



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

kterou uzavřely níže uvedené smluvní strany:

1.1.

pan

Le Van Dien, nar. [REDACTED]

(dále též jako oprávněný)

a

1.2.

Městská část Praha-Libuš
Libušská 35, 142 00 Praha 4 - Libuš
zastoupená starostou Mgr. Jiřím Koubkem
IČ: 00231142, DIČ: CZ 00231142
 bankovní spojení: ČS a.s. Praha 4, č. účtu: [REDACTED]
 (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 nemovitostí ve vlastnictví obce, zapsané na listu vlastnictví č. 849 pro k. ú. Libuš, obec Praha, parc.č. 451.
- 2) Oprávněný realizoval na pozemku parc. č. 451 v k. ú. Libuš, obec Praha se souhlasem povinného stavbu kanalizační přípojky. Na předmětnou stavbu byl vydán územní souhlas Odborem výstavby Úřadu Městské části Praha 12, č.j P12 24390/2014/OVY ze dne 29.9.2014.
- 3) Oprávněný prohlašuje, že je investorem stavby přípojky kanalizace na pozemku parc. č. 451 v k. ú. Libuš, obec Praha.

II.

- 1) Povinný za podmínek ujednaných v této smlouvě tímto zřizuje věcné břemeno stavby kanalizační přípojky na nemovitosti parc. č. 451 v k. ú. Libuš, obec Praha, pro objekt na pozemcích parc. č. 475 a prac. č. 476 v k.ú. Libuš, obec Praha, uvedených shora v bodě 1. článku II. této smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch oprávněného, na dobu neurčitou, spočívající v právu zřízení, užívání kanalizační přípojky a vstupu na pozemek za účelem údržby, oprav a odstranění havárií na této přípojce. Ostatní části LV zůstávají beze změn. Průběh věcného břemene je zachycen v geometrickém plánu č. 1700-28/2017, vypracovaném panem Ing. Pavlem Lázníčkou, Thákurova 676/3, Praha 6 – Dejvice 160 00, který je nedílnou součástí této smlouvy o zřízení věcných břemen.

- 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 22/2017 ze dne 6.4.2017 zpracovaným za tím účelem soudním znalcem Dipl. Ing. Milanem Babickým, Na Květnici 390, 251 68 Kamenice - Nová Hospoda, 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 8 151,-Kč plus 21% DPH 1 711,71 Kč, celkem 9 862,71 Kč, a cenu za vypracování znaleckého posudku ve výši 2 500 Kč plus 21% DPH 525 Kč, celkem 3 025 Kč. Celkem: 12 887,71 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 pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, (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. 451 v k. ú. Libuš, obec Praha „Věcné břemeno ve prospěch oprávněného spočívající v právu stavby zřízení, užívání kanalizační přípojky a vstupu na pozemek za účelem údržby, oprav a odstranění havárií na této kanalizační přípojce.

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 břemenu, jakož i jiným smluvním ujednáním, uzavřeným v souvislosti se zřízeným věcného břemene.
- 2) K zániku věcného břemene může dojít pouze písemnou dohodou obou 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, a to na dobu neurčitou, nejdéle však po uplynutí tří let od 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 odbor správy majetku a investic, telefonické spojení 244 021 432. Za povinného může v těchto věcech jednat společnost Inženýrské a stavební práce s.r.o. se U Kaštanu 4/1217, 169 00 Praha 6 zastoupená jednatelem společnosti Ing. Jaroslavem Fránou a panem Ivanem Brožkem, tel. 281 017 629.
- 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. 1700-28/2017
Příloha č. 2 – znalecký posudek č. 22/2017
Příloha č. 3 – usnesení Rady MČ Praha-Libuš ze dne 25. 4. 2017 č. 75/2017

V Praze dne:



oprávněný

V Praze dne: 30. 6. 2017



3



povinný


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	Zpř. určen výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
											ha	m ²		
451			ostat. pl. ostat.komunikac								451		849	

