

## SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

uzavřená podle § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů  
(dále jen „občanský zákoník“) mezi těmito smluvními stranami:



0000031034

**Česká republika – Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje**

se sídlem Výškovická 40, 700 30 Ostrava-Zábřeh

zastoupený brig. gen. Ing. Radimem Kuchařem, ředitelem HZS Moravskoslezského kraje

IČO: 70884561, DIČ: CZ70884561 (není plátcem DPH)

bankovní spojení: ČNB Ostrava, č. účtu: 1933881/0710

(v případě příjmů s předčíslem 19-1933881/0710)

ID datové schránky: spdaive

(dále jen „oprávněný“)

Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje				
EVIDENCE SMLUV				
HMSK	SML	208	2024	
		poř. číslo	rok	dobu plnění
Ev. číslo v SSD				

a

**DEKINVEST investiční společnost a.s., jednající na účet DEKINVEST otevřený podílový fond**

**Beta**

se sídlem Tiskařská 257/10, 108 00 Praha 10

zastoupený

IČO: 14094568

DIČ: CZ699000797

bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č. účtu: 1387954232/2700

ID datové schránky: kvyzyuh

zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 26939

(dále jen „povinný“)

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Povinný je vlastníkem pozemku parc. č. **275/3**, ostatní plocha, o výměře 5.764 m<sup>2</sup>, zapsaného na LV č. 847 pro k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí, obec Nový Jičín, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín (dále také jen „**služební pozemek**“).
2. Oprávněný je investorem a vlastníkem stavby s názvem „**Centrální hasičská stanice Nový Jičín**“, v jejímž rámci umístil na služebním pozemku **STL přípojku plynu** (dále také jen „**přípojka plynu**“).
3. Přípojka plynu je umístěna v části služebního pozemku vymezeného geometrickým plánem pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 1916-32/2023, vyhotoveným dne 10.03.2023 a potvrzeným Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Nový Jičín dne 14.03.2023 pod č. PGP-366/2023-804 (dále jen „**geometrický plán**“), který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1.

**Způsob dotčení:**

**pozemek parc. č. 275/3 – přípojka plynu o ploše 13,96 m<sup>2</sup>**

4. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu v návaznosti na smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene ze dne 20.12.2013 (dle evidence oprávněného č. HMSK/SML/355/2013).


## II.

### Předmět smlouvy

1. Povinný tímto zřizuje k dotčeným částem služebného pozemku, které jsou vymezeny geometrickým plánem, **věcné břemeno zřizování a provozování vedení** spočívající v právu oprávněného:
  - zřídit a provozovat v dotčených částech služebného pozemku přípojku plynu,
  - po nezbytnou dobu a v nezbytném rozsahu na služebný pozemek vstupovat, příp. vjíždět za účelem kontroly přípojky plynu a provádění jejích oprav, úprav, údržby, rekonstrukcí a odstranění(dále jen „**věcné břemeno**“).
2. Oprávněný práva odpovídající věcnému břemenu přijímá a povinný se zavazuje tato práva trpět.
3. Věcné břemeno dle této smlouvy se zřizuje na dobu neurčitou.

## III.

### Ostatní ujednání

1. Oprávněný se zavazuje co nejvíce šetřit práv povinného a zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval povinného nebo jinak ohrožoval či omezoval výkon jeho práv. Oprávněný bude každý vstup na pozemek povinného za účelem údržby, oprav apod. oznamovat povinnému na e-mail  alespoň 72 hodin předem. Po skončení prací je oprávněný povinen uvést služebný pozemek do předchozího stavu, a není-li to možné s ohledem na povahu provedených prací, do stavu odpovídajícího předchozímu účelu užívání služebného pozemku a bezprostředně oznámit tuto skutečnost povinnému. Oprávněný se povinnému zavazuje uhradit jakoukoliv škodu, která v důsledku činnosti oprávněného vznikne.
2. Jednorázová náhrada vyplacená povinnému se sjednává ve výši 9 262,00 Kč včetně 0% DPH, slovy: devět tisíc dvě stě šedesát dva korun českých. Úplatu se oprávněný zavazuje zaplatit povinnému do 30 dnů ode dne vystavení faktury, v němž bude úplata vyúčtována. Fakturu povinný vystaví do 15 dnů ode dne, kdy mu bude doručeno vyrozumění katastrálního úřadu o provedeném vkladu věcného břemene podle této smlouvy do katastru nemovitostí..
3. Smluvní strany se dohodly, že nad rámec výše popsané náhrady nemá povinný za zřizované věcné břemeno nárok na žádné další úhrady (např. nájemné).
4. Věcné břemeno podle této smlouvy vzniká jeho vkladem do katastru nemovitostí.
5. Návrh na vklad věcného břemene do katastru nemovitostí se zavazuje podat bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy a po jejím uveřejnění v registru smluv oprávněný, který je povinen uhradit veškeré náklady s tím spojené. Ihned po podání návrhu na vklad na katastrální úřad je oprávněný povinen tuto skutečnost písemně oznámit povinnému.
6. Povinný se zavazuje k poskytnutí veškeré součinnosti, kterou lze po něm spravedlivě vyžadovat při opatřování podkladů pro správní řízení o povolení vkladu práva z této smlouvy do katastru nemovitostí.
7. Pro případ zamítnutí zápisu věcného břemene na základě této smlouvy katastrálním úřadem se smluvní strany zavazují učinit veškeré relevantní kroky k odstranění překážek provedení zápisu při zachování smyslu a účelu této smlouvy.
8. Oprávněný prohlašuje, že zřízením věcného břemene podle této smlouvy nebude jakkoliv omezen provoz areálu povinného, příp. areálu, který v budoucnu bude vystaven na pozemcích parc. č. st. 1327, st. 1328, st. 1521, st. 1525, st. 1526, st. 1745, 275/3 a 276/4 ve vlastnictví povinného zapsaných na LV č. 847 pro k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí, obec Nový Jičín, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, případně jeho právního nástupce či nového vlastníka těchto pozemků, zejména, že nebude omezen vjezd a výjezd do/z areálu, a to ani pro kamionovou dopravu.



