

# Znalecký posudek č. 63E-6/2017

dodatek č. 1

k ceně pozemku p.č. 452/8 a 462/6 v k.ú. Metylovice

**Objednatel posudku:**

ČR-SPÚ,  
Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj  
Libušina 502/5  
702 00 Ostrava

**Účel dodatku posudku:**

Stanovení obvyklé ceny pozemku za účelem jeho prodeje – zohlednění omezení vyplývajících ze zatížení stávajícím vedením VN.

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 13. 4. 2017 vypracoval:

Ing. Jiří Hlaváček  
Za Humny 8  
747 05 Opava  
607842764



Dodatek posudku obsahuje 9 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Opavě, 27. 7. 2018

## **Odhad obvyklé ceny pozemk dle ZP . 63E-6/2017**

Tržní hodnotou pozemk – cenou obvyklou - rozumíme cenu, za kterou by se dal daný pozemek ke dni ocenění po ídit na volném trhu. Definice obvyklé ceny podle § 2 Zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku uvádí, že obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena p í prodeji stejného, pop ípad obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. P ítom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimo ádných okolností trhu, osobních pom r prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Obvyklá cena vyjad uje hodnotu v cí a ur í se porovnáním.

### **P edm t ocenění**

P edm t ocenění je ve znaleckém posudku podrobn popsán. Jedná o pozemek p. . 452/8 s druhem pozemku ost. plocha, zp sob využití - manipula ní plocha v k.ú. Metylovice. K tomuto pozemku p íléhá pozemek p. . 462/6 s druhem pozemku ost. plocha, zp sob využití - jiná plocha, který byl rovn ž p edm tem ocenění ve znaleckém posudku . 63E-6/2017. V tomto znaleckém posudku je uvedeno, že z pohledu tržního ohodnocení se u pozemk p. . 452/8 a 462/6 jedná o stavební pozemky, které tvo í funk ní celek o vým ě 4 709 m<sup>2</sup>, jsou dob e p ístupné z p ílehlé hlavní komunikace, umož ůující napojení na centrum obce, co se tý e nákladní pop . kamionové dopravy je možný p íjezd z t chto pozemk na silnici I. t . íslo 56. Pozemek je pln zainvestován, k hranici jsou p ívedeny p ípojky pro veškeré inženýrské sít .

Na pozemku p. . 452/8 se nachází stožárová trafostanice a na ni napojená el. vedení NN a VN, která procházejí nap í pozemkem a v rozsahu svého ochranného pásma omezují užívání pozemku, které není ošet eno smlouvou a zapsáno do KN.

**Porovnáním a odborným odhadem byla ve znaleckém posudku stanovena jednotková cena hodnocených pozemk p. . 452/8 a p. . 462/6 na 183,- K /m<sup>2</sup>**

P edm tem ocenění ve znaleckém posudku byl rovn ž pozemek p. . 462/3 s druhem pozemku ost. plocha, zp sob využití - jiná plocha.

**Porovnáním a odborným odhadem byla ve znaleckém posudku stanovena jednotková cena hodnoceného pozemku p. . 462/3 stanovena na 70,- K /m<sup>2</sup>**

### **Stanovení porovnávací hodnoty, výb r vzork p í porovnání ceny pozemku p. . 452/8 a p. . 462/6**

Porovnávací metoda vychází ze srovnání oce ované nemovitosti s jinými prakticky stejnými nebo podobnými nemovitostmi a jejich skute n realizovanými resp. inzerovanými cenami. P í výb ru vzork je pot ebné volit k porovnávanému pozemku z r zných hledisek srovnatelné pozemky. Oce ovaný pozemek se nachází v podh í Beskyd, poblíž centra zastav ěné ásti obce Metylovice, je vzdálen pouhé 3 km od centra m sta Frýdlant nad

Ostravicí a má dobré dopravní napojení do cca 10 km vzdáleného centra Statutárního města Frýdku-Místku. Ve znaleckém posudku byly z mnoha vzorků pro porovnání vybrány ty, jejichž odhadovaná hodnota daná jejich polohou, možností využití (při uvažování existence jejich omezení), vybavením, příslušenstvím apod. nejlépe odpovídaly předpokládané hodnotě oceněné nemovitosti. Vzhledem k nedostatku vhodných vzorků v okolí oceněných nemovitostí bylo nutné použít i vzorky z jiných lokalit Moravskoslezského kraje.

