

Znalecký posudek

číslo: 3701/2022



Předmět posudku:

Znalecký posudek o ceně náhrady za omezení vlastnického práva ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemeni k části pozemku označenému jako parc. č. 269/86, zapsanému na LV č. 344 pro kat. území Janovičky u Zámrsku a obec Zámorsk, v rozsahu geometrickým plánem č. 108-51/2021 ze dne 06.09.2021 a č. 109-52/2021 ze dne 24.08.2021, vyhotoveném společností GT ATELIER GEODÉZIE, spol. s r.o., Za mlýnem 1565/31, 147 00 Praha 4, a za podmínek daných ust. § 10 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vyvlastnění)

Zadavatel posudku:

Krajský úřad Pardubického kraje, odbor majetkový, stavebního řádu a investic, jako vyvlastňovací úřad, Komenského náměstí 125, 532 11 Pardubice
SpKrÚ 90413/2021

Oceňovací předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Vypracovala:

Ing. Kateřina Skladanová, U Hřiště 257, Srch, 533 52 Staré Hradiště
znalec pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitých věcí
Telefon: 605 202 239, 607 582 355
E-mail: k.skladanova@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje celkem 34 stran, z toho 6 stran příloh.
Posudek je předán ve 20 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu.
1 vyhotovení zůstává v archivu znalce.

V Srchu dne 22.1.2023

Výtisk č.

Seznam kapitol

1. Zadání
2. Výčet podkladů
3. Nález
4. Posudek
5. Odůvodnění
6. Závěr

Seznam příloh

1. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 30.9.2022, katastr č. 790931, list vlastnictví č. 344 - 5 listů
2. Kopie katastrální mapy - 1 list

Zadání

1. Odborná otázka

Vypracovat písemný znalecký posudek pro určení náhrady za omezení vlastnického práva, a to k pozemku označenému jako parc. č. 269/86, zapsanému na LV č. 344 pro kat. území Janovičky u Zámrsku a obec Zámrsk, ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřídit a provozovat na služebných pozemcích plynárenské zařízení a právu vstupovat a vjíždět na služebné pozemky v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním plynárenského zařízení, a to pro stavební objekty SO 510 - Přeložka VTL plynovodu DN500 a pro stavební objekt SO č. 511 - Přeložka VTL plynovodu DN350, včetně všech jejich součástí, příslušenství, když rozsah věcného břemene je vymezen v geometrických plánech č. 108-51/2021 ze dne 10.09.2021 a č. 109-52/2021 ze dne 06.09.2021, oba vyhotoveny společností GT ATELIER GEODÉZIE, spol. s r.o., Za mlýnem 1565/31, 147 00 Praha 4, a to v rozsahu a za podmínek daných ust. § 10 zákona o vyvlastnění.

Pozemek označený jako parc. č. 269/86 kat. území Janovičky u Zámrsku je dotčen v rozsahu daném geometrickým plánem č. 108-51/2021: 21 m² (délka uloženého potrubí v pozemku 4,70).

Pozemek označený jako parc. č. 269/86 kat. území Janovičky u Zámrsku je dotčen v rozsahu daném geometrickým plánem č. 109-52/2021: 21 m² (délka uloženého potrubí v pozemku 4,70).

Podle ust. § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění se cena pozemku pro účely stanovení náhrady určí podle skutečného stavu a účelu užití ke dni podání žádosti o vyvlastnění, tj. ke dni 6.12.2021, přitom se nepřihlédne k jeho zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění.

Ocenění musí být provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění v souladu s § 10 odst. 4 zákona o vyvlastnění, tedy podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 237/2020 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb. (dále jen „oceňovací vyhláška“).

Ocenění bude provedeno pro jednotlivé spoluvlastnické podíly.

2. Účel posudku

Posudek bude použit jako podklad pro stanovení ceny náhrady za omezení vlastnického práva ve vyvlastňovacím řízení vedeném pod spis. zn. SpKrÚ 90413/2021 pro uskutečnění veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury označené jako "D35 Ostrov - Vysoké Mýto", o jejímž umístění bylo rozhodnuto rozhodnutím Městského úřadu Vysoké Mýto, odborem stavebního úřadu a územního plánování, č.j. MUVM/022369/2020, sp. zn. MUVM/34872/2017, ze dne 14.04.2020, v právní moci dne 23.12.2020.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel znalci nesdělil žádnou skutečnost, která by mohla mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

4. Prohlídka

Místní šetření bylo provedeno dne 12.1.2023 v odpoledních hodinách za přítomnosti znalce a starosty obce Vraclav, Ing. Pavla Osinka (obec Vraclav byla ustanovena opatrovníkem Václava Hromádka a Anežky Hromádkové).

Vyvlastňovaným, tj. vlastníkům předmětných pozemků, bylo oznámení o místním šetření doručeno do 20.12.2022 (doručenky jsou založeny u znalce), dva spoluvlastníci si oznámení nepřevzali (Radka Benešová, František Novák), oznámení o místním šetření jim bylo zasláno obyčejně.

Byla pořízena fotodokumentace.

Výčet podkladů

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdrojem dat je nemovitá věc definovaná usnesením č.j. KrÚ 88889/2022/16V/OMSŘI/Kn ze dne 21.11.2022. Skutečnost, že byla oceněna nemovitá věc dle uvedeného usnesení, je doloženo fotodokumentací pořízenou při místním šetření.

Ve znaleckém posudku je určena náhrada za omezení vlastnického práva v souladu se zákonem o oceňování majetku a oceňovací vyhláškou.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Usnesení č.j. KrÚ 88889/2022/16V/OMSŘI/Kn ze dne 21.11.2022, spis.zn. SpKrÚ 90413/2021.
- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 30.9.2022, katastr č. 790931, list vlastnictví č. 495.
- Informace a údaje zjištěné na Katastrálním pracovišti Ústí nad Orlicí.
- Kopie katastrální mapy na pozemek parc. č. 269/86 v katastrálním území Janovičky u Zámrsku a okolí.
- Geometrický plán č. 108-51/2021 ze dne 06.09.2021 a č. 109-52/2021 ze dne 24.08.2021, vyhotovený společností GT ATELIER GEODÉZIE, spol. s r.o., Za mlýnem 1565/31, 147 00 Praha 4.
- Územní plán Zámorsk, účinný od 4.7.2014, změna č. 1 (účinná od 14.8.2015).
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje, vydané dne 29.4.2010 Zastupitelstvem Pardubického kraje formou opatření obecné povahy usnesením č. Z/170/10, 15.5.2010 (a jejich aktualizace č. 3 nabyta účinnosti dne 12.9.2020).
- Územní rozhodnutí o umístění stavby "D35 Ostrov - Vysoké Mýto - na pozemcích v k.ú. Stradouň, Vraclav, Vysoké Mýto, Janovičky u Zámrsku, Zámorsk, Opočno nad Loučnou a Ostrov", vydané odborem stavebního úřadu a územního plánování Městského úřadu Vysoké Mýto pod č.j. MUVVM/022369/2020 dne 14.4.2020, sp.zn. MUVVM/34872/2017.
- Údaje zjištěné znalcem.
- Informace a údaje zjištěné při místním šetření.
- Informace a údaje zjištěné v realitních kancelářích a na internetových stránkách.
- Cenové údaje o zrealizovaných převodech obdobných pozemků zjištěné dálkovým přístupem na www.cuzk.cz.
- Vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitých věcí.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, 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., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb. (oceňovací vyhláška).
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů.
- Literatura:
 - Oceňování nemovitostí na tržních principech - Ing. Zbyněk Zazvonil, vydala CEDUK Praha, 1996.
 - Základy oceňování nemovitostí - David Dušek, vydala Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006.
 - Výnosová hodnota nemovitostí - Ing. Zbyněk Zazvonil, vydala CEDUK Praha, 2004.
 - Porovnávací hodnota nemovitostí - Ing. Zbyněk Zazvonil, vydalo nakladatelství EKOPRESS Praha, 2006.
 - Odhad hodnoty pozemků - Ing. Zbyněk Zazvonil, vydala Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2007.

- Odhad hodnoty nemovitostí - Ing. Zbyněk Zazvonil, vydalo nakladatelství EKOPRESS Praha, 2012.
- Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy - Petr Ort, vydalo Nakladatelství Leges, s.r.o., 2013.
- Oceňování nemovitostí v praxi - Petr Ort, vydalo Nakladatelství Leges, s.r.o., 2017.
- Komentář Ministerstva financí České republiky k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům.
- Oceňování služebností: teorie a praxe - Mgr. Jakub Hanák, Ph.D. et Ph.D., Ing. et Ing. Kristýna Kuhrová, Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D., vydalo nakladatelství Wolters Kluwer ČR, 2018.
- Zákon o vyvlastnění - Mgr. Jakub Hanák, Ph.D. et Ph.D., Ing. et Ing. Kristýna Kuhrová, Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc, Ph.D., vydalo nakladatelství Wolters Kluwer ČR, 2020.

Použité podklady považuji za věrohodné, některé z nich jsou ověřeny příslušným orgánem veřejné moci (např. stavební úřad, orgány dotčené stavebním řízením apod.). Validita a použitelnost ostatních podkladů je ověřena při místním šetření a následnou znaleckou analýzou, která je provedena v rámci kapitoly "Nález" tohoto posudku, kde jsou uvedeny konkrétní zjištěné skutečnosti ovlivňující použitelnost a věrohodnost podkladů. To platí i o podkladech získaných z veřejně dostupných zdrojů, jako je např. síť internet. Jako věrohodné jsou zároveň považovány statistické údaje a mapové podklady, vydávané příslušnými statistickými a evidenčními organizacemi nebo vedené ve veřejném seznamu. Znalec je přesvědčen o tom, že pro účely posouzení je získán maximální možný rozsah podkladového materiálu, který je racionálně možné znalcem zajistit.

