
1975/6
1975/4
1977/2
1999
1775/1
2005/5
1928/1
1927
2005/3
2005/2
2004/1
2005/1
2004/25
2004/26
2004/46
2004/27
2004/28
2004/29
2004/2
2004/3
2004/4
2004/5
2004/6
2004/7
2004/8
1996
1979
1995
1997
1998/1
1994
1998/2
2002/20
2002/165
2002/116
2002/164
2002/5
2002/24
2002/18
2002/163
2002/35
2002/9
2002/64
2002/168
2002/55
2002/51
2002/136
2002/2
2002/66
2002/36
2002/1
2002/7
2002/166
2002/124
2002/154
2002/132
2002/153
2002/98
2002/12
2002/3
2002/169
2002/162
2002/8
2002/141
2002/170
2002/171
2002/39
2002/145
2002/172
2002/10
2196/16
2196/1
2231/17
Legenda:
Vlastníci pozemků:
Statutární město Brno
Brno Eastgate II. s.r.o.
Brno Eastgate II. s.r.o. (143048/218893)+ + PO +FO
Předmět dispozice - směna:
do majetku SMB
- část poz. p.č. 2005/3 - 60 m²
- část poz. p.č. 2005/1 - 45 m²
- část poz. p.č. 2002/20 - 45 m²
do majetku spol. Brno Eastgate II. s.r.o.
- část poz. p.č. 2005/2 - 91 m²
(vše dle GP 3427-15/2021)
Předmět dispozice - právo stavby:
ve prospěch spol. Brno Eastgate II. s.r.o.
- celý poz. p.č. 2004/1
Lokalita - Tuřanka
Magistrát města Brna, Majetkový odbor
verze 5, A4_Turanka_v5.dgn, MO MMB, 5.2.2021
měřítko 1:700
S

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely			Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů: Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu			Označení dílu
	ha	m²				ha	m²								ha	m²		
2002/20			64	orná půda	2002/20			19	orná půda		2	2002/20		4689			19	
					2002/176			45	orná půda		2	2002/20		4689			45	
2005/1		1	37	orná půda	2005/1			92	orná půda		0	2005/1		4689			92	
					2005/6			45	orná půda		0	2005/1		4689			45	
2005/2		1	34	orná půda	2005/2			91	orná půda		0	2005/2		10001			91	
					2005/7			43	orná půda		0	2005/2		10001			43	
2005/3		1	90	orná půda	2005/3		1	30	orná půda		0	2005/3		4689		1	30	
					2005/8			60	orná půda		0	2005/3		4689			60	
		5	25				5	25										

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Parcelní číslo podle zjednodušené evidence	Kód BPEJ	Výměra ha	Výměra m²	BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Parcelní číslo podle zjednodušené evidence	Kód BPEJ	Výměra ha	Výměra m²	BPEJ na dílu parcely
2002/20		20100		19		2005/3		20100	1	30	
2002/176		20100		45		2005/6		20100		45	
2005/1		20100		92		2005/7		20100		43	
2005/2		20100		91		2005/8		20100		60	

GEOMETRICKÝ PLÁN
pro
rozdělení pozemku

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: [redacted]

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997

Dne: 15.2.2021 Číslo: 66/2021

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: [redacted]

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997

Dne: 17.2.2021 Číslo: 76/2021

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Vyhotovitel: **MapKart s.r.o.**
Souhrady 4, 625 00 Brno
IČO: 25572822

Číslo plánu: 3427-15/2021

Okres: Brno – město

Obec: Brno

Kat. území: Slatina

Mapový list: KMD (Brno 7-1/44)

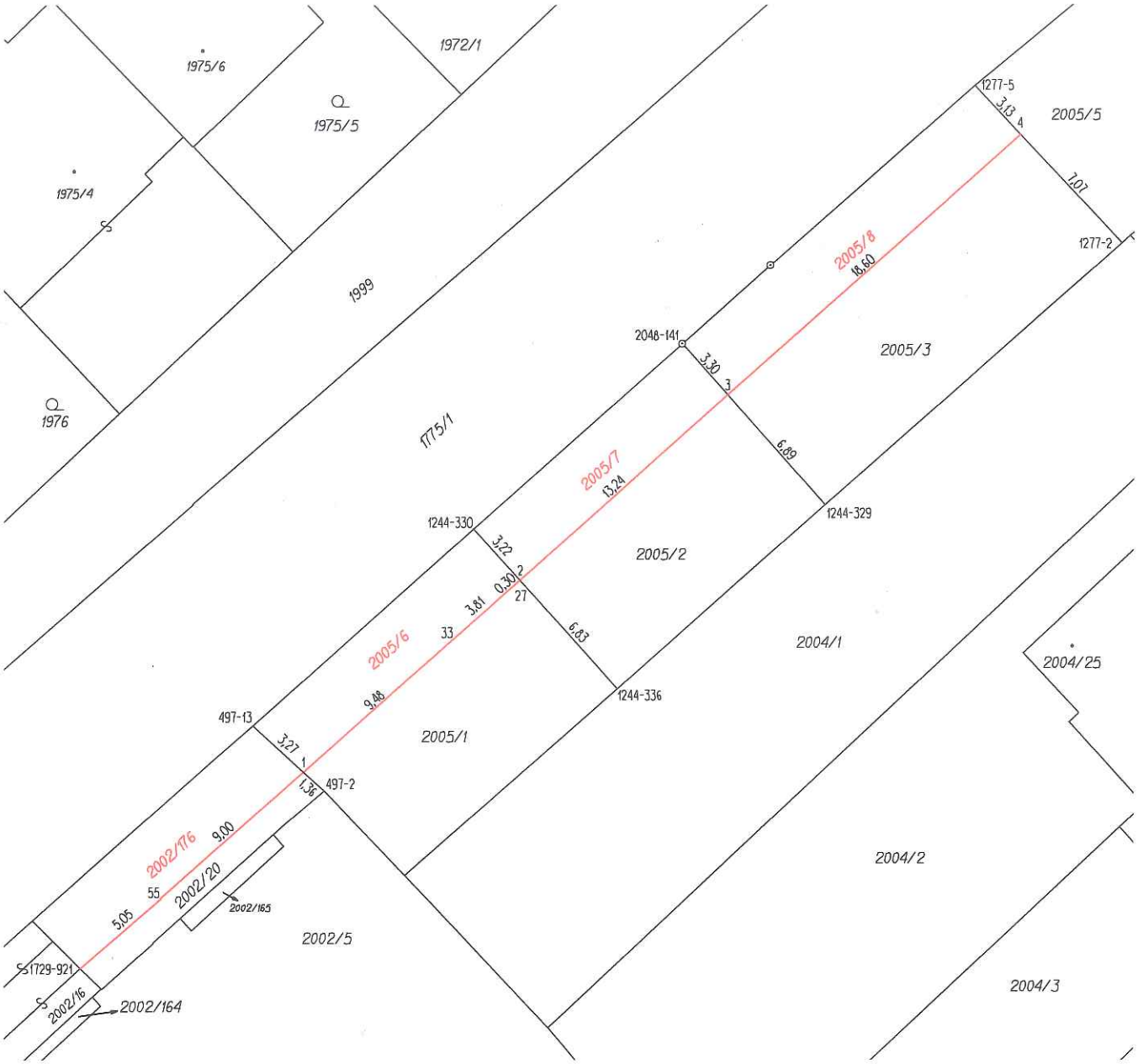
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

KÚ pro Jihomoravský kraj
KP Brno-město
[redacted]
PGP-320/2021-702
2021.02.17 07:26:45 CET

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

[redacted]



Seznam souřadnic (S-JTSK)

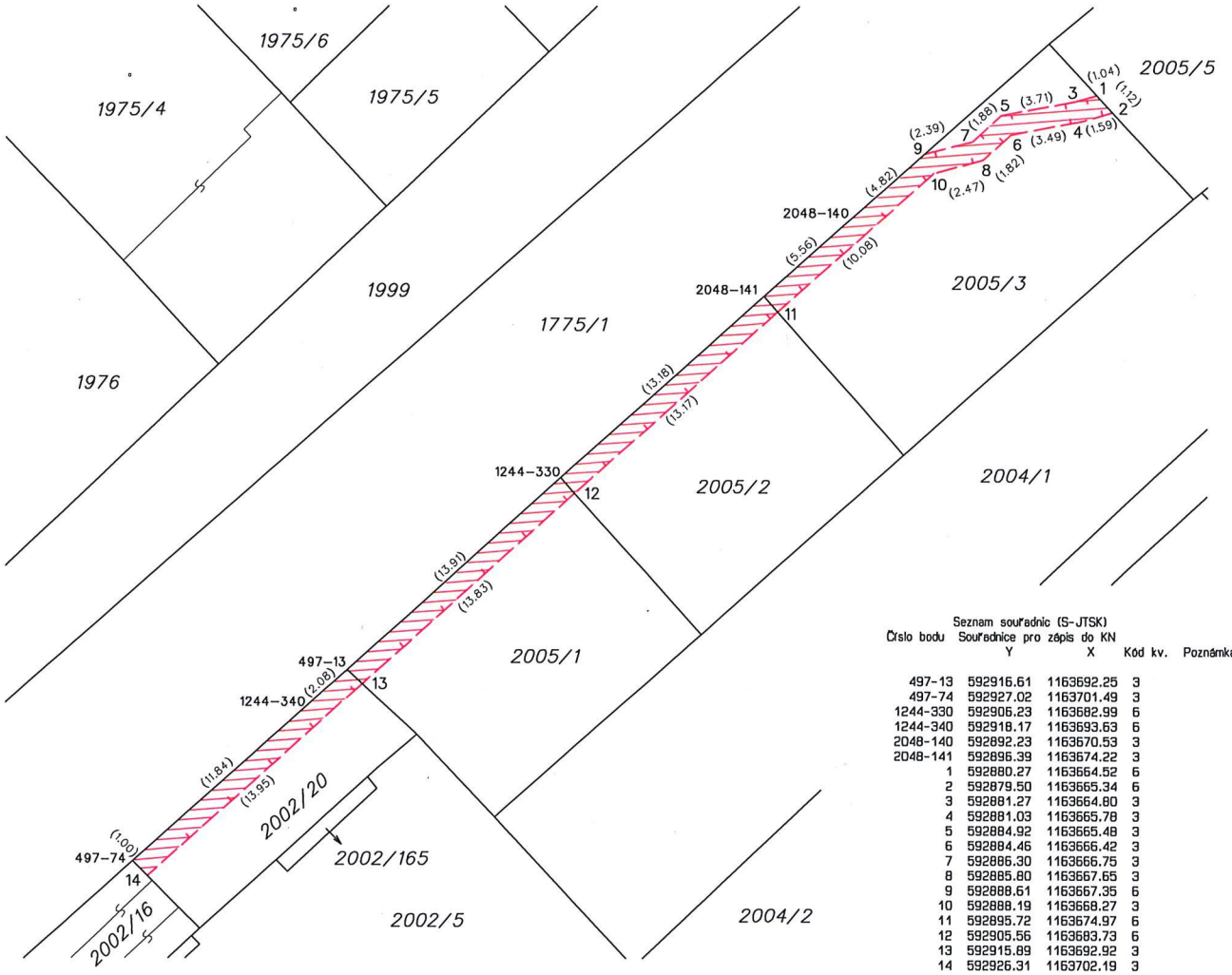
Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Poznámka
	Y	X	Kód kvality	
497-2	592913,23	1163695,37	3	barva
497-13	592916,61	1163692,25	3	barva
1244-329	592889,63	1163681,87	6	barva
1244-330	592906,23	1163682,99	6	barva
1244-336	592899,42	1163690,55	6	barva
1277-2	592875,62	1163669,50	6	barva
1277-5	592882,58	1163662,04	6	barva
1729-921	592924,76	1163703,73	3	barva na chodníku
2048-141	592896,39	1163674,22	3	barva
1	592914,21	1163694,46	3	barva na chodníku
2	592904,04	1163685,42	6	barva na chodníku
3	592894,23	1163676,67	6	barva na chodníku
4	592880,42	1163664,36	6	barva na chodníku
27	592904,28	1163685,63	3	obrubník
33	592907,15	1163688,20	3	obrubník
55	592920,95	1163700,44	3	obrubník

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav						Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Výměra parcely m²	Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	Výměra parcely m²	Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha	Výměra dílu m²	Označení dílu
2002/20										2002/20		4689			
2005/1										2005/1		4689			
2005/2										2005/2		10001			
2005/3										2005/3		4689			

Druh věcného břemene : dle listiny

Oprávněný : dle listiny



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN Y	X	Kód kv.	Poznámka
497-13	592916.61	1163692.25	3	
497-74	592927.02	1163701.49	3	
1244-330	592906.23	1163682.99	6	
1244-340	592918.17	1163693.63	6	
2048-140	592892.23	1163670.53	3	
2048-141	592896.39	1163674.22	3	
1	592880.27	1163664.52	6	
2	592879.50	1163665.34	6	
3	592881.27	1163664.80	3	
4	592881.03	1163665.78	3	
5	592884.92	1163665.48	3	
6	592884.46	1163666.42	3	
7	592886.30	1163666.75	3	
8	592885.80	1163667.65	3	
9	592888.61	1163667.35	6	
10	592888.19	1163668.27	3	
11	592895.72	1163674.97	6	
12	592905.56	1163683.73	6	
13	592915.89	1163692.92	3	
14	592926.31	1163702.19	3	

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

vymezení rozsahu věcného břemene k částem pozemků

Vyhotovitel : [redacted]

Číslo plánu :	3439-78/2021
Okres :	Brno-město
Obec :	Brno
Katastrální území :	Slatina
Mapový list :	DKM

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení : [redacted]

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů : 1743/97

Dne : 24.3.2021 Číslo : 77/2021

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

KÚ pro Jihomoravský kraj
KP Brno-město
[redacted]
PGP-594/2021-702
2021.03.29 10:09:11 CEST

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení : [redacted]

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů : 1743/97

Dne : 29.3.2021 Číslo : 79/2021

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

[redacted]

Znalecký posudek

4023/21

o určení obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemků v k.ú. Slatina a stanovení výše stavebního platu pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město

ZNALECKÝ POSUDEK

4023/21

o určení obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemků parc. č. 2005/2, parc. č. 2005/8, parc. č. 2005/6, parc. č. 2002/176, pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina, a stanovení výše stavebního platu pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město

Zadavatel	**Statutární město Brno, Magistrát města Brna, Majetkový odbor**
Adresa	Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno
IČ	449 92 785
DIČ	CZ44992785
Vypracoval	**Kreston A&CE Consulting, s.r.o. | Znalecká Kancelář**
Adresa	Moravské náměstí 1007/14, Veveří, 602 00 Brno
Zastoupený	[redacted]
Bankovní spojení	Sberbank CZ Brno, č. účtu 4100002909/6800
IČ	441 19 097
DIČ	CZ699001790 - člen skupiny Kreston A&CE Group Spisová značka C 4037 vedená u Krajského soudu v Brně
Zpracovatelé	[redacted]
Předmět a účel ocenění	Znalecký posudek o určení obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemků v k.ú. Slatina a stanovení výše stavebního platu pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina, je vypracován jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.
Obor a odvětví posudku	Ekonomika – Oceňování nemovitých věcí
Posudek obsahuje	60 stran textu včetně příloh
Posudek se předává	ve 2 vyhotoveních
Výtisk číslo	3 – archivní
Datum	v Brně dne 25. října 2021

kreston.cz
A member of Kreston International | A global network of independent accounting firms

KRESTON A&CE

OBSAH

1. ZADÁNÍ ... 4

1.1. Odborná otázka Zadavatele ... 4
1.2. Účel znaleckého posudku ... 4
1.3. Skutečnosti sdělené Zadavatelem ... 4
1.4. Den ocenění ... 4
1.5. Seznam zkratek ... 5
1.6. Prohlášení Znalce o nezávislosti ... 5
1.7. Použitelnost znaleckého posudku ... 5

2. VÝČET PODKLADŮ ... 6

2.1. Podklady poskytnuté pověřenými osobami Zadavatele ... 6
2.2. Podklady opatřené znalcem, použité databáze a literatura ... 6
2.3. Ověření vstupních dat ... 7