## **Ochranné pásmo vedení VN, nacházející se na oceněném pozemku p. č. 452/8**

Na oceněném pozemku se nachází vedení VN, které má za následek určitá omezení při jeho užívání. Rozsah jeho ochranného pásma je cca 1800 m<sup>2</sup> (znalkyně Ing. Bílková uvádí 1740 m<sup>2</sup>). Podle § 46 energetického zákona spočívá omezení při užívání pozemku zejména v potřebě písemného souhlasu vlastníka energetického zařízení při zřízování staveb a jiných konstrukcí, uskladňování hořlavých a výbušných látek, provádění zemních prací a jiných činností, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení. V tomto prostoru je zejména výrazně omezena výstavba budov a zařízení od určité výšky.

Celková výměra společně oceněných pozemků je 4 709 m<sup>2</sup>. Zbývá tedy cca 2 900 m<sup>2</sup> pozemku, který uvedenými omezeními zatížen není a umožňuje plnohodnotné využití v etně realizace výstavby budov, jejich polohu je však nutno navrhnout tak, aby do ochranného pásma nezasahovaly. Nejedná se tedy o plnohodnotný stavební pozemek v celém svém rozsahu, pro investora znamená určitá omezení, která mohou někomu vadit více, někomu méně. **V rámci znaleckého posudku č. 63-E-6/2017 bylo k tomuto omezení přihlédnuto při výběru vzorků cen pro porovnání, kdy byly vybrány vzorky pozemků, které rovněž obsahovaly určitá omezení při využití.** Kromě vzorku č. 4 (252 Kč/m<sup>2</sup>) nebyly jako vzorky voleny plnohodnotné stavební pozemky, ty by se pohybovaly ve vyšší cenové hladině.

Při určení obvyklé ceny se vychází z definice obvyklé ceny podle § 2 Zákona č. 151/1997 Sb., jedná se o odhad, nikoliv o přesný výpočet.

## **Bližší charakteristika vybraných vzorků a existujících omezení :**

Přehled nalezených a použitých vzorků je ve znaleckém posudku na straně 13.

### **Vzorek č. 1**

**Prodej: V-13470/2015-802**

Z pohledu ceny se jedná o několik stavebních pozemků o celkové výměře 1498 m<sup>2</sup> v obci Fryčovice, **byly prodány za cenu 150,- Kč/m<sup>2</sup>.** Podle KN se jedná převážně o druh pozemku ostatní plocha, zpravidla s využitím jiná plocha, menší parcely č. 1807/4, 1807/15 a 1807/16 jsou doposud vedeny jako les. Jedná se o menší pozemky roztroušené v rámci výrobního areálu, kupujícím je právnická osoba Beskyd Fryčovice a.s. **Jedná se o dokoupení a připojení k funkčnímu celku kolem pozemku p. č. 1804/1, samostatně byly uvedené pozemky nepřístupné a obtížně prodejné. Vzhledem ke své velikosti, tvaru a přístupu se nejedná o ucelené, plnohodnotné stavební pozemky.**

## **Vzorek . 2**

**Prodej: V-7153/2016-806**

Z pohledu ceny se jedná o malý stavební pozemek o výměře 149 m<sup>2</sup> v obci Vítkov, **byl prodán za cenu 174,- Kč /m<sup>2</sup>**. V KN je evidován v druhu pozemku zahrada, ve skutečnosti se jedná o pozemek v rámci areálu ploch občanského vybavení ve Vítkově. **Pozemek je velmi malý**, v sousedství jsou pozemky ve vlastnictví Města Vítkov, samostatně by byl obtížně prodejný. Jedná se o prodej majetku Řešitel - státní pozemkový úřad, kupujícím je Město Vítkov. Tento vzorek pouze potvrzuje cenovou hladinu u stavebních pozemků s omezenou možností samostatného využití, nacházejících se v menších městečcích a cenově srovnatelných lokalitách Moravskoslezského kraje. *Vzhledem ke své velikosti, tvaru a postupu se nejedná o ucelený, plnohodnotný stavební pozemek.*