#### Článek IV.

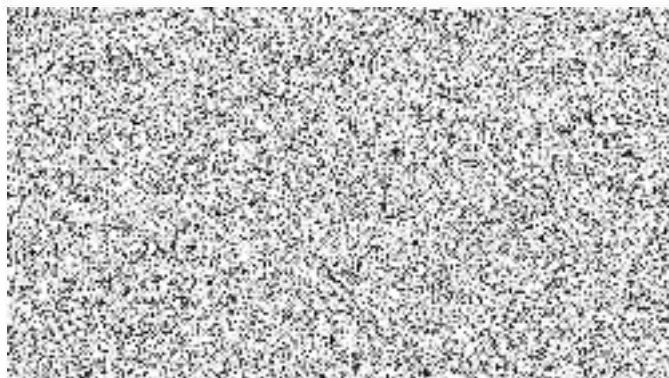
##### Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
2. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
3. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemně, a to formou vzestupně číslovaných dodatků.
4. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, přičemž oprávněný obdrží jeden stejnopis, povinný obdrží dva stejnopisy a jeden stejnopis je určen pro Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, pro účely řízení o povolení vkladu věcného břemene dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
5. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření oprávněný. Smluvní strana uveřejňující tuto smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.
6. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů. Osobní údaje uvedené v této smlouvě budou použity pouze pro účely plnění této smlouvy a při uveřejnění smlouvy budou anonymizovány v souladu s výše uvedenými předpisy.
7. Nedílnou součástí této smlouvy je  
Příloha č. 1 – Geometrický plán č. 1916-32/2023  
Příloha č. 2 – Znalecký posudek č. 060804/2023  
Příloha č. 3 – Plná moc pro Ing. Petra Hořejšího

V Prane dne 02. 4. 2024

V Ostravě dne 07. 05. 2024

Za povinného:



Za oprávněného:



brig. gen. Ing. Radim Kuchař  
ředitel

HZS Moravskoslezského kraje

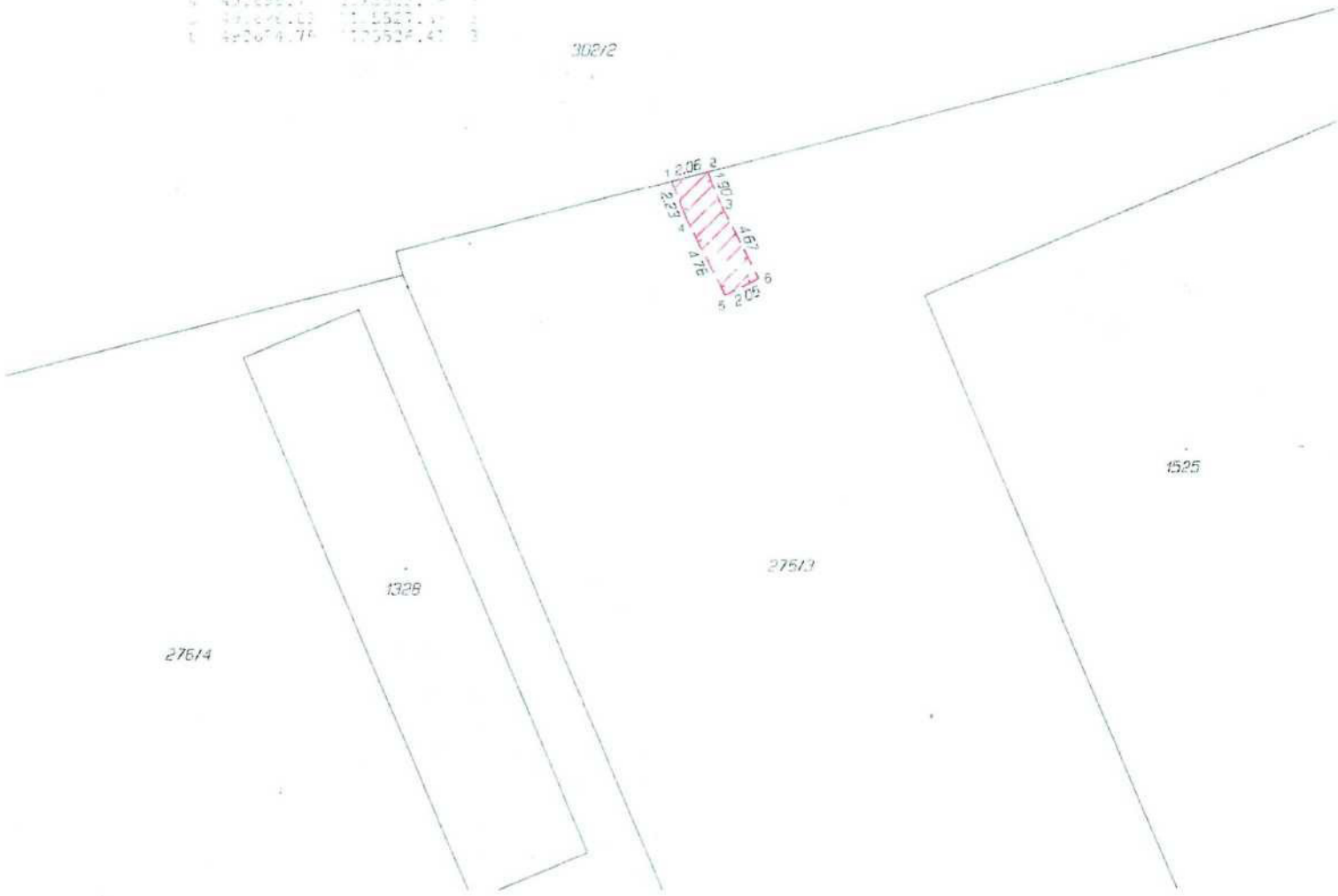
Hasičský záchranný sbor  
Moravskoslezského kraje  
Výškovická 40  
700 30 Ostrava - Zábřeh  
19

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav			Nový stav										
Označení pozemku parc. číslo	Výměra parcely ha	Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslo	Výměra parcely ha	Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
								Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Císlo listu vlastnického	Výměra dílu ha	Označení dílu		
275/3			275/3					275/3				847	

Opravněny dle listiny  
Druh věcného břemene dle listiny

Seznam v úřadním rejstříku  
číslo listu vlastnického pro papír do III. kategorie

číslo listu	výměra	část	část
1	12257,78	1	1
2	12257,78	2	2
3	12257,78	3	3
4	12257,78	4	4
5	12257,78	5	5
6	12257,78	6	6
7	12257,78	7	7
8	12257,78	8	8
9	12257,78	9	9
10	12257,78	10	10



<b>GEOMETRICKÝ PLÁN pro</b> vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřit uředně oprávněný zeměměřický úřad Imenno potvrzení	Stejnopis ověřit uředně oprávněný zeměměřický úřad Imenno potvrzení
	Číslo původní zeměměřického úřadu: 966/1995 Datum: 10. března 2023 Sdělení: 346/2023 Sdělení: 346/2023	Číslo původní zeměměřického úřadu: 966/1995 Datum: 15. března 2023 Číslo: 348/2023
Vyhotovitel: B Němcové 1840/14 741 01 Nový Jičín IČ 06691595, Tel. 603764608	Katastrální úřad souhlasí s měřicím plánem  KU pro Moravskoslezský kraj, KP Nový Jičín PGP 366/2023-804 2023.03.14 16.03.32 +01'00"	Ověřeni stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě  

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 060804/2023

(654-12/2023)

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení výše úplaty za zřízení věcného břemene spočívající v právu provozovat na cizí nemovitosti plynárenské zařízení.

**Znalec:**



M. Pujmanové 663/10  
709 00 Ostrava - Mar. Hory

**Zadavatel:**

Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje  
Výškovická 40  
700 30 Ostrava - Zábřeh

**Počet stran:** 26

**Počet vyhotovení:** 3

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 16.10.2023

**Vyhotoveno:** V Ostravě 25.10.2023





# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Stanovit výše úplaty za zřízení věcného břemene spočívající v právu provozovat na cizí nemovitosti plynárenské zařízení – plynovodní přípojku vedenou po vymezené části pozemku p.č. 275/3, evidovaného na LV č. 847 pro k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Znalecký posudek je zpracován pro účel jednání o věcném břemeni.

## **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mají vliv na přesnost závěru, poskytl znalci pouze dostupné podklady, bez dalších komentářů.

## **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 16.10.2023.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Jednotlivé zdroje dat a informací byly vybrány na základě souvislostí s problematikou.

