

Znalecký posudek č. 2283/2021

o určení obvyklé ceny:

1. služebnosti spočívající v právu strpění a umístění zařízení veřejného osvětlení (VO) a ochranného pásma kabelu VO, v právu přístupu, stavebních úprav, oprav a provozování VO na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno
2. služebnosti spočívající v právu umožňující umístění jedné kotvy převěsu trakčního vedení na zatížené nemovitosti a s tím spojené právo údržby, oprav a provozu úchyty trakčního vedení, včetně jeho zavěšení na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno
3. služebnosti spočívající v právu umístit, provozovat, provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti a udržovat horkovodní vedení umístěné na služebném pozemku p.č. 1301 v k.ú. Staré Brno, a dále v oprávnění umožnit přístup k zajišťování provozu, běžné údržby, oprav a odstraňování poruch na tomto horkovodním vedení v kteroukoliv denní a noční dobu,
vše podle stavu k datu 20.9.2021.

Zadavatel znaleckého posudku:

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

příprava majetkové dispozice - prodej

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 20.9.2021 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Lucie Janíčková - znalec
Mutěnická 8, 628 00 Brno

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, věcná břemena.

Posudek obsahuje 22 stran textu a 4 přílohy.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních, výtisk č. 2
V Brně, dne 24.9.2021

1. Zadání znaleckého posudku

1.1. Odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně podle stavu k datu 20.9.2021:

1. služebnosti spočívající v právu strpění a umístění zařízení veřejného osvětlení (VO) a ochranného pásma kabelu VO, v právu přístupu, stavebních úprav, oprav a provozování VO na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno
2. služebnosti spočívající v právu umožňující umístění jedné kotvy převěsu trakčního vedení na zatížené nemovitosti a s tím spojené právo údržby, oprav a provozu úchyty trakčního vedení, včetně jeho zavěšení na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno
3. služebnosti spočívající v právu umístit, provozovat, provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti a udržovat horkovodní vedení umístěné na služebném pozemku p.č. 1301 v k.ú. Staré Brno, a dále v oprávnění umožnit přístup k zajišťování provozu, běžné údržby, oprav a odstraňování poruch na tomto horkovodním vedení v kteroukoliv denní a noční dobu.

Zatížené nemovitosti jsou zapsány na LV č. 10001 pro k.ú. Staré Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Svitavy; služebnosti nejsou k datu ocenění zřízena a evidována v operátu KN.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je zpracován jako podklad pro přípravu majetkové dispozice – prodej, tj. pro právní jednání zadavatele.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Na základě požadavku zadavatele znaleckého posudku nebude v tomto znaleckém posudku stanovena cena zjištěná podle §1c) odst.1).

2. Výčet podkladů

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Objednávka zadavatele č. 9632100146
- Informace o pozemku parc.č. 1301, součástí je stavba č.pop. 254 - LV č. 1001 v k.ú. Staré Brno, obec Brno – internetová databáze
- Kopie katastrální mapy – internetový náhled
- Katastrální mapa s ortofoto průmětem – **viz text**
- Kopie geometrického plánu č. 1464-31a/2021 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno – **příloha č. 1**
- Kopie geometrického plánu č. 1464-31b/2021 pro k.ú. Staré Brno, obec Brno – **příloha č. 2**
- Kopie polohopisného zaměření pozemku parc.č. 1301 a okolí v k.ú. Staré Brno, obec Brno - **příloha č. 3**
- Kopie návrhu Přílohy č. 1 ke Smlouvě o provedení aukce – **příloha č. 4**
- Informace poskytnuté zadavatelem
- Prohlídka na místě samém 20.9.2021
- Vyznačení polohy zatížených nemovitostí v plánu města Brna – **viz. text**
- Údaje z územního plánu města Brna, internetová databáze – **viz. text**
- Zákon č. 151/ 1997 Sb. v aktuálním znění
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb, vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb.
- Věcná břemena od A do Z, Doc. ing. Albert Bradáč, DrSc., Doc JUDr. Josef Fiala, CSc., ing. Jaroslav Hába, ing. Alena Hallerová, CSc., PhDr. Milan Skála, ing. Naděžda Vitulová – Linde Praha, a.s. – Právnícké a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořinkové a Jana Tuláčka, Opletalova 35, 115 51 Praha 1 v roce 2001
- Vlastní databáze smluv o zřízení věcného břemene
- Smlouvy o zřízení věcného břemene předané zadavatelem
- Vlastní databáze obvyklých cena pozemků

2.1.1. Vlastnické a evidenční údaje

Dle informace o parcele je jako vlastník pozemku parc.č. 1301, součástí je stavba č.pop. 254 - LV č. 1001 v k.ú. Staré Brno, obec Brno, LV č. 10001, uvedeno:

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

V části C - Omezení vlastnického práva listu vlastnictví č. 10001 vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, katastrální území Staré Brno, je u výše uvedeného pozemku uvedeno „bez zápisu“.

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Údaje potřebné pro vypracování znaleckého posudku jsem získala prohlídkou na místě samém dne 20.9.2021, z podkladů (viz. výše) a na základě sdělení zadavatele.

Skutečné provedení staveb a užívání pozemku, odpovídá zákresu v katastrální mapě a evidenci v operátu KN.

3. Nález

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle zadání je úkolem znaleckého posudku určení obvyklé ceny pro účel právního jednání zadavatele.

Pro daný účel ocenění se v praxi používá ocenění v obvyklé ceně, kde obvyklá cena je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., v § 2, odst. 2, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“): „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.“

Postupy určení obvyklé ceny pak stanovuje **Vyhláška č. 488/2020 Sb.** k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) – část druhá/obvyklá cena a tržní hodnota/§1a až §1c:

„§ 1a - Určení obvyklé ceny

- (1) *Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.*
- (2) *Postup určení obvyklé ceny zahrnuje*
 - a) *výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,*
 - b) *srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,*
 - c) *určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,*
 - d) *úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,*
 - e) *výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a*
 - f) *určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.*
- (3) *Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.*
- (4) *Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.*

§ 1b - Určení tržní hodnoty

- (1) *Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího,*

výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

- (2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.
- (3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

- (1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.“

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Tato metoda - porovnání ze sjednaných cen, dále jen „porovnávací metoda“, umožňuje nejlépe vystihnout pro daný účel ocenění hodnoty nemovitosti, resp. hodnoty za zřízení služebnosti. V principu se jedná o vyhodnocení cen, resp. náhrad za zřízení služebnosti (věcného břemene) srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, konzultacemi se správci sítí a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná obvyklá cena, resp. náhrada, za zřízení služebnosti.

Výše popsaná metoda ocenění je konzervativní a má dostatečnou vypovídací schopnost pro stanovení obvyklé ceny (náhrady) za zřízení služebnosti.

V případě, že se nepodaří zajistit dostatek smluv s realizovanými cenami náhrad za zřízení věcného břemene (služebnosti) v obdobných lokalitách, druhu věcného břemene (služebnosti) a na obdobných nemovitých věcech, nebude postupováno dle § 1a, ale dle §1b, tj. bude určena tržní hodnota služebnosti.

Tržní hodnota služebnosti se určuje s použitím **výnosového způsobu ocenění**; při určení náhrady za zřízení služebnosti vycházím z náhrady, tj. vyjádřením cenové nabídky smluvních stran, která je kompromisem mezi cenou služebnosti jako užítkem oprávněné osoby a cenou služebnosti jako závady, která většinou znehodnocuje nemovitost povinného: nejde o aritmetický průměr.

