

ZNALECKÝ POSUDEK č. 1233/2022
stanovení ceny nemovité věci – pozemku a „Služebnosti“ – věcného břemene

Stanovení ceny a to: nemovité věci – pozemek parc. č. 785/2 orná půda a hodnoty práva odpovídajícího věcnému břeměni – služebnosti na části pozemku parcelní č. 772 vše v k.ú. Havraníky, okres Znojmo, zapsáno a vedeno na LV č. 162 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo

Objednatel posudku: Správa železnic, státní organizace
se sídlem Praha 1, Nové Město,
Dlážděna 1003/7, PSČ 11000,
IČ 70994234, DIČ: CZ70994234

Objednávku č. vystavil: č. 22/617000205 Organizační složka: Správa
železnic, Stavební správa východ, Nerudova 1,
Olomouc 779 00, ze dne 27.7.2022

Posudek vypracoval: Ing. Jan Patočka, soudní znalec, reg. č. 3659
xxx

Účel posudku: Zjištění ceny nemovité věci a „Služebnosti“

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 27. 7. 2022

Ocenění je provedeno dle předpisu: Zákon č. 151/1997 Sb. 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. a zákonných opatření
Senátu č. 340/2013 Sb. č. 344/2013 a zákona č.
228/2014 Sb. Oceňovací Vyhlášky č. 441/2013 Sb.
ve znění změn vyhlášek č. 199/2014 Sb., č.
345/2015 Sb. č. 443/2016 Sb. č. 457/2017 Sb. a č.
188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky
č. 424/2021 Sb. s účinností od 1.1.2022 a Zákona č.
416/2009 Sb.

Právní předpisy: veškeré citované zákony a vyhlášky ve znaleckém
posudku jsou uváděny v platném znění

Posudek obsahuje 9 stran. Objednateli se předává v 1 vyhotovení a ve formátu PDF

V Brně 8.8.2022

NÁLEZZnalecký úkol:

Úkolem znalce je stanovit:

- 1) cenu obvyklou nemovité věci tj. cenu, kterou by bylo možné za prodej v rozhodné době a místě dosáhnout a to pozemku parc. č. 785/2 orná půda (výměra 245 m²) v k.ú. Havraníky, okres Znojmo, zapsáno a vedeno na LV č. 162 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo,
- 2) hodnotu práva odpovídajícího věcnému břemeni – služebnosti na vybudování a provozování Elektrizace t.ú. vč. PEÚ St. hr. - Šatov – Znojmo na části pozemku parcelní č. 772 o celkové rozloze 5981 m² (výměra věcného břemena je 721 m²) v k.ú. Havraníky, okres Znojmo, zapsáno a vedeno na LV č. 162 u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo

Podklady pro vypracování posudku:

- Zákon č. 151/1997 Sb. 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. a zákonných opatření Senátu č. 340/2013 Sb. č. 344/2013 a zákona č. 228/2014 Sb. Oceňovací Vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění změn vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. č. 443/2016 Sb. č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb. s účinností od 1.1.2022
- Zákon č. 416/2009 Sb., Zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon)
- Úřední oceňování majetku autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. * Ing. Petr Polák
- informace zjištěné na internetu
- podklady od objednatele - Geometrický plán č. 447 – 323/2009 zpracoval Ing. Radek Merta, Samoty 1a Brno 62800

Vlastnické a evidenční údaje k nemovitým věcem dle internetového náhledu do katastru nemovitostí k datu zpracování ZP:

Vlastník	Sídlo/bydliště	Vlastnický podíl
Město Znojmo	Obroková 1/12, 66902 Znojmo	1

Celkový popis lokality:

Předmětem oceňování jsou pozemek a práva k nemovité věci (pozemku). Pozemky jsou umístěné v prostoru a podél železničního koridoru.

ad. 1) Dle zápisu v katastru nemovitostí je pozemek označený jako „orná půda“, způsob ochrany zemědělský půdní fond. Pozemek je ve tvaru – úzký pruh probíhající podél komunikace a přiléhající k železniční dráze. Jedná se o plochu, která není zemědělsky využívána. Prostor je částečně zarostlý travinami.

ad. 2) Dle zápisu v katastru nemovitostí je pozemek označený jako „ostatní plocha“, využití ostatní komunikace. Jedná se o nezpevněnou komunikaci probíhající podél železniční dráhy.

