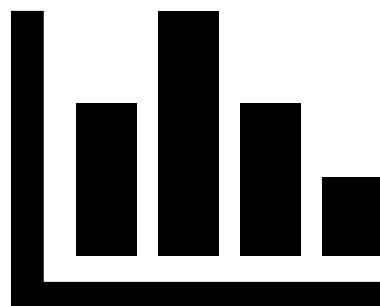


Určení ceny služebnosti inženýrské sítě

JUDr. Jakub Hanák, Ph.D. et Ph.D.

Program



Služebnost inženýrské sítě

- není možné realizovat stavbu jinou, tj. **znehodnocení pozemku**
 - neplatí absolutně: viz např. zemědělský pozemek v extravilánu
- pozemek však lze zpravidla **využívat k původnímu účelu**
 - § 9 odst. 4 ZOM: „Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením.“
- respektovat územně plánovací dokumentaci
- neoceňovat újmu způsobenou omezením ze zákonných věcných břemen a ochranných pásem: **samostatný nárok**

Proč znovu stejné téma?

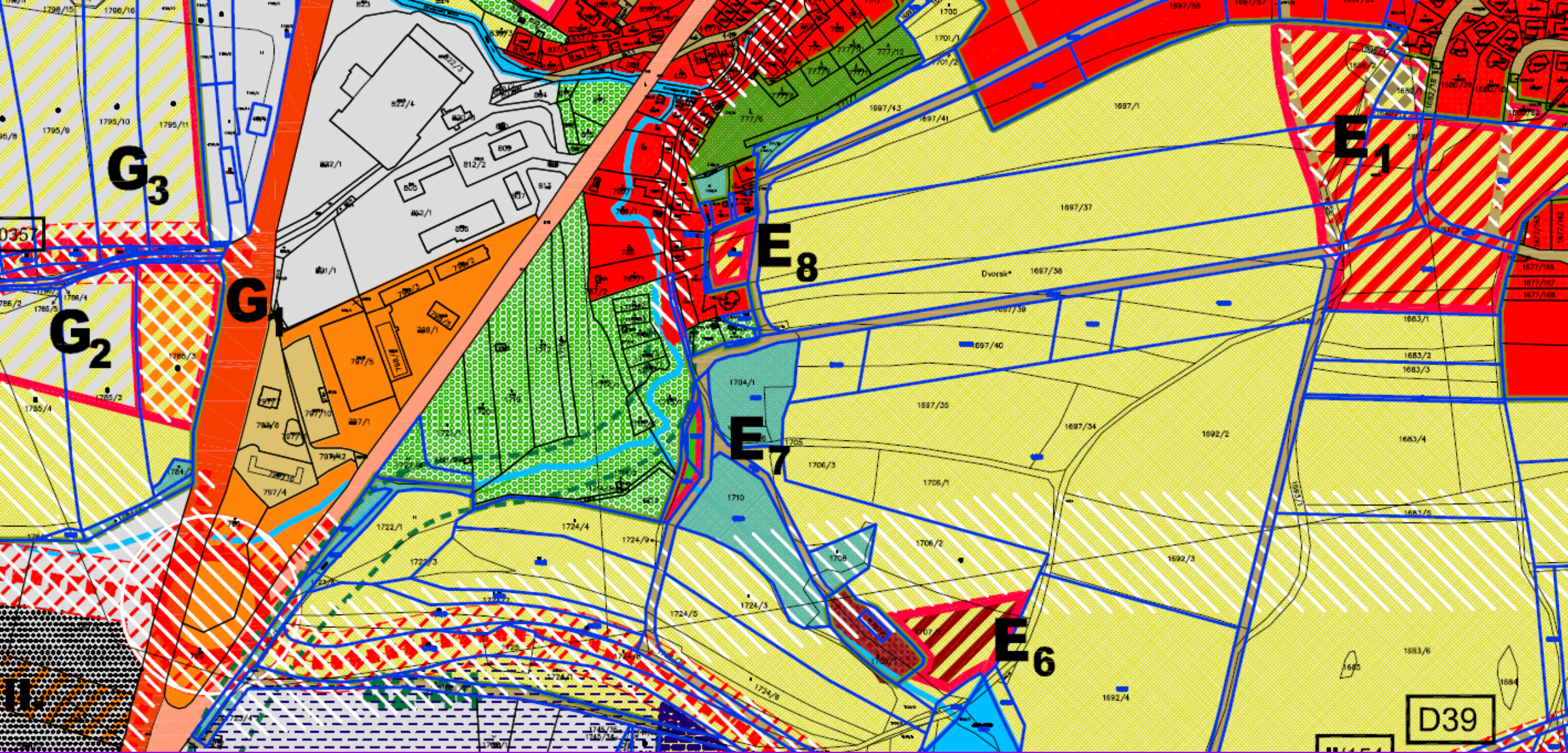


50 000 Kč → **20 000 Kč** → **966 000 Kč** → 4 500 000 Kč → 966 000 Kč → ???

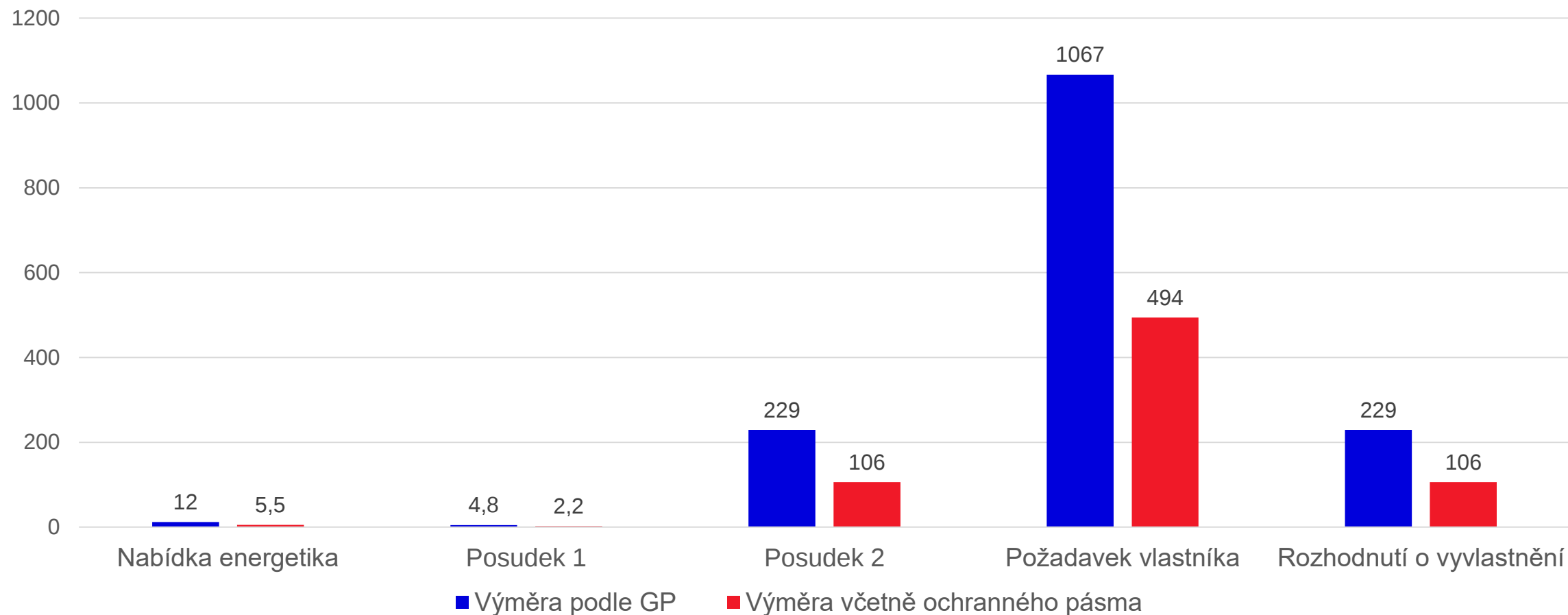
Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích - 51 A 46/2016 – 63







Cena za m² věcného břemene



Podklady

Zemědělská půdy

CENA PŮDY PRO OKRES ČESKÝ KRUMLOV

K.Ú.: KAPLICE

Tuto sumu můžete vzít jako výchozí při Vašem vyjednávání o prodeji půdy, nezapomeňte však, že jsou další faktory, které na tuto cenu mohou mít další zásadní vliv.