Stručná charakteristika metody:

- ocenění služebnosti jako užitku oprávněného

Jedná se v podstatě o stanovení náhrady, která by přiměřeně kompenzovala újmu povinného, tj. částky, která by uložena na odpovídající úrok v budoucnu dávala částku kompenzující újmu povinného. Z výše uvedeného vyplývá, že se vlastně jedná o **ocenění výnosové** – roční užitek kapitalizovaný mírou kapitalizace. Pro toto ocenění platí základní vztahy, tzv. „věčná renta“.

$$C_{VB} = U / u * 100 \%$$

Kde: C_{VB} cena věcného břemene
U roční užitek
u míra kapitalizace

Stanovení ročního užitku:

1. Roční užitek lze obecně stanovit jako obvyklé nájemné v místě, čase a ve vztahu k typu nemovitosti, k níž se služebnost váže. Vycházím proto z nájemních smluv z vlastní databáze, které byly již realizovány na obdobné druhy majetku a dále z realitních nabídek pronájmu.
2. Roční užitek lze rovněž stanovit simulovaným nájemným na základě procentního podílu z ceny pozemku stanovené cenou obvyklou, případně procentem z ceny zjištěné dle zák. č. 151/1997 Sb. – zákon o oceňování majetku.

Vzhledem k tomu, že se v daném případě jedná o pozemek, který je zastavěn trvalou stavbou (tj. stavební pozemek), a tyto plochy se běžně dlouhodobě neproradjímají, pro ocenění bude využita náhradní metodika stanovení ročního užítku, ato jako procentní podíl z ceny obvyklé pozemku v dané lokalitě; podíl z ceny pozemku stanovují ve výši 7%. Obvyklá cena pozemku bude stanovena na základě porovnání sjednaných cen pozemků v lokalitě.

Stanovení míry kapitalizace:

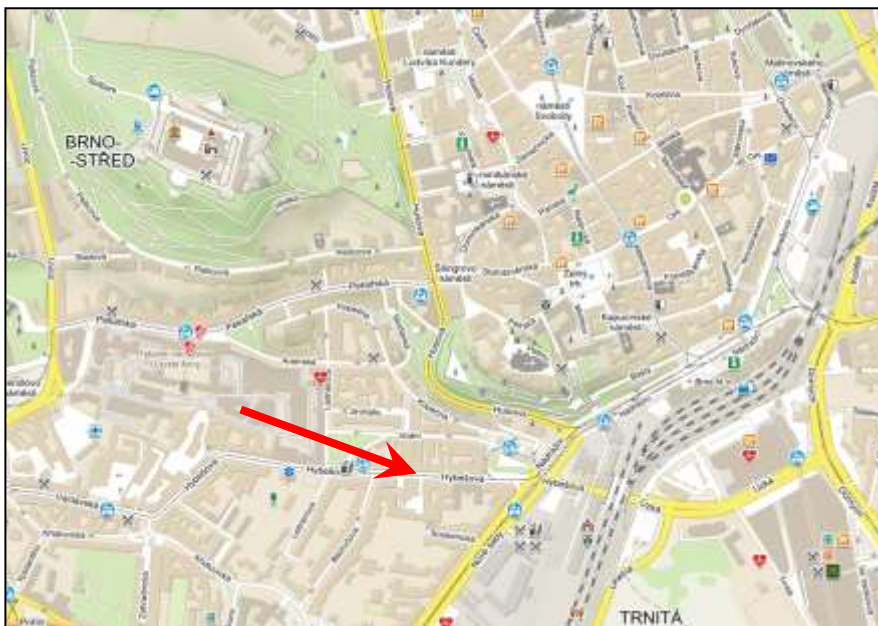
Použitá míra kapitalizace je velmi citlivou položkou při výpočtu výnosové hodnoty služebnosti. Pokud nejsou k dispozici míry kapitalizace z reálných prodejů, je východiskem pro stanovení reálné míry kapitalizace běžné úrokování peněžních ústavů s připočtem rizikových přírážek, které však nesmí být duplicitní s riziky zahrnutými do ročního užítku.

- ocenění služebnosti jako újmy povinného

Jde o vyjádření částky (nákladů), kterou by bylo nutno vynaložit, aby zde služebnost nebylo nutno zřizovat. Mohou nastat případy, kdy služebnost nemovitost zcela znehodnotí (doživotní bydlení v rodinném domě, komunikace skrze pozemek, apod.), nebo naopak cenu ovlivní zanedbatelně (přístup přes pozemek, přístup při opravě a údržbě, apod.). Obecně lze cenu závady stanovit jako rozdíl ceny nemovitosti bez závady a ceny nemovitosti se závadou. Z hlediska újmy povinného se pak závada stanovuje jako kapitalizovaná ztráta (ušlý zisk) na základě **výnosového ocenění**.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.3.1. Celkový popis - poloha



Předmětem ocenění je určit obvyklou cenu podle stavu k datu 20.9.2021:

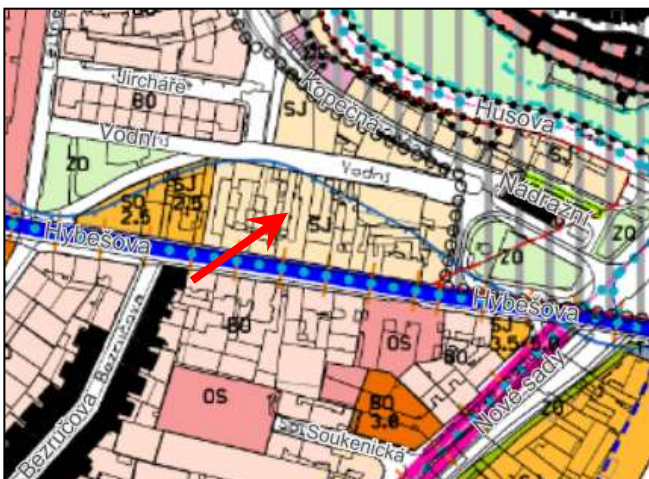
1. služebnosti spočívající v právu strpění a umístění zařízení veřejného osvětlení (VO) a ochranného pásma kabelu VO, v právu přístupu, stavebních úprav, oprav a provozování VO na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno
 2. služebnosti spočívající v právu umožňující umístění jedné kotvy převěsu trakčního vedení na zatížené nemovitosti a s tím spojené právo údržby, oprav a provozu úchyty trakčního vedení, včetně jeho zavěšení na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno
 3. služebnosti spočívající v právu umístit, provozovat, provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti a udržovat horkovodní vedení umístěné na služebném pozemku p.č. 1301 v k.ú. Staré Brno, a dále v oprávnění umožnit přístup k zajišťování provozu, běžné údržby, oprav a odstraňování poruch na tomto horkovodním vedení v kteroukoliv denní a noční dobu.
- Zatížené nemovitosti jsou zapsány na LV č. 10001 pro k.ú. Staré Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Svitavy; služebnosti nejsou k datu ocenění zřízena a evidována v operátu KN.