Pozemek a služebnost jsou potřeba pro majetkoprávní vypořádání veřejně prospěšné stavby dráhy „Elektrizace t.ú. vč. PEÚ St.hr. - Šatov – Znojmo.“.

Nemovitě věci jsou oceněny podle současného stavu, zařazení a využívání.

POSUDEK

Základní údaje

Kraj:	Jihomoravský				
Okres:	Znojmo				
Obec	Havraníky				
Počet obyvatel	324	dle MLO			
Katastrální území	Havraníky				
Vyjmenovaná lokalita	Znojmo				
Vzdálenost do v km	6	Základní cena	oblasti	ZC _v	1584 Kč/m ²

POZEMKY

Údaje z internetového „Nahlížení do katastru nemovitostí“ a údajů z GP č. č. 447 – 323/2009

ad. 1)

Okres	Katastrální území	č. LV	Parc. č.	plocha m ²	Způsob využití	Druh
Znojmo	Havraníky	162	785/2	245	ZPF	orná půda
CELKEM				245		

ad. 2)

Délka vedení technické infrastruktury v m						
13,44	23,20	4,00	9,44	27,83	28,21	106,12
13,88	27,58	13,06	24,96	25,79	23,95	129,22
38,19						38,19
celkem						273,53

Parcelní číslo	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra v m ²		Délka VB (m)
			Celý pozemek	Věcné břemeno	
772	ostatní plocha	ostatní komunikace	5981	721	273,53
Celkem				721	273,53

Ustanovení ve smyslu platné oceňovací vyhlášky

Dle „ČÁST DRUHÁ obvyklá cena a tržní hodnota“, § 1a Určení obvyklé ceny odst. (1): Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Dle § 1c, odst. (1) je dále: (citace vyhlášky) „Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná“. Definice ceny „Zjištěné“ – jedná se o cenu „Úřední“ – určenou dle oceňovací vyhlášky platné k datu oceňování nemovitých věcí.

Ustanovení ve smyslu zák. č. 416/2009 Sb. o urychlení dopravní, vodní a energetické infrastruktury §3b, odst. (2)

Znalecký posudek, který je podkladem pro navržení výše kupní ceny v návrhu kupní smlouvy, stanoví cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, včetně všech jejich součástí a příslušenství. Nelze-li stanovit cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, stanoví znalecký posudek cenu ve výši zjištěné ceny pozemku nebo stavby. V takovém případě obsahuje znalecký posudek zdůvodnění nemožnosti stanovení ceny ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby. Ocenění se provede podle oceňovacího předpisu 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.

Kvalifikace pozemku a zdůvodnění způsobu ocenění

Oceňovaný pozemek se nachází podél železničního koridoru. Cena pozemku je stanovena dle současného stavu a využitelnosti. Nejedná se všeobecně tedy o pozemek využitelný pro zemědělské a komerční účely. Proto lze konstatovat, že pozemek není obchodovatelný. Cenu nelze určovat metodou srovnávací s jinými pozemky.

Na základě uvedených zjištěných, skutečností a důvodů je ocenění provedeno podle platného předpisu v ceně zjištěné v souladu s platnou Vyhláškou.

Výsledná cena se upravuje ve smyslu Zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení dopravní, vodní a energetické infrastruktury, §3b, odst (1), písmeno a).

ad. 1) Stanovení ceny obvyklé pozemku parc. č. 785/2OCENĚNÍ POZEMKU

Dle zápisu v katastru nemovitostí je pozemek označený jako „orná půda“. Jeho lokalizace je v prostoru železniční stavby a podle § 6, odst. (1), písmeno a) je předpokládáno jeho nezemědělské využití.

