



MMB201700000852

78

Rada města Brna

ZM/7 / 2698

Z7/29. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané od 20. června 2017

Název:

Záměr prodeje bytového domu Lerchova 14 včetně pozemků

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Snímek katastrální mapy
- GP pro vyznačení věcného břemene č. 771-228/2016 ze dne 3.10.2016
- Žádost nájemců domu Lerchova 14 o koupi
- Znalecký posudek č. 782-42/16 včetně rekapitulace cen nemovité věci (zaslán elektronicky)

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna

v y j í m á bytový dům Lerchova 14 ze Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji, schváleného na Z7/16. zasedání ZMB konaném dne 15.3.2016.

Stanoviska dotčených orgánů:

- Rada města Brna projednala na schůzi č. R7/119 konané dne 6.6.2017 a doporučila ke schválení.

Zpracoval:
Bytový odbor

Předkládá:
Rada města Brna

Důvodová zpráva

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání č. Z7/16 konaném dne 15.3.2016 schválilo „Postup města při prodeji bytového fondu“. Současně s tím Zastupitelstvo města Brna schválilo seznam bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji s tím, že výše nákladů na potřebné opravy domu vyčíslená MČ přesáhne výši nájemného, kterou lze z pronájmu bytů a nebytových prostor získat za období 15 let. V tomto seznamu se nachází i bytový dům Lerchova 14.

Jedná se o bytový dům (polovina dvojdomu) se třemi nadzemními podlažími a s valbovou střechou, bez výtahu. Kolem domu ze tří stran se nachází oplocená zahrada. Dvojvila na rohu ulic Lerchova a Roubalova vznikla v roce 1923 podle návrhu vídeňského architekta Karla Lehrmanna. Dům vznikl v době, kdy se již v brněnské architektuře začaly objevovat první projevy funkcionalismu. Náročná dvojvila je tvořena symetricky totožnými domy a situována na svažitém pozemku ulice Roubalovy. Dispozice v obou částech domu je zrcadlově téměř totožná, zachovaná je jen polovina do ulice Roubalova, kdežto oceňovaná část do ulice Lerchova je přestavěna. Druhá část domu do ulice Roubalova je jiného vlastníka. V domě se nacházejí 2 rozestavěné půdní byty. Byla provedena výměna krytiny a klempířské konstrukce střechy, začíná se s izolací střešního pláště (nákladem nájemníků půdních bytů). Topení v bytech je etážové na plyn. Plynový kotel obstarává i ohřev vody.

Dle podkladů poskytnutých MČ Brno-střed při zařazení domu do prodeje v roce 2016 činily nutné náklady na opravy domu 13 000 000,- Kč, roční nájemné činilo 450 276,- Kč.

V domě se nachází 5 bytů,

z toho 2 byty o velikosti 1+1 (1. byt - 1 nájemce, nar. 1993 + 1 dospělá osoba, nar. 1988, 2. byt - 1 nájemce, nar. 1981 + 1 dospělá osoba, nar. 1966 + nezletilé dítě, nar. 2012)

3 byty o velikosti 2+1 (1. byt - 1 nájemce, nar. 1977 + 1 dospělá osoba, nar. 1971, 2. byt - 1 nájemce, nar. 1934, 3. byt - 1 nájemce, nar. 1974 + 1 dospělá osoba, nar. 1970 + 1 nezletilé dítě, nar. 2008).

V domě jsou pronajaty 2 půdní prostory za účelem vybudování bytových jednotek.

Nájemné z bytů za rok 2016 činilo 475 608,- Kč

Nájemné z nájmu půdních prostor za rok 2016 činilo 22 356,- Kč

Dne 15.11.2016 vypracoval Ing. Ivo Liškutín ZP č. 782-42/16 na ocenění pozemků p.č. 1027 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 306, p.č. 1028 – zahrada, p.č. 1026/1 – zahrada a dále ZP č. 784-44/16 na ocenění pozemku p.č. 1026/2 (vlastnictví SMB), na kterém je postavena trafostanice ve vlastnictví E.ON Distribuce, a.s. a pozemku p.č. 1026/3 (vlastnictví SMB), na kterém je postavena garáž cizího vlastníka. V tomto ZP byla dále oceněna služebnost přístupu na pozemek p.č. 1026/3 přes pozemky p.č. 1026/1 a 1027 v k.ú. Stránice.

Cena obvyklá pozemků:

p.č. 1027 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 306

p.č. 1028 – zahrada

p.č. 1026/1 – zahrada

23 500 000,- Kč

Cena za 1 m² podlahové plochy činí 37 826,- Kč.

p.č. 1026/2 – zastavěná plocha a nádvoří (pozemek pod trafostanicí)

238 000,- Kč

p.č. 1026/3 - zastavěná plocha a nádvoří (pozemek pod garáží)

119 000,- Kč

Pozemek ve vlastnictví města Brna p.č. 1026/2 v k.ú. Stránice, na kterém stojí trafostanice ve vlastnictví E. ON Distribuce, a.s. a pozemek p.č. 1026/3 v k.ú. Stránice, na kterém je postavena stavba – garáž cizího vlastníka, budou přednostně nabídnuty k prodeji vlastníkům

těchto staveb. V případě, že vlastníci staveb nabídku ke koupi pozemků přijmou, uhradí každý z nich kupní cenu pozemku p.č. 1026/2 a p.č. 1026/3. Vlastník garáže postavené na pozemku p.č. 1026/3 dále uhradí částku ve výši 95 550,- Kč za zřízení služebnosti stezky na pozemek p.č. 1026/3 přes pozemky p.č. 1027 a p.č. 1026/1 v k.ú. Stránice. Přístup ke garáži je vyznačen v geometrickém plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene č. 771-228/2016 ze dne 3.10.2016, který je součástí materiálu.

