

## S M L O U V A

## o zřízení věcného břemene – služebnosti inženýrské sítě

-----  
kterou uzavřely níže uvedené smluvní strany:

## 1.1.

Ing. The Phuong Nguyen

  
(dále též jako oprávněný)

a

## 1.2.

**Městská část Praha-Libuš**

Libušská 35/200, 142 00 Praha 4 - Libuš

zastoupená starostou Mgr. Jiřím Koubkem

IČ: 00231142, DIČ: CZ 00231142

bankovní spojení: ČS a.s. Praha 4, č. účtu: 29022 - 2000691349/0800

(dále též jako „povinný“).

uzavírají podle ustanovení § 1267 a násl. občanského zákoníku tuto

**S M L O U V U O Z Ř Í Z E N Í V Ě C N Ě H O B Ř E M E N E – S L U Ž E B N O S T I I N Ž E N Ý R S K É S Í T Ě**

## I.

- 1) Na základě výpisu údajů z katastru nemovitostí je povinný uveden jako správce nemovitostí ve vlastnictví obce, Hlavního města Prahy, zapsané na listu vlastnictví č. 530 pro k. ú. Písnice, obec Praha, **pozemku parc. č. 690** (dále též „**služebná nemovitost**“).
- 2) Oprávněný je vlastníkem **pozemků parc. č. 675/1, zahrada a parc. č. 675/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Písnice č. p. 672, rodinný dům,** oba v k. ú. Písnice, zapsaných na listu vlastnictví č. 613 pro k. ú. Písnice, obec Praha (dále též „**panující nemovitost**“).
- 3) Oprávněný realizoval na pozemku parc. č. 690 v k. ú. Písnice, obec Praha se souhlasem povinného stavbu vodovodní přípojky a kanalizační přípojky. Na předmětnou stavbu byl vydán územní souhlas Odborem výstavby Úřadu Městské části Praha 12, č. j. P12 22600/2016/OVY ze dne 14. 6. 2016.
- 4) Oprávněný prohlašuje, že je investorem stavby vodovodní přípojky a kanalizační přípojky na pozemku parc. č. 690 v k. ú. Písnice, obec Praha.

## II.

- 1) Povinný za podmínek ujednaných v této smlouvě tímto zřizuje věcné břemeno – služebnost inženýrské sítě, stavby vodovodní přípojky a kanalizační přípojky na služebné nemovitosti parc. č. 690 v k. ú. Písnice,

obec Praha, ve prospěch panující nemovitosti, pozemku parc. č. 675/1 a parc. č. 675/2 oba v k. ú. Písnice, obec Praha, uvedených shora v článku I. této smlouvy o zřízení věcného břemene, pro oprávněného a každého dalšího vlastníka této nemovitosti, na dobu neurčitou, spočívající v právu zřízení, užívání vodovodní přípojky a kanalizační přípojky a vstupu na pozemek za účelem údržby, oprav a odstranění havárií na těchto přípojkách. Průběh věcného břemene je zachycen v geometrickém plánu č. 1447-10/2018, vypracovaný Ing. Blankou Vávrovou, Rubličova 972/7, 161 00 Praha 6, 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 74/2018 ze dne 14. 6. 2018 včetně jeho Dodatku – D1 ze dne 21. 11. 2018 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 25 053 Kč plus 21% DPH 5 261,13 Kč, celkem 30 314,13 Kč, a cenu za vypracování znaleckého posudku ve výši 3 300,- Kč plus 21% DPH 693,- Kč, celkem 3 993,- Kč. **Celkem: 34 307,13 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“).
- 2) Tento vklad se zavazuje provést povinný na náklady oprávněného z věcného břemene, k čemuž mu tímto oprávněný uděluje výslovně plnou moc.

VI.

- 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 věcným břemenem.
- 2) K zániku věcného břemene může dojít pouze písemnou dohodou obou smluvních stran a z důvodů uvedených v zákoně.

VII.