Nález

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

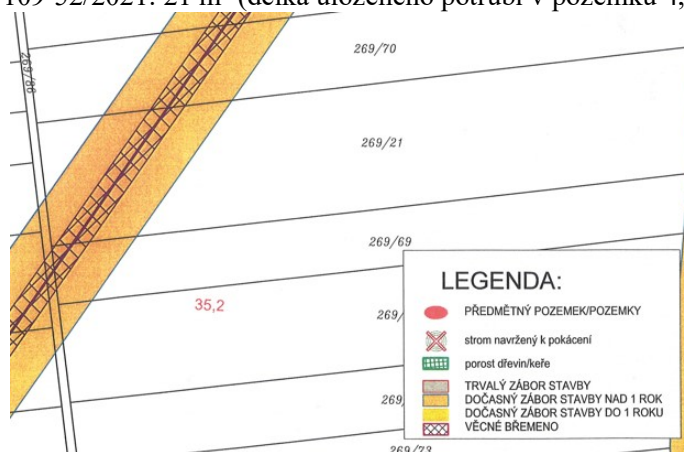
Předmětem ocenění je ocenění náhrady za zřízení služebnosti inženýrské sítě. Podle ustanovení § 1267 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, služebnost inženýrské sítě zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat. Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě.

V daném případě se jedná o přeložku VTL plynovodu DN 500 (SO 510) a přeložku VTL plynovodu DN 350 (SO 511), včetně všech jejich součástí, příslušenství, ve vlastnictví společnosti GasNet, s.r.o., IČ 27295567, se sídlem Klíšská 940, 400 01 Ústí nad Labem.

Rozsah věcného břemene je vymezen v geometrických plánech č. 108-51/2021 ze dne 06.09.2021 a č. 109-52/2021 ze dne 24.08.2021, vyhotovených společností GT ATELIER GEODÉZIE, spol. sr.o., Za mlýnem 1565/31, 147 00 Praha 4.

Pozemek označený jako parc. č. 269/86 kat. území Janovičky u Zámrsku je dotčen v rozsahu daném geometrickým plánem č. 108-51/2021: 21 m² (délka uloženého potrubí v pozemku 4,70).

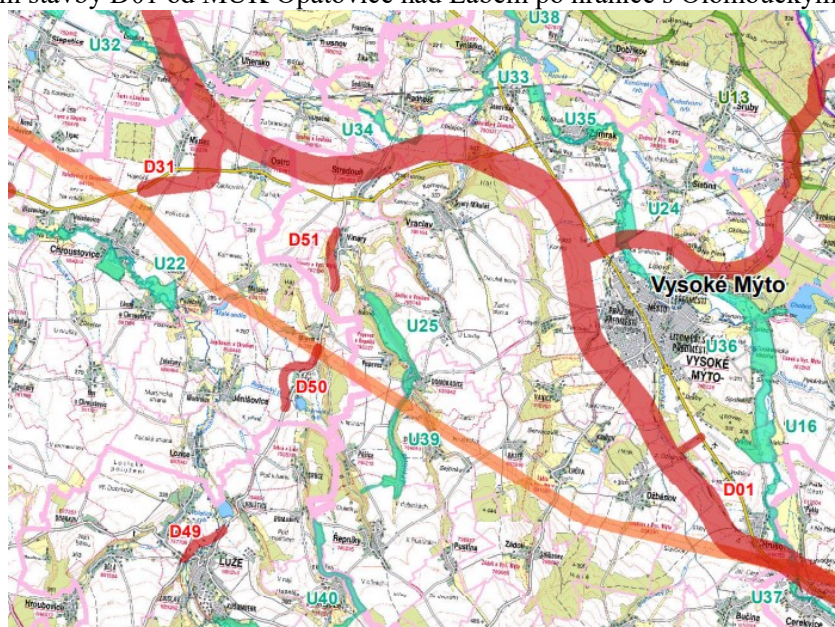
Pozemek označený jako parc. č. 269/86 kat. území Janovičky u Zámrsku je dotčen v rozsahu daném geometrickým plánem č. 109-52/2021: 21 m² (délka uloženého potrubí v pozemku 4,70).



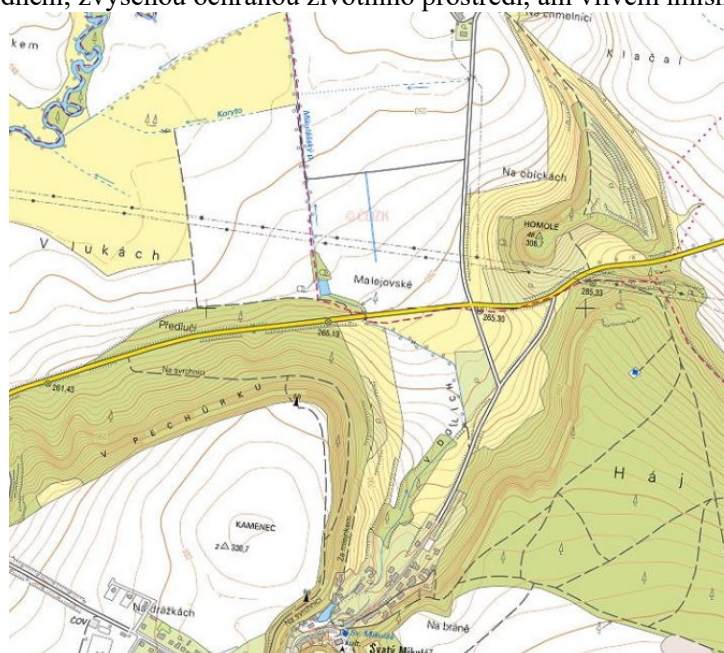
Stavební objekty SO 510 a SO 511 jsou souvisejícími objekty s veřejně prospěšnou stavbou dálnice "D35 Ostrov - Vysoké Mýto", o jejímž umístění bylo rozhodnuto rozhodnutím Městského úřadu Vysoké Mýto, odborem stavebního úřadu a územního plánování, č.j. MUVM/022369/2020, sp. zn. MUVM/34872/2017, ze dne 14.04.2020, v právní moci dne 23.12.2020.

Služebnost bude zřízena smlouvou, a to jako právo věcné na dobu neurčitou, dle § 1257 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů (občanského zákoníku) a podle § 25 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (energetického zákona). Služebnost bude zřízena na dobu neurčitou ve prospěch provozovatele plynárenského zařízení (společnosti GasNet, s.r.o., IČ 27295567, se sídlem Klíšská 940, 400 01 Ústí nad Labem). Povinnosti ujednané ve smlouvě o zřízení služebnosti budou odpovídat obecné úpravě v občanském zákoníku. Povinnými budou spoluvlastníci služebného pozemku, oprávněným provozovatel stavby podle energetického zákona (společnost GasNet, s.r.o., IČ 27295567, se sídlem Klíšská 940, 400 01 Ústí nad Labem) a třetí stranou Ředitelství silnic a dálnic ČR, se sídlem Praha 4-Nusle, Na Pankráci 546, jako investor, který bude hradit úplaty za zřízení služebnosti i náklady spojené s provedením přeložek plynovodu. Tyto přeložky souvisejí s výstavbou rychlostní silnice D35.

Veřejně prospěšná stavba "D35 Ostrov - Vysoké Mýto", pro kterou bylo odborem stavebního úřadu a územního plánování Městského úřadu Vysoké Mýto vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby dne 14.04.2020 č.j. MUVM/022369/2020, sp. zn. MUVM/34872/2017, je zařazena i mezi koridory pro veřejně prospěšné stavby v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje ozn. D01 (dopravní koridor republikového významu dálnice D35 Opatovice nad Labem – Vysoké Mýto – Opatovec – Dětrichov u Moravské Třebové (– Mohelnice) → koridor pro umístění stavby D01 od MÚK Opatovice nad Labem po hranice s Olomouckým krajem).



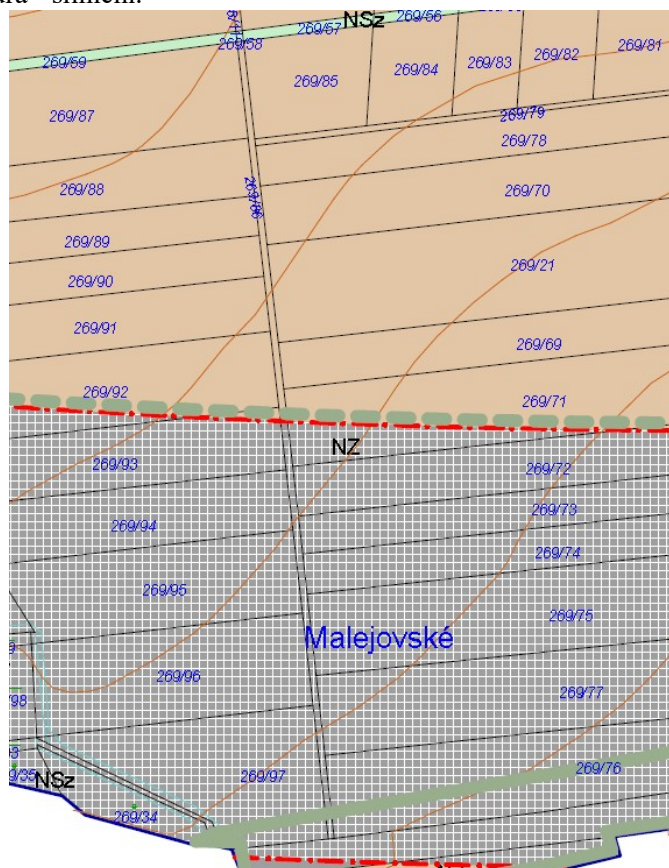
Pozemek parc. č. 269/86 v katastrálním území Janovičky u Zámrsku o výměře 709 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu orná půda. Jedná se o rovinný pozemek, veřejně přístupný, pozemek je bez staveb, s vegetačním povrchem, je přístupný z nezpevněné komunikace. Je součástí zceleného lánu a je zemědělsky obhospodařován, a to společností ZEVAS Vraclav a.s., IČ 64829219, se sídlem Vraclav 169, 565 42 Vraclav. Zemědělské využití není sníženo zvýšenou balvanitostí, zvýšeným výskytem stožárů elektrorozvodných zařízení, potřebou odvodnění, zvýšenou ochranou životního prostředí, ani vlivem imisního zatížení.