Znalec při výběru zdrojů vycházel zejména:

- Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných pozemků
- Nabídek realitních kanceláří ohledně prodejů obdobných pozemků
- Informací poskytnutých zadavatelem
- Informací zjištěných při místním šetření.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene a Smlouva o právu provést stavbu ze dne 20.12.2013. (poskytnuto elektronicky – emailem zadavatelem).
- Geometrický plán vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku (GP č. 1916-32/2023) (poskytnuto elektronicky – emailem zadavatelem).
- Výpis z katastru nemovitostí (částečný), LV č. 847 pro k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí prokazující stav evidovaný k datu 23.10.2023 (získáno znalcem dálkovým přístupem do KN).
- Ortofotmapa pozemku p.č. 275/3, evidovaného na LV č. 847 pro k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí.
- Interní databáze znalce, databáze spolupracujících znalců.
- Územní plán města Nový Jičín, účinnost od 01.10.2009.
- Cenové informace evidované Informačním systémem katastru nemovitostí České republiky.
- Informace z realitních kanceláří.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění.
- Bradáč, A.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, CERM, Brno, 2016.
- Bradáč, A. a kol.: Věcná břemena od A do Z, Linde, 2009.
- Asociace znalců a odhadců ČR, o.s., Znalecké standardy POSN, listopad 2013.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o budoucím věcném břemeni jsou podkladové materiály, na kterých se znalec nepodílel, nemůže tak ověřit jejich věrohodnost. Stejně tak nemůže ověřit věrohodnost využitých dat – cenových informací, které znalec získal k ocenění z informačního systému katastru



nemovitostí České republiky nebo realitních nabídek.

Jako věrohodné zdroje tak znalec považuje výpis z KN.

### **3. NÁLEZ**

#### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Nejprve byla znalcem získána data, která byla poskytnuta zadavatelem znaleckého posudku. Znalec tak získal informace o zamýšleném věcném břemeni, o jeho době trvání, o samotné stavbě, z důvodu které se věcné břemeno stanovuje a o jeho plánované trase. Zároveň z předloženého geometrického plánu znalec získal informace o výměře věcného břemene.

Následně znalec získal data z místního šetření, které provedl znalec dne 16.10.2023. V návaznosti na to znalec získal data ohledně polohy věcného břemene (obci, lokalitě, místě).

Jako poslední informace znalec provedl analýzu trhu a sebral data - cenové informace ohledně stanovení hodnoty pozemku, na kterém budoucí věcné břemeno bude zřízeno. Znalci se nepodařilo získat data ohledně obdobných úplat za obdobná věcná břemena, které by byly podpořeny smluvními podklady. Znalec tak cenové informace čerpal zejména z Informačního systému katastru nemovitostí České republiky, k doplnění čerpal dále z interní databáze znalce, databáze spolupracujících znalců a také z realitních nabídek

#### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Pro popis samotného postupu zpracování dat je potřebné nejprve popsat obecnou metodiku oceňování věcných břemen. Ta je stanovena §16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a §39a vyhlášky č. 337/2022 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.

Zákon o oceňování majetku, respektive §16b k ocenění věcných břemen uvádí, že se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku při zohlednění doby jeho trvání nebo pevnou částkou, nelze-li určit roční užitek z věcného břemene, přičemž se v ročním užítku zohledňuje míra omezení užívání nemovité věci. Konkrétní postupy ocenění pak stanoví vyhláška (tj. postup výpočtu ceny věcného břemene, způsob určení ročního užítku a míry kapitalizace).

Příslušná vyhláška, ke dni ocenění vyhláška č. 337/2022 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku rozvádí:



## § 39a

### Oceňování věcného břemene

(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*

$$CB_N = \frac{r_{uo}}{p}$$

*kde*

*CB<sub>N</sub>...cena věcného břemene zřízeného na dobu neurčitou v Kč,*

*r<sub>uo</sub>....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,*

V konkrétním případě ke stanovení ročního užitku oprávněného, vzhledem ke skutečnosti, že znalec neměl k dispozici dostatečný počet obdobných smluvních dokumentací, které by byly zpracovány k obdobné problematice, znalec k stanovení ročního užitku oprávněného přistoupil formou stanovení simulovaného nájemného z ceny obvyklé pozemku, který je věcným břemenem zatížen. Simulované nájemné znalec stanovil, s přispěním znaleckých standardů, s přihlédnutím k druhu podnikání, ke kterému je zatížený pozemek využíván (tj. sklady, drobné podnikání) v procentní výši 7,5%, zohledňující také lokalizaci pozemku v okrajové části Nového Jičína, avšak velmi dobré dopravní dostupnosti.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

#### Vlastnické a evidenční údaje

<i>Vlastnické právo podílníků</i> <b>DEKINVEST otevřený podílový fond Beta</b>	<b>75162989</b>
<i>Obhospodařování majetku v podílovém fondu</i> <b>DEKINVEST investiční společnost a.s., Tiskařská 257/10, Malešice, 10800 Praha 10</b>	<b>14094568</b>

#### B Nemovitosti

<i>Pozemky</i> <i>Parcela</i>	<i>Výměra [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
275/3	5764	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území

