

Znalecký posudek

Pořadové číslo: 3893/2025

Číslo položky, pod kterou je posudek zapsán v evidenci posudků: 022290/2025



- Předmět posudku:** Znalecký posudek o ceně práva odpovídajícího věcnému břemeni na pozemcích parc. č. 1927/2, 1929/1 a 1929/6 v katastrálním území Týniště nad Orlicí, obec Týniště nad Orlicí
- Zadavatel posudku:** Lesy České republiky, s.p., Semenářský závod, Za Drahou 191, 517 21 Týniště nad Orlicí
obj. ze dne 6.3.2025
- Číslo jednací zadavatele:** OBJ-00083-2025-71
- Oceňovací předpis:** Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Vypracovala:** [REDACTED] U Hřiště 257, Srch, 533 52 Staré Hradiště
znalec pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí
Telefon: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

Znalecký posudek obsahuje celkem 27 stran, z toho 5 stran příloh.
Posudek je předán ve 2 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu.
1 vyhotovení zůstává v archivu znalce.

V Srchu dne 9.5.2025

Výtisk č. 1

Seznam kapitol

1. Zadání
2. Výčet podkladů
3. Nález
4. Posudek
5. Odůvodnění
6. Závěr

Seznam příloh

1. Částečný výpis z katastru nemovitostí ze dne 9.5.2025, list vlastnictví č. 1733 - 3 strany
2. Kopie katastrální mapy - 1 strana
3. Geometrický plán č. 2158-2103/2024 - 1 strana

1. Zadání

1.1. Odborná otázka

Odbornou otázkou je vypracovat písemný znalecký posudek na zjištění ceny věcného břemene. Předmět ocenění: pozemky parc. č. 1927/2, 1929/1 a 1929/6 v k.ú. Týniště nad Orlicí.

1.2. Účel posudku

Posudek bude použit jako podklad pro uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel znalci nesdělil žádnou skutečnost, která by mohla mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Místní šetření bylo provedeno dne 9.5.2025 v odpoledních hodinách pouze za přítomnosti znalce, pozemky parc. č. 1927/2, 1929/1 a 1929/6 v k.ú. Týniště nad Orlicí jsou veřejně přístupné.

Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace.

2. Výčet podkladů

2.1. Zdroj dat

Zdrojem dat jsou nemovité věci definované objednávkou ze dne 6.3.2025.

Skutečnost, že byly oceněny nemovité věci dle uvedené objednávky, je doloženo fotodokumentací pořízenou při místním šetření.

Ve znaleckém posudku je určena cena dle platného oceňovacího předpisu a cena obvyklá v souladu se zákonem o oceňování majetku a oceňovací vyhláškou.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Od zadavatele

- Objednávka č. OBJ-00083-2025-71 ze dne 6.3.2025.
- Znalecké posudky - standardy a požadované náležitosti.
- Geometrický plán č. 2158-2103/2024, který ověřila oprávněná zeměměřická inženýrka [REDAKCE] dne 11.12.2024 pod č. 263/2024 a katastrální úřad potvrdil dne 20.12.2024 pod č. PGP 1967/2024-607.

Od znalce

- Částečný výpis z katastru nemovitostí ze dne 9.5.2025, katastr č. 772429, list vlastnictví č. 1733.
- Kopie katastrální mapy na předmětné pozemky v k.ú. Týniště nad Orlicí a okolí.
- Informace a údaje zjištěné na místě samém.
- Informace a údaje zjištěné v realitních kancelářích a na internetových stránkách.
- Cenové údaje o zrealizovaných převodech obdobných nemovitých věcí zjištěné dálkovým přístupem na www.cuzk.cz.
- Vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitých věcí.

Literatura, ostatní

- Územní plán Týniště nad Orlicí, účinný ode dne 04.10.2017.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb. a vyhlášky č. 370/2024 Sb. (oceňovací vyhláška).
- Oceňování nemovitostí na tržních principech - [REDAKCE], vydala CEDUK Praha, 1996.
- Základy oceňování nemovitostí [REDAKCE] vydala Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006.
- Porovnávací hodnota nemovitostí [REDAKCE] vydalo nakladatelství EKOPRESS Praha, 2006.
- Odhad hodnoty pozemků [REDAKCE], vydala Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2007.
- Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy - [REDAKCE] vydalo Nakladatelství Leges, s.r.o., 2022.
- Oceňování nemovitostí v praxi - [REDAKCE] vydalo Nakladatelství Leges, s.r.o., 2022.
- Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech - [REDAKCE] vydalo Nakladatelství Leges, s.r.o., 2022.
- Komentář Ministerstva financí České republiky k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům.
- Oceňování služebností: teorie a praxe [REDAKCE] vydalo nakladatelství Wolters Kluwer ČR, 2018.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité podklady považuji za věrohodné, některé z nich jsou ověřeny příslušným orgánem veřejné moci (např. stavební úřad, orgány dotčené stavebním řízením apod.). Validita a použitelnost ostatních podkladů je ověřena při místním šetření a následnou znaleckou analýzou, která je provedena v rámci kapitoly "Nález" tohoto posudku, kde jsou uvedeny konkrétní zjištěné skutečnosti ovlivňující použitelnost a věrohodnost podkladů. To platí i o podkladech získaných z veřejně dostupných zdrojů, jako je např. síť internet. Jako věrohodné jsou zároveň považovány statistické údaje a mapové podklady, vydávané příslušnými statistickými a evidenčními organizacemi nebo vedené ve veřejném seznamu. Znalec je přesvědčen o tom, že pro účely posouzení je získán maximální možný rozsah podkladového materiálu, který je racionálně možné znalcem zajistit.

Použité zkratky a zkratková slova

LV List vlastnictví

k.ú. Katastrální území

parc. č. Parcelní číslo

č.p. Číslo popisné

sp.zn. Spisová značka

3. Nález

3.1. Popis postupu při sběru dat

Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovitých věcí. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí.

Data o oceňovaných nemovitých věcech byla opatřena v rámci místního šetření (tj. součástí a příslušenství pozemků, jejich skutečný stav) a dále z údajů o nich uvedených v katastru nemovitostí.

Místní šetření proběhlo dne 9.5.2025 pouze za přítomnosti znalce. Na místním šetření byl zjištěn skutečný stav pozemků a jejich součástí, který byl porovnán se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Sekundární vstupní data o cenách nemovitých věcí byla získána z těchto zdrojů: vlastní databáze, databáze spolupracujících znalců, katastru nemovitostí, realitní inzerce či informačních databází např. ikarus21.cz, valuo.cz, inem.cz.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ověření získaných vstupních dat:

- Data získaná při místním šetření znalcem není nutné ověřovat.
- Sekundárně získaná data jsou konfrontována s daty z veřejně dostupných zdrojů. Jedná se jednak o technická data a parametry nemovitých věcí (např. výměry pozemků, součástí pozemků a jiné) a rizika a právní vady nemovitých věcí (např. věcná břemena, právně zajištěný přístup, povodňové zóna a jiné).

Selekce získaných vstupních dat:

Na základě dřívějšího ověření je provedena selekce - vyřazení dat.

- Jsou vyřazena neověřená či zjevně vadná data.
- Jsou vyřazena data, která se výrazně odlišují od oceňovaných nemovitých věcí.

Použití vybraných dat:

Vybraná data jsou přiměřena korigována na základě koeficientů (např. s ohledem na lokalitu, velikost užitné plochy, výměr pozemků, technického stavu, provedení a vybavení a jiné).

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Obec: Týniště nad Orlicí
Katastrální území: 772429, Týniště nad Orlicí

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníkem pozemků parc. č. 1927/2, 1929/1 a 1929/6 v k.ú. Týniště nad Orlicí, na kterých je umístěn předmět ocenění, i předmětu ocenění, je Česká republika, přičemž právo hospodařit s majetkem státu přísluší s.p. Lesy České republiky, Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové.