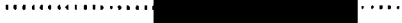
- 1) Tato smlouva o zřízení věcného břemene nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem stanoveným podle platných právních předpisů.
- 2) Pokud se něco v této smlouvě ukáže neplatným, či to bude bránit vkladu práva odpovídajícího věcnému břemeni, neznamená to zánik smlouvy, 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) 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 břemeni do katastru nemovitostí.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) Nedílnými přílohami této smlouvy jsou:  
Příloha č. 1 – GP č. 1447-10/2018  
Příloha č. 2 – znalecký posudek č. 74/2018 včetně jeho Dodatku – D1  
Příloha č. 3 – usnesení Rady MČ Praha-Libuš č. 185/2018 ze dne 9. 7. 2018

V Praze dne: 3. 12. 2018

V Praze dne: 5. 12. 2018



2018064141



Oprávněný

ovinný



# 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 výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
												ha	m <sup>2</sup>		
690												690	530		

Oprávněný : dle listiny.

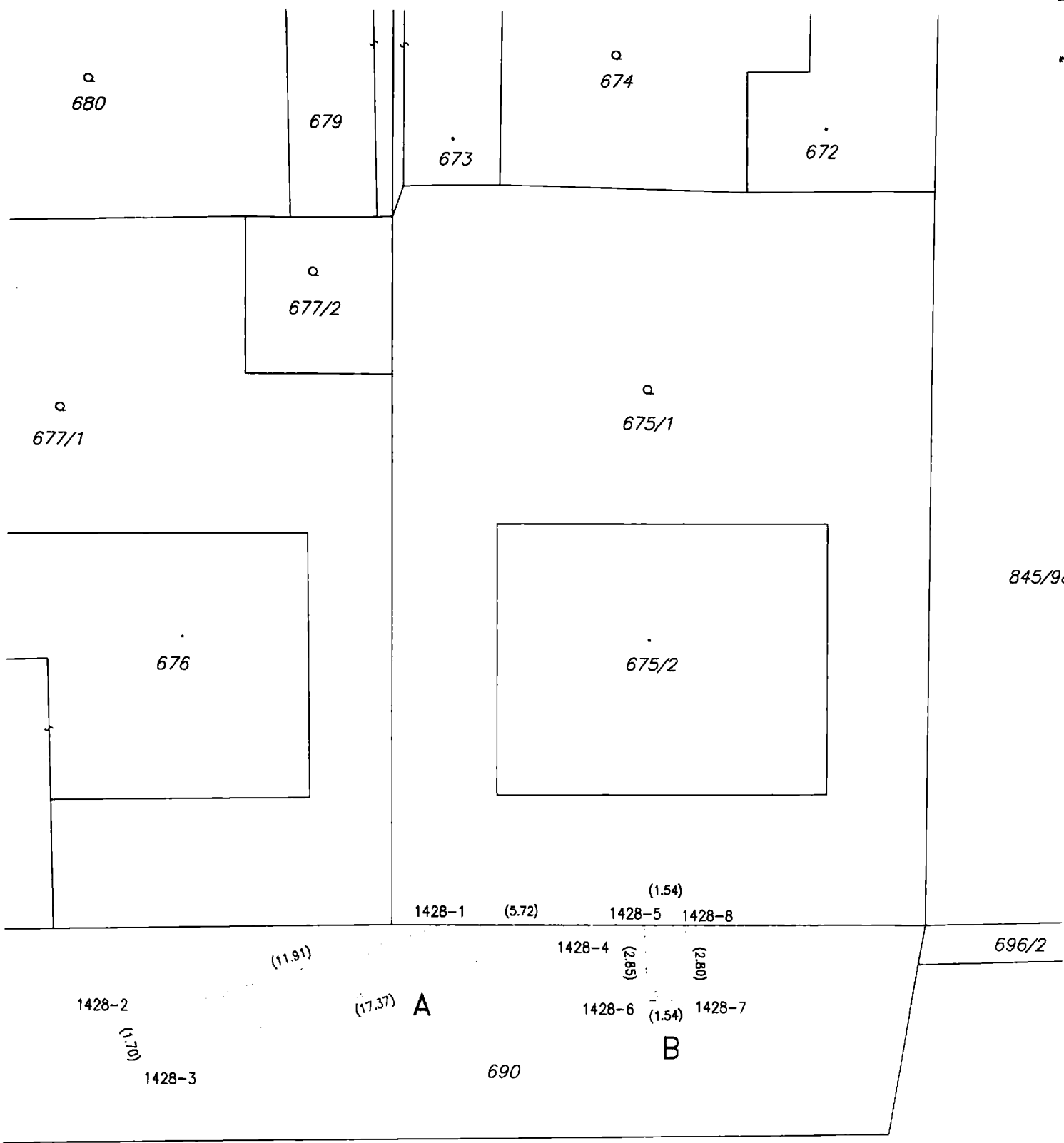
Druh věcného břemene : dle listiny.

