

SMLOUVA
o zřízení věcného břemene
podle § 1785 a násl. zákona č. 89/2012., ve
znění předpisů pozdějších,

kterou uzavřely níže uvedené smluvní strany:

paní Šárka Adamová

datum narození: [REDACTED]

pan Ing. Stanislav Adam

datum narození: [REDACTED]

oba bytem [REDACTED]

(dále též jako „oprávněný“)

a

Městská část Praha-Libuš,

IČ 00:231142, DIČ: CZ00231142

bankovní spojení: [REDACTED]

se sídlem Libušská 35, 142 00 Praha 4 - Libuš,

zastoupená starostou Mgr. Jiřím Koubkem

(dále též jako „povinný“)

uzavírají tuto

SMLOUVU O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

I.

1. Na základě výpisu údajů z katastru nemovitostí je povinný uveden jako správce nemovitosti parc.č. 104/1 v k.ú. Libuš, obec Praha ve vlastnictví obce, zapsané na listu vlastnictví č. 849 pro k.ú.Libuš, obec Praha.
2. Oprávněný realizoval na pozemku parc.č.104/1 v k.ú. Libuš, obec Praha se souhlasem povinného stavbu vodovodní přípojky a přípojky splaškové kanalizace pro napojení rodinného domu na pozemku parc.č. 100/2 v k.ú. Libuš, obec Praha. Na předmětnou stavbu bylo vydáno kolaudační rozhodnutí Odborem výstavby Úřadu Městské části Praha 12, č.j. P12 890/2016 OVV ze dne 6.1.2016.
3. Oprávněný prohlašuje, že je investorem stavby vodovodní přípojky a splaškové kanalizace na pozemku parc.č. 104/1 v k.ú.Libuš, obec Praha.

II.

1. Povinný za podmínek ujednaných v této smlouvě tímto zřizuje věcné břemeno stavby vodovodní přípojky, přípojky splaškové kanalizace, na pozemku parc.č. 104/1 v k.ú. Libuš, obec Praha, pro rodinný dům na pozemku parc.č. 100/2 v k.ú.Libuš, obec Praha, uvedených shora v bodě 1. článku I. této smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch oprávněného, na dobu neurčitou spočívající v právu zřízení, užívání vodovodní přípojky a přípojky splaškové kanalizace a vstupu na pozemek za účelem údržby, oprav a odstranění havárií na těchto uvedených přípojkách. Průběh věcného břemene je zachycen v geometrickém plánu č. 1696-18/2017 vypracovaném [REDACTED] který je nedílnou součástí této smlouvy o zřízení věcného břemene.

2. Oprávněný s takto definovaným věcným břemenem souhlasí a právo odpovídající tomuto věcnému břemeni přijímá. Povinný prohlašuje, že si je vědom své povinnosti toto právo strpět a nerušit.

III.

- 1) Smluvní cena za zřízení věcného břemene je stanovena na základě znaleckého posudku číslo 38/2017 ze dne 9. 5. 2017 zpracovaný za tím účelem soudním znalcem [REDACTED] dle zadání povinného na náklady oprávněného. Cena věcných břemen je bez DPH. DPH bude k ceně připočteno.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že oprávněný zaplatí povinnému cenu věcného břemene ve výši 7 293 Kč plus 21% DPH 1 531,53 Kč, celkem 8 824,53 Kč, a cenu za vypracování znaleckého posudku ve výši 2 000 Kč plus 21% DPH 420 Kč, celkem 2 420 Kč.
Celkem: 11 244,53 Kč s DPH a to na základě faktury, kterou povinný vystaví oprávněnému do 15 dnů ode dne doručení oznámení příslušným Katastrálním úřadem o nabytí právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy.

IV.

1. Oprávněný se zavazuje, že při výkonu svého práva bude postupovat s péčí řádného hospodáře tak, aby na majetku povinného nedošlo ke škodám. Případné škody, vzniklé z titulu výkonu svého oprávnění dle této smlouvy na majetku povinného, se oprávněný zavazuje povinnému nahradit podle platných právních předpisů.
2. Oprávněný se zavazuje, že v případě provádění výkopových a stavebních prací (s výjimkou havarijních situací) oznámí povinnému termín vstupu na předmětné pozemky s měsíčním předstihem. V případě havarijní situace tuto skutečnost oznámí povinnému bez zbytečného odkladu.

V.