Zatížené nemovitosti jsou pozemek p.č. 1301 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m², jehož součástí je stavba Staré Brno č.pop. 254 – jiná stavba, které jsou mezi ulicí Hybešova č.or. 16 a ulicí Vodní č.or. 9, v katastrálním území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město. Jedná se o lokalitu jihozápadně navazující na centrum Brna, která je součástí městské části Brno-střed, od centra Brna (nám. Svobody) je vzdálena cca 500 m vzdušnou čarou. Ulice Hybešova je velmi rušnou komunikací s kolejovou dopravou MHD – tram navazující západně na komunikaci ulice Nádražní s Hlavním vlakovým nádražím, které je vzdáleno cca 700 m východně. Okolní zástavbou jsou převážně bytové domy s nebytovými prostory, případně provozní objekty a menší areály neručící

bydlení. Objekt je dobře dopravně dostupný jak automobilovou, tak městskou hromadnou dopravou. Zastávka městské hromadné dopravy je ve vzdálenosti asi 125 metrů při ulici Hybešova, nájezd na dálniční síť je cca 3,6 km jižně – exit 194 dálnice D1 a křížení dálnic D1 a D2 je na exitu 196 cca 4,1 km jihovýchodně.

Přístup k zatíženým nemovitostem je jak z komunikace ulice Hybešova na pozemku parc.č. 1312/1, tak z ulice Vodní na pozemku parc.č. 1249/3, vše ve vlastnictví statutárního města Brna. Omezené parkování je možné na vlastním pozemku a další parkování je možné na veřejných komunikacích v okolí objektu, včetně ulice Vodní; na komunikaci ulice Hybešova parkování není možné. Zatížené nemovitosti jsou napojeny na přípojky vody, kanalizace, elektro a horkovodu z komunikace ulice Hybešova, lokalita je v záplavovém území.



Z hlediska staveb jsou zatížené nemovitosti tvořeny ze stravy ulice Hybešova vnitřní řadovou stavbou, na kterou navazuje při východní hranici pozemku parc.č. 1301 dvorní křídlo, které ústí do ulice Vodní; obě části jsou konstrukčně i provozně propojeny. Naproti dvornímu křídlu je samostatně stojící stavba, která ústí do ulice Vodní garáží.

Všechny výše uvedené stavby jsou na pozemku parc.č. 1301 a jsou v katastru nemovitostí evidovány jako celek, tj. pozemek parc.č. 1301 a jiná stavba s jedním č. popisným 254, vše v k.ú. Staré Brno.

Z hlediska platného územního plánu jsou výše uvedené nemovitosti, res. pozemek parc.č. 1301 – zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Staré Brno, ve stavební stabilizované ploše s funkcí S – smíšená plocha a funkčním typem SJ - jádrová, tj. smíšená plocha centrální charakteru.

3.3.2. Popis nemovité věci (základní popis)



Pohled na budovu č.p. 254 z ulice Hybešova



Pohled na budovu č.p. 254 z ulice Vodní

Pozemek parc.č. 1301 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.036 m², **součástí je stavba Staré Brno č.p. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno**, obec Brno, je mezi ulicemi Hybešova č.or. 16 a Vodní č.or. 19.

Pozemek je částečně zastavěn stavbami, v centrální části je zpevněná plocha mezi dvorním křídlem a samostatnou stavbou při západní hranici pozemku parc.č. 1301. K datu ocenění nejsou v operátu KN v CLV 10001 na pozemku parc.č. 1301 a stavbě č.p. 254 vše v k.ú. Staré Brno vyznačena žádná omezení a věcná břemena, příp. služebnosti.

Dle návrhu Přílohy č. 1 ke Smlouvě o provedení aukce (dále jen „příloha“) předané zadavatelem, jsou vymíněny tři různé služebnosti pro tři různé subjekty – oprávněné).

1. První oprávněný ze služebnosti Technické sítě Brno, akciová společnost



Dle přílohy Čl.VII/odst.7.2.

...“oprávněný ze služebnosti je výlučným vlastníkem zařízení veřejného osvětlení VO (výložníku se světlem a přírodních kabelů) a podzemního přírodního kabelů podél budovy, na které se vztahuje ochranné pásmo CO (1 m od osy kabelu na každou stranu).“

Dle přílohy Čl.VII/odst.7.3.

„Za účelem zřízení služebnosti byl vyhotoven Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 1464-31b/2021 ze dne 24. 2. 2021, vyhotovený společností MapKart s.r.o. (IČO: 255 72 822).

Součástí této smlouvy je Polohopisné zaměření pozemku p. č. 1301 a okolí, zak. č. 31/2021, vyhotovené společností MapKart s.r.o., ze kterého je patrné umístění výložníku se světlem (s ozn. lampa) na budově.“ – geometrický plán č. 1464-31b/2021 a polohopisné zaměření jsou přílohou znaleckého posudku.

Dle přílohy Čl.VII/odst.7.4.

„Povinný ze služebnosti touto smlouvou zřizuje prvním oprávněnému ze služebnosti jako vlastníkovu zařízení VO uvedeného v odst. 7. 2. tohoto článku služebnost spočívající v tom, že povinný ze služebnosti je povinen strpět na zatížené nemovitosti specifikované v odst. 7.1. tohoto článku následující omezení:

- a. povinný ze služebnosti strpí na nemovitosti umístění zařízení VO a ochranné pásmo kabelu VO, které je v rozsahu 1 m od osy kabelu na každou stranu (viz geometrický plán č. 1464-31b/2021),
- b. povinný ze služebnosti umožní správu zařízení VO, která obsahuje tyto povinnosti:
 - povinný ze služebnosti umožní prvním oprávněnému ze služebnosti přístup k služebné nemovitosti za účelem výkonu činností spojených s prováděním obhlídky a kontroly zařízení VO, s jeho provozováním, údržbou a opravami, prováděním jeho úprav, včetně stavebních, za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti VO,
- c. zařízení VO musí zůstat volně přístupné, nesmí být oplocováno nebo jinak zneprístupňováno,

- d. opravy a údržbu zařízení VO bude první oprávněný ze služebnosti provádět na vlastní náklady,
- e. případné škody na služebné nemovitosti způsobené pracemi na zařízení VO opraví první oprávněný ze služebnosti na vlastní náklady.

Povinný ze služebnosti se musí zdržet všeho, čím by narušoval výkon práv odpovídající služebnosti.“

Dle přílohy Čl.VII/odst.7.6.

„Právo služebnosti se zřizuje trvale (na dobu neurčitou)...“

Služebnost je vymíněna dle geometrického plánu č. 1464-31b/2021 a polohopisného zaměření v jižní části pozemku parc.č. 1301, resp. v jižní fasádě budovy č.pop. 254 při ulici Hybešova – viz. obr. výše. Dle geometrického plánu č. č. 1464-31b/2021 je rozsah služebnosti vymezen pásem o šířce cca 1,35 m podél jižní hranice pozemku parc.č. 1301 a délce cca 18 m; celková plocha služebnosti – vedení podzemních přívodních kabelů podél budovy v zatíženém pozemku parc.č. 1301 je 23,25 m².

2. Druhý oprávněný ze služebnosti Dopravní podnik města Brna, a.s.



Dle přílohy Čl.VIII/odst.8.2.

...“oprávněný ze služebnosti je vlastníkem jedné kotvy převěsu trakčního vedení umístěné na budově specifikované v odst. 8.1. tohoto článku této smlouvy.“

Dle přílohy Čl.VIII/odst.8.3.