3. NÁLEZ ... 8

3.1. Zjištění stavu ... 8
3.2. Vlastnické údaje ... 8
3.3. Předmět ocenění ... 9
3.4. Popis předmětu ocenění ... 10
3.4.1. Místopis a polohopis ... 10
3.4.2. Popis předmětu ocenění ... 11
3.4.3. Územní plán ... 11
3.4.4. Rizika ... 13
3.4.5. Výměry ... 14
3.5. Limitující podmínky ... 14
3.6. Dokumentace a skutečnost ... 15

4. METODIKA OCENĚNÍ ... 16

4.1. Názvosloví ... 16
4.2. Používané metody ocenění pozemků ... 17
4.2.1. Obecné metodické předpoklady ... 17
4.2.2. Porovnávací metoda ... 18
4.2.3. Metoda ocenění podle cenových map ... 19
4.2.4. Naegeliho metoda třídy polohy ... 19
4.2.5. Indexová porovnávací metoda pro zjištění hodnoty pozemků ... 20
4.3. Používané způsoby ocenění práva stavby ... 21
4.3.1. Ocenění práva stavby dle oceňovacího předpisu ... 22
4.3.2. Tržní ocenění práva stavby ... 22
4.4. Použitý způsob ocenění ... 24

5. POSUDEK ... 27

5.1. Ocenění pozemků parc. č. 2002/176, 2005/6 a 2005/8 v k.ú. Slatina metodou porovnávací ... 27
5.1.1. Srovnatelné nemovité věci ... 27
5.1.2. Analýza jednotkové ceny ... 29
5.1.3. Výpočet výsledku porovnávacího ocenění ... 31
5.2. Ocenění pozemků parc. č. 2005/2 a parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina metodou porovnávací ... 31
5.2.1. Srovnatelné nemovité věci ... 31
5.2.2. Analýza jednotkové ceny ... 32
5.2.3. Výpočet výsledku porovnávacího ocenění ... 33

5.3. Stanovení výše stavebního platu pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina ... 34
5.3.1. Roční nájemné ... 34
5.3.2. Daň z nemovitých věcí ... 38
5.3.3. Výše stavebního platu ... 39
5.3.4. Rekapitulace ocenění nemovitých věcí ... 39

6. ODŮVODNĚNÍ ... 40

6.1. Interpretace výsledků ... 40
6.2. Kontrola postupu ... 41

7. ZÁVĚR ... 42

kreston.cz
A member of Kreston International | A global network of independent accounting firms

1. ZADÁNÍ

1.1. Odborná otázka Zadavatele

Znalecký posudek o určení obvyklé ceny nemovitých věcí si vyžádal Zadavatel znaleckého posudku, Statutární město Brno, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 601 67 Brno, IČ: 449 92 785. Úkolem zpracovatelů znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí – **pozemků parc. č. 2005/2, parc. č. 2005/8, parc. č. 2005/6, parc. č. 2002/176,** které vznikly na základě Geometrického plánu č. 3427-15/2021, vyhotoveného společností MapKart s.r.o., **a pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina, a stanovení výše stavebního platu pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město**.

Zadavatele znaleckého posudku žádá o:

1) Určení obvyklé ceny pozemku směny ve vlastnictví Statutárního města Brna:
   - pozemku parc. č. 2005/2 o výměře 91 m^2, který vznikl na základě Geometrického plánu č. 3427-15/2021, vyhotoveného společností MapKart s.r.o., rozdělením pozemku parc. č. 2005/2 v k.ú. Slatina;
2) Určení obvyklé ceny pozemků směny ve vlastnictví společnosti Brno Eastgate II, s.r.o.:
   - pozemku parc. č. 2005/8 o výměře 60 m^2, který vznikl na základě Geometrického plánu č. 3427-15/2021, vyhotoveného společností MapKart s.r.o., rozdělením pozemku parc. č. 2005/3 v k.ú. Slatina;
   - pozemku parc. č. 2005/6 o výměře 45 m^2, který vznikl na základě Geometrického plánu č. 3427-15/2021, vyhotoveného společností MapKart s.r.o., rozdělením pozemku parc. č. 2005/1 v k.ú. Slatina;
   - pozemku parc. č. 2002/176 o výměře 45 m^2, který vznikl na základě Geometrického plánu č. 3427-15/2021, vyhotoveného společností MapKart s.r.o., rozdělením pozemku parc. č. 2002/20 v k.ú. Slatina.
3) Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina sloužícího k zastavění veřejným parkovištěm.
4) Stanovení výše stavební platu pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je zpracován jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.

1.3. Skutečnosti sdělené Zadavatelem

Zadavatel nám nesdělil žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku nad rámec těch, které jsou ve znaleckém posudku uvedeny, nebo byly součástí předaných podkladů.

1.4. Den ocenění

Určení obvyklé ceny nemovitého majetku – **pozemků parc. č. 2005/2, parc. č. 2005/8, parc. č. 2005/6, parc. č. 2002/176 a pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina, a stanovení výše stavebního platu pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město**, je provedeno ke dni místního šetření, tj. 5. srpna 2021.

1.5. Seznam zkratek

V následujícím odstavci jsou uvedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně četné zkratky, tak tyto jsou průběžně definovány v místě jejich prvního výskytu. Všeobecně známé zkratky, jejichž význam je v kontextu s okolními informacemi nezaměnitelný, nejsou do tohoto výčtu zahrnuty (např. IČ, PSČ, apod.).

- VB ..... Věcné břemeno
- LV ..... List vlastnictví
- KN ..... Katastr nemovitostí
- KP ..... Katastrální pracoviště
- k.ú. ..... Katastrální území
- ÚP ..... Územní plán
- č.p. ..... Číslo popisné
- parc.č. ..... Parcelní číslo
- GP ..... Geometrický plán

1.6. Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost Kreston A&CE Consulting, s.r.o., prohlašuje, že není k Zadavateli ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Odměna a náhrada nákladů znalce za zpracování znaleckého posudku byla sjednána jako smluvní odchylně od zákona a nezávisle na výsledcích znaleckého posudku.

1.7. Použitelnost znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je použitelný jenom pro výše uvedený účel – tedy pro určení obvyklé ceny nemovitého majetku – **pozemků parc. č. 2005/2, parc. č. 2005/8, parc. č. 2005/6, parc. č. 2002/176,** které vznikly na základě Geometrického plánu č. 3427-15/2021, vyhotoveného společností MapKart s.r.o., **a pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina, a stanovení výše stavebního platu pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina,** obec Brno, okres Brno-město, sloužící jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.

2. VÝČET PODKLADŮ

Pro vypracování znaleckého posudku byly použity následující podklady:

2.1. Podklady poskytnuté pověřenými osobami Zadavatele

- Mapa lokality – Tuřanka s vyznačením dotčených pozemků;
- Geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 3427-15/2021 vypracovaný společností MapKart s.r.o.;
- Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001 pro k.ú. Slatina, prokazující stav evidovaný k datu 24.3.2021 (pozemek parc. č. 2004/1);
- Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001 pro k.ú. Slatina, prokazující stav evidovaný k datu 24.3.2021 (pozemek parc. č. 2005/2);
- Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 4689 pro k.ú. Slatina, prokazující stav evidovaný k datu 24.3.2021;
- Mapa technický sítí;
- Další doplňující informace k předmětu ocenění poskytnuté Zadavatelem ústně, elektronickou poštou či písemně.

2.2. Podklady opatřené znalcem, použité databáze a literatura

- Informace o nemovitých věcech pořízené z dálkového nahlížení do KN;
- Vlastní fotodokumentace pořízená na místním šetření dne 5. a 6. 8. 2021;
- Vlastní poznámky a zaměření nemovitých věcí při místním šetření dne 5. a 6. 8. 2021;
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech;
- Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti;
- Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 504/2020 Sb., o znalečném;
- Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví;
- Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 508/2020 Sb., o odměně a náhradě hotových výdajů konzultanta přibraného pro účely trestního řízení;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů" (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění;
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v aktuálním znění;
- [redacted] – Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016;
- [redacted] – Odhad hodnoty pozemků, VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku, 2007;
- [redacted] – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, VŠE Praha, Institut oceňování majetku, 2006;
- [redacted] – Porovnávací hodnota nemovitostí, I. vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;

- [redacted] Soudní inženýrství, V. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997, 1999;
- Publikace „Soudní inženýrství" vydávaná Akademického nakladatelství CERM, s.r.o., ve spolupráci s Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Purkyňova 464/118, 612 00 Brno, AZO – Asociací znalců a odhadců ČR, z.s. se sídlem v Brně a s EVU – Evropskou společností pro výzkum a analýzu nehod Hamburk, z.s.; ročníky 1996 až 2021;
- Informace o srovnatelných nemovitých věcech získané náhledem do katastru nemovitostí na internetové adrese http://nahlizenidokn.cuzk.cz/;
- Územní plán města Brna, dostupný na: http://gis.brno.cz/ags/upmb/;
- Cenová mapa města Brna č. 10, dostupná na: https://gis.brno.cz/mapa/cenova-mapa-10 (platná od 1.1. 2014 do 31.8.2017);
- Kupní smlouvy pořízené z dálkového přístupu do katastru nemovitostí;
- Kupní a nájemní smlouvy pořízené z registru smluv dostupného na adrese: https://smlouvy.gov.cz;
- Databáze realizovaných prodejů MOISES.

2.3. Ověření vstupních dat

Znalecký posudek je založen výlučně na údajích poskytnutých Zadavatelem, na datech z placených databází a na veřejně dostupných informacích. Údaje poskytnuté Zadavatelem považuje znalec za pravdivé, úplné a správné a nebyly již dále verifikovány. Poskytnuté podkladové materiály pro zpracování tohoto znaleckého posudku jsou v kompetenci a odpovědnosti Zadavatele. Dále neručíme za data z veřejných zdrojů a databází, které nebylo možné ověřit, respektive jejichž ověření je nad rámec odbornosti znalce a jeho znaleckého úkolu.

3. NÁLEZ

3.1. Zjištění stavu

Místní šetření spojené s ohledáním posuzovaných nemovitých věcí, bylo provedeno dne 5. a 6. srpna 2021 z veřejně přístupných míst.

3.2. Vlastnické údaje

Zpracovatelé znaleckého posudku ověřili vlastnické právo k oceňovaným nemovitým věcem z předložených částečných výpisů z katastru nemovitostí.

Z předloženého částečného výpisu z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 10001 pro k. ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město, prokazujícího stav evidovaný k datu 24. 03. 2021, mimo jiné plyne:

Okres	Brno-město
Obec	Brno
Katastrální území	Slatina
A (vlastník):	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno; identifikátor: 44992785
B (nemovitosti):	

Tabulka: Pozemky

Parcela	Výměra [m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2005/2	134	orná půda		ZPF

Na předloženém Listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Slatina nejsou zapsána věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti (v části B1) ani věcná práva zatěžují nemovitost (v části C).

Z předloženého částečného výpisu z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 4689 pro k. ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město, prokazujícího stav evidovaný k datu 24. 03. 2021, mimo jiné plyne:

Okres	Brno-město
Obec	Brno
Katastrální území	Slatina
A (vlastník):	Brno Eastgate II. s.r.o., U Svitavy 1077/2, Černovice, 61800 Brno; identifikátor: 28314727
B (nemovitosti):	

Tabulka: Pozemky

Parcela	Výměra [m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2002/20	64	orná půda		ZPF
2005/1	137	orná půda		ZPF
2005/3	190	orná půda		ZPF

Na předloženém Listu vlastnictví č. 4689 pro k.ú. Slatina nejsou zapsána věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti (v části B1), ale jsou zapsána věcná práva, která zatěžují nemovitost

(v části C). Jedná se o věcná břemena umístění veřejného osvětlení, práva zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení a věcné břemeno cesty a stezky.

Z předloženého částečného výpisu z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 10001 pro k. ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město, prokazujícího stav evidovaný k datu 24. 03. 2021, mimo jiné plyne:

Okres	Brno-město
Obec	Brno
Katastrální území	Slatina
A (vlastník):	Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno; identifikátor: 44992785
B (nemovitosti):	

Tabulka: Pozemky

Parcela	Výměra [m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2004/1	419	orná půda		ZPF

Na předloženém Listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Slatina nejsou zapsána věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti (v části B1), ale jsou zapsána věcná práva, která zatěžují nemovitost (v části C). Jedná se o věcné břemeno práva vstupu za účelem provozu, údržby a oprav kabelového vedení NN a VN.

Od data vyhotovení výpisů z katastru nemovitostí k datu ocenění nemovitých věcí nedošlo ke změnám, které by měly vliv na ocenění nemovitých věcí v k.ú. Slatina.

Podrobněji viz. Příloha č. 1.

3.3. Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci:

1) Pozemek směny ve vlastnictví Statutárního města Brna:
   - pozemek parc. č. 2005/2 o výměře 91 m², který vznikl na základě Geometrického plánu č. 3427-15/2021, vyhotoveného společností MapKart s.r.o., dělením pozemku parc. č. 2005/2 v k.ú. Slatina.
2) Pozemky směny ve vlastnictví společnosti Brno Eastgate II, s.r.o.:
   - pozemek parc. č. 2005/8 o výměře 60 m², který vznikl na základě Geometrického plánu č. 3427-15/2021, vyhotoveného společností MapKart s.r.o., dělením pozemku parc. č. 2005/3 v k.ú. Slatina;
   - pozemek parc. č. 2005/6 o výměře 45 m², který vznikl na základě Geometrického plánu č. 3427-15/2021, vyhotoveného společností MapKart s.r.o., dělením pozemku parc. č. 2005/1 v k.ú. Slatina;
   - pozemek parc. č. 2002/176 o výměře 45 m², který vznikl na základě Geometrického plánu č. 3427-15/2021, vyhotoveného společností MapKart s.r.o., dělením pozemku parc. č. 2002/20 v k.ú. Slatina.
3) Pozemek parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina určený k zastavění veřejným parkovištěm.

Tabulka: Pozemky určené k ocenění

Parcela	Výměra [m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2005/2	91	orná půda		ZPF
2005/8	60	orná půda		ZPF
2005/6	45	orná půda		ZPF
2002/176	45	orná půda		ZPF
2004/1	419	orná půda		ZPF

3.4. Popis předmětu ocenění

3.4.1. Místopis a polohopis

Brno je druhým největším městem České republiky a největším městem Moravy. Brno leží uprostřed Jihomoravského kraje na soutoku řeky Svratky a řeky Svitavy a nachází se zde také krajský úřad. V městě trvale žije 381 tis. obyvatel (stav k 1.1.2020). Brno je významným centrem soudní moci České republiky a administrativním centrem, kde se nacházejí instituce s celostátní působností. Nachází se zde například Ústavní soud, Nejvyšší soud, Nejvyšší správní soud, Nejvyšší státní zastupitelství a také Veřejný ochránce práv. Město je rozděleno na 29 městských částí.

V obci je kompletní občanská vybavenost. Ve městě se nachází městský úřad, městská policie, nemocnice, sportoviště, síť obchodů, ubytování, restauračních zařízení a dalších služeb.

Brno je centrem soudní moci České republiky, stalo se totiž sídlem jak Ústavního soudu, tak Nejvyššího soudu, Nejvyššího správního soudu i Nejvyššího státního zastupitelství. Město je významným střediskem veřejného i soukromého vysokého školství, mateřských, základních a středních škol a gymnázií.

V obci je kompletní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plyn. V některých částech je i rozvod tepla.

Městská hromadná doprava v Brně tvoří poměrně rozsáhlý systém linek tramvají, linek trolejbusů a denních a nočních linek městských autobusů. Šaliny, jak zdejší běžně nazývají tramvaje, mají v Brně dlouhou tradici, poprvé vyjely do ulic města již roku 1869, tedy jako první na území dnešní České republiky. Místní MHD je zapojena do Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje a přímo dopravně napojuje také některé příměstské obce. Jejím hlavním provozovatelem je Dopravní podnik města Brna, který také provozuje rekreační lodní dopravu na Brněnské přehradě a pro zájemce turistický minibus poskytující krátkou prohlídku Brna. Noční autobusová doprava má centrální uzel u hlavního vlakového nádraží, odkud v pravidelných intervalech vyjíždí tzv. „rozjezdy".

Železniční doprava zahájila v Brně provoz roku 1839 díky trati Vídeň–Brno, což byla první železniční trať s parním provozem na území dnešní České republiky. Nyní je Brno železničním uzlem nadregionálního významu.