Pozemek je situován cca 270 m západně od místa křížení silnice Malejov – Vraclav-sv. Mikuláš (silnice III. třídy č. 30517) s polní cestou, kolmo na silnici č. I/17. Hranice pozemku nejsou v terénu geodeticky stabilizovány, nejsou proto v terénu zřejmé. Poloha pozemku byla identifikována z mapových podkladů.

K datu obhlídky právní stav pozemku evidovaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu. Mám za to, že stav pozemku byl stejný k datu podání žádosti o vyvlastnění.

Dle platné územně plánovací dokumentace se výše uvedený pozemek nachází v nezastavěném území v ploše s rozdílným způsobem využití NZ - plochy zemědělské a v ploše změny ozn. Z9 určené k funkčnímu využití DS - dopravní infrastruktura - silniční.



NZ - plochy zemědělské

Hlavní využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu, mimo zastavěné území a zastavitelné plochy a koridory dopravní infrastruktury; převážně se jedná o ornou půdu, louky a pastviny; zahrnuty jsou také drobné plochy krajinné zeleně

Přípustné využití:

- plochy orné půdy
- plochy speciálních kultur (sady, chmelnice apod.)
- protierozní opatření v lokalitách ohrožených erozí, protipovodňová opatření (poldry apod.)
- malé vodní plochy do 0,5 ha
- stavby, zařízení a jiná opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území - pastevectví, přístřešky pro dobytek apod.
- silnice, místní a účelové komunikace, cyklostezky, komunikace pro pěší
- cyklotrasy na stávajících komunikacích

- technická opatření a stavby, zlepšující podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra
- rozvodné inženýrské sítě a nezbytná zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- terénní úpravy v rozsahu nad 0,5 ha, narušující stávající krajinný reliéf
- stavby a zařízení, nesouvisející s nezbytnou obsluhou území

DS - dopravní infrastruktura

Hlavní využití:

- plochy, zařízení a objekty sloužící silniční dopravě

Přípustné využití:

- silnice, místní a účelové komunikace, cyklostezky a cyklotrasy, komunikace pro pěší
- odstavné pruhy a přilehlá parkovací stání, která nejsou samostatnými parkovišti
- parkoviště a odstavné plochy pro všechna silniční vozidla
- autobusové čekárny, sklady obslužné techniky (sekačky apod.)
- rozvodné inženýrské sítě a nezbytná zařízení technické infrastruktury

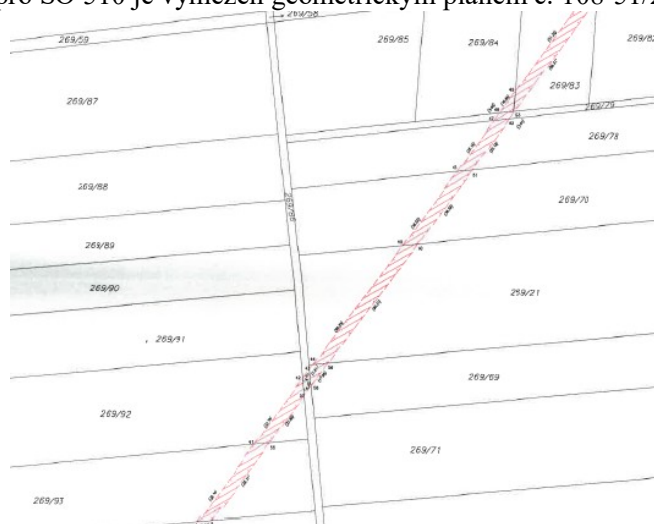
Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, nesouvisející se silniční dopravou

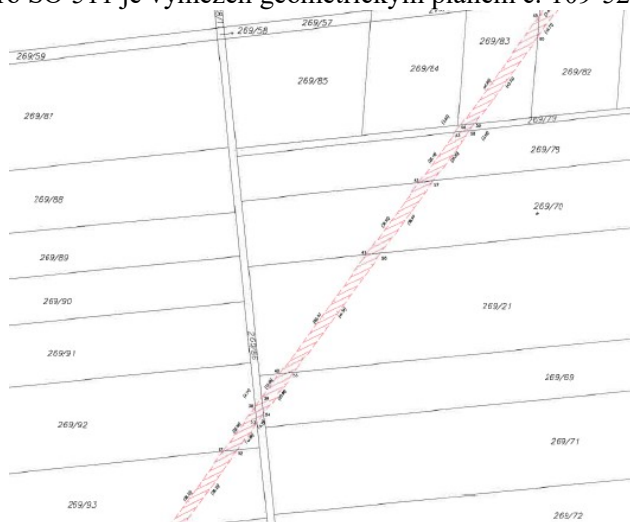
Rozsah věcného břemene je stanoven geometrickým plánem č. 108-51/2021, který ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr Ing. Daniel Janoušek dne 6.9.2021 pod č. 51/2021 a katastrální úřad potvrdil dne 10.9.2021 pod č. PGP-1780/2021-611, a geometrickým plánem č. 109-52/2021, který ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr Ing. Daniel Janoušek dne 24.8.2021 pod č. 52/2021 a katastrální úřad potvrdil dne 6.9.2021 pod č. PGP-1696/2021-611.

Věcná břemena budou zřízena v jižní třetině pozemku, přeložky plynovodu budou protínat pozemek šikmo.

Rozsah věcného břemene pro SO 510 je vymezen geometrickým plánem č. 108-51/2021, činí 21 m².



Rozsah věcného břemene pro SO 511 je vymezen geometrickým plánem č. 109-52/2021, činí 21 m².



Fotodokumentace



V souladu s ust. § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění se při ocenění pro účely stanovení náhrady nepřihlíží k zhodnocení nebo znehodnocení pozemku nebo stavby v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění, cena pozemku nebo stavby se určuje vždy podle skutečného stavu pozemku nebo stavby ke dni podání žádosti o vyvlastnění. V daném případě tedy ke dni 6.12.2021.

Obec Zámrsk má podle Malého lexikonu obcí ČR 749 obyvatel, nachází se severozápadně od Vysokého Mýta (obec s rozšířenou působností), s městem Vysoké Mýto přímo sousedí, obec je dostupná veřejnou autobusovou i železniční dopravou, obec má komplexní omezenou vybavenost (je zde pošta, obecní knihovna, zámek, hostinec, kulturní i sportovní zařízení, obchod, komunální služby). Má tři části. V obci je rozveden veřejný vodovod i veřejná kanalizace, obec je plynofikována.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníky pozemku parc. č. 269/86 jsou:

- Radka Benešová, Vraclav 32, 565 42 Vraclav, se spoluvl. podílem 1/23,
- Dagmar Děkanovská, Loubská 35/24, Děčín XIII-Loubí, 405 02 Děčín, se spoluvl. podílem 1/69,
- Květa Derková, Sídl. Střed 2582, 276 01 Mělník, se spoluvl. podílem 2/46,
- Marta Döpelheuer, Severní 1495/4, Děčín VI-Letná, 405 02 Děčín, se spoluvl. podílem 1/138,

- Olaf Dvořák, Nechvílova 1826/22, Chodov, 148 00 Praha 4, se spoluhl. podílem 1/46,
- Expedo real s.r.o., V Kasárnách 909, Litomyšlské Předměstí, 566 01 Vysoké Mýto, se spol. podílem 2/23,
- Antonín Hanzl, č. p. 2, Vraclav, se spoluhl. podílem 1/23,
- Jaroslav Hromádko, třída Edvarda Beneše 575/90, Třebeš, 500 12 Hradec Králové, se spol. podílem 1/69,
- Václav Hromádko, č. p. 105, Vraclav, se spoluhl. podílem 1/46,
- Anežka Hromádková, č. p. 105, Vraclav, se spoluhl. podílem 1/46,
- Lucie Hromádková, třída Edvarda Beneše 575/90, Třebeš, 500 12 Hradec Králové, se spol. podílem 1/69,
- Iveta Jůzová, Ležáků 673, Litomyšlské Předměstí, 566 01 Vysoké Mýto, se spoluhl. podílem 1/46,
- manželé Boris Kicov, Veronské nám. 337, Horní Měcholupy, 109 00 Praha 10, Jitka Vaňousová, Stradouň 14, 538 63 Stradouň, v SJM, se spoluhl. podílem 1/23,
- Božena Klementová, Hlavní 1202/80, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové, se spol. pod. 1/23,
- Ing. Jaroslav Kubík, Svatý Mikuláš 18, 565 42 Vraclav, se spoluhl. podílem 1/23,
- Miroslava Mlíková, Vraclav 106, 565 42 Vraclav, se spoluhl. podílem 1/23,
- František Novák, Vraclav 95, 565 42 Vraclav, se spoluhl. podílem 1/23,
- Eva Nováková, Městec 21, 538 63 Chroustovice, se spoluhl. podílem 1/23,
- OSEVA UNI, a.s., Na Bílé 1231, 56501 Choceň, se spoluhl. podílem 6/23,
- Jaroslav Pokorný, Českých bratří 484, Litomyšlské Předměstí, 566 01 Vysoké Mýto, se spol. podílem 1/69,
- Jaroslav Prokopenko, Svatý Mikuláš 21, 565 42 Vraclav, se spoluhl. podílem 1/23,
- Ing. Miroslav Stehno, Skořická 139, 338 43 Mirošov, se spoluhl. podílem 1/23,
- Miroslav Šimberský, Větrná 714, Litomyšlské Předměstí, 566 01 Vysoké Mýto, se spoluhl. podílem 2/46.

Vlastnictví je evidováno na listu vlastnictví č. 344 pro obec Zámorsk a k.ú. Janovičky u Zámorsku u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí.

Vlastnická práva nejsou k datu ocenění omezena žádným právem odpovídajícím věcnému břemenu ani žádným věcným právem.