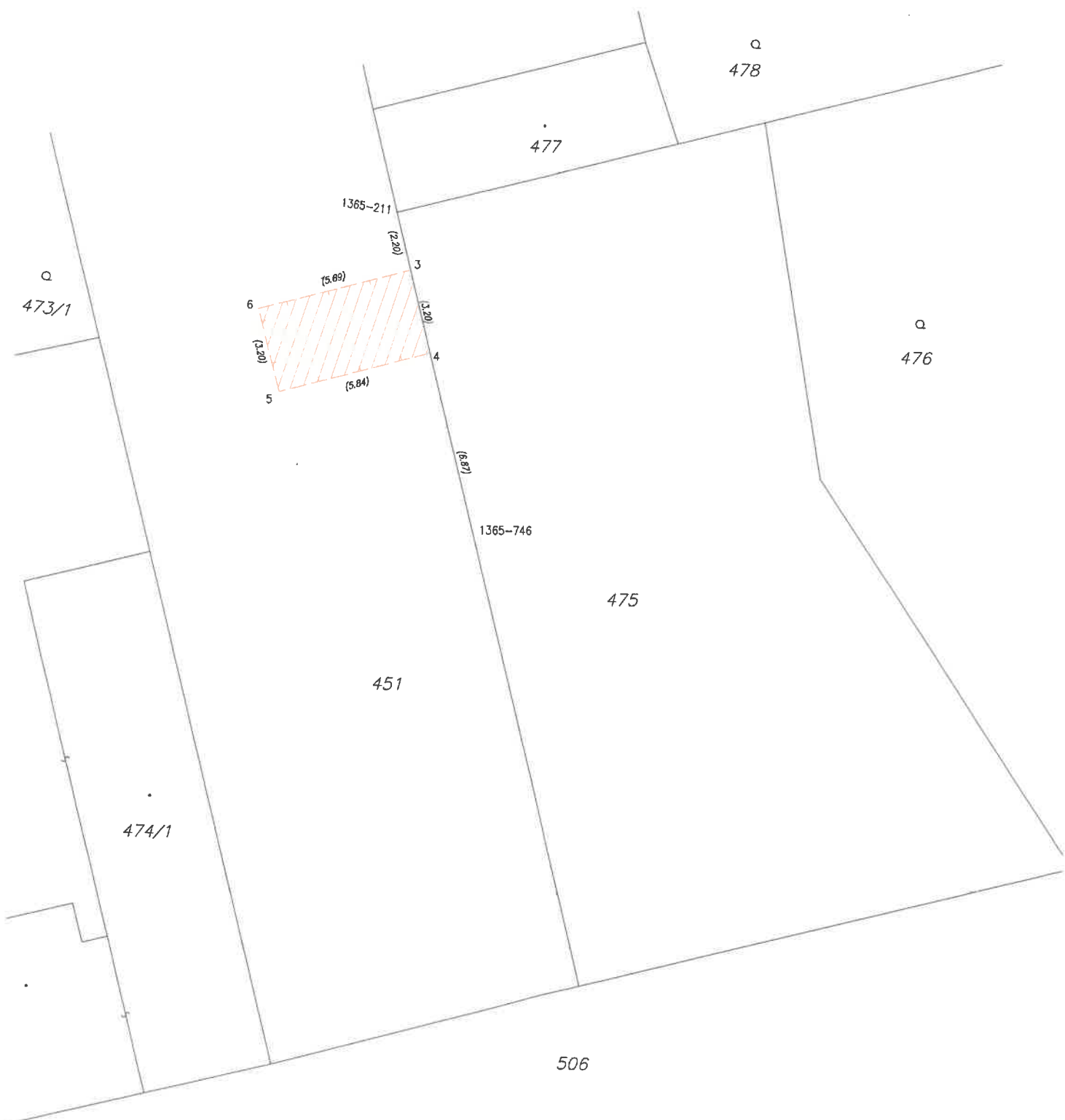
Oprávněný : Dle listin

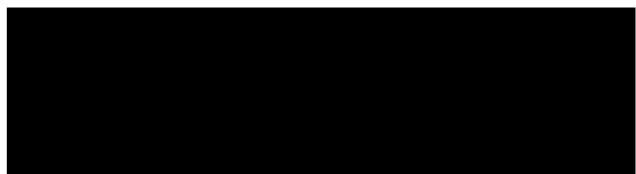
Druh věcného břemene : Dle listin

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Č. bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Poznámka
	Y	X	kód kv.	
1365-211	740991.59	1051943.32	3	
1365-746	740988.60	1051955.21	3	
3	740991.05	1051945.45	3	
4	740990.27	1051948.55	3	
5	740995.91	1051950.07	3	
6	740996.74	1051946.98	3	

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: Ing. Marcela Dostálová Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2180/2003 Dne: 7. 3. 2017 Číslo: 11/2017	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: Ing. Marcela Dostálová Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: Dne: 10-03-2017 Číslo: 11/2017
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: Zeměměřická kancelář Ing. Pavel Lázníčka Thákurova 676/3 160 00, Praha 6 - Dejvice Číslo plánu: 1700-28/2017 Okres: Hlavní město Praha Obec: Praha Katastr. území: Libuš Mapový list: Praha 6-5/43 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu a průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:	Katastrální úřad souhlasí s označováním parcel. KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha Ing. Ludmila Hozová PGP-1142/2017-101 2017.03.10 09:52:06 CET	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 





ZNALECKÝ POSUDEK

č. 22 / 2017

V Praze dne : 06.04.2017

Vypracoval: Dipl. Ing. Milan Babický
autorizovaný inženýr

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 22/2017
z oboru ekonomika

Předmět posudku:

Předmětem posudku je zjištění hodnoty věcného břemene, přípojky splaškové kanalizace, na pozemku parc.č. 451, o celkové výměře 1100 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, k pozemku parc.č. 475 a 476 - k objektu rodinného domu, k.ú. Libuš, ulice Husařská, obec Praha, okr. Hl.město Praha a vyčíslení doporučené výše úhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu dle geometrického plánu č. 1700-28/2017, vyhotoveného zeměměřickou kanceláří Ing. Pavel Láznička,

Pozemek parc.č. 451 - ostatní plocha, ostatní komunikace (zpevněná komunikace), ulice Husařská, 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 115/2017, ze dne 24.03.2017

Účel posudku:

Účelem tohoto posudku je zjištění hodnoty věcného břemene v důsledku vybudované stavby kanalizační přípojky v pozemku parc.č. 451 - ostatní plocha, ostatní komunikace, navazující na pozemek 475, 476, ulice Husařská, 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:

04/2017

Posudek vypracoval:

Dipl. Ing. Milan Babický - autorizovaný inženýr
znalec z oboru ekonomika, stavebnictví
Na Květnici 390, 251 65 Kamenice-Nová Hospoda

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

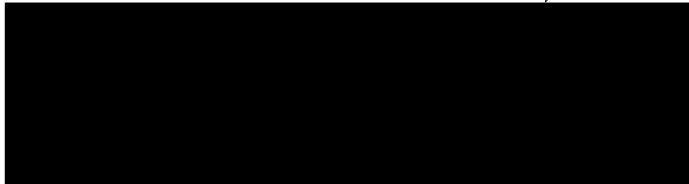
A/ NÁLEZ

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 kanalizační splaškové přípojky v pozemku parc.č. 451 -ostatní plocha, manipulační plocha o ploše 19,00 m ² , dle citovaného GP
Stavba:	- splašková kanalizační přípojka v pozemku parc.č. 451, k.ú. Libuš dle GP v příloze
Dotčená nemovitost:	pozemek parc.č. 451 - celková výměra dle GP 19,00 m², pozemek je zapsány na LV č. 849, k.ú. Libuš, celková výměra kanalizační přípojky činí: 19,00 m²
Dotčená část pozemku:	Území dotčené přímo vybudovanou stávající stavbou na pozemku parc.č. 451, k.ú. Libuš
Účel znaleckého posudku:	Zjištění hodnoty věcného břemene v důsledku vybudované splaškové kanalizace, ulice Husařská v pozemku parc.č. 451, 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 30.03.2017, na místě samém