Tržní cena:

12,48 Kč / m²

CHCETE PRODAT PŮDU

< ZPĚT NA VÝBĚR ÚZEMÍ

Cenu půdy může ovlivňovat

- hospodářský potenciál
- zcelenost pozemků
- přístupové cesty
- většinové / menšinové spoluvlastnictví
- nájemní vztah atd.

TRŽNÍ CENA PŮDY PRO ZADANOU LOKALITU

Důležité upozornění: Toto je nejpravděpodobnější rozpětí tržní ceny zemědělské (orné) půdy v zadané lokalitě. Tržní cena konkrétních pozemků se však může i výrazně lišit. Provozovatel stránek nepřijímá žádnou odpovědnost za rozhodnutí o prodeji nebo koupi konkrétních pozemků učiněná s využitím prezentovaných informací. Na kvalitě poskytovaných informací trvale pracujeme.



Kaplice

okres Český Krumlov, k.ú. 663069



19 - 27 Kč/m²

Tržní cena zemědělské půdy bude nejpravděpodobněji v tomto rozmezí.

POZOR: tržní cena konkrétního pozemku může být VYŠŠÍ i NIŽŠÍ. Skutečnou cenu konkrétních pozemků lze zjistit a dosáhnout pouze nabídnutím konkrétních pozemků na trhu při dostatečné (nejlépe profesionální) prezentaci nabídky.

CHCI PRODAT ZA TRŽNÍ CENU



20 Kč/m²

Podklady (2)

SREALITY.CZ Česky Seznam.cz Přihlásit

Výpis

Předchozí inzerát



Další inzerát

Zobrazit 4 fotografie v galerii

Prodej stavebního pozemku 836 m²

Kaplice, okres Český Krumlov

1 250 000 Kč (1 495 Kč za m²)

SREALITY.CZ Česky Seznam.cz Přihlásit

Výpis

Předchozí inzerát



Další inzerát

Zobrazit 3 fotografie v galerii

Prodej stavebního pozemku 2 665 m²

Kaplice, okres Český Krumlov

533 000 Kč (200 Kč za m²)