Vlastnictví je evidováno na listu vlastnictví č. 1733 pro obec Týniště nad Orlicí a k.ú. Týniště nad Orlicí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou.

Vlastnická práva jsou k datu ocenění omezena právy odpovídajícími věcnému břemenu.

Celkový popis oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění je ocenění náhrady za zřízení věcného břemene - služebnosti inženýrské sítě.

Podle ustanovení § 1257 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, může být věc zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.

Podle ustanovení § 1258 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší.

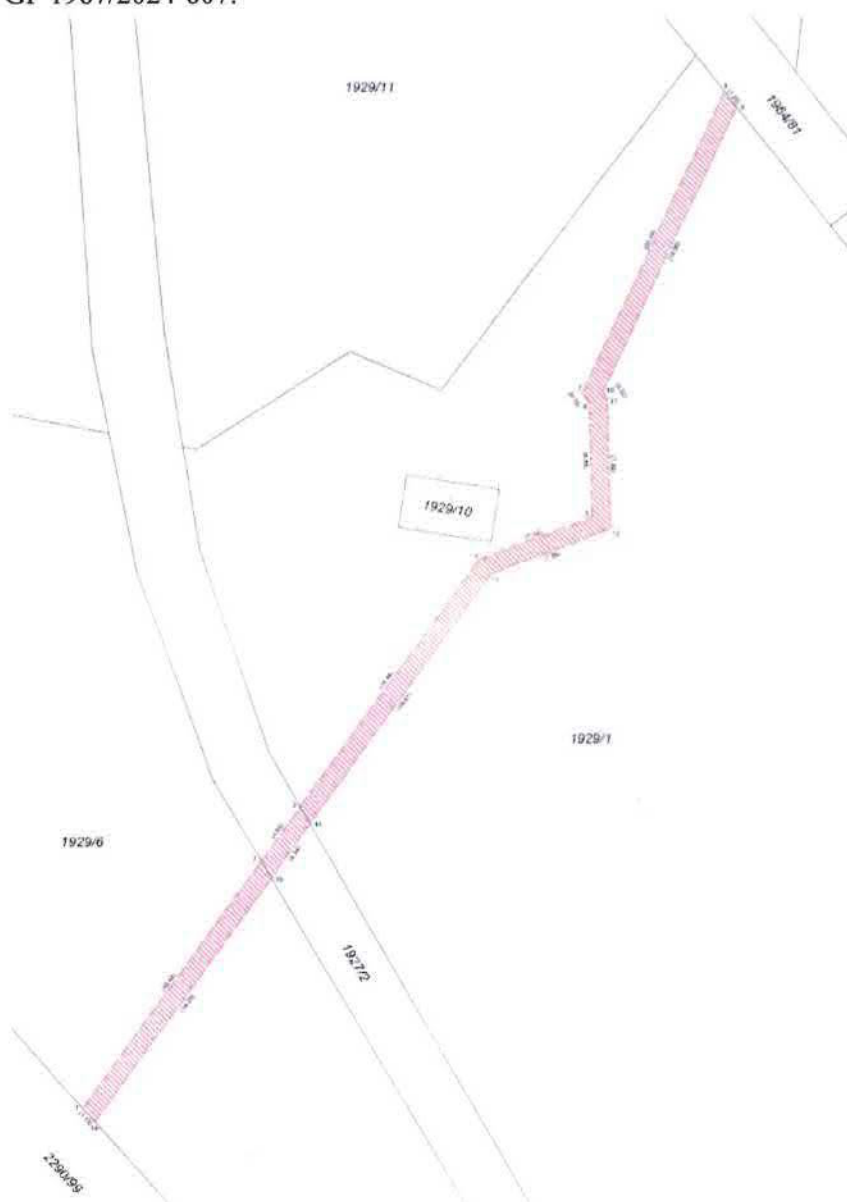
Podle ustanovení § 1260 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, se služebnost nabývá smlouvou,

pořízením pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. Ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci se služebnost nabývá v případech stanovených zákonem.

Podle ustanovení § 1267 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, služebnost inženýrské sítě zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat. Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě.

V daném případě se jedná o dešťovou kanalizaci, umístěnou na pozemcích parc. č. 1927/2, 1929/1 a 1929/6 v k.ú. Týniště nad Orlicí, poblíž Semenářského závodu - stavba č.p. 191 v části obce Týniště nad Orlicí a obci Týniště nad Orlicí, ulice Za Drahou.

Rozsah věcného břemene je vymezen v geometrickém plánu č. 2158-2103/2024, který ověřila oprávněná zeměměřická inženýrka [redacted] a dne 11.12.2024 pod č. 263/2024 a katastrální úřad potvrdil dne 20.12.2024 pod č. PGP 1967/2024-607.



Pozemek parc. č. 1927/2 v k.ú. Týniště nad Orlicí o výměře 633 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Jedná se o rovinný pozemek, veřejně přístupný, je na něm umístěno těleso pozemní komunikace se zpevněným povrchem. Věcné břemeno bude zřízeno ve střední části pozemku, trasa potrubí protíná pozemek šikmo. Rozsah věcného břemene: 4,49 m² (délka trasy v pozemku 4,04 m).

Pozemek parc. č. 1929/1 v k.ú. Týniště nad Orlicí o výměře 2756 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Jedná se o rovinný pozemek, veřejně přístupný, pozemek je bez staveb, s vegetačním povrchem, jihozápadní hranicí přiléhá ke komunikaci na pozemku parc. č. 1927/2 v k.ú. Týniště nad Orlicí. Věcné břemeno bude zřízeno v severozápadní části pozemku, trasa potrubí protíná pozemek šikmo. Rozsah věcného břemene: 59,43 m² (délka trasy v pozemku 53,75 m).

Pozemek parc. č. 1929/6 v k.ú. Týniště nad Orlicí o výměře 1638 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu trvalý travní porost. Jedná se o rovinný pozemek, veřejně přístupný, pozemek je bez staveb, s vegetačním povrchem a s trvalými porosty, severovýchodní hranicí přiléhá ke komunikaci na pozemku parc. č. 1927/2 v k.ú. Týniště nad Orlicí, jihozápadní hranicí přiléhá k vodnímu toku Alba. Věcné břemeno bude zřízeno ve střední části pozemku, trasa potrubí protíná pozemek šikmo. Rozsah věcného břemene: 20,32 m² (délka trasy v pozemku 18,32 m).



Služebnost bude zřízena smlouvou, a to jako právo věcné na dobu neurčitou, dle § 1257 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů (občanského zákoníku). Služebnost bude zřízena na dobu neurčitou. Povinnosti ujednané ve smlouvě o zřízení služebnosti budou odpovídat obecné úpravě v občanském zákoníku. Povinným bude vlastník služebných pozemků, oprávněným provozovatel stavby.

Hranice pozemků nejsou v terénu geodeticky stabilizovány, nejsou proto v terénu zřejmé. Poloha pozemků byla identifikována z mapových podkladů.