Cena se stanovuje podle § 9 odst. (6) → § 3 odst. (1) písm. a)

Základní cena pozemku

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$$

$$ZCU = ZC * I$$

ZC_v ... základní cena vyjmenovaná oblast

ZC ... základní cena

ZCU ... základní cena upravená

O_{1-6} ... hodnoty kvalitativních pásem

$$ZCU = ZC * 0,04$$

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných

Ozn. znaku	Název znaku	hodnota koeficientu
O1	Velikost obce podle počtu obyvatel	0,50
I	Nad 5000	
II	2001 – 5000	
III	1001 – 2000	
IV	501 – 1000	
V	Do 500	0,50
O2	Hospodářsko – správní význam obce	0,60
I	Havířov a katastrál. území lázeňských míst typu Aa) a obce s lyžařskými středisky kat. 4 až 5 hvězdiček nebo obce s významnými turist. cíli	
II	Katastrál. území lázeňských míst typu Ba) a Ca) obce s lyžařskými středisky kat. 2 až 3 hvězdiček nebo obce ve významných turist. lokalitách	
III	Obce s počtem obyvatel nad 5 tis. a všechny obce v okr. Praha-vých.a západ a katastrál. území lázeňských míst typu Da)	
IV	Ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	1,01
I	Obec, jejíž některé kat.území sousedí s Prahou nebo Brnem	
II	Obec, jejíž kat. Území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaných mimo Prahy a Brna	
III	Obec vzdálená od hranice Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	
IV	Obec vzdálená od hranice výjmenovaných měst a oblastí (mimo Prahy nebo Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
V	Nevýjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevýjmenovanou obcí nad 5000 obyvatel	
VI	V ostatních případech	
O4	Technická infrastruktura (vodovod,elektřina,plyn, kanalizace) v obci je:	1,00
I	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
II	Elektřina, vodovod a kanalizace nebo kanalizace a plyn nebo vodovod a plyn	
III	Elektřina, vodovod nebo kanalizace nebo plyn	
IV	Elektřina	
O5	Dopravní obslužnost obce (městská,autobusová a železniční doprava),v obci je:	0,95
I	MHD popřípadě příměstská doprava	
II	železniční a autobusová zastávka	0,95
III	železniční nebo autobusová zastávka	
IV	bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	
O6	Občanská vybavenost obcí, v obci je:	0,85
I	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	
II	Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotnická středisko, škola a pošta nebo bankovní služby nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	
III	Základní vybavenost (obchod a zdravotnická středisko a škola)	
IV	Omezená vybavenost (obchod a zdravotnická středisko nebo škola)	
V	Minimální vybavenost (obchod nebo služby-základní sortiment)	0,85
VI	žádná vybavenost	

Stanovení základní ceny pozemků:

ZC v	1584,00
O1	0,50
O2	0,60
O3	1,01
O4	1,00
O5	0,95
O6	0,85
ZC	387,56

VÝPOČET CENY POZEMKU			
Položka	Označení	Jednotka	Suma
Základní cena	ZC	Kč/m2	387,561
Index			0,0400
Základní cena indexovaná		Kč/m2	15,502
snížení		%	0,0000
snížení		Kč	0,0000
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m2	15,502

Celková cena pozemku bez DPH	
m2	245,00
Cena v Kč/m2	15,502
Cena celkem v Kč	3 798,10

REKAPITULACE		
Pozemky	koeficient	cena v Kč
výpočet dle platného předpisu		3 798,10
Koeficient podle z. 416/2009, § 3b, odst (1), písmeno a)	8,00	
Cena dle zákona č. 416/2009		30 384,80
zaokrouhleno na 10 Kč		30 380,00

ad. 2) Stanovení hodnoty práva odpovídajícího věcnému břemenu - služebnosti

Ocenění je provedeno dle Zákona č. 416/2009 Sb., Zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, § 3b, odst. (5) *Získávají-li se potřebná práva podle § 3a smlouvou o zřízení, změně nebo zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu nebo práva stavby, sjednává se výše úplaty ve výši 10 000 Kč. Nesouhlasí-li vyvlastňovaný s částkou podle předchozí věty, použijí se odstavce 1 a 2 přiměřeně.* Jedná se o věcné břemeno rozsáhlejšího charakteru – umístění inženýrských sítí v komunikaci, stanovení ceny je tedy provedeno dle předpisu:

Ocenění provedeno dle Zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění:

Jelikož se jedná o pozemky s využitím „ostatní komunikace“ je ocenění služebnosti stanoveno cenou „zjištěnou“. Definice ceny „Zjištěné“ – jedná se o cenu administrativní „Úřední“ – určenou dle oceňovací vyhlášky platné k datu oceňování nemovitých věcí.