1. Ke vzniku věcného břemene je nutný vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Praze (dále jen „vklad“). Tento vklad se zavazuje provést na vlastní náklady oprávněný z věcného břemene, k čemuž mu tímto povinný uděluje výslovně plnou moc.
2. Oprávněný se zavazuje písemně informovat povinného o datu podání návrhu na zápis vkladu práva odpovídajícímu věcnému břemeni do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha.

VI.

1. Účastníci této smlouvy žádají Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, aby na základě této smlouvy povolil vklad práva odpovídajícího věcnému břemeni a na příslušném LV vyznačil v odd. C - LV k pozemku parc. č.104/1 v k. ú. Libuš, obec Praha: „Věcné břemeno ve prospěch oprávněného spočívající v právu stavby zřízení, užívání vodovodní přípojky a přípojky splaškové kanalizace a vstupu na pozemek za účelem údržby, oprav a odstranění havárií na těchto přípojkách.

VII.

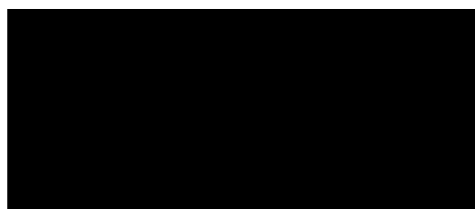
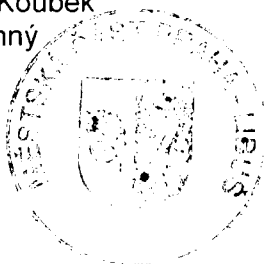
1. Smluvní strany se zavazují zdržet se jednání, které by se svým účelem přičilo účelu této smlouvy o zřízení věcného břemene a zřízenému věcnému břemeni, jakož i jiným smluvním ujednáním, uzavřeným v souvislosti se zřízeným věcným břemenem.
2. K zániku věcného břemene může dojít písemnou dohodou smluvních stran.

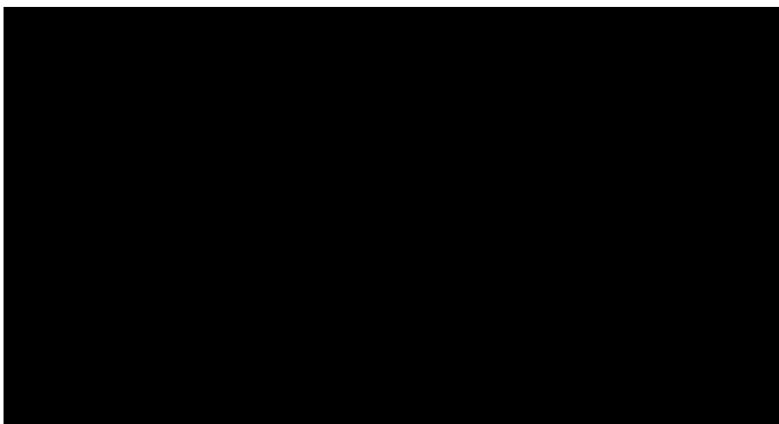
VIII.

1. Tato smlouva o zřízení věcného břemene nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem stanoveným podle platných právních předpisů.
2. Pokud se něco v této smlouvě ukáže neplatným, či to bude bránit vkladu práva odpovídajícího věcnému břemenu, neznámá to zánik smlouvy, ale strany se dohodnou podle zásad poctivého obchodního styku o nahrazení textu jiným, sledujícím stejný účel nebo o doplnění podkladů pro Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
3. Povinný souhlasí s tím, aby oprávněný jako správce ve smyslu § 4 písm. j) zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů (dále jen „zákon“) zpracovával osobní údaje oprávněného v rozsahu jméno, příjmení, adresa, IČ, DIČ, popř. rodné číslo a číslo bankovního spojení výhradně za účelem plnění této smlouvy o zřízení věcného břemene, za podmínek stanovených zákonem, nejdéle však do tří let po podpisu této smlouvy o zřízení věcného břemene.
4. Tato smlouva o zřízení věcného břemene se vyhotovuje ve 3 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení, zbývající vyhotovení je určeno pro zápis práva odpovídající věcnému břemenu do katastru nemovitostí.
5. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé k právním úkonům, že se seznámily s celým jejím obsahem včetně příloh a s tímto obsahem souhlasí; dále smluvní strany prohlašují, že tato smlouva o zřízení věcného břemene byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle, nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a že jim nejsou v době podpisu známy okolnosti, které by mohly omezit její obsah a účinnost.
6. Ve věcech souvisejících s výkonem práv podle této smlouvy může za oprávněného jednat Pan [redacted] telefonické spojení [redacted] Za povinného může v těchto věcech jednat odbor spravy majetku a investic, telefonické spojení [redacted]
7. Tato smlouva bude zapsána do centrální evidence smluv. Smluvní strany prohlašují, že veškeré skutečnosti v této smlouvě uvedené, nejsou obchodním tajemstvím a vyslovují souhlas s tím, aby tato smlouva, jakož i její případné dodatky, byla bez dalšího zveřejněna.
8. Nedílnými přílohami této smlouvy jsou:
Příloha č. 1 - GP č. 1696-18/2017
Příloha č. 2 – znalecký posudek
Příloha č. 3 – usnesení Rady MČ Praha-Libuš ze dne 15.5.2017 č. 91/2017