Silniční doprava dělá z Brna mezinárodní křižovatku dálnic. Jižním okrajem města vedou dvě dálnice, D1 z Prahy přes Brno do Ostravy a dále do Polska a D2 do Bratislavy, kousek za hranicemi Brna začíná dálnice D52 směrem na Vídeň, dále je plánována dálnice D43 severním směrem na Svitavy. Brnem také prochází evropské mezinárodní silnice E50, E65, E461 a E462. Ve městě je postupně budován Velký městský okruh, bylo zde postaveno několik silničních tunelů (Pisárecký, Husovický, Hlinky

a Královopolský), další tunely jsou plánovány. Také kvůli zvýšenému náporu individuální dopravy jsou ve městě budovány parkovací domy a podzemní parkovací stání. Kromě nových míst k parkování byl od roku 2018 zavedlo město nový systém rezidentního parkování.

Leteckou dopravu umožňují dvě fungující letiště, jedním je mezinárodní veřejné letiště Tuřany. Druhým je malé vnitrostátní letiště Medlánky sloužící především rekreačním aktivitám, jako jsou lety balónem, lety kluzáků či pilotáž leteckých RC modelů.

Brno-Slatina je městská část na východním okraji statutárního města Brna. Je tvořena městskou čtvrtí Slatina, původně samostatnou obcí, která byla k Brnu připojena v roce 1919. Její katastrální území má rozlohu 5,83 km². Samosprávná městská část vznikla 24. listopadu 1990.

Oceňované nemovité věci se nacházejí na v části Brno-Slatina při ulici Tuřanka a Křehlíkova. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy, bytové domy a aréna pro badminton a stolní tenis.

3.4.2. Popis předmětu ocenění

Pozemky parc. č. 200/176, parc. č. 2005/6 a parc. č. 2005/8 ve vlastnictví společnosti Brno Eastgate II. s.r.o. jsou určeny ke směně s pozemkem parc. č. 2005/2 ve vlastnictví Statutárního města Brna. U pozemku parc. č. 2004/1 možná dojde k prodeji pozemku či se k pozemku zřídí právo stavby (stanovuje se výše stavebního platu).

Pozemky parc. č. 2005/6 a parc. č. 2005/8 tvoří pozemky chodníků při ulici Tuřanka, zpevněné plochy chodníků nebudou předmětem směny. Pozemek parc. č. 2002/176 tvoří z části nájezd na parkoviště z ulice Tuřanka sloužící již zřízenému parkovišti u stavby Xareny Slatina Badminton Club a z části pozemek chodníku při ulici Tuřanka. Pozemek parc. č. 2005/2 je nezastavěný, nacházejí se na něm stromy a náletové dřeviny a v budoucnu by měl pozemek sloužit pro nové veřejné parkoviště.

Pozemek parc. č. 2004/1 je nezastavěný, nacházejí se na něm stromy a náletové dřeviny. Na hranici pozemku u ulice Křehlíkova je umístěna přípojka elektrické energie. Mezi pozemkem parc. č. 2004/1 a 2004/2 je umístěné vedení Silnoproudu. Dle sdělení žadatele odkupu, příp. pronájmu pozemku parc. č. 2004/1 je záměrem na pozemku vystavět veřejné parkoviště. Pozemek parc. č. 2004/1 a pozemky parc. č. 2005/3, parc. č. 2005/2 a parc. č. 2005/1 s novou výměrou dle geometrického plánu č. 3427-15/2021 jsou oplocené a mohly by tak tvořit jeden funkční celek pro zamýšlené nové veřejné parkoviště. Vedle haly Xarena Slatina je již zřízeno jedno parkoviště primárně určené návštěvníkům haly, jak bylo navrženo a povoleno, ale parkoviště je veřejně přístupné ze strany bydlících a také zaměstnanců okolních pracovišť a je i jimi užíváno. Žadatel by rád zvýšil komfort parkování návštěvníků arény (sportovci, diváci, návštěvníci prodejen a restaurace) z důvodu nedostačující denní kapacity stávajícího parkoviště vedle arény. Dle prvotního návrhu by nové parkoviště mělo zvýšit kapacitu parkování o 23 míst. Parkoviště sice má být veřejné, ale skýtá potenciál případného komerčního využití (některá placená místa apod.).

3.4.3. Územní plán

Dle platného územního plánu jsou pozemky parc. č. 2005/6, parc. č. 2005/2, parc. č. 2005/8 a pozemkem parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina zařazeny jako plocha:

- BC – plochy stavební stabilizované funkčního typu plocha čistého bydlení.

FUNKCE: PLOCHY BYDLENÍ

- jsou určeny především k bydlení.

BC PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ

- slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80 %).
- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod teréne vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

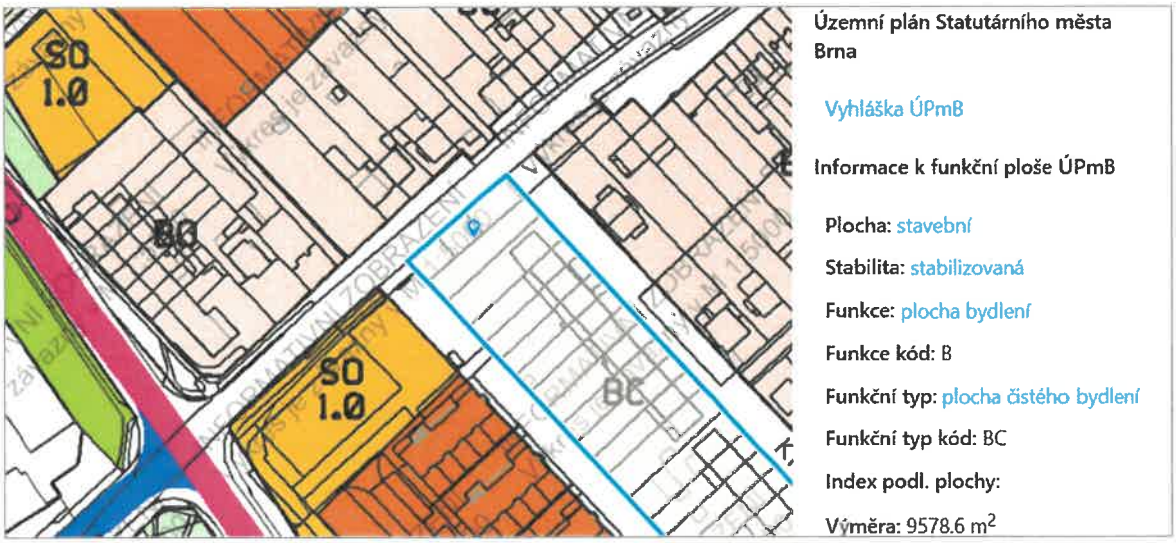
Přípustné jsou:

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 80 % hrubé podlažní plochy objektu bude sloužit k bydlení) také
- obchody a nerušící provozovny služeb sloužící denním potřebám obyvatel předmětného území,
- jednotlivá zařízení administrativy.

Podmíněně mohou být přípustné (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

- malá ubytovací zařízení do 45 lůžek za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství,
- nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),
- stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek pro mimoškolní činnost za podmínky, že jejich provoz (dopravní napojení, odstavování vozidel, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.

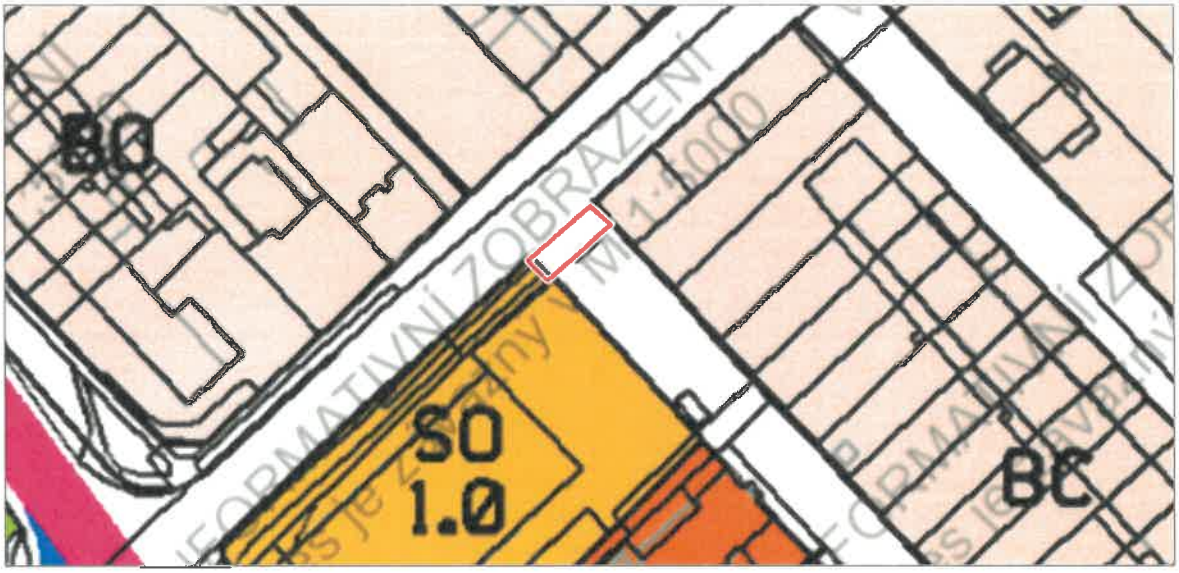
Výřez z územního plánu města Brna:



(Zdroj: https://gis.brno.cz/mapa/upmb/?c=-597822.5%3A-1159214.3&z=4&lb=zm-brno&ly=up18&lbo=1&lyo=)

Dle platného územního plánu je pozemek parc. č. 2002/176 zařazen jako plocha komunikací a prostranství veřejného významu.

Výřez z územního plánu města Brna:



(Zdroj: https://gis.brno.cz/mapa/upmb/?c=-597822.5%3A-1159214.3&z=4&lb=zm-brno&ly=up18&lbo=1&lyo=)

3.4.4. Rizika

Rizika spojená s právním stavem pozemků

Pozemky v k.ú. Slatina jsou řádně zapsané v KN.

Věcná práva zatěžující pozemky

Oceňované pozemky jsou zatížené věcnými právy, které jsou vyjmenované v kapitole 3.2.

Grafické znázornění věcných břemen

(Zdroj: https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka)

kreston.cz
A member of Kreston International | A global network of independent accounting firms

Rizika spojená s umístěním stavby

Nemovité věci jsou situované mimo záplavové území 100leté vody (klasifikace riziko povodně 1). Podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění, se jedná o zónu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Grafické znázornění záplavového území 100leté vody

(zdroj: http://dppcr.cz/html_pub/)

Ostatní rizika

Ostatní rizika nebyla shledána.

3.4.5. Výměry

Kromě pozemku parc. č. 2004/1 pro k.ú. Slatina jsou výměry ostatní pozemků převzaty z Geometrického plánu č. 3427-15/2021, vyhotoveného společností MapKart s.r.o.

Tabulka: Pozemky určené k ocenění

Parcela	Výměra [m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2005/2	91	orná půda		ZPF
2005/8	60	orná půda		ZPF
2005/6	45	orná půda		ZPF
2002/176	45	orná půda		ZPF
2004/1	419	orná půda		ZPF

3.5. Limitující podmínky

Znalecký posudek je zpracován na základě následujících obecných předpokladů a limitujících podmínek:

a) Nepřebíráme žádnou odpovědnost za změny, které by nastaly po datu, ke kterému bylo ocenění provedeno.

b) Tento znalecký posudek byl vypracován pouze jako podklad pro jednání o majetkové dispozici.

c) Pokud není uvedeno jinak, neprováděli jsme žádné šetření ve věci potenciálních rizik vlivem povodní či ekologických zátěží. Ve svých závěrech vycházíme z předpokladu, že dotčené pozemky nejsou zahrnuty do rizikových zón záplav a dále z předpokladu, že nejsou dotčeny jinými rizikovými vlivy, pokud nejsou tyto vymezeny v následujícím textu.

d) Případná jiná práva či omezení vlastnického práva (zástavní práva, předkupní práva a jiné) nejsou zahrnuta do výsledné hodnoty předmětu ocenění.

e) Ocenění pozemků parc. č. 2004/1 a parc. č. 2005/2 je provedeno podle požadavků Zadavatele posudku, tedy jako pozemky určené k zastavění veřejným parkovištěm.

f) Omezující podmínky byly dohodnuty s objednavatelem v tomto rozsahu:
   - oceněn je pouze ten majetek, který byl vyspecifikován objednavatelem.

3.6. Dokumentace a skutečnost

Skutečnost je vyjádřena tímto znaleckým posudkem, který vychází z:

- provedených místních šetření,
- předložených podkladů,
- pořízené fotodokumentace,
- informací poskytnutých objednavatelem znaleckého posudku,
- vlastních analýz a zjištění.

4. METODIKA OCENĚNÍ

Úvodem jsou nejprve definovány základní pojmy v oblasti oceňování (ohodnocování, zjišťování hodnoty) nemovitého majetku.

4.1. Názvosloví

Cena

Je pojem používaný pro částku, která je požadována, nabízena nebo zaplacena za zboží nebo službu. Zaplacená cena může nebo nemusí mít vztah k hodnotě zboží či službě, kterou by jim připisovali jiní. Cena je obecně indikací relativní hodnoty připisované zboží nebo službám konkrétním kupujícím v konkrétních podmínkách.

Hodnota

Je ekonomický pojem týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není faktem, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty.

Trh

Je systém, kde se zbožím a službami obchoduje mezi kupujícím a prodávajícím prostřednictvím cenového mechanismu. Interakce prodávajících a kupujících, která vede ke stanovení cen a množství komodity.

Tržní hodnota

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

Výnosová hodnota

Uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos ze závodu (nemovitosti, či jiného aktiva), nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Likvidační hodnota

Částka, která by byla realizována při prodeji aktiva nebo skupiny aktiv po jednotlivých částech, měla by zohledňovat náklady na uvedení aktiv do provozuschopného stavu i na činnosti v rámci likvidace. Používá se ve zvláštních případech, kdy se nepředpokládá další podnikání, ale likvidace společnosti, tj. ukončení činnosti a prodej jednotlivých položek aktiv.

Na rozdíl od obvyklé ceny či tržní hodnoty kategorie „likvidační hodnota" naopak zahrnuje mimořádné vlivy a okolnosti trhu, kterými jsou prodej v tísni. Jedná se minimální prodejní cenu majetku, za kterou je majetkové položky či jejich soubory možné na trhu realizovat v krátkém časovém úseku. Tato hodnota vyjadřuje nejnižší zpětně získatelnou částku.

Věcná hodnota (časová cena)

Reprodukční cena investičního majetku, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožní okamžité užívání věci.

Maximální a nejlepší použití

Nejpravděpodobnější použití aktiva, jaké je fyzicky možné, přiměřeně oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které vede k nejvyšší hodnotě oceňovaného aktiva.

Cena obvyklá

Dle § 2, zákona č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů" (Zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění, se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Cena mimořádná

Mimořádnou cenou se dle Zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění, rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Cena zjištěná (administrativní)

Specifická kategorie hodnoty stanovená dle Zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění a prováděcí Vyhlášky o oceňování majetku č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění. Cena určená podle tohoto zákona jinak, než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

Cena historická (pořizovací)

Týká se především jednotlivých prvků investičního majetku společnosti. Jde hlavně o nemovitosti, stroje, zařízení a dopravní prostředky. Je to cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční

Cena, za kterou by byl majetek pořízen ke dni ocenění, bez odpočtu opotřebení. Reprodukční cena tedy odpovídá ceně, za niž by poplatník v daném místě a v dané době pořídil hmotný majetek o stejných rozhodných vlastnostech, jaký měl v oné době on sám.