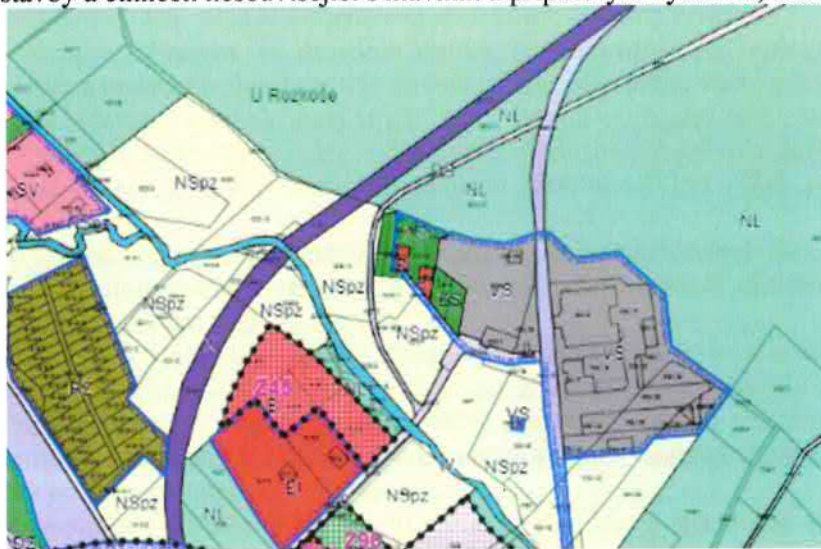
K datu obhlídky právní stav pozemků evidovaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu. V místě přeložky jsou pozemky bez trvalých porostů.

Pozemky parc. č. 1929/1 a 1929/6 v k.ú. Týniště nad Orlicí se z hlediska platné územně plánovací dokumentace nacházejí v nezastavěném území v ploše s rozdílným způsobem využití NSpZ - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní, zemědělské. Pozemek parc. č. 1927/2 v k.ú. Týniště nad Orlicí se z hlediska platné územně plánovací dokumentace nachází v nezastavěném území v ploše s rozdílným způsobem využití DS - Plochy dopravní infrastruktury - silniční.

Plochy smíšené nezastavěného území - přírodní, zemědělské jsou situované vně zastavěného území. Jedná se zpravidla o pozemky v záplavovém území a svažité zemědělské pozemky trvale zatravněné, které jsou evidované

převážně jako zemědělské nebo jako ostatní plochy. Převažujícím účelem využití (hlavním využitím) jsou plochy přírodní zeleně, plochy ÚSES, louky, zahrady, sady, trvale zatravněné plochy, pastviny. Přípustným využitím jsou stavby a zařízení sloužící jako zdroj vody pro veřejné zásobování vodou; liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí apod.); zalesnění pozemků ohrožených erozí nebo pozemků méně vhodných pro zemědělskou výrobu z hlediska velikosti, tvaru pozemku nebo půdních podmínek mimo záplavové území; zeleň ochranná a izolační; technická opatření proti erozi; stavby technické infrastruktury; stavby související dopravní infrastruktury. Nepřípustným využitím jsou veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů.

Plochy dopravní infrastruktury - silniční jsou představované silnicemi 1., 2. a 3. třídy, místními a účelovými komunikacemi, cyklostezkami a plochami dopravy v klidu na území města. Převažujícím účelem využití (hlavním využitím) jsou silnice, místní a účelové komunikace. Přípustným využitím jsou silnice, místní a účelové komunikace; parkoviště, autobusové zastávky; plochy cyklistické a pěší dopravy; sítě technického vybavení. Nepřípustným využitím jsou veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, sítě technického vybavení.



Využití pozemků je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

Ocenění je provedeno ke dni zpracování znaleckého posudku.

Místopis

Týniště nad Orlicí je město v Královéhradeckém kraji v okrese Rychnov nad Kněžnou, je městem nacházejícím se do 10 km od býv. okresního města. Obcí prochází silnice I. třídy č. 11. Dopravní spojení s okolím je zajištěno veřejnou autobusovou i železniční dopravou. Občanská vybavenost je komplexní - je zde pošta, základní škola, mateřská škola, obchody s potravinářským i nepotravinářským zbožím, restaurační zařízení, ordinace lékařů, policie. Obec má podle Malého lexikonu obcí ČR 6 187 obyvatel. Obec je plynofikována, je zde rozveden veřejný vodovod i veřejná kanalizace.

4. Posudek

Prohlašuji, že jsem neshledala žádné důvody, které by mi ve smyslu ust. § 18 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, bránily ve vypracování tohoto znaleckého posudku.

4.1. Popis postupu při analýze dat

Občanský zákoník používá pojem "věcná břemena" jako společný a nadřazený pojem pro služebnosti a reálná břemena, který dále nerozvíjí. Institut věcných břemen zajišťuje oprávněnému subjektu využití cizí věci. Hlavním znakem práva odpovídajícího věcnému břemenu je jeho opakující se nebo trvalý charakter. Není možný jednorázový výkon.

Věcná břemena jsou nyní upravena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v ustanoveních § 1257 – 1308, která respektují původní klasické roztrídění věcných břemen na služebnosti a reálná břemena.

Služebnost je právem věcným, zřízeným ve prospěch jiného, které zatěžuje věc vlastníka. Zřizuje se prioritně soukromoprávním jednáním a podstatou služebnosti je povinnost vlastníka určité věci ve prospěch jiného něco strpět (např. při právu průchodu – cesty – vlastník musí strpět chůzi dalších osob přes svůj „služebný“ pozemek) nebo něčeho se zdržet (např. vlastník pozemku nemůže vykonávat své vlastnické právo v rozsahu omezení). Vlastník služebné věci zůstává pasivní, což je charakteristickým znakem služebnosti (trpí výkon práva jinou osobou, nebo opomíjí výkon práva vlastního).

Se zřízením služebnosti mohou být spojena i další vedlejší plnění vlastníka služebné věci. Doplnění, že služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu, obsahuje § 1258 (povinnost udržovat služebnou věc v dobrém stavu, přispět za určitých okolností na údržbu věci apod.).

Nově připouští občanský zákoník výjimku ze zásady, že nikdo nemůže mít služebnost ke své vlastní věci. Upravuje tzv. vlastníkovou služebnost, tj. připouští pro vlastníka možnost zřídit na svém pozemku služebnost pro jiný svůj pozemek. Možnost zřízení vlastníkovy služebnosti má značný praktický význam pro předběžnou úpravu poměrů mezi jednotlivými pozemky, než některé z nich přejdou do cizích rukou. Následní vlastníci se tak vyhnou obtížím při úpravě těchto poměrů poté, co se zřízení již uskutečnilo.

Naproti tomu reálné břemeno je zvláštní institut věcných práv k věci cizí a spadá pod věcná břemena. Zavazuje vlastníka věci, aby ve prospěch jiné osoby něco dočasně aktivně konal nebo plnil (např. oprávněnému poskytoval část úrody, platil určitou rentu, poskytoval vodu ze své studny, apod.). Pokud nebude plněno ze strany vlastníka věci, přemění se toto právo z reálného břemene na právo na peněžitou náhradu, kterou lze vymáhat i výkonem rozhodnutí nebo exekucí na zatíženou nemovitou věc.

Sjednat reálné břemeno je možné jen k věci zapsané do veřejného seznamu a může být zřízeno pouze smlouvou (spornost vydržení tohoto práva). Reálné břemeno bývá časově omezeno (rozdíl od služebnosti k bydlení na dobu života, která se sjednává na dobu života oprávněného). Pokud časově omezeno není, musí být při jeho zřízení sjednána ve smlouvě vykupitelnost za přesně vymezených podmínek, na základě kterých se vlastník může vyvázat z povinnosti aktivního jednání vůči oprávněnému tím, že reálné břemeno vykoupí (vyplatí náhradu).

Představuje-li reálné břemeno opakované plnění, může být zadržena dávka nebo její náhrada požadována jak po osobě, za jejíhož vlastnického práva dávka dospěla, tak od přítomného vlastníka, ale jen z věci zatížené reálným břemenem, budou-li splatné a došlo-li k převodu zatížené věci.

Vlastník zatížené věci (povinný z reálného břemene) se musí zdržet všeho, čím by se věc zhoršila ke škodě osoby oprávněné z reálného břemene.