„Povinný ze služebnosti touto smlouvou zřizuje druhému oprávněnému ze služebnosti jako vlastníkovi technického zařízení uvedeného v odst. 8.2. tohoto článku služebnost k zatížené nemovitosti specifikované v tomto článku v odst. 8.1. spočívající v právu umožňující umístění jedné kotvy převěsu trakčního vedení na zatížené nemovitosti a s tím

spojené právo údržby, oprav a provozu úchytu trakčního vedení, včetně jeho zavěšení.

Součástí této smlouvy je Polohopisné zaměření pozemku p. č. 1301 a okolí, zak. č. 31/2021, vyhotovené společností MapKart s.r.o., ze kterého je patrné umístění kotvy převěsu (s ozn. kotevní úchyt trolej. vedení) na budově.“

Dle přílohy Čl.VIII/odst.8.5.

„Povinný ze služebnosti je povinen strpět následující omezení:

- a. povinný ze služebnosti strpí na nemovitosti umístění technického zařízení,
- b. povinný ze služebnosti umožní správu technického zařízení, která spočívá v umožnění přístupu druhému oprávněnému ze služebnosti ke služebné nemovitosti 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.“

Dle přílohy Čl.VIII/odst.8.14.

„...právo služebnosti se zřizuje trvale (na dobu neurčitou)...“

Dle přílohy Čl.VIII/odst.8.15.

„Právo služebnosti zaniká i dnem zániku zatížené nemovitosti nebo dnem odstranění kotvy převěsu ze zatížené nemovitosti, a to v rozsahu tohoto zániku.“

Služebnost je vymíněna dle polohopisného zaměření v jižní části pozemku parc.č. 1301, resp. v jižní fasádě budovy č.pop. 254 při ulici Hybešova – viz. obr. výše. Dle polohopisného zaměření je převěs znázorněn bodově.

3. Třetí oprávněný ze služebnosti Teplárny Brno, a.s.



Dle přílohy Čl.IX/odst.9.2.

...“oprávněný ze služebnosti je vlastníkem vedení horkovodní přípojky (horkovod 2xDN65/160 v bezkanálovém uložení, jehož součástí je svazek komunikačních kabelů uložených nad horkovodním potrubím).“

Dle přílohy Čl.IX/odst.9.3.

„Za účelem zřízení služebnosti byl vyhotoven Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 1464-31a/2021 ze dne 24. 2. 2021, vyhotovený společností MapKart s.r.o. (IČO: 255 72 822).“ - geometrický plán č. 1464-31a/

je přílohou znaleckého posudku.

Dle přílohy Čl.IX/odst.9.4.

„Povinný ze služebnosti touto smlouvou zřizuje třetímu oprávněnému ze služebnosti jako vlastníkovu horkovodního vedení uvedeného v odst. 9.2. tohoto článku služebnost spočívající v tom, že je třetí oprávněný oprávněn umístit, provozovat, provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti a udržovat horkovodní vedení umístěné na služebném pozemku p. č. 1301 v k. ú. Staré Brno, a dále v oprávnění umožnit přístup k zajišťování provozu, běžné údržby, oprav a odstraňování poruch na tomto horkovodním vedení v kteroukoliv denní a noční dobu“

Dle přílohy Čl.IX/odst.9.5.

„Povinný ze služebnosti je povinen strpět:

- a. umístění horkovodního vedení, vč. ochranného pásma,
- b. umožnit správu horkovodního vedení, která obsahuje povinnost povinného ze služebnosti, že umožní oprávněnému ze služebnosti přístup k služebné nemovitosti za účelem výkonu činností spojených s prováděním obhlídky a kontroly, s jeho provozováním, údržbou a opravami, prováděním jeho úprav, včetně stavebních, za účelem modernizace nebo zlepšení jeho výkonnosti,
- c. horkovodní vedení musí zůstat volně přístupné, nesmí být oplocováno nebo jinak znepřístupňováno,
- d. opravy a údržbu horkovodního vedení bude oprávněný ze služebnosti provádět na vlastní náklady,
- e. případné škody na služebné nemovitosti způsobené pracemi na horkovodním vedením opraví třetí oprávněný ze služebnosti na vlastní náklady.

Povinný ze služebnosti se musí zdržet všeho, čím by narušoval výkon práv odpovídající služebnosti.“

Dle přílohy Čl.IX/odst.9.7.

„...právo služebnosti se zřizuje trvale (na dobu neurčitou)...“

Služebnost je vymíněna dle geometrického plánu č. 1464-31a/2021 pro k.ú. Staré Brno ke střední části pozemku parc.č. 1301, která je tvořena převážně zpevněnou plochou dvorku – viz. obr. výše. Dle geometrického plánu č. č. 1464-31a/2021 je rozsah služebnosti vymezen pásem o šířce cca 1,85 m a délce cca 47 m; celková plocha služebnosti – vedení horkovodní přípojky zpevněnou plochou nádvoří v zatíženém pozemku parc.č. 1301 – zastavěná plocha a nádvoří je 82,70 m².

3.3.4. Obsah znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny

- 1. služebnosti spočívající v právu strpění a umístění zařízení veřejného osvětlení (VO) a ochranného pásma kabelu VO**, v právu přístupu, stavebních úprav, oprav a provozování VO na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, pro oprávněného: Technické sítě Brno, akciová společnost
- 2. služebnosti spočívající v právu umožňující umístění jedné kotvy převěsu trakčního vedení** na zatížené nemovitosti a s tím spojené právo údržby, oprav a provozu úchytu trakčního vedení, včetně jeho zavěšení na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, pro oprávněného: Dopravní podnik města Brna, a.s.
- 3. služebnosti spočívající v právu umístit, provozovat, provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti a udržovat horkovodní vedení** umístěné na služebném pozemku p.č. 1301 v k.ú. Staré Brno, a dále v oprávnění umožnit přístup k zajišťování provozu, běžné údržby, oprav a odstraňování poruch na tomto horkovodním vedení v kteroukoliv denní a noční dobu, pro oprávněného: Teplárny Brno, a.s.

4.1. Určení ceny obvyklé

4.1.1. Popis postupu při analýze dat

Zadavatelem byly předloženy smlouvy o zřízení věcných břemen, dále byly vyhodnoceny smlouvy o zřízení věcných břemen z databáze znalce. K vyhodnocení byly využity smlouvy o zřízení věcných břemenem / služebností, které byly realizovány v širším časovém horizontu 2019 -2021, kopie smluv jsou založeny v archivu znalce.