- **Komise bydlení RMB projednala na svém jednání dne 1.3.2017 návrh na schválení záměru prodeje dle Postupu města při prodeji bytového fondu.**
Hlasování: 2 - pro, 1 - proti, 4 - se zdrželi /z 11 členů. Usnesení nebylo přijato.

Ing. Karasová	Ing. Březa	Ing. Drápalová	JUDr. Dumbrovská	Bc. Freund	JUDr. Gregorová	Ing. Pospíšil	Mgr. Štástka	Mgr. Štefan	Ing. Doležal	Bc. Milota
pro	zdržel se	pro	zdržela se	nepřít.	zdržela se	nepřít.	nepřít.	omluven	proti	zdržel se

- **Komise majetková RMB projednala na svém jednání dne 13.3.2017 návrh na schválení záměru prodeje dle Postupu města při prodeji bytového fondu.**
Hlasování: 6 - pro, 1 - proti, 2 - se zdrželi /z 11 členů. Komise doporučila.

Ing. Liptáková	p. Janiček	Ing. Drápalová	PhDr. Hofmannová	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Matec
pro	proti	pro	pro	omluven	pro	zdržel se	pro	pro	omluven	zdržel se

Rada města Brna projednala na své schůzi dne 28.3.2017 – materiál byl stažen

Následně BO MMB předložil RMB na 115. schůzi dne 9.5.2017 variantní návrh usnesení:

Var. I) Vyjmutí domu Lerchova 14 ze Seznamu domů, které budou připravovány k prodeji

Var. II) Doporučit ZMB schválení záměru prodeje pozemku s bytovým domem do spoluvlastnictví + zákaz zcizení po dobu 10 let bez souhlasu prodávajícího

Var. III) Rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám prohlášením vlastníka a následný prodej jednotek se sjednáním zákazu zcizení

RMB dne 9.5.2017 materiál z jednání stáhla.

Dne 31.5.2017 byla nájemci domu Lerchova 14 doručena žádost o informace k privatizaci domu Lerchova 14, ve které nájemci vyjadřují svůj zájem o koupi domu a také poukazují na nutné opravy a investice do něj.

Následně byl materiál předložen Radě města Brna k projednání dne 6.6.2017 opět ve 3. níže uvedených variantách.

Var. I) doporučit ZMB vyjmutí domu Lerchova 14 ze Seznamu domů, které budou připravovány k prodeji a jeho ponechání v majetku města

Var. II) doporučit ZMB vyjmutí domu Lerchova 14 ze Seznamu domů, které budou připravovány k prodeji a dále uložit vedoucímu BO MMB zajistit stanovisko ZMČ Brno-střed k vyklizení domu a jeho **prodeji v nabídkovém řízení**.

Jednalo by se o odchylku od Postupu města při prodeji schváleného ZMB.

BO MMB upozorňuje na to, že bez souhlasu nájemců by bylo obtížné dosáhnout vyklizení domu. Dle obč. zák. lze nájemci vypovědět nájem na dobu neurčitou tehdy, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu nebo má-li být byt vyklizen z důvodu veřejného zájmu a nebude možno jej užívat.

Var. III) doporučit ZMB schválení záměru prodeje pozemku s bytovým domem do **spoluvlastnictví + zákaz zcizení po dobu 10 let** bez souhlasu prodávajícího

V tomto případě by kupujícími byli přímo nájemci jako spoluvlastníci (min. 70%), kdy výši spoluvlastnického podílu by si určili dohodou. Jednotlivé spoluvlastníky by město zavázalo, že bez jeho souhlasu nepřevědou svůj spoluvlastnický podíl na jiného po dobu 10 let a toto právo by bylo v KN zapsáno jako věčné právo.

Výhoda: nemohlo by dojít k obohacení vlastníků následným ziskovým prodejem

Nevýhoda:

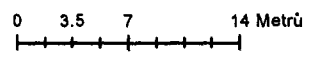
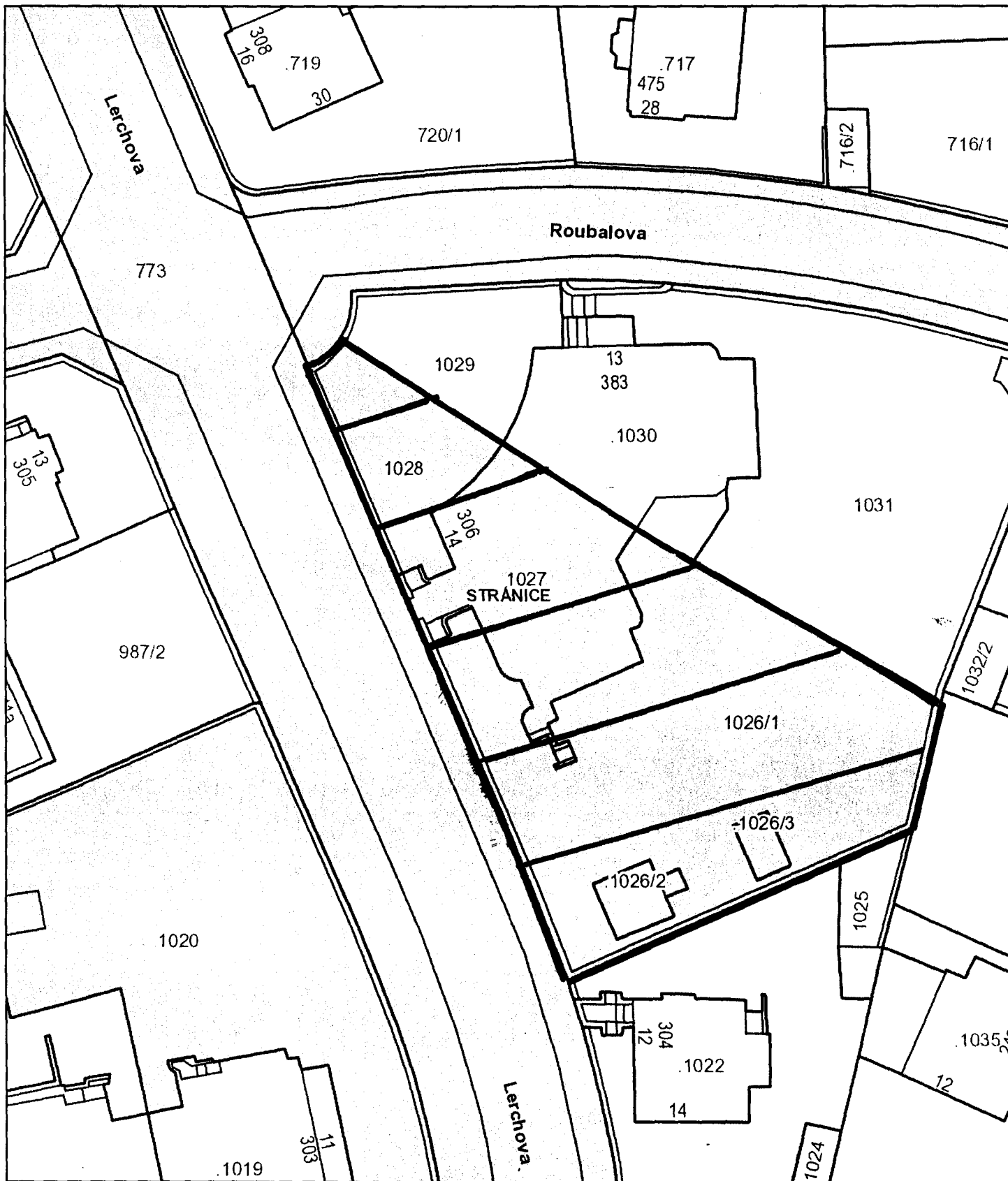
- odchylka dle Postupu při prodeji schváleného ZMB
- méně vhodná forma vlastnictví, kdy spoluvlastník nevlastní jím užívaný byt, ale v určitém podílu všechny byty a NP v domě (se souhlasem města by ovšem mohli spoluvlastníci zrušit a vypořádat spoluvlastnictví a vymezit v domě jednotky)
- je otázkou, zda by banky spoluvlastníkům poskytly úvěr na zaplacení kupní ceny. Pro starší občany pravděpodobně nedosažitelné, neboť v případě spoluvlastníků by byly zkoumány příjmy jednotlivých osob

Rada města Brna projednala na své schůzi dne 6.6.2017.

Hlasování o pozměněné var. II – RMB doporučuje ZMB **vyjmout** dům ze Seznamu bytových a rodinných domů k prodeji a RMB ukládá vedoucímu BO MMB zajistit stanovisko ZMČ Brno - střed **k odsvěření** domu a jeho prodeji v nabídkovém řízení:


6 - pro, 0 - proti, 4 - se zdrželi/z 11 členů. RMB doporučila.

Ing. Vokřál	Mgr. Hladík	R.Mirázek	Bc. Hollan	Mgr. Ander	Ing. Kacer	M. Janíček	Bc. Kolářný	JUDr. Rusňáková	Ing. Staněk	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	zdržel se	zdržel se	pro	pro	zdržel se	—	pro	zdržel se

