

**Bod 5 - Projednání a schválení Smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a dohody o umístění stavby č. IV-12-2014476/VB/001, Pardubice Spojil – knn – OK Lokomotiva mezi obcí Spojil a ČEZ Distribuce a.s.**

**Důvodová zpráva, návrh na usnesení.**

Daný bod jsme již projednávali na minulém jednání zastupitelstva.

Z důvodu instalace nového elektrického vedení do oblasti zahrádek jsme byli požádáni o schválení smlouvy o smlouvě budoucí a dohody o umístění stavby v dané lokalitě. Vzhledem k tomu, že se jedná o umístění stavby v majetku obce, je pro daný podpis nutný souhlas zastupitelstva.

V příloze najdete průvodní list zástupce ČEZ Distribuce a.s., text návrhu smlouvy, grafické zakreslení stavby, odhady ceny pozemků, které budou danou stavbou dotčeny.

Od minulého jednání zastupitelstva jsme vstoupili do jednání s firmou SB projekt a pokoušíme se najít kompromisní řešení. Výsledek tohoto řešení ale nemá vliv na umístění sítí na pozemek obce a tudíž opět předkládám na základě žádosti investora návrh na usnesení:

***Návrh na usnesení***

***Zastupitelstvo obce Spojil, schvaluje Smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a dohodu o umístění stavby č. IV-12-2014476/VB/001, Pardubice Spojil – knn – OK Lokomotiva, mezi obcí Spojil a ČEZ Distribuce a.s. v předloženém znění.***

Ve Spojile 30.1.2023

Tomáš Kučera

**Obec Spožil,**

IČO: 00190900

Sídlo: Na Okrajích 100, 530 02 Spožil

Zastoupená....., starostou obce,

Č. účtu: 1205464399/0800, Česká spořitelna, a.s.

(dále jen „Budoucí povinná“)

a

**ČEZ Distribuce, a. s.**

IČ 24729035, DIČ CZ24729035

se sídlem Děčín, Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02

zastoupena: na základě pověření (plné moci) platné od 24.04.2021 společností SB projekt s.r.o. se sídlem Kasárenská 4063/4, PSČ 695 01, Hodonín, IČ 27767442, DIČ CZ27767442, společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 70632 v zastoupení na základě pověření jednatele společnosti panem Tomášem Mádlem, samostatným projektantem elektro.

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

číslo účtu: 86-7344150207/0100

(dále jen „Budoucí oprávněná“)

(společně dále též „Smluvní strany“),

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

**SMLOUVU O BUDOUCÍ SMLOUVĚ O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE  
A DOHODU O UMÍSTĚNÍ STAVBY č. IV-12-2014476/VB/001,  
Pardubice Spožil – knn – OK Lokomotiva**

podle ustanovení § 1785 a násl. a § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, podle ustanovení § 25 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb. energetického zákona. (dále jen „Tato smlouva“).

**Článek I.**

**Úvodní ustanovení**

Budoucí oprávněná je provozovatelem distribuční soustavy (dále jen „PDS“) na území vymezeném licencí na distribuci elektřiny udělenou PDS Energetickým regulačním úřadem. Distribuční soustava je provozována ve veřejném zájmu. PDS má povinnost zajišťovat spolehlivé provozování, obnovu a rozvoj distribuční soustavy, přičemž pokud dochází k umístění zařízení distribuční soustavy na cizí nemovitost, je PDS povinen podle § 25 odst. 4 energetického zákona k této nemovitosti zřídit věcné břemeno a zajistit si právo provést stavbu dle příslušných ustanovení stavebního zákona.

**Článek II.**

**Prohlášení o právním a faktickém stavu**

1. Budoucí povinná prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

pozemku parc.č**566, 567** a **240/1** ,v k.ú. Spožil 717851, obec Spožil, zapsáno v katastru

nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice (dále jen „**Dotčená nemovitost**“).

2. Budoucí oprávněná je investorem stavby zařízení distribuční soustavy – **zemní kabelové vedení nn a kabelová skříň** (dále jen „**Zařízení distribuční soustavy**“), která se bude nacházet mj. na Dotčené nemovitosti.
3. Budoucí povinná prohlašuje, že není žádným způsobem omezena v právu zřídit k Dotčené nemovitosti věcné břemeno podle této smlouvy, a že jí nejsou známy žádné faktické nebo právní vady Dotčené nemovitosti, kterými by byl znemožněn účel této smlouvy.

### **Článek III. Předmět smlouvy**

1. Smluvní strany se zavazují, že spolu za dále uvedených podmínek uzavřou vlastní smlouvu o zřízení věcného břemene (dále jen „**Vlastní smlouva**“), jejímž předmětem bude zřízení věcného břemene podle § 25 odst. 4 energetického zákona. Obsahem věcného břemene bude právo Budoucí oprávněné umístit, provozovat, opravovat a udržovat Zařízení distribuční soustavy na Dotčené nemovitosti, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci, a povinnost Budoucí povinné výkon těchto práv strpět (dále jen „**Věcné břemeno**“).
2. Předpokládaný rozsah omezení Dotčené nemovitosti Věcným břemenem činí **168 bm kabelového zemního vedení nn a 1ks kabelové skříně** a nepřesáhne rozsah vyznačený v situačním snímku tvořícím přílohu č. 1 této smlouvy.
3. Budoucí oprávněný se zavazuje po dokončení stavby Zařízení distribuční soustavy vyhotovit geometrický plán pro vyznačení rozsahu Věcného břemene, Vlastní smlouvu a zaslat Budoucí povinné písemnou výzvu k uzavření Vlastní smlouvy, jejíž přílohou bude Vlastní smlouva a geometrický plán.
4. Budoucí oprávněná se zavazuje zaslat výzvu dle odstavce 3. Budoucí povinné ve lhůtě do 6 kalendářních měsíců ode dne kolaudace Zařízení distribuční soustavy (popř. od jeho uvedení do provozu), nejpozději však do 5 let od uzavření této smlouvy. Budoucí povinná se zavazuje Vlastní smlouvu uzavřít nejpozději do 60 dnů ode dne doručení výzvy.
5. Do doby uzavření Vlastní smlouvy jsou Smluvní strany vázány obsahem této Smlouvy a zavazují se, že neučiní žádné právní ani jiné kroky, které by vedly ke zmaření jejího účelu.
6. Smluvní strany se dohodly, že za omezení vlastnického práva Budoucí povinné v důsledku výstavby Zařízení distribuční soustavy a zřízení Věcného břemene bude Budoucí povinné na základě Vlastní smlouvy vyplacena jednorázová náhrada ve výši **4.010,- Kč**. /pro plátce DPH k této částce bude připočtena daň z přidané hodnoty dle zákonné sazby platné ke dni uskutečnění platby/. Jednorázová náhrada bude vyplacena Budoucí povinné po provedení vkladu Věcného břemene do katastru nemovitostí za podmínek stanovených Vlastní smlouvou.

### **Článek IV. Podmínky pro provedení stavby**

1. Budoucí povinná uděluje Budoucí oprávněné souhlas s provedením stavby Zařízení distribuční

soustavy na Dotčené nemovitosti v rozsahu dle čl. III. odst. 2 této smlouvy, a to i prostřednictvím třetích osob. Budoucí povinná se zavazuje umožnit v nezbytném rozsahu Budoucí oprávněné a jí pověřeným třetím osobám přístup a příjezd na Dotčenou nemovitost.

2. Budoucí oprávněná se zavazuje v průběhu výstavby co nejvíce šetřit práv Budoucí povinné. Po skončení prací je Budoucí oprávněná povinna uvést Dotčenou nemovitost do předchozího stavu. Pokud Budoucí povinné v důsledku výkonu práv Budoucí oprávněné vznikne újma na majetku, má právo na přiměřenou jednorázovou náhradu.

#### **Článek V. Ostatní ujednání**

1. Budoucí povinná se pro případ převodu vlastnického práva k Dotčené nemovitosti smluvně zavazuje převést na nabyvatele Dotčené nemovitosti zároveň práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, a to formou postoupení smlouvy dle § 1895 a násl. občanského zákoníku, k čemuž Budoucí oprávněná tímto uděluje svůj předchozí souhlas.
2. Veškeré náklady spojené s vyhotovením této a Vlastní smlouvy, geometrického plánu a podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí, se zavazuje uhradit Budoucí oprávněná.

#### **Článek VI. Závěrečná ustanovení**

1. Jakékoli změny či doplnění textu tohoto návrhu smlouvy ze strany Budoucí povinné budou považovány za nový návrh smlouvy a k uzavření smlouvy dojde teprve akceptací takto upraveného návrhu Budoucí oprávněnou. Totéž platí pro uzavírání dodatků k této smlouvě.
2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemně, formou číslovaných dodatků, jiná forma se vylučuje. Písemná forma je nezbytná i pro právní jednání směřující ke zrušení smlouvy.
3. Tato smlouva zaniká, pokud Budoucí oprávněná upustí od záměru vybudovat Zařízení distribuční soustavy na Dotčené nemovitosti nebo pokud v rámci realizace stavby nedojde k umístění Zařízení distribuční soustavy na Dotčené nemovitosti. V takovém případě se Budoucí oprávněná zavazuje tuto skutečnost Budoucí povinné bez zbytečného odkladu oznámit.
4. Tato smlouva je vyhotovena v potřebném počtu stejnopisů, z nichž po jednom stejnopise obdrží každý z účastníků této smlouvy.
5. Osobní údaje subjektu údajů jsou zpracovávány v souladu s příslušnými aktuálně platnými a účinnými právními předpisy České republiky a Evropské unie. Bližší informace týkající se zpracování osobních údajů a právních předpisů, na jejichž základě je zpracování prováděno, jsou dostupné na stránkách [www.cezdistribuce.cz/gdpr](http://www.cezdistribuce.cz/gdpr) nebo je společnost ČEZ Distribuce, a. s., subjektu údajů na požádání poskytne.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že na tuto smlouvu se nevztahuje povinnost uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem připojení podpisu poslední smluvní stranou.