- 2.1. Objednávka od vlastníka nemovitosti ze dne 115/2017, ze dne 24.03.2017
- 2.2. Výpis z katastru nemovitostí (LV č. 849), vydaný Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha ze dne 01.10. 2017 – informace
- 2.3. Snímek katastrální mapy dotčeného území v M 1:1000
- 2.4. Geometrický plán zobrazující věcné břemeno na pozemku parc.č. 451, k.ú. Libuš, zpracovaného zeměměřickou kanceláří Ing.Pavla Lázničky, Thákurova 676/3, Praha 6
- 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 a Le Van Dienem

3. Dokumentace a skutečnost:

Zpracování dle objednávky MČ Praha 4 ze dne 115/2017



1. Určit výši finanční náhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu stavby splaškové kanalizační přípojky, umístěné v pozemku parc.č. 451- ostatní plocha, ostatní komunikace, ulice Husařská, vedené k pozemku parc.č. 475, 476, k.ú. Libuš.

Nebyla předložena projektová dokumentace stavby. Nebyly předloženy ostatní podklady k tomuto provedení (zápis, fotodokumentace stavby).

2. Určit obvyklou (tržní) cenu věcného břemene splaškové kanalizační přípojky, umístěné v pozemku parc.č. 451 – ostatní plocha, ostatní komunikace, vedené k pozemku 475, 476, k.ú. Libuš, o celkové ploše 19,00 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 živičný původní komunikace, byl odstraněn pro realizaci přípojky kanalizace a byl v této části nahrazen novým živičným 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 Husařská, dle GP – pozemek parc.č. 451 - ostatní plocha, ostatní komunikace, kde je umístěna splašková přípojka kanalizace, pro pozemek parc.č. 475, 476, 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 451, kde je umístěna splašková kanalizační přípojka a je vedena k pozemku parc.č. 475, 476, k.ú. Libuš, hl.m. Praha.



Celková výměra dotčeného pozemku parc.č. 451, je dle GP o ploše 19,00 m², Stavba v posuzovaném místě byla realizována v předstihu.

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

Pozemek parc. č. 451 - je veden v katastru jako ostatní plocha, ostatní komunikace a je v současné době takto užíván, ulice Husařská. 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. 451 je 1100 m², z toho výměra plochy dotčená stavbou činí dle geometrického plánu cca 19,00 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 propočtů, 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 (odúročných) 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 užítku 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. 451 - 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. 451 – zastavěná plocha a nádvoří, ulice Husařská, 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. uvažuji cenu pozemku: 1 100,- Kč/m²

Srovnávací hodnoty obvyklých cen 04/2017 1 100,- Kč

Zjištěný roční užitek (3% z obvyklé ceny)

Pozemek parc.č. 451

$$U = 19,00 \text{ m}^2 \times 1 \text{ 100,- Kč/m}^2 \times 0,03 \times 12 = \underline{7 \text{ 524,- Kč/rok}}$$

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

Dle části 3) - výpočet způsobem věčné renty

**Cena: 7 524,- Kč x 5 = 37 620,- Kč – bude užíváno více uživateli, veřejná komunikace
tj. koeficient 0,1 = 3 762,- 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 užiteků 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)

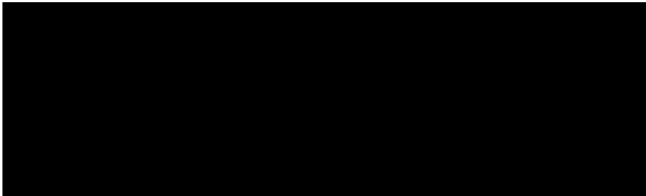
Způsob výpočtu ročního užítku je stejný a jeho výsledek totožný jako u výpočtu podle § 16 b), zákona č. 151/1997 Sb.