#### Místopis

Oceňovaný pozemek, respektive vymezená část se nachází ve městě Nový Jičín. Nový Jičín je okresní město v Moravskoslezském kraji, 34 km jihozápadně od Ostravy. Ve městě žije cca 23 tisíc obyvatel. Historické jádro města je městskou památkovou rezervací. S městem Frýdek-Místek je spojen rychlostní komunikací, vzdálenost cca 30 km. Severovýchodně leží město Příbor ve vzdálenosti cca 14 km. Jižně ve vzdálenosti cca 18 km leží město Valašské Meziříčí. Město je dobře dopravně napojeno, je situováno na dopravní komunikaci I. třídy č. 48. Do města jezdí pravidelná hromadná autobusová a železniční doprava. Ve městě je dostupná kompletní občanská vybavenost. V rámci města jsou rozvedeny všechny základní inženýrské sítě.

Oceňovaná nemovitost - pozemek p.č. 275/3, respektive jeho geometrickým plánem vymezená část se nachází v okrajové části města Nový Jičín, v areálu lehké výroby a skladování, při ulici Hřbitovní. Do lokality je dobrá dopravní dostupnost, vzdálenost na silnici I. třídy č. 48 je cca 800 m. V lokalitě jsou rozvedeny všechny inženýrské sítě města.

#### Přístup přes pozemky

506/10 Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín

#### Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je geometrickým plánem vymezená část pozemku p.č. 275/3 o vymezené ploše 13,96 m<sup>2</sup>, která plošným vymezením budoucího věcného břemene spočívající v právu provozovat na cizí nemovitosti plynárenské zařízení – plynovodní přípojky. Pozemek p.č. 275/3 je pozemek, který je ve funkčním celku využívá, společně se stavbami k podnikatelské činnosti velkoobchodního obchodu a skladování. Územní plán pozemek řadí do ploch pro výrobu a skladování – lehký průmysl. Vymezená část pozemku je situována v severní části pozemku, při



hranici s vedlejší parcelou č. 275/15. Dle doložené Smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene na pozemku nad přípojkou bude možná dále skladovat zboží, plynová přípojka neomezí provoz stavebnin ve skladovém areálu. Existence věcného břemene tak neomezí využitelnost předmětné vymezené části pozemku p.č. 275/3. Pozemek je rovinatý, přístupný po zpevněné ploše.

## **Rizika**

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Výpočet ceny obvyklé pozemku

##### Pozemek p.č. 275/3

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Plocha pozemku:</b>	5 764,00 m <sup>2</sup>

##### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Stavební pozemek 1</b>
<b>Lokalita:</b>	Nový Jičín

Volný stavební pozemek v malé průmyslové zóně. Jedná se o rovinný pozemek s příjezdem po zpevněné komunikaci. IS jsou všechny na hranici pozemku.

<b>Pozemek:</b>	924,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena		1,00		
K2 Lokalita - srovnatelná lokalita		1,00		
K3 Velikost - velikost porovnávacího pozemku je mnohem menší		0,95		
K4 Tvar pozemku - tvar porovnávacího pozemku neumožňuje výstavbu		1,05		
K5 Inženýrské sítě - porovnávací pozemek má možnost připojení, oceňovaný pozemek je připojen		1,10		
K6 Názor zpracovatele ocenění - bez korekce ceny		1,00		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upr. jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
462 000	924	500	1,10	550



Zdroj: cenové informace ČÚZK

<b>Název:</b>	<b>Stavební pozemek 2</b>
<b>Lokalita:</b>	Kopřivnice (areál Tatra)

Rovinné pozemky užívané jako zpevněná plocha ke skladování. Příjezd po zpevnění vnitroareálové komunikaci. IS jsou všechny dostupné. Možnost zastavění.

<b>Pozemek:</b>	1 403,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena		1,00		
K2 Lokalita - srovnatelná, uzavřený areál		1,00		
K3 Velikost - porovnávací pozemek je menší velikosti		0,95		






K4 Tvar pozemku - tvar umožňuje výstavbu	1,00	Zdroj: cenové informace ČÚZK		
K5 Inženýrské sítě - IS jsou na hranici, oceňovaný je připojen na IS	1,10			
K6 Názor zpracovatele ocenění - bez korekce	1,00			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upr. jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
771 650	1 403	550	1,05	578


**Název:** Stavební pozemek 3  
**Lokalita:** Kopřivnice, průmyslová zóna (areál Tatra)

Rovinatý pozemek pravidelného tvaru vhodný k zástavbě haly. Příjezd po zpevněné komunikaci, IS jsou dostupné na hranici pozemku. Jedná se zatím o stavebně nepřipravený pozemek.

