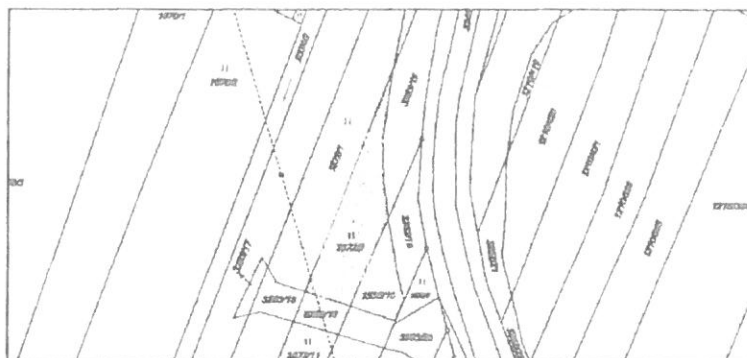


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1696-282/2014

o ceně práva odpovídajícího věcnému břemeni pro C 303 Silniční kanalizace přeložky silnice III/01129, spočívajícího v právu umístění a provozování zařízení na části pozemku parc.č.1672/9, katastrální území Kateřinky u Opavy, obec a okres Opava, včetně příslušenství. (LV č. 6302)



Objednatel posudku:

INKOS – Ostrava, a.s.

Havlíčkovo nábřeží 696/22

701 52 Ostrava - Moravská Ostrava

Účel posudku:

Ocenění věcného břemene jako podklad pro uzavření smlouvy o zřízení práv odpovídajících věcnému břemeni v souvislosti s přípravou a realizací stavby „Silnice I/11 Opava, severní obchvat – východní část“

Posudkem je stanovena cena práv odpovídajících věcnému břemeni podle zákona č. 151/1997 Sb. Podle stavu ke dni 4. 6. 2014 posudek vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Foerstrova 18
702 00 Ostrava



Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 9 stran textu a příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě 4. 6. 2014

A. Nález

1. Informace o nemovité věci

Adresa: ul. Pekařská, Opava
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Opava
Katastrální území: Kateřinky u Opavy

2. Podklady pro vypracování posudku a metodika

- Výpis z KN a katastrální snímek předmětného pozemku z www.cuzk.cz.
- Pravomocné územním rozhodnutím č.69/2007 o umístění stavby „Silnice I/11 Opava, severní obchvat – východní část, vydané Magistrátem města Opavy, odborem výstavby, Horní náměstí 69, 746 26 Opava, dne 17. 7. 2007 pod č.j.VYST/710/2007/Me, které nabylo právní moci dne 29. 8. 2007 a rozhodnutí oprava zřejmých nesprávností č.j. VYST/710/2007/Me, které nabylo právní moci 19.3.2008.
- Pravomocná změna územního rozhodnutím č.123/10 původního rozhodnutí č.69/2007 o umístění stavby „Silnice I/11 Opava, severní obchvat – východní část, vydané Magistrátem města Opavy, odborem výstavby, Horní náměstí 69, 746 26 Opava, dne 17. 7. 2007 pod č.j.VYST/710/2007/Me, které nabylo právní moci dne 29. 8. 2007, rovněž vydané Magistrátem města Opavy, odborem výstavby, Horní náměstí 69, 746 26 Opava, dne 29.11.2010 pod č.j.VYST/23602/2010/Me, které nabylo právní moci dne 6. 1. 2011.
- Doplnující údaje zástupce objednatele znaleckého posudku.
- Informace z realitních serverů, konzultace s realitními kancelářemi a databáze znalce.
- Geometrický plán č. 2632-28/2010 vyhotovený společností ZEMĚMĚŘICTVÍ OLŠAR – Ing.Martin Olšar, Čihalíková 6/808, Ostrava - Michálkovice, schválený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava dne 2.12.2010 pod č.j.1949/2010.