1. K.ú. Město Brno: V-14526/2018 – práv. úč. vkladu 29.6.2018

Vb čtyř kotevních úchyťů převěsů trakčního vedení – právo umístění, údržby, oprav a provozu úchyty trakčního vedení včetně zavěšení trolejového vedení; služební pozemek p.č. 255, jehož součástí je stavba Město Brno č.pop. 545 – objekt občanské vybavenosti, při ulici Divadelní 545/2 v k.ú. Město Brno

4 úchyty

Cena celkem: 4.000,- Kč

Jednotková cena: 1.000,- Kč/úchyt

2. K.ú. Město Brno: V-8631/2019 – práv. úč. vkladu 25.4.2019

Vb horkovodních rozvodů – oprávnění na služební pozemek vstupovat za účelem provozu, údržby a oprav inženýrské sítě po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu; služební pozemek p.č. 32 v k.ú. Město Brno - ulice Běhounská

Celková výměra vb na služebném pozemku: 29,27 m²

Cena: 700,- Kč/m² bez DPH

3. K.ú. Město Brno: V-8632/2019 – práv. úč. vkladu 25.4.2019

Vb IS horkovodu – oprávnění na služební pozemek vstupovat za účelem provozu, údržby a oprav inženýrské sítě po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu; služební pozemek p.č. 800 v k.ú. Město Brno - Moravské náměstí

Celková výměra vb na služebném pozemku: 73,46 m²

Cena: 700,- Kč/m² bez DPH

4. K.ú. Město Brno: V-8634/2019 – práv. úč. vkladu 25.4.2019

Vb parovodní přípojky – oprávnění na služebné pozemky vstupovat za účelem provozu, údržby a oprav inženýrské sítě po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu; služebné pozemky p.č. 44 v k.ú. Město Brno - Jakubské náměstí

p.č. 549/1 v k.ú. Město Brno – Rašínova /Jakubské náměstí

Cena a výměra vb na služebném pozemku: p.č. 44 – 2,5 m² – 700,- Kč/m² bez DPH

Cena a výměra vb na služebném pozemku: p.č. 549/1 – 4,2 m² – 1.000,- Kč/m² bez DPH

5. K.ú. Město Brno: V-21087/2019 – práv. úč. vkladu 14.10.2019

Vb 2 ks zemních svítidel a 2 ks kabelových přípojek NN – oprávnění na služebné pozemky vstupovat za účelem provozu, údržby a oprav inženýrské sítě po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu; služebné pozemky p.č. 789 v k.ú. Město Brno - ulice Česká

p.č. 776/1 v k.ú. Město Brno – ulice Joštova

Cena a výměra vb na služebném pozemku: p.č. 789 – 1,3 m² – 750,- Kč/m² bez DPH

Cena a výměra vb na služebném pozemku: p.č. 776/1 – 4,5 m² – 750,- Kč/m² bez DPH

6. K.ú. Město Brno: V-5341/2020 – práv. úč. vkladu 24.3.2020

Vb distribuční soustavy – stavby kabelového vedení NN – oprávnění mít na služebním pozemku inženýrskou síť a tuto provozovat, na služební pozemek vstupovat a vjíždět za účelem provozu, údržby a oprav inženýrské sítě po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu; služební pozemek p.č. 397 v k.ú. Město Brno - Zelný trh

Celková výměra vb na služebném pozemku: 5,4 m²

Cena: 1.000,- Kč/m² bez DPH

7. K.ú. Zábrdovice: V-14168/2020 – práv. úč. vkladu 29.7.2020

Vb tři kotevnicích úchyty převěsů trakčního vedení – právo umístění, údržby, oprav a provozu úchyty trakčního vedení včetně zavěšení trolejového vedení; služební pozemek p.č. 978, jehož součástí je stavba Zábrdovice č.pop. 927 – víceúčelová stavba, mezi ulicemi Prádlácká 927/10 a Vranovská 927/3 v k.ú. Zábrdovice

3 úchyty

Cena celkem: 3.000,- Kč

Jednotková cena: 1.000,- Kč/úchyt

8. K.ú. Černá Pole: V-22168/2020 – práv. úč. vkladu 11.11.2020

Vb distribuční soustavy – stavby zemního kabelového vedení NN a pojistkové skříně – oprávnění mít na služebním pozemku inženýrskou síť a tuto provozovat, na služební pozemek vstupovat a vjíždět za účelem provozu, údržby a oprav inženýrské sítě po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu; služební pozemek p.č. 2795 v k.ú. Černá Pole - ulice Trávníky

Celková výměra vb na služebním pozemku: 0,57 m²

Cena: 800,- Kč/m² bez DPH

9. K.ú. Černá Pole: V-7941/2021 – práv. úč. vkladu 12.4.2021

Vb distribuční soustavy – stavby kabelového vedení NN vč. pojistkové skříně – oprávnění mít na služebním pozemku inženýrskou síť a tuto provozovat, na služební pozemek vstupovat a vjíždět za účelem provozu, údržby a oprav inženýrské sítě po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu; služební pozemek p.č. 1535 v k.ú. Černá Pole - ulice Tišnovská

Celková výměra vb na služebním pozemku: 1,75 m²

Cena: 800,- Kč/m² bez DPH

10. K.ú. Černá Pole: V-10049/2021 – práv. úč. vkladu 30.4.2021

Vb distribuční soustavy – stavby kabelového vedení NN – oprávnění mít na služebním pozemku inženýrskou síť a tuto provozovat, na služební pozemek vstupovat a vjíždět za účelem provozu, údržby a oprav inženýrské sítě po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu; služební pozemek p.č. 3942/8 v k.ú. Černá Pole - ulice Sládkova

Celková výměra vb na služebním pozemku: 2,9 m²

Cena: 600,- Kč/m² bez DPH

11. K.ú. Černá Pole: V-15355/2021 – práv. úč. vkladu 24.6.2021

Vb distribuční soustavy – stavby kabelového vedení NN – oprávnění mít na služebním pozemku inženýrskou síť a tuto provozovat, na služební pozemek vstupovat a vjíždět za účelem provozu, údržby a oprav inženýrské sítě po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu; služební pozemek p.č. 58/1 v k.ú. Černá Pole - ulice Lesnická

Celková výměra vb na služebním pozemku: 4 m²

Cena: 800,- Kč/m² bez DPH

Vyhodnocení

Ad 1) služebnosti spočívající v právu strpění a umístění **zařízení veřejného osvětlení (VO)** a ochranného pásma kabelu VO, v právu přístupu, stavebních úprav, oprav a provozování VO na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno

Služebnost veřejného osvětlení s výložníkem se světlem včetně přírodních kabelů a podzemní přírodní kabely podél budovy s ochranným pásmem, je vymíněna v části pozemku parc.č. 1301, který je zastavěn stavbou č.pop. 254. Jedná se tudíž o stavební pozemek s budovou s převážně administrativním využitím.

Níže uvedené smlouvy o zřízení věcného břemene jsou uzavřeny (mimo reprezentanta č. 1 a č. 7, kdy se jedná o úchyt trakčního vedení) k povinným pozemkům s využitím komunikace. Smlouvy se sjednanými cenami za zřízení věcného břemene (služebnosti) ke

stavebním pozemkům se nepodařilo zajistit, nelze postupovat dle § 1a oceňovací vyhlášky, ale dle §1b, tj. bude **určena tržní hodnota** služebnosti za využití výnosové hodnoty – viz. kapitola 4.2. – určení tržní hodnoty.

Ad 2) služebnosti spočívající v právu umožňující umístění jedné **kotvy převěsu trakčního vedení** na zatížené nemovitosti a s tím spojené právo údržby, oprav a provozu úchytu trakčního vedení, včetně jeho zavěšení na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno

Služebnost kotvy převěsu trakčního vedení je vymíněna k jižní fasádě budovy č.pop. 254, která je součástí pozemku parc.č. 1301 s tím, že služebnost zaniká i dnem zániku zatížené nemovitosti nebo dnem odstranění kotvy převěsu ze zatížené nemovitosti.

Níže uvedené smlouvy o zřízení věcného břemene jsou u reprezentanta č. 1 a č. 7 uzavřeny v obdobných lokalitách u obdobného typu nemovitosti, tj. podařilo se zajistit smlouvy se sjednanými cenami za zřízení věcného břemene (služebnosti) a lze postupovat dle § 1a oceňovací vyhlášky a **určit obvyklou cenu** služebnosti.