7. Součástí této smlouvy je její:

*Příloha č. 1 - Situační snímek se zákresem předpokládaného rozsahu Věcného břemene*

*Příloha č. 2 – znalecký posudek*

Dne ..... 2022

Dne 26.10.2022

Budoucí povinná

Budoucí oprávněná

---

Obec Spojil, zastoupená starostou

---

ČEZ Distribuce, a. s. v zastoupení  
SB projekt s.r.o.  
Tomáš Mádlo





# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1154-957/2022

**Určení ceny zjištěné pro potřeby stanovení náhrady za zřízení věcného břemene pro technickou infrastrukturu na části pozemků par. č. 240/1, par. č. 566 a par. č. 567 zapsaných na LV č. 10001 pro k.ú. Spojil, obec Spojil, v rozsahu dle zákresu a údajů Zadavatele, ke dni 15.10.2022.**

<b>Předmět znaleckého posudku:</b>	Věcné břemeno na části pozemků par. č. 240/1, par. č. 566 a par. č. 567 zapsaných na LV č. 10001 pro k.ú. Spojil.	
<b>Zadavatel:</b>	SB projekt s.r.o. IČO: 277 67 422 Kasárenská 4063/4, 695 01 Hodonín	
<b>Číslo zakázky:</b>	IV-12-2022157	
<b>Zpracovatel:</b>	Pražská znalecká kancelář s.r.o. IČO: 489 10 660 Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2	
<b>Obor a odvětví:</b>	Ekonomika Ceny a odhady nemovitostí	
<b>Datum vyhotovení:</b>	20.10.2022	
<b>Počet stran:</b>	42 stran včetně příloh	
<b>Číslo vyhotovení:</b>	1	<b>Celkový počet vyhotovení:</b> Elektronický posudek

## Obsah

<b>1</b>	<b>ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU</b> .....	<b>4</b>
1.1	Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele.....	4
1.2	Účel použití znaleckého posudku.....	4
1.3	Zpracovatel.....	4
1.4	Zadavatel.....	4
1.5	Skutečnosti sdělené Zadavatelem.....	4
1.6	Vlastník nemovitých věcí.....	5
1.7	Předmět znaleckého posudku.....	5
1.8	Rozhodné datum ocenění.....	5
<b>2</b>	<b>VÝČET PODKLADŮ A JEJICH ZPRACOVÁNÍ</b> .....	<b>6</b>
2.1	Popis postupů při výběru zdrojů dat.....	6
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	6
2.2.1	<i>Předané podklady Zadavatelem</i> .....	6
2.2.2	<i>Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem</i> .....	6
2.2.3	<i>Použitá literatura</i> .....	6
2.2.4	<i>Internetové zdroje</i> .....	7
2.2.5	<i>Další informace</i> .....	7
2.3	Popis předmětu znaleckého posudku.....	7
2.4	Místní šetření.....	13
2.5	Věrohodnost zdroje dat.....	13
<b>3</b>	<b>NÁLEZ</b> .....	<b>14</b>
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat.....	14
3.2	Popis postupu při zpracování dat.....	14
3.2.1	<i>Pojmy vymezující hodnotu</i> .....	14
3.2.2	<i>Metodologie ocenění</i> .....	15
3.3	Výčet vybraných nebo vytvořených dat.....	19
3.4	Místopis.....	19
3.5	Celkový popis.....	21
3.6	Omezující vlivy a rizika.....	26
<b>4</b>	<b>ZNALECKÝ POSUDEK</b> .....	<b>27</b>
4.1	Popis postupu při analýze dat.....	27
4.2	Ocenění pro určení náhrady.....	27
4.2.1	<i>Ocenění věcného břemene</i> .....	27
<b>5</b>	<b>ODŮVODNĚNÍ</b> .....	<b>36</b>





<b>6</b>	<b>ZÁVĚR</b> .....	<b>- 37 -</b>
6.1	Otázka Zadavatele .....	- 37 -
6.2	Závěrečný výrok .....	- 37 -
6.3	Podmínky správnosti závěru .....	- 37 -
<b>7</b>	<b>PŘÍLOHY</b> .....	<b>- 37 -</b>
<b>8</b>	<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA</b> .....	<b>- 42 -</b>

## Seznam Obrázků

Obrázek 1	Výpis z katastru nemovitostí.....	- 8 -
Obrázek 2	Situační zákres vedení a tabulka výměr .....	- 9 -
Obrázek 3	Umístění předmětu ocenění v části obce .....	- 20 -
Obrázek 4	Umístění Předmětných nemovitých věcí ve výkresu územního plánu .....	- 24 -
Obrázek 5	Umístění Předmětných nemovitých věcí v katastrální ortofotomapě.....	- 24 -
Obrázek 6	Fotodokumentace .....	- 25 -

# 1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

## 1.1 Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele

Jaká je cena zjištěná jednorázové náhrady za zřízení věcného břemene podle oceňovacího předpisu, pro technickou infrastrukturu na části pozemků par. č. 240/1, par. č. 566 a par. č. 567 v rozsahu dle zákresu a údajů Zadavatele (dále jen „Oceňované věcné břemeno“), zapsaných na LV č. 10001 pro katastrální území Spočil, obec Spočil (dále jen „Předmětné nemovitě věci“).

## 1.2 Účel použití znaleckého posudku

Tento znalecký posudek byl vypracován pro potřeby Zadavatele za účelem určení ceny zjištěné pro potřeby stanovení náhrady za zřízení věcného břemene pro technickou infrastrukturu na Předmětných nemovitých věcech.

*Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v tomto posudku, a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům a účelům.*

## 1.3 Zpracovatel

Posudek zpracovala **Pražská znalecká kancelář, s.r.o.**, IČO: 489 10 660, se sídlem Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dále též jako „Zpracovatel“).

Vedoucí znalec: Ing. Milan Karásek

Části 1 až 8 zpracoval: Ing. Jiří Zabystrzan

Při zpracování znaleckého úkolu nebyl přibrán konzultant.

## 1.4 Zadavatel

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost **SB projekt s.r.o.**, Kasárenská 4063/4 695 01 Hodonín, doručovací adresa: S. K. Neumanna, 1316, Pardubice 530 02, IČO: 277 67 422 (dále též jako „Zadavatel“).

## 1.5 Skutečnosti sdělené Zadavatelem

Zadavatel v rámci předložených zákresů a údajů sdělil Zpracovateli, že v rámci pozemku par. č. 240/1 se jedná o kabelové podzemní vedení NN v celkové délce 16,00 m z toho 3,00 m vedeno v účelové komunikaci (plocha 1,80 m<sup>2</sup>) a 13,00 m vedeno v krajnici (plocha 7,80 m<sup>2</sup>), v obou případech o šířce pruhu 0,60 m. Toto kabelové podzemní vedení NN bude vedeno v pozemku trvalý travní porost. V rámci pozemku par. č. 566 se jedná o kabelové podzemní vedení NN v celkové délce 57,00 m z toho 49,00 m vedeno vložím do krajnice místní komunikace (plocha 29,40 m<sup>2</sup>) a 8,00 m vedeno protlakem v místní komunikaci (4,80 m<sup>2</sup>), v obou případech o šířce pruhu 0,60 m. Toto kabelové podzemní vedení NN bude vedeno v pozemku ostatní plocha – ostatní komunikace. V rámci pozemku par. č. 567 se jedná o kabelové podzemní vedení NN v celkové délce 95,00 m z toho 3,00 m vedeno protlakem v účelové komunikaci (plocha 1,80 m<sup>2</sup>) dále 87,00 m vedeno v krajnici účelové komunikace (plocha 52,20 m<sup>2</sup>) a 5,00 m vedeno v krajnici účelové komunikace (4,35 m<sup>2</sup>), v prvních dvou případech o šířce pruhu 0,60 m a ve třetím případě o šířce pruhu 0,87 m. Toto kabelové podzemní vedení NN bude vedeno v pozemku ostatní plocha – ostatní komunikace.



Věcné břemeno pro technickou infrastrukturu bude uzavřeno na dobu neurčitou. Dále Zadavatel předal podklady uvedené níže, ze kterých je v tomto znaleckém posudku vycházeno.

Zadavatel nesdělil Zpracovateli žádnou další skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, kromě výše uvedeného a podkladů uvedených ve výčtu podkladů tohoto posudku.

## 1.6 Vlastník nemovitých věcí

Jako vlastník Předmětné nemovité věci zapsána:

Obec Spojil, Na Okrajích 100, 53002 Spojil.

## 1.7 Předmět znaleckého posudku

Oceňované věcné břemeno zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy na Předmětných nemovitých věcech v rozsahu podle zákresu a údajů Zadavatele.

## 1.8 Rozhodné datum ocenění

Rozhodným datem ocenění je 15. října 2022, tedy datum místního šetření (dále jen „Rozhodné datum“).