Možná ocenění

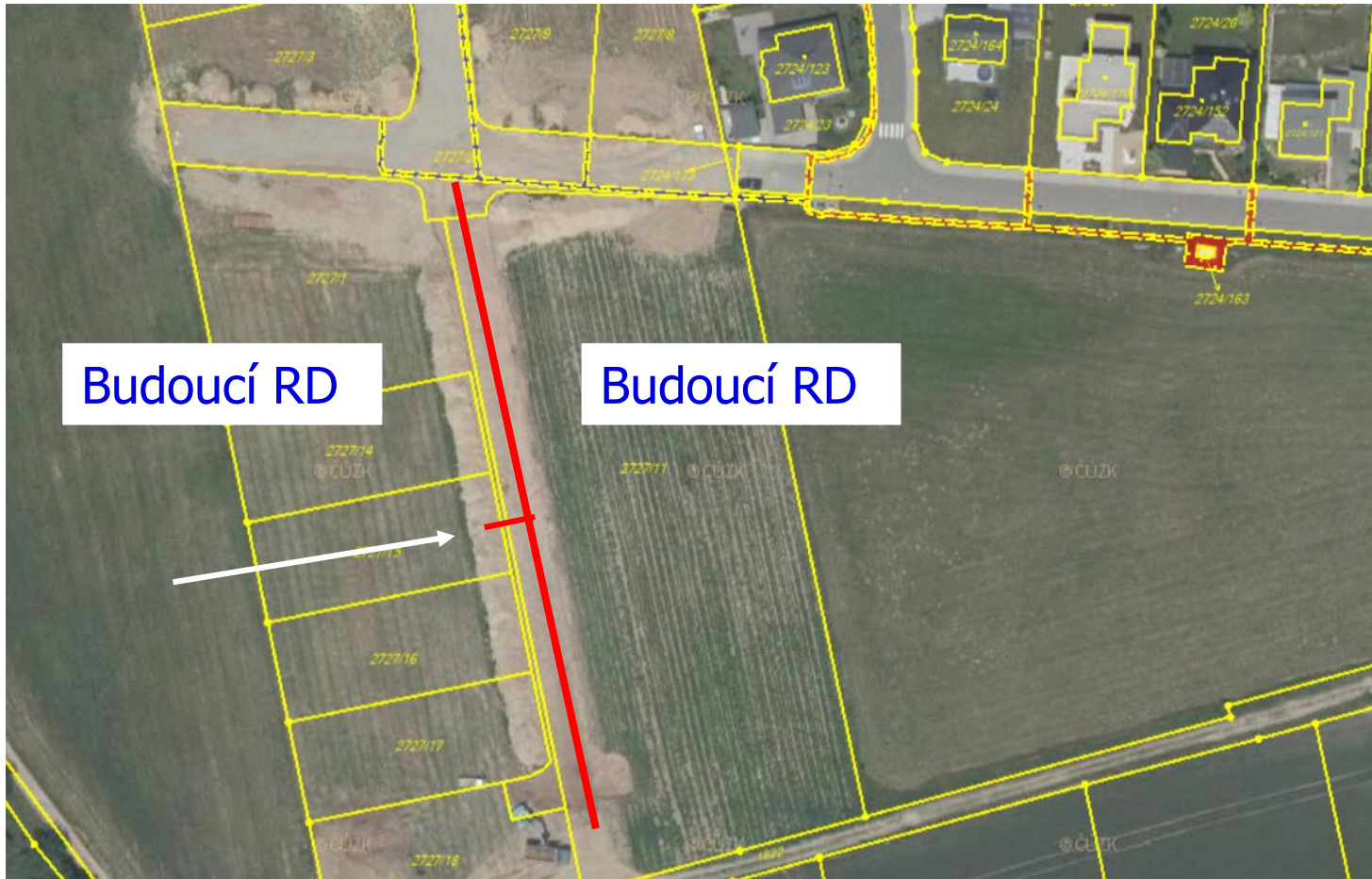
Varianta zjištěné ceny

- podle zákona o oceňování
- simulované nájemné 5 % z
ceny zemědělského pozemku
- cena zemědělského pozemku
20 Kč/m²
- $20 \text{ Kč/m}^2 \times 0,05 \times 5 = 5 \text{ Kč/m}^2$