V Praze dne:

V Praze dne:

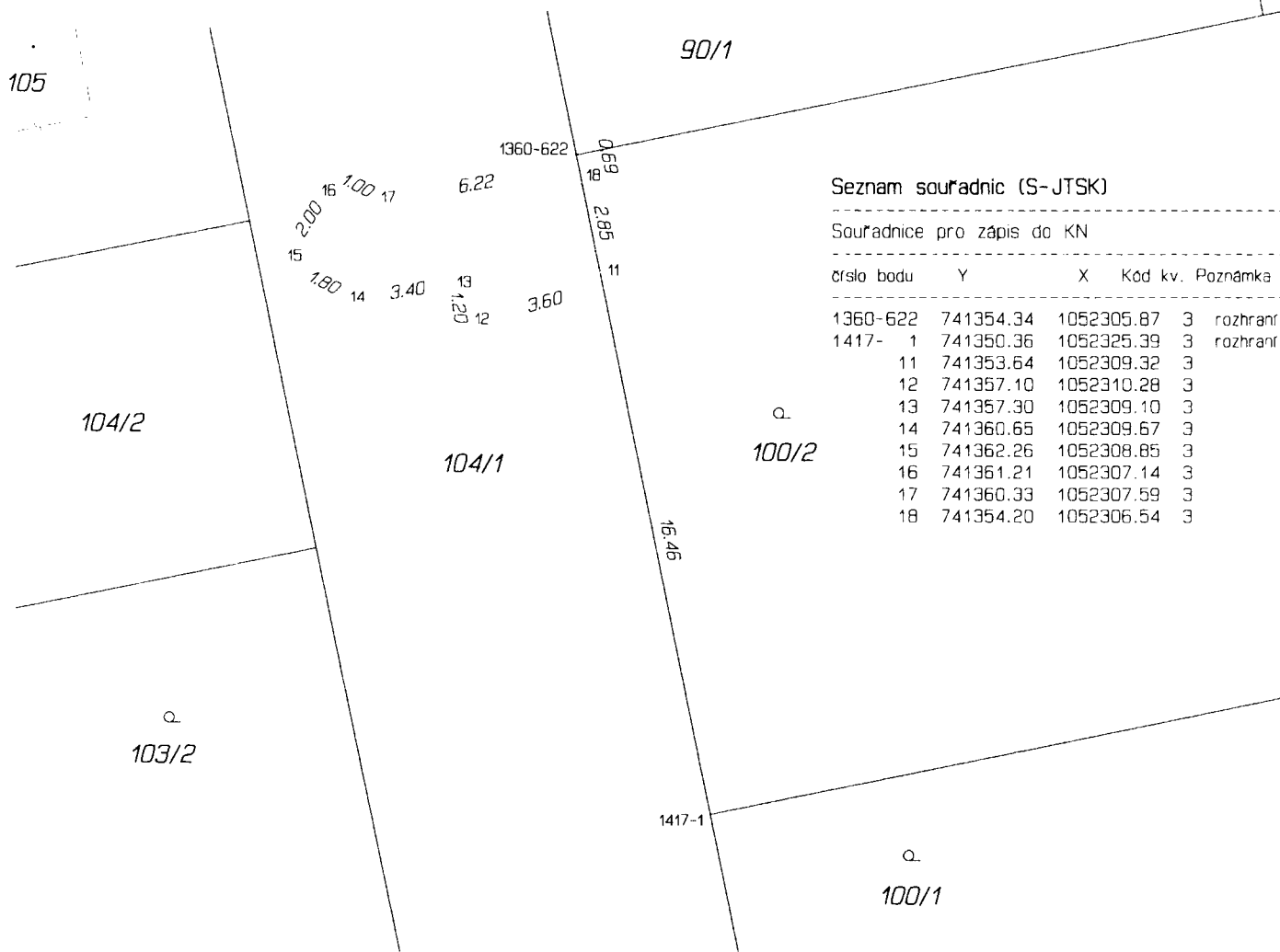
Mgr. Jiří Koubek
povinnýSárka Adamová
oprávněnýIng. Stanislav Adam
oprávněný