3. Postup při ocenění

Podle ust. § 2 písm. a) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vyvlastnění) se vyvlastněním rozumí odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.

Podle ust. § 10 odst. 1 zákona o vyvlastnění náleží za vyvlastnění vyvlastňovanému náhrada

- a) ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim, nebo
- b) ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu, došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Podle ust. § 10 odst. 2 zákona o vyvlastnění náleží vyvlastňovanému kromě náhrad uvedených v odst. 1 též náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním. Náhrady podle odst. 1 a 2 se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění.

Podle ust. § 10 odst. 4 zákona o vyvlastnění musí být ocenění provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění, stanoví-li se náhrada na základě ocenění. V případě, že obvyklá cena pozemku nebo stavby by byla nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu.

Podle ust. § 10 odst. 4 zákona o vyvlastnění se pro účely stanovení náhrady cena pozemku nebo stavby určí vždy podle jejich skutečného stavu ke dni podání žádosti o vyvlastnění; přitom se nepřihledne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění. Obdobně se postupuje pro účely stanovení náhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Kromě náhrad uvedených v odstavci 1 náleží vyvlastňovanému též náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním.

Náhrady podle odstavců 1 a 2 se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění.

Stanoví-li se náhrada na základě ocenění, musí být ocenění provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění. V případě, že obvyklá cena pozemku nebo stavby by byla nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu.

Občanský zákoník používá pojem "věcná břemena" jako společný a nadřazený pojem pro služebnosti a reálná břemena, který dále nerozvíjí. Institut věcných břemen zajišťuje oprávněnému subjektu využití cizí věci. Hlavním znakem práva odpovídajícího věcnému břemenu je jeho opakující se nebo trvalý charakter. Není možný jednorázový výkon.

Věcná břemena jsou nyní upravena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v ustanoveních § 1257 – 1308, která respektují původní klasické rozřídění věcných břemen na služebnosti a reálná břemena.

Služebnost je právem věcným, zřízeným ve prospěch jiného, které zatěžuje věc vlastníka. Zřizuje se prioritně soukromoprávním jednáním a podstatou služebnosti je povinnost vlastníka určité věci ve prospěch jiného něco strpět (např. při právu průchodu – cesty – vlastník musí strpět chůzi dalších osob přes svůj „služebný“ pozemek) nebo něčeho se zdržet (např. vlastník pozemku nemůže vykonávat své vlastnické právo v rozsahu omezení). Vlastník služebné věci zůstává pasivní, což je charakteristickým znakem služebnosti (trpí výkon práva jinou osobou, nebo opomíjí výkon práva vlastního).

Se zřízením služebnosti mohou být spojena i další vedlejší plnění vlastníka služebné věci. Doplnění, že služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu, obsahuje § 1258 (povinnost udržovat služebnou věc v dobrém stavu, přispět za určitých okolností na údržbu věci apod.).

Nově připouští občanský zákoník výjimku ze zásady, že nikdo nemůže mít služebnost ke své vlastní věci. Upravuje tzv. vlastníkovu služebnost, tj. připouští pro vlastníka možnost zřídit na svém pozemku služebnost pro jiný svůj pozemek. Možnost zřízení vlastníkovy služebnosti má značný praktický význam pro předběžnou úpravu poměrů mezi jednotlivými pozemky, než některé z nich přejdou do cizích rukou. Následní vlastníci se tak vyhnou obtížím při úpravě těchto poměrů poté, co se zřízení již uskutečnilo.

Naproti tomu reálné břemeno je zvláštní institut věcných práv k věci cizí a spadá pod věcná břemena. Zavazuje vlastníka věci, aby ve prospěch jiné osoby něco dočasně aktivně konal nebo plnil (např. oprávněnému poskytoval část úrody, platil určitou rentu, poskytoval vodu ze své studny, apod.). Pokud nebude plněno ze strany vlastníka věci, přemění se toto právo z reálného břemene na právo na peněžitou náhradu, kterou lze vymáhat i výkonem rozhodnutí nebo exekucí na zatíženou nemovitou věc.

Sjednat reálné břemeno je možné jen k věci zapsané do veřejného seznamu a může být zřízeno pouze smlouvou (spornost vydržení tohoto práva). Reálné břemeno bývá časově omezeno (rozdíl od služebnosti k bydlení na dobu života, která se sjednává na dobu života oprávněného). Pokud časově omezeno není, musí být při jeho zřízení sjednána ve smlouvě vykupitelnost za přesně vymezených podmínek, na základě kterých se vlastník může vyvázat z povinnosti aktivního jednání vůči oprávněnému tím, že reálné břemeno vykoupí (vyplatí náhradu).

Představuje-li reálné břemeno opakované plnění, může být zadržena dávka nebo její náhrada požadována jak po osobě, za jejíhož vlastnického práva dávka dospěla, tak od přítomného vlastníka, ale jen z věci zatížené reálným břemenem, budou-li splatné a došlo-li k převodu zatížené věci.

Vlastník zatížené věci (povinný z reálného břemene) se musí zdržet všeho, čím by se věc zhoršila ke škodě osoby oprávněné z reálného břemene.

Reálné břemeno zaniká ze stejných důvodů a obdobným způsobem jako služebnosti.

Služebnost se nabývá

- smlouvou,
- pořízením pro případ smrti,

- vydržením,
- na základě zákona,
- rozhodnutím orgánu veřejné moci (soudu, správního úřadu).

Občanský zákoník rozšířil zatížení služebností na všechny věci. Služebnosti mají široké vymezení a nejsou vázány pouze na věc nemovitou. Smlouva o zřízení služebnosti nemusí mít vždy písemnou formu (§ 1257 odst. 1; § 1262 odst. 2), kterou vyžaduje pouze zřízení služebnosti k věci nemovité (§ 560).

Služebnost zřízená k věci zapsané ve veřejném seznamu (např. katastr nemovitostí) vzniká zápisem do takového seznamu. Zřizovací právní jednání musí proto mít písemnou formu, jejíž povinnou součástí je geometrický plán.

Služebnost k věcem nezapsaným do veřejného seznamu vzniká účinností smlouvy.

Oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena.

Služebnost nelze rozšiřovat nad rámec jejího určení ve smlouvě.

Není-li určena míra služebnosti, rozhoduje potřeba panujícího pozemku. Služebnost se nemění změnou v rozsahu služebné nebo panující věci, ani změnou hospodaření na panujícím pozemku.

Služebnost může být pozemková či osobní. Pozemkovou služebnost nelze spojit s jiným panujícím pozemkem.

Osobní služebnost nelze převést na jinou osobu.

Mezi pozemkové služebnosti patří i služebnost inženýrské sítě - § 1267 občanského zákoníku.

Služebnost inženýrské sítě zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat. Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě. Tato služebnost zahrnuje právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku také potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, je-li to výslovně ujednáno.

Oprávněná osoba zpřístupní vlastníku pozemku dokumentaci inženýrské sítě v ujednaném rozsahu, popřípadě v rozsahu nutném k ochraně jeho oprávněných zájmů.

Nesnese-li záležitost při náhlém poškození inženýrské sítě odkladu, obstará její opravu oprávněná osoba i bez předchozího projednání; dotčeným osobám však neprodleně oznámí provádění opravy, její místo označí a zabezpečí. Po skončení prací uvede služební pozemek na vlastní náklad do předešlého stavu a nahradí škodu způsobenou provedením prací (§ 1268).

Služebnost zaniká

- trvalou změnou, pro kterou služební věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě (zánikem věci, zánikem užitné hodnoty věci),
- dohodnou-li se strany o zrušení služebnosti zapsané ve veřejném seznamu, zanikne služebnost výmazem z veřejného seznamu.

Zákon o oceňování majetku upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.

Zákon o oceňování majetku se použije vždy v případech, odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a nepatří pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Cenou zjištěnou se podle § 2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku rozumí "cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena". Určení zjištěné ceny musí být provedeno

postupem upraveným zákonem o oceňování majetku a jeho prováděcím předpisem (tzv. oceňovací vyhláškou) ve znění ke dni ocenění, přičemž od tohoto postupu není možné se odchýlit.

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění ke dni ocenění a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, 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., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb. (oceňovací vyhláška).

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška. Určuje se výhradně porovnaním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

Klíčové je také časové období, v němž jsou hledány cenové údaje. Dle ministerstva financí musí být časový úsek přiměřený. Zpravidla by neměly být použity cenové údaje starší cca 12 měsíců (jeden rok) v případě existence dostatečného množství cenových údajů.

Dále je třeba dle vymezení obvyklé ceny vyloučit prodeje, do kterých se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry či zvláštní obliba. Kupní cena totiž (bez dalšího) ještě nevypovídá o obvyklé ceně převáděné nemovité věci: kupní smlouva může vyjadřovat i tzv. cenu zvláštní obliby, která se tak může značně odchylovat od obvyklé ceny nemovité věci, případně kupní cena může zohledňovat i jiné aspekty spoluurčující její výši, a může tak být oproti ceně obvyklé nižší anebo naopak vyšší. Příkladem mimořádné ceny je výkup pozemků státem pro výstavbu dopravní infrastruktury za osminásobek jejich obvyklých cen či státními podniky Povodí při výstavbě velkých vodních nádrží, neboť v těchto případech jsou ceny značně navýšeny, aby bylo možné se s vlastníky pozemků hladce dohodnout a mohla proběhnout výstavba veřejně prospěšné stavby.

Pro porovnání používám variantu porovnání přímého.

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

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

V souladu s ustanovením § 3b, odst. 2 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů, znalecký posudek, který je podkladem pro navržení výše kupní ceny v návrhu kupní smlouvy, stanoví cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby (dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), včetně všech jejich součástí a příslušenství. Ocenění se provede podle oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů) a cena pozemku nebo stavby se ve znaleckém posudku určí vždy podle jejich skutečného stavu ke dni určení ceny ve znaleckém posudku; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s tím, že jsou určeny k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury. Při ocenění se rovněž nepřihlédne k navýšení obvyklé ceny jiného pozemku nebo stavby koeficienty podle odstavce 1.