2.1 Použitá metodika ocenění

Právo věcného břemene obecně upravuje občanský zákoník. Věcná břemena představují soubor právních norem, které věcně právně omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch jiného subjektu tak, že je povinen něco konat, strpět nebo něčeho se zdržet. V právním vztahu věcného břemene na straně jedné vystupuje **povinný** - subjekt mající určitou povinnost a na straně druhé **oprávněný** - subjekt práva. V obou případech se může jednat jak o fyzické tak i právnické osoby. Ani občanský zákoník ani jiný právní předpis neuvádí přesný popis věcných břemen. Záleží proto na přesnosti a obsáhlosti ustanovení ve smlouvách, rozhodnutích či jiných podkladech, jak bude věcné břemeno vymezeno.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům stanovuje §16b, zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění.

Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užitku se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny. Roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Ocenění výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny představuje v konkrétním případě stanovení obvyklé ceny pronájmu daného pozemku za rok. Pokud informace o nájmech chybí, nebo jsou nedostupné, nebo v dané lokalitě nedochází k pronájmu srovnatelných nemovitých věcí, použije se simulované nájemné, které se určí jako procento z obvyklé ceny pozemku, případně ceny pozemku zjištěné podle cenového předpisu.

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., a zákona č. 303/2013 Sb. Ten uvádí, že obvyklou cenou se 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 vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Výše uvedené lze vztáhnout také na obvyklou cenu pronájmu. Tato je podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve většině případů volně sjednávána na trhu, menší část podléhá státní cenové regulaci.

2.2 Použité způsoby ocenění

Pro stanovení obvyklé ceny pozemku a obvyklé ceny věcného břemene byly použity tyto způsoby ocenění:

2.2.1 Odhad ceny obvyklé pozemku dle srovnávací metody

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kanceláři. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období, případně nabízených nemovitých věcí k prodeji.

2.2.2 Výpočet ceny věcného břemene podle § 16b zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění.

§16b Oceňování věcných břemen

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

3. Vlastnické a evidenční údaje

Jako spoluvlastníci nemovité věci – pozemku jsou ke dni ocenění v katastru nemovitostí na LV č. 6302, k.ú. Kateřinky u Opavy zapsáni:

F. H. BYTEM OPAVA Opava spoluvl. podíl 1/3

Česká republika, Příslušnost hospodařit s majetkem státu
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3 spoluvl. podíl 2/3

Vlastníkem vybudovaného zařízení a stranou oprávněnou z věcného břemene bude:

Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 746 26 Opava

4. Celkový popis nemovitosti

Zatížený pozemek parc.č.1672/9 – trvalý travní porost o výměře 451 m² v k.ú. Kateřinky u Opavy se nachází vedle ul. Pekařská, v nezastavěném území obce, poblíž "Stříbrného jezera". Pozemek je užíván jako zemědělská půda.

Znalec pro odhad obvyklé ceny věcného břemene stanovuje následující podmínky:

Vymezení obsahu věcného břemene

Věcné břemeno spočívá v právu oprávněného Statutární město Opava, jako vlastníka C 303 Silniční kanalizace přeložky silnice III/01129, nebo jím pověřeného subjektu, vstupovat a vjíždět na příslušný pozemek za účelem realizace stavby, provozovat vybudované zařízení na dotčeném pozemku, vstupovat a vjíždět na pozemek za účelem oprav a údržby vybudovaného zařízení, případně odstranění, a v povinnosti majitele pozemku, jako povinného, tato omezení svého vlastnického práva, a dále omezení vyplývající ze vzniku ochranných pásem uvedeného zařízení, strpět.

Délka trvání věcného břemene

Právo odpovídající věcnému břemenu se zřizuje na dobu neurčitou.

Vymezení rozsahu věcného břemene

Výměra věcného břemene je uvedena v příloze ke geometrickému plánu č. 2632-28/2010 a činí na části pozemku parc.č.1672/9 - celkem 68,40 m².

Celková výměra věcného břemene

68,40 m²

TABULKA VÝMĚR TRASY							
Katastrální území :		Kateřinky u Opavy					
Geometrický plán č.		2632-28/2010					
parc. č.	výměra (m ²)	číslo LV	BPEJ	trvalostní dílo (K)	vlastník	objekt	
1672/9	68,4	6170	55800	trvalý travní porost	Česká republika 2/3	C 303	
					Pozemkový fond České republiky Husinecká 1024/11a, Praha, Žižkov, 130 00 2/3		
					F H		
					R M T		
Celkem	68,4						

B. Posudek

Ocenění věcného břemene

Ocenění věcného břemene je provedeno podle **zákona č. 151/1997 Sb.** o oceňování majetku v platném znění.