## **Vzorek . 3**

**Prodej: V-2247/2017-804**

Z pohledu ceny se jedná o ¼ stavebního pozemku o výměře 702 m<sup>2</sup> v obci Bílovec, **byl prodán za cenu 200,- Kč /m<sup>2</sup>**. V KN je evidován v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, podle ÚPD patří tento pozemek do skupiny ploch smíšených výrobních (SV). Tento pozemek, se nachází ve výrobním areálu, je svým charakterem obdobný pozemku oceňovanému, inženýrské sítě – voda, kanalizace, elektřina jsou na hranici pozemku, v dosahu je i plyn. Pozemek je **v celém svém rozsahu zatížen v celém svém rozsahu práva chůze a jízd**. *Vzhledem ke své velikosti, tvaru a vyskytujícímu se omezení se nejedná o plnohodnotný stavební pozemek, navíc se jedná o prodej spoluvlastnického podílu. Svou užitnou hodnotou je srovnatelný s částí oceňovaného pozemku, která je zatížena vedením VN.*

## **Vzorek . 4**

**Prodej: V-9866/2016-806**

Z pohledu ceny se jedná o stavební pozemek o výměře 1370 m<sup>2</sup> v obci Vítkov, **byl prodán za cenu 252,- Kč /m<sup>2</sup>**. V KN je evidován v druhu pozemku orná plocha, ve skutečnosti se jedná o pozemky v rámci pruhové zóny ve Vítkově, podle ÚPD patří tento pozemek do skupiny ploch výroby a skladování – lehký průmysl. Tento pozemek, přiléhající k výrobnímu areálu je svým charakterem obdobný pozemku oceňovanému, inženýrské sítě – voda, elektřina jsou na hranici pozemku, v dosahu je kanalizace, možné je i napojení plynu. *Vzhledem k vyskytujícímu se omezení se jedná o plnohodnotný stavební pozemek. Svou užitnou hodnotou je srovnatelný s částí oceňovaného pozemku, která není zatížena vedením VN, má však menší výměru.*

## **Vzorek . 5**

**Prodej: V-9978/2016-804**

Z pohledu ceny se jedná o stavební pozemek o výměře 51 855 m<sup>2</sup> v obci Odry, **byl prodán za cenu 135,- Kč /m<sup>2</sup>**. V KN je evidován v druhu pozemku orná plocha. Prodávajícím je Řešitel - Státní pozemkový úřad, kupujícím je Město Odry. Podle ÚPD se jedná o ornou plochu, spadá však do zastavitelného území s návrhem využití jako území drobné výroby a výrobních služeb. Pozemek se nachází východně od hlavní zástavby katastrálního území Odry, inženýrské sítě – plyn, voda, kanalizace, elektřina jsou na hranici pozemku. Jedná se o výměrově rozsáhlý pozemek, jehož jednotková cena bývá nižší. Postupem na tento pozemek od hlavní silnice je zatím po neuzpůsobené komunikaci, v současné době je ještě zemědělsky obhospodávaný. Pozemek je zatížen existencí rozsáhlého **vedení VN, které jde napříč pozemkem**. Toto omezení není vedeno v KN, obdobně jako u oceňovaného pozemku. *Vzhledem k vyskytujícímu se omezení se zatím v celém rozsahu nejedná o plnohodnotný stavební pozemek. Svou budoucí užitnou hodnotou se blíží pozemku oceňovanému, avšak není postupně uzpůsobená komunikace a nejedná se o oplocený areál. Navíc má výrazně vyšší výměru, jeho cena by zřejmě měla být nižší než cena pozemku oceňovaného. Pozemek měl při prodeji výměru 51 855 m<sup>2</sup>, následně byl rozdelen geometrickým plánem č. 2096-138/2017 a jeho dnešní výměra je 30 276 m<sup>2</sup>.*