V souladu s ustanovením § 39a oceňovací vyhlášky (vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb.) se cena věcného břemene určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítu oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti.

U všech služebností je sjednán jejich obsah, tj. jsou vymezena práva a povinnosti stran. Je třeba zohlednit rozsah služebností, kterým se rozumí plocha pozemku či stavby zatížená služebností. Rozsah služebností je zpravidla dán geometrickým plánem.

Mírou služebností se rozumí způsob, frekvence a intenzita využití cizí věci.

Některé služebnosti jsou zřizovány za účelem uskutečnění stavby, jejíž bezpečný provoz je zabezpečen mj. ochranným či bezpečnostním pásmem - např. i u veřejné komunikační sítě. V ochranných pásmech vlastník pozemku (zpravidla bývá shodný s povinným ze služebností), nesmí provádět stejné činnosti, kterých se vzdal při zřízení služebností. S výkonem oprávnění ze služebností inženýrské sítě souvisejí i další oprávnění - např. vstup na cizí pozemky, právo uloženou síť udržovat a opravovat, právo oklešťování porostů apod. Jedná se o veřejnoprávní omezení.

Energetické stavby zahrnují celou řadu elektrických rozvodů, plynovodů, ropovodů, teplovodů, zásobníků podzemních i nadzemních, regulačních zařízení atd. K nim se váže zřízení ochranných pásem spolu s řadou omezení vlastníků nemovitých věcí, na kterých se energetické stavby nacházejí.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovité věci je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

Posudek

Prohlašuji, že jsem neshledala žádné důvody, které by mi ve smyslu ust. § 18 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, bránily ve vypracování tohoto znaleckého posudku.

Obec: Zámorsk
Katastrální území: 790931, JANOVIČKY U ZÁMRSKU

V souladu s ustanovením § 39a oceňovací vyhlášky se cena věcného břemene se určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Je-li věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou, cena věcného břemene, s výjimkou zjednodušeného ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, se určí podle vzorce

$$CB_N = \frac{ru_0}{p},$$

kde

CB_N cena věcného břemene zřízeného na dobu neurčitou v Kč,
 ru_0 roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2,
 p míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

Roční užitek oprávněného z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene, podle vzorce

$$ru_0 = \sum_{i=1}^n (ru_i \times ko_i),$$

kde

ru_0 roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč,
 ru_i dílčí roční užitek oprávněného z věcného břemene z nemovité věci nebo její části zatížené věcným břemenem v Kč, který se obvykle zjistí pro ocenění služebnosti pozemkové s výjimkou věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, nebo užívacího práva, popřípadě obdobného práva z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný; obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených službami ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč; u věcného břemene pro technickou infrastrukturu a pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, se vychází při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky; od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný,
 i pořadové číslo dílčího ročního užítku plynoucího z věcného břemene,
 n počet dílčích ročních užítků plynoucích z věcného břemene,
 ko_i koeficient míry užítku, který zohledňuje podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užítku plynoucím z nemovité věci vlastníkovi a míru omezení vlastníka věci, vyjadřuje způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným. Koeficient míry užítku se určuje podle účelu užívání zatížené nemovité věci věcným břemenem oprávněným. Pokud se jedná o věcné břemeno pro technickou

infrastrukturu, a to na dobu neurčitou, určí se hodnota koeficientu podle tabulky č. 2 přílohy č. 22a k této vyhlášce.

V daném případě nelze použít zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu, protože podzemní vedení není vedeno v silničním pozemku, ani v pomocném silničním pozemku.

Ocenění

Služebnost inženýrské sítě zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místních zvyklostí (§ 1258 občanského zákoníku).

Právo vstupu na služební pozemek za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě

Toto právo by mělo být zakotveno ve smluvním ujednání. Pokud takové ujednání ve smlouvě chybí, může dojít ke dvěma možnostem:

- *Inženýrské sítě v soukromoprávním režimu – zde by bylo třeba postupovat soukromoprávní cestou a ze strany provozovatele sítě by bylo třeba se obrátit na soud (§1267/1, 2 občanského zákoníku).*
- *Uložení inženýrské sítě podle veřejnoprávních předpisů – zde je opora pro tvrzení, že toto právo je součástí služebnosti. Veřejnoprávní předpisy umožňují vstup na pozemky a případně i další oprávnění, přičemž zakotvují i právo k náhradě škody a upravují postup pro uplatnění tohoto práva.*

Právo mít na služebném pozemku obslužné zařízení

Pro tato zařízení vyžaduje zákon zvláštní smluvní ujednání stejně jako v případě sjednávání dalších práv k této služebnosti. Po obsahové stránce smlouvy je požadována především naprostá určitost ujednání včetně pořízení geometrického plánu. Formální stránkou je závazná písemná forma a uložení těchto listin do sbírky listin v katastru nemovitostí.

Stanovení ročního užítku

Míru omezení vlastnického práva a míru využitelnosti pozemku ovlivňuje umístění energetické stavby. Platí, že větší omezení je dáno nadzemním umístěním stavby, menší, je-li stavba (např. plynovod) pod zemí (možnost i uložení v chráničce).

Zjištění ročního užítku se váže k té části pozemku, u které omezení vlastnického práva vyplývá z popisu služebnosti ve smlouvě, případně přímo v příslušném zákoně.

Stanovení ročního užítku

Jde-li o stavební pozemek, stanoví se roční užitek ve výši obvyklého nájemného za srovnatelné pozemky.

Jde-li o zemědělský pozemek, stanoví se roční užitek ve výši obvyklého nájemného za srovnatelné pozemky.

Jde-li o lesní pozemek, je roční užitek stanoven obdobně, pokud se neuplatní vyhláška č. 55/1999 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na lesích.

Obvyklé nájemné se podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4 – 8 % podílu z její obvyklé ceny. Použitý procentní 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 %.

Pokud nelze zjistit obvyklé nájemné z pozemků (chybí informace o pronájmu), použije se simulované nájemné.

Simulované nájemné lze určit z ceny pozemku podle odpovídajícího podílu

- a) v úrovni obvyklé ceny,
- b) uvedené v cenové mapě stavebních pozemků obce, jde-li o stavební pozemek,
- c) určené podle cenového předpisu (zákon č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhláška v aktuálním znění).

V souvislosti se stavbou inženýrské sítě na daném pozemku mohou být zřízeny služebnosti i na jiných pozemcích s jinými vlastníky.

Pozemek, na kterém bude zřízeno věcné břemeno, je situován v nezastavěném území, nenavazuje na souvisle zastavěné území obce, je veřejně přístupný. Pozemek je součástí zceleného lánu, zemědělsky obhospodařovaného společností Zevas Vraclav a.s., IČ 64829219, se sídlem Vraclav 169, 565 42. Pozemek je ve spoluvlastnictví 24 oprávněných subjektů. Vlastnická práva nejsou omezena věcným břemenem ani žádným jiným věcným právem.

Obvyklou cenu zemědělských pozemků zvyšuje např. poloha pozemků poblíž větších měst, nadprůměrná produkční schopnost, situování v lokalitě s vysokou konkurencí mezi kupujícími, možnost jiného než zemědělského využití. Cenu naopak snižuje např. skutečnost, že pozemky jsou zemědělsky nevyužívané, že jsou evidovány v druhu trvalé travní porosty, že se jedná o pozemky velmi drobné nebo špatně přístupné, znehodnocené (eroze, znečištění atd.), s nevýhodnou pachtovní smlouvou. Cena může být také nižší při prodeji menšinového spoluvlastnického podílu.

Oceňovaný pozemek má kód BPEJ 3.19.01 a 3.51.11. Bonitované půdně ekologické jednotky vyjadřují hlavní půdní a klimatické podmínky, jež mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení. První číslice kódu BPEJ značí příslušnost ke klimatickému regionu, druhá a třetí číslice vymezuje příslušnost k určité hlavní půdní jednotce (dále jen HPJ), čtvrtá číslice stanoví kombinaci svažitosti a expozice pozemku ke světovým stranám a pátá číslice určuje kombinaci hloubky půdního profilu a jeho skeletovitosti.

První číslice - 3 - znamená klimatický region teplý a mírně vlhký.

HPJ 19 znamená, že se jedná o pararendziny modální, kambické i vyluhované na opukách a tvrdých slínovcích nebo vápnitých svahových hlínách, ojediněle i kambizemě modální na zahliněném šterkopísku, včetně slabě oglejených variet, středně těžké až s těžkou spodinou, slabě až středně skeletovité, s dobrým vláhovým režimem až krátkodobě převlhčené. Představuje méně než 1 % výměry.

HPJ 51 znamená, že se jedná o kambizemě oglejené, pseudogleje modální, kambizemě glejové, regozemě glejové na zahliněných šterkopíscích, terasách a morénách, zrnitostně lehké nebo středně těžké lehčí, bez skeletu až středně skeletovité, s nepravidelným vodním režimem závislým na srážkách. Představuje více než 99 % výměry.

Pozemek je rovinný až mírně sklonitý, bez skeletu či se slabou skeletovostí, a s hlubokým až středně hlubokým půdním profilem.

Pozemek s BPEJ 3.19.01 je zařazen do III. třídy ochrany zemědělské půdy. Půdy zařazené do III. třídy ochrany zemědělského půdního fondu jsou půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, územním plánováním je možné je využít pro výstavbu.

Pozemek s BPEJ 3.51.11 je zařazen do IV. třídy ochrany zemědělské půdy. Půdy zařazené do IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu jsou půdy s podprůměrnou produkční schopností a s jen omezenou ochranou, územním plánováním je možné je využít pro výstavbu.

Z důvodu zjištění optimální výše ročního užítku byla určena cena pozemku parc. č. 269/86 v katastrálním území Janovičky u Zámrsku podle platného cenového předpisu i cena obvyklá:

I.