1) Stanovení ceny obvyklé pozemku

Město Opava nemá ke dni ocenění platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

Odhad ceny obvyklé se provádí srovnáním. Avšak se zemědělskými pozemky se v daném místě ani v širším okolí běžně neobchoduje. Pro srovnání není k dispozici dostatečný vzorek obdobných pozemků.

Pro zjištění ceny obvyklé znalec použil náhradní metodiku. Ocenění provedl dle oceňovacích předpisů. Toto řešení umožňuje i výklad Ministerstva financí, které na podobný dotaz uvedlo: „Jestliže v území, které je předmětem zájmu znalce nedošlo v poslední době (měsících nebo několika málo letech) k prodeji obdobné nemovité věci a údaje o sjednaných cenách stejného nebo obdobného majetku není k dispozici ani v objektivně porovnatelných lokalitách, lze po konstatování uvedených skutečností vycházet i z ceny zjištěné podle aktuálně platné oceňovací vyhlášky, která v sobě s určitým časovým posunem zahrnuje i hlavní vlivy reálného trhu s nemovitými věcmi, vyjádřené v koeficientech změn ceny staveb (K_i) a koeficientech prodejnosti (K_p).

Na základě výše uvedeného stanovuji cenu obvyklou za 1 m² oceňovaného pozemku takto:

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 50-100 tisíci obyv. - vlastní území:	200 %
Celková úprava ceny:	200,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1672/9	55 800	1,00	7,87	200,00	23,61	23,61
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			1,00 m ²				23,61

Parc.č.1672/9 - zjištěná cena za 1 m² = **23,61 Kč**

Cena obvyklá pozemku parc.č.1672/9 za 1m² (zaokrouhleno) **24,- Kč**

2) Zjištění ročního užítku:

Roční užitek je stanoven na základě simulovaného nájemného dle sdělení MF ČR čj. 162/38024/1999 k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům. Procentní podíl z obvyklé ceny stavebního pozemku by měl odpovídat uplatňovanému úroční vkladů v peněžních ústavech, zpravidla se bude pohybovat mezi 4-5%. Jde-li o zemědělskou půdu nebo lesní pozemek, stanoví se roční užitek ve výši nájemného podle zákona č. 229/1991 Sb., v pozdějším znění, to je ve výši 1% z ceny pozemku podle vyhlášky č. 215/1995 Sb.

parc.č.	výměra záboru VB m ²	cena pozemku za m ² v Kč	Cena pozemku (záboru)	obvyklé nájemné v %	roční užitek
1672/9	68,40	24	1641,60	1%	16,42
celkem	68,40	24	1641,60	1%	16,42

Celkový roční užitek z dotčené plochy pozemku o celkové výměře 68,40 m² činí 16,42 Kč.

3) Výpočet ceny věcného břemene dle §16b zák. č. 151/1997 Sb.:

Roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

Cena věcného břemena:

$$16,42 \times 5 = 82,10 \text{ Kč}$$

Ocenění věcného břemene činí:

82,10 Kč

Ocenění věcného břemene parc.č.1672/9 zaokrouhleno:

80,- Kč

C. Rekapitulace

Cena práva odpovídajícího věcnému břemeni k části pozemku parc.č.1672/9 na LV č. 6302 v k.ú. Kateřinky u Opavy, obci Opava, okres Opava, ke dni ocenění činí

80,- Kč

Slovy: osmdesát Kč

Cena práva odpovídajícího věcnému břemeni je cenou konečnou, tedy cenou včetně DPH.

V Ostravě, 4. 6. 2014



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Foerstrova 18
702 00 Ostrava



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j.Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1696-282/2014 znaleckého deníku.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1672/9-2](#)
 Obec: [Opava \[5059271-2\]](#)
 Katastrální území: [Kateřinky u Opavy \[711756\]](#)
 Číslo LV: [6302](#)
 Výměra [m²]: 451
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Česká republika,

F. H.

Opava

2/3

1/3

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

2/3

Způsob ochrany nemovitosti

Druh

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ výměra

55800 451

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Druh

Zahájeny pozemkové úpravy

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava-2](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 04.06.2014 12:29:01.