## **Vzorek . 6**

**Prodej: V-2119/2016-804**

Z pohledu ceny se jedná o ¼ stavebního pozemku o výměře 4 031 m<sup>2</sup> v obci Píbor, k.ú. Klokoč u Píboru, **byl prodán za cenu 198,- Kč /m<sup>2</sup>**. V KN je evidován v druhu pozemku ostatní plocha – manipulační plocha. Ve skutečnosti se jedná o pozemek v rámci pruhové zóny v Píboru. Jedná se o prodej majetku Řešitel - ÚZSVM, kupujícím je právnická osoba. Podle ÚPD patří tento pozemek do skupiny ploch výroby a skladování – lehký průmysl. Tyto pozemky, přiléhající k výrobnímu areálu, inženýrské sítě – plyn, elektřina jsou na hranici pozemku, v dosahu je kanalizace, možné je i napojení vody. *Zde se jedná v celém rozsahu o plnohodnotný stavební pozemek podobný svou velikostí pozemku oceňovanému, avšak pouze o prodej spoluvlastnického podílu spoluvlastníkovi pozemku. Pozemek je postupně přístupný pouze přes sousední pozemky, které jsou ve vlastnictví kupujících. Je zřejmé, že jeho prodej jinému zájemci by byl obtížný.*

# Určení ceny v ceného b emene

## V ná renta

Jedná se o výnosový způsob ocenění, které chápeme jako pravidelně se opakující finanční částky (dosahovaného užítku nebo ztráty) na současnou hodnotu mechanickou aplikací vzorce pro výnosovou rentu. Vhodnost jeho použití v případě VB vedení inženýrských sítí není jednoznačná a v odborné literatuře není vždy doporučována. Nejedná se o nájem, provozovatel zařízení povrchu pozemku v rámci ochranného pásma po dlouhou dobu vůbec nevyužívá, existence vedení pouze omezuje vlastníka pozemku způsobem jeho využití. V ceně služebnosti odhadnuté na základě výnosového ocenění není přesně zohledněn důsledek omezení vlastnického práva. V této ceně se neprojevuje, že pozemek není neohodnocen jako celek, je pouze omezeno jeho užívání v určitém rozsahu. Problematické je rovněž stanovení výše kapitalizační sazby, kterou použijeme pro výpočet. Míru kapitalizace lze stanovit pouze na základě zpracování velkého množství dat o cenách a nájmech nemovitostí. Pouze zřídka je toho schopen sám oceňovatel. V rámci České republiky bývají tyto hodnoty pro komerční nemovitosti pravidelně publikovány, avšak ve většině případů představují výnosy, jichž je dosaženo u nejlepších nemovitostí na trhu. Výše míry kapitalizace přitom výši ceny zásadně ovlivňuje. Pravdou ovšem je, že uvedený postup výpočtu bývá v praxi používán. Při mechanickém odpočtu ceny v ceného b emene, určeného pomocí výnosové renty a simulovaného nájmu od ceny pozemku bychom však museli vycházet z průměrné ceny obdobných, vzhledem k velikosti, tvaru, postupu plnohodnotných stavebních pozemků, nezatížených v cenými b emeny. Je zřejmé, že v našem případě by byly vybrány vzorky kvalitnější, ve vyšší cenové úrovni, což by znamenalo i vyšší výslednou cenu pozemku.

## Ceny plnohodnotných stavebních pozemků v k.ú. Metylovice a okolí

Pro posouzení úrovně cen stavebních pozemků v daném místě byly namátkově vyhledány další vzorky cen podle kupních smluv evidovaných ve sbírce listin ÚZK.