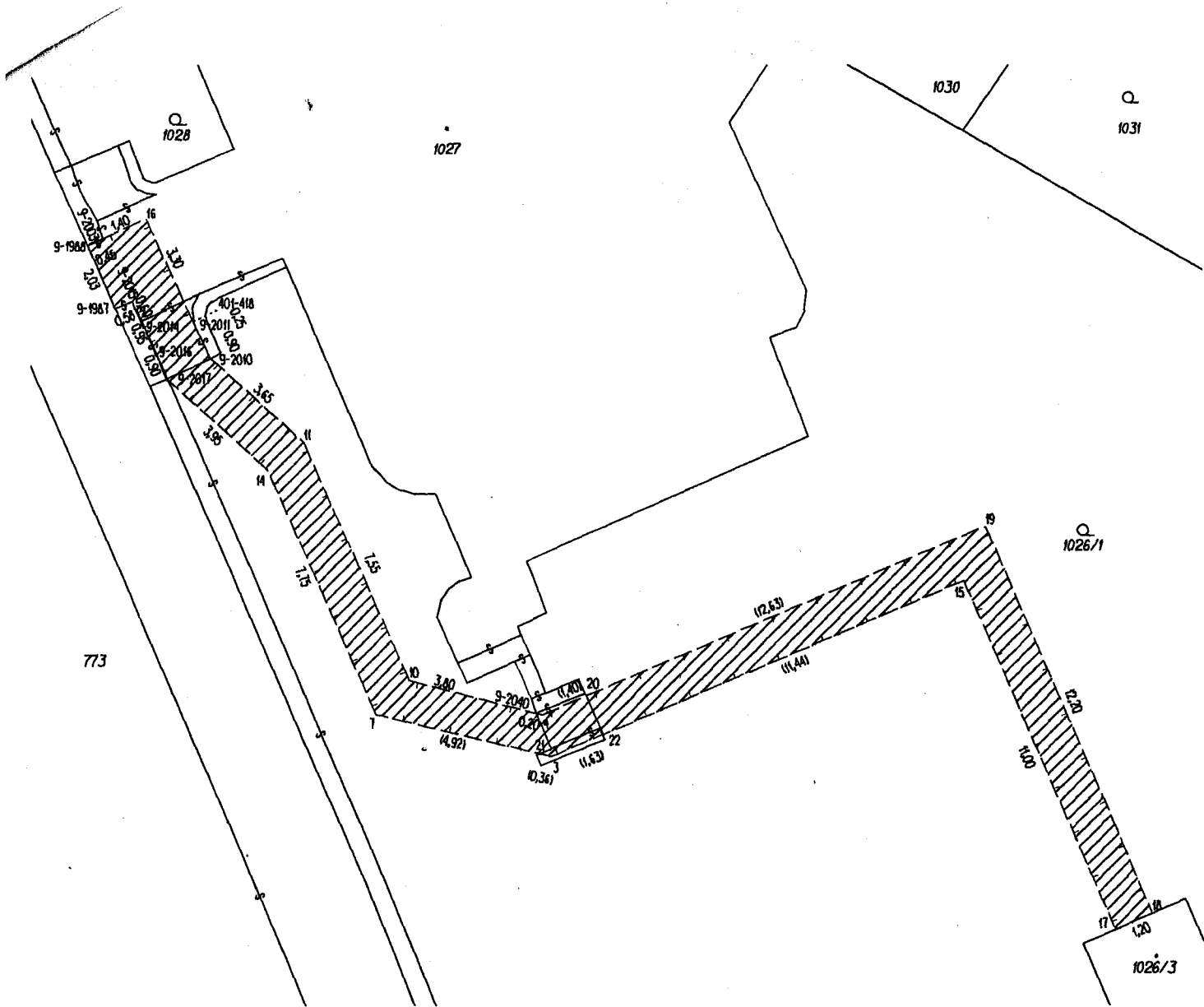


VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav					Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití		Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dívější poz. evidence	Číslo listu vlastnický	Výměra dílu
												ha	m ²	
1026/1 1027														
											1026/1 1027			10001 10001

Oprávněný: dle listiny
Druh věcného břemene: dle listiny

<h2 style="text-align: center;">GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení věcného břemene</h2>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Zbyněk Červinka	Jméno, příjmení: ING. Z. ČERVINKA
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1696/1997
	Dne: 3.10.2016 Číslo: 339/2016	Dne: 4.10.2016 Číslo: 347/2016
	Nálezitostmi a přesností odpovídá právním předpisům	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Zhotovil: MapKart s.r.o. Souhrady 4, 625 00 Brno IČO: 25572822	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 771-228/2016 Okres: Brno-město Obec: Brno Kat.území: Stránice Mapový list: DKM (Brno 9-0/11)	KÚ pro Jihomoravský kraj KP Brno-město Petr Doležal PGP-1784/2016-702 2016.10.06 13:46:19 CEST	
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.		

6/8



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Poznámka
	Y	X	KK	
9-1987	599788,18	1160366,64	6	roh zidky
9-1988	599788,99	1160364,76	6	roh zidky
9-2003	599788,55	1160364,59	6	barva na zídce
9-2010	599785,44	1160366,10	6	roh zidky
9-2011	599785,83	1160367,27	6	barva na zídce
9-2014	599787,43	1160366,99	6	barva na zídce
9-2015	599787,69	1160366,43	6	roh zidky
9-2016	599787,04	1160367,84	6	barva na zídce
9-2017	599786,69	1160366,67	6	obrubič
9-2040	599775,97	1160378,37	6	barva na obrubičce
401-418	599785,95	1160367,03	6	barva na zídce
3	599775,50	1160376,61	3	roh zidky
4	599775,77	1160376,42	3	roh zidky
7	599780,63	1160378,38	3	obrubič
10	599779,66	1160377,43	3	obrubič
11	599782,72	1160370,54	3	obrubič
14	599783,77	1160371,31	3	obrubič
15	599763,45	1160374,55	3	doč.kolík-bod ohr.stav eb.činností
16	599787,28	1160364,00	3	barva na betonu
17	599759,08	1160364,67	6	barva na zdi
18	599758,00	1160364,20	6	barva na zdi
19	599762,83	1160373,00	3	doč.kolík-bod ohr.stav eb.činností
20	599774,48	1160377,88	6	
21	599775,85	1160376,53	6	
22	599774,00	1160376,98	6	

718

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0235689/2017

listy: 1 přílohy:

druh:



mmb1es655735o2 Doručeno: 31.05.2017

Magistrát města Brna
K rukám primátora
Ing. Petra Vokřála
Dominikánské nám. 1
601 67 Brno

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO	
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	
4	
3 1 -05- 2017	
Č. j. MMB:
Pr. j.

V Brně dne 29.5.2017

Věc: Žádost o informace k privatizaci domu v Brně, Lerchova 14

Vážený pane,

Jelikož nemáme bližší informace týkající se dalšího postupu při prodeji našeho domu a vzhledem ke skutečnosti, že se prodej domu neustále protahuje a oddaluje, obracíme se na Vás s žádostí o sdělení dalšího postupu. Dům je již několik let v seznamu domů doporučených k privatizaci a během poslední doby byl dvakrát bod projednávající privatizaci tohoto domu stažen z programu schůze RMB.

2.11.2016 navštívil dům soudní znalec a stanovil cenu domu.

Většina nájemníků si opravila a opravuje byty na vlastní náklady vzhledem ke skutečnosti, že MČ Brno střed již po zařazení do seznamu domů doporučených k privatizaci pozastavila investice do oprav. Dům se nacházel a nachází v havarijním stavu. Nejsou investovány jakékoliv prostředky do oprav.