Věčná renta

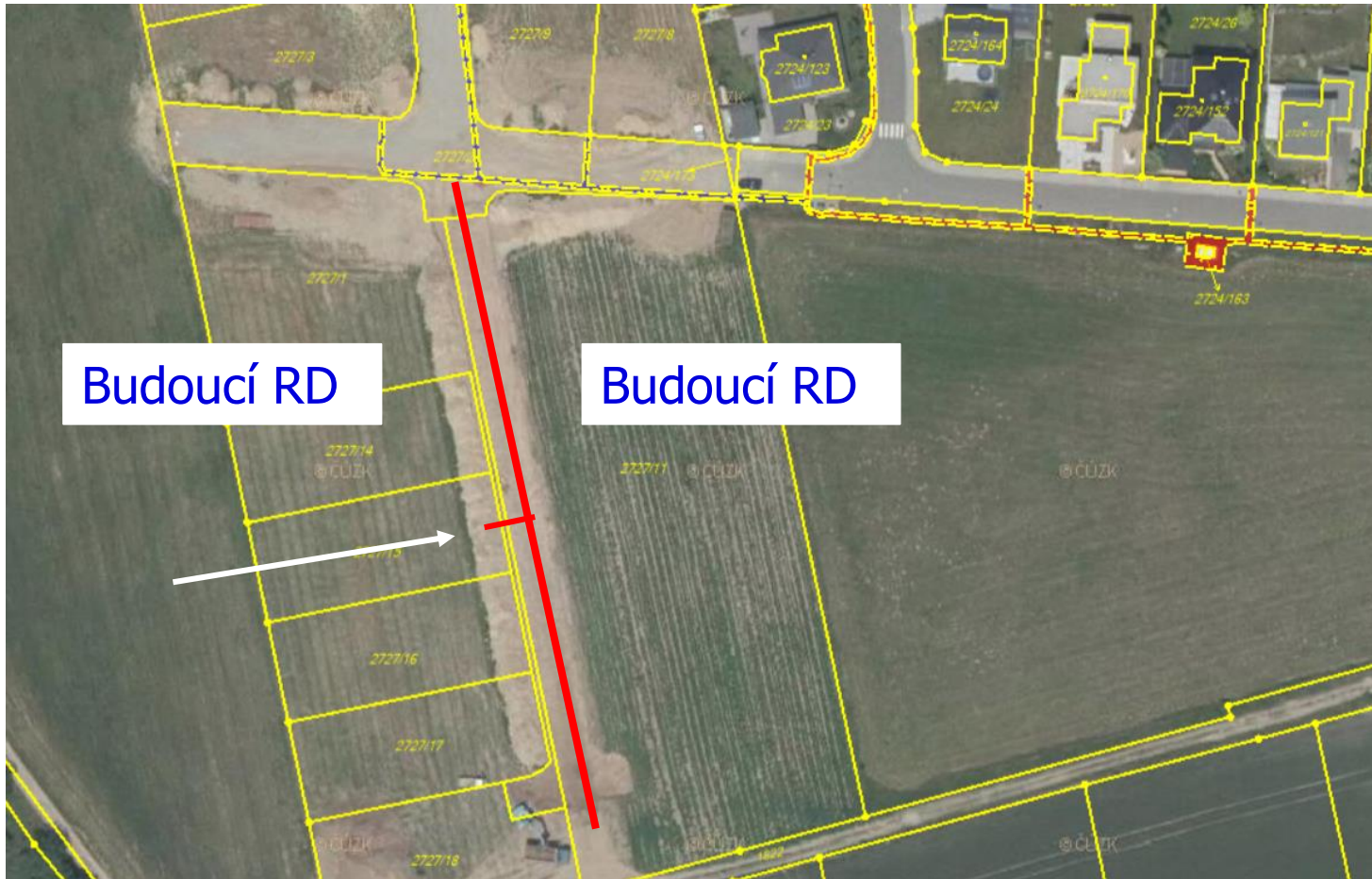
- kapitalizační sazba 8 %
- simulované nájemné 4 % z
ceny stavebního pozemku
- cena stavebního pozemku 450
Kč/m²
- $18 \text{ Kč/m}^2 / 8 \times 100 = 225 \text{ Kč/m}^2$

Inženýrské sítě a přípojky: účel ocenění



- úplata při uzavření smlouvy
- náhrada za zřízení služebnosti
- vyvlastňovacím úřadem
- daň z příjmů
- určení ceny zatíženého pozemku

Inženýrské sítě a přípojky: způsob ocenění



- porovnáním?
- výnosově?
- zhodnocení pozemku?
- náklady na vybudování sítě?
- majetková újma?
- jinak?

Porovnání je ideální, ale ...