Reálné břemeno zaniká ze stejných důvodů a obdobným způsobem jako služebnosti.

Služebnost se nabývá

- smlouvou,
- pořízením pro případ smrti,
- vydržením,
- na základě zákona,
- rozhodnutím orgánu veřejné moci (soudu, správního úřadu).

Občanský zákoník rozšířil zatížení služebností na všechny věci. Služebnosti mají široké vymezení a nejsou vázány pouze na věc nemovitou. Smlouva o zřízení služebnosti nemusí mít vždy písemnou formu (§ 1257 odst. 1; § 1262 odst. 2), kterou vyžaduje pouze zřízení služebnosti k věci nemovité (§ 560).

Služebnost zřízená k věci zapsané ve veřejném seznamu (např. katastr nemovitostí) vzniká zápisem do takového seznamu. Zřizovací právní jednání musí proto mít písemnou formu, jejíž povinnou součástí je geometrický plán.

Služebnost k věcem nezapsaným do veřejného seznamu vzniká účinností smlouvy.

Oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena.

Služebnost nelze rozšiřovat nad rámec jejího určení ve smlouvě.

Není-li určena míra služebnosti, rozhoduje potřeba panujícího pozemku. Služebnost se nemění změnou v rozsahu služebné nebo panující věci, ani změnou hospodaření na panujícím pozemku.

Služebnost může být pozemková či osobní. Pozemkovou služebnost nelze spojit s jiným panujícím pozemkem.

Osobní služebnost nelze převést na jinou osobu.

Mezi pozemkové služebnosti patří i služebnost inženýrské sítě - § 1267 občanského zákoníku.

Služebnost inženýrské sítě zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat. Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě. Tato služebnost zahrnuje právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku také potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, je-li to výslovně ujednáno.

Oprávněná osoba zpřístupní vlastníku pozemku dokumentaci inženýrské sítě v ujednaném rozsahu, popřípadě v rozsahu nutném k ochraně jeho oprávněných zájmů.

Nesnese-li záležitost při náhlém poškození inženýrské sítě odkladu, obstará její opravu oprávněná osoba i bez předchozího projednání; dotčeným osobám však neprodleně oznámí provádění opravy, její místo označí a zabezpečí. Po skončení prací uvede služební pozemek na vlastní náklad do předešlého stavu a nahradí škodu způsobenou provedením prací (§ 1268).

Služebnost zaniká

- trvalou změnou, pro kterou služební věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě (zánikem věci, zánikem užitné hodnoty věci),
- dohodnou-li se strany o zrušení služebnosti zapsané ve veřejném seznamu, zanikne služebnost výmazem z veřejného seznamu.

U všech služebností je sjednán jejich obsah, tj. jsou vymezena práva a povinnosti stran. Je třeba zohlednit rozsah služebnosti, kterým se rozumí plocha pozemku či stavby zatížená služebností. Rozsah služebnosti je zpravidla dán geometrickým plánem.

Mírou služebnosti se rozumí způsob, frekvence a intenzita využití cizí věci.

Některé služebnosti jsou zřizovány za účelem uskutečnění stavby, jejíž bezpečný provoz je zabezpečen mj. ochranným či bezpečnostním pásmem - např. i u veřejné komunikační sítě. V ochranných pásmech vlastník pozemku (zpravidla bývá shodný s povinným ze služebnosti), nesmí provádět stejné činnosti, kterých se vzdal při zřízení služebnosti. S výkonem oprávnění ze služebnosti inženýrské sítě souvisejí i další oprávnění - např. vstup na cizí pozemky, právo uloženou síť udržovat a opravovat, právo oklešťování porostů apod. Jedná se o veřejnoprávní omezení.

Zákon o oceňování majetku, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.

Zákon o oceňování majetku se použije vždy v případech, odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

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

Cenou zjištěnou se podle § 2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku rozumí "cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena". Určení zjištěné ceny musí být provedeno postupem upraveným zákonem o oceňování majetku a jeho prováděcím předpisem (tzv. oceňovací vyhláškou) ve znění ke dni ocenění, přičemž od tohoto postupu není možné se odchýlit.

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění ke dni ocenění a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb. a vyhlášky č. 370/2024 Sb. (oceňovací vyhláška).

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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.

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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

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. Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly). Klíčové je také časové období, v němž jsou hledány cenové údaje. Dle ministerstva financí musí být časový úsek přiměřený. Zpravidla by neměly být použity cenové údaje starší cca 12 měsíců (jeden rok) v případě existence dostatečného množství cenových údajů. Dále je třeba dle vymezení obvyklé ceny vyloučit prodeje, do kterých se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry či zvláštní obliba. Kupní cena totiž (bez dalšího) ještě nevypovídá o obvyklé ceně převáděné nemovité věci: kupní smlouva může vyjadřovat i tzv. cenu zvláštní obliby, která se tak může značně odchýlovat od obvyklé ceny nemovité věci, případně kupní cena může zohledňovat i jiné aspekty spoluurčující její výši, a může tak být oproti ceně obvyklé nižší anebo naopak vyšší. Příkladem mimořádné ceny je výkup pozemků státem pro výstavbu dopravní infrastruktury za osminásobek jejich obvyklých cen či státními podniky Povodí při výstavbě velkých vodních nádrží, neboť v těchto případech jsou ceny značně navýšeny, aby bylo možné se s vlastníky pozemků hladce dohodnout a mohla proběhnout výstavba veřejně prospěšné stavby.

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

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 370/2024 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

V souladu s ustanovením § 39a oceňovací vyhlášky (vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb.) se cena věcného břemene určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti.

V souladu s ustanovením § 39b oceňovací vyhlášky (vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb.) lze ocenit věcné břemeno pro technickou infrastrukturu zjednodušeným způsobem. Toto zjednodušené 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.

U všech služebností je sjednán jejich obsah, tj. jsou vymezena práva a povinnosti stran. Je třeba zohlednit rozsah služebnosti, kterým se rozumí plocha pozemku či stavby zatížená služebností. Rozsah služebnosti je zpravidla dán geometrickým plánem.

Mírou služebnosti se rozumí způsob, frekvence a intenzita využití cizí věci.

Některé služebnosti jsou zřizovány za účelem uskutečnění stavby, jejíž bezpečný provoz je zabezpečen mj. ochranným či bezpečnostním pásmem - např. i u veřejné komunikační sítě. V ochranných pásmech vlastník pozemku (zpravidla bývá shodný s povinným ze služebnosti), nesmí provádět stejné činnosti, kterých se vzdal při zřízení služebnosti. S výkonem oprávnění ze služebnosti inženýrské sítě souvisejí i další oprávnění - např. vstup na cizí pozemky, právo uloženou síť udržovat a opravovat, právo oklešťování porostů apod. Jedná se o veřejnoprávní omezení.

Energetické stavby zahrnují celou řadu elektrických rozvodů, plynovodů, ropovodů, teplovodů, zásobníků podzemních i nadzemních, regulačních zařízení atd. K nim se váže zřízení ochranných pásem spolu s řadou omezení vlastníků nemovitých věcí, na kterých se energetické stavby nacházejí.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovité věci je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

4.2. Výsledky analýzy dat (vlastní ocenění)

A)
V souladu s ustanovením § 39a oceňovací vyhlášky se cena věcného břemene 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 neurčitou, cena věcného břemene, s výjimkou zjednodušeného ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, se určí podle vzorce

$$CB_N = \frac{ru_0}{p},$$

kde

CB_N cena věcného břemene zřízeného na dobu neurčitou v Kč,

ru_0 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,

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

$$ru_0 = \sum_{i=1}^n (ru_i \times ko_i),$$

kde

ru_0 roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč,

ru_i díličí roční užitek oprávněného z věcného břemene z nemovité věci nebo její části zatížené věcným břemenem v Kč, který se obvykle zjistí pro ocenění 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 služebností 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 užitku 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,

i pořadové číslo dílčího ročního užitku plynoucího z věcného břemene,

n počet dílčích ročních užitek plynoucích z věcného břemene,

ko_i koeficient míry užitku, který zohledňuje podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užitku plynoucím z nemovité věci vlastníkovi a míru omezení vlastníka věci, vyjadřuje způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným. Koeficient míry užitku se určuje podle účelu užívání zatížené nemovité věci věcným břemenem oprávněným. Pokud 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.