## 2 VÝČET PODKLADŮ A JEJICH ZPRACOVÁNÍ

### 2.1 Popis postupů při výběru zdrojů dat

Zdrojem dat je Zadavatelem poskytnuta dokumentace k Oceňovanému věcnému břeměni uvedená níže.

Současně jsou zdrojem dat Předmětné nemovité věci, které jsou definovány podle stavu katastru nemovitostí a dalších podkladů předaných Zadavatelem.

Dalšími zdroji dat jsou informace a data poskytovaná katastrálními úřady, stavebními úřady, obecními úřady, statistickým úřadem, úřady orgánů státní správy, bankami, poradenskými společnostmi, legislativou, odbornou literaturou apod. a informační databáze, jako je e-government, webové stránky úřadů a měst, katastr nemovitostí, registr smluv, Regionální informační servis (RIS), e-portál územních samospráv (e-PUSA), realitní servery, aplikace na vyhledávání realizovaných prodejů, apod.

Zpracovatel použité informace považuje za věrohodné ze strany poskytovatele těchto informací, přičemž je nutno zdůraznit, že závazným údajem katastru nemovitostí jsou pouze parcelní čísla pozemků a názvy katastrálních území.

### 2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

#### 2.2.1 Předané podklady Zadavatelem

1. Situační zákres vedení VB
2. Tabulka dotčených výměr.
3. Informace a údaje sdělené kontaktní osobou na objednávce.
4. Objednávka Zadavatele.

#### 2.2.2 Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem

1. Skutečnosti zjištěné na místě samém k Rozhodnému dni znalcem Zpracovatele.
2. Výpis z katastru nemovitostí k Předmětným nemovitým věcem.
3. Fotodokumentace Předmětných nemovitých věcí k datu místního šetření.
4. Snímky z ortofoto mapy a katastru nemovitostí.
5. Územní plán obce.

#### 2.2.3 Použitá literatura

1. Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, autoři Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Prof. JUDr. Josef Fiala, CSc., Ing. Vítězslava Hlavinková, ISBN AS92210, nakl.: LINDE, 2007.
2. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí I. vydání Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1.
3. Mezinárodní oceňovací standardy 2017, zpracovatel překladu do českého jazyka ASA Europe, z.s., Karolínská 654/2, 186 00 Praha, vydalo nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2018, ISBN 978-80-87865-44-6.
4. Komentář k určování obvyklé ceny – komentář MF ČR.

## 2.2.4 Internetové zdroje

1. <https://mapy.cz>
2. <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>
3. <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce>
4. <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>
5. <https://www.cenovamapa.cz>
6. <https://www.farmy.cz>
7. <https://www.justice.cz>
8. <https://www.povis.cz>
9. <https://hypotecnibanka.cz>
10. <https://mfcz.cz>

## 2.2.5 Další informace

1. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, v aktuálním znění.
2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění.
3. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
4. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.
5. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném.
6. Vyhláška č. 505/2020 Sb. kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví.
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění.
8. Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů, v aktuálním znění.
9. Zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, v aktuálním znění.

## 2.3 Popis předmětu znaleckého posudku

Identifikace Předmětných nemovitých věcí:

Pozemek par. č. 240/1 je veden v KN v druhu trvalý travní porost. Pozemek má výměru 1 638 m<sup>2</sup>. Na základě zjištění z místního šetření je pozemek částečně využíván jako účelová komunikace, jinak jako veřejné plochy přírodní. Pozemek par. č. 566 je veden v KN v druhu ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Pozemek má výměru 4 360 m<sup>2</sup>. Na základě zjištění z místního šetření je pozemek využíván jako místní komunikace. Pozemek par. č. 567 je veden v KN v druhu ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Pozemek má výměru 3 989 m<sup>2</sup>. Na základě zjištění z místního šetření je pozemek využíván jako účelová komunikace.

Pozemky jsou zapsány na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, okres Pardubice katastrální území Spojil, obec Spojil.





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2022 15:35:02

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 574198 Spojil  
Kat.území: 717851 Spojil List vlastnictví: 10001  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina číslo 1912/1991 Rozhodnutí Ministerstva vnitra ČR č.j.VSC/3-3950/91 ze dne 19.12.1991.

POLVZ:5035/1992 Z-13905035/1992-606  
RČ/IČO: 00190900

Pro: Obec Spojil, Na Okrajích 100, 53002 Spojil

- o Jiná listina ze dne Delimitační protokol ze dne 27.03.1996.

POLVZ:6/1996 Z-13900006/1996-606  
RČ/IČO: 00190900

Pro: Obec Spojil, Na Okrajích 100, 53002 Spojil

- o Jiná listina ze dne delimitační protokol, ohlášení obce o přechodu vlastnického práva k nemovitostem ze dne 24.11.1999 ze dne 16.11.1999.

POLVZ:441/1999 Z-13900441/1999-606  
RČ/IČO: 00190900

Pro: Obec Spojil, Na Okrajích 100, 53002 Spojil

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
240/1	32110	64
	32210	1574

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 17.10.2022 15:55:47

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Název akce: Pardubice Spojił - km - OK Lokomotiva  
 Č. projektu: IV-12-2014476  
 Katastrální území: Spojił 717851

Souhlasím se stavbou provedenou dle předložené situace.

Měřitel pozemků p.č. 566, 567, 240/1:

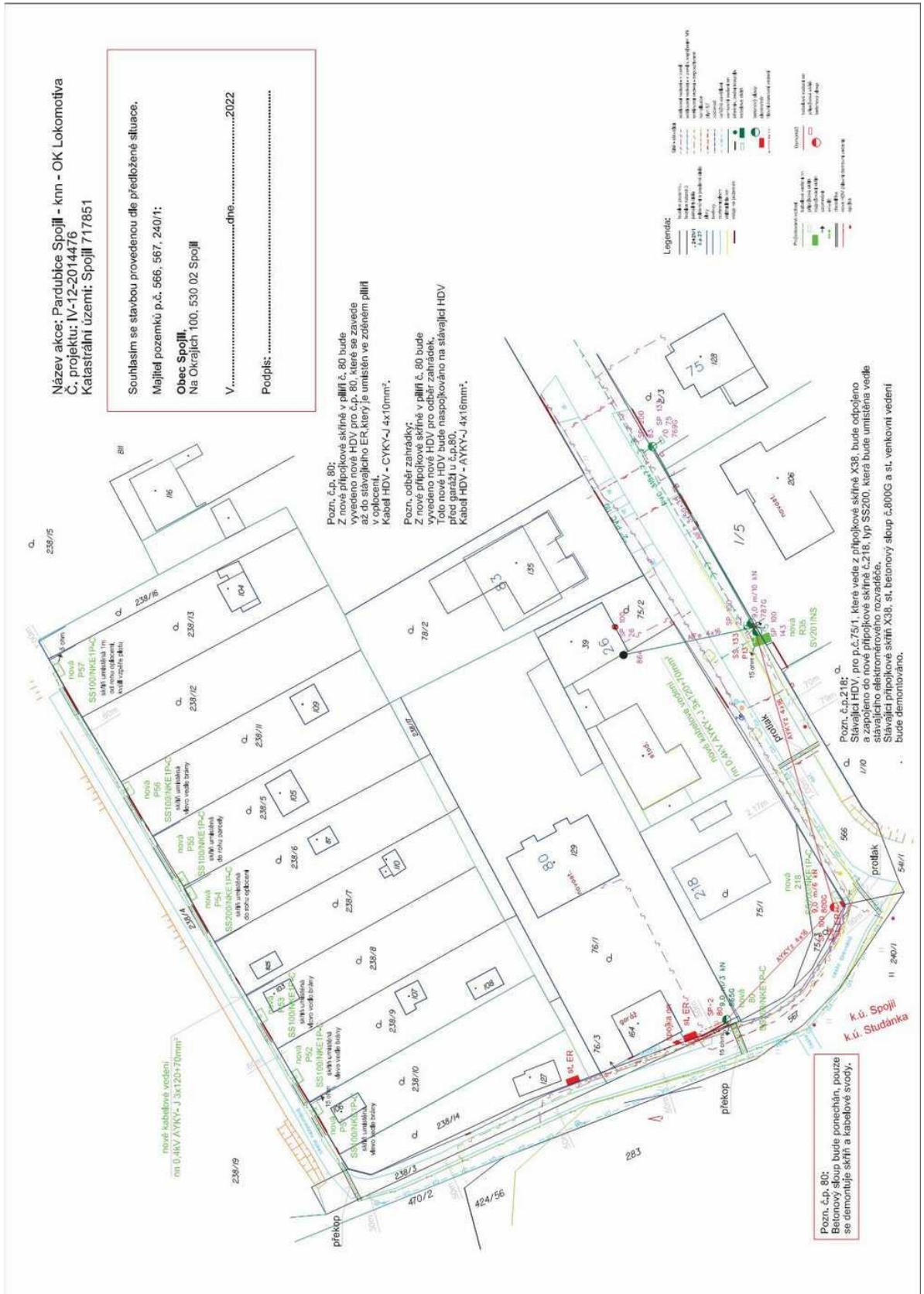
Obec Spojił,  
 Na Okrajích 100, 530 02 Spojił

V.....dne.....2022

Podpis: .....

Pozn. č.p. 80:  
 Z nové přípojkové skříně v piliř č. 80 bude vyvedeno nové HDV pro č.p. 80, které se zavěsí až do stávající ER, který je umístěn ve zdemolované v oplocení.  
 Kabel HDV - CVKY-J 4x10mm<sup>2</sup>.