## Seznam souřadnic (S-JTSK)

Č. bodu	Souřadnice pro zápis do KN		
	Y	X	kód kv.
1428-1	740838.52	1053581.95	3
1428-2	740849.86	1053585.58	3
1428-3	740849.34	1053587.19	3
1428-4	740832.80	1053581.90	3
1428-5	740830.89	1053581.88	3
1428-6	740830.79	1053584.73	3
1428-7	740829.25	1053584.67	3
1428-8	740829.35	1053581.87	3

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN pro</b>  vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:
	Jméno, příjmení: <b>Ing. Blanka Vávrová</b>	Jméno, příjmení: <b>Ing. Blanka Vávrová</b>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: <b>639/95</b>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: <b>639/95</b>
	Dne: <b>3.10.2018</b> Číslo: <b>120/2018</b>	Dne: <b>8 10 2018</b> Číslo: <b>91/2018</b>
Náležitostní a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: <b>Ing. Blanka Vávrová</b> tel. [redacted] Číslo plánu: <b>1447-10/2018</b> Okres: <b>Hlavní město Praha</b> Obec: <b>Praha</b> Kat. území: <b>Přísnice</b> Mapový list: <b>Praha 6-6/43</b> Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.	Katastrální úřad souhlasí s odtiskem parcel.  <b>KÚ pro hlavní město Prahu</b> <b>KP Praha</b> <b>Ing. Ludmila Hozová</b> <b>PGP-4607/2018-101</b> <b>2018.10.08 11:21:48 CEST</b>	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.  





696/1





Dipl.Ing. Milan Babický – autorizovaný inženýr pro pozemní stavby  
Soudní znalec z oboru ekonomika, soudní znalec z oboru stavebnictví

Znalecký posudek č. 74/2018 – věcné břemeno vodovodní přípojky

# **ZNALECKÝ POSUDEK č. 74/2018**

---

V Praze dne : 14.06.2018

Vypracoval: Dipl. Ing. Milan Babický  
autorizovaný inženýr

Znalecký posudek č. 74/2018 – věcné břemeno vodovodní přípojky

## **ZNALECKÝ POSUDEK** **č. 74/2018** **z oboru ekonomika**

---

### **Předmět posudku:**

Předmětem posudku je zjištění obvyklé hodnoty věcného břemene, pro provedení vodovodní a kanalizační přípojky – ozn. jako část A, část B, dle GP, umístěné v pozemku parc.č. 690 o celkové výměře 581 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace, k.ú. Písnice, ulice Bavorovská, obec Praha, okr. Hl.město Praha a vyčíslení doporučené výše úhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu dle geometrického plánu č. 1428-10/2018, zpracovaný Ing. Blankou Vávrovou, Rubličova 972/7, 161 00 Praha 6.

Výše citované pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví LV č. 613

### **Objednatel posudku:**

**MČ Praha - Libuš**

ÚMČ – odbor správy majetku a investic

Libušská 35, 140 00 Praha 4 – Libuš

Objednávka č. 204/2018, ze dne 31.05.2018

### **Účel posudku:**

Účelem tohoto posudku je zjištění hodnoty věcného břemene vybudované stavby vodovodní a kanalizační přípojky, ozn. jako část A, část B – dle GP, umístěné v pozemku parc.č. 690 o celkové výměře 581 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace, k.ú. Písnice, ulice Bavorovská, obec Praha, okr. Hl.město Praha a vyčíslení doporučené výše úhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu dle výše uvedeného geometrického plánu č. 1428-10/2018.