Popis – kvalifikace

Způsob členění věcných břemen podle výpočtu jejich ocenění, postup výpočtu ceny věcného břemene, způsob určení ročního užitku a míry kapitalizace podle druhu věcného břemene a zatížené nemovité věci a výši pevné částky stanoví vyhláška.

Jelikož se jedná o inženýrské sítě a rozvody umístěné v „komunikaci“, je ocenění provedeno dle § 39b Zjednodušené ocenění věcného břemene odst. (1)

Zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu se použije pro umístění podzemního vedení technické infrastruktury Cena se určuje v závislosti na umístění vedení na těchto pozemcích, a to podle vzorce

$$CBZ = ru_z * d * k_u,$$

kde

CBZ.... cena věcného břemene pro technickou infrastrukturu v Kč určená zjednodušeným způsobem,

ru_zroční užitek oprávněného v Kč za m z věcného břemene pro podzemní technickou infrastrukturu, který se určí podle vzorce

$$ru_z = ZC * 0,015,$$

kde

ZC..... základní cena stavebního pozemku v Kč za 1 m² určená podle § 3,

0,015.... konstanta,

d..... délka vedení technické infrastruktury v m,

k_ukoeficient míry užitku a omezení vlastníka nemovité věci pro zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu, který se určí podle tabulky č. 1 přílohy č. 22a, v závislosti na umístění vedení v pozemku, a který zohledňuje šíři technické infrastruktury.

Hodnota ročního užitku činí nejméně 10 Kč za 1 m a nejvíce 1500 Kč za 1 m.

Základní cena pozemku

$$ZC = ZC_v = 387,56 \text{ Kč/m}^2$$

Celková délka vedení

$$d = 273,53 \text{ m}$$

Koeficient míry užítu

Uložení infrastruktury je do komunikace šířka zatížené plochy technickou infrastrukturou je cca 4 m – větší než 1 m

$$k_u = 24$$

Roční užitek oprávněného v Kč

$$ru_z = 387,56 * 0,015 = 5,81 \text{ (nejméně 10 Kč za 1 m)}$$

$$CBZ = 10 * 273,53 * 24 = 65\,652,72 \text{ Kč}$$

REKAPITULACE		
CBZ cena věcného břemene	koeficient	cena v Kč
výpočet dle platného předpisu		65 652,72
Koeficient podle z. 416/2009, § 3b, odst (1), písmeno b)	1,50	
Cena dle zákona č. 416/2009		98 479,08
zaokrouhлено na 10 Kč		98 480,00

ZÁVĚR

Cena obvyklá nemovitých věcí dle Zákona č. 151/1997 Sb. 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. a zákonných opatření Senátu č. 340/2013 Sb. č. 344/2013 a zákona č. 228/2014 Sb. Oceňovací Vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění změn vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. č. 443/2016 Sb. č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb. s účinností od 1.1.2021, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. a Zákona č. 416/2009 Sb. činí:

ad. 1) Celková cena bez DPH pozemku parc. č. 785/2 k datu ocenění

slovy Korun českých

Výsledná cena v Kč	30 380,00	Třicet tisíc tři sta osmdesát
--------------------	------------------	-------------------------------

ad. 2) Celková cena bez DPH „Služebnosti“ – věcného břemene k datu ocenění

slovy Korun českých

Výsledná cena v Kč	98 480,00	Devadesát osm tisíc čtyři sta osmdesát
--------------------	------------------	--

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 7.6.1999 č.j. 499/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 1233/2022 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle dohody

V Brně dne 08.08.2022

soudní znalec, reg. č. 3659

Ing. Jan Patočka

Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.

Doložka číslo: 3418652

Původní datový formát: application/pdf

UUID původní komponenty: c8cac985-3bb2-4697-b2e6-15a2d0548036

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:

System ERMS (zpracovatel dokumentu Jana KLENOTOVÁ)

Subjekt, který změnu formátu provedl: Správa železnic, státní organizace

Datum vyhotovení ověřovací doložky: 27.02.2023 10:38:00

