

ZNALECKÝ POSUDEK č. 2135-074/15

o ceně věcného břemene (služebnosti inženýrské sítě) váznoucího na poz. č. parc. 773 a č. parc. 774, vše k. ú. Komárov u Opavy, obec a okres Opava, kraj Moravskoslezský.

Objednatel: Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 746 26 Opava.

Účel ocenění: Pro smluvní a daňové účely.

Cenový předpis: Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhl. MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb.



Vypracovala: Ing. Jitka Ševčíková, Denisovo náměstí 2681/1, 746 01 Opava.

Datum, k němuž je provedeno ocenění: 15. 10. 2015

Datum místního šetření: 15. 10. 2015

Účastníci místního šetření: znalec.

V Opavě, dne 26. 10. 2015.

Tento posudek obsahuje 6 číslovaných listů včetně obálky a předává se objednavateli ve dvou vyhotoveních.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je zjištění ceny věcného břemene (služebnosti inženýrské sítě) váznoucího na poz. č. parc. 773 a č. parc. 774, vše k. ú. Komárov u Opavy, obec Opava. Jak vyplývá z dostupných podkladů, věcné břemeno bude zřízeno v souvislosti se stavbou dešťové kanalizace.

2. Informace o poloze nemovitosti

Předmět ocenění:	Věcné břemeno vedení kanalizace
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Komárov u Opavy
Počet obyvatel:	57.931

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Místní šetření na místě samém bylo znalcem provedeno dne 15. 10. 2015.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Informace o pozemcích ze dne 24. 9. 2015.
- Geometrický plán č. 1151-5047/2015 ze dne 9. 6. 2015.
- Použitá literatura: - Úřední oceňování majetku 2014b (A. Bradáč, P. Krejčíř, V. Scholzová, CERM Brno, 2014).

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jak vyplývá z podkladů, vlastníkem výše uvedených pozemků jsou ke dni ocenění SJM J.T. a V.T. BYTETI OPAVA

6. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o pozemek č. parc. 773 – trvalý travní porost a č. parc. 774 - zahrada, vše k. ú. Komárov u Opavy. Jak bylo zjištěno v průběhu místního šetření na místě samém, pozemky se nacházejí v zastavěném území města Opavy, k. ú. Komárov u Opavy, ulice Podvihovská.

Z objednávky ze dne 30. 9. 2015 vyplývá, že předmětem ocenění je věcné břemeno - služebnost inženýrské sítě, váznoucí na části výše popsaných pozemků, vymezené geometrickým plánem č. 1151-5047/2015 ze dne 9. 6. 2015. Budoucí oprávněný z věcného břemene



bude mít jednak právo umístění stavby kanalizace a jednak právo vstupu a vjezdu na služební pozemek v souvislosti se zajištěním provozu, oprav a údržby stavby, a to vše v rozsahu vymezeném v příslušném geometrickém plánu. Pro výpočet ceny věcného břemene se předpokládá jeho trvání na neomezenou dobu.

Ocenění věcného břemene bude provedeno dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, tj. obvyklou cenou ve výši pětinasobku ročního užítku. Roční užitek se uvažuje ve výši nájemného z pozemku, jež je v tomto konkrétním případě odpovídá cca 5 % z ceny pozemku zastavěného inženýrskou stavbou (cena pozemku byla stanovena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb.). Toto roční nájemné ve výši $703,80 \cdot 0,05 = 35,19$ Kč/m² odpovídá, dle mého názoru, obvyklému nájemnému v daném místě a čase.

Pozemek zastavěný inženýrskou stavbou - § 3 až 5 vyhl.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nem. věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedb. nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v JFC	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku – Rez. zástavba, rekr. stavby	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na IS - Všechny sítě v obci	I	0,00
4. Dopravní dostupnost - Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti - Omezené parkovací možnosti	I	0,00
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - okraj obce	I	-0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,510}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,510}$$



Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,510$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,510 = 0,510$

Stavební pozemek zast. plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1.380,-	0,510		703,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha a nádvoří	773 a 774	1,00	703,80	703,80
Stavební pozemek celkem			1,00 m ²		703,80

Pozemek zastavěný inženýrskou stavbou - zjištěná cena = 703,80 Kč

Z geometrického plánu byla zjištěna následující výměra pozemku dotčená věcným břemenem:

- č. parc. 773 65,00 m²
- č. parc. 774 32,00 m²

7. Obsah posudku

- Věcné břemeno na pozemku č. parc. 773
- Věcné břemeno na pozemku č. parc. 774



B. Posudek

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 16b zákona č. 151/97 Sb.:

Ocenění se provede podle § 16b ve výši obvyklé ceny ročního užítku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užítku ze smlouvy, z výsledku řízení o dědictví ani z rozhodnutí příslušného orgánu.