Pozn. odběr zahrady:  
 Z nové přípojkové skříně v piliř č. 80 bude vyvedeno nové HDV pro odběr zahradek.  
 Toto nové HDV bude naspokojováno na stávající HDV před garáží u č.p.80.  
 Kabel HDV - AKY-J 4x16mm<sup>2</sup>.



Pozn. č.p. 80:  
 Betonový sloup bude ponechán, pouze se demontuje skřín a kabelové svody.

Pozn. č.p.218:  
 Stávající HDV pro p.č.75/1, která vede z přípojkové skříně X38, bude odpojena a zapojeno do nové přípojkové skříně č.218, typ SS200, která bude umístěna vedle stávajícího elektroměrného rozváděče.  
 Stávající přípojkové skřín X38, sl. betonový sloup č.800G a st. venkovní vedení bude demontováno.





**DISTRIBUCE**

Interní / Internal

Podklady pro ocenění věcného břemene (není-li geometrický plán nebo elektronický náčrtes ve formátu dgn, dxf, nebo dwg, ze kterého vše plyne):

Veškeré údaje o věcném břemenu musí být vypsány v této tabulce:

č.ř.	Dotčený pozemek p.č.	způsob využití pozemku dle KN	typ záboru (komunikace, krajnice, chodník, pomocný pozemek, překop, podzemní objekt, nadzemní objekt)	délka vedení (m)	šířka pruhu VB (m)	dotčená výměra (m <sup>2</sup> )	informace o zahrnutí do pasportu místní komunikace obce (ano/ne)	údaj o vedení (podzemní/nadz., hladina napětí apod.)
1	240/1	Trvalý travní porost	Komunikace- nezpevněná (výkop)	3 m	0,6	1,8	Ano	Podzemní KNN 0,4 kV
	240/1	Trvalý travní porost	Zelená plocha vedle komunikace (výkop)	13 m	0,6	7,8		Podzemní KNN 0,4 kV
2	566	Ostatní plocha/ ostatní komunikace	Krajnice (výkop)	49 m	0,6	29,4		Podzemní KNN 0,4 kV
		Ostatní plocha/ ostatní komunikace	Komunikace asfalt (protlak)	8 m	0,6	4,8	ano	Podzemní KNN 0,4 kV
3	567	Ostatní plocha/ ostatní komunikace	Komunikace zpevněná (protlak)	3m	0,6	1,8	Ano	Podzemní KNN 0,4 kV
		Ostatní plocha/ ostatní komunikace	Krajnice (výkop)	87 m	0,6	52,2	Ano	Podzemní KNN 0,4 kV
		Ostatní plocha/ ostatní komunikace	Komunikace zpevněná (překop)	5m	0,87	4,35	Ano	Podzemní KNN 0,4 kV

GEZ Distribuce, a. s.

Teplická 874/8, 405 02 Děčín | tel.: 800 850 860  
e-mail: info@gezdistribuce.cz | www.gezdistribuce.cz | IČ: 24729035, DIČ: CZ247290;  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn.  
Sídlo společnosti: Děčín, Děčín IV: Podmokly, Teplická 874/8, PSC: 405 02



## 2.4 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno Ing. Jiřím Zabysrzanem k Rozhodnému datu.

## 2.5 Věrohodnost zdroje dat

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Zadavatel prohlásil, že poskytnuté podklady a informace jsou pravé, správné a věrohodné, a tudíž Zpracovatel již neověřoval jejich pravost a správnost.
2. Dále se předpokládá, že vlastnictví je založeno na řádné, poctivé a pravé držbě a je prosté všech právních vad, zejm. zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, jež jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví.
3. Informace z jiných zejména veřejně dostupných zdrojů, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné a správné.
4. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
5. Zpracovatel znaleckého posudku nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
7. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zpracovateli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
8. Zpracovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na nabytí Předmětných nemovitých věcí, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k zahrnutým částem.
9. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou ve znaleckém posudku uvedeny a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry Zpracovatele.
10. Údaje o zjištěných skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku jsou pravdivé a správné.

## 3 NÁLEZ

### 3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel vybral jako hlavní zdroj dat Předmětné nemovité věci a k nim veřejně přístupné informace a data vyhledané na vyjmenovaných zdrojích dat a informací a dat převzatých od Zadavatele. U Předmětných nemovitých věcí bylo parcelní číslo, druh pozemku, výměra a vlastnictví převzato z evidence katastru nemovitostí. Při prohlídce byly Předmětné nemovité věci popsány podle základních kvalitativních a kvantitativních faktů souvisejících s oceněním, tzn. jejich skutečný stav, pravděpodobný způsob využití, existence porostů a případně zastavěnost. Umístění Předmětných nemovitých věcí bylo posuzováno s ohledem na katastrální mapu spojenou s ortofoto mapou, s ohledem na mobilní aplikaci katastr v kapse a s ohledem na platnou územně plánovací dokumentaci. Vstupní data Zpracovatel shrnul, analyzoval a použil pro zformulování výsledné zjištěné ceny Předmětných nemovitých věcí, která je podkladem pro ocenění věcného břemene.

### 3.2 Popis postupu při zpracování dat

#### 3.2.1 Pojmy vymezující hodnotu

Pro ucelenost popisu znalecké terminologie uvádíme rozdíl v pojmech:

Cena je výrazem pro požadovanou, nabízenou, nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to fakt veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Může, nebo nemusí mít nějaký vztah k hodnotě, která je zboží, nebo službám, připisována jinými, a proto je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Hodnota je ekonomický pojem, týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Na rozdíl od ceny, hodnota není skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce reálné hodnoty odráží objektivizovaný názor na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti takto stanovené hodnoty.

#### **Hodnotové báze podle současně platné legislativy ČR**

Jsou kodifikované v ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - Způsoby oceňování majetku a služeb

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

(2) **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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.

(3) 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.

(4) **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 tísní. 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.

(5) 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.

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

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je **cena zjištěná**.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

**Výnosová hodnota** („kapitalizovaná míra zisku“, „kapitalizovaný zisk“) představuje takovou jistinu, kterou je nutné při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z aktiva či podnikání (podniku), nebo je nutné tuto jistinu investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

### 3.2.2 Metodologie ocenění

Účelem použití znaleckého posudku je podle požadavku jeho Zadavatele stanovení výše jednorázové náhrady za zákonné věcné břemeno ve smyslu dále uvedených zákonů.

Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů, v aktuálním znění, řeší práva ve vztahu k cizím nemovitým věcem (a tedy zároveň povinnosti vlastníků těchto nemovitých věcí) v elektroenergetice zejména v § 23, odst. 2, v § 24, odst. 3, 4, v § 25 odst. 3, 4.

Např. Provozovatel distribuční soustavy má právo podle zákona č. 458/2000 Sb., v aktuálním znění podle § 25 odst. 3 písm.:

„e) v souladu se zvláštním právním předpisem<sup>1</sup> zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech zařízení distribuční soustavy, přetínat tyto nemovitosti vodiči a umísťovat v nich vedení.“

Podle zákona č. 458/2000 Sb., v aktuálním znění, § 25 odst. 4:

„(4) Provozovatel distribuční soustavy je povinen zřídit věcné břemeno umožňující využití cizí nemovitosti nebo její části pro účely uvedené v odstavci 3 písm. e), a to smluvně s vlastníkem nemovitosti za jednorázovou náhradu; v případě, že vlastník není znám nebo určen nebo proto, že je prokazatelně nedosažitelný nebo nečinný nebo nedošlo k dohodě s ním a jsou-li dány podmínky pro omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě podle zvláštního právního předpisu<sup>2</sup>,

<sup>1</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

<sup>2</sup> Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

vydá příslušný vyvlastňovací úřad na návrh příslušného provozovatele distribuční soustavy rozhodnutí o zřízení věcného břemene umožňujícího využití této nemovitosti nebo její části. To platí i v případě, kdy je stavba, pro kterou se právo vyvlastňuje, zřizována nebo již byla zřízena a zřízení nezmařil provozovatel distribuční soustavy.“

**Podle zákona č. 458/2000 Sb., v aktuálním znění, § 96, odst. 12:**

**„(12) Pokud se pro stanovení náhrady za zřízení věcného břemene podle tohoto zákona zpracovává znalecký posudek, určí se náhrada ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu zjištěné podle oceňovacího předpisu<sup>3</sup>.“**

Podle § 10 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, v účinném znění (zákon o vyvlastnění): „Za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši obvyklé ceny<sup>4</sup> pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim, nebo ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu zjištěné podle oceňovacího předpisu<sup>5</sup>, 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 § 10 odst. 5 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění: „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.“

**Výše ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu musí být stanovena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v účinném znění (zákon o oceňování majetku), a dle jeho prováděcích předpisů (vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku).**

Ve smyslu výše uvedeného považujeme za odpovídající postupovat při ocenění náhrady podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění platném k datu ocenění. Podle § 16b se věcná břemena oceňují následujícím způsobem:

- (1) Věcné břemeno se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku při zohlednění doby jeho trvání nebo pevnou částkou, nelze-li určit roční užitek z věcného břemene.
- (2) U služebnosti se v ročním užítku zohledňuje míra omezení užívání nemovité věci.
- (3) U reálného břemene zohledňuje roční užitek prospěch oprávněného.
- (4) Časově neomezené reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě. 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.
- (5) Způsob členění věcných břemen podle výpočtu jejich ocenění, postup výpočtu ceny věcného břemen, způsob určení ročního užítku a míry kapitalizace podle druhu věcného břemen a zatížené nemovité věci a výši pevné částky stanoví vyhláška.