### Vzorek . 11

**Prodej: V-931/2018-802**

Z pohledu ceny se jedná o stavební pozemek o celkové výměře 2159 m<sup>2</sup> v obci Frýdlant nad Ostravicí (cca 5 km jižně od oceňovaného pozemku). V KN je evidován pod parcelními čísly 1668/10 a 1668/17 v druhu pozemku trvalý travní porost. Podle ÚPD patří tento pozemek do skupiny návrhu ploch výroby a skladování, drobná a řemeslná výroba (VD). Pozemek je zatížen v cenými b emeny práva chůze a jízdy. Celková cena je 1 566 000,- Kč. Jedná se o prodej soukromého majetku podle kupní smlouvy z roku 2018. Prodávajícím je fyzická osoba, kupujícím je právnická osoba. **Pozemek byl prodán za cenu 725- Kč /m<sup>2</sup>.** Město Frýdlant nad Ostravicí se nachází v těsném sousedství obce Metylovice, vzdálenost oceňovaného pozemku a tohoto vzorku od centra Frýdlantu nad Ostravicí je obdobná (3-4 km).

### Vzorek . 12

**Prodej: V-931/2018-802**

Z pohledu ceny se jedná o stavební pozemek o celkové výměře 1121 m<sup>2</sup> v obci Metylovice (cca 300 m severně od oceňovaného pozemku). V KN je evidován pod parcelním číslem 372/7 v druhu pozemku zahrada. Podle ÚPD patří tento pozemek do skupiny návrhu ploch bydlení v rodinných domech (BV). Pozemek není zatížen omezením vlastnického práva. Celková cena je 728 650,- Kč. Jedná se o prodej soukromého majetku podle kupní smlouvy z roku 2018. Prodávajícím je

fyzická osoba, kupujícím je právnická osoba. **Pozemek byl prodán za cenu 650- Kč /m<sup>2</sup>.** Na mnoha případech lze doložit, že rozdíly v cenách stavebních pozemků určených pro rodinné bydlení a cenách pozemků pro drobnou výrobu a služby jsou ve stejných nebo obdobných lokalitách malé.

### **Vzorek . 13**

#### **Prodej: V-11249/2014-802**

Z pohledu ceny se jedná o stavební pozemek o celkové výměře 1985 m<sup>2</sup> v obci Metylovice (cca 500 m jihovýchodně od omezeného pozemku). V KN je evidován pod parcelním číslem 525/120 v druhu pozemku trvalý travní porost. Podle ÚPD patří tento pozemek do skupiny návrhu ploch smíšených obytných – venkovských (SV). Pozemek není zatížen omezením vlastnického práva. Celková cena je 1 400 000,- Kč. Jedná se o prodej soukromého majetku podle kupní smlouvy z roku 2014. Prodávajícím je fyzická osoba, kupujícím je právnická osoba. **Pozemek byl prodán za cenu 705,- Kč /m<sup>2</sup>.** Na mnoha případech lze doložit, že rozdíly v cenách stavebních pozemků ploch smíšených obytných a pozemků pro drobnou výrobu, služby jsou ve stejných nebo obdobných lokalitách malé.

*I bez další adjustace a úprav cen tohoto vzorku je zřejmé, že pokud budeme v daném místě a okolí hledat další vzorky, v těchto plnohodnotných stavebních a komerčních pozemcích, bude se jejich průměrná cena pohybovat i ve výrazně vyšší úrovni než vzorky vybrané znalecem ve znaleckém posudku.*

## **Metodika společnosti EZ Distribuce, a.s.**

### **– Z izování v cenách b emen**

V cenách b emen pro EZ se v souhlasnosti tvoří dle metodiky „Z izování v cenách b emen“ – zpracovatel: Mgr. Josef Tuček, specialista majetkoprávních vztahů ve výstavbě. V bodu 4.4 této metodiky je uvedeno (týká se vedení NN i VN):

**„Oceňování v cenách b emen z izovaných v souladu se zákonem 458/2000 Sb., § 25, je prováděno podle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku a ostatních souvisejících zákonů a předpisů, zejména s vyhláškou 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku.“** Dále je zde uvedeno: „Výše náhrady je stanovena pro první jednání s majiteli nemovitostí. Při jejich nesouhlasu bude výše náhrady řešena individuálně. Nedojde-li k dohodě, pak je třeba postupovat dle zákona č. 184/2006 Sb. (zákon o vyvlastnění) s podporou metodiky z izování v cenách b emen vyvlastněním“.