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²			ha	m ²				Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
										Číslo listu katastru nemovitostí	číslo listu dřívější poz. evidenci	ha	
104/1										104/1	849		

Druh věcného břemene : *dle právní listiny*

Oprávněný : *dle právní listiny*




GEOMETRICKÝ PLÁN pro		Geometrický plán overil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis overil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
- vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku		Jméno, příjmení: [redacted]	Jméno, příjmení: [redacted]
		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 663/1995	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 663/1995
		Dne: 24.3.2017 Číslo: 22/2017	Dne: 30.3.2017 Číslo: 37/2017
		Naležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: [redacted] Dukelských hradů 36, Praha 7, 17000 tel:220870960, mob:606555584	Katastrální úřad souhlasí s očalováním parcel.	Overil stejnopis geometrického plánu v listinné podobě. [redacted]	
Číslo plánu: 1696 - 18 / 2017			
Okres: Hlavní město Praha			
Obec: Praha			
Kat. území: Libuš			
Mapový list: Praha 6-6/12	KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha PGP-1434/2017-101 2017.03.29 14:59:49 CEST		
Dosavadním vlastníkem pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic které byly označeny předepsaným způsobem.			

Znalecký posudek č. 38/2017

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 38 / 2017

V Praze dne : 09.05.2017

Vypracoval: 
autorizovaný inženýr

ZNALCKÝ POSUDEK
č. 38/2017
z oboru ekonomika

Předmět posudku:

Předmětem posudku je zjištění hodnoty věcného břemene, přípojky splaškové kanalizace a vodovodní přípojky, na pozemku parc.č. 104/1, o celkové výměře 1423 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, k pozemku parc.č. 100/2 - k objektu rodinného domu, k.ú. Libuš, ulice Jirčanská, obec Praha, okr. Hl.město Praha a vyčíslení doporučené výše úhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu dle geometrického plánu č. 1696-18/2017, vyhotoveného Ing. Marií Moresovou.

Pozemek parc.č. 104/1 - ostatní plocha, ostatní komunikace (zpevněná komunikace), ulice Jirčanská, je zapsán na listu vlastnictví LV č. 849, k.ú. Libuš, hl.m. Praha

Objednatel posudku:

MČ Praha - Libuš

ÚMČ – odbor správy majetku a investic

Libušská 35, 140 00 Praha 4 – Libuš

Objednávka **157/2017**, ze dne 20.04.2017

Účel posudku:

Účelem tohoto posudku je zjištění hodnoty věcného břemene v důsledku vybudované stavby splaškové kanalizační přípojky a vodovodní přípojky v pozemku parc.č. 104/1 - ostatní plocha, ostatní komunikace, navazující na pozemek 100/2, k rodinnému domu ulice Jirčanská, k.ú. Libuš obec Praha, okres Hl. m. Praha, a vyčíslení doporučené výše úhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu vyznačeného dle geometrického plánu v příloze.

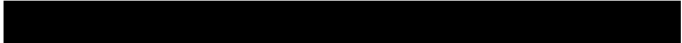
Znalecký posudek je zpracován v návaznosti na metodiku tohoto zpracování, tj. posoudit stav obvyklých hodnot věcného břemene pozemků v této oblasti k.ú. Libuš, s výpočtem dle obvyklých metod tohoto zpracování.



Termín vyhotovení:

05/2017

Posudek vypracoval:


znalec z oboru ekonomika, stavebnictví

Posudek obsahuje:

ve:

14

2

stran textu a předává se
vyhotoveních

OBSAH POSUDKU

A/ N á l e z

1. Všeobecné údaje
2. Podklady, předpisy a opatření
3. Dokumentace a skutečnost

B/ P o s u d e k

1. Situace
2. Výpočet pozemku dle § 16 b)
3. Výpočet způsobem věcné renty

C/ Závěr

D/ Znalecká doložka

E/ Přílohy

A/ NÁLEZ

1. Všeobecné údaje:

Objednavatel:	MČ Praha - Libuš ÚMČ – odbor správy majetku a investic Libušská 35, 140 00 Praha 4 - Libuš
Důvod zpracování:	Určení hodnoty věcného břemene v souvislosti se stavbou splaškové kanalizační splaškové přípojky a vodovodní v pozemku parc.č. 104/1 - ostatní plocha, manipulační plocha o ploše 17,00 m ² , dle citovaného GP, pro RD na pozemku p.č. 100/2, k.ú. Libuš
Stavba:	- splašková kanalizační přípojka a vodovodní přípojka v pozemku parc.č. 104/1, k.ú. Libuš dle GP v příloze
Dotčená nemovitost:	pozemek parc.č. 104/1 - celková výměra dle GP 17,00 m², pozemek je zapsány na LV č. 849, k.ú. Libuš, celková výměra splaškové kanalizační přípojky a vodovodní přípojky činí celkem: 17,00 m²
Dotčená část pozemku:	Území dotčené přímo vybudovanou stávající stavbou na pozemku parc.č. 104/1, k.ú. Libuš
Účel znaleckého posudku:	Zjištění hodnoty věcného břemene v důsledku vybudované splaškové kanalizační přípojky a vodovodní přípojky, ulice Jirčanská, v pozemku parc.č. 104/1, k.ú. Libuš, obec Praha, okres Hl. m. Praha a vyčíslení doporučené výše úhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu dle geometrického plánu.
Vlastnické údaje:	Pozemek je ve vlastnictví Magistrátu hl. města Prahy, správa nemovitosti – obec Libuš

2. Podklady, předpisy a opatření:

- 2.0. Místní šetření dne 09.05.2017, na místě samém
- 2.1. Objednávka od vlastníka nemovitosti ze dne 157/2017, ze dne 20.04.2017
- 2.2. Výpis z katastru nemovitostí (LV č. 849), vydaný Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha ze dne 09.05. 2017 – informace
- 2.3. Snímek katastrální mapy dotčeného území v M 1:1000
- 2.4. Geometrický plán zobrazující věcné břemeno na pozemku parc.č. 104/1, k.ú. Libuš, zpracovaného Ing. Marií Moresovou.
- 2.5. Nový Občanský zákoník platný od 01.01. 2014
- 2.6. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), § 16 b), ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb.
- 2.7. Metodická pomůcka MF k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle § 16 b) zákona č. 151/1997 Sb. (popř. dle původního § 18)
- 2.8. Cenová mapa stavebních pozemků hl.m.Prahy platná od 01.01. 2017
- 2.9. Odborná literatura „Věcná břemena od A do Z“ autorského kolektivu v čele s prof. Ing. Albertem Bradáčem, DrSc.
- 2.10. Nabídky na obdobné pozemky pro srovnávací metodu
- 2.11. Podklady z Realitu 04/2017 – cena pozemku
- 2.12. Ortofotomapa
- 2.13. Fotodokumentace současného stavu
- 2.14. Návrh smlouvy o zřízení věcného břemene mezi MČ Praha 4 – Libuš Šárkou a Ing. Stanislavem Adamovými
- 2.15. Rozhodnutí o umístění stavby

3. Dokumentace a skutečnost:

Zpracování dle objednávky MČ Praha 4, ze dne 15/7/2017

1. Určit výši finanční náhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu stavby splaškové kanalizační přípojky a vodovodní přípojky, umístěné v pozemku parc.č. 104/1 - ostatní plocha, ostatní komunikace, ulice Jirčanská, vedené k pozemku parc.č. 100/2, k.ú. Libuš (rodinný dům).

Nebyla předložena projektová dokumentace stavby. Nebyly předloženy ostatní podklady k tomuto provedení (zápis, fotodokumentace stavby). Bylo předloženo stavební povolení z r. 2016.

2. Určit obvyklou (tržní) cenu věcného břemene splaškové kanalizační přípojky a vodovodní přípojky, umístěné v pozemku parc.č. 104/1 – ostatní plocha, ostatní komunikace, vedené k pozemku 100/2, k.ú. Libuš, o celkové ploše 17,00 m².

Na základě výše citovaného usnesení a úkolů v něm uvedený znalec provedl seznámení se současnou situací a stanovisky stran a po prostudování podkladů zahájil práci k získání nezbytných informací, podkladů a dokladů, které by mu umožnily přistoupit k vlastnímu vypracování znaleckého posudku a vyjádřit objektivní závěry vyžádané objednatelem.

Znalec požádal vlastníka pozemku o součinnost a poskytnutí některých podkladů a podání písemného stanoviska k projednávané věci. Místní šetření se uskutečnilo dne 30.03.2017 na místě, za účelem ohledání povrchů a provedení fotodokumentace. Je evidentní, že povrch živичný původní komunikace, byl odstraněn pro realizaci přípojky kanalizace a byl v této části nahrazen novým živичným povrchem.