<sup>3</sup> § 16b zákona č. 151/1997 Sb., ve znění zákona č. 303/2013 Sb.

<sup>4</sup> § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

<sup>5</sup> § 16b zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů

(6) Ocenění podle odstavců 2 až 4 se nepoužije, lze-li cenu věcného břemene zjistit z rozhodnutí příslušného orgánu.

**Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v účinném znění opravuje oceňování věcného břemene v § 39a a § 39b.**

Podle § 39a se věcná břemena oceňují následujícím způsobem:

(1) Cena věcného břemene se určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Je-li věcné břemeno zřízeno na dobu

a) neurčitou, cena věcného břemene, s výjimkou zjednodušeného ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, se určí podle vzorce

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

kde

$CB_N$  ... cena věcného břemene zřízeného na dobu neurčitou v Kč,

$ru_o$  ... 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,

b) určitou nebo na dobu života, cena věcného břemene se určí podle vzorce

$$CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p},$$

kde

$CB_U$  ... cena věcného břemene zřízeného na dobu určitou nebo na dobu života v Kč,

$ru_o$  ... 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,

$n$  ..... počet let dalšího trvání věcného břemene určený podle odstavce 3.

(2) Roční užitek oprávněného z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene, podle vzorce

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

kde

$ru_o$  ... 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

a) 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 služebnostmi 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,**

b) služebnosti požívacího práva, ze součtu dílčího ročního užítku oprávněného určeného podle písmene a) a dílčího ročního užítku ve výši obvyklé ceny plodů a užiteků vzešlých ze zatížené nemovité věci za rok touto služebností, při zohlednění obvyklých dosažitelných výnosů a užiteků, a odpočtu nákladů, bez nichž by se plodů a užiteků nedosáhlo, není-li ve smlouvě uvedeno jinak,

c) reálného břemene, z ročního prospěchu plynoucího ze závazku, který je vlastník nemovité věci povinen poskytovat oprávněnému; u naturálního plnění nebo poskytované služby se určí ve výši obvyklé ceny určené podle § 1a v rozsahu podle smlouvy, pokud nebyl ve smlouvě určen, pak podle běžné zvyklosti,

i ..... pořadové číslo dílčího ročního užítku plynoucího z věcného břemene,

n ..... počet dílčích ročních užiteků plynoucí 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

a) oprávněný nemovitou věc užívá shodně s jejím účelem užití, hodnota koeficientu se určí jako podíl na užívání nebo spoluužívání nemovité věci oprávněným,

b) oprávněný nemovitou věc využívá k jinému účelu, než ke kterému je nemovitá věc určena a skutečně užívána, hodnota koeficientu se určí ve výši omezení užívání vlastníka v souvislosti s tímto zatížením,

c) 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.

(3) Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene  $n$  se určí z tabulky č. 3 přílohy č. 22a k této vyhlášce podle věku oprávněného k datu ocenění,

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou,

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

(4) Nelze-li cenu věcného břemene zjistit podle odstavců 1 až 3, oceňuje se peněžní částkou ve výši 10 000 Kč.



(5) Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobné služebnosti nebo reálnému břemenu se oceňuje podle odstavců 1 až 4.

Podle § 39b se provádí zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu následujícím způsobem:

(1) Zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu se použije pro umístění podzemního vedení technické infrastruktury do silničního nebo pomocného silničního pozemku, pokud je zřízeno na dobu neurčitou. Cena se určuje v závislosti na umístění vedení na těchto pozemcích, a to podle vzorce

$$CB_z = ru_z \times d \times k_u,$$

kde

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

$ru_z$  ... roční užitek oprávněného v Kč za m z věcného břemene pro podzemní technickou infrastrukturu, který se určí podle vzorce

$$ru_z = ZC \times 0,015,$$

kde

ZC ..... základní cena stavebního pozemku v Kč za 1 m<sup>2</sup> určená podle § 3,

0,015 ... konstanta,

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

$k_u$  ..... koeficient 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 k této vyhlášce, v závislosti na umístění vedení v silničním pozemku nebo pomocném silničním pozemku, a který zohledňuje šíři technické infrastruktury.

(2) Hodnota ročního užitku činí nejméně 10 Kč za 1 m a nejvíce 1 500 Kč za 1 m.

### 3.3 Výčet vybraných nebo vytvořených dat

Pro zjištění ceny zjištěné Předmětných nemovitých věcí bylo postupováno podle oceňovacího předpisu v aktuálním znění a byly posuzovány podle stavu evidence v katastru nemovitostí a podle skutečného stavu.

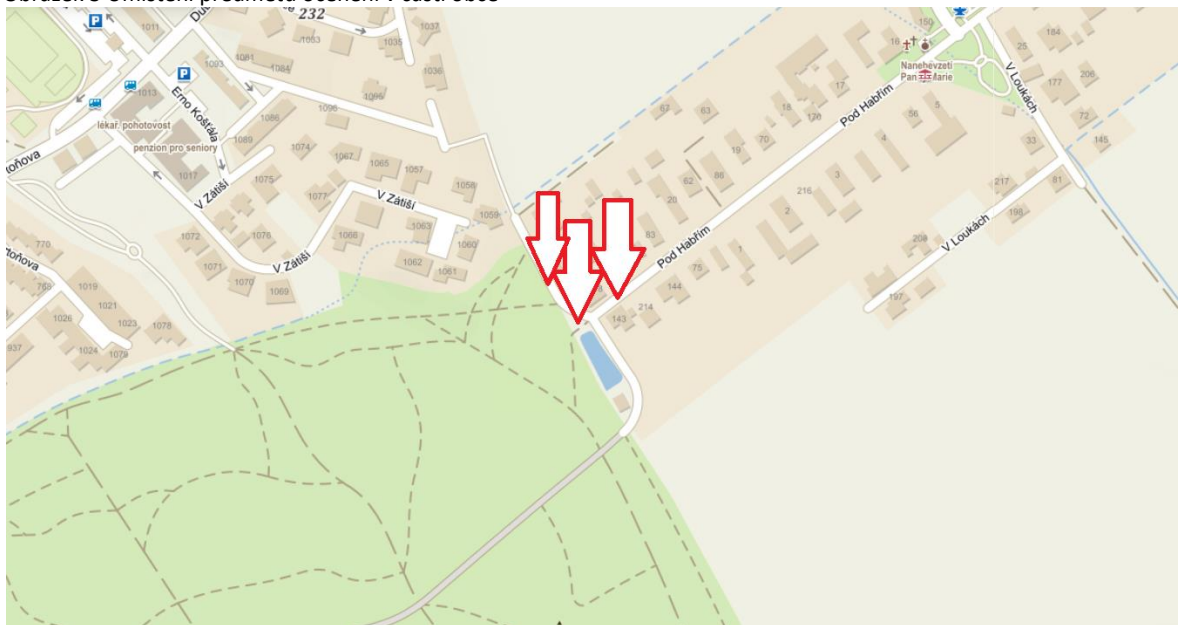
### 3.4 Místopis

**Spojil** je obec, která se nachází 3 km východně od centra Pardubic, v okrese Pardubice v Pardubickém kraji. Žije zde zhruba 530 obyvatel. Obec vznikla roku 1785 na místě zrušených rybníků Spožil a Strejček. V letech 1961–1991 byla součástí města Pardubice. V obci je k dispozici obecní úřad, několik hospůdek a restauračních zařízení. V obci funguje autobusová doprava (3 autobusové zastávky).

Statistika podle RIS (Regionální informační servis):

<b>Pošta</b>	0
<b>PSČ</b>	53002
<b>Veřejný vodovod</b>	ano
<b>Kanalizace</b>	ne
<b>ČOV</b>	ne
<b>Plynofikace obce</b>	ano
<b>Skládka komunálních odpadů</b>	ne
<b>Sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů</b>	ne
<b>Hasičský záchranný sbor</b>	ne
<b>Sbor dobrovolných hasičů obce</b>	ano
<b>Požární nádrž</b>	ano
<b>Požární hydrant</b>	ano
<b>Obvodní oddělení policie ČR</b>	ne
<b>Detasované pracoviště policie</b>	ne
<b>Městská, obecní policie</b>	ne

Obrázek 3 Umístění předmětu ocenění v části obce



Zdroj: mapy.cz

### 3.5 Celkový popis

Předmětem ocenění je podle zadání Zadavatele Oceňované věcné břemeno na části Předmětné nemovité věci.

Pozemek par. č. 240/1 je veden v KN v druhu trvalý travní porost. Pozemek má výměru 1 638 m<sup>2</sup>. Na základě zjištění z místního šetření je pozemek využíván částečně jako účelová komunikace převážně jako veřejné plochy přírodní. Povrch pozemku je tvořen zelení a štěrkovou plochou. Pozemek je rovinatý, neoplocený.

Pozemek par. č. 566 je veden v KN v druhu ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Pozemek má výměru 4 360 m<sup>2</sup>. Na základě zjištění z místního šetření je pozemek využíván jako místní komunikace. Povrch pozemku tvoří ke dni místního šetření asfaltová plocha komunikace a navazující zeleň. Pozemek je rovinatý, neoplocený.