Stav domu byl natolik vážný, že majitel druhé poloviny domu upozornil město na havarijní stav kanalizace, která se promítla i do jeho části domu. Tento problém byl v součinnosti s městskou částí odstraněn.

Novou střechu realizovali v rámci výstavby půdních bytů nájemníci. Dům byl několik let podmáčen vzhledem k jakékoliv nefunkčnosti střechy a svodů. Havarijní stav oken řešili a řeší nájemníci výměnou popř. repasí také z vlastních prostředků.

Byli bychom moc rádi, kdyby se prodej našeho domu uskutečnil co nejdříve, a to i vzhledem k nutnosti oprav a dalších nutných investic do něj.

Děkujeme za sdělení a zůstáváme s pozdravem.

Nájemníci domu Lerchova 14, Brno

[Redacted signatures and names]

P/18

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 784-44/16

o ceně zjištěné podle cenového předpisu a ceně obvyklé, nemovitostí v Brně Masarykova čtvrť,
u ulice Lerchova – pozemku parc. č. 1026/2 a par.č. 1026/3 obojí zastavěná plocha a nádvoří,
a ocenit služebnost přístupu na pozemek parc.č. 1026/3 přes pozemky parc.č. 1026/1a č. 1027,
vše katastrální území Stránice, okres Brno-město



Objednatel posudku:

Magistrát města Brna, majetkový odbor
Malinovského nám 3, 601 67 Brno

Účel posudku:

zjištění ceny pro účely převodu nemovitostí

Posudek vypracoval:

Ing Ivo Liškutín, Bří Čapků 16, Brno

Datum, k němuž se posudek provádí:

08.11. 2016

Datum místního šetření:

08.11. 2016

Účastníci místního šetření:

znalec

Tento posudek obsahuje 16 stran textu včetně příloh a podává se ve 2 vyhotoveních.

V Brně, dne 15. listopadu 2016.

ÚVOD

Tento posudek je vypracován na základě objednávky Magistrátu města Brna, majetkového odboru č.9631600225, ze dne 24.10.2016.

Úkolem znalce je stanovit cenu zjištěnou podle cenového předpisu a cenu obvyklou nemovitostí – pozemku parc. č. 1026/2 a pozemku par.č. 1026/3 obojí zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV 10001 katastrální území Stránice, okres Brno-město a dále ocenit služebnost přístupu na pozemek parc.č. 1026/3 přes pozemky parc.č. 1026/1 a parc.č. 1027, vše katastrální území Stránice, okres Brno-město, ke dni místního šetření.

Cenový předpis: Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění a vyhláška MF č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.

1. NÁLEZ

1.1. Údaje o nemovitosti

Předmětem ocenění jsou dva pozemky u ulice Lerchova, pozemek parc. č. 1026/2 a pozemek par.č. 1026/3 obojí zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV 10001 katastrální území Stránice, ke dni místního šetření. Oba pozemky jsou zastavěny stavbou jiného vlastníka, pozemek parc.č. 1026/2 je zastavěn budovou trafostanice ve vlastnictví EON Distribuce a.s., pozemek parc.č. 1026/3 je zastavěn budovou garáže ve vlastnictví fyzické osoby. Budovy nejsou předmětem posudku.

Úkolem je dále ocenit služebnost přístupu na pozemek parc.č. 1026/6 přes pozemky parc.č. 1026/1 a parc.č. 1027, přičemž cesta přístupu je zobrazena na geometrickém plánu č. 771-228/2016, vše katastrální území Stránice, okres Brno-město, ke dni místního šetření.

1.2. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí LV 10001 katastrální území Stránice, vyhotoveno dálkovým přístupem pro Město Brno dne 01.08.2016,
- Výpis z katastru nemovitostí LV 1084 katastrální území Stránice, vyhotoveno dálkovým přístupem pro Město Brno dne 02.08.2016,
- Výpis z katastru nemovitostí LV 1128 katastrální území Stránice, vyhotoveno dálkovým přístupem pro Město Brno dne 02.08.2016,
- Geometrický plán pro vyznačení věcného břemene č. 771-228/2016, vyhotovil MapKart s.r.o. dne 03.10.2016, souhlas s očíslováním parcel KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město ze dne 06.10.2016 č. PGP-1784/2016-702,
- Snímek katastrální mapy 1 : 1000,
- Cenová mapa stavebních pozemků města Brna č.10, vydána vyhláškou Magistrátu města Brna č. 17/2013, platná od 1.1.2014,
- Územní plán města Brna z internetového servru města Brna,
- Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění,
- Vyhláška MF č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.

Pro zjištění stavu nemovitosti bylo použito výše uvedených podkladů a dále informací podaných při místním šetření. Místní šetření bylo spojeno s prohlídkou a měřením prostor nemovitosti.