4.2. Používané metody ocenění pozemků

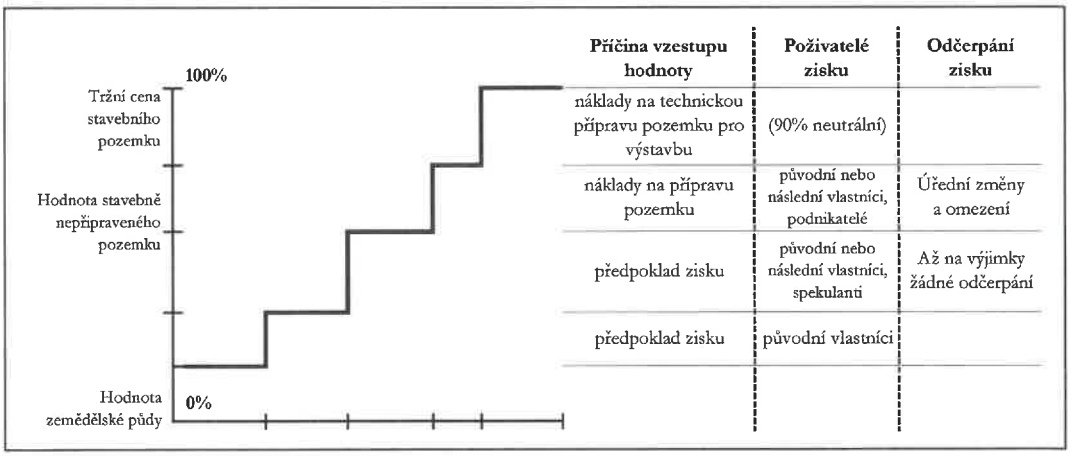
4.2.1. Obecné metodické předpoklady

Pozemky oproti převážné většině jiných věcí mají jednu podstatnou zvláštnost, kterou je jejich omezená rozloha v daném územním celku (obec, město, region, stát). Pozemky nelze libovolně

rozšiřovat nebo vyrábět; vzhledem k tomu se vlastnictví půdy stává zvláštní formou monopolu. Z tohoto monopolu se odvíjí pozemková renta, která je dvojího druhu – absolutní a relativní. Absolutní rentou je ta, kterou v daném regionu z titulu svého vlastnictví mají vlastníci nejméně výhodných pozemků jednotlivých druhů (zemědělských, lesních, stavebních, ...). Relativní rentou je pak nadvýšení, které mají nad rentu absolutní vlastníci pozemků výhodnějších, výnosnějších.

Vzhledem k tomu by zřejmě optimální bylo oceňovat pozemky metodou výnosovou, s tím, jako by byly pronajaty (vlastníkovi stavby na nich postavené u pozemků stavebních, zemědělci na nich hospodařícímu u pozemků zemědělských). K použití výnosové metody však v převážné většině případů chybí podklady. Navíc bude výnos ze stavebního pozemku kromě jeho polohy a velikosti zásadně odvislý od toho, jaká stavba je na něm postavena, u nezastavěného stavebního pozemku pak na tom, jaká v daných podmínkách reálně nejlukrativnější stavba na něm bude povolena a zda se najde vhodný investor.

Cena pozemku se také mění v závislosti na tom, jaké je jeho předpokládané využití. Lze dovodit, že cena zemědělského pozemku určeného pro výstavbu bude (ve státě s neregulovanými cenami pozemků) stoupat postupně s tím, jak se bude přibližovat skutečná realizace stavby. Tento vývoj lze demonstrovat na schématu uvedeném níže. Jako nejnižší je zde cena zemědělského pozemku, který na 1 m^2 vynáší nejméně. Proslechne–li se mezi lidmi, že by se v dané oblasti mohlo v dohledné době stavět, cena pozemků stoupne, i když zde zatím není zainvestovanost (zejména inženýrskými sítěmi). Poté, v závislosti na tom, jak následují jednotlivé stupně stavebního řízení, cena pozemků roste až po cenu pozemku ryze stavebního. Významný vliv na cenu pozemku budou mít také inženýrské sítě, jejichž vybudování je značně nákladné.



Vývoj ceny pozemků, určených v dohledné době k zastavění, v závislosti na stupni stavebního řízení, zdroj: „Bradáč a kol., Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí."

V případech, kdy byly realizovány srovnatelné prodeje pozemků, se nabízí jako nejobjektivnější použití porovnávací metody, která vede přímo ke zjištění tržní ceny pozemků. Důležité listinné dokumenty, které mohou sloužit jako podklad pro porovnávací metodiku, je možné opatřit na katastrálních úřadech.

4.2.2. Porovnávací metoda

Porovnávací metoda, též komparativní, srovnávací metoda, či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých objektů lze odvodit střední hodnotu,

kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovité věci (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitých věcí jsou stanovovány, dle již realizovaných prodejů (kupních smluv), příp. dle nabídkových cen nemovitých věcí určených k prodeji. Stanovené srovnatelné hodnoty se opírají o šetření soudních znalců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti znaleckého ústavu, o realitní inzerci na internetu.

Tato metoda pro ocenění nemovitých věcí (v daném případě pozemků) je založena na porovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu pozemku. Porovnání by mělo být provedeno především z pohledu hlavních atributů (umístění pozemku, velikost pozemku, tvar a profil pozemku, možnost zastavění atd.).

Jednou z porovnávacích metod je multikriteriální metoda přímého porovnání podle prof. Bradáče, která spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých pozemků odvozena tržní cena oceňovaného pozemku. Indexy odlišnosti u jednotlivých pozemků respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému pozemku.

4.2.3. Metoda ocenění podle cenových map

Cenové mapy jsou grafickým elaborátem, z něhož je možno zjistit cenu pozemků. Jsou vypracovávány v různém stupni podrobnosti. Obvyklým způsobem vytvoření cenové mapy je získání souhrnu údajů o realizovaných převodech vlastnictví pozemků v určité oblasti, jejich zpracování a vynesení do mapy.

Pro tento účel je obvykle obec rozdělena do zón podle převažujícího charakteru zástavby (obytná, komerční, občanská vybavenost, parky, železnice, rekreace apod.). Pro tento účel jsou pak v mapě (obvykle dotiskem do katastrálních map 1:1000) vyneseny v každé zóně základní ceny. Pokud je objekt jiného charakteru, jsou k dispozici přepočítací koeficienty.

Ocenění podle cenových map upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění a prováděcí cenový předpis - Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015, vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb. s účinností od 1.1.2018.

Cena pozemků se zjistí násobkem výměry pozemku a ceny za m^2 uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec (§ 10 „Oceňování stavebního pozemku" zákona č. 151/1997 Sb.).

4.2.4. Naegeliho metoda třídy polohy

Metoda výpočtu ceny stavebního pozemku podle tzv. „třídy polohy" (autorem je švýcarský architekt Wolfgang Naegeli) spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Výhodou je, že tato metoda může být použita v převážné většině případů ocenění stavebních pozemků, především pak tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné pozemky.

Procentuální podíl ceny pozemku je určen pomocí tzv. „klíče třídy polohy". V tomto klíči jsou obsažena různá kritéria, např. dopravní vztahy, obytné budovy a jejich poloha ve vztahu k obchodu,

průmyslovému území, oblasti s nízkou využitelností pozemku, vysoký počet podlaží, otevřený nebo uzavřený způsob zastavění, povyšující faktory (lázně, výhledové využití), redukční faktory (hluk z průmyslu, zastínění) atd. Výsledná třída polohy se vypočte jako podíl součtu tříd polohy jednotlivých znaků a počtu uvažovaných znaků. Výsledek se upraví o povyšující, resp. redukující faktory. Podle třídy polohy se pak určí podíl ceny pozemku z celkové ceny nemovité věci (souboru stavby a pozemku). Mezilehlé hodnoty mezi třídami polohy se interpolují.

Klíče třídy polohy podle Naegeliho								
Klíče polohy				**Třídy**				
I – Všeobecná situace				1 – 8				
II – Intenzita využití pozemku				1 – 8				
III – Dopravní relace k velkoměstu				1 – 8				
IV – Obytný sektor				1 – 8				
V – Řemesla, průmysl, administrativa, obchod				1 – 8				
VI – Povyšující faktory				zvýšení až o 1 třídu				
VII – Redukující faktory				snížení až o 1 třídu				
Třídy polohy	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**
PP %	5	6	9	13	18	22	30	35–55

matematické vyjádření: HP = RCO × (PP% / (100% – PP%))

legenda: HP ...hodnota pozemku, RCO ...reprodukční cena objektu, PP ...podíl pozemků na hodnotě celku (vyjádřen v %).

Úprava metody třídy polohy pro podmínky ČR:

Vzhledem k potřebě přizpůsobit Naegeliho metodu třídy polohy poměrům v ČR vznikla na půdě ÚSI studie, která modifikuje Naegeliho metodu třídy polohy na tuzemské podmínky.

Podíl ceny pozemku z celk. ceny nemovité věci pro jednotlivé třídy polohy - úprava pro ČR										
Třída polohy			**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**
Podíl ceny pozemku %	provozní, města nad 100 tis. obyvatel	(A)	5,0	6,5	9,0	13,0	17,5	23,0	30,0	38,0
	provozní, města do 100 tis. obyvatel	(B)	4,0	5,2	7,2	10,4	14,0	18,4	24,0	30,4
	provozní, ostatní obce	(C)	2,5	3,3	4,5	6,5	8,8	11,5	15,0	19,0
	obytné, regulované nájemné, bez prov. prostor	(D)	1,0	1,3	1,8	2,6	3,5	4,6	6,0	7,6

4.2.5. Indexová porovnávací metoda pro zjištění hodnoty pozemků

Metoda byla původně zavedena v SRN. Při zpracování cenových map pozemků sestavují tzv. znalecké výbory i indexovou řadu pro srovnání s určitým obdobím, které je vzato jako základ (100%). Indexová řada pak slouží k přepočtu ceny pozemků z jednoho období na druhé. Základem je průměrná cena, ze které se provádí odvození pomocí koeficientů uvedených v následující tabulce. Tyto koeficienty je v současné době možné přiměřeně aplikovat i v našem hospodářském prostředí.

Koeficienty pro indexovou metodu ke stanovení ceny pozemků		
Kritérium		**Koeficient**
A – ÚZEMNÍ STRUKTURA:	od okrajových poloh obce po centra	0,6 – 1,5
B – TYP	stavebně připravený	1,5
STAVEBNÍHO	nepřipravený (syrový)	0,5
POZEMKU:	jiný stavební	0,4
C – TŘÍDA	pod 2 000	0,4
VELIKOSTI OBCE	2 000 až 5 000	0,6
PODLE POČTU	5 000 až 20 000	0,7
OBYVATEL:	20 000 až 50 000	0,8
	50 000 až 100 000	1,2
	100 000 až 200 000	1,5
	200 000 až 500 000	1,8
	500 000 až 1 000 000	2,2
	nad 1 000 000	3,5
D – OBCHODNÍ	obchodní	2,5
RESP.	obchodní a byty	2
PRŮMYSLOVÁ	obytné domy	1,3
POLOHA:	průmyslová oblast	0,5
	venkovská oblast	0,7
E – ÚZEMNÍ	špatná	0,5
PŘIPRAVENOST,	střední	0,75
INFRASTRUKTURA:	dobrá	1
	velmi dobrá	1,25
F – SPECIÁLNÍ CHARAKTER.	při znehodnocení imisemi, starým zatížením ap.	0,3 – 0,9
VOLITELNÉ:	při zhodnocení	1,0 – 1,5
Pozn.: Mezi jednotlivými hodnotami lze přiměřeně interpolovat.		

4.3. Používané způsoby ocenění práva stavby

Právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech (§ 1242 zákona č. 89/2012 Sb.).

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 (§ 1240 odst.1 zákona č. 89/2012 Sb.).

Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání (§ 1240 odst.2 zákona č. 89/2012 Sb.).

Právo stavby je možno ocenit v zásadě dvěma způsoby. Podle legislativních předpisů – ocenění práva stavby cenou zjištěnou, nebo způsobem tržního ocenění práva stavby.

Právo stavby se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku s uplatněním dalšího užívání práva, které uplyne od roku ocenění do roku zániku práva.

4.3.1. Ocenění práva stavby dle oceňovacího předpisu

Právo stavby lze ocenit cenou zjištěnou dle Zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění a prováděcí Vyhlášky o oceňování majetku č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění.

4.3.2. Tržní ocenění práva stavby

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 má nějakou kladnou hodnotu).

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 stavby zcela zásadně. Pro stanovení hodnoty práva stavby výnosovou metodou nezbytné zohlednit veškerá smluvní ujednání na nichž jsou budoucí výnosy závislé.

Výnosová metoda práva stavby je součtem předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu diskontovaných na současnou hodnotu.

Při ocenění práva stavby s nezřízenou stavbou mohou nastat tyto 3 varianty (dle článku Ke stanovení hodnoty práva stavby – část I, vypracovaného [redacted] vydaného v časopise Soudní inženýrství ročník 27-20016):

1) Úhrada práva stavby jednorázově při uzavření smlouvy:

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

- C_{PS} cena práva stavby s nezřízenou stavbou
- i míra kapitalizace
- ru roční užitek
- n počet let (resp. počet zbývajících let práva stavby)

$$ru = NO - DNV$$

Roční užitek představuje výši ročních výnosů, kdyby vlastník pozemku odpovídající výměru pozemku pronajal za cenu v místě a čase obvyklou, sníženou o eventuální náklady (daň z nemovitostí – pozemku, aj.).

2) Úhrada stavebním platem po dobu trvání práva stavby:

$$sp_o = NO - DNV$$

- sp_o roční výše stavebního platu
- NO obvyklá výše ročního nájemného v daném místě a čase (Kč/rok)
- DNV daň z nemovitých věcí (pozemku, Kč/rok)

Stavební plat představuje výši ročních výnosů, kdyby vlastník pozemku odpovídající výměru pozemku pronajal za cenu v místě a čase obvyklou, sníženou o eventuální náklady (daň z nemovitostí – pozemku, dle zákona o daních hradí stavebník, aj.).

$$ru = sp_o - sp$$

- sp_o roční výše stavebního platu od stavebníka vlastníkovi pozemku, viz. výše
- sp sjednaná výše stavebního platu

Pokud $sp_o = sp$, pak stavebník nemá žádný roční užitek, protože nic nemá „předplaceno", výsledkem bude nulová hodnota. Pokud $sp_o < sp$, pak opět pak stavebník nemá žádný roční užitek. Hypoteticky je ve ztrátě.

Vztah pro výpočet práva stavby vypadá stejně jako v odstavci 1.

3) Kombinace předchozích variant:

znamená to, že určitá část ceny je uhrazena při podpisu smlouvy a zbytek je hrazen stavebním platem.

Pak by vztah přeplacené částky vypadal takto:

$$CV = ru \cdot \frac{(1+i)^m \cdot i}{(1+i)^m - 1} \rightarrow ru = CV \cdot \frac{(1+i)^m \cdot i}{(1+i)^m - 1}$$

- CV část ceny práva stavby uhrazená při podpisu smlouvy
- i míra kapitalizace
- ru rozpočítané části hypotetického ročního nájemného z přeplacené částky
- m počet let trvání práva stavy (doba od uzavření smlouvy o zřízení práva stavby do zániku práva stavby)

Stavební plat by měl vztah:

$$sp_o = NO - DNV - ru$$

Vztah pro výpočet práva stavby vypadá stejně jako v odstavci 1.

4.3.2.1. Stanovení obvyklé výše ročního nájemného

Základní pojmy v oblasti nájemného

Nájemné

Peněžní částka, kterou nájemce hradí pronajímateli nemovité věci za přenechání práva k dočasnému užívání věci s přihlédnutím k jeho hodnotě.

Ekonomické nájemné

Ekonomické nájemné je takové nájemné, které pokryje vlastníkovi veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím a pronájmem daného nemovitého majetku a k tomu přinese přiměřený výnos z kapitálu, který byl do pořízení tohoto nemovitého majetku s příslušenstvím vložen.

Nákladové nájemné

Nákladové nájemné je takové nájemné, které pokryje vlastníkovi pouze jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovité věci (např. pozemku) a jeho pronájmem, nepřinese však žádný další výnos z kapitálu, který byl do pořízení nemovitého majetku vložen.

Stanovení obvyklé výše ročního nájemného

Stanovení obvyklého nájemného se v současné době provádí převážně trojím způsobem, a to:

1) Srovnávacím způsobem (porovnávací metodou) – obvyklé nájemné v místě, čase a ve vztahu k typu nemovitých věcí. Vychází se proto z nájemních smluv, které byly již realizovány na obdobné druhy majetku a dále z realitních nabídek pronájmu.
2) Odvozením z obvyklé ceny pozemku – simulovaným nájemným na základě procentního podílu z ceny pozemku stanovené cenou obvyklou, nebo dále cenou z cenové mapy obce, případně dle oceňovacího předpisu.
3) Stanovením ekonomického nájemného – nájemné, které pokryje vlastníkovi náklady spojené s chodem nemovité věci (náklady plynoucí z vlastnictví a z pronájmu nemovitosti) a přinese mu požadovaný výnos z kapitálu, který byl vložený do obstarání nemovité věci.