Pozemek par. č. 567 je veden v KN v druhu ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Pozemek má výměru 3 989 m<sup>2</sup>. Na základě zjištění z místního šetření je pozemek využíván jako účelová komunikace. Povrch pozemku je tvořen štěrkovou plochou komunikace a navazující zelení. Pozemek je rovinatý, neoplocený.

Předmětné pozemky par. č. 566 a par. č. 567 se podle územně plánovací dokumentace nacházejí v plochách PV – Plochy veřejných prostranství.

Pozemek par. č. 240/1 se nachází v plochách NP – Plochy přírodní a částečně v plochách PV – Plochy veřejných prostranství.

## NP – Plochy přírodní

### 6.12. PLOCHY PŘÍRODNÍ

#### Plochy přírodní - NP

Jsou vymezeny pro zajištění ochrany a žádoucího vývoje prvků územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území, jejichž kategorie stanoví zákon (ÚSES, VKP). Jsou jednotlivě evidovány a chráněny na základě zvláštních předpisů.

#### hlavní využití:

- lesní porosty, krajinná zeleň, vodní plochy a toky, popř. součásti ZPF, jež souhrnně vytvářejí plochy původních, přírodních a přírodě blízkých ekosystémů a zajišťují tak uchování druhového a genového bohatství spontánních druhů a organismů - fauny a flóry
- zeleň zajišťující mimoprodukční funkce krajiny a příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny

#### přípustné využití:

- zásahy a opatření v zájmu zabezpečení prostoru pro relativně nerušenou existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev a v zájmu ochrany přírody a krajiny
- turistika po vyznačených cestách, naučné stezky
- obhospodařování zemědělských pozemků, obhospodařování zemědělských pozemků s dlouhodobým cílem ponechat zemědělské půdě pouze mimoprodukční funkce nebo hospodařit šetrným způsobem k přírodním danostem (např. formou biozemědělství)
- produkce dřeva při nenarušení mimoprodukčních funkcí lesa
- výstavba nezbytně nutných účelových komunikací zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků
- výstavba liniových inženýrských sítí, jejichž trasování mimo přírodní zónu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci
- úprava vodních toků a vodních ploch přírodě blízkým způsobem.

#### podmíněně přípustné využití:

- stávající činnosti produkčního charakteru lze realizovat bez možnosti zvyšování intenzity (kapacity, koncentrace apod.),
- zalesnění, zemědělský a lesní půdní fond je nutné obhospodařovat z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- přípustné využití a změny využití území jsou podmíněny dodržением podmínek, které stanoví příslušný orgán ochrany přírody.

#### nepřípustné využití:

- využití, které nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím, zejména umístování staveb pro individuální a hromadnou rekreaci, zřizování zahrádkových osad a chat
- zřizování hřišť a sportovních zařízení
- oplocování pozemků s výjimkami, které jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny a mimoprodukčních funkcí lesa
- zásahy vyvolávající změny vodního režimu, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody nebo lesa stanoveném příslušnými orgány
- změny kultur pozemků na ornou, zahrady a sady
- scelování pozemků, pokud to není v zájmu ochrany přírody a krajiny
- skládky odpadu včetně řízeného skladování odpadů
- terénní úpravy, kterými se mění vzhled prostředí a vodní poměry
- výstavba nových účelových komunikací, pokud to není v zájmu ochrany přírody a krajiny

## PV – Plochy veřejných prostranství

### 6.5. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

#### Veřejná prostranství - PV

Jedná se o plochy, které mají významnou prostorotvornou a komunikační funkci. Většinou zahrnují významnější plochy veřejné zeleně. V rámci ÚP jsou plochy systému veřejné zeleně na veřejných prostranstvích vymezeny samostatně (jako plochy označené indexem ZV); další součástí ploch veřejných prostranství tvoří plochy místních a účelových komunikací, komunikace pro pěší a cyklisty a drobné zpevněné plochy (PV). Součástí ploch ZV mohou být dopravní napojení jednotlivých staveb nebo pozemků.

#### hlavní využití:

- travnaté plochy s výsadbami vhodné druhové skladby (sadové úpravy), drobné vodní plochy, stavby a zařízení občanské vybavenosti slučitelné s účelem veřejných prostranství, tedy jako stavby doplňkové, které zvyšují kvalitu a využitelnost prostranství jako prostoru veřejného
- pěší a cyklistické komunikace
- stavby technické infrastruktury pro vybavení dané lokality
- místní obslužné komunikace a stávající silnice III. třídy

#### přípustné využití:

- dětská hřiště, izolovaná hřiště pro míčové hry
- vodní plochy a toky
- drobné zpevněné plochy

#### podmíněné využití:

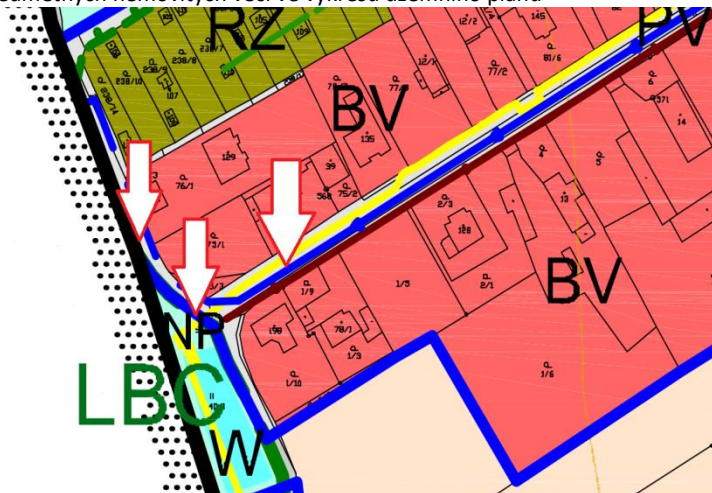
- stavby a zařízení občanské vybavenosti slučitelné s účelem veřejných prostranství, tedy jako stavby doplňkové, které zvyšují kvalitu a využitelnost prostranství jako prostoru veřejného
- liniové stavby technické infrastruktury místního nebo nadmístního významu, pokud se jejich alternativní trasování mimo plochy ZV prokáže jako neúměrně finančně náročné
- umístění nádob pro třídění odpadu, pokud není nad přípustnou míru narušeno životní prostředí a hygienické podmínky v okolí

#### nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení, garáže, služby a výrobu zemědělského a nezemědělského charakteru
- skládky odpadů

Zdroj: Územní plán obce, textová část

Obrázek 4 Umístění Předmětných nemovitých věcí ve výkresu územního plánu



Zdroj: Územní plán obce

Obrázek 5 Umístění Předmětných nemovitých věcí v katastrální ortofotomapě



Zdroj: [nahlizenidokn.cuzk.cz](http://nahlizenidokn.cuzk.cz)

Obrázek 6 Fotodokumentace





Zdroj: místní šetření

### 3.6 Omezující vlivy a rizika

Podle LV 10001 pro k.ú. Spojil jsou k pozemkům par. č. 240/1, par. č. 566 a par. č. 567, na části C LV zapsána věcná břemena – viz. Obrázek č. 1. Zpracovateli nebyly předloženy žádné další informace k zatížení pozemků. Vzhledem k využití pozemků nemají výše uvedená omezení podstatný vliv na cenu zjištěnou. Pozemky se nacházejí v zóně 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně, záplavy.



## 4 ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1 Popis postupu při analýze dat

Jako vhodný způsob ocenění z důvodu viz § 16b zákona č. 151/1997 Sb., oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění považujeme ocenění u pozemků par. č. 240/1 a par. č. 567 podle § 39a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění, neboť se jedná o věcné břemeno technické infrastruktury podzemního vedení mimo silniční pozemek a u pozemku par. č. 566 podle § 39b vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění, neboť se jedná o věcné břemeno technické infrastruktury podzemního vedení v silničním pozemku. Pozemky par. č. 240/1 a par. č. 567 budou oceněny podle § 4 odst. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. Pozemek par. č. 566 bude oceněn podle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

### 4.2 Ocenění pro určení náhrady

#### 4.2.1 Ocenění věcného břemene

##### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

LV: 10001  
Kraj: Pardubický  
Okres: Pardubice  
Obec: Spojil  
Katastrální území: Spojil  
Počet obyvatel: 532

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 493,00 Kč/m<sup>2</sup>**

##### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 450,00 \text{ Kč/m}^2$

### Věcná břemena a závady oceňované samostatně

#### 1. Věcné břemeno na části pozemku par. č. 240/1 - část vedená v nezpevněné účel. komunikaci

##### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

##### Ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou pro určení simulovaného nájemného

#### I) Věcné břemeno na části pozemku par. č. 240/1

##### Ocenění

##### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

##### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	$P_i$
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30
Úprava základní ceny pozemků komunikací	$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,231$

##### Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>			
§ 4 odst. 3	450,-	0,231 1,000	103,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	240/1	10	103,95	1 039,50
Ostatní stavební pozemek - celkem			10		<b>1 039,50</b>