Věcné břemeno na pozemku č. parc. 773

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: $35,19 * 65,00 = 2.287,35$ Kč
Doba trvání věcného břemene: na dobu neurčitou
Výpočet ceny věcného břemene: $2.287,35 \text{ Kč} * 5 \text{ let} = 11.436,75$ Kč

Cena věcného břemene celkem: **11.436,75 Kč**

Věcné břemeno na pozemku č. parc. 774

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: $35,19 * 32,00 = 1.126,08$ Kč
Doba trvání věcného břemene: na dobu neurčitou
Výpočet ceny věcného břemene: $1.126,08 \text{ Kč} * 5 \text{ let} = 5.630,40$ Kč

Cena věcného břemene celkem: **5.630,40 Kč**

C. Rekapitulace cen

- Věcné břemeno na pozemku č. parc. 773 11.436,75 Kč
- Věcné břemeno na pozemku č. parc. 774 5.630,40 Kč

Výsledná cena věcných břemen činí celkem 17.067,15 Kč

Výsledná cena věcných břemen po zaokrouhlení činí 17.070,00 Kč



D. Závěr

Cena věcných břemen, zjištěná tímto oceněním ke dni odhadu, činí celkem:

17.070,- Kč

t.j. slovy: **sedmnácttisícšedesát** korunčeských.

V Opavě, dne 26. 10. 2015.

ZNALECKÁ DOLOŽKA



Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4. 3. 1999, č. j. Spr. 1365/99 pro základní obor:

- 1) ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí,*
- 2) stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové, stavby zemědělské.*

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 2135-074/15 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 2135-074/15.

Podpis znalce



Informace o pozemku

Parcelní číslo: [773](#)
 Obec: [Opava \[5059271\]](#)
 Katastrální území: [Kohárov u Opavy \[711845\]](#)
 Číslo LV: [1067](#)
 Výměra (m²): 1310
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo
 SJM *Š.T. a V.T.*

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název
 zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
54811	1310

Omezení vlastnického práva

Typ
 Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.09.2015 10:42:37.

© 2004 - 2015 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/5, Kolovrásky, 16211 Praha 6
 Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace 5.2.0 build 1

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [774](#)
 Obec: [Opava \[505927\]](#)
 Katastrální území: [Komárov u Opavy \[711845\]](#)
 Číslo LV: [1067](#)
 Výměra [m²]: 449
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitosti
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

SJM *J. T. a V. T.*

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
54811	449

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.09.2015 10:42:37

© 2004 - 2015 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#). Fojd systém: 1800.9. Kódy: 18211 Praha 8
 Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mailovou adresu](#)

Verze aplikace: 5.2.0 build 1

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parcelním číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parcelním číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení vymeř.	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnického	Vyměra dílu		Označení dílu
										katastru nemovitosti	dřívější poz. evidence		ha	m ²	
773										773		1067			
774										774		1067			

Oprávněný: dle smlouvy
Druh věcného břemene: dle smlouvy

GEOMETRICKÝ PLÁN pro		Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
vymezení rozsahu věcného břemene k částem pozemků		Jméno, příjmení <i>Ing. Rudolf Ťaptuch</i>	Jméno, příjmení <i>Ing. Rudolf Ťaptuch</i>
		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 364/95	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 364/95
		Dne: 9.6.2015 Číslo: 79/2015	Dne: 12-06-2015 Číslo: 86/2015
		Náležitostní a přesnosti odpovídá právním předpisům	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu
Vyhotovitel: GEOPA, s.r.o. Horní náměstí 55 746 01 Opava	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		
Číslo plánu: 1151 - 5047 / 2015	KU pro Moravskoslezský kraj KP Opava Ing. Marie Jiráková PGP-742/2015-806 2015.06.12 09:58:17 CEST		
Okres: Opava			
Obec: Opava			
Kat. území: Komárov u Opavy			
Mapový list: OP 7 - 7 / 24	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě		
<small>Dosavadním vlastníkem pozemků byla poskytnuta rozšířená seznámka se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.</small>			



Seznam souřadnic (S-JTSK)
 Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN
 Y X Kód kv Poznámka

k.ú. Komárov u Opavy (711845)

6	492815.06	1094655.20	3	
7	492821.50	1094656.78	3	
8	492828.60	1094656.31	3	
9	492827.40	1094654.39	3	
10	492831.49	1094647.18	3	
11	492833.11	1094648.38	3	
12	492843.43	1094637.42	3	
13	492842.00	1094635.99	3	
14	492852.60	1094626.03	3	
15	492854.11	1094627.36	3	
16	492842.52	1094638.39	3	
17	492841.03	1094637.02	3	



Horní náměstí 55
746 01 Opava

VÝMĚRA VĚCNÉHO BŘEMENE

pro potřebu znaleckého posudku
dotčené plochy dle LV

Příloha geometrického plánu č. : 1151 - 5047 / 2015

Obec: Opava

Katastrální území: Komárov u Opavy

Dotčené LV: 1067

LV	Název vlastníka	Adresa
1067	J.T. a V.T.	Opava

Číslo LV	Parcelní číslo	Druh pozemku dle KN	Bonita pozemku	Délka osy břemene (m)	Výměra břemene (m ²)zábory
1067	773	trv. travní p.	54811	32,28	65
1067	774	zahrada	54811	15,98	32

Nálezitostmi a přesností odpovídá
právním předpisům

Kulaté razítko