4.4. Použitý způsob ocenění

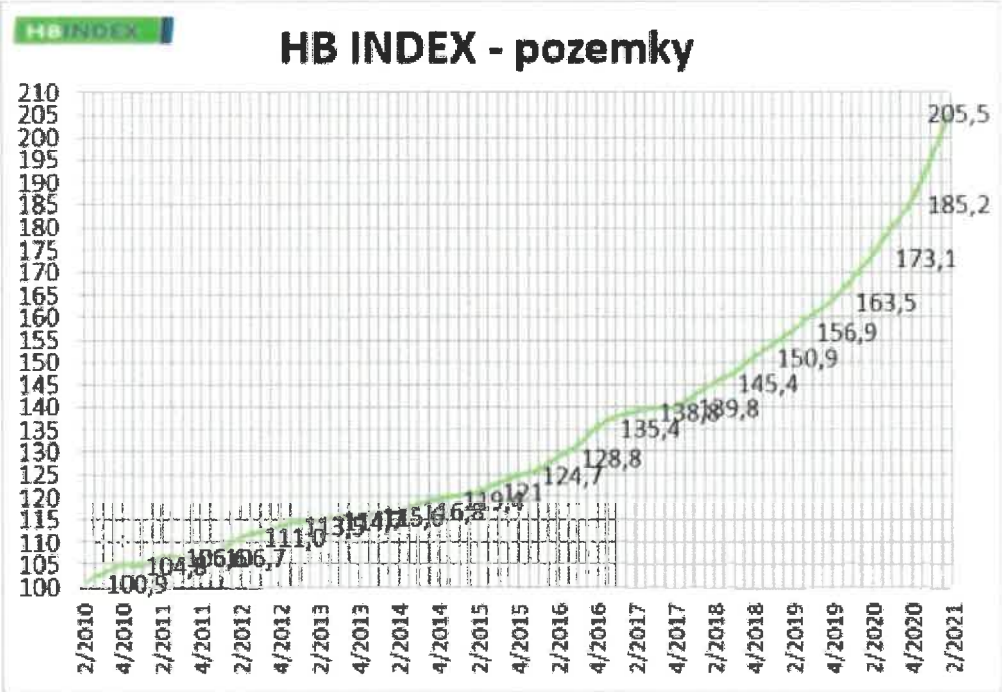
Úkolem zpracovatelů znaleckého posudku je určení **obvyklé ceny** nemovitých věcí – pozemků situovaných v k.ú. Slatina a stanovení výše stavebního platu pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město.

Z komentáře k určování obvyklé ceny zveřejněné MF ČR jasně vyplývá, že se obvyklá cena pro účely oceňování majetku určuje porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku. Pro stanovení obvyklé ceny za předpokladu fungujícího trhu je zpravidla nejvýznamnější přístup porovnávací.

Při volbě způsobu určení obvyklé ceny posuzovaných nemovitých věcí jsme tedy nejprve analyzovali obecné podmínky mající vliv na jejich cenu v daném místě a čase. Dále jsme zkoumali pozici obdobných nemovitých věcí na realitním trhu v daném regionu.

Po provedeném šetření na síti internet, v realitní inzerci, v realitních kancelářích a dle vlastní databáze znaleckého ústavu jsme v dané nebo obdobné lokalitě nalezli několik srovnatelných nemovitých věcí, a tudíž jsme se rozhodli pro použití **porovnávací metody**. Bylo nalezeno několik realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí, které jsme použili jako statistiky významný prvek do porovnávací metody. Všechny realizované prodeje nemovitých věcí byly identifikovány jak v katastru nemovitostí, tak i v územním plánu statutárního města Brna. Samotná analýza byla provedena pomocí multikriteriální metody přímého porovnání podle profesora Bradáče, spočívající v tom, že z databáze znalce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitých věcí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých nemovitých věcí odvozena obvyklá cena oceňované nemovité věci. Indexy odlišnosti u jednotlivých nemovitých věcí respektují jejich rozdíl oproti oceňované nemovité věci.

Při porovnání s již realizovanými prodeji pozemků je nutné brát v úvahu skutečnost, že se cena pozemků v čase mění. Vývoj cenové hladiny dlouhodobě sledují veřejné i soukromé instituce. Níže uvádíme tabulku vývoje cen hypotéční banky, která analýzu vypracovala na základě realizovaných obchodů. Poslední zveřejněný údaj je k 2Q/2021.



Grafické znázornění vývoje HB indexu (Zdroj: https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-pozemky-mezirocne-zdrazily-teme1/)

Výše uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.

Pozemky parc. č. 2002/176, 2005/6 a 2005/8 v k.ú. Slatina jsou oceněny porovnáním s pozemky se způsobem využití chodníků a komunikací. Pozemky parc. č. 2005/2 a 2004/1 jsou taktéž oceněny porovnáním, ale porovnáním s pozemky parkovišť.

Stanovení výše stavebního platu je provedeno na základě metodiky Alberta Bradáče, kdy výše stavebního platu vychází z obvyklé výše nájemného obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase snížená o eventuální náklady vlastníka pozemku (například daň z nemovitých věcí).

Stanovení obvyklého nájemného se v současné době provádí převážně trojím způsobem, a to: i) srovnávacím způsobem (porovnávací metodou); ii) odvozením z obvyklé ceny pozemku; iii) stanovením ekonomického nájemného.

Zpracovatelé znaleckého posudku zvolili jako primární **srovnávací způsob** ocenění, protože nalezli z veřejně přístupného registru smluv nájemní smlouvy identických či obdobných pronájmů pozemků užívaných pro zřízení parkoviště či využívaných zpevněných ploch ke skladování.

Srovnávací způsob je založen na cenovém porovnání a vychází ze známých realizovaných pronájmů obdobných nemovitých věcí. Základním předpokladem pro použití této metody je tedy existence porovnatelných nemovitých věcí, v našem případě pozemků, se stejnými či velice obdobnými charakteristikami jako jsou námi posuzované pozemky. Nájemné je porovnáváno přímo mezi realizovanými nájemními smlouvami na pronájem pozemků (srovnávací pozemky) s pozemkem posuzovaným.

Dále zpracovatelé znaleckého posudku využili alternativní způsob ke stanovení obvyklého nájemného, který vychází z obvyklé ceny pozemku – výše nájemného je stanovena **odvozením** (stanovením procentního podílu) **z obvyklé ceny pozemku.**

Odvození z obvyklé ceny pozemku vychází z praxe, že nájemné je tím vyšší, čím je vyšší obvyklá cena pozemku. Z komentáře k určování obvyklé ceny zveřejněné MF ČR jasně vyplývá, že se obvyklá cena pro účely oceňování majetku určuje porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku. Pro stanovení obvyklé ceny za předpokladu fungujícího trhu je zpravidla nejvýznamnější přístup porovnávací. Pro stanovení *obvyklé ceny posuzovaných pozemků jsme použili porovnávací metodu,* která je založená na cenovém porovnání a vychází ze známých realizovaných prodejů, nebo inzerovaných nabídek na prodej, obdobných nemovitých věcí, v našem případě pozemků, se stejnými či velice obdobnými charakteristikami jako jsou námi posuzované pozemky. V našem případě jsme provedli porovnání jednotkové ceny, vztažené k 1 m^2 pozemků. *Obvyklá výše nájemného je pak stanovena procentním podílem z obvyklé ceny pozemku*, a to podle druhu podnikání, které je na pozemku provozováno, nebo které je na pozemku umožněno.

kreston.cz
A member of Kreston International | A global network of independent accounting firms

5. POSUDEK

5.1. Ocenění pozemků parc. č. 2002/176, 2005/6 a 2005/8 v k.ú. Slatina metodou porovnávací

Po provedeném šetření v internetové realitní inzerci a dle vlastní databáze znalecké kanceláře jsme v dané lokalitě nalezli několik obdobných pozemků, a tudíž jsme se rozhodli pro použití porovnávací metody ocenění. Jako hlavní kritéria pro volbu srovnatelných objektů jsme uvažovali především lokalitu, velikost, využití a další.

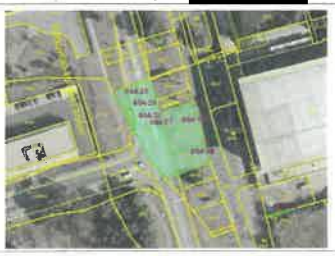
Při výběru vhodných srovnatelných pozemků jsme upřednostňovali realizované prodeje před nabídkami prodejů realitních kanceláří, u nichž není známá dosažená cena, nýbrž pouze cena nabídková. Celkem bylo nalezeno několik srovnatelných pozemků, které jsme použili jako statistiky významný prvek do porovnávací metody. Realizované ceny jsou čerpány z kupních smluv opatřených zpracovateli tohoto znaleckého posudku z placené sekce dálkového nahlížení do KN a z veřejně přístupného registru smluv. Všechny srovnávací pozemky jsme lokalizovali v katastrální mapě, kde jsme ověřili jejich plošnou velikost, a zkoumali způsob využití dle evidence ÚP města Brna.

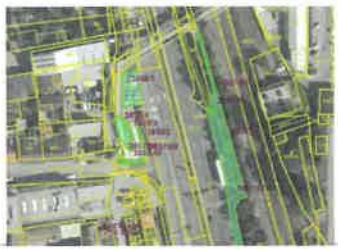
V dané, příp. srovnatelné lokalitě bylo nalezeno několik srovnatelných vzorků, v našem případě skutečně realizované prodeje pozemků komunikace a chodníků, které byly použity pro porovnání. U realizovaných prodejů je koeficient redukce pramene ceny (koeficient nabídkových cen) roven 1,00. Cena srovnatelných vzorků je uváděna bez DPH a s úpravou HB indexem.

5.1.1. Srovnatelné nemovité věci

Pro stanovení obvyklé ceny pozemků je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných pozemků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých pozemků odvozena cena oceňovaných pozemku. Indexy odlišnosti u jednotlivých pozemků respektují jejich rozdíl oproti oceňovaným pozemkům. Z takto získané ceny je následným statistickým vyhodnocením určena cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální.

Tabulka: Srovnatelné nemovité věci

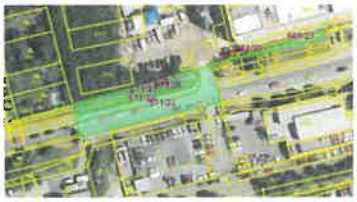
Srovnatelné nemovité věci		
1.	**Pozemky - [redacted] Brno-Ponava, okres Brno-město**	
	Výměra [m²]	841
	Datum prodeje	11_2019
	Cena v Kč	2 001 580
	Cena v Kč/m²	2 380
	Cena v Kč/m² po úpravě	2 991
	Zdroj ceny	vlastní databáze
Pozemky [redacted] ostatní plocha jiná plocha o výměře 730 m2, parc. č. [redacted] statní plocha jiná plocha o výměře 75 m2, parc. č [redacted] ostatní plocha jiná plocha o výměře 29 m2 a parc. č. [redacted] ostatní plocha jiná plocha o výměře 7 m2, vše v k.ú. Ponava. Předmětné pozemky byly předmětem prodeje kvůli majetkoprávním vypořádání pozemků zastavěnými komunikačními stavbami ve vlastnictví Statutárního města Brna.		

2.	Pozemky - [redacted] Brno-Královo Pole, okres Brno-město	
	Výměra [m²]	4 944
	Datum prodeje	2_2020
	Cena v Kč	7 750 000
	Cena v Kč/m²	1 568
	Cena v Kč/m² po úpravě	1 915
	Zdroj ceny	vlastní databáze

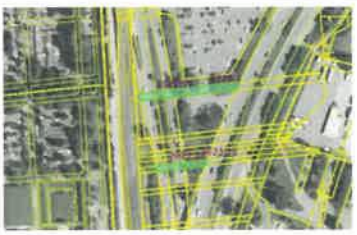
Předmětem prodeje byly pozemky nacházející se ve vozovkách pozemní komunikace nebo v bezprostřední blízkosti těchto vozovek v k.ú. Královo Pole.

3.	Pozemky - [redacted] Brno-Pisárky, okres Brno-město	
	Výměra [m²]	2 877
	Datum prodeje	11_2019
	Cena v Kč	3 570 000
	Cena v Kč/m²	1 241
	Cena v Kč/m² po úpravě	1 560
	Zdroj ceny	vlastní databáze

Předmětné pozemky parc. č. [redacted] ostatní plocha neplodná půda o výměře 2213 m2 a parc. č. [redacted] ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 664 m2 v k.ú. Pisárky, se nacházejí na ulici [redacted] a tvoří pozemky vozovky a přilehlého pásu kolem vozovky.

4.	Pozemky - [redacted] Brno-Ponava, okres Brno-město	
	Výměra [m²]	1 180
	Datum prodeje	12_2019
	Cena v Kč	2 360 000
	Cena v Kč/m²	2 000
	Cena v Kč/m² po úpravě	2 514
	Zdroj ceny	vlastní databáze

Jedná se o soubor pozemků komunikací (silnice a chodníku), zpevněných a nezpevněných ploch v k.ú. Ponava. Dle územního pláno se pozemky nacházejí v plochách sběrné komunikace se 2 nebo 3 jízdními pruhy.

5.	Pozemky - [redacted] Brno-Štýřice, okres Brno-město	
	Výměra [m²]	371
	Datum prodeje	5_2019
	Cena v Kč	630 700
	Cena v Kč/m²	1 700
	Cena v Kč/m² po úpravě	2 227
	Zdroj ceny	vlastní databáze

Jedná se o pozemky komunikace (silnice) a nezpevněných ploch v k.ú. Štýřice. Dle územního plánu se pozemky nachází v plochách těles dopravních staveb a rezerv ploch pro dopravu.

6.	Pozemky - [redacted] Brno-Černovice, okres Brno-město	
	Výměra [m²]	68
	Datum prodeje	5_2021
	Cena v Kč	153 736
	Cena v Kč/m²	2 261
	Cena v Kč/m² po úpravě	2 261
	Zdroj ceny	vlastní databáze
Jedná se o prodej pozemku parc. č. [redacted] ostatní plocha (zeleň) o výměře 56 m2 a pozemku parc. [redacted] ostatní plocha (ostatní komunikace) o výměře 12 m2 v k.ú. Černovice. Pozemek parc. č. 1691/155 je součástí zahrady a dle územního plánu se nachází v plochách předměstského bydlení (BP) s indexem podlažní plochy 0,5. Pozemek parc. č. [redacted] slouží pro parkování u rodinného domu a dle územního plánu je umístěn v plochách komunikace a prostor místního významu.		
7.	Pozemek - [redacted] rno-Maloměřice, okres Brno-město	
	Výměra podílu [m²]	46,00
	Datum prodeje	12_2020
	Cena v Kč	106 828
	Cena v Kč/m²	2 322
	Cena v Kč/m² po úpravě	2 577
	Zdroj ceny	vlastní databáze
Jedná se o prodej pozemku parc. č. [redacted] statní plocha (zeleň) o výměře 46 m2 v k.ú. Maloměřice. Pozemek slouží pro parkování u rodinného domu a dle územního plánu je umístěn v plochách všeobecného bydlení (BO).		

5.1.2. Analýza jednotkové ceny

Pro stanovení porovnávací hodnoty je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče, v rámci níž je pro každé kritérium, které má vliv na cenu nemovité věci, přiřazen index odlišnosti (koeficient). Uvedený koeficient vyjadřuje, kolikrát je v daném kritériu srovnávací nemovitá věc lepší nebo horší než oceňovaná nemovitá věc. Proto, je-li srovnávací nemovitá věc lepší, bude koeficient větší než 1,00. Naopak, je-li srovnávací nemovitá věc horší, bude koeficient menší než 1,00. Z takto získaných cen jednotlivých srovnávacích objektů je následným statistickým vyhodnocením zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální. V našem případě jsme provedli porovnání jednotkové ceny za 1 m² výměry pozemků.