**Věcné břemeno na části pozemku par. č. 240/1 - zjištěná cena celkem = 1 039,50 Kč**

##### Zjištěná cena nemovité věci

Název	Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Věcné břemeno na části pozemku par. č. 240/1	1 040,-	52,-	0,00	
celkový roční užitek			52,-	
měrné jednotky nem. věci- zatížené / celkem *			1,80 / 10,00	= 9,36
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				9,36
Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně				
Typ pozemku: Pozemní komunikace				
Koeficient míry užítku				* 0,10
Roční užitek: [Kč]				= 0,94
Míra kapitalizace: 10,00 %				
$CB_N = \text{roční užitek} / p$				
$CB_N = 0,94 / 10,0 \%$				
<b>Hodnota věcného břemene činí</b>				<b>= 9,40 Kč</b>

## 2. Věcné břemeno na části pozemku par. č. 240/1 - část vedená v krajnici

### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

### Ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou pro určení simulovaného nájemného

#### I) Věcné břemeno na části pozemku par. č. 240/1 - část vedená v krajnici

##### Ocenění

##### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

##### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	$P_i$
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,231}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>				
§ 4 odst. 3	450,-	0,231	1,000	103,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	240/1	10	103,95	1 039,50
Ostatní stavební pozemek - celkem			10		<b>1 039,50</b>

**Věcné břemeno na části pozemku par. č. 240/1 - část vedená v krajnici - = 1 039,50 Kč zjištěná cena celkem**

**Zjištěná cena nemovité věci**

Název

Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Věcné břemeno na části pozemku par. č. 240/1 - část vedená v krajnici			
1 040,-	52,-	0,00	
celkový roční užitek		52,-	
měrné jednotky nem. věci- zatížené / celkem *		7,80 / 10,00	= 40,56
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]			40,56

Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně

Typ pozemku: Pozemní komunikace

Koeficient míry užítku	*	0,10
Roční užitek: [Kč]	=	4,06

Míra kapitalizace: 10,00 %

$$CB_N = \text{roční užitek} / p$$

$$CB_N = 4,06 / 10,0 \%$$

**Hodnota věcného břemene činí = 40,60 Kč**

**3. Věcné břemeno na části pozemku par. č. 566 - část vedená vložím do krajnice**

**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39b.

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu - zjednodušený způsob

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Typ uložení: Vložení do krajnice - šířka zatížené plochy větší než 0,5 m a menší než 1 m. včetně

Základní cena stavebního pozemku:		450,-
	*	0,015
Roční užitek: $ru_Z$ [Kč]	=	6,75
Hodnota ročního užítku činí nejméně 10 Kč a nejvíce 1 500 Kč za 1 m.		
Roční užitek: $ru_Z$ [Kč]	=	10,00
Délka $d$ [m]	*	49,00
Koeficient míry užítku	*	5,50
Cena věcného břemene $CB_Z$ : [Kč]	=	2 695,00

**Hodnota věcného břemene činí = 2 695,- Kč**

#### 4. Věcné břemeno na části pozemku par. č. 566 - část vedená vložním do komunikace (protlak)

##### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39b.

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu - zjednodušený způsob

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Typ uložení: Vložení do komunikace - šířka zatížené plochy větší než 0,5 m a menší než 1 m. včetně

Základní cena stavebního pozemku:		450,-
	*	0,015
Roční užitek: $ru_z$ [Kč]	=	6,75
Hodnota ročního užitku činí nejméně 10 Kč a nejvíce 1 500 Kč za 1 m.		
Roční užitek: $ru_z$ [Kč]	=	10,00
Délka $d$ [m]	*	8,00
Koeficient míry užitku	*	12,00
Cena věcného břemene $CB_z$ : [Kč]	=	960,00

**Hodnota věcného břemene činí = 960,- Kč**

#### 5. Věcné břemeno na části pozemku par. č. 567 - část vedená protlakem v účel. komunikaci

##### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

##### Ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou pro určení simulovaného nájemného

#### I) Věcné břemeno na části pozemku par. č. 567 - část vedená protlakem v účel. komunikaci

##### Ocenění

##### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

##### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	$P_i$
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,231}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>				
§ 4 odst. 3	450,-	0,231	1,000	103,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	567	3 989	103,95	414 656,55
Ostatní stavební pozemek - celkem			3 989		<b>414 656,55</b>

**Věcné břemeno na části pozemku par. č. 567 - část vedená protlakem v účel. komunikaci - zjištěná cena celkem = 414 656,55 Kč**

**Zjištěná cena nemovité věci**

Název	Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Věcné břemeno na části pozemku par. č. 567 - část vedená protlakem v účel. komunikaci	414 657,-	20 732,85	0,00	
celkový roční užitek			20 732,85	
měrné jednotky nem. věci- zatížené / celkem *			1,80 / 3 989,00	= 9,36
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				9,36
Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně				
Typ pozemku: Pozemní komunikace				
Koeficient míry užitku				* 0,10
Roční užitek: [Kč]				= 0,94

Míra kapitalizace: 10,00 %

$$CB_N = \text{roční užitek} / p$$

$$CB_N = 0,94 / 10,0 \%$$

**Hodnota věcného břemene činí = 9,40 Kč**

**6. Věcné břemeno na části pozemku par. č. 567 - část vedená v krajnici**

**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

**Ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou pro určení simulovaného nájemného**

**1) Věcné břemeno na části pozemku par. č. 567 - část vedená v krajnici**

**Ocenění**

**Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace**

## Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30
	4
Úprava základní ceny pozemků komunikací	$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,231}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>			
§ 4 odst. 3	450,-	0,231 1,000	103,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	567	3 989	103,95	414 656,55
Ostatní stavební pozemek - celkem			3 989		<b>414 656,55</b>

**Věcné břemeno na části pozemku par. č. 567 - část vedená v krajnici = 414 656,55 Kč - zjištěná cena celkem**

### Zjištěná cena nemovité věci

Název	Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Věcné břemeno na části pozemku par. č. 567 - část vedená v krajnici	414 657,-	20 732,85	0,00	
celkový roční užitek			20 732,85	
měrné jednotky nem. věci- zatížené / celkem *			52,20 / 3 989,00	= 271,31
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				271,31
Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně				
Typ pozemku: Pozemní komunikace				
Koeficient míry užítku			*	0,10
Roční užitek: [Kč]			=	27,13

Míra kapitalizace: 10,00 %

$$CB_N = \text{roční užitek} / p$$

$$CB_N = 27,13 / 10,0 \%$$

Hodnota věcného břemene činí = **271,30 Kč**

### 7. Věcné břemeno na části pozemku par. č. 567 - část vedená překopem v účel. komunikaci

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

#### Ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou pro určení simulovaného nájemného

#### I) Věcné břemeno na části pozemku par. č. 567 - část vedená překopem v účel. komunikaci

##### Ocenění

##### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

##### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,231}$$

##### Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>			
§ 4 odst. 3	450,-	0,231 1,000	103,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	567	3 989	103,95	414 656,55
Ostatní stavební pozemek - celkem			3 989		<b>414 656,55</b>

Věcné břemeno na části pozemku par. č. 567 - část vedená překopem v účel. komunikaci - zjištěná cena celkem = **414 656,55 Kč**



### Zjištěná cena nemovité věci

Název	Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Věcné břemeno na části pozemku par. č. 567 - část vedená překopem v účel. komunikaci	414 657,-	20 732,85	0,00	
celkový roční užitek			20 732,85	
měrné jednotky nem. věci- zatížené / celkem *			4,35 / 3 989,00	= 22,61
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				22,61
Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně				
Typ pozemku: Pozemní komunikace				
Koeficient míry užítku			*	0,10
Roční užitek: [Kč]			=	2,26
Míra kapitalizace: 10,00 %				
$CB_N = \text{roční užitek} / p$				
$CB_N = 2,26 / 10,0 \%$				
<b>Hodnota věcného břemene činí</b>			=	<b>22,60 Kč</b>

### Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. Věcné břemeno na části pozemku par. č. 240/1 - část vedená v nezpevněné účel. komunikaci	9,- Kč
2. Věcné břemeno na části pozemku par. č. 240/1 - část vedená v krajnici	41,- Kč
3. Věcné břemeno na části pozemku par. č. 566 - část vedená vložním do krajnice	2 695,- Kč
4. Věcné břemeno na části pozemku par. č. 566 - část vedená vložním do komunikace (protlak)	960,- Kč
5. Věcné břemeno na části pozemku par. č. 567 - část vedená protlakem v účel. komunikaci	9,- Kč
6. Věcné břemeno na části pozemku par. č. 567 - část vedená v krajnici	271,- Kč
7. Věcné břemeno na části pozemku par. č. 567 - část vedená překopem v účel. komunikaci	23,- Kč
<b>Věcná břemena a závady oceňované samostatně - celkem:</b>	<b>4 008,- Kč</b>

### Závěr ocenění:

Jednorázovou náhradu za zřízení Oceňovaného věcného břemene stanovujeme z ceny zjištěné po zaokrouhlení dle §50 vyhlášky ve výši: **4 010,- Kč.**

## 5 ODŮVODNĚNÍ

### **Interpretace výsledků**

Znaleckým posudkem je provedeno určení náhrady podle § 16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění.

### **Kontrola postupu Zpracovatele**

Kontrola postupu Zpracovatele je provedena podle § 57 Vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, kontrolou postupu podle § 52 písm. a) až e) této Vyhlášky.

Zpracovatel vybral jako zdroj dat vlastní Předmětné nemovitě věci, katastr nemovitostí, podkladu předané Zadavatelem, zákon o oceňování a oceňovací vyhlášku.

U Předmětných nemovitých věcí Zpracovatel provedl místní šetření, ohledání předmětu znaleckého posudku a zajistil fotodokumentaci.