Z uvedeného je zřejmé, že u nových z izovaných v cenách b emen pro nadzemní elektrická vedení bývají provozovatelem distribuční soustavy – EZ Distribuce, a.s. ceny v cenách b emen stanoveny na základě výpočtu podle zákona 151/1997 Sb.

## **Stanovení ceny v ceně b emene podle zákona 151/1997 Sb.**

### **Druh v ceně b emene: právo z izování a provozování el. vedení VN (nezapsáno v KN)**

Pokud by tedy bylo na omezeném pozemku u existujícího vedení v ceně b emeno VN v současné době z izováno, byla by jeho cena určena podle metodiky EZ výpočtem dle

zák. . 151/1997 Sb. Ro ní užitek ve výši obvyklé ceny bude odvozen z úrovn obvyklé ceny pozemku. Náklady oprávn ného na zachování a opravy v ci nebudou uvažovány, stejn jako nebude uvažován výlu ný nájem oprávn ného. Pro výpo et ro ního užitku oprávn ného bude použito fiktivní nájemné ve výši 5% z ceny pozemku.

**Druh v cného b emene: právo vedení VN:**

Jednotková cena pozemku		K /m <sup>2</sup>	183,00
Obvyklé nájemné z obdobného pozemku	z ceny	%	5,00
Nájemné jednotkové dosažitelné za vým ru cesty		K /m <sup>2</sup>	9,15
Vým ra		m <sup>2</sup>	1 740,00
Nájemné ro ní dosažitelné		K	15 921,00
<b>Nájemné ro ní celkem</b>	<b>N</b>	<b>K</b>	<b>15 921,00</b>
Náklady oprávn ného na zachování a opravy v ci		K	0,00
<b>Ro ní užitek oprávn ného z v cného b emene</b>	<b>U</b>	<b>K</b>	<b>15 921,00</b>

**Výpo et ceny v cného b emene podle § 16b zák. . 151/1997 Sb.**

Lze zjistit ro ní užitek ze smlouvy?			ne
Výše ro ního užitku dle smlouvy			neuvedeno
Je ro ní užitek dle smlouvy o více než t etinu nižší než cena obvyklá ?			-
Uvažovaná výše ro ního užitku	U	K	15 921,00
Po et let užívání práva		rok	neomezen
Po et let užívání práva uvažovaný pro výpo et	§ 18 odst. 3	rok	5
<b>Cena v cného b emene dle zák. . 151/1997 Sb.</b>	<b>CVB-151</b>	<b>K</b>	<b>79 605,00</b>

V p ípad v cného b emene vedení VN, z ízeného v sou asné dob , nabídne tedy z izovatel vedení vlastníkov p edm tného pozemku z ejm náhradu 79 605,- K , nikoliv ástku cca 227 443,- K , která vychází výpo tem pomocí v né renty p i mí e kapitalizace 7 % (dle výpo tu znalkyn Ing. Bílkové). Cenu VB ur enou v nou rentou nelze v tomto p ípad považovat za cenu obvyklou, pon vadž tato nebývá v praxi realizována, neodpovídá tedy definici obvyklé ceny podle zákona 151/1997 Sb.

## **Kontrolní určení ceny pozemku p. . 452/8 a p. . 462/6** **p i uvažování omezení v rozsahu ochranného pásma vedení VN.**

Vyjdeme ze základní úvahy:

**Cena služebnosti = rozsah služebnosti x cena pozemku p ed z ízením služebnosti**  
**- cena pozemku po z ízení služebnosti.**