1.3. Vlastnické a evidenční údaje

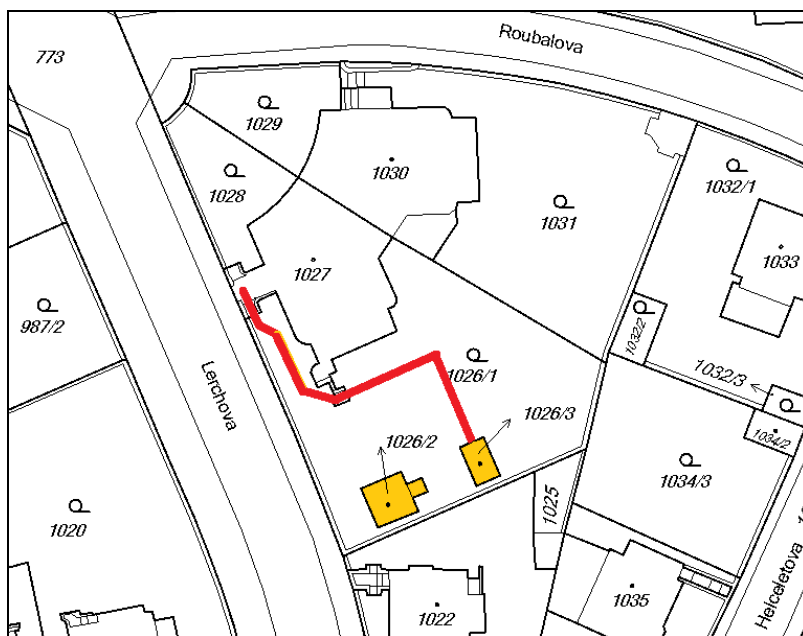
Dle LV 10001 katastrální území Stránice, okres Brno-město je:

A Vlastník nemovitosti:

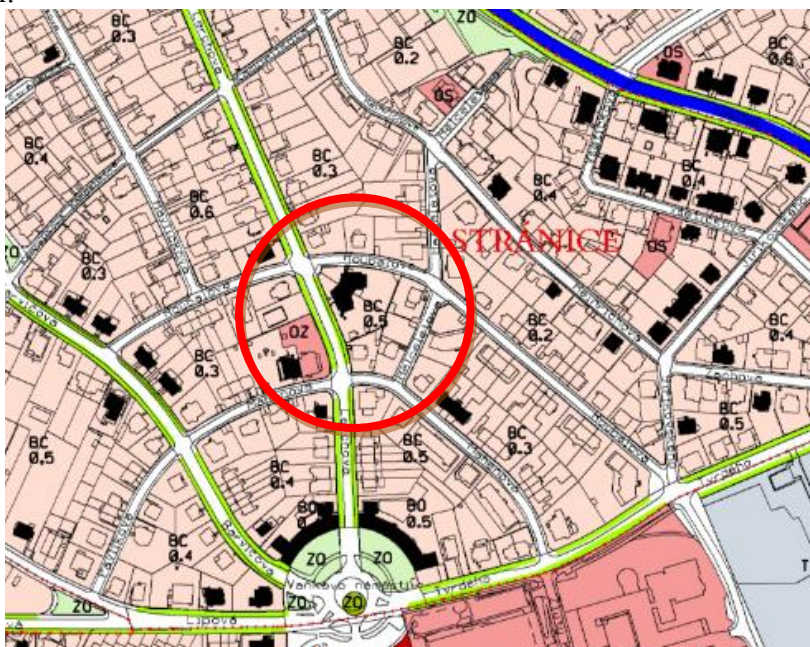
Statutární město Brno, Dominikánské nám.196/1, 601 67 Brno

44992785

B Parcela č.: 1026/2 výměra (m²): 34 zastavěná plocha a nádvoří
součástí je stavba bez čp/če, Stránice, technické vybavení, LV 1084
1026/3 výměra (m²): 17 zastavěná plocha a nádvoří
součástí je stavba bez čp/če, Stránice, garáž, LV 1128



V územním plánu jsou oceňované pozemky v oblasti stavební stabilizované, určené pro všeobecné bydlení.



2. POSUDEK

2.1. OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU - POZEMKY

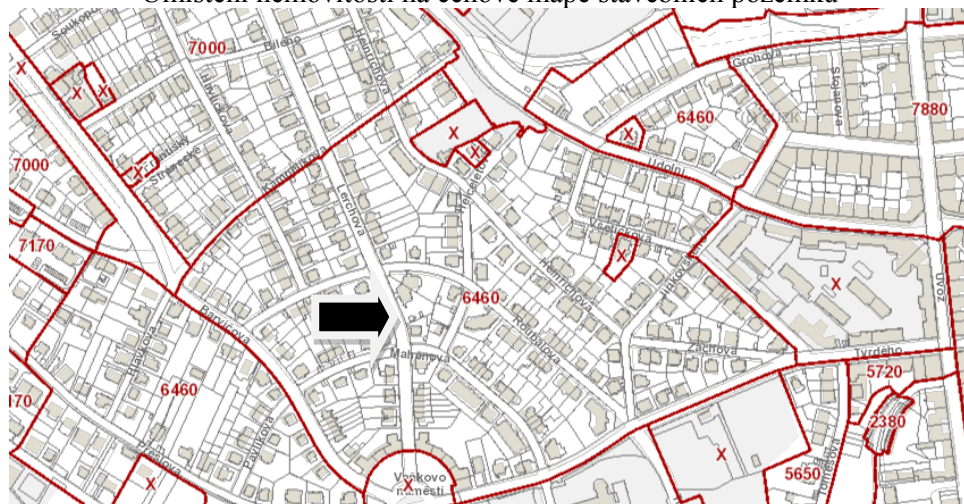
Město Brno má ke dni ocenění zpracovanou a schválenou cenovou mapu. Cenová mapa stavebních pozemků č. 10 byla vydána vyhláškou Magistrátu města Brna č. 17/2013 a je platná od 1.1.2014.

Podle této cenové mapy je jednotková cena pozemků zastavěných budovou a pozemků kolem budovy v jednotném funkčním celku 6 460 Kč/m².

Cena pozemků:

parcela č.	výměra (m ²)	jednotková cena (Kč/m ²)	cena pozemku (Kč)
1026/2	34	6 460	219 640
1026/3	17	6 460	109 820
celkem	51		329 460

Umístění nemovitostí na cenové mapě stavebních pozemků



2.2 OBVYKLÁ CENA - POZEMKY

Obvyklá cena (hodnota) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto :

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 přikládávaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a urči se porovnáním.