Výpočet ceny pozemku parc. č. 269/86 v katastrálním území Janovičky u Zámrsku podle platného cenového předpisu (podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 337/2022 Sb.):

Pozemek - § 6 vyhlášky (zemědělské pozemky)

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků (příloha č. 5)

Obce s 10–25 tisíci obyvateli – území sousedních

				+ 60 %		
obcí				+ 60 %		× 1,600
Úprava celkem				Zákl. cena [Kč/m ²]		
Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	základní	upravená	Cena [Kč]
269/86	orná půda	31901	4	11,96	19,1360	76,54
		35111	705	6,48	10,3680	7 309,44
Součet			709			7 385,98
Pozemek – zjištěná cena						7 385,98 Kč
Jednotková zjištěná cena						10,42 Kč

II.

Určení ceny obvyklé:

Při návrhu obvyklé ceny vycházím ze skutečně zrealizovaných prodejů zemědělských pozemků v obci Zámrska a sousedních obcích v uplynulých 12 měsících. Bylo porovnáno 12 kupních smluv, žádný vzorek jsem nevyloučila. Všechny kupní smlouvy jsou založeny u znalce.

Při analýze získaných dat jsou realizované ceny porovnatelných nemovitých věcí upraveny hodnotami korekcí zvolených cenotvorných faktorů. Dále je určena základní jednotka včetně faktorů (parametrů): základní jednotkou byla zvolena výměra pozemku a za faktory (parametry) byly zvoleny ty, které se významně podílí na ceně nemovité věci:

P1 - lokalita

P2 - velikost

P3 - další vlivy

P4 - časové hledisko

Hodnocení je následně prováděno ve vztahu k oceňované nemovité věci, kdy oceňovaná nemovitá věc má hodnotu parametrů jedna.

Porovnání:

1. Pozemek parc. č. 256/14 v k.ú. Janovičky u Zámrsku o výměře 5 075 m² - prodej spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 vzhledem k celku, kupovaná výměra 2 537,50 m²

Vkladové řízení sp.zn. V-4969/2022-611, právní účinky 23.5.2022 (kupní cena 63 440 Kč)

P1 - bez úpravy (poloha shodná) - 1,00

P2 - bez úpravy (v daném případě nemá velikost na cenu vliv) - 1,00

P3 - bez úpravy (prodej pouze zemědělského pozemku) - 1,00

P4 - prodej v 05/2022 (HB index 05/2022 - 01/2023) - nárůst ceny o 15 % - 1,15

celková korekce - 1,15

jednotková cena - 25 Kč/m²

jednotková cena upravená korekcí - 29 Kč/m²

2. Pozemky parc. č. 2137 a 2545 v k.ú. Vraclav o celkové výměře 12 300 m²

Vkladové řízení sp.zn. V-5517/2022-611, právní účinky 6.6.2022 (kupní cena 500 000 Kč)

P1 - bez úpravy (poloha srovnatelná) - 1,00

P2 - bez úpravy (v daném případě nemá velikost na cenu vliv) - 1,00

P3 - bez úpravy (prodej pouze zemědělských pozemků) - 1,00

P4 - prodej v 06/2022 (HB index 06/2022 - 01/2023) - nárůst ceny o 15 % - 1,15

celková korekce - 1,15

jednotková cena - 40,65 Kč/m²

jednotková cena upravená korekcí - 47 Kč/m²

3. Pozemky parc. č. 186/74, 186/132, 186/133, 186/201, 186/219, 186/243 a 197/85 v k.ú. Zámrska o celkové výměře 9 306 m²

Vkladové řízení sp.zn. V-5601/2022-611, právní účinky 8.6.2022 (kupní cena 323 000 Kč)

P1 - bez úpravy (poloha srovnatelná) - 1,00

P2 - bez úpravy (v daném případě nemá velikost na cenu vliv) - 1,00

P3 - prodej dvou pozemků evidovaných v druhu vodní plocha, o výměře menší než 3 % vzhledem k celkové výměře) - 0,99

P4 - prodej v 06/2022 (HB index 06/2022 - 01/2023) - nárůst ceny o 15 % - 1,15

celková korekce - 1,14

jednotková cena - 34,71 Kč/m²

jednotková cena upravená korekcí - 40 Kč/m²

4. Pozemek parc. č. 2103 v k.ú. Vraclav o výměře 603 m²

Vkladové řízení sp.zn. V-7826/2022-611, právní účinky 18.8.2022 (kupní cena 29 849 Kč)

P1 - bez úpravy (poloha srovnatelná) - 1,00

P2 - bez úpravy (v daném případě nemá velikost na cenu vliv) - 1,00

P3 - bez úpravy (prodej pouze zemědělského pozemku) - 1,00

P4 - prodej v 08/2022 (HB index 08/2022 - 01/2023) - nárůst ceny o 10 % - 1,10

celková korekce - 1,10

jednotková cena - 49,50 Kč/m²

jednotková cena upravená korekcí - 54 Kč/m²

5. Pozemek parc. č. 297/7 v k.ú. Zámrsk o výměře 251 m²

Vkladové řízení sp.zn. V-7947/2022-611, právní účinky 23.8.2022 (kupní cena 5 770 Kč)

P1 - bez úpravy (poloha srovnatelná) - 1,00

P2 - bez úpravy (v daném případě nemá velikost na cenu vliv) - 1,00

P3 - bez úpravy (prodej pouze zemědělského pozemku) - 1,00

P4 - prodej v 08/2022 (HB index 08/2022 - 01/2023) - nárůst ceny o 10 % - 1,10

celková korekce - 1,10

jednotková cena - 22,99 Kč/m²

jednotková cena upravená korekcí - 25 Kč/m²

6. Pozemky parc. č. 2475, 2481, 2611, 2612, 2614/1 a 2614/2 v k.ú. Vraclav o celkové výměře 15 123 m² - prodej spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/8 vzhledem k celku, kupovaná výměra 1 890,38 m²

Vkladové řízení sp.zn. V-8760/2022-611, právní účinky 19.9.2022 (kupní cena 56 700 Kč)

P1 - bez úpravy (poloha srovnatelná) - 1,00

P2 - bez úpravy (v daném případě nemá velikost na cenu vliv) - 1,00

P3 - bez úpravy (prodej pouze zemědělských pozemků) - 1,00

P4 - prodej před 3 měsíci - 1,00

celková korekce - 1,00

jednotková cena - 29,99 Kč/m²

jednotková cena upravená korekcí - 25 Kč/m²

7. Pozemky parc. č. 315, 316, 319/2, 321, 331/11, 331/12, 376 a 528 v k.ú. Zámrsk, pozemek parc. č. 182/126 v k.ú. Radhošť, pozemky parc. č. 35/9, 35/18 a 36/44 v k.ú. Janovičky u Zámrsku o celkové výměře 44 116 m² -

prodej spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/8 vzhledem k celku, kupovaná výměra 5 514,38 m²

Vkladové řízení sp.zn. V-9857/2022-611, právní účinky 24.10.2022 (kupní cena 154 000 Kč)

P1 - bez úpravy (poloha srovnatelná) - 1,00

P2 - bez úpravy (v daném případě nemá velikost na cenu vliv) - 1,00

P3 - prodej jednoho pozemku evidovaného v druhu vodní plocha, o výměře menší než 0,2 % vzhledem k celkové výměře) - 0,99

P4 - prodej v 10/2022 (HB index 10/2022 - 01/2023) - nárůst ceny o 5 % - 1,05

celková korekce - 1,04

jednotková cena - 27,93 Kč/m²

jednotková cena upravená korekcí - 29 Kč/m²

8. Pozemky parc. č. 2475, 2481, 2611, 2612, 2614/1 a 2614/2 v k.ú. Vraclav o celkové výměře 15 123 m² - prodej spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/8 vzhledem k celku, kupovaná výměra 1 890,38 m²

Vkladové řízení sp.zn. V-10219/2022-611, právní účinky 8.11.2022 (kupní cena 66 164 Kč)

P1 - bez úpravy - 1,00

P2 - bez úpravy (v daném případě nemá velikost na cenu vliv) - 1,00

P3 - bez úpravy (prodej pouze zemědělských pozemků) - 1,00

P4 - bez úpravy (prodej před 2 měsíci) - 1,00

celková korekce - 1,00

jednotková cena - 35 Kč/m²
 jednotková cena upravená korekcí - 35 Kč/m²

9. Pozemky parc. č. 464/44, 780/49 a 780/79 v k.ú. Stradouň o výměře 583 m²
 Vkladové řízení sp.zn. V-10657/2022-611, právní účinky 23.11.2022 (kupní cena 95 600 Kč - pro porovnání ale uvažují osminu této ceny, kupujícím bylo ŘSD)
 P1 - bez úpravy (poloha srovnatelná) - 1,00
 P2 - bez úpravy (v daném případě nemá velikost na cenu vliv) - 1,00
 P3 - bez úpravy (prodej pouze zemědělských pozemků) - 1,00
 P4 - bez úpravy (prodej před 2 měsíci) - 1,00
 celková korekce - 1,00
 jednotková cena - 41,00 Kč/m²
 jednotková cena upravená korekcí - 41 Kč/m²

10. Pozemek parc. č. 1110/50 v k.ú. Vraclav o výměře 318 m²
 Vkladové řízení sp.zn. V-10664/2022-611, právní účinky 23.11.2022 (kupní cena 104 320 Kč - pro porovnání ale uvažují osminu této ceny, kupujícím bylo ŘSD)
 P1 - bez úpravy (poloha srovnatelná) - 1,00
 P2 - bez úpravy (v daném případě nemá velikost na cenu vliv) - 1,00
 P3 - bez úpravy (prodej pouze zemědělského pozemku) - 1,00
 P4 - bez úpravy (prodej před 2 měsíci) - 1,00
 celková korekce - 1,00
 jednotková cena - 41,00 Kč/m²
 jednotková cena upravená korekcí - 41 Kč/m²