Znalec opatřil informaci z Katastrálního úřadu aktuální znění Výpisu z katastru nemovitostí a aktuální snímek katastrální mapy dotčeného území, vč. cenové mapy. Znalec vykonal za účasti stran, místního šetření, na kterém se seznámil s posuzovaným pozemkem, jeho geometrickým tvarem, konfigurací terénu (terénním profilem do úrovně ulice Jirčanská, dle GP – pozemek parc.č. 104/1 - ostatní plocha, ostatní komunikace, kde je umístěna splašková přípojka kanalizace a vodovodní přípojka, pro pozemek parc.č. 100/2, k.ú. Libuš.

Znalecký posudek byl vypracován na základě vyžádaných, předaných nebo již existujících podkladů a dokumentů, zjištěných informací a výsledků místního šetření. Kopie rozhodujících dokumentů jsou připojeny ke znaleckému posudku.

Je evidentní, že komunikace je užívána více uživateli, proto je uvažována hodnota 0,1 – dle výpočtu.

B/ POSUDEK

1. Situace:

V posuzovaném pozemku parc.č 104/1, kde je umístěna splašková kanalizační přípojka a vodovodní přípojka a je vedena k pozemku parc.č. 100/2, k.ú. Libuš. hl.m. Praha.

Celková výměra dotčeného pozemku parc.č. 104/1, je dle GP o ploše 17,00 m². Stavba v posuzovaném místě byla realizována v předstihu.

V průběhu realizace stavby tedy nedošlo k omezení činnosti vlastníka pozemku.

Pozemek parc. č. 104/1 - je veden v katastru jako ostatní plocha, ostatní komunikace a je v současné době takto užíván, ulice Jirčanská. Terénně je rovinný, dle katastrální mapy.

Charakter území je patrný ze snímku z ÚP hl. m. Prahy. Kopie uvedených dokumentů jsou připojeny ke znaleckému posudku. Dle ÚP se jedná o pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace.

Celková výměra pozemku parc.č. 104/1 je celkem: 1423 m², z toho výměra plochy dotčená stavbou činí dle geometrického plánu cca 17,00 m².

Úhrada za zřízení práva odpovídající věcnému břemenu

Pro stanovení výše úhrady za zřízení práva odpovídající věcnému břemenu, mezi „oprávněným“ a „povinným“, neexistuje závazný cenový předpis. Výše úhrady je otázkou smluvního ujednání mezi svobodně jednajícími subjekty, avšak výše úhrady by s ohledem na dobré mravy, měla vycházet z aspektů, které determinují obvyklou cenu. Pokud je o odbornou pomoc požádán jednou nebo oběma zúčastněnými stranami znalec, je třeba závěry znalce přijímat jako doporučující, nikoliv závazné. Jako závazné pro obě strany je může vyslovit výhradně soud, jestliže dospěje k závěru, že doporučující výsledek znalce, vycházející z relevantní analýzy situace, odpovídá v čase a místě úrovni obvyklé ceny.

K dispozici jsou v podstatě dva způsoby stanovení ceny nemovitosti věcného břemene, popř. jejich kombinace, jak lze stanovit optimální výši úhrady a je věcí znalce, aby na základě komplexního posouzení věci a provedených propočtu, dospěl k doporučujícímu závěru.

- a) první způsob výpočtu (ozn. jako 2)), je výpočet provedený na základě § 16 b) zákona č. 151/1997 Sb., ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb. Tento způsob výpočtu je závazný při oceňování věcným břemen pro účely daňové a poplatkové. Není závazný pro stanovení výše úhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu, zúčastněné strany se však mohou na jeho použití dohodnout a závěry propočtů přijmout (koeficient 0,1).

b) Druhý způsob výpočtu (ozn. jako 3)) výše úhrady tzn. „věcné renty“, je obdobný jako podíl §16 b) zák. č. 151/1997 Sb. a prováděcí vyhláškou s tím rozdílem, že tento způsob reflektuje na dlouhodobé trvání stavby podzemních liniových staveb a tím tedy omezení vlastnického práva k pozemku.

Dále bere v úvahu významný ekonomický faktor – míru kapitalizace. Výnosová metoda věcného břemene je součtem budoucích ročních užitků, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu.

2) Výpočet provedený na základě § 16 b) zák. č. 151/1997 Sb. (v aktuálním znění, část a))

Právo odpovídající věcnému břemenu se podle výše citovaného zákona, oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny. Zjištěný roční užitek se u břemen uvedeného druhu, násobí počtem let, nejvýše však pěti.