2.2.1 Ocenění pozemků podle cenové mapy stavebních pozemků

Město Brno má ke dni ocenění zpracovanou a schválenou cenovou mapu. Podle této cenové mapy je **jednotková cena oceňovaného pozemku 6 460 Kč/m²**.

2.2.2 Ocenění pozemků podle platné oceňovací vyhlášky

Ocenění podle § 3 a § 4 odst. 1, vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v platném znění.
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 9 460 Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,02
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,020}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,070}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,020 * 1,000 * 1,070 = 1,091$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1	9 460,-	1,091		10 320,86

$$\text{Zjištěná jednotková cena stavebního pozemku} = 10\,320,86 \text{ Kč/m}^2$$

2.2.3 Ocenění pozemků cenovým porovnáním

Metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění nemovitosti je provedeno na základě jednotkové srovnávací ceny, přičemž tyto ceny byly zjištěny z realitní inzerce, ale zde je třeba si uvědomit, že inzerovaná částka je představou pouze jedné strany o výši ceny (zpravidla prodávajícího), takže je nutno tuto inzerovanou částku upravit, snížit zpravidla o 15 %.

Ceny porovnatelných pozemků jsou převzaty z nabídek internetu z listopadu 2016. Údaje o porovnatelných pozemcích z nabídek internetu jsou uvedeny v příloze, základní údaje jsou pak uvedeny v následující tabulce, výpočet je proveden programem ABN 2010:

	lokality	výměra (m ²)	požadovaná jednotková cena (Kč/m ²)	úprava na zdroj	upravená jednotková cena (Kč/m ²)	úprava na polohu	úprava na velikost	úprava celkem	jednotková cena (Kč/m ²)
1	Sadová	356	10584	0,85	8996	0,90	1,00	0,90	9996
2	G Broma	460	8480	0,85	7208	0,90	1,00	0,90	8009
3	Kociánka	585	6980	0,85	5933	0,90	1,00	0,90	6592
4	Soběšice	530	6320	0,85	5372	0,80	1,00	0,80	6715
5	Jundrov	1212	6972	0,85	5926	0,80	1,00	0,80	7408
6	Řečkovice	700	5302	0,85	4507	0,80	1,00	0,80	5633
7	Lesná	697	4992	0,85	4243	0,80	1,00	0,80	5304
8	Král. Pole	940	6990	0,85	5942	0,80	1,00	0,80	7427
	průměr								7135

Jednotková cena pozemku cenovým porovnáním činí 7 130 Kč/m²

2.2.4 Rekapitulace a stanovení obvyklé ceny oceňovaného pozemku:

Jednotková cena podle cenové mapy	6 460 Kč/m ²
Jednotková cena stavebního pozemku a pozemku v jednotném funkčním celku zjištěná dle oceňovacího předpisu	10 320 Kč/m ²
Jednotková cena pozemku cenovým porovnáním	7 130 Kč/m ²

Na základě výše uvedeného rozboru, lze stanovit jednotkovou obvyklou cenu oceňovaných pozemků s ohledem na cenové porovnání, které má nejvyšší váhu a požaduje ho zákon o oceňování majetku na **7 000 Kč/m²**.

Výpočet obvyklé ceny pozemků:

parcela č.	výměra (m ²)	jednotková cena (Kč/m ²)	cena pozemku (Kč)
1026/2	34	7 000	238 000
1026/3	17	7 000	119 000
celkem	51		357 000

Obvyklá cena pozemků činí 7 000 000 Kč

3 SLUŽEBNOST PŘÍSTUPU NA POZEMEK

Předmětem ocenění je služebnost přístupu na pozemek parc.č. 1026/6 přes pozemky parc.č. 1026/1 a parc.č. 1027 vše katastrální území Stránice, okres Brno-město, přičemž cesta přístupu je zobrazena na geometrickém plánu č. 771-228/2016.

3.1 Všeobecně

Věcné břemeno patří mezi věcná práva k cizí věci, protože omezuje vlastníka nemovité věci ve prospěch jiného tak, že vlastník je povinen něco strpět (*pati*) nebo něčeho se zdržet (*omittere*), může zahrnovat i omezení spočívající v povinnosti něco konat (*facere*).

Podstatným obsahem věcného břemena je zatížení vlastníka nemovitosti, neboli omezení v jeho výkonu vlastnického práva. Věcné břemeno umožňuje *oprávněné osobě* užívání majetku *osoby povinné*.

Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník část třetí, hlava II Díl 5 Oddíl 2: Věcná břemena uvádí:

Pododdíl 1: Obecná ustanovení o služebnostech

§ 1257 (1) *Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.*

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

§ 1258 *Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší.*

Pododdíl 4: Některé pozemkové služebnosti

Služebnost stezky, průhonu a cesty

§ 1274 (1) Služebnost stezky zakládá právo chodit po ní dopravovat lidskou silou a právo, aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní nebo se lidskou silou dopravovali.

(1) Služebnost stezky neobsahuje právo vjíždět na služební pozemek na zvířatech ani vláčet po služebném pozemku břemena.