Stanovení ročního užitku

Míru omezení vlastnického práva a míru využitelnosti pozemku ovlivňuje umístění stavby. Platí, že větší omezení je dáno nadzemním umístěním stavby, menší, je-li stavba (např. plynovod) pod zemí (možnost i uložení v chráničce). Zjištění ročního užitku se váže k té části pozemku, u které omezení vlastnického práva vyplývá z popisu služebnosti ve smlouvě, případně přímo v příslušném zákoně.

Jde-li o stavební pozemek, stanoví se roční užitek ve výši obvyklého nájemného za srovnatelné pozemky.

Jde-li o zemědělský pozemek, stanoví se roční užitek ve výši obvyklého nájemného za srovnatelné pozemky.

Jde-li o lesní pozemek, je roční užitek stanoven obdobně, pokud se neuplatní vyhláška č. 55/1999 Sb., o způsobu výpočtu výše újm nebo škody způsobené na lesích.

Obvyklé nájemné se podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4 – 8 % podílu z její obvyklé ceny. Použitý procentní podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití.

Určení ceny obvyklé:

Vzhledem k charakteru pozemků parc. č. 1929/1 a 1929/6 v k.ú. Týniště nad Orlicí - zemědělský pozemek a pozemek ostatní plochy s vegetačním povrchem (charakter zemědělského pozemku) - pozemky porovnávám se zemědělskými pozemky v okolí předmětu ocenění do 5 km.

Při analýze získaných dat jsou realizované ceny porovnatelných nemovitých věcí upraveny hodnotami korekcí zvolených cenotvorných faktorů. Dále je určena základní jednotka včetně faktorů (parametrů): základní jednotkou byla zvolena výměra pozemku a za faktory (parametry) byly zvoleny ty, které se významně podílí na ceně nemovité věci:

P1 - lokalita

P2 - velikost

P3 - další vlivy
 P4 - časové hledisko

Hodnocení je následně prováděno ve vztahu k oceňované nemovité věci, kdy oceňovaná nemovitá věc má hodnotu parametrů jedna.

Porovnání

Vzorek č. 1

pozemek parc. č. 2214/1 v k.ú. Týniště nad Orlicí o výměře 3 123 m² (trvalý travní porost)
 vkladové řízení sp.zn. V-2948/2024-607

právní účinky: 18.6.2024

kupní cena: 151 904 Kč

P1 - nezastavěné území, větší vzdálenost od intravilánu - 1,10

P2 - v daném případě tento faktor nezohledňuji - 1,00

P3 - bez úpravy - 1,00

P4 - prodej v 06/2024 (nárůst o 3 %) - 1,03

celková korekce - 1,13

jednotková cena - 48,64 Kč/m²

jednotková cena upravená korekcí - 54,96 Kč/m²

Vzorek č. 2

pozemek parc. č. 2003/5 v k.ú. Týniště nad Orlicí o výměře 797 m² (orná půda)
 vkladové řízení sp.zn. V-3646/2024-607

právní účinky: 29.7.2024

kupní cena: 100 000 Kč

P1 - okraj zastavěného území - 0,90

P2 - v daném případě tento faktor nezohledňuji - 1,00

P3 - bez úpravy - 1,00

P4 - prodej v 07/2024 (nárůst o 3 %) - 1,03

celková korekce - 0,93

jednotková cena - 125,47 Kč/m²

jednotková cena upravená korekcí - 116,69 Kč/m²

Vzorek č. 3

pozemky parc. č. 709/43, 709/57 a 709/78 v k.ú. Žďár nad Orlicí o celkové výměře 5 303 m² (trvalý travní porost, orná půda)

vkladové řízení sp.zn. V-2948/2024-607

právní účinky: 24.6.2024

kupní cena: 80 000 Kč

P1 - nezastavěné území, větší vzdálenost od intravilánu - 1,10

P2 - v daném případě tento faktor nezohledňuji - 1,00

P3 - převod polovičního podílu - 1,20

P4 - prodej v 06/2024 (nárůst o 3 %) - 1,03

celková korekce - 1,36

jednotková cena - 30,17 Kč/m²

jednotková cena upravená korekcí - 41,03 Kč/m²

Vzorek č. 4

pozemek parc. č. 720/6 v k.ú. Lípa nad Orlicí o výměře 64 m² (trvalý travní porost)

vkladové řízení sp.zn. V-6417/2024-607

právní účinky: 16.12.2024
 kupní cena: 2 000 Kč
 P1 - pozemek přímo navazuje na zastavěné území - 1,00
 P2 - v daném případě tento faktor nezohledňuji - 1,00
 P3 - bez úpravy - 1,00
 P4 - prodej v 12/2024 (bez úpravy) - 1,00
 celková korekce - 1,00
 jednotková cena - 31,25 Kč/m²
 jednotková cena upravená korekcí - 31,25 Kč/m²

Vzorek č. 5

vkладové řízení sp.zn. V-2075/2024-607
 právní účinky: 29.4.2024
 kupní cena: 200 000 Kč
 pozemek parc. č. 73/10 v k.ú. Štěpánovsko o výměře 5 120 m² (orná půda)
 P1 - nezastavěné území, větší vzdálenost od intravilánu - 1,10
 P2 - v daném případě tento faktor nezohledňuji - 1,00
 P3 - bez úpravy - 1,00
 P4 - prodej v 06/2024 (nárůst o 5 %) - 1,05
 celková korekce - 1,16
 jednotková cena - 39,06 Kč/m²
 jednotková cena upravená korekcí - 45,31 Kč/m²

č.	cena zaplacená	cena po objektivizaci
1	48,64 Kč/m ²	54,96 Kč/m ²
2	125,47 Kč/m ²	116,69 Kč/m ²
3	30,17 Kč/m ²	41,03 Kč/m ²
4	31,25 Kč/m ²	31,25 Kč/m ²
5	39,06 Kč/m ²	45,31 Kč/m ²

nejnižší hodnota	31,25 Kč/m ²
průměrná hodnota	57,85 Kč/m ²
nejvyšší hodnota	116,69 Kč/m ²

Jednotkovou cenu volím v úrovni průměrné hodnoty upravených jednotkových cen, tj. ve výši 58 Kč/m².

Předmětné pozemky jsou veřejně přístupné, nenacházejí se v aktivní zóně záplavového území, právní stav pozemků evidovaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu, pozemky jsou s vegetačním povrchem, s trvalými porosty - okrasnými dřevinami, nejsou určeny k zastavění, ale jsou situovány v blízkosti zastavěného území. Na základě uvedených silných a slabých stránek obvyklé nájemné navrhuji ve výši 10 % obvyklé ceny, tj. ve výši 5,80 Kč/m², po zaokrouhlení ve výši 6 Kč/m².