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

Dipl.Ing.Milan Babický-autorizovaný inženýr pro pozemní stavby  
Soudní znalec z oboru ekonomika, soudní znalec z oboru stavebnictví

Znalecký posudek č. 74/2018 – věcné břemeno vodovodní přípojky

**Termín vyhotovení:**

**06/2018**

**Posudek vypracoval:**

**Dipl. Ing. Milan Babický - autorizovaný inženýr  
znalec z oboru ekonomika, stavebnictví**

**Posudek obsahuje:  
ve:**

**15 stran textu a předává se  
3 vyhotoveních**

Znalecký posudek č. 74/2018 – věcné břemeno vodovodní přípojky

## **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 - pol. 1), 2) - pol. 3) – obvyklá hodnota**

### **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 vodovodní přípojky  
- parc.č. 690 - ostatní plocha, ostatní komunikace  
29,20 m<sup>2</sup> – část A), B), dle GP č. 1428/10/2018

**Stavba:**

- stavba vodovodní a kanalizační přípojky – ozn.  
jako část A), B), dle GP v příloze

**Dotčená nemovitost:**

pozemek parc.č. 690 - ostatní plocha, ostatní komunikace, celková výměra 581 m<sup>2</sup>

vše k.ú. Písnice, celková výměra stavby vodovodní přípojky dle citovaného GP činí – část A o ploše: 24,90 m<sup>2</sup>, B o ploše 4,30 m<sup>2</sup>, celkem: 29,20 m<sup>2</sup>, ulice Bavorovská, Praha 4.

**Dotčená část pozemku:**

Území dotčené přímo vybudovanou stávající stavbou na pozemku parc.č. 690, k.ú. Písnice

### **Účel znaleckého posudku:**

Zjištění hodnoty věcného břemene vybudované stavby vodovodní a kanalizační přípojky, ulice Bavorovská, v pozemku parc.č. 690, k.ú. Písnice, 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, svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce, Městská část Praha – Libuš, Libušská 35/200, 142 00 Praha 4

### **2. Podklady, předpisy a opatření:**

2.0. Místní šetření dne 03.06.2018, na místě samém

- 2.1. Objednávka od vlastníka nemovitosti č. 204/2018, ze dne 31.05.2018
- 2.2. Výpis z katastru nemovitostí (LV č. 613), vydaný Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha ze dne 16.05.2018 – informace
- 2.3. Snímek katastrální mapy dotčeného území v M 1:1000
- 2.4. Geometrický plán zobrazující věcné břemeno vodovodní přípojky část A), B), v pozemku parc.č. 690, k.ú. Písnice, zpracovaný Ing. Blankou Vávrovou
- 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. 2018
- 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 06/2018 – cena pozemku
- 2.13. Ortofotomapa
- 2.13. Fotodokumentace současného stavu
- 2.14. Rozhodnutí odboru výstavby ÚMČ Praha 12, č.j. P12 31291/2016 OVY, ze dne 23.8. 2016
- 2.15. Smlouva o zřízení služebnosti inženýrských sítí uzavřená mezi The Phuong Nguyen a MČ Praha –Libuš, bez podpisu, bez data zpracování
- 2.16. - Rozhodnutí vydané ÚMČ Prahy 12, ze dne 14.06.2016
- 2.17. Cenová mapa pozemků parc.č. 690, k.ú. Písnice

### 3. Dokumentace a skutečnost:

Zpracování dle objednávky MČ Praha 4, č. 204/2018, ze dne 31.05.2018

1. Určit výši finanční náhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu stavby vodovodní a kanalizační přípojky, umístěné v pozemku parc.č. 690 ostatní plocha, ostatní komunikace, ulice Bavorovská, k.ú. Písnice, ozn. jako část A o ploše: 24,90 m<sup>2</sup>, část B o ploše 4,30 m<sup>2</sup>, dle GP č. 1428-10/2018.  
Nebyla předložena projektová dokumentace stavby. Nebyly předloženy ostatní podklady k tomuto provedení (zápis, fotodokumentace stavby).
2. Určit obvyklou (tržní) cenu věcného břemene vodovodní a kanalizační přípojky, umístěné v pozemku parc.č. 690 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o celkové ploše přípojky dle GP 29,20 – ozn. jako část A o ploše: 24,90 m<sup>2</sup>, část B o ploše 4,30 m<sup>2</sup>, celkem **29,20 m<sup>2</sup>**. Pozemky jsou užívány jako komunikace, ulice Bavorovská.