Tabulka: Analýza jednotkové ceny

Analýza jednotkové ceny									
Č. obj.	**Cena [Kč/m²]**	**Koef. nab. cen**	**Cena [Kč/m²]**	**K_1 poloha**	**K_2 velikost**	**K_3 využití**	**K_4 jiné**	***Celk. koef.***	**Cena po úpravě [Kč/m²]**
1	2 991	1,00	2 991	1,00	0,99	1,00	1,00	0,99	3 022
2	1 915	1,00	1 915	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	2 016
3	1 560	1,00	1 560	1,00	0,97	1,00	1,00	0,97	1 608
4	2 514	1,00	2 514	1,00	0,99	1,00	1,00	0,99	2 539
5	2 227	1,00	2 227	1,00	0,98	1,00	1,00	0,98	2 272
6	2 261	1,00	2 261	1,00	1,01	1,00	1,00	1,01	2 238
7	2 577	1,00	2 577	1,00	1,02	1,00	1,00	1,02	2 526
Minimální cena									1 608
Průměrná cena									**2 317**
Maximální cena									3 022
Jednotková cena v Kč/m² po zaokr.									**2 320**
Směrodatná odchylka									413
Směrodatná odchylka +									2 733
Směrodatná odchylka -									1 907
K_1	*Koeficient úpravy na polohu pozemku*								
K_2	*Koeficient úpravy na velikost pozemku*								
K_3	*Koeficient úpravy na využití*								
K_4	*Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti*								
Celk. koef. (index odlišnosti) = (K_1 x K_2 x K_3 x K_4)									

Na základě výše uvedené analýzy činí jednotková cena oceňovaných nemovitých věcí, stanovená metodou porovnávací, **2 320 Kč/m²**.

kreston.cz
A member of Kreston International | A global network of independent accounting firms

5.1.3. Výpočet výsledku porovnávacího ocenění

Tabulka: Výpočet celkové ceny porovnávací metody

Výpočet celkové ceny			
Oceňovaný nemovitý majetek	**Výměra [m²]**	**Jedn. cena [Kč/m²]**	**Celková cena [Kč]**
Pozemek parc[redacted]v k.ú. Slatina	45,00	2 320	104 400
Pozemek parc[redacted]k.ú. Slatina	45,00	2 320	104 400
Pozemek parc[redacted]k.ú. Slatina	60,00	2 320	139 200
Hodnota nemovitých věcí stanovená metodou porovnávací			**348 000**

5.2. Ocenění pozemků parc. č. 2005/2 a parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina metodou porovnávací

Po provedeném šetření v internetové realitní inzerci a dle vlastní databáze znalecké kanceláře jsme v dané lokalitě nalezli několik obdobných pozemků, a tudíž jsme se rozhodli pro použití porovnávací metody ocenění. Jako hlavní kritéria pro volbu srovnatelných objektů jsme uvažovali především lokalitu, velikost, využití a další.

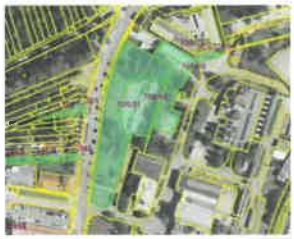
Při výběru vhodných srovnatelných pozemků jsme upřednostňovali realizované prodeje před nabídkami prodejů realitních kanceláří, u nichž není známá dosažená cena, nýbrž pouze cena nabídková. Celkem bylo nalezeno několik srovnatelných pozemků, které jsme použili jako statistiky významný prvek do porovnávací metody. Realizované ceny jsou čerpány z kupních smluv opatřených zpracovateli tohoto znaleckého posudku z placené sekce dálkového nahlížení do KN a z veřejně přístupného registru smluv. Všechny srovnávací pozemky jsme lokalizovali v katastrální mapě, kde jsme ověřili jejich plošnou velikost, a zkoumali způsob využití dle evidence ÚP města Brna.

V dané, příp. srovnatelné lokalitě bylo nalezeno několik srovnatelných vzorků, v našem případě skutečně realizované prodeje pozemků parkovišť, které byly použity pro porovnání. U realizovaných prodejů je koeficient redukce pramene ceny (koeficient nabídkových cen) roven 1,00. Cena srovnatelných vzorků je uváděna bez DPH a s úpravou HB indexem.

5.2.1. Srovnatelné nemovité věci

Pro stanovení obvyklé ceny pozemků je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných pozemků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých pozemků odvozena cena oceňovaných pozemku. Indexy odlišnosti u jednotlivých pozemků respektují jejich rozdíl oproti oceňovaným pozemkům. Z takto získané ceny je následným statistickým vyhodnocením určena cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální.

Tabulka: Srovnatelné nemovité věci

Srovnatelné nemovité věci		
1.	**Komerční pozemek - [redacted] Brno-Slatina, okres Brno-město**	
	Výměra [m²]	387
	Datum prodeje	4_2020
	Cena v Kč	1 200 000
	Cena v Kč/m²	3 101
	Cena v Kč/m² po úpravě	3 681
	Zdroj ceny	vlastní databáze
Realizovaný prodej pozemku parc. č. [redacted] v k.ú. Slatina nacházející se na ulici [redacted] V katastru nemovitostí je pozemek veden jako ostatní plocha. Součástí prodeje je i stavba tvořená plochou vozovky včetně přilehlé zeleně. Dle územního plánu se pozemky nacházejí v plochách pro výrobu (PV).		
2.	**Komerční pozemky - [redacted] Brno-Líšeň, okres Brno-město**	
	Výměra [m²]	13 956
	Datum prodeje	7_2018
	Cena v Kč	31 082 870
	Cena v Kč/m²	2 227
	Cena v Kč/m² po úpravě	3 103
	Zdroj ceny	vlastní databáze
Pozemky na ul. [redacted] v k.ú. Líšeň o celkové výměře 13.956 m2. Na pozemcích jsou umístěny zpevněné plochy účelových komunikací a parkovacích ploch. Dle platného územního plánu jsou pozemky určeny pro dopravu (plochy DP - významná parkoviště).		
3.	**Komerční pozemky - [redacted] Brno-Maloměřice, okres Brno-město**	
	Výměra podílu [m²]	9 288,00
	Datum prodeje	4_2021
	Cena v Kč	27 520 000
	Cena v Kč/m²	2 963
	Cena v Kč/m² po úpravě	2 963
	Zdroj ceny	vlastní databáze
Jedná se o realizovaný prodej pozemků v k.ú. Maloměřice. Pozemky jsou dle platného územního plánu města Brna vedena v plochách Smíšených obchodu a služeb (SO) s indexem podlažní plochy 1,0. Část pozemku parc. č. [redacted] je dle územního plánu vedena v plochách smíšených výroby a služeb (SV) s indexem podlažní plochy 1,0 a část pozemku v plochách pro technickou vybavenost - teplo (TT). Ve skutečnosti jsou pozemky využívány k parkování na zpevněných plochách a na části je zeleň. Na základě Smlouvy o smlouvě budoucí se kupující zavázal, že na pozemcích vybuduje Centrum obchodu a služeb, jehož součástí bude rovněž maloobchodní prodejna s převažujícím prodejem potravin o minimální výměře prodejní plochy 400 m2.		

5.2.2. Analýza jednotkové ceny

Pro stanovení porovnávací hodnoty je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče, v rámci níž je pro každé kritérium, které má vliv na cenu nemovité věci, přiřazen index odlišnosti (koeficient). Uvedený koeficient vyjadřuje, kolikrát je v daném kritériu srovnávací nemovitá věc lepší nebo horší než oceňovaná nemovitá věc. Proto, je-li srovnávací nemovitá věc lepší, bude koeficient větší než 1,00. Naopak, je-li srovnávací nemovitá věc horší, bude koeficient menší než 1,00. Z takto získaných cen jednotlivých srovnávacích objektů je následným statistickým vyhodnocením

zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální. V našem případě jsme provedli porovnání jednotkové ceny za 1 m² výměry pozemků.

Tabulka: Analýza jednotkové ceny

Analýza jednotkové ceny									
Č. obj.	**Cena [Kč/m²]**	**Koef. nab. cen**	**Cena [Kč/m²]**	**K_1 poloha**	**K_2 velikost**	**K_3 využití**	**K_4 jiné**	***Celk. koef.***	**Cena po úpravě [Kč/m²]**
1	3 681	1,00	3 681	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	4 090
2	3 103	1,00	3 103	1,00	0,80	0,95	1,00	0,76	4 083
3	2 963	1,00	2 963	1,00	0,85	1,05	1,00	0,89	3 320
Minimální cena									3 320
Průměrná cena									**3 831**
Maximální cena									4 090
Jednotková cena v Kč/m²									**3 830**
Směrodatná odchylka									361
Směrodatná odchylka +									4 191
Směrodatná odchylka -									3 469
K_1	*Koeficient úpravy na polohu objektu*								
K_2	*Koeficient úpravy na velikost objektu*								
K_3	*Koeficient úpravy na využití*								
K_4	*Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti*								
Celk. koef. (index odlišnosti) = (K_1 x K_2 x K_3 x K_4)									

Na základě výše uvedené analýzy činí jednotková cena oceňované nemovité věci, stanovená metodou porovnávací, **3 830 Kč/m²**.

5.2.3. Výpočet výsledku porovnávacího ocenění

Tabulka: Výpočet celkové ceny porovnávací metody

Výpočet celkové ceny			
Oceňovaný nemovitý majetek	**Výměra [m²]**	**Jedn. cena [Kč/m²]**	**Celková cena [Kč]**
Pozemek parc[redacted] v k.ú. Slatina	91,00	3 830	348 530
Pozemek parc[redacted] v k.ú. Slatina	419,00	3 830	1 604 770

kreston.cz
A member of Kreston International | A global network of independent accounting firms

5.3. Stanovení výše stavebního platu pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina

Termín stavební plat se objevuje u práva stavby. Právo stavby lze zřídit jako bezplatné, anebo jej poskytovat za úplatu, a to jak jednorázovou, tak opakující se. Opakující se úplata se nazývá stavebním platem. Lze si jej představit jako určité nájemné placené vlastníkovi pozemku za to, že stavebník na pozemku může postavit a mít na omezenou dobu postavenu stavbu.

Úhrada stavebním platem po dobu trvání práva stavby:

$$sp_o = NO - DNV$$

- sp_o roční výše stavebního platu
- NO obvyklá výše ročního nájemného v daném místě a čase (Kč/rok)
- DNV daň z nemovitých věcí (pozemku, Kč/rok)

Stavební plat představuje výši ročních výnosů, kdyby vlastník pozemku odpovídající výměru pozemku pronajal za cenu v místě a čase obvyklou, sníženou o eventuální náklady (daň z nemovitostí – pozemku, dle zákona o daních hradí stavebník, aj.).

5.3.1. Roční nájemné

Zpracovatelé znaleckého posudku využili ke stanovení obvyklého nájemného jako primární **srovnávací způsob** ocenění, který vychází ze srovnání nájemních smluv za stejné či obdobné nemovité věci, a dále alternativní způsob ocenění, který vychází z obvyklé ceny pozemku – výše nájemného je stanovena **odvozením** (stanovením procentního podílu) **z obvyklé ceny pozemku**.

Nájemným zde rozumíme opakující se pravidelné peněžní plnění za dočasné užívání cizího pozemku. Pokud není nájemné regulováno předpisem (např. každoročně cenovým výměrem MF č. 01 Seznam zboží s regulovanými cenami), výše obvyklého nájemného se sjednává dohodou. Obvyklé nájemné lze chápat analogicky podle § 2 odst. 1) zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňovaní majetku, jako: nájemné, které by bylo dosaženo při pronájmu 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 hodnotu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Z výše uvedeného je zřejmé, že výše obvyklého nájemného se stejně jako obvyklá cena sjednává. Výše obvyklého nájemného se tedy nedá dopředu přesně vypočítat, ale pouze více nebo méně přesně odhadnout, i když za pomoci početních úkonů. Jedná se o odhad spojovaný s určitým místem a časem, který by měl vycházet z porovnání nájmů ze stejných nebo obdobných pozemků.

Pro stanovení obvyklé výše nájemného připadají v úvahu dvě skupiny řešení:

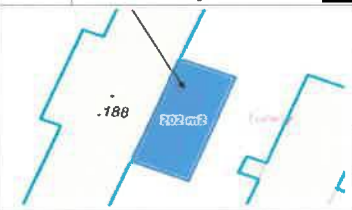
- odvození výše obvyklého nájemného z existující databáze vzájemným porovnáním (pokud je, přičemž rozhodující úlohu hraje věrohodnost a objektivnost databáze), a pokud použitelná databáze není,
- odvozením výše obvyklého nájemného náhradní metodikou – simulací z obvyklé ceny pozemku.

5.3.1.1. Stanovení ročního nájemného metodou porovnávací

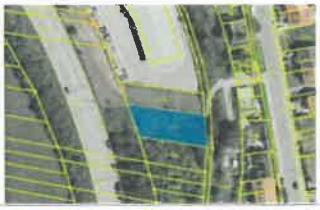
V případě stanovení výše obvyklého nájemného srovnávacím způsobem je provedeno na základě sjednaných nájemních smluv stejných, či obdobných srovnatelných nemovitých věcí.

Při výběru vhodných srovnatelných pozemků jsme upřednostňovali realizované pronájmy před nabídkami pronájmů realitních kanceláří, u nichž není známá dosažená cena, nýbrž pouze cena nabídková. Celkem bylo nalezeno několik srovnatelných pozemků, které jsme použili jako statistiky významný prvek do porovnávací metody. Realizované ceny jsou čerpány z nájemních smluv opatřených zpracovateli tohoto znaleckého posudku z veřejně přístupného registru smluv. Všechny srovnávací pozemky jsme lokalizovali v katastrální mapě, kde jsme ověřili jejich plošnou velikost, a zkoumali způsob využití dle evidence ÚP města Brna. Cena srovnávacích vzorků je uváděna bez DPH.

Tabulka: Srovnatelné nemovité věci

Srovnatelné nemovité věci		
1.	**Komerční pozemek - [redacted] Brno-Žabovřesky, okres Brno-město**	
	Výměra [m²]	204
	Datum nájemní smlouvy	6_2021
	Nájem v Kč/rok	20 400
	Cena v Kč/m²/rok	100
	Zdroj ceny	vlastní databáze
Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. [redacted] druh pozemku: ostatní plocha o výměře 1591 m2, nacházející se v katastrálním území Žabovřesky, obec Brno, okres Brno-město. Předmětem nájmu je část pozemku o výměře 204 m2. Předmět nájmu je pronajímán jako ostatní plocha za účelem vybudování parkovacích stání určené výhradně pro parkování osobních vozidel. Dle územního plánu je pozemek evidovaný v plochách pro technickou vybavenost (TO).		
2.	**Komerční pozemek - [redacted] Brno-Tuřany, okres Brno-město**	
	Výměra [m²]	202
	Datum nájemní smlouvy	4_2021
	Nájem v Kč/rok	24 424
	Cena v Kč/m²/rok	121
	Zdroj ceny	vlastní databáze
Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. [redacted] (ostatní plocha) o celkové výměře 42.088 m2 v k. ú. Tuřany, obec Brno (dále jako „pozemek"). Pozemek je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno-město, na LV č. 10001. Předmětem nájmu, který pronajímatel touto smlouvou pronajímá a nájemce do svého užívání přijímá, je část pozemku o výměře 202 m2 včetně přístřešku postaveného na tomto pozemku (dále jako „předmět nájmu"). Předmět nájmu bude nájemce užívat za účelem skladování materiálu. Dle územního plánu je pozemek evidovaný v plochách smíšených výroby a služeb s indexem podlažní plochy 0,4 (SV).		
3.	**Komerční pozemek - [redacted] Brno-střed, okres Brno-město**	
	Výměra [m²]	102
	Datum nájemní smlouvy	8_2021
	Nájem v Kč/rok	19 207
	Cena v Kč/m²/rok	188
	Zdroj ceny	vlastní databáze

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č. [redacted] statní plocha, jiná plocha o výměře 123 m2, k.ú. Město Brno. Uvedený pozemek je zapsán v katastru nemovitostí ČR u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV 10001. Pronajímatel přenechává nájemcům do společného nájmu a nájemci do společného nájmu přijímají, část pozemku o výměře 102 m2. Předmět nájmu bude nájemci využíván k parkování jejich osobních vozidel, přičemž každý z nájemců je oprávněn k parkování jednoho vozidla a jako manipulační plocha. Nájemci se zavazují provádět po dobu nájmu běžnou údržbu a úklid předmětu nájmu a zabezpečovat jeho sjízdnost, zejména v zimním období.