<b>Pozemek:</b>	12 862,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00	 <p>Zdroj: cenové informace ČÚZK</p>		
K2 Lokalita - srovnatelná, uzavřený areál	1,00			
K3 Velikost - porovnávací pozemek je větší velikosti než oceňovaný	1,05			
K4 Tvar pozemku - tvar umožňuje zástavbu	1,00			
K5 Inženýrské sítě - stavebně nepřipravený pozemek	1,10			
K6 Názor zpracovatele ocenění - bez korekce	1,00			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upr. jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
5 016 180	12 862	390	1,16	452

**Název:** Stavební pozemek 4  
**Lokalita:** Frenštát pod Radhoštěm, průmyslová zóna

Rovinatý pozemky vhodný k zástavbě halou. Příjezd po zpevněné komunikaci, IS jsou dostupné na hranici pozemku. Jedná se zatím o stavebně nepřipravený pozemek.

<b>Pozemek:</b>	1 380,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00	 <p>Zdroj: cenové informace ČÚZK</p>		
K2 Lokalita - menší město s horší dopravní dostupností	1,05			
K3 Velikost - velikost porovnávacího pozemku je menší	0,95			
K4 Tvar pozemku - tvar umožňující zástavbu	1,00			
K5 Inženýrské sítě - stavebně nepřipravený pozemek	1,10			
K6 Názor zpracovatele ocenění - bez korekce	1,00			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upr. jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
876 300	1 380	635	1,10	699



**Název:** Stavební pozemek 5  
**Lokalita:** Frenštát pod Radhoštěm, průmyslová zóna

Rovinatý stavební pozemek, územním plánem vhodný k zástavbě objektů průmyslové výroby. Pozemek je dostupný zpevněnou komunikací. IS jsou na hranici pozemku.

**Pozemek:** 7 562,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
K2 Lokalita - menší město s horší dopravní dostupností	1,05
K3 Velikost - porovnávací pozemek je obdobné velikosti jako oceňovaný	1,00
K4 Tvar pozemku - tvar umožňuje zástavbu	1,00
K5 Inženýrské sítě - IS jsou na hranici, oceňovaný je připojen	1,10
K6 Názor zpracovatele ocenění - bez korekce	1,00



Zdroj: cenové informace ČÚZK

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 100 000	7 562	542	1,16	629

**Název:** Stavební pozemek 6  
**Lokalita:** Mošnov, Průmyslová ulice, obchodně - průmyslová zóna

Rovinatý stavební pozemek, územním plánem vhodný k zástavbě objektů průmyslové výroby. Pozemek je dostupný zpevněnou komunikací. IS jsou na hranici pozemku.

**Pozemek:** 50 000,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
K2 Lokalita - menší obec, vzdálenější dojezd od silnice I. třídy	1,03
K3 Velikost - velikost porovnávacího pozemku je mnohem větší	1,10
K4 Tvar pozemku - tvar pozemku umožňuje zástavbu	1,00
K5 Inženýrské sítě - IS jsou na hranici pozemku, oceňovaný je připojen	1,10
K6 Názor zpracovatele ocenění - bez korekce	1,00



Zdroj: cenové informace ČÚZK

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
22 840 000	50 000	457	1,25	571

Minimální jednotková porovnávací cena	452 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	580 Kč/m <sup>2</sup>
Medián	575 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	699 Kč/m <sup>2</sup>



**Výpočet porovnávací hodnoty pozemku**

Medián jednotkových cen	575 Kč/m <sup>2</sup>
Výměra vymezené části pozemku	13,96 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>8 027 Kč</b>

Pro stanovení ročního užitku oprávněného z věcného břemene v Kč z vymezené části posuzovaného pozemku je využita následující cena pozemku: **8 027,- Kč**.

**4.2. Výpočet výše úplaty za zřízení věcného břemene**

Pro výpočet výše úplaty za zřízení věcného břemene znalec nejprve stanovil roční užitek  $r_u$  ve výši simulovaného nájemného z vymezené části pozemku s přihlédnutím k druhu podnikání, ke kterému je zatížený pozemek využíván (tj. sklady, drobné podnikání) v procentní výši 7,5%, zohledňující také lokalizaci pozemku v okrajové části Nového Jičína, avšak velmi dobré dopravní dostupnosti.

Vzhledem ke skutečnosti, že ve Smlouvě o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene je uvedena informace, že věcné břemeno bude zřízeno na dobu neurčitou, byla výše úplaty znalcem, za pomoci simulovaného nájmu – ročního užitku, stanovena kapitalizací tohoto ročního užitku. Míru kapitalizace použil z Přílohy č. 22 vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (vzhledem ke skutečnosti, že pozemek je v jednotném funkčním celku s halami pro skladování byla použita míra kapitalizace hal pro skladování – 6,5%).

Cena pozemku:	8 027 Kč
Výpočet ročního užitku práva stavby:	$r_u = 8\,027 \times 0,075 = 602,025 \text{ Kč/rok}$
Míra kapitalizace:	6,50 %
Stanovení výše úplaty za věcné břemeno:	$CB_N = \frac{r_{ue}}{p}$ $C_{BN} = \frac{602,025}{0,065} = 9261,92 \text{ Kč}$

**Výše úplaty za věcné břemeno****9 262 Kč**

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky

Stanovit výše úplaty za zřízení věcného břemene spočívající v právu provozovat na cizí nemovitosti plynárenské zařízení – plynovodní přípojku vedenou po vymezené části pozemku p.č. 275/3, evidovaného na LV č. 847 pro k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí.