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 03.06.2018, na místě, za účelem ohledání povrchů a provedení fotodokumentace.

Je evidentní, že povrch živičný původních komunikací, byl odstraněn pro realizaci vodovodní a kanalizační přípojky, 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 posuzovanými pozemky, jeho geometrickým tvarem, konfigurací terénu (terénním profilem do úrovně v ulici Bavorovská, dle GP – pozemek parc.č. 690- ostatní plocha, ostatní komunikace. 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 690 – vybudována vodovodní a kanalizační přípojka, v ulici Bavorovská, k.ú. Písnice, hl.město Praha.

Celková výměra dotčených citovaných pozemků je dle GP plocha celkem: 29,20 m<sup>2</sup>, tj. ozn. jako část A o ploše: 24,90 m<sup>2</sup>, část B o ploše 4,30 m<sup>2</sup>,

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

Dotčené pozemky jsou vedeny v katastru jako ostatní plocha, ostatní komunikace a jsou v současné době takto užívány. Terénně jsou pozemky rovinné.

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.

#### **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. 443/2016 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 užiteků, 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 těchto 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 m<sup>2</sup> stavebního pozemku p.č. 690 - ve výši: 5450,- Kč/m<sup>2</sup> – dle cenové mapy k r. 2018.

Nejedná se ale o stavební pozemky, nelze je oceňovat dle cenové mapy stavebních pozemků.

Jedná se o pozemky v ulici Bavorovská, která slouží jako ostatní plocha, ostatní komunikace a je také takto užívána.

Dle nabídek je průměrná cena nestavebních pozemků: 1 380,- Kč/m<sup>2</sup> (ostatní pozemek)

Koeficient nabídky: 0,80 - tj. uvažuji cenu pozemku - komunikace: **1 100,- Kč/m<sup>2</sup>**  
Srovnávací hodnoty obvyklých cen 06/2018: **1 100,- Kč/m<sup>2</sup>**

Zjištěný roční užitek (3% z obvyklé ceny) – přípojka vody, kanalizace.

a) **Pozemek parc.č. 690 – část A dle GP**

$$U = 24,90,00 \text{ m}^2 \times 1 \text{ 100,- Kč/m}^2 \times 0,03 \times 12 = \underline{9 \text{ 860,- Kč/rok}}$$

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

**Dle části 3) - výpočet způsobem věcné renty ( koef. 10%, je ve veřejném užívání)**

**Cena:  $9 \text{ 860,- Kč} \times 5 \times 0,10 = \underline{4 \text{ 930,- Kč}}$**

b) **Pozemek parc.č. 690 – část B dle GP**

$$U = 4,30 \text{ m}^2 \times 1 \text{ 100,- Kč/m}^2 \times 0,03 \times 12 = \underline{1 \text{ 703,- Kč/rok}}$$

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

**Dle části 3) - výpočet způsobem věcné renty (koef. 10%, je ve veřejném užívání)**

**Cena:  $1 \text{ 703,- Kč} \times 5 \times 0,10 = \underline{852,- Kč}$**

---

Dle výpočtu, dle § 16 b) zákona o oceňování

**2) Pozemky část ozn. jako A), část B) = celkem:  $4 \text{ 930,- Kč} + 852,- Kč = \underline{5 \text{ 782,- Kč}}$**

**3) Výpočet provedený způsobem tzv. „věcné renty“**

Výpočet provedený ze vztahu tzn. „věcné 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 „věcnou 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):

Parc.č. 690 – část A)  $24,90 \text{ m}^2 \times 1 \text{ 100,- Kč/m}^2 \times 0,03 \times 12 = 9 \text{ 860,- Kč/rok}$

Parc.č. 690 – část B)  $4,30 \text{ m}^2 \times 1 \text{ 100,- Kč/m}^2 \times 0,03 \times 12 = 1 \text{ 703,- Kč/rok}$

---

**Součet pozemky celkem – roční užitek** **11 563,- 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, skladování, 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%, dle platných cenových předpisů, vyhl.č. 441/2013 Sb. v platném znění ode dne 01.01.2017, příl.č. 12, pol. 17 – majetková práva.