Cena sjednaná za zřízení věcného břemene úchytu trakčního vedení je u reprezentanta č. 1 i reprezentanta č. 7 shodná, tj. 1.000,- Kč; porovnávací hodnota je pak v souladu s výše uvedenou hodnotou, tj. 1.000,- Kč/úchyt trakčního vedení.

Obvyklou cenu služebnosti spočívající v právu umožňující umístění jedné **kotvy převěsu trakčního vedení** na zatížené nemovitosti a s tím spojené právo údržby, oprav a provozu úchytu trakčního vedení, včetně jeho zavěšení na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, odhadují v souladu s porovnávací hodnotou, tj. 1.000- Kč.

Ad 3) služebnosti spočívající v právu umístit, provozovat, provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti a udržovat **horkovodní vedení** umístěné na služebném pozemku p.č. 1301 v k.ú. Staré Brno, a dále v oprávnění umožnit přístup k zajišťování provozu, běžné údržby, oprav a odstraňování poruch na tomto horkovodním vedení v kteroukoliv denní a noční dobu.

Služebnost horkovodního vedení je vymíněna ve části pozemku parc.č. 1301, který je v části vedení horkovodu se zpevněnou plochou nádvoří, obklopen jednotlivými částmi stavby č.pop. 254. Jedná se tudíž o stavební pozemek.

Níže uvedené smlouvy o zřízení věcného břemene jsou uzavřeny (mimo reprezentanta č. 1 a č. 7, kdy se jedná o úchyt trakčního vedení) k povinným pozemkům s využitím komunikace. Smlouvy se sjednanými cenami za zřízení věcného břemene (služebnosti) ke stavebním pozemkům se nepodařilo zajistit, nelze postupovat dle § 1a oceňovací vyhlášky, ale dle §1b, tj. bude **určena tržní hodnota** služebnosti za využití výnosové hodnoty - viz. kapitola 4.2. – určení tržní hodnoty.

4.2. Určení tržní hodnoty

4.2.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení tržní hodnoty služebnosti Ad1) a Ad3) bude použita metoda výnosového ocenění tzv. „věčnou rentou“; tj. výnosové ocenění při ročním užítku kapitalizovaného mírou kapitalizace.

Vzhledem k tomu, že se v daném případě jedná o pozemek, který je zastavěn trvalou stavbou (tj. stavební pozemek), a tyto plochy se běžně dlouhodobě nepronajímají, pro ocenění bude využita náhradní metodika stanovení ročního užítku, ato jako procentní podíl z ceny obvyklé pozemku v dané lokalitě; podíl z ceny pozemku stanovují ve výši 7%. Obvyklá cena pozemku bude stanovena na základě porovnání sjednaných cen pozemků v lokalitě. K vyhodnocení byly využity kupní smlouvy, které byly realizovány v časovém horizontu 8/2020 – 8/2021, kopie smluv jsou založeny v archivu znalce.

Stanovení jednotkové obvyklé ceny pozemku metodou porovnávací

1. Realizovaný prodej v 8/2020; V-16502/2020, k.ú. Staré Brno



Jednotková cena: 19.365,- Kč/m²

Pozemek p.č. 1247/6 dle výpisu z KN ostatní plocha jiná plocha o výměře 19 m² je v ploše veřejné zeleně v křižovatce ulic Nádražní / Kopečná / Vodní. Součástí kupní ceny je i cena venkovních úprav – opěrná zeď. Dle ÚPMB plocha komunikací a prostranství místního významu.

2. Realizovaný prodej v 1/2021; V-259/2021, k.ú. Město Brno



Jednotková cena: 19.167,- Kč/m²

Pozemek p.č. 288/11 dle výpisu z KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 90 m² je mezi ulicemi Josefská a Nádražní v centru města, pozemek je zastavěn částí stavby užívané pro obchod. Dle ÚPMB jádrová plocha centrálního charakteru v území podrobně řešeném v navazující ÚPD.

3. Realizovaný prodej v 1/2021; V-767/2021, k.ú. Trnitá



Jednotková cena: 14.078,- Kč/m²

Pozemek p.č. 1060/2 dle výpisu z KN ostatní plocha, jiná plocha o výměře 31 m² je mezi ulicemi Dorných, Spálená a Mlýnská. Pozemek ke dni ocenění bez využití pouze s doplňkovou funkcí v nezastavěné ploše. Dle ÚPMB v převažující výměře návrhová stavební plocha smíšená jádrová centrálního charakteru, částečně pak návrhová plocha ostatní městské zeleně.

4. Realizovaný prodej v 7/2021; V-16204/2021, k.ú. Zábrdovice



Jednotková cena: 15.320,- Kč/m²

Pozemky p.č. 633/2, /3, /4, /5, /7, p.č. 647, 648, 649/1, 652/1, /2, /3, p.č. 675/2, 679/2, 681 dle výpisu z KN ostatní plocha, jiná plocha a zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr o celkové výměře 1254 m² v převažující výměře jsou zpevněnou plochou u křižovatky ulic Koliště a Cejl. Dle ÚPMB návrhová stavební plocha smíšená jádrová centrálního charakteru se jmenovitým stanovením účelu využití pro podzemní garáže, okrajově včetně liniové zeleně.

5. Realizovaný prodej v 8/2021; V-19247/2021, k.ú. Staré Brno



Jednotková cena: 15.490,- Kč/m²

Pozemek p.č. 1354/4 dle výpisu z KN ostatní plocha jiná plocha o výměře 364 m² je při ulici Nové Sady, tvoří funkční celek s rozestavěnou budovou. Dle ÚPMB v převažující výměře návrhová plocha komunikací a prostranství místního významu včetně liniové silniční zeleně.

Vyhodnocení

Cena obdobných pozemků se v dané lokalitě obchodovala v intervalu 14.078,- Kč/m² až 19.365,- Kč/m², s tím, že na cenu má vliv především lokalita, v menší míře pak výměra pozemku. S ohledem na lokalitu, odhaduji jednotkovou obvyklou cenu výše uvedeného pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254, vše v k.ú. Staré Brno v úrovni 15.500,- Kč/m². V ceně je zohledněna jednak lokalita a dále momentální „zatížení“ pozemku stávající stavbou. Cena obvyklá je cenou včetně DPH.

4.2.2. Výnosové ocenění služebnosti

Výnosového ocenění tzv. „věčnou rentou“; tj. výnosové ocenění při ročním užítku kapitalizovaného mírou kapitalizace.

Jednotková cena činí pozemku parc.č. 1301 v k.ú. Staré Brno činí 15.500,- Kč/m², roční užitek pak je ve výši 7% z ceny pozemku, tj.: 15.500,- * 0,07 = 1.085,- Kč/m²/ročně.

Pro výpočet služebnosti bude uvažována hodnota ročního užítku tj.