Název	Roční užitek (ru _i) [Kč]	Koeficient míry užitku (ko _i)
pozemek parc. č. 1929/1	53,75×6 = 322,5	0,250
pozemek parc. č. 1929/6	18,32×6 = 109,92	0,250
Roční užitek z břemene	$ru_o = \sum_i (ru_i \times ko_i)$	= 108,11 Kč
Věcné břemeno bude zřízeno na dobu neurčitou		
Míra kapitalizace	u	= 10,00 %

Míra kapitalizace setinná	$p = u / 100 \%$	=	0,1000
Hodnota věcného břemene	$CB_N = \frac{ru_o}{p}$	=	1 081,05 Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-1 081,05 Kč

B)
V souladu s ustanovením § 39b oceňovací vyhlášky lze věcné břemeno pro technickou infrastrukturu ocenit zjednodušeným způsobem.

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

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

kde

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

0,015.... konstanta,

D_k diferenciační konstanta, která má hodnotu 2 v případě podzemního elektrického vedení v napěťové hladině do 110 kV včetně a hodnotu 1 v případě ostatních podzemních vedení technické infrastruktury,

d délka vedení technické infrastruktury v m,

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

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

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Týniště nad Orlicí		
Název okresu	Rychnov nad Kněžnou		
Základní cena výchozí	ZC_v	=	2 494,00 Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

$$\begin{aligned} \text{Základní cena pozemku} \quad ZC &= ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 &= & 1\,712,00 \text{ Kč/m}^2 \\ \text{(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)} & & & \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Typ podzemního vedení} & \text{kanalizace} & & \\ \text{Diferenční konstanta} & D_k & = & 1 \\ \text{Roční užitek z břemene} & r_{u_z} = ZC \times 0,015 \times D_k & = & 25,68 \text{ Kč/m} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{pozemek parc. č. 1927/2} & & & \\ \text{Délka vedení tech. infrastruktury} & d & = & 4,04 \text{ m} \\ \text{Umístění vedení na pozemku} & \text{vložený do komunikace} & & \\ \text{Šířka zatížené plochy} & \text{větší než 1 m} & & \\ \text{Základní koeficient míry užítka} & k_u & = & 24 \\ \text{Hodnota věcného břemene} & CB_z = r_{u_z} \times d \times k_u & = & 2\,489,93 \text{ Kč} \\ \text{Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného} & & \times & -1 \\ \text{Hodnota věcného břemene} & & = & -2\,489,93 \text{ Kč} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Hodnota věcného břemene celkem} & & & 3\,570,98 \text{ Kč} \\ \text{Po zaokrouhlení podle §50 vyhlášky:} & & & 3\,570,00 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Zjištěná cena: 3 570,- Kč

Cena slovy: třítisícepětsetsedmdesátkorunčeských

5. Odůvodnění

5.1. Interpretace výsledků

Cena věcného břemene pro kanalizační stoku umístěnou na pozemcích parc. č. 1929/1 a 1929/6 v k.ú. Týniště nad Orlicí byla určena v souladu s ust. § 39a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb. a vyhlášky č. 370/2024 Sb. (oceňovací vyhlášky), tj. v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného - věcné břemeno bude zřízeno na dobu neurčitou.

Roční užitek byl stanoven ve výši obvyklého nájemného za srovnatelné pozemky, které bylo navrženo ve výši 10 % z obvyklé ceny pozemku. Pro určení obvyklé ceny předmětných pozemků jsem vyšla z uskutečněných prodejů zemědělských pozemků v roce 2024 v okolí předmětu ocenění do 5 km. Trh s pozemky je ustálený, obdobných vzorků je dostačující množství.

Obvyklá cena byla v souladu s ust. § 1a oceňovací vyhlášky určena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání nebyly zahrnuty ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění byl proveden minimálně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, byla provedena srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění, byla určena základní jednotka pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovaným předmětem ocenění a obdobnými předměty ocenění, sjednané ceny byly v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětu oceňovaného upraveny jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí byla řádně odůvodněna, odlehlé údaje byly vyloučeny. Výsledná obvyklá cena vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Při porovnávání bylo u porovnávaných nemovitých věcí uvažováno s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory byly zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu byla stanovena hodnota oceňované nemovité věci.

Při návrhu obvyklé ceny jsem přihlížela i k inflaci. Index vývoje cen nemovitostí v České republice je sledován např. Hypoteční bankou tzv. ČSOB Indexem bydlení (původně HB Indexem), ale i Českým statistickým úřadem.

Ze zprávy, zveřejněné dne 3.3.2025: Na trhu s pozemky se situace nemění. Poptávka dlouhodobě převyšuje nabídku a ceny neustále stoupají. Nabídkovou stranu tlumí zastaralé územní plány a nedostatečné kapacity inženýrských sítí. Zájemci se tak orientují i na pozemky, které jsou dále od velkých měst. Prodávají se i místa, která nelze připojit na inženýrské sítě, protože díky novým technologiím, jako jsou fotovoltaika, domácí čističky nebo ostrovní domy, už to není nezbytně potřeba. Cena pozemku se obecně odvíjí hlavně od jeho velikosti a tvaru, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnosti, občanské vybavenosti v okolí, orientace ke světovým stranám a sklonu svahu.

S ohledem na uvedené skutečnosti byla navržena obvyklá cena. Výsledná jednotková cena byla zvolena v úrovni průměrné hodnoty upravených jednotkových cen.

Cena věcného břemene pro kanalizační stoku umístěnou na pozemku parc. č. 1927/2 v k.ú. Týniště nad Orlicí byla určena v souladu s ust. § 39b oceňovací vyhlášky, podle kterého lze věcné břemeno pro technickou infrastrukturu ocenit zjednodušeným způsobem.

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.

Vstupní data jsem si opatřila sama, mám za to, že data jsou věrohodná a jejich pravdivost lze ověřit. Tato data byla podrobena analýze. Pro určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl výběr příslušného segmentu trhu proveden s dostatečnou určitostí. Oslovení realitních kanceláří, výběr dat zjištěných cenových údajů, včetně setřídění,

loučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat pomocí porovnávací metody byly provedeny transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu.

Při vypracování znaleckého posudku jsem dodržela jednotlivá ustanovení zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, i další právní předpisy, znalecký posudek byl vypracován podle mého nejlepšího vědomí a svědomí, nezávisle a nestranně, za plného využití všech mých znalostí, zachovám mlčenlivost skutečnostech, o nichž jsem se při výkonu znalecké činnosti dozvěděla.
Ohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

2. Kontrola postupu

Souladu s ustanovením § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, jsem provedla kontrolu svého postupu.

Při zpracování znaleckého posudku jsem vybrala zdroj dat, sebrala a vytvořila data, zpracovala data, provedla analýzu dat a zformulovala její výsledky, interpretovala výsledky analýzy dat, svůj postup jsem zkontrolovala a následně jsem zformulovala závěr.

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Odbornou otázkou bylo vypracovat písemný znalecký posudek na zjištění ceny věcného břemene.
Předmět ocenění: pozemky parc. č. 1927/2, 1929/1 a 1929/6 v k.ú. Týniště nad Orlicí.

6.2. Odpověď

Cena práva odpovídajícího věcnému břemenu - služebnosti na pozemcích parc. č. 1927/2, 1929/1 a 1929/6 v k.ú. Týniště nad Orlicí, v rozsahu dle geometrického plánu č. 2158-2103/2024, činí

3 570 Kč

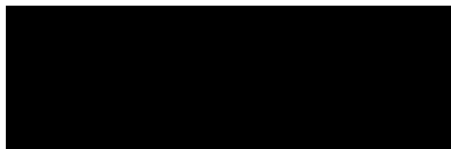
(slovy: třítisícepětsetšedesátkorunčeských)

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Původ vzorků byl získán z relevantních a důvěryhodných zdrojů.

Předpokládám, že ceny pozemků se na Rychnovsku vyvíjely stejně jako ceny pozemků v celé republice, proto lze pro úpravu ceny z časového hlediska využít tzv. ČSOB Indexu bydlení.