Zjištěný roční užitek (U):

$$19,00 \text{ m}^2 \times 1 \text{ 100,- Kč/m}^2 \times 0,03 \times 12 = 7 \text{ 524,- Kč/rok}$$

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 (nemovitosti 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)

$$\text{VBU} = U / u * 100\%$$

$$\text{VBU} = 3\,762,- \text{ Kč} \times 0,4 / 12 * 100 = 12\,540,- \text{ Kč}$$

Cena dle části 3) činí: 12 540,- 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:

$$(3\,762,- \text{ Kč} + 12\,540,- \text{ Kč}) / 2 = 8\,151,- \text{ Kč}$$

Zaokrouhleno: 8 151,- Kč

Slovy: OsmtisícjedenstopadesátjednaKč



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. 1143– ostatní plocha, ostatní komunikace (dle GP) a spočívajícímu v povinnosti vlastníka pozemku strpět stávající stavbu na pozemku parc.č. 1143, k.ú. Libuš, ulice Drůbežářská, hl.m.Praha.

Add 2) 3 762,- Kč

Add 3) 12 540,- Kč

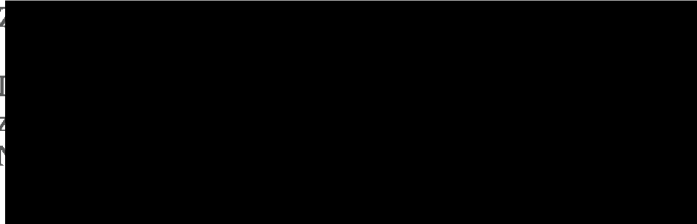
- 2) Z hlediska ochrany a stability v pásmu užívaných - ostatní plochy, ostatní - není uvažován pozemek jako zastavěná plocha (ostatní plocha, ostatní komunikace)

Aritmetický průměr obou výpočtů 2), 3), činí : 8 151,- 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:

8 151,- Kč

Slovy: OsmtisícjednostopadesátjednaKč



Z
I
Z
N



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. **22/2017** - znaleckého deníku .

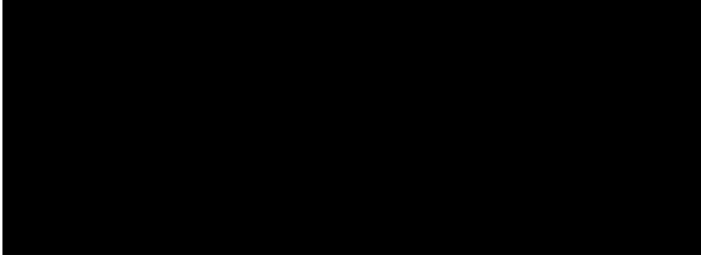
Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, s tím, že posudek je vypracován v použití dle § 127 a) OSŘ.

Dipl.Ing. Milan Babický – autorizovaný inženýr



E/ PŘÍLOHY - ke znaleckému posudku č. 22/2017

- 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)



Městská část Praha-Libuš

USNESENÍ RADY

75/2017

Jednání R ze dne	Hlasování o usnesení			Přítomno	4
	pro	proti	zdržel se		
25. 4. 2017	4	0	0	Usnesení	

Podpisy



zástupce starosty
Ing. Lenka Koudelková



starosta
Mgr. Jiří Koubek

Založeno na Ú dne	26. 4. 2017	Založila		Podpis	
-------------------	-------------	----------	--	--------	--

Rada městské části Praha-Libuš:

- schvaluje** uzavření Smlouvy o zřízení věcného břemene na uložení kanalizační přípojky do pozemku parc. č. 451 v k.ú. Libuš, obec hl. m. Praha, svěřeného do správy MČ Praha-Libuš s panem Le Van Dien, bytem pro objekt v ulici Husařská,
- poveruje** starostu pana Mgr. Jiřího Koubka podpisem smlouvy, která je nedílnou součástí tohoto usnesení.