- Je ovšem možné, že obvyklou cenu (§ 492 o. z.), kterou by bylo možno za zřízení obdobné služebnosti dosáhnout, nebude možno určit proto, že **nebudou dostupné údaje o tom, za jakou cenu se obdobná věcná břemena v místě obvykle zřizují**; i v takovém případě však bude nutno pro určení výše náhrady najít objektivní východisko. Pak bude možno vzít za základ cenu, která by vlastníkovu pozemku náležela v případě, že jeho právo by takto bylo omezeno vyvlastněním [§ 10 odst. 1 písm. b) zákona o vyvlastnění].
- *NS 22 Cdo 185/2019: neoprávněná stavba vodovodního řadu*

Podklady

Stavební pozemek

SREALITY.CZ

Česky Seznam.cz Přihlásit



Výpis



Zobrazit 4 fotografie v galerii

Prodej stavebního pozemku 1 393 m²

Opava - Kylešovice, okres Opava

1 900 000 Kč (1 364 Kč za m²)

Zemědělský pozemek

SREALITY.CZ

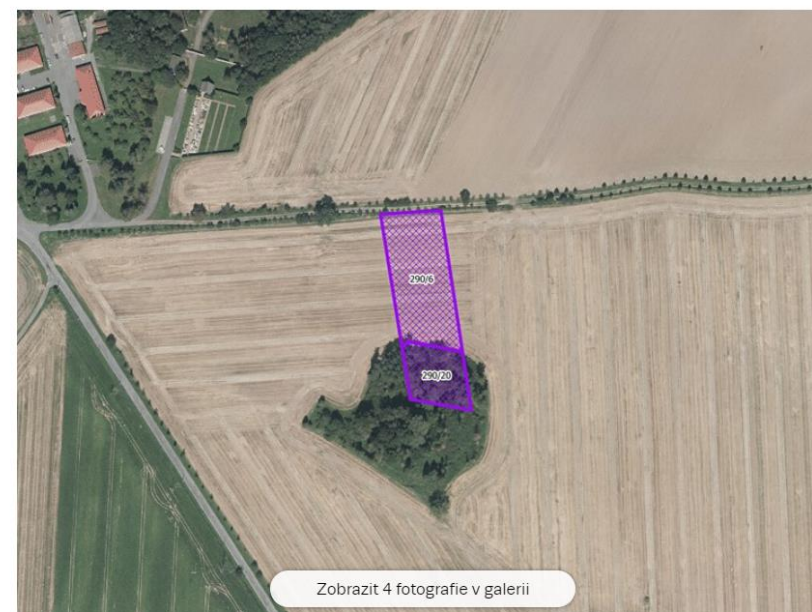
Česky Seznam.cz Přihlásit



Výpis



Předchozí inzerát



Zobrazit 4 fotografie v galerii

Prodej pole 7 548 m²

Služovice, okres Opava

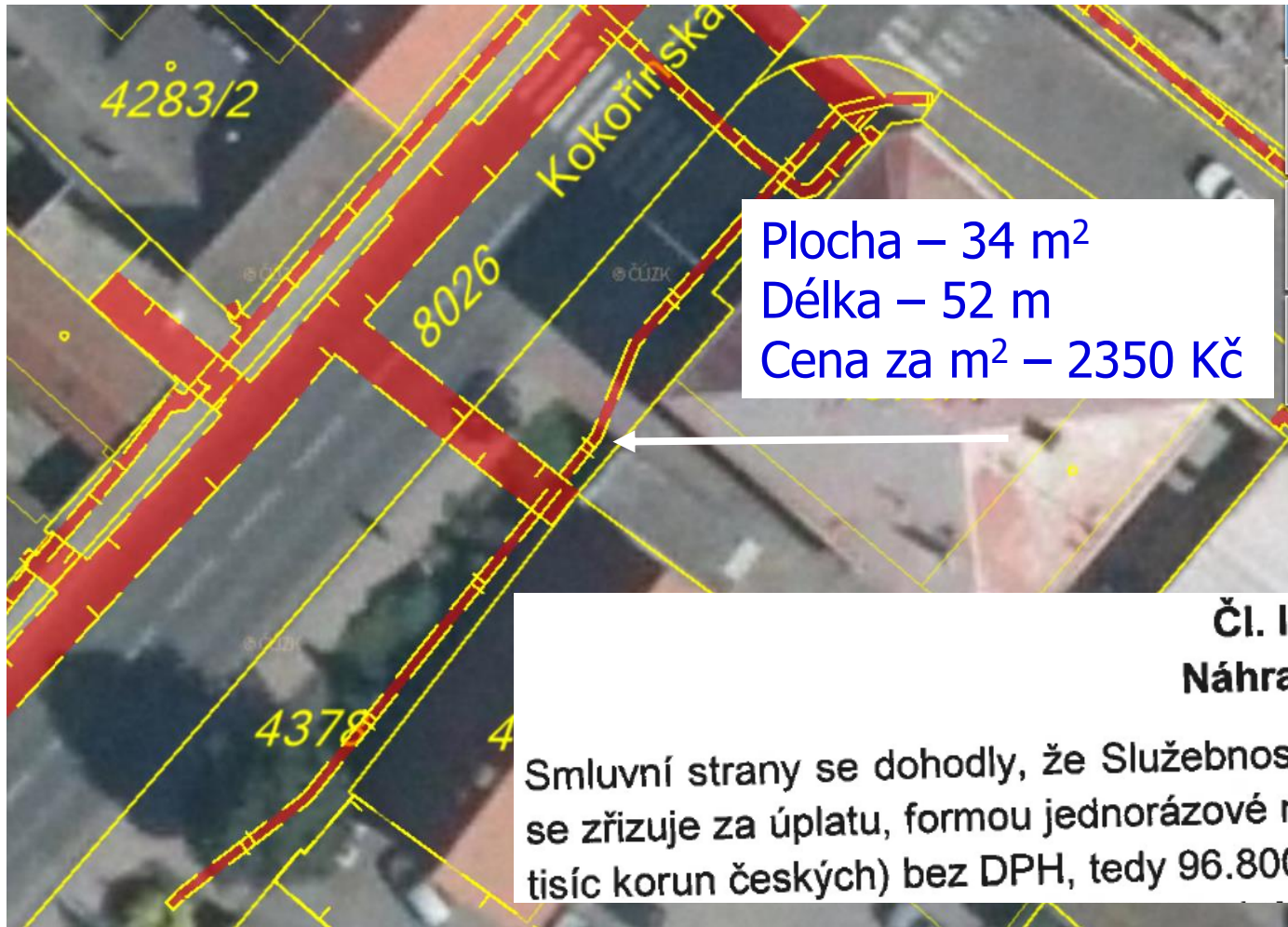
301 920 Kč (40 Kč za m²)

Elektronické komunikace: zvláštní ustanovení