11. Pozemek parc. č. 768 v k.ú. Zámorsk o výměře 2 665 m² - prodej spoluvlastnického podílu ve výši id. 4/10
 vzhledem k celku, kupovaná výměra 1 066 m²
 Vkladové řízení sp.zn. V-10726/2022-611, právní účinky 24.11.2022 (kupní cena 29 900 Kč)
 P1 - bez úpravy (poloha srovnatelná) - 1,00
 P2 - bez úpravy (v daném případě nemá velikost na cenu vliv) - 1,00
 P3 - bez úpravy (prodej pouze zemědělského pozemku) - 1,00
 P4 - bez úpravy (prodej před 2 měsíci) - 1,00
 celková korekce - 1,00
 jednotková cena - 28,05 Kč/m²
 jednotková cena upravená korekcí - 28 Kč/m²

12. Pozemky parc. č. 1110/6, 1110/10, 1110/29 v k.ú. Vraclav o výměře 1 489 m²
 Vkladové řízení sp.zn. V-106/2023-611, právní účinky 5.1.2023 (kupní cena 488 400 Kč - pro porovnání ale uvažují osminu této ceny, kupujícím bylo ŘSD)
 P1 - bez úpravy (poloha srovnatelná) - 1,00
 P2 - bez úpravy (v daném případě nemá velikost na cenu vliv) - 1,00
 P3 - bez úpravy (prodej pouze zemědělských pozemků) - 1,00
 P4 - bez úpravy (prodej před 2 měsíci) - 1,00
 celková korekce - 1,00
 jednotková cena - 41,00 Kč/m²
 jednotková cena upravená korekcí - 41 Kč/m²

č.	cena zaplacená	cena po objektivizaci
1	25 Kč/m ²	29 Kč/m ²
2	41 Kč/m ²	47 Kč/m ²
3	35 Kč/m ²	40 Kč/m ²

4	49 Kč/m ²	54 Kč/m ²
5	23 Kč/m ²	25 Kč/m ²
6	30 Kč/m ²	32 Kč/m ²
7	28 Kč/m ²	29 Kč/m ²
8	35 Kč/m ²	35 Kč/m ²
9	41 Kč/m ²	41 Kč/m ²
10	41 Kč/m ²	41 Kč/m ²
11	28 Kč/m ²	28 Kč/m ²
12	41 Kč/m ²	41 Kč/m ²

minimální hodnota	25 Kč/m ² (případ č. 5)
maximální hodnota	54 Kč/m ² (případ č. 4)
průměrná hodnota	37 Kč/m ²
největší četnost	40 - 47 Kč/m ²
navržená jednotková cena	41 Kč/m ²
výměra	709 m ²
cena pozemku	29 069 Kč
709 m ² × 41 Kč/m ²	

Komentář: Jedná se o podobné pozemky ve srovnatelných lokalitách. Výsledná jednotková cena byla zvolena v úrovni největší četnosti upravených jednotkových cen s ohledem na kvalitu půdy.

Stanovení ročního užitku

a)

Na základě obdržené informace od Marie Schejbalové ze společnosti Zevas Vraclav a.s., která zemědělsky obhospodařuje pozemek parc. č. 269/86, jsou uzavřeny pachtovní smlouvy s některými spoluvlastníky. Pachtovné činí 0,20, resp. 0,30 Kč/m² (2,7 %, resp. 4 % z průměrné ceny zemědělského pozemku pro k.ú. Janovičky u Zámrsku dle vyhlášky č. 356/2022 Sb. (vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů, tj. 2,7 % z ceny 7,46 Kč/m², tj. 0,20 Kč/m², resp. 4 % z ceny 7,46 Kč/m², tj. 0,30 Kč/m²).

Obdržené pachtovní smlouvy jsou založeny u znalce.

V daném případě lze považovat nájemné ve výši 0,20 - 0,30 Kč/m² za místně obvyklé nájemné.

b)

Simulované nájemné z ceny určené podle cenového předpisu (zákon č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhláška v aktuálním znění) činí 0,21 - 0,42 Kč/m² (2 - 4 % z ceny 10,42 Kč/m²).

c)

Simulované nájemné z ceny obvyklé činí 0,82 - 1,64 Kč/m² (2 - 4 % z ceny 41 Kč/m²).

V daném případě roční užitek uvažuji v maximální možné výši uvedeného nájemného, tj. ve výši 4 % z ceny obvyklé.

V daném případě koeficient míry užitku a míry omezení vlastníka nemovité věci je 1,00 (podzemní vedení – plynovod o tlaku nad 40 bar /*vysokotlaký plynovod*/ – zemědělský pozemek), míra kapitalizace je 10 % (nezastavěný pozemek, který není v jednotném funkčním celku, zatížený věcným břemenem).

Pozemek parc. č. 269/86 – § 39a

Název	Roční užitek (ru _i) [Kč]	Koeficient míry užítku (ko _i)	
dle GP 108-51/2021 (pro SO 510)	21×1,64 = 34,44	1,000	
dle GP 109-52/2021 (pro SO 511)	21×1,64 = 34,44	1,000	
Roční užitek z břemene	$ru_o = \sum_i (ru_i \times ko_i)$	=	68,88 Kč
Věcné břemeno je zřízeno na dobu neurčitou			
Míra kapitalizace	u	=	10,00 %
Míra kapitalizace setinná	p = u / 100 %	=	0,1000
Hodnota věcných břemen	$CB_U = \frac{ru_o}{p}$	=	688,80 Kč

Hodnota věcných břemen pro jednotlivé spoluvlastnické podíly:

Oprávněný subjekt	Podíl	Hodnota věcných břemen	Po zaokrouhlení
Radka Benešová	1/23	29,95 Kč	30 Kč
Dagmar Děkanovská	1/69	9,98 Kč	10 Kč
Květa Derková	2/46	29,95 Kč	30 Kč
Marta Döpelheuer	1/138	4,99 Kč	5 Kč
Olaf Dvořák	1/46	14,97 Kč	15 Kč
Expedo real s.r.o.	2/23	59,90 Kč	60 Kč
Antonín Hanzl	1/23	29,95 Kč	30 Kč
Jaroslav Hromádko	1/69	9,98 Kč	
Václav Hromádko	1/46	14,97 Kč	15 Kč
Anežka Hromádková	1/46	14,97 Kč	15 Kč
Lucie Hromádková	1/69	9,98 Kč	10 Kč
Iveta Jůzová	1/46	14,97 Kč	15 Kč
manželé Boris Kicov a Jitka Vaňousová	1/23	29,95 Kč	30 Kč
Božena Klementová	1/23	29,95 Kč	30 Kč
Ing. Jaroslav Kubík	1/23	29,95 Kč	30 Kč
Miroslava Mlíková	1/23	29,95 Kč	30 Kč
František Novák	1/23	29,95 Kč	30 Kč
Eva Nováková	1/46	14,97 Kč	15 Kč
OSEVA UNI, a.s.	6/23	179,69 Kč	180 Kč
Jaroslav Pokorný	1/69	9,98 Kč	10 Kč
Jaroslav Prokopenko	1/23	29,95 Kč	30 Kč
Ing. Miroslav Stehno	1/23	29,95 Kč	30 Kč
Miroslav Šimberský	2/46	29,95 Kč	30 Kč

Majetková újma povinných:

Umístěním plynárenského zařízení do zemědělského pozemku nemůže ani dojít ke znehodnocení (degradaci) půdy, poklesu produkčních schopností půdy či poklesu její hodnoty, ke kterému může dojít nevhodným užíváním zemědělského pozemku, projevujícím se úbytkem humusu v půdě, acidifikací půdy, utužení půdy či kontaminací půdy. Pozemek bude možné po zřízení části stavebního objektu SO 510 - Přeložka VTL plynovodu DN 500 a části stavebního objektu SO 510 - Přeložka VTL plynovodu DN 350 využívat i nadále bez významnějšího omezení k zemědělskému hospodaření. Celkový rozsah věcných břemen v zemědělském pozemku je 42 m², což představuje méně než 6 % výměry pozemku (709 m²).

K majetkové újme povinných tedy nedochází, resp. je zanedbatelná.

Odůvodnění

Podle ustanovení § 10 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů, za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada

- ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim, nebo
- ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu, došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Kromě náhrad uvedených v odstavci 1 náleží vyvlastňovanému též náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním.

Náhrady podle odstavců 1 a 2 se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění.

Stanoví-li se náhrada na základě ocenění, musí být ocenění provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění. V případě, že obvyklá cena pozemku nebo stavby by byla nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu.

Cena pozemku nebo stavby se pro účely stanovení náhrady určí vždy podle jejich skutečného stavu ke dni podání žádosti o vyvlastnění; přitom se nepřihlídně k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění. Obdobně se postupuje pro účely stanovení náhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Cena věcného břemene byla na základě výše uvedeného určena v souladu s ust. § 39a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, 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., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb. (oceňovací vyhlášky), tj. v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného - věcné břemeno bude zřízeno na dobu neurčitou.

Roční užitek byl stanoven ve výši simulovaného nájemného odpovídajícího 4 % ceny obvyklé pozemku parc. č. 269/86 v k.ú. Janovičky u Zámrsku. Pro určení obvyklé ceny pozemků jsem použila pro porovnání údaje ze skutečně zrealizovaných převodů pozemků v obci Zámrsk a sousedních obcích. Posoudila jsem 10 kupních smluv, kterými byly převáděny zemědělské pozemky. Jeden vzorek byl vyloučen z důvodu výrazně nízké jednotkové ceny a jeden vzorek byl vyloučen z důvodu, že nebyly převáděny jen zemědělské pozemky, ale i pozemky ostatní plochy. V daném případě existuje dostatečné množství vzorků pro porovnání, proto cena pozemku mohla být navržena na základě přímého porovnání. Při analýze získaných dat byly realizované ceny porovnatelných nemovitých věcí upraveny hodnotami korekcí zvolených cenotvorných faktorů. Základní jednotkou byla zvolena výměra pozemku a za faktory (parametry) byly zvoleny ty, které se významně podílí na ceně nemovité věci. Hodnocení bylo následně prováděno ve vztahu k oceňované nemovité věci, kdy oceňovaná nemovitá věc měla hodnotu parametrů jedna.