Roční užitek

Roční užitek se zjišťuje v úrovni obvyklé ceny. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Roční užitek je součinem výměry území ochranného pásma.

Pokud obvyklé nájemné nelze zjistit (což je také tento případ), použije se simulované nájemné, které se vyjádří procentním podílem z obvyklé ceny stavebního pozemku. Procentní podíl u pozemků se pohybuje (v závislosti na situaci) ve výši 4 – 10% - pro podnikání.

V posuzovaném případě je uvažován procentní podíl z obvyklé ceny pozemku – komunikace ve výši 3 -5% - tj. roční užitek pozemku (nájemní hodnota) – stavba.

Za obvyklou cenu je, v podmínkách zastavěných území hl. m. Prahy, převážně akceptována cena uvedená v cenové mapě stavebních pozemků hlavního města Prahy. Pokud jsou v rozporu s hodnotami dle nabídky, uvažuje se **pak hodnota těch pozemků ze srovnávaných hodnot**. Ceny vedené v cenové mapě hl.m. Prahy, jsou každoročně aktualizovány na základě vývoje cen v jednotlivých lokalitách a lze je proto považovat za ceny obvyklé.

Cena za 1 m² pozemku p.č. 104/1 - ve výši: 5970,- Kč/m² – dle cenové mapy

Území činí dle cenové mapy – vydané 2017, činí: 5920,- Kč/m² – nejedná se ale o stavební pozemek, nelze oceňovat dle cenové mapy.

Jedná se o pozemek, který přiléhá k pozemku parc.č.100/2 – zastavěná plocha a nádvoří, ulice Jirčanská, nelze ho užívat jako pozemek stavební, lze ho užívat dle kultury na LV – jako ostatní plocha, ostatní komunikace.

Dle nabídek je průměrná cena nestavebních pozemků: 1 380,- Kč/m²

Koeficient nabídky: 0,80 - tj. uvažují cenu pozemku: 1 100,- Kč/m²

Srovnávací hodnoty obvyklých cen 05/2017 1 100,- Kč

Zjištěný roční užitek (3% z obvyklé ceny)

Pozemek parc.č. 104/1

$$U = 17,00 \text{ m}^2 \times 1\ 100,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,03 \times 12 = \underline{6\ 732,- \text{ Kč/rok}}$$

Zjištěná výše úhrady za zřízení věcného břemene (způsobem dle §16 b) zák. č. 151/1997 Sb.) – pětinašobek ročního užítku

Dle části 3) - výpočet způsobem věčné renty

Cena: 6 732,- Kč x 5 = 33 660,- Kč – bude užíváno více uživateli, veřejná komunikace
tj. koeficient 0,1 = 3 366,- Kč - komunikace

3) Výpočet provedený způsobem tzv. „věčné renty“

Výpočet provedený ze vztahu tzn. „věčné renty“ je obdobný jako u výpočtu provedeného podle § 18 zák. č. 151/1997 Sb., reflektuje dlouhodobé trvání stavby podzemních inženýrských liniových staveb a tím také dlouhodobé trvání stavby podzemních inženýrských staveb a tím také dlouhodobé (resp. trvalé) omezení vlastnického práva vlastníka pozemku. Dále bere na zřetel významný ekonomický faktor, jakým je míra kapitalizace.

Výnosová hodnota věcného břemene je součtem budoucích ročních užítků diskontovaných (odúročných) na současnou hodnotu. Výpočet úhrady věcného břemene vztahem pro „věčnou rentu“ se zjistí dle vzorce:

$$VBU = U / u * 100\%$$

Kde:

VBU = cena (výše úhrady) za zřízení věcného břemene

U = roční užitek

u = míra kapitalizace v % za rok

Roční užitek (U)

Způsob výpočtu ročního užítku je stejný a jeho výsledek totožný jako u výpočtu podle § 16 b), zákona č. 151/1997 Sb.

Zjištěný roční užitek (U):

$$17,00 \text{ m}^2 \times 1\ 100,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,03 \times 12 = 6\ 732,- \text{ Kč/rok}$$

Míra kapitalizace (u)

Míru kapitalizace v % pro účely oceňování nemovitostí a majetkových práv výnosovým způsobem, stanovuje a každoročně aktualizuje MF ČR. Přehled uvedený v příl. č. 16 vyhl. č. 456/2008 Sb., obsahuje míru kapitalizace v rozmezí 5 – 12 % pro jednotlivé druhy nemovitostí (popř. majetkových práv) podle účelu užití (nemovitostí pro výrobu, obchod. administrativu, dopravu, skladován, zemědělství atd.)