- Pro zajištění výkonu oprávnění (...) uzavře podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť s vlastníkem dotčené nemovitosti ... po ukončení výstavby a zaměření polohy vedení smlouvu o zřízení služebnosti ke skutečně dotčené části nemovitosti.
- **Maximální výše jednorázové náhrady za zřízení služebnosti se stanoví podle zákona upravujícího oceňování majetku.**
 - *§ 104 odst. 3 zákona č. 127/2005 Sb.*



Aplikace v praxi



Zjištěná cena pozemku:
345 Kč/m²

Simulované nájemné: 4 %
13,80 Kč/m²

$$13,8 \times 5 \times 34 = 2346 \text{ Kč/m}^2$$

Věcná břemena ve veřejném zájmu

- zejména služebnosti inženýrské sítě
- opakované požadavky na zvláštní vyhlášku
- **důvody!?:** nemožnost volby trasy + prodražování výstavby
- **důsledek!?:** nemožnost použít obvyklou cenu
- **řešení!?:** jednotná a transparentní pravidla

Novela ZOM 2020

- <http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=8&t=501>
- zvláštní pravidla pro ocenění věcných břemen inženýrských sítí
- míra kapitalizace dle druhu věcného břemene a zatížení nemovité věci (§ 16b odst. 5 návrhu)
 - použije se věčná renta
 - v užitku se bude zohledňovat míra omezení užívání nemovitosti
- ocenění závady nemovité věci (§ 16c návrhu)
 - „*ustanovení se nepoužije pro zřizování věcných břemen*“ (důvodová zpráva)