### 5.2. Odpověď

Výši úplaty za zřízení věcného břemene spočívající v právu provozovat na cizí nemovitosti plynárenské zařízení – plynovodní přípojku vedenou po vymezené části pozemku p.č. 275/3, evidovaného na LV č. 847 pro k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí stanovují na

**9 262 Kč**

slovy: Devět tisíc dvě stě šedesát dvě Kč

### 5.3. Podmínky správnosti závěru, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Stanovená výše úplaty za zřízení věcného břemene je založena na úsudku a erudici znalce. Jedná se o odhad výše úplaty, která může být přesností ovlivněna dílčími cenami transakcí obdobných pozemků na trhu, ze kterých byl stanoven roční užitek oprávněného a které se cenově vychýlí od obvyklosti nebo na trhu byla smluvně sjednána úplata, která taktéž svoji cenovou úrovní se nepohybuje v nejvyšším rozdělení četnosti (v obvyklé výši).

### Seznam příloh

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 847 pro k.ú. Nový Jičín – Dolní Předměstí	1
Ortofotomapa	1
Geometrický plán č. 1916-32/2023	2
Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene	5
Situace umístění	1



## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Konzultant nebyl přibrán.

## **Odměna nebo náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

## **Odměna nebo náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

## **Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku**

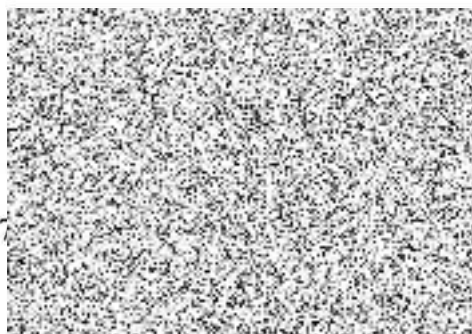
Prohlašuji, že jsem si, jako znalec, vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku, ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu.

## **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace – nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 060804/2023.

V Ostravě 25.10.2023



## PLNÁ MOC



**DEKINVEST investiční společnost a.s., jednající na účet DEKINVEST otevřený podílový fond**

**Beta**, se sídlem Tiskařská 10/257, 108 00 Praha 10, IČ: 140 94 568, zapsaná v obchodním rejstříku

0000024742

vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka č. 26939, zastoupená

představenstva, jako zmocnitel,

členkou

zmocňuje

pan

### 1. ke všem právním jednáním při nabývání, zcizování nebo zatěžování vlastnického práva podílníků

**DEKINVEST otevřený podílový fond Beta**, se sídlem Tiskařská 10/257, 108 00 Praha 10 (dále jen „Fond“), majetek podílového fondu obhospodařuje **DEKINVEST investiční společnost a.s., jednající na účet DEKINVEST otevřený podílový fond Beta**, se sídlem Tiskařská 10/257, 108 00 Praha 10, IČ: 140 94 568, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka č. 26939 (dále jen „Správce“).

#### k obchodním podílům, akciím, nemovitostem, movitým věcem a jiným majetkovým hodnotám, zejména k

- ke všem právním jednáním při uzavírání smluv o převodu obchodního podílu a smluv o převodu akcií, na základě kterých budou podílníci Fondu nabývat podíly a/nebo akcie ve společnostech, včetně jejich případných změn či zrušení,
- ke všem právním jednáním při uzavírání kupních, darovacích, směnných nebo jiných smluv, na základě kterých budou podílníci Fondu nabývat nemovitosti, včetně jejich případných změn či zrušení, nebo na základě kterých budou nemovitosti zcizovat, včetně jejich případných změn či zrušení
- ke všem právním jednáním při uzavírání kupních, darovacích, směnných nebo jiných smluv, na základě kterých budou podílníci Fondu nabývat movité věci a jiné majetkové hodnoty, včetně jejich případných změn či zrušení, nebo na základě kterých budou movité věci a jiné majetkové hodnoty zcizovat, včetně jejich případných změn či zrušení
- ke všem právním jednáním při souvisejícím zřizování věcných břemen ve prospěch či k tíži nabývaných, vlastněných nebo zcizovaných nemovitostí, včetně jejich případných změn či zrušení,
- ke všem právním jednáním při uzavírání souvisejících smluv o úschově či správě kupní ceny, včetně jejich případných změn či zrušení,
- ke všem právním jednáním při uzavírání rezervačních smluv a/nebo smluv o smlouvách budoucích směřujících k nabývání podílů a/nebo akcií ve společnostech nebo nabývání či zcizování nemovitostí, movitých věcí a jiných majetkových hodnot, včetně jejich případných změn či zrušení,
- ke všem právním jednáním při uzavírání zprostředkovatelských smluv směřujících k nabývání podílů a/nebo akcií ve společnostech nebo nabývání či zcizování nemovitostí, movitých věcí a jiných majetkových hodnot včetně jejich případných změn či zrušení,
- k převzetí podílů a/nebo akcií nebo nemovitostí, movitých věcí a jiných majetkových hodnot od převodců a předání nemovitostí, movitých věcí a jiných majetkových hodnot nabyvatelům
- k zastupování Správce a Fondu ve všech vkladových řízeních s předmětem plné moci souvisejících
- k zastupování Správce a Fondu ve všech rejstříkových řízeních s předmětem plné moci souvisejících
- k jakož i k jakýmkoliv jiným právním jednáním, zde jmenovitě neuvedeným, s předmětem plné moci souvisejícím