Pro posuzovaný případ použil znalec pol. „Ostatní nemovitosti“, která činí 8%, ale je nutno vzít v úvahu míru kapitalizace pro výpočet věcných břemen, tj. 12%.

Zjištěná výše úhrady za zřízení věcného břemene (způsobem tzv. věčné renty)

U – uvažuji 0,40 (více uživatelů)

$$VBU = U / u * 100 \%$$

$$VBU = 3\,366,- \text{ Kč} \times 0,4 / 12 * 100 = 11\,220,- \text{ Kč}$$

Cena dle části 3) činí: 11 220,- Kč

Závěr ke způsobům zjištění výše úhrady za zřízení věcného břemene 1), 2)

(na str. 11))

Výše úhrady za zřízení práva odpovídající věcnému břemenu, zjištěná způsobem - věčné renty, se uplatňuje v plném rozsahu v případech, kde je věcné břemeno ve prospěch „oprávněného“ vyvoláno jeho podnikatelskou činností. V ostatních případech se doporučuje zúčastněným stranám hledat dohodu v intervalu mezi zjištěnou výší vyčíslenou způsobem dle §18 zák.č.151/1997 Sb. a zjištěnou výší vyčíslenou způsobem tzv. věčné renty.

Se zřetelem k výše uvedenému a analýze celé problematiky, uvedené v předchozích částech znaleckého posudku, lze připustit doporučení pro posuzovaný případ stanovit výši úhrady za zřízení věcného břemene např. kombinací obou uvedených způsobů, a to aritmetickým průměrem jejich vyčíslených hodnot:

$$(3\,366,- \text{ Kč} + 11\,220,- \text{ Kč}) / 2 = 7\,293,- \text{ Kč}$$

Zaokrouhleno:

7 293,- Kč

Slovy: Sedmtisícdevětědevadesát tři Kč

C/ Z Á V Ě R

Závěrečné stanovisko znalce k úkolům uloženým znalci dle objednávky MČ Prahy 4, dle předložených podkladů a dle místního šetření:

- 1) Finanční náhradu za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu vázícímu se k pozemku parc. č. 104/1 – ostatní plocha, ostatní komunikace (dle GP) a spočívajícímu v povinnosti vlastníka pozemku strpět stávající stavbu na pozemku parc.č. 104/1, k.ú. Libuš, ulice Jirčanská, hl.m.Praha.

Add 2) 3 366,- Kč

Add 3) 11 220,- Kč

- 2) Z hlediska ochrany a stability v pásmu užívaných - ostatní plochy, ostatní - není uvažován pozemek jako zastavěná plocha (ostatní plocha, ostatní komunikace)

Aritmetický průměr obou výpočtů 2), 3), činí : 7 293,- Kč

Tato hodnota je uvažována k termínu 12/2016 (zaokrouhleně), jako náhrada pro existenci věcného břemene na těchto pozemcích vyznačených dle GP, dle předložených podkladů:

7 293,- Kč

Slovy: Sedmtisícdvěstědevadesát tři Kč

Zpracoval:


znalec z oboru ekonomika, stavebnictví

D/ ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 1. prosince 1992, Spr. 1399/92, pro základní obor **ekonomika**, ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a dále Rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 15. Června 1995, Spr. 805/95, obor **stavebnictví**.

Znalecký posudek je zapsán pod poř.č. **38/2017** - znaleckého deníku .

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, s tím, že posudek je vypracován v použití dle § 127 a) OSŘ.

 – autorizovaný inženýr

E/ PŘÍLOHY - ke znaleckému posudku č. 38/2017

- 0) Objednávka od zástupce vlastníků (v archivu znalce)
- 1) Výpis z katastru + mapa oblasti (LV č. 849)
- 2) Snímek z katastru
- 3) Ortofotosnímek
- 4) Geometrický plán zaměření věcného břemene přípojky kanalizace
- 5) Cenová mapa pro stavební pozemky
- 6) Návrh smlouvy o zřízení věcného břemene
- 7) Rozhodnutí o umístění stavby (v archivu znalce)
- 8) Územní plán pro tuto oblast (v archivu znalce)
- 9) Situace věcných břemen (v archivu znalce)
- 10) Nabídky pozemků podobných kultur - ZP (v archivu znalce)
- 11) Podklady srovnávacích hodnot pozemků (v archivu znalce)
- 12) Výkaz výměr dle GP
- 13) Fotodokumentace na místě samém (v archivu znalce)



Znalecký posudek č. 38/2017