Problematikou oceňování věcných břemen se zabývá základní platný oceňovací předpis – zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku v §16b.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definuje oceňování věcným břemenům v § 16b takto :

- (1) Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užitku se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny.*
- (2) Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku služebnosti byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než obvyklá cena.*
- (3) Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.*
- (4) Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku.*
- (5) Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000 Kč.*
- (6) Reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu. Jsou-li ve smlouvě uvedené pouze podmínky výkupu reálného břemena nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění.*
- (7) Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobné služebnosti nebo reálnému břemenu se oceňuje podle odstavců 1 až 6.*

Při zpracování znaleckého posudku pro účely např. daňové, hovoříme o zjištění ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Při zpracování znaleckého posudku pro potřeby smluvní, hovoříme o hodnotě náhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu – zde se jedná o cenou obecnou (nabídkovou nebo sjednanou) za vzniklou újmu na vlastnických právech.

3.2. Popis věcného břemene – služebnost přístupu

Oprávněný:

Vlastník stavby garáže bez čp/če na pozemku parc.č. 1026/3 - v době ocenění:

vlastník stavby garáže bez čp/če: Baroň Libor JUDr Bednaříkova 2185/1, 628 00 Brno Líšeň

vlastník pozemku parc.č. 1026/3: Statutární město Brno, Dominikánské nám.196/1, 601 67 Brno

Povinný:

Vlastník pozemků parc.č. 1026/1 a 1027, k.ú. Stránice-

v době ocenění: Statutární město Brno, Dominikánské nám.196/1, 601 67 Brno

Vymezení rozsahu :

Pruh území je vymezen a znázorněném na geometrickém plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene č. č. 771-228/2016.

Výměra na GP není uvedena. Přibližně byla vypočtena z oměřujících délek uvedených na GP a činí:
na pozemku parc.č. 1027: $2,90+4,37 = 7,27 \text{ m}^2$
na pozemku parc.č. 1026/1: $28,36+18,97 = 47,33 \text{ m}^2$
celkem: $54,60 \text{ m}^2$

Doba trvání:

Služebnost se zřizuje navždy – tj. na dobu trvání stavby garáže.

Způsob vzniku:

Způsob vzniku věcného břemene se zřizuje smlouvou mezi oprávněným a povinným.

Místní šetření

Místní šetření a prohlídka byla provedena dne 08.11.2016.

Podle § 16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se právo odpovídající služebnosti oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny, přičemž roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

Roční užitek v oceňovaném případě se stanoví jako roční nájemné odpovídající části pozemku.

Ocenění je provedeno podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění a vyhlášky MF č. 414/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č.199/2014 Sb. a č.345/2015 Sb.

3.3 Výpočet nájemného pozemku:

Roční nájemné ve smyslu § 32 odstavce 5 vyhlášky MF č. 441/2013 Sb., v platném znění, je

5 % z ceny pozemku, tedy: $0,05 * 7000 \text{ Kč/m}^2 = 350 \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$

Roční užitek: $54,60 \text{ m}^2 \times 350 \text{ Kč/m}^2 = 19\,110 \text{ Kč}$

Cena práva odpovídající věcnému břemenu: $5 \times 19\,110 = 95\,550 \text{ Kč}$

Zjištěná cena práva, odpovídajícího služebnosti přístupu na pozemek parc.č. 1026/6 přes pozemky parc.č. 1026/1 a parc.č. 1027 vše katastrální území Stránice, okres Brno-město, ke dni 08.11.2016 činí

95 550 Kč

REKAPITULACE CEN NEMOVITOSTI

CENY NEMOVITOSTI ZJIŠTĚNÉ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU:

Cena pozemků parc.č. 1026/2	219 640 Kč
Cena pozemků parc.č. 1026/3	109 820 Kč
<hr/>	
Cena nemovitostí celkem	329 460 Kč

Cena zjištěná podle cenového předpisu nemovitostí v Brně Masarykova čtvrť u ulice Lerchova č. 14 – pozemků parc. č. 1026/2 a par.č. 1026/3 obojí zastavěná plocha a nádvoří,, katastrální území Stránice, okres Brno-město ke dni 08.11.2016 činí

329 460 Kč

slovy třistadvacetdevěttisícčtyřistašedesát korun českých.

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI:

Cena pozemků parc.č. 1026/2	238 000 Kč
Cena pozemků parc.č. 1026/3	119 000 Kč
<hr/>	
Cena nemovitostí celkem	357 000 Kč

Obvyklá cena nemovitostí v Brně Masarykova čtvrť u ulice Lerchova č. 14 – pozemků parc. č. 1026/2 a par.č. 1026/3 obojí zastavěná plocha a nádvoří,, katastrální území Stránice, okres Brno-město ke dni 08.11.2016 činí

357 000 Kč

slovy třistapadesátsedmtisíc korun českých.

SLUŽEBNOST PŘÍSTUPU NA POZEMEK

Cena práva, odpovídajícího služebnosti přístupu na pozemek parc.č. 1026/6 přes pozemky parc.č. 1026/1 a parc.č. 1027 vše katastrální území Stránice, okres Brno-město, vyznačeného na geometrickém plánu pro vyznačení věcného břemene č. 771-228/2016, ke dni 08.11.2016 činí

95 550 Kč

slovy devadesátpěttisícpětsetpadesát korun českých

Výměra na GP není uvedena, byla vypočtena z oměřujících délek uvedených na GP

V Brně, dne 15. listopadu 2016.

Ing. Ivo Liškutín
Bří Čapků 16
602 00 Brno

Přílohy: Výpis z katastru nemovitostí
Snímek katastrální mapy
Fotodokumentace

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2.5.1995 č.j. Spr 3160/94

- pro základní obor doprava, odvětví doprava městská se specializací organizace a řízení dopravy ve městech,
- pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti,
- pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby dopravní, obytné.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 784 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 44/16.

V Brně, dne 15. listopadu 2016.

Ing. Ivo Liškutín
Bří Čapků 16
602 00 Brno