1.085,- Kč/rok/m²

Úroková míra:

Úrokovou míru, s ohledem na umístění pozemku v kat. úz. Staré Brno – centrum města, stanovují ve výši **10 % ročně**.

$$C_{VB} = U / u * 100 \%$$

Kde: C_{VB} cena věcného břemene

U roční užitek

u míra kapitalizace

$$\text{hodnota služebnosti činí: } 1.085 / 10 * 100 \% = 10.085,- \text{ Kč/m}^2$$

Jednotková hodnota služebnosti – stavební pozemek parc.č. 1301 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, stanovená výnosovým způsobem ocenění činí 10.085,- Kč/m²

4.2.3. Výsledky analýzy dat

Ad 1) služebnost spočívající v právu strpění a umístění **zařízení veřejného osvětlení (VO)** a ochranného pásma kabelu VO, v právu přístupu, stavebních úprav, oprav a provozování VO na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno

Služebnost veřejného osvětlení s výložníkem se světlem včetně přívodních kabelů a podzemní přívodní kabely podél budovy s ochranným pásmem, je vymíněna v části pozemku parc.č. 1301, který je zastavěn stavbou č.pop. 254. Jedná se tudíž o stavební pozemek s budovou s převážně administrativním využitím.

Níže uvedené smlouvy o zřízení věcného břemene jsou uzavřeny (mimo reprezentanta č. 1 a č. 7, kdy se jedná o úchyt trakčního vedení) k povinným pozemkům s využitím komunikace. Smlouvy se sjednanými cenami za zřízení věcného břemene (služebnosti) ke stavebním pozemkům se nepodařilo zajistit, nelze postupovat dle § 1a oceňovací vyhlášky, ale dle §1b, tj. bude **určena tržní hodnota** služebnosti za využití výnosové hodnoty – viz. kapitola 4.2. – určení tržní hodnoty.

Služebnost je vymíněna dle geometrického plánu č. 1464-31b/2021 a polohopisného zaměření v jižní části pozemku parc.č. 1301, resp. v jižní fasádě budovy č.pop. 254 při ulici Hybešova – viz. obr. výše. Dle geometrického plánu č. č. 1464-31b/2021 je rozsah služebnosti vymezen pásem o šířce cca 1,35 m podél jižní hranice pozemku parc.č. 1301 a délce cca 18 m; celková plocha služebnosti – vedení podzemních přívodních kabelů podél budovy v zatíženém pozemku parc.č. 1301 je 23,25 m².

Stanovení tržní hodnoty služebnosti

Hodnota služebnosti	10.085,- Kč/m ²
Plocha služebnosti	23,25 m ²
Hodnota služebnosti v pozemku p.č. 1301 činí: 10.085 * 23,25 =	234.476,25 Kč

Služebnost veřejného osvětlení umístěného na fasádě domu je omezena existencí budovy č.pop. 254, obdobně podzemní vedení kabelu veřejného osvětlení. Omezení užívání budovy a pozemku je existencí služebností minimální, uvažují 10%.

Hodnota služebnosti v pozemku p.č. 1301 činí: 10.085 * 23,25 =	234.476,25 Kč
Zohlednění omezení	- 90 %
Hodnota služebnosti po zohlednění mírou užívání	23.447,62 Kč

Hodnota služebnosti po zohlednění mírou užívání činí zaokr. 23.450,- Kč

Tržní hodnota služebnosti spočívající v právu strpění a umístění **zařízení veřejného osvětlení (VO)** a ochranného pásma kabelu VO, v právu přístupu, stavebních úprav, oprav a provozování VO na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, činí **23.450,- Kč**

Ad 2) služebnosti spočívající v právu umožňující umístění jedné **kotvy převěsu trakčního vedení** na zatížené nemovitosti a s tím spojené právo údržby, oprav a provozu úchyty trakčního vedení, včetně jeho zavěšení na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno

Služebnost kotvy převěsu trakčního vedení je vymíněna k jižní fasádě budovy č.pop. 254, která je součástí pozemku parc.č. 1301 s tím, že služebnost zaniká i dnem zániku zatížené nemovitosti nebo dnem odstranění kotvy převěsu ze zatížené nemovitosti.

Níže uvedené smlouvy o zřízení věcného břemene jsou u reprezentanta č. 1 a č. 7 uzavřeny v obdobných lokalitách u obdobného typu nemovitosti, tj. podařilo se zajistit smlouvy se sjednanými cenami za zřízení věcného břemene (služebnosti) a lze postupovat dle § 1a oceňovací vyhlášky a **určit obvyklou cenu** služebnosti.

Cena sjednaná za zřízení věcného břemene úchyty trakčního vedení je u reprezentanta č. 1 i reprezentanta č. 7 shodná, tj. 1.000,- Kč; porovnávací hodnota je pak v souladu s výše uvedenou hodnotou, tj. 1.000,- Kč/úchyt trakčního vedení.

Obvyklou cenu služebnosti spočívající v právu umožňující umístění jedné kotvy převěsu trakčního vedení na zatížené nemovitosti a s tím spojené právo údržby, oprav a provozu úchyty trakčního vedení, včetně jeho zavěšení na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, odhaduji v souladu s porovnávací hodnotou, tj. 1.000- Kč.

Obvyklá cena služebnosti spočívající v právu umožňující umístění jedné **kotvy převěsu trakčního vedení** na zatížené nemovitosti a s tím spojené právo údržby, oprav a provozu úchyty trakčního vedení, včetně jeho zavěšení na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, činí **1.000,- Kč**.

Ad 3) služebnosti spočívající v právu umístit, provozovat, provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti a udržovat **horkovodní vedení** umístěné na služebném pozemku p.č. 1301 v k.ú. Staré Brno, a dále v oprávnění umožnit přístup k zajišťování provozu, běžné údržby, oprav a odstraňování poruch na tomto horkovodním vedení v kteroukoliv denní a noční dobu.

Služebnost horkovodního vedení je vymíněna ve části pozemku parc.č. 1301, který je v části vedení horkovodu se zpevněnou plochou nádvoří, obklopen jednotlivými částmi stavby č.pop. 254. Jedná se tudíž o stavební pozemek.

Níže uvedené smlouvy o zřízení věcného břemene jsou uzavřeny (mimo reprezentanta č. 1 a č. 7, kdy se jedná o úchyt trakčního vedení) k povinným pozemkům s využitím komunikace. Smlouvy se sjednanými cenami za zřízení věcného břemene (služebnosti) ke stavebním pozemkům se nepodařilo zajistit, nelze postupovat dle § 1a oceňovací vyhlášky, ale dle §1b, tj. bude **určena tržní hodnota** služebnosti za využití výnosové hodnoty - viz. kapitola 4.2. – určení tržní hodnoty.

Služebnost je vymíněna dle geometrického plánu č. 1464-31a/2021 pro k.ú. Staré Brno ke střední části pozemku parc.č. 1301, která je tvořena převážně zpevněnou plochou dvorku – viz. obr. výše. Dle geometrického plánu č. č. 1464-31a/2021 je rozsah služebnosti vymezen pásem o šířce cca 1,85 m a délce cca 47 m; celková plocha služebnosti – vedení horkovodní přípojky zpevněnou plochou nádvoří v zatíženém pozemku parc.č. 1301 – zastavěná plocha a nádvoří je 82,70 m².

Stanovení tržní hodnoty služebnosti

Hodnota služebnosti	10.085,- Kč/m ²
Plocha služebnosti	82,70 m ²
Hodnota služebnosti v pozemku p.č. 1301 činí: 10.085 * 82,70 =	834.029,50 Kč

Služebnost horkovodního vedení je v prostoru zpevněné plochy dvora pozemku parc.č. 1301, který je obestavěn jednotlivými částmi stavby č.pop. 254, vše v k.ú. Staré Brno. Služebnost horkovodního vedení není omezena existencí budovy č.pop. 254, tj. svou existencí omezuje část pozemku parc.č. 1301 danou geometrickým plánem č. 1464-31a/2021 i po případném zániku staveb. K datu ocenění je plocha pozemku dotčena služebností vedení horkovodu užívána jako zpevněná plocha pro přístup do jednotlivých částí budovy č. pop. 254 a pro případnou manipulaci. Omezení užívání budovy a pozemku existencí služebnosti uvažují 50%.