Index vývoje cen nemovitých věcí je v České republice sledován např. Hypoteční bankou tzv. HB indexem (více na www.hypotecnibanka.cz). Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitých věcí v České republice v dubnu roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitých věcí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitých věcí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky, člena skupiny ČSOB. Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitých věcí k 1. lednu 2010, jeho hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé

kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu. HB INDEX společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka každé čtvrtletí na svých webových stránkách.

Jak vyplývá ze zprávy zveřejněné 21.11.2022 se cenový růst zpomalil i u pozemků. Avšak poptávka zde oproti bytům a rodinným domům neklesla. Nabídku brzdí zastaralé územní plány, rostoucí náklady na zasíťování a zvyšující se poplatky spojené s odvody do obecního rozpočtu. S rostoucí cenou roste zájem o pozemky v lokalitách vzdálenějších od okrajů velkých měst. Projevuje se i zájem i o nestavební pozemky s možností postavit mobilheim.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q3/2021	5,1	215,9	
Q4/2021	5,7	228,2	
Q1/2022	5,6	240,9	23,6%
Q2/2022	5,7	254,6	
Q3/2022	4,8	266,8	

Pozemek parc. č. 269/86 v katastrálním území Janovičky u Zámrsku o výměře 709 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu orná půda. Jedná se o rovinný pozemek, veřejně přístupný, s vegetačním povrchem, pozemek je bez staveb, není přístupný ze zpevněné či nezpevněné komunikace. Je součástí zceleného lánu a je zemědělsky obhospodařován, a to společností ZEVAS Vraclav a.s., IČ 64829219, se sídlem Vraclav 169, 565 42 Vraclav. K datu obhlídky právní stav pozemku evidovaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu. Mám za to, že stav pozemku byl stejný k datu podání žádosti o vyvlastnění. Dle platné územně plánovací dokumentace se pozemek parc. č. 269/86 nachází v nezastavěném území v ploše s rozdílným způsobem využití NZ - plochy zemědělské a v ploše změny ozn. Z9 určené k funkčnímu využití DS - dopravní infrastruktura - silniční. Pozemek je zemědělsky obhospodařován, a to společností ZEVAS Vraclav a.s., IČ 64829219, se sídlem Vraclav 169, 565 42 Vraclav. Zemědělské využití není sníženo zvýšenou balvanitostí, zvýšeným výskytem stožárů elektrorozvodných zařízení, potřebou odvodnění, zvýšenou ochranou životního prostředí, ani vlivem imisního zatížení. Pozemek je z více než 99 % celkové výměry zařazen do IV. třídy ochrany zemědělské půdy, což jsou půdy s podprůměrnou produkční schopností a s jen omezenou ochranou, územním plánováním je možné je využít pro výstavbu. Pozemek je z méně než 1 % celkové výměry zařazen do III. třídy ochrany zemědělské půdy, což jsou půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, územním plánováním je možné je využít pro výstavbu.

Umístěním plynárenského zařízení do zemědělského pozemku nemůže ani dojít ke znehodnocení (degradaci) půdy, poklesu produkčních schopností půdy či poklesu její hodnoty, ke kterému může dojít nevhodným užíváním zemědělského pozemku, projevujícím se úbytkem humusu v půdě, acidifikací půdy, utužení půdy či kontaminací půdy. Pozemek bude možné po zřízení části stavebního objektu SO 510 - Přeložka VTL plynovodu DN 500 a části stavebního objektu SO 510 - Přeložka VTL plynovodu DN 350 využívat i nadále bez významnějšího omezení k zemědělskému hospodaření. Celkový rozsah věcných břemen v zemědělském pozemku je 42 m², což představuje méně než 6 % výměry pozemku (709 m²).

K majetkové újmě povinných tedy nedochází, resp. je zanedbatelná.

Vstupní data jsem si opatřila sama, mám za to, že data jsou věrohodná a jejich pravdivost lze ověřit - byla opatřena dálkovým přístupem z katastru nemovitostí. Tato data byla podrobena analýze. Pro určení tržní hodnoty předmětné nemovité věci byl výběr příslušného segmentu trhu proveden s dostatečnou určitostí. Oslovení realitních kanceláří, výběr dat zjištěných cenových údajů, včetně seřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat pomocí porovnávací metody byly provedeny transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu.

V souladu s ustanovením § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, jsem provedla kontrolu svého postupu.

Při vypracování znaleckého posudku jsem dodržela jednotlivá ustanovení zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, i další právní předpisy, znalecký posudek byl vypracován podle mého nejlepšího vědomí a svědomí, nezávisle a nestranně, za plného využití všech mých znalostí, zachovám mlčenlivost o skutečnostech, o nichž jsem se při výkonu znalecké činnosti dozvěděla.

Závěr

Odbornou otázkou bylo vypracovat písemný znalecký posudek pro určení náhrady za omezení vlastnického práva, a to k pozemku označenému jako parc. č. 269/86, zapsanému na LV č. 344 pro kat. území Janovičky u Zámrsku a obec Zámrsk, ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřídit a provozovat na služebných pozemcích plynárenské zařízení a právu vstupovat a vjíždět na služebné pozemky v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním plynárenského zařízení, a to pro stavební objekty SO 510 - Přeložka VTL plynovodu DN500 a pro stavební objekt SO č. 511 - Přeložka VTL plynovodu DN350, včetně všech jejich součástí, příslušenství, když rozsah věcného břemene je vymezen v geometrických plánech č. 108-51/2021 ze dne 10.09.2021 a č. 109-52/2021 ze dne 06.09.2021, oba vyhotoveny společností GT ATELIER GEODÉZIE, spol. s r.o., Za mlýnem 1565/31, 147 00 Praha 4, a to v rozsahu a za podmínek daných ust. § 10 zákona o vyvlastnění. Pozemek označený jako parc. č. 269/86 kat. území Janovičky u Zámrsku je dotčen v rozsahu daném geometrickým plánem č. 108-51/2021: 21 m² (délka uloženého potrubí v pozemku 4,70). Pozemek označený jako parc. č. 269/86 kat. území Janovičky u Zámrsku je dotčen v rozsahu daném geometrickým plánem č. 109-52/2021: 21 m² (délka uloženého potrubí v pozemku 4,70). Podle ust. § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění se cena pozemku pro účely stanovení náhrady určí podle skutečného stavu a účelu užití ke dni podání žádosti o vyvlastnění, tj. ke dni 6.12.2021, přitom se nepřihlédne k jeho zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění. Ocenění mělo být provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění v souladu s § 10 odst. 4 zákona o vyvlastnění, tedy podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 237/2020 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb. (dále jen „oceňovací vyhláška“). Ocenění bylo požadováno provést pro jednotlivé spoluvlastnické podíly.

Odpověď:

Náhradu za omezení vlastnického práva, a to k pozemku označenému jako parc. č. 269/86, zapsanému na LV č. 344 pro katastrální území Janovičky u Zámrsku a obec Zámrsk, ve smyslu služebnosti spočívající v právu zřídit a provozovat na služebných pozemcích plynárenské zařízení a právu vstupovat a vjíždět na služebné pozemky v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním plynárenského zařízení, a to pro stavební objekt SO 510 - Přeložka VTL plynovodu DN500 a pro stavební objekt SO 511 - Přeložka VTL plynovodu DN350, včetně všech jejich součástí, příslušenství, když rozsah věcného břemene je vymezen v geometrických plánech č. 108-51/2021 ze dne 06.09.2021 a č. 109-52/2021 ze dne 24.08.2021, vyhotovených společností GT ATELIER GEODÉZIE, spol. s r.o., Za mlýnem 1565/31, 147 00 Praha 4, a to v rozsahu a za podmínek daných ust. § 10 zákona o vyvlastnění, k datu 6.12.2021 určuji pro jednotlivé spoluvlastnické podíly následovně:

Oprávněný subjekt	Podíl	Hodnota věcných břemen	Po zaokrouhlení
Radka Benešová	1/23	29,95 Kč	30 Kč
Dagmar Děkanovská	1/69	9,98 Kč	10 Kč
Květa Derková	2/46	29,95 Kč	30 Kč
Marta Döpelheuer	1/138	4,99 Kč	5 Kč
Olaf Dvořák	1/46	14,97 Kč	15 Kč
Expedo real s.r.o.	2/23	59,90 Kč	60 Kč
Antonín Hanzl	1/23	29,95 Kč	30 Kč
Jaroslav Hromádko	1/69	9,98 Kč	
Václav Hromádko	1/46	14,97 Kč	15 Kč
Anežka Hromádková	1/46	14,97 Kč	15 Kč
Lucie Hromádková	1/69	9,98 Kč	10 Kč

Iveta Jůzová	1/46	14,97 Kč	15 Kč
manželé Boris Kicov a Jitka Vaňousová	1/23	29,95 Kč	30 Kč
Božena Klementová	1/23	29,95 Kč	30 Kč
Ing. Jaroslav Kubík	1/23	29,95 Kč	30 Kč
Miroslava Mlíková	1/23	29,95 Kč	30 Kč
František Novák	1/23	29,95 Kč	30 Kč
Eva Nováková	1/46	14,97 Kč	15 Kč
OSEVA UNI, a.s.	6/23	179,69 Kč	180 Kč
Jaroslav Pokorný	1/69	9,98 Kč	10 Kč
Jaroslav Prokopenko	1/23	29,95 Kč	30 Kč
Ing. Miroslav Stehno	1/23	29,95 Kč	30 Kč
Miroslav Šimberský	2/46	29,95 Kč	30 Kč

Ing. Kateřina Skladanová

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna je účtována podle vyhlášky č. 504/2020 Sb., o znalečném, prováděcí vyhlášky k zákonu č. 254/2019 Sb., zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Prohlašuji, že jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 17.11.1995, č.j. Spr. 1941/95 pro základní obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí, zapsaný v seznamu znalců vedeném ministerstvem spravedlnosti.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod číslem: 3701/2022.

V Srchu dne 22.1.2023



Y. Skladanová