Skutečnosti snižující přesnost závěru znaleckého posudku nebyly zjištěny ani stanoveny.



Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

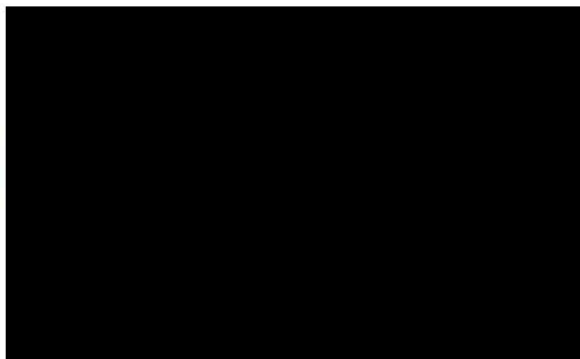
Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem: 3893/2025 a číslem evidence posudků: 022290/2025.

V Srchu dne 9.5.2025



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2025 19:55:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576859 Týniště nad Orlicí

území: 772429 Týniště nad Orlicí

List vlastnictví: 1733

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Učastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Učastnické právo Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové	42196451	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1927/2	633	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1929/1	2756	ostatní plocha	jiná plocha	
1929/6	1638	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

Právní vztahy: Právní vztahy sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

Právní vztahy: Právní vztahy zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů vztahu

Právní vztahy: Právní břemeno chůze a jízdy

v rozsahu dle čl. V. odst. 5.1. této smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 1929/3, Parcela: 1964/78, Parcela: 1964/80

Povinnost k

Parcela: 1927/2

Listina Smlouva kupní ze dne 17.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2009. V-5628/2009-607

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Právní vztahy: Právní břemeno (podle listiny)

Uložení a oprav plynové přípojky v rozsahu dle čl. V. odst. 5.2. této smlouvy a GP 1417-244/2009

Oprávnění pro

Parcela: 1929/3, Parcela: 1964/78, Parcela: 1964/80

Povinnost k

Parcela: 1929/1

Listina Smlouva kupní ze dne 17.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2009. V-5628/2009-607

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Právní vztahy: Právní břemeno (podle listiny)

Uložení a oprav plynové přípojky v rozsahu dle čl. V. této smlouvy a GP 1417-244/2009 část A

Oprávnění pro

Parcela: 1929/13, Parcela: 1929/2, Parcela: 1964/5, Parcela: 1964/81, Parcela: 1964/82

Povinnost k

Parcela: 1929/1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2025 19:55:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576859 Týniště nad Orlicí

Kat.území: 772429 Týniště nad Orlicí

List vlastnictví: 1733

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.07.2010.

V-2659/2010-607

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru stavby "Propojovací kanalizace PVC vyčištěných vod", právo vstupu a vjezdu za účelem provozu, oprav a údržby kanalizace dle čl. II.této smlouvy a GP 1586-8009/2013

Povinnost k

Parcela: 1927/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2013.

V-5137/2013-607

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Věcné břemeno (podle listiny) právo umístit, zřídít a provozovat distribuční soustavu, vstup a vjezd v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami a provozováním dle GP 1557-291/2012

Operáční pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1927/2, Parcela: 1929/6

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j.IE-12-2003931 ze dne 13.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2014 08:00:00. Zápis proveden dne 30.12.2014.

V-7081/2014-607

Pořadí k 11.11.2014 08:00

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Fiomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina číslo 4393/1992 Rozhodnutí ministerstva zemědělství ČR o převedení části majetku z 28.9.1992, ve znění dodatku rozhodnutí č.j. 5392/94 z 27.10.1994.

POLVZ:14/1999

Z-13100014/1999-607

Pro: Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové RČ/IČO: 42196451

- o Jiná listina číslo 6677/1991 Rozhodnutí ministra zemědělství ČR o založení organizace z 11.12.1991
Rozhodnutí ministra zemědělství ČR o převedení části majetku státního podniku č.j. 4393/92 z 28.9.1992.

POLVZ:94/1999

Z-13100094/1999-607

Pro: Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové RČ/IČO: 42196451

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2025 19:55:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576859 Týniště nad Orlicí

území: 772429 Týniště nad Orlicí

List vlastnictví: 1733

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

ina

iná listina číslo 413/1992 Rozhodnutí ministra zemědělství ČR, Praha dne 27.1.1992
edost z 8.6.2000.

POLVZ:228/2000

Z-13100228/2000-607

Pro: Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec
Králové, 50008 Hradec Králové

RČ/IČO: 42196451

hlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit 933/2001 ze dne 09.10.2001;
loženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

Z-3331/2001-607

Pro: Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec
Králové, 50008 Hradec Králové

RČ/IČO: 42196451

mlouva o bezúplatném převodu [§ 17 odst.3 písm.a) zák.č.229/91 Sb.] ze dne 22.04.2003.

Z-2658/2003-607

Pro: Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec
Králové, 50008 Hradec Králové
Česká republika,

RČ/IČO: 42196451

00000001-001

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1929/6	36701	853
	52112	249
	55111	536

itosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
strátní úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód:

ovil:

Vyhotoveno: 09.05.2025 19:59:51

y úřad zeměměřický a katastrální - SCD

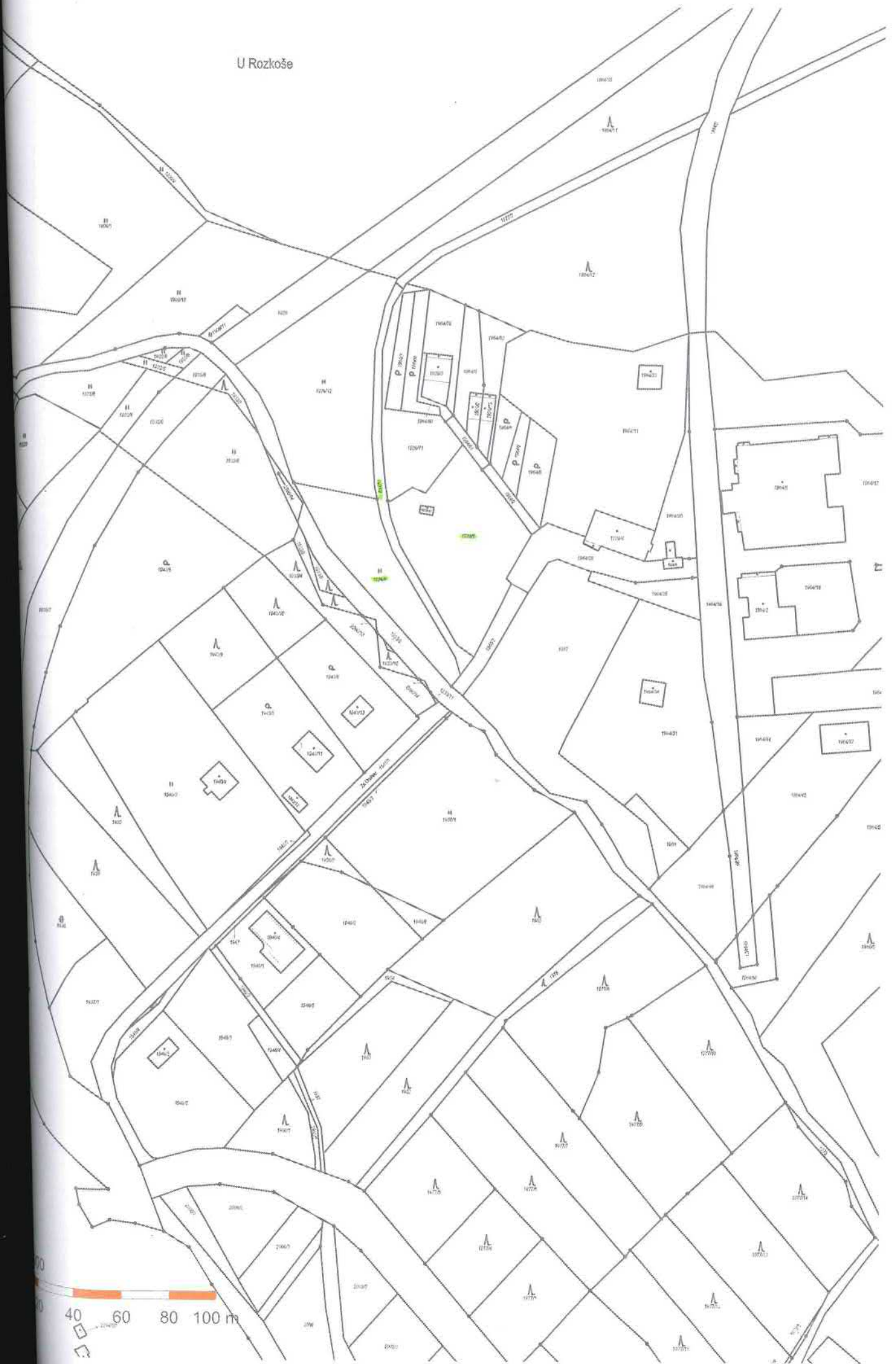
oveno dálkovým přístupem

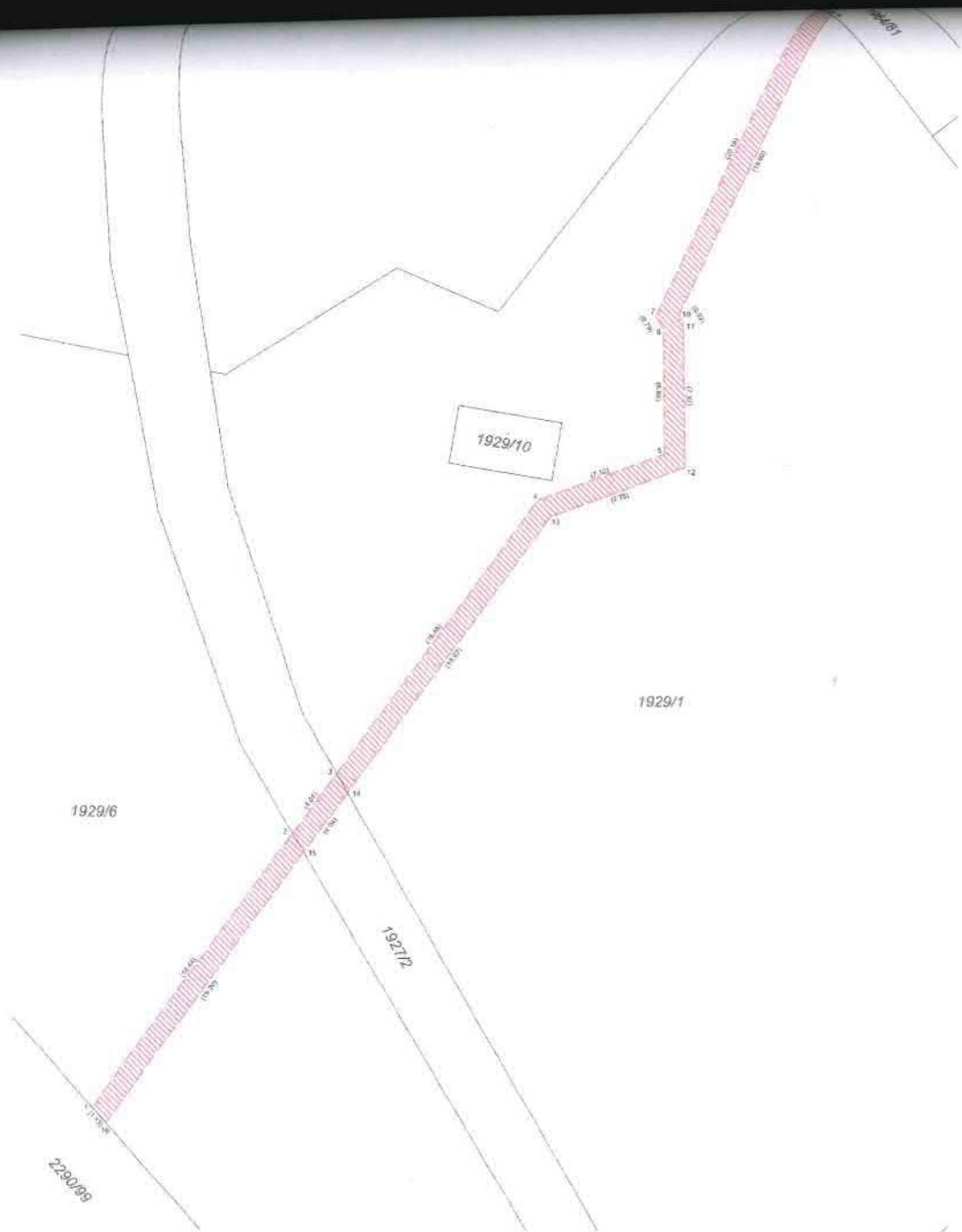
s, razítko:

Řízení PÚ:

pi: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
í údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
rané osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

U Rozkoše





VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav						Nový stav								
Označení pozemku par. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku par. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob účelů výměr	Porovnání se stavem ve výkazu přímých vstřevů				
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²				Způsob využití	Způsob využití	Dle předcházejícího vyznačeného v	Číslo listu vlastnického	Výměra dílu
1927/2										1927/2		1733		
1929/1										1929/1		1733		
1929/6										1929/6		1733		

Oprávněný: die smlouvy
 Druh věcného břemene: Právo vstupu a vjezdu na pozemky pro údržbu, provoz a odstraňování poruch kanalizace

Seznam souřadnic (S-JTSK):
 Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kk
1	624811.59	1049620.03	4
2	624800.41	1049615.07	4
3	624798.04	1049611.78	4
4	624787.23	1049596.19	3
5	624780.38	1049587.32	3
6	624780.53	1049586.85	3
7	624780.95	1049586.85	3
8	624772.43	1049568.38	3
9	624771.66	1049569.36	3
10	624779.70	1049586.58	3
11	624779.43	1049587.02	3
12	624779.26	1049594.54	3
13	624786.51	1049599.69	3
14	624797.43	1049612.83	4
15	624799.79	1049616.11	4
16	624810.43	1049630.87	4

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán vyřazený z katastrálního úřadu	
	Jméno, příjmení	Jméno, příjmení
	Číslo pozemky seznamu katastrálních územních listů: 1832	Číslo pozemky seznamu katastrálních územních listů: 1832
	Dne: 11.12.2024 Číslo: 263/2024	Dne: 11.12.2024 Číslo: 263/2024
	Tímto stvrzuji odpovědnost za správnost a úplnost údajů uvedených v dokumentu katastrálního úřadu.	
Vytvořitel: GON Hradec Králové a.s. Zemědělská 807 50003 Hradec Králové	Katastrální úřad vyřazený z katastrálního úřadu	Dvěma stranami geometrického plánu v listinné podobě
Číslo plánu: 2158-2103/2024		
Místo: Týniště nad Orlicí		
Kat. území: Týniště nad Orlicí		
Mapový list: DKM Rychnov nad Kněžnou 9-4/33		
Doporučuji státní úřadům poskytnout tyto údaje a poskytnout souvisejících údajů, které byly označeny předepsaným způsobem.		
trvale nestabilizovány		