### 2. ke všem právním jednáním při výkonu vlastnického práva podílníků Fondu k nemovitostem, movitým věcem a jiným majetkovým hodnotám, zejména k

- ke všem právním jednáním a výkonu práv při nakládání s movitým majetkem podílníků Fondu, včetně jeho



- užívání, přijímání požitků, zcizování a zatěžování
- ke všem právním jednáním a výkonu práv spojených s nákupem nebo jiným nabýváním, prodejem, leasingem, nájmem a převodem motorových vozidel ve vlastnictví podílníků Fondu, jejich užíváním a udělování souhlasu a vystavování potvrzení s užíváním motorových vozidel v zahraničí, jakož i k zastupování ve všech správních řízeních týkajících se motorových vozidel
  - ke všem právním jednáním a výkonu práv při zajišťování služeb a/nebo nákupu výrobků souvisejících s chodem Fondu
  - ke všem právním úkonům a jednáním a k zastupování zmocnitele v souvislosti se správou, užíváním, požíváním, nájmem a pachtem nemovitostí, jejich opravami a výstavbou, zejména k uzavírání smluv o smlouvě budoucí, nájemních a pachtovních smluv, jejich změnám a ukončování, jakož i k výkonu všech práv pronajímatele/propachtovatele vyplývajících z uzavřených smluv.
  - ke všem právním jednáním a k zastupování podílníků Fondu v souvislosti s výstavbou na nemovitostech, zejména k uzavírání smluv o dílo, příkazních smluv, jejich změnám a ukončování, jakož i k výkonu všech práv objednatel/příkazce vyplývajících z uzavřených smluv.
  - k zastupování Správce a Fondu ve všech správních nebo jiných řízeních týkajících se nemovitostí Fondu, jejich výstavby nebo oprav
  - k jakož i k jakýmkoliv jiným právním jednáním, zde jmenovitě neuvedeným, s předmětem plné moci souvisejícím

Zmocněný zástupce je zmocněn k uzavírání, změně či zrušení smluv nebo činění jakýchkoliv jiných právních jednání v souvislosti s předmětem plné moci, k zastupování zmocnitele v řízeních, přijímání písemností, výkonu všech práv a přijímání plnění.

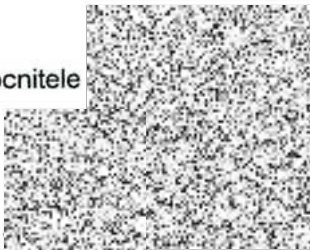
Tato plná moc platí, dokud není písemně odvolána.

Zmocněný zástupce je oprávněn dále zmocnit třetí osoby, a to za účelem jednání s úřady státní správy/samosprávy ve věcech stavebních, za účelem zastupování Správce a Fondu ve správních nebo jiných řízeních týkajících se nemovitostí, jejich výstavby a oprav, za účelem jednání se správci veřejných sítí, a za účelem převodu, přihlášení nových vozidel či ohlášení změn a provedení jiných úkonů do evidence motorových vozidel. V ostatních věcech není zmocněný zástupce oprávněn udělit plnou moc jiné osobě

Zmocněný zástupce prohlašuje, že zmocnění v plném rozsahu přijímá a bude jej vykonávat s řádnou péčí, dle svého nejlepšího uvážení v zájmu zmocnitele.

V Praze, 24. února 2022

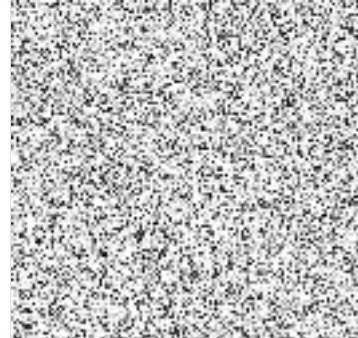
Za zmocnitele



**DEKINVEST investiční společnost a.s.,  
jednající na účet DEKINVEST otevřený podílový fond Beta**

členka představenstva

Za zmocněného zástupce



Ověřovací doloženka pro legalizaci Poř.č.: 10004-0595-0229  
Podle ověřovací knihy pošt: Praha 104  
Vlastnoručně podepsáno

datum a místo narození: 09.12.1973, Karlovy Vary, CZ

Adresa pobytu: Praha 4, Kašatova 1707/10a, CZ

Úřah 2 7, předtoč dokl. totožnosti: 600anský  
201369596

Praha 104, dne 24.02.2022