Oce ovaný pozemek budeme pro zohledn ní omezení plynoucích z existence vedení VN považovat v celém rozsahu ochranného pásma pouze za komunikaci, zbývající ást pozemku za plnohodnotný stavební pozemek. Rozsah ochranného pásma je **1740 m<sup>2</sup>** (jak uvádí znalkyn Ing. Bílková). M žeme p edpokládat, že pozemek lze v rámci ochranného pásma VN využít ve výrobním areálu jako manipula ní plochu, odstavnou plochu, parkovišt .....atd. P i ur ení hodnoty jej budeme považovat za ostatní komunikaci s jednotkovou cenou obvyklou, která byla stanovena p i hodnocení pozemku p. . 462/3, tj. **70,- K /m<sup>2</sup>**. Cena za tuto ást pozemku by pak byla 121 800,- K . Celková cena nemovitosti - p. . 452/8 a p. . 462/6 je ve znaleckém posudku stanovena p ed ode tením v cných b emen zapsaných v KN na **861 747,- K .** Pro zbývající ást pozemku, která má vým ru **2969 m<sup>2</sup> a není ochranným pásmem VN zatížena** pak zbývá cena 739 947,- K , z ehož vyplývá jeho jednotková cena **249,- K /m<sup>2</sup>**. Tato ást oce ovaného komer ního pozemku p edstavuje hodnotný stavební pozemek s možností výstavby budov, který je pro investora dostate n velký, aby se vypo ádal i s jeho zkoseným geometrickým tvarem zp sobeným existencí vedení VN. Cena v cného b emene v rozsahu ochranného pásma by potom inila 311 460,- K , což je ástka srovnatelná s výsledkem získaným p i výpo tu v nou rentou (309 471,- K ).

*Záv rem lze konstatovat:*

Pokud budeme v daném míst a okolí hledat další vzorky, v etn plnohodnotných stavebních a komer ních pozemk , bude se jejich pr m rná cena pohybovat i ve výrazn vyšší úrovni než vzorky vybrané znalcem ve znaleckém posudku. Podle stanoviska ke znaleckému posudku, vydaného odborem správy majetku státu SPÚ dne 16. 5. 2018 je pr m rná cena stavebních pozemk v letech 2014 až 2016 v obcích okresu Frýdek-Místek do 1999 obyvatel **397,- K /m<sup>2</sup>**. Budeme-li ást pozemku zatíženou v rámci ochranného pásma vedením VN hodnotit cenou 70,- K /m<sup>2</sup>, pak nám vychází cena zbývající nezatížené ásti 249,- K /m<sup>2</sup>, což je výrazn pod pr m rnou cenou stavebních pozemk v obci Metylovice i podobných obcích okresu a kraje. Celková cena ur ená znaleckým posudkem by tedy mohla být i pom rn výrazn vyšší.

Pon vadž byly pro ur ení jednotkové ceny pozemk použity vzorky ze spodní ásti spektra nabídkových cen, které nejsou z r zných d vod zcela plnohodnotnými stavebními pozemky (existují na nich rovn ž VB práva vedení VN, právo ch ze a jízdy, prodej spoluvlastnického podílu, nevhodný tvar, malá vým ra ....atd.) , nebyl proveden p ímý odpo et cen v cných b emen neevidovaných v KN od výsledné ceny pozemku, pon vadž by došlo k jejich zohledn ní podruhé. Otázkou dále je, zda nedojde k n jakému dalšímu zohledn ní VB v budoucnu (pro budoucího vlastníka) p i jeho zápisu do KN, pon vadž toto omezení fakticky existuje bez smlouvy a náhrady.

Na základ výše uvedených skute ností není podle názoru znalce pot ebné výslednou cenu ve znaleckém posudku . 63E-6/2017 upravovat. Odhad obvyklé ceny p edm tných pozemk



byl zpracován v rámci existujících podmínek a omezujících skutečností přiměřeně správně. Výsledná cena pozemků v daném místě a čase obsahuje a přiměřeně zohledňuje veškeré skutečnosti, které mají na cenu vliv. Předpokládaná platnost znaleckého posudku je 1 rok od vyhotovení. Znalec má za to, že jeho případnou aktualizací, vzhledem k vývoji cen na trhu s nemovitostmi, bychom došli pravdě podobně k ceně vyšší.

## **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 17. 3. 2009, č.j. Spr 584/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, základní obor geodézie a kartografie.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 95 znaleckého deníku.

Znalečné a náhrada nákladů byla účtována v rámci smlouvy o dílo č. 342-2017-571101.

Ve smyslu ustanovení § 127a občanského soudního řádu závazně prohlašuji, že si jsem vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

**V Opavě, 27. 7. 2018**

**Ing. Jiří Hlaváček**  
Za Humny 8  
747 05 Opava  
tel.: 607842764