Hodnota služebnosti v pozemku p.č. 1301 činí: 10.085 * 82,70 =	834.029,50 Kč
Zohlednění omezení	- 50 %
Hodnota služebnosti po zohlednění mírou užívání	417.014,75 Kč

Hodnota služebnosti po zohlednění mírou užívání činí zaokr. 417.010,- Kč

Tržní hodnota služebnosti spočívající v právu umístit, provozovat, provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti a udržovat **horkovodní vedení** umístěné na služebném pozemku p.č. 1301 v k.ú. Staré Brno, a dále v oprávnění umožnit přístup k zajišťování provozu, běžné údržby, oprav a odstraňování poruch na tomto horkovodním vedení v kteroukoliv denní a noční dobu, činí **417.010,- Kč**

5. Odůvodnění

Ocenění obvyklou cenou bylo provedeno v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 20.9.2021.

Pro stanovení ceny obvyklé byla použita porovnávací metoda, která vychází z porovnání cen uvedených ve smlouvách o náhradě za zřízení věcného břemene – úchyty trakčního vedení. Vzorek porovnávaných nemovitostí byl sestaven z realizovaných smluv v uplynulém období, které jsou z databáze znalce.

Analýza se pak opírá o metodické postupy citované v kapitole Popis postupu při sběru či tvorbě dat a dále zkušenosti znalce.

Obvyklá cena je stanovena na základě porovnávací metody, kde byly použity ceny bez DPH, určená obvyklá cena je bez DPH.

Ocenění tržní hodnotou bylo provedeno v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 20.9.2021.

Tržní hodnota služebnosti byla stanovena dle vyhl.č. 488/2020 Sb. v souladu s ust. § 1b, neboť se nepodařilo zajistit dostatečné množství smluv s využitelnými daty pro ocenění cenou obvyklou dle ust. § 1a. Pro stanovení tržní hodnoty služebnosti byla použita metoda výnosová s využitím metody porovnávací pro stanovení obvyklé ceny zatíženého pozemku; pro porovnání byly využity údaje z realizovaných smluv v uplynulém období, které jsou z databáze znalce.

Analýza se pak opírá o metodické postupy citované v kapitole Popis postupu při zpracování dat a dále zkušenosti znalce.

Tržní hodnota je stanovena na základě porovnávací metody, kde byly použity ceny pozemků včetně DPH, určená tržní hodnota je včetně DPH.

Rekapitulace

- 1. Tržní hodnota služebnosti spočívající v právu strpění a umístění zařízení veřejného osvětlení (VO) a ochranného pásma kabelu VO**, v právu přístupu, stavebních úprav, oprav a provozování VO na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, pro oprávněného: Technické sítě Brno, akciová společnost k datu 20.9.2021 činí **23.450,- Kč** (cena je včetně DPH).
- 2. Obvyklá cena služebnosti spočívající v právu umožňující umístění jedné kotvy převěsu trakčního vedení** na zatížené nemovitosti a s tím spojené právo údržby, oprav a provozu úchyty trakčního vedení, včetně jeho zavěšení na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, pro oprávněného: Dopravní podnik města Brna, a.s. k datu 20.9.2021 činí **1.000,- Kč** (cena je bez DPH).
- 3. Tržní hodnota služebnosti spočívající v právu umístit, provozovat, provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti a udržovat horkovodní vedení** umístěné na služebném pozemku p.č. 1301 v k.ú. Staré Brno, a dále v oprávnění umožnit přístup k zajišťování provozu, běžné údržby, oprav a odstraňování poruch na tomto horkovodním vedení v kteroukoliv denní a noční dobu, pro oprávněného: Teplárny Brno, a.s. k datu 20.9.2021 činí **417.010,- Kč** (cena je včetně DPH).

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku bylo určit obvyklou cenu podle stavu k datu 20.9.2021:

1. služebnosti spočívající v právu strpění a umístění zařízení veřejného osvětlení (VO) a ochranného pásma kabelu VO, v právu přístupu, stavebních úprav, oprav a provozování VO na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno
2. služebnosti spočívající v právu umožňující umístění jedné kotvy převěsu trakčního vedení na zatížené nemovitosti a s tím spojené právo údržby, oprav a provozu úchyty trakčního vedení, včetně jeho zavěšení na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno
3. služebnosti spočívající v právu umístit, provozovat, provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti a udržovat horkovodní vedení umístěné na služebném pozemku p.č. 1301 v k.ú. Staré Brno, a dále v oprávnění umožnit přístup k zajišťování provozu, běžné údržby, oprav a odstraňování poruch na tomto horkovodním vedení v kteroukoliv denní a noční dobu.

Zatížené nemovitosti jsou zapsány na LV č. 10001 pro k.ú. Staré Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Svitavy; služebnosti nejsou k datu ocenění zřízena a evidována v operátu KN.

6.2. Odpověď

1. **Tržní hodnota služebnosti spočívající v právu strpění a umístění zařízení veřejného osvětlení (VO) a ochranného pásma kabelu VO**, v právu přístupu, stavebních úprav, oprav a provozování VO na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, pro oprávněného: Technické sítě Brno, akciová společnost k datu 20.9.2021 činí **23.450,- Kč** (cena je včetně DPH), *slovy: DvacetřítisícčtyřistapadesátKč.*
2. **Obvyklá cena služebnosti spočívající v právu umožňující umístění jedné kotvy převěsu trakčního vedení** na zatížené nemovitosti a s tím spojené právo údržby, oprav a provozu úchyty trakčního vedení, včetně jeho zavěšení na zatížené nemovitosti: pozemku parc.č. 1301, jehož součástí je stavba č.pop. 254 – jiná stavba, vše v k.ú. Staré Brno, obec Brno, pro oprávněného: Dopravní podnik města Brna, a.s. k datu 20.9.2021 činí **1.000,- Kč** (cena je bez DPH), *slovy: JedentisícKč.*
3. **Tržní hodnota služebnosti spočívající v právu umístit, provozovat, provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti a udržovat horkovodní vedení** umístěné na služebném pozemku p.č. 1301 v k.ú. Staré Brno, a dále v oprávnění umožnit přístup k zajišťování provozu, běžné údržby, oprav a odstraňování poruch na tomto horkovodním vedení v kteroukoliv denní a noční dobu, pro oprávněného: Teplárny Brno, a.s. k datu 20.9.2021 činí **417.010,- Kč** (cena je včetně DPH), *slovy: ČtyřístasedmnácttisícdesetKč.*

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Na základě požadavku zadavatele znaleckého posudku nebude v tomto znaleckém posudku stanovena cena zjištěná podle §1c) odst.1).

V Brně, 24.9.2021

Ing. Lucie Janíčková
Mutěnická 8, 628 00 Brno

Znalecká doložka

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přizván konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 9.12.2002 pod poř.č. 3916 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, věcná břemena - Spr 1869/2002. Znalecký úkon je zapsán pod poř. číslem 2283/2021 znaleckého deníku.

Ing. Lucie Janíčková
Mutěnická 8
628 00 Brno

V Brně, 24.9.2021