Uvedená data Zpracovatel shrnul, analyzoval a stanovil zjištěnou cenu Oceňovaného věcného břemene.

## 6 ZÁVĚR

### 6.1 Otázka Zadavatele

Znaleckým úkolem je:

Jaká je cena zjištěná jednorázové náhrady za zřízení věcného břemene podle oceňovacího předpisu, pro technickou infrastrukturu na části pozemků par. č. 240/1, par. č. 566 a par. č. 567 v rozsahu dle zákresu a údajů Zadavatele (dále jen „Oceňované věcné břemeno“), zapsaných na LV č. 10001, pro katastrální území Spožil, obec Spožil (dále jen „Předmětné nemovité věci“).

### 6.2 Závěrečný výrok

**Jednorázovou náhradu za zřízení Oceňovaného věcného břemene jsme k Rozhodnému datu zjistili po zaokrouhlení podle § 50 ve výši 4 010,- Kč.**

**(slovy: čtyři tisíce deset korun českých)**

### 6.3 Podmínky správnosti závěru

Výsledná hodnota pak vychází z předpokladu, že Předmětné nemovité věci nejsou zatíženy ekologickými zátěžemi, nebo jinými vadami, které nejsou přímo zřetelné, jako jsou ztížené základové podmínky apod. K Nemovitým věcem nejsou dle sdělení Zadavatele vydána žádná rozhodnutí správních orgánů v souvislosti s jejich dalším budoucím využitím.

Výsledná částka z ocenění cenou zjištěnou má ve vztahu charakteristiky metodického postupu předpokládanou platnost po dobu roku 2022, nejdéle však do případné novelizace oceňovacích předpisů či změnám v možnostech zařídění předmětu ocenění.

Pokud dojde při realizaci výstavby k odchýlení skutečného umístění součásti distribuční soustavy mimo rámec plošného vymezení věcného břemene geometrickým plánem, mohou být výsledné výměry ploch dotčených věcným břemenem jiné, což by mělo za následek i jiné výsledné hodnoty než uvedené v závěru tohoto znaleckého posudku.

*Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zpracovatelem.*

## 7 PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Objednávka Zadavatele

4A4

V Pardubicích dne: 15. 09. 2022

číslo zakázky (stavby): IV-12-2022157  
naše značka:

Zpracovatel projektové dokumentace (objednavatel ZP):

SB projekt s.r.o., Kasárenská 4063/4, 695 01 Hodonín  
Doručovací adresa: SB projekt s.r.o., S. K. Neumanna  
1316, Pardubice 530 02  
Technik: queisnerova@sbprojekt.cz

#### JEDNOTNÝ FORMULÁŘ POŽADAVKU NA ZNALECKÉ SLUŽBY

1. **Identifikace nemovitého majetku:** viz příložené LV
2. **Účel znaleckého posudku (proč je posudek zpracováván):** sjednání SoBS o VB
3. **Odborná otázka Zadavatele (znalecký úkol):** ocenit pozemek LV v místě, po kterém vede trasa kabelového vedení nn- tedy budoucí VB
4. **Rozhodné datum ocenění:** -
5. **Podoba a počet výtisků<sup>1</sup>:** elektronický znalecký posudek
6. **Kontaktní osoba pro místní šetření a doplnění podkladů (uvádět vždy):** projektant Tomáš Mádlo, [madlo@sbprojekt.cz](mailto:madlo@sbprojekt.cz), 606 713 888
7. **U věcných břemen je možné buď předložit geometrický plán, nebo náčrsek ve formátu dgn, dxf, nebo dwg specifikovaný na listu 2, nebo vše podrobně vypsát do tabulky uvedené na listu 3 tohoto formuláře**

Termín vyhotovení posudku je do 4 týdnů po obdržení **všech** potřebných podkladů, včetně dodatečně vyžádaných, což bude potvrzeno **akceptací** objednávky;

Cena posudku je stanovena dle ceníku uvedeného v Rámcové objednávce

Jméno a příjmení + podpis

Potvrzení **obdržení** objednávky ZP (razítko + podpis): \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> po přechodu na elektronickou verzi počet vyhotovení nebude nutné uvádět.

ČEZ Distribuce, a. s.

Teplická 874/8, 405 02 Děčín | tel.: 800 850 860  
e-mail: [info@cezdistribuce.cz](mailto:info@cezdistribuce.cz) | [www.cezdistribuce.cz](http://www.cezdistribuce.cz) | IČ: 24729035, DIČ: CZ247290  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn.  
Sídlo společnosti: Děčín, Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02

**Nezbytné přílohy:**

**A. k ocenění pozemků a staveb:**

- částečné LV všech oceňovaných nemovitostí (bude upřesněno),
- uzavřené nájemní smlouvy, pachtu, smlouvy o věcných břemenech, jiné smlouvy vázající na pozemcích,
- dřívější znalecké posudky,
- projektovou dokumentaci staveb, stavebně právní dokumentaci – kolaudační rozhodnutí, rozhodnutí o užívání, soupis rozsáhlejších rekonstrukcí,
- další podklady dokládající faktický a právní stav nemovitosti,

**B. k ocenění věcných břemen:**

- částečné LV všech dotčených nemovitostí (bude upřesněno),
- dřívější znalecké posudky,
- geometrický plán včetně výkazu výměr, a pokud neexistuje geometrický plán tak elektronické nákresy a plány ve formátu dgn, dxf, nebo dwg, obsahující výměry dotčených ploch na pozemcích a šířku zatížení plochy technickou infrastrukturou při umístění v silničním a pomocném silničním pozemku,
- potvrzení, že se jedná o silniční nebo pomocný silniční pozemek,
- návrh smlouvy o zřízení věcného břemene nebo smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene,
- způsob vedení technické infrastruktury (nadzemní, podzemní),
- napěťové hladiny elektrického vedení,
- další podklady dokládající faktický a právní stav nemovitosti a podrobnosti plánovaných věcných břemen,

**C. v případě zpracování znaleckého posudku pro účely soudního řízení**

- je nutné k objednávce připojit celý spis jako přílohu,
- plus podklady dle předchozích bodů

**D. v případě kontroly již zpracovaných znaleckých posudků**

- je potřeba přiložit (kontrolovaný) znalecký posudek vypracovaný původním znalcem a původní zadání včetně podkladů.



**DISTRIBUCE**

Interní / Internal

Podklady pro ocenění věcného břemene (není-li geometrický plán nebo elektronický náčrt ve formátu dgn, dxf, nebo dwg, ze kterého vše plyne):

Veškeré údaje o věcném břemenu musí být vypsány v této tabulce:

č.ř.	Dotčený pozemek p.č.	způsob využití pozemku dle KN	typ záboru (komunikace, krajnice, chodník, pomocný pozemek, překop, podzemní objekt, nadzemní objekt)	délka vedení (m)	šířka pruhu VB (m)	dotčená výměra (m <sup>2</sup> )	informace o zahrnutí do pasportu místní komunikace obce (ano/ne)	údaj o vedení (podzemní/nadz., hladina napětí apod.)
1	240/1	Trvalý travní porost	Komunikace- nezpevněná (výkop)	3 m	0,6	1,8	Ano	Podzemní kNN 0,4 kV
	240/1	Trvalý travní porost	Zelená plocha vedle komunikace (výkop)	13 m	0,6	7,8		Podzemní kNN 0,4 kV
2	566	Ostatní plocha/ ostatní komunikace	Krajnice (výkop)	49 m	0,6	29,4		Podzemní kNN 0,4 kV
		Ostatní plocha/ ostatní komunikace	Komunikace asfalt (protlak)	8 m	0,6	4,8	ano	Podzemní kNN 0,4 kV
3	567	Ostatní plocha/ ostatní komunikace	Komunikace zpevněná (protlak)	3m	0,6	1,8	Ano	Podzemní kNN 0,4 kV
		Ostatní plocha/ ostatní komunikace	Krajnice (výkop)	87 m	0,6	52,2	Ano	Podzemní kNN 0,4 kV
		Ostatní plocha/ ostatní komunikace	Komunikace zpevněná (překop)	5m	0,87	4,35	Ano	Podzemní kNN 0,4 kV

GEZ Distribuce, a. s.

Teplická 874/8, 405 02 Děčín | tel.: 800 850 860  
e-mail: info@gezdistribuce.cz | www.gezdistribuce.cz | IČ: 24729035, DIČ: CZ247290;  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn.  
Sídlo společnosti: Děčín, Děčín IV: Podmokly, Teplická 874/8, PSC: 405 02





## 8 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme zpracovali jako znalecký ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení §21, odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a ustanovení §6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, na základě Rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti České republiky č.j. MSP-57/2019-OINS-SZN/5 pro následující znalecké činnosti:

***v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování podniků, ceny a odhady cenných papírů, účetní evidence, nemovitosti.***

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1154-957/2022 znaleckého deníku.

Otisk znaleckých pečetí:

Znalecký posudek sestavil:

Ing. Milan Karásek, Ing. Jiří Zabystrzan

Případná vysvětlení podá:

Ing. Jiří Zabystrzan

Při zpracování znaleckého úkolu nebyl přibrán konzultant.

Odměna znaleckého byla sjednána smluvně.

Podpis vedoucího znalce v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí:

.....  
Ing. Milan Karásek

Podpis za znaleckou kancelář:

.....  
Ing. Petr Šmíd  
jednatel Pražské znalecké kanceláře, s.r.o.

V Praze dne 20.10.2022