- c) **Zjištěná výše úhrady za zřízení věcného břemene (způsobem tzv. věčné renty)**  
U – uvažuji 0,40 (více uživatelů)

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

$$\text{VBU} = 11 \text{ 563,- Kč} \times 0,4 / 12 * 100 = 38 \text{ 543,- Kč}$$

**3. Cena dle části 3) činí: 38 543,- 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. kombinaci obou uvedených způsobů, a to aritmetickým průměrem jejich vyčíslených hodnot:

**vodovodní a kanalizační přípojka:**

$(11\ 563,- \text{ Kč} + 38\ 543,- \text{ Kč}) / 2 = 25\ 053,- \text{ Kč}$

**Část 3) - celkem a) + b) - zaokrouhleno: 25 053,- Kč**

**Slovy: Dvacetpěttisícpadesát 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. 690 – ostatní plocha, ostatní komunikace, (dle GP) a spočívajícímu v povinnosti vlastníka pozemku strpět stávající stavbu na tomto citovaném pozemku, k.ú. Písnice, ulice Bavorovská, obec Praha, hl.m. Praha,**

**Add 2) 11 563,- Kč**

**Add 3) 38 543,- 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 : 25 053,- Kč**

Dipl.Ing.Milan Babický-autorizovaný inženýr pro pozemní stavby  
Soudní znalec z oboru ekonomika, soudní znalec z oboru stavebnictví

Znalecký posudek č. 74/2018 – věcné břemeno vodovodní přípojky

- 3) **Obvyklá hodnota věcného břemene přípojky vody a kanalizace uvažovaná k termínu 06/2018, jako náhrada pro existenci věcného břemene na těchto pozemcích vyznačených dle GP, dle předložených podkladů, činí:**

**25 053,- Kč**

**Slovy: Dvacetpětisíc padesát tři Kč**

Zpracoval:

Dipl. Ing. Milan Babický - autorizovaný inženýr  
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. **74/2018** - 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. 74/2018**

---

- Objednávka MČ Praha - Libuš (v archivu znalce)
- Výpis z katastru + mapa oblasti (LV č. 613)
- Snímek z katastru
- Ortofotosnímek
- Geometrický plán zaměření věcného břemene podzemního sdělovacího vedení, optických kabelů
- Cenová mapa stavebních pozemků
- Rozhodnutí vydané ÚMČ Prahy 12, ze dne 14.06.2016
- Smlouva o zřízení služebnosti, bez data
- Územní plán pro tuto oblast (v archivu znalce)
- Situace věcného břemene (v archivu znalce)
- Nabídky pozemků podobných kultur - ZP (v archivu znalce)
- Podklady srovnávacích hodnot pozemků (v archivu znalce)
- Výkaz výměr dle GP
- Fotodokumentace na místě samém (v archivu znalce)





# Městská část Praha-Libuš

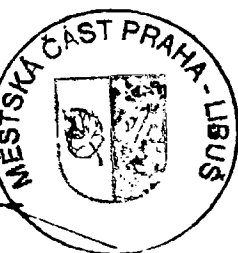
## USNESENÍ RADY 185/2018

Jednání R ze dne	Hlasování o usnesení			Přítomno	4
	pro	proti	zdržel se		
9. 7. 2018	3	0	1	Usnesení	

Podpisy



zástupce starosty  
Ing. Pavel Macháček



starosta  
Mgr. Jiří Koubek

Založeno na Ú dne	10. 7. 2018	Založila		Podpis	

**Rada městské části Praha-Libuš:**

1. **schvaluje** uzavření Smlouvy o zřízení věcného břemene na uložení vodovodní přípojky a kanalizační přípojky do pozemku parc. č. 690 v k.ú. Písnice, obec hl. m. Praha, svěřeného do správy MČ Praha – Libuš s The Phuong Nguyen, b[redacted]
2. **pověřuje** starostu Mgr. Jiřího Koubka podpisem smlouvy, která je nedílnou součástí tohoto usnesení.