4.	**Komerční pozemek -Drčkova, Brno-Líšeň, okres Brno-město**	
	Výměra [m²]	634
	Datum nájemní smlouvy	8_2021
	Nájem v Kč/rok	91 930
	Cena v Kč/m²/rok	145
	Zdroj ceny	vlastní databáze

Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci - pozemku [redacted] orná půda o výměře 684 m2 vk.ú. Líšeň, v obci Brno, v okrese Brno- město. Pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, na LV č. 10001 pro statutární město Brno. Pronajímatel pronajímá nájemci část pozemku v k.ú. Líšeň o výměře 634 m2. Pronajímatel souhlasí se zpevněním pronajaté části pozemku zámkovou dlažbou, rovněž souhlasí s jejím oplocením a osvětlením.

Pro stanovení obvyklé výše ročního nájemného pozemku je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle [redacted] Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných pozemků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých pozemků odvozena cena oceňovaných pozemku. Indexy odlišnosti u jednotlivých pozemků respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému pozemku. Z takto získané ceny je následným statistickým vyhodnocením určena cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální.

Tabulka: Analýza jednotkové ceny

Analýza jednotkové ceny									
Č. obj.	**Cena [Kč/m²/rok]**	**Koef. nab. cen**	**Cena [Kč/m²/rok]**	**K_1 poloha**	**K_2 velikost**	**K_3 využití**	**K_4 jiné**	***Celk. koef.***	**Cena po úpravě [Kč/m²/rok]**
1	100	1,00	100	0,90	1,05	0,80	1,00	0,76	132
2	121	1,00	121	0,85	1,05	0,80	1,00	0,71	169
3	188	1,00	188	1,10	1,07	1,00	1,00	1,18	160
4	145	1,00	145	0,90	1,04	1,00	1,00	0,94	155
Minimální cena									132
Průměrná cena									**154**
Maximální cena									169
Jednotková cena v Kč/m²									**150**
Směrodatná odchylka									14
Směrodatná odchylka +									164
Směrodatná odchylka -									136
K_1	*Koeficient úpravy na polohu objektu*								
K_2	*Koeficient úpravy na velikost objektu*								
K_3	*Koeficient úpravy na využití*								
K_4	*Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti*								
Celk. koef. (index odlišnosti) = (K_1 x K_2 x K_3 x K_4)									

Na základě výše uvedené analýzy činí jednotková cena oceňované nemovité věci, stanovená metodou porovnávací, **150 Kč/m²/rok**.

Tabulka: Výpočet obvyklého nájemného

Výpočet ročního nájemného			
Oceňovaný nemovitý majetek	**Výměra [m²]**	**Jedn. cena [Kč/m²/rok]**	**Obvyklé nájemné [Kč/rok]**
Pozemek parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina	419,00	150	62 850
Výše obvyklého nájemného stanovená metodou porovnávací			**62 850**

5.3.1.2. Stanovení ročního nájemného procentem z obvyklé ceny nemovité věci

V případě simulace z obvyklé ceny pozemku se nejčastěji postupuje tak, že se určí výše obvyklého nájemného, která je dána určitým procentem z obvyklé ceny pozemku. Tento způsob je početně nejsnadnější a zatím mezi znalci nejužívanější. V tomto případě se postupuje tím způsobem, že znalec výši obvyklého nájemného určí určitým procentem z obvyklé ceny pozemku – obvykle ve výši 4–5 % (některá města uvádějí ve svých vyhláškách 10 a více %, rovněž metodika ÚZSVM uvádí 4–10 %). Obdobně byla použita také v dřívějších oceňovacích předpisech: např. vyhláška č. 128/1984 Sb., nebo vyhláška č. 316/1990 Sb., kde se v § 16 odst. 1 řešila procentní sazba:

- 5 % u pozemků přenechávaných pro účely podnikání
- 2 %, je-li pozemek na území města a nejde-li o pozemky přenechávané pro účely podnikání
- 4 % v ostatních případech

V § 16 odst. 2 se řešila výše náhrady za dočasné užívání zemědělské půdy obhospodařované (orná půda, chmelnice, vinice, ovocné sady, louky, pastviny) a půdy, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařovaná, ale dočasně obdělávána není, se vypočetla procentní sazbou:

- 2 % za sady, vinice, chmelnice
- 1,5 % za ornou půdu
- 1 % za pastviny a louky
- 0,5 % za ostatní pozemky

Výše náhrady za dočasné užívání pozemku, který je přenechán jako zahrada, a pozemek k tomuto účelu již užívaný se řešil dle § 16 odst. 1.

Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění, používá u stavebních pozemků hodnotu simulovaného nájmu ve výši 5 % z ceny pozemku.

Obdobně v komentáři Ministerstva financí „Věcná břemena po 1. lednu 2014" je uvedeno: Obvyklé nájemné se podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4–8 % podílu z její obvyklé ceny. Použitý aritmetický podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití. U zemědělských a lesních pozemků se uvažuje podíl ve výši 2–4 %.

Znalecký standard č. 4 uvádí procentní sazby nájemného podle druhu podnikání, které je na pozemku provozováno, nebo které je na pozemku umožněno (např. územním plánem). Obvyklé nájemné se pak podle tohoto standardu pohybuje v následujících relacích:

Tabulka: Procentní sazba nájemného v závislosti na druhu podnikání (zdroj: Znalecký standard AZO č. 4)

Roční podíl z ceny pozemku	Druh podnikání
7 % - 15 %	komerční účely – administrativní budovy, obchodní domy, supermarkety, parkoviště, hotely, čerpací stanice, autobazary atd
5 % - 10 %	drobné podnikání, sklady a výroba
3 % - 6 %	nemovité věci pro bydlení a rekreaci
3 % - 5 %	nemocnice, školství, nevýdělečná činnost
méně než 3 %	zemědělství (pole, louky), lesy

S ohledem na výše uvedené informace a zjištění jsme se rozhodli aplikovat na pozemek parc. č. 2004/1 situovaný v k.ú. Slatina, který bude využit jako veřejně přístupné parkoviště (nevýdělečná činnost: 3 % - 5 %), **procentní sazbu simulovaného nájemného ve výši 5 %**. Parkoviště uvedené v tabulce výše se sazbou v rozmezí 7 % - 15 % slouží pro komerční účely (placené parkoviště, soukromé parkoviště apod.), tudíž tuhle procentní sazbu nelze využít pro náš případ stanovení výše obvyklého nájemného pro pozemek parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina.

Na základě výše uvedeného postupu jsme provedli výpočet obvyklého nájemného za užívání pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina sloužícího pro výstavbu veřejného parkoviště.

Tabulka: Výpočet obvyklého nájemného

Parcela	Výměra [m²]	Obvyklá cena [Kč/m²]	Obvyklá cena celkem [Kč]	Procentní sazba nájemného	Obvyklé nájemné [Kč/m²/rok]	Obvyklé nájemné [Kč/rok]
2004/1	419	3 830	1 604 770	5,00 %	190*	79 610

**Pozn.: Po zaokrouhlení na desítky*

5.3.2. Daň z nemovitých věcí

Jak je zmíněno výše, tak stavební plat se vypočítá jako roční nájemné za užívání pozemku snížené o daň z nemovitých věcí. Se zřízením práva stavby k nemovité věci přechází povinnost na stavebníka platit daň z nemovitých věcí, a to i daň z pozemku, který stavebníkovi nepatří. Analogicky se jedná o výnos vlastníka pozemku očištěný o náklady, které by jinak vlastník pozemku měl při nezřízení či nepronajmu pozemku.

V našem případě vlastník pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina je od daně z nemovitých věcí osvobozen, a tudíž žádný náklad s pozemkem si nenese. **Výše stavebního platu by měla odpovídat pouze výši obvyklého nájemného v daném místě a čase**.

5.3.3. Výše stavebního platu

Tabulka: Stanovení výše stavebního platu

Způsob ocenění	*Jednot. Cena [Kč/m²/rok]*	Celková cena [Kč/rok]
Stavební plat odvozen ze sjednaných nájemních smluv	150	62 850
Stavební plat odvozen procentem z obvyklé ceny pozemku	190	79 610
Výše stavebního platu	**150**	**62 850**

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným skutečnostem a po zralé úvaze jsme se rozhodli výši stavebního platu pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina ocenit na částku, která se rovná hodnotě odvezené ze sjednaných nájemních smluv, která nejvíce reflektuje obvyklé nájemné v daném místě a čase.

5.3.4. Rekapitulace ocenění nemovitých věcí

Tabulka: Rekapitulace ocenění nemovitých věcí

Oceňovaný nemovitý majetek	*Celkem*
Pozemek parc. č. 2005/2 v k.ú. Slatina	348 530 Kč
Pozemky parc. č. 2002/176, 2005/6 a 2005/8 v k.ú. Slatina	348 000 Kč
Pozemek parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina	1 604 770 Kč
Roční stavební plat z pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina	62 850 Kč/rok

6. ODŮVODNĚNÍ

6.1. Interpretace výsledků

Odbornou otázkou zadanou Zadavatelem znaleckého posudku bylo stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí – **pozemků parc. č. 2005/2, parc. č. 2005/8, parc. č. 2005/6, parc. č. 2002/176,** které vznikly na základě Geometrického plánu č. 3427-15/2021, vyhotoveného společností MapKart s.r.o., **a pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina, a stanovení výše stavebního platu pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město.**

Zadavatele znaleckého posudku žádal o:

1) Určení obvyklé ceny pozemku směny ve vlastnictví Statutárního města Brna:
   - pozemku parc. č. 2005/2 o výměře 91 m^2, který vznikl na základě Geometrického plánu č. 3427-15/2021, vyhotoveného společností MapKart s.r.o., rozdělením pozemku parc. č. 2005/2 v k.ú. Slatina;
2) Určení obvyklé ceny pozemků směny ve vlastnictví společnosti Brno Eastgate II, s.r.o.:
   - pozemku parc. č. 2005/8 o výměře 60 m^2, který vznikl na základě Geometrického plánu č. 3427-15/2021, vyhotoveného společností MapKart s.r.o., rozdělením pozemku parc. č. 2005/3 v k.ú. Slatina;
   - pozemku parc. č. 2005/6 o výměře 45 m^2, který vznikl na základě Geometrického plánu č. 3427-15/2021, vyhotoveného společností MapKart s.r.o., rozdělením pozemku parc. č. 2005/1 v k.ú. Slatina;
   - pozemku parc. č. 2002/176 o výměře 45 m^2, který vznikl na základě Geometrického plánu č. 3427-15/2021, vyhotoveného společností MapKart s.r.o., rozdělením pozemku parc. č. 2002/20 v k.ú. Slatina.
3) Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina sloužícího k zastavění veřejným parkovištěm.
4) Stanovení výše stavební platu pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina.

Jak již bylo v textové části znaleckého posudku zmíněno, určuje se obvyklá cena nemovitých věcí za předpokladu fungujícího trhu porovnáním, jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných/nabídkových cen stejného, popřípadě obdobného majetku.

Výsledky našeho zkoumání pro jednotlivá ocenění jsou uvedeny níže.

Tabulka: Rekapitulace ocenění nemovitých věcí

Oceňovaný nemovitý majetek	*Celkem*
Pozemek parc. č. 2005/2 v k.ú. Slatina	348 530 Kč
Pozemky parc. č. 2002/176, 2005/6 a 2005/8 v k.ú. Slatina	348 000 Kč
Pozemek parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina	1 604 770 Kč
Roční stavební plat z pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina	62 850 Kč/rok

6.2. Kontrola postupu

Znalec opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů a konstatuje, že výsledky jsou shodné s výpočtem věcné hodnoty staveb a hodnoty pozemků uvedené v kapitole 5.1., s výpočtem výnosové hodnoty uvedené v kapitole 5.2. a taktéž s výpočtem celkové hodnoty porovnávacího ocenění uvedeného v kapitole 5.3. Bližší výpočet jednotlivých hodnot je uveden v příslušných kapitolách znaleckého posudku.

7. ZÁVĚR

Obvyklá cena pozemku parc. č. 2005/2 v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město, který vznikl na základě Geometrického plánu č. 3427-15/2021, vyhotoveného společností MapKart s.r.o., **činí ke dni ocenění bez DPH:**

348 530 KČ

slovy: třistačtyřicetosmtisícpětsettřicet korun českých

Obvyklá cena pozemků parc. č. 2005/2, parc. č. 2005/8, parc. č. 2005/6, parc. č. 2002/176 v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město, které vznikly na základě Geometrického plánu č. 3427-15/2021, vyhotoveného společností MapKart s.r.o., **činí ke dni ocenění bez DPH:**

348 000 KČ

slovy: třistačtyřicetosmtisíc korun českých

Obvyklá cena pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město, činí ke dni ocenění bez DPH:

1 604 770 KČ

slovy: milionšestsetčtyřitisícsedmsetsedmdesát korun českých

Roční výše stavebního platu pozemku parc. č. 2004/1 v k.ú. Slatina, obec Brno, okres Brno-město, činí ke dni ocenění bez DPH:

62 850 KČ/ROK

slovy: šedesátdvatisícosmsetpadesát korun českých za rok

Posudek vypracoval: Kreston A&CE Consulting, s.r.o. | Znalecká kancelář

Moravské náměstí 1007/14, 602 00 Brno

[redacted]

Sberbank CZ Brno, č. účtu 4100002909/6800

441 19 097

CZ699001790 - člen skupiny Kreston A&CE Group

Spisová značka C 4037 vedená u Krajského soudu v Brně

Posudek v rámci znalecké kanceláře zpracoval: [redacted]

Odborní poradci, kteří se podíleli na vypracování znaleckého posudku: [redacted]

Znalecká kancelář prohlašuje, že ke zpracování znaleckého posudku nepřibrala konzultanta.

Odměna a náhrada nákladů znalce za zpracování znaleckého posudku byla sjednána jako smluvní odchylně od zákona a nezávisle na výsledcích znaleckého posudku.

Datum vyhotovení: 25. října 2021

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů a § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, rozhodnutím Ministra spravedlnosti ČR, č.j. M-1165/2004 ze dne 2.7.2004 ve spojení s rozhodnutím ministra spravedlnosti č.j. 646/2011-OSD-ZN ze dne 11.7.2012 a č.j. 97/2013-OSD-SZN/4 z 29.5.2013, pro znaleckou činnost s rozsahem znaleckého oprávnění v oboru ekonomika pro metodiku účetnictví, kalkulace, rozpočtování, ceny a odhady nemovitostí, motorových vozidel, kancelářských zařízení, strojů a náhradních dílů k nim, podniků, cenných papírů, derivátů kapitálového trhu, nehmotného majetku, pohledávek a závazků, obchodních podílů v obchodních společnostech, oceňování a zpracování znaleckých posudků a zpráv ve věcech obchodních společností a družstev upravených obchodním zákoníkem a zákonem o obchodních korporacích, oceňování a zpracování znaleckých posudků a zpráv ve věcech obchodních společností a družstev upravených zákonem o přeměnách obchodních společností a družstev z ekonomického hlediska, přezkoumávání transferových cen.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 4023/21 znaleckého deníku.

Otisk znalecké pečeti

Kreston A&CE Consulting, s.r.o. 1. Znalecká kancelář, Obor ekonomika

Podpisy za znaleckou kancelář [redacted]

kreston.cz
A member of Kreston International | A global network of independent accounting firms

SEZNAM PŘÍLOH

1) Částečné výpisy z katastru nemovitostí oceňovaných nemovitých věcí v k.ú. Slatina, prokazující stav evidovaný k datu 24.3.2021.
2) GP č. 3427-15/2021 pro rozdělení pozemku, vyhotovený společností MapKart s.r.o., ze dne 15.2.2021.
3) Mapa lokality – Tuřanka poskytnutá Zadavatelem znaleckého posudku.
4) Fotodokumentace nemovitých věcí pořízená při místním šetření, tj. dne 5. a 6. 8.2021.

kreston.cz
A member of Kreston International | A global network of independent accounting firms

Příloha č. 1

Částečné výpisy z katastru nemovitostí oceňovaných nemovitých věcí v k.ú. Slatina, prokazující stav evidovaný k datu 24.3.2021

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.03.2021 15:15:03*

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

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612286 Slatina** 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*
2005/2	**134**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) MO/V-1168/2004 /Ods § 1 ze dne 09.04.2004.**

Z-9791/2004-702

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

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
2005/2	**20100**	**134**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 24.03.2021 15:28:43

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.03.2021 15:15:03*

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

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612286 Slatina** List vlastnictví: **4689**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Brno Eastgate II. s.r.o., U Svitavy 1077/2, Černovice, 61800 Brno **28314727**

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2002/20	**64**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
2005/1	**137**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
2005/3	**190**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**

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

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  umístění veřejného osvětlení v rozsahu geom. plánu č. 2541-391/2012

  Oprávnění pro

  Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 44992785
  Technické sítě Brno, akciová společnost, Barvířská 822/5, Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 25512285

  Povinnost k

  Parcela: 2002/20, Parcela: 2005/1

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná č. 5713061808 ze dne 23.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.10.2013.**

  V-16094/2013-702

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  právo zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení v rozsahu geom. plánu č. 2137-12/2007

  Oprávnění pro

  CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 04084063

  Povinnost k

  Parcela: 2002/20

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.06.2010.**

  V-10269/2010-702

  Listina **Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2015 11:47:46. Zápis proveden dne 12.11.2015.**

  V-15735/2015-702

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.03.2021 15:15:03*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612286 Slatina** List vlastnictví: **4689**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Věcné břemeno cesty a stezky**

Oprávnění pro

[redacted]

Povinnost k

Parcela: 2002/20

Listina **Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona , dohoda o zrušení a zřízení předkupních práv, zástavního práva, věcných břemen a vypořádání spoluvlastnictví ze dne 26.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2016 11:31:03. Zápis proveden dne 29.11.2016.**

[redacted]

Pořadí k **27.10.2016 11:31**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 17.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.03.2010.**

V-4675/2010-702

Pro: **Brno Eastgate II. s.r.o., U Svitavy 1077/2, Černovice, 61800 Brno** *RČ/IČO:* **28314727**

o **Smlouva kupní ze dne 07.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.04.2011.**

V-6357/2011-702

Pro: **Brno Eastgate II. s.r.o., U Svitavy 1077/2, Černovice, 61800 Brno** *RČ/IČO:* **28314727**

o **Smlouva kupní ze dne 18.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.09.2011.**

V-15967/2011-702

Pro: **Brno Eastgate II. s.r.o., U Svitavy 1077/2, Černovice, 61800 Brno** *RČ/IČO:* **28314727**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
2002/20	20100	64
2005/1	20100	137
2005/3	20100	190

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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: 24.03.2021 15:34:13*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.03.2021 15:15:03*

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

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612286 Slatina** 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*
2004/1	**419**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**

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

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  právo vstupu za účelem provozu, údržby a oprav kabelového vedení NN a VN v rozsahu geom. plánu č. 2142-165/2009

  Oprávnění pro

  EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: 28085400

  Povinnost k

  Parcela: 2004/1

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.09.2010.**

  V-18185/2010-702

  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

- **Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.**

  POLVZ:225/1994 Z-2700225/1994-702

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

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
2004/1	**20100**	**419**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.03.2021 15:15:03*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612286 Slatina** List vlastnictví: **10001**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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: 24.03.2021 15:32:01*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Příloha č. 2

GP č. 3427-15/2021 pro rozdělení pozemku, vyhotovený společností MapKart s.r.o., ze dne 15.2.2021

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
										Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m²	Způsob využití		ha	m²	Způsob využití	Způsob využití		katastru nemovitostí	dřívější poz. evidence		ha	m²	
2002/20		64	orná půda	2002/20		19	orná půda		2	2002/20		4689		19	
				2002/176		45	orná půda		2	2002/20		4689		45	
2005/1	1	37	orná půda	2005/1		92	orná půda		0	2005/1		4689		92	
				2005/6		45	orná půda		0	2005/1		4689		45	
2005/2	1	34	orná půda	2005/2		91	orná půda		0	2005/2		10001		91	
				2005/7		43	orná půda		0	2005/2		10001		43	
2005/3	1	90	orná půda	2005/3	1	30	orná půda		0	2005/3		4689	1	30	
				2005/8		60	orná půda		0	2005/3		4689		60	
	5	25			5	25									

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m²	
2002/20		20100		19		2005/3		20100	1	30	
2002/176		20100		45		2005/6		20100		45	
2005/1		20100		92		2005/7		20100		43	
2005/2		20100		91		2005/8		20100		60	

GEOMETRICKÝ PLÁN
pro
rozdělení pozemku

Vyhotovitel: **MapKart s.r.o.**
Souhrady 4, 625 00 Brno
IČO: 25572822

Číslo plánu: 3427-15/2021
Okres: Brno – město
Obec: Brno
Kat. území: Slatina
Mapový list: KMD (Brno 7-1/44)

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: [redacted]

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997

Dne: 15.2.2021 Číslo: 66/2021

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: [redacted]

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997

Dne: 17.2.2021 Číslo: 76/2021

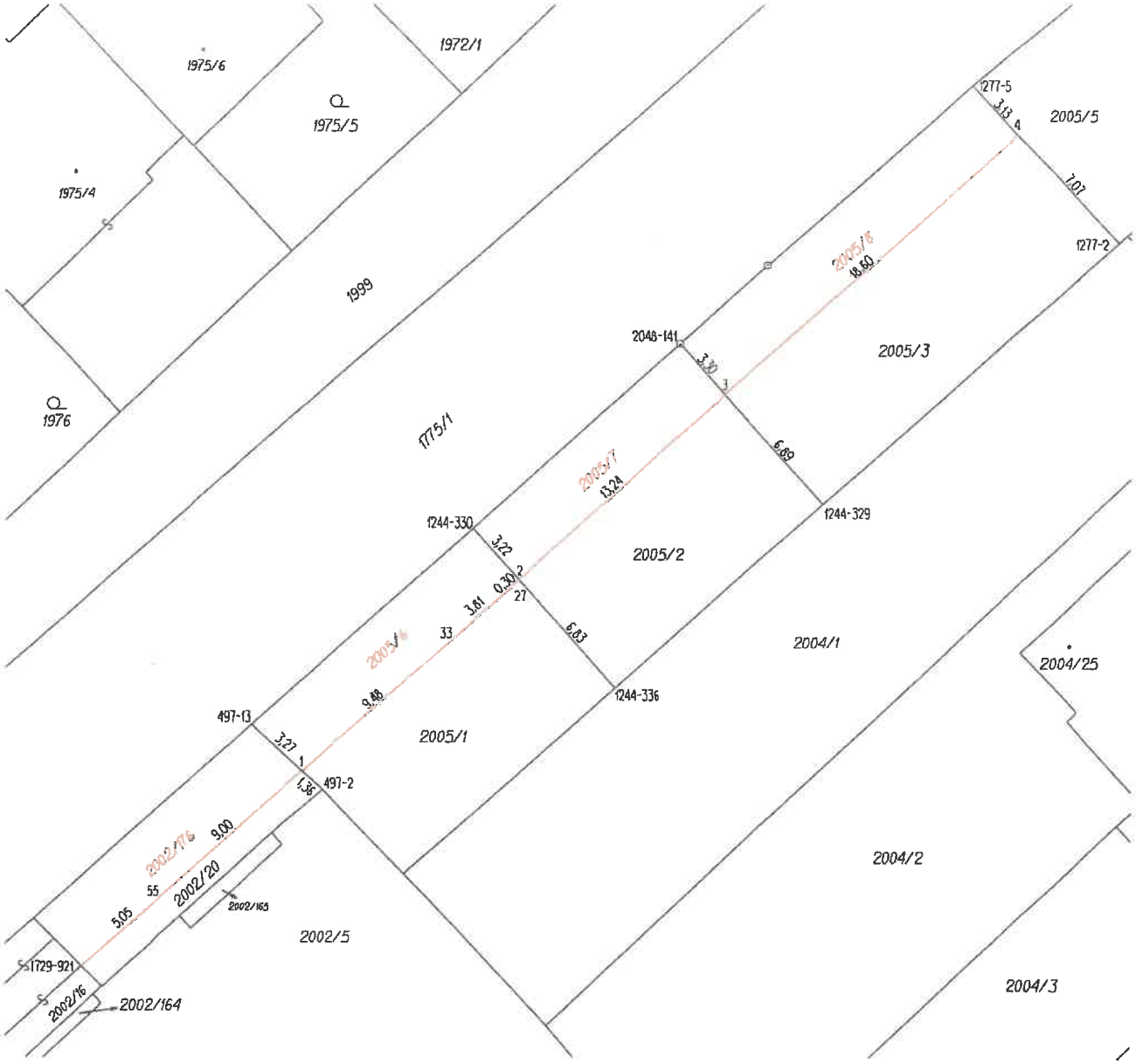
Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

KÚ pro Jihomoravský kraj
KP Brno-město
[redacted]
PGP-320/2021-702
2021.02.17 07:26:45 CET

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

[redacted]

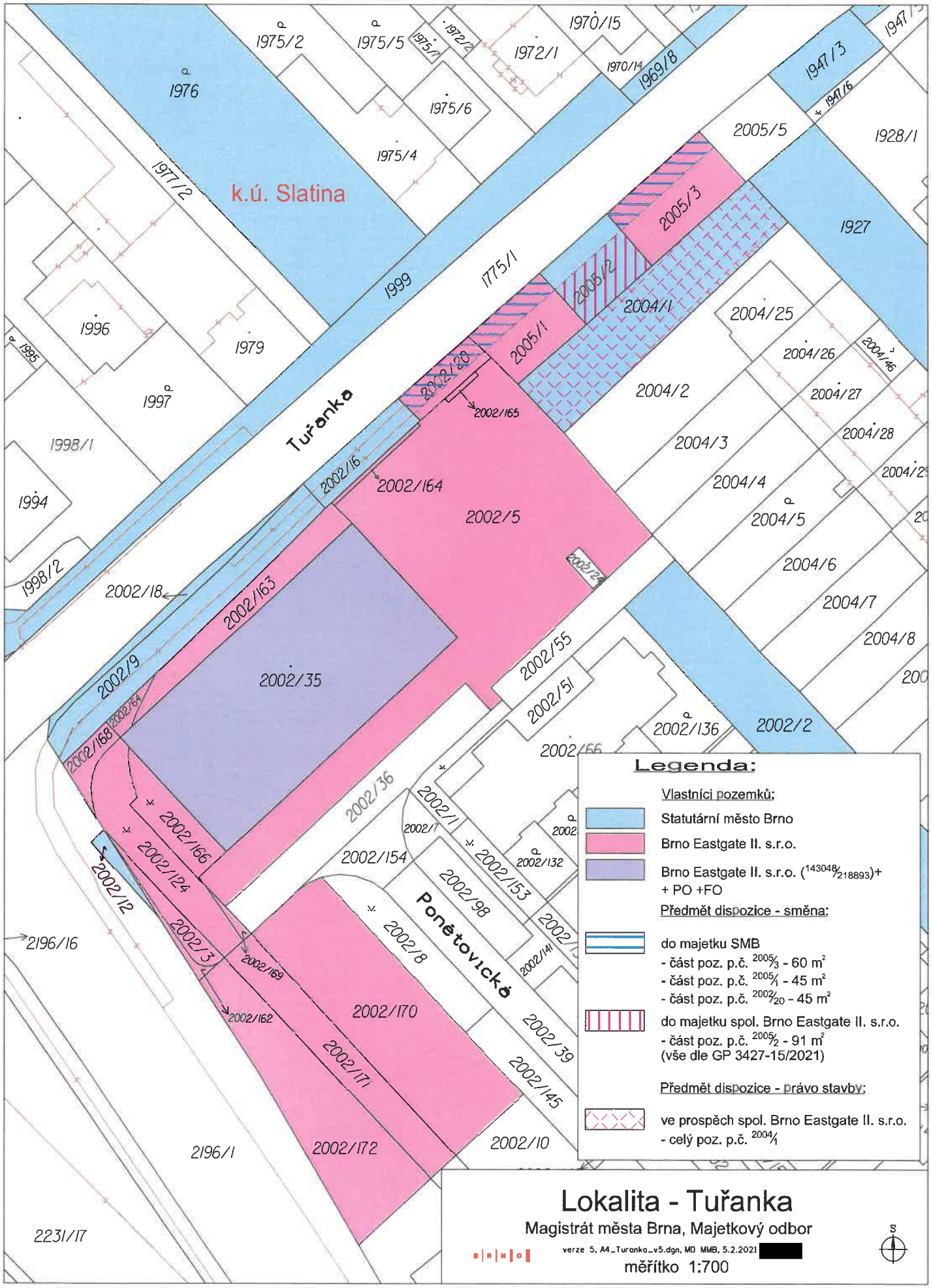


Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			
	Y	X	Kód kvality	Poznámka
497-2	592913,23	1163695,37	3	barva
497-13	592916,61	1163692,25	3	barva
1244-329	592889,63	1163681,87	6	barva
1244-330	592906,23	1163682,99	6	barva
1244-336	592899,42	1163690,55	6	barva
1277-2	592875,62	1163669,50	6	barva
1277-5	592882,58	1163667,04	6	barva
1729-921	592824,76	1163703,73	3	barva na chodníku
2048-141	592895,39	1163674,22	3	barva
1	592914,21	1163694,46	3	barva na chodníku
2	592904,04	1163685,42	6	barva na chodníku
3	592894,23	1163676,67	6	barva na chodníku
4	592880,42	1163664,36	6	barva na chodníku
27	592904,28	1163685,63	3	obrubník
33	592907,15	1163688,20	3	obrubník
55	592920,95	1163700,44	3	obrubník

Příloha č. 3

Mapa lokality – Tuřanka poskytnutá Zadavatelem znaleckého posudku


k.ú. Slatina
Tuřanka
Ponětovická
1976
1975/2
1975/5
1975/1
1972/2
1972/1
1970/15
1970/14
1969/8
1947/3
1947/6
1947/5
1975/6
1975/4
1977/2
1999
1775/1
2005/5
1928/1
1927
2005/3
2005/2
2004/1
2004/25
2004/26
2004/46
2004/27
2004/28
2004/29
2004/2
2004/3
2004/4
2004/5
2004/6
2004/7
2004/8
1996
1995
1979
1997
1998/1
1994
1998/2
2005/1
2002/20
2002/165
2002/16
2002/164
2002/5
2002/24
2002/18
2002/163
2002/35
2002/9
2002/168
2002/64
2002/55
2002/51
2002/136
2002/2
2002/66
2002/36
2002/1
2002/7
2002/166
2002/124
2002/12
2002/154
2002/132
2002/153
2002/98
2002/141
2002/3
2002/169
2002/8
2002/162
2002/170
2002/171
2002/39
2002/145
2002/10
2196/16
2196/1
2002/172
2231/17
Legenda:
Vlastníci pozemků:
Statutární město Brno
Brno Eastgate II. s.r.o.
Brno Eastgate II. s.r.o. (143048/218893)+
+ PO +FO
Předmět dispozice - směna:
do majetku SMB
- část poz. p.č. 2005/3 - 60 m²
- část poz. p.č. 2005/1 - 45 m²
- část poz. p.č. 2002/20 - 45 m²
do majetku spol. Brno Eastgate II. s.r.o.
- část poz. p.č. 2005/2 - 91 m²
(vše dle GP 3427-15/2021)
Předmět dispozice - právo stavby:
ve prospěch spol. Brno Eastgate II. s.r.o.
- celý poz. p.č. 2004/1
Lokalita - Tuřanka
Magistrát města Brna, Majetkový odbor
verze 5, A4_Turanka_v5.dgn, MD MMB, 5.2.2021
měřítko 1:700
S

Příloha č. 4

Fotodokumentace nemovitých věcí pořízená při místním šetření, tj. dne 5. a 6. 8.2021

Foto č. 1:
Pohled z ulice Tuřanka

Foto č. 2:
Pohled z ulice Tuřanka

Foto č. 3:
Pohled z ulice Tuřanka

Foto č. 4:
Pohled z ulice Tuřanka

Foto č. 5:
Pohled z ulice Tuřanka

Foto č. 6:
Pohled z ulice Křehlíkova