

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

1.1. B.A.F. art spol. s r.o.

se sídlem Zbudovská 1001/14, 142 00 Praha 4 – Libuš

Zastoupena jednatelem Mgr. Václavem Šilhavý

IČ: 27616819, DIČ: CZ27616819

Bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále též jako oprávněný)

a

1.2 Městská část Praha-Libuš

Libušská 35, 142 00 Praha 4 - Libuš

zast.: starostou Mgr. Jiřím Koubkem

IČ: 00231142, DIČ: CZ 00231142

bankovní spojení: [REDAKCE]

(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 ve vlastnictví obce, zapsané na listu vlastnictví č. 849 pro v k.ú. Libuš, parc. č. 294 v k.ú. Libuš, obec Praha.
2. Oprávněný realizoval na pozemku parc. č. 294 v k.ú. Libuš, obec Praha se souhlasem povinného stavbu vodovodní přípojky. Na předmětnou stavbu bylo vydáno kolaudační rozhodnutí Odborem výstavby Úřadu Městské části Praha 12, č.j. P12. 35727/2015 ze dne 14.10.2015.
3. Oprávněný prohlašuje, že je investorem stavby vodovodní přípojky na pozemku parc. č. 294 v k.ú. Libuš, obec Praha.

II.

1. Povinný za podmínek ujednaných v této smlouvě tímto zřizuje věcné břemeno vodovodní přípojky na nemovitosti parc. č. 294 v k.ú. Libuš uvedené shora v bodě 1. článku I. této smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch oprávněného, na dobu, neurčitou, spočívající v právu: zřízení, užívání stavby vodovodní 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. 1714-30/2017 vypracovaném Ing. Milanem Klimešem, [REDACTED] [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 50/2017 ze dne 7.7.2017 zpracovaný za tím účelem soudním znalcem Dipl. Ing. Milanem Babickým, Na Květnici 390, 251 68 Kamenice – Nová Hospoda dle zadání povinného na náklady oprávněného. Cena věcného břemene je bez DPH. DPH bude k ceně připočteno.
2. Smluvní strany se dohodly, že oprávněný zaplatí povinnému cenu věcného břemene ve výši 8 789 Kč plus 21% DPH 1 846 Kč, celkem 10 635 Kč, a cenu za vypracování znaleckého posudku ve výši 2 500 Kč plus 21% DPH 525 Kč, celkem 3 025 Kč. **Celkem: 13 660 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 nemovitosti 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. Dále 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 břemenu a na příslušném LV vyznačil v odd. C- LV k pozemku parc. č. 294 v k. ú. Libuš, obec Praha: „Věcné břemeno ve prospěch oprávněného spočívající v právu stavby zřízení, užívání stavby vodovodní přípojky a vstupu na pozemek za účelem údržby, oprav a odstranění havárií na těchto přípojkách.“ Ostatní části LV zůstávají beze změn.

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 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, zejm. zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a občanským zákoníkem.
2. Pokud se něco v této smlouvě ukáže neplatným, či to bude bránit vkladu práva odpovídajícího věcnému břemenu, 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. 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 povinného 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 do uplynutí pěti let po ukončení platnosti této smlouvy o zřízení věcného břemene.
4. Tato smlouva o zřízení věcného břemene se vyhotovuje v 3 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení, zbývající vyhotovení jsou určeny pro zápis práva odpovídajícího 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 tisni 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 Mgr. Václav Šilhavý, jednatel společnosti, telefonické spojení [REDACTED]

Za povinného může v těchto věcech jednat odbor správy 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. 1714-30/2017

Příloha č. 2 – znalecký posudek č. 50/2017

Příloha č. 3 – usnesení Rady MČ Praha-Libuš ze dne 17.7.2017 č. 147/2017

V Praze dne:

[REDACTED]

oprávněný



V Praze dne: 27.7.17

[REDACTED]

povinný

[REDACTED]

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

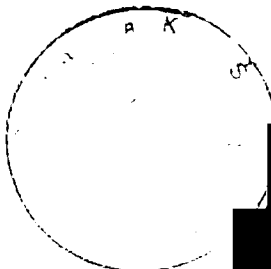
Dosavadní stav				Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence prvních vztahů				
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití					Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
294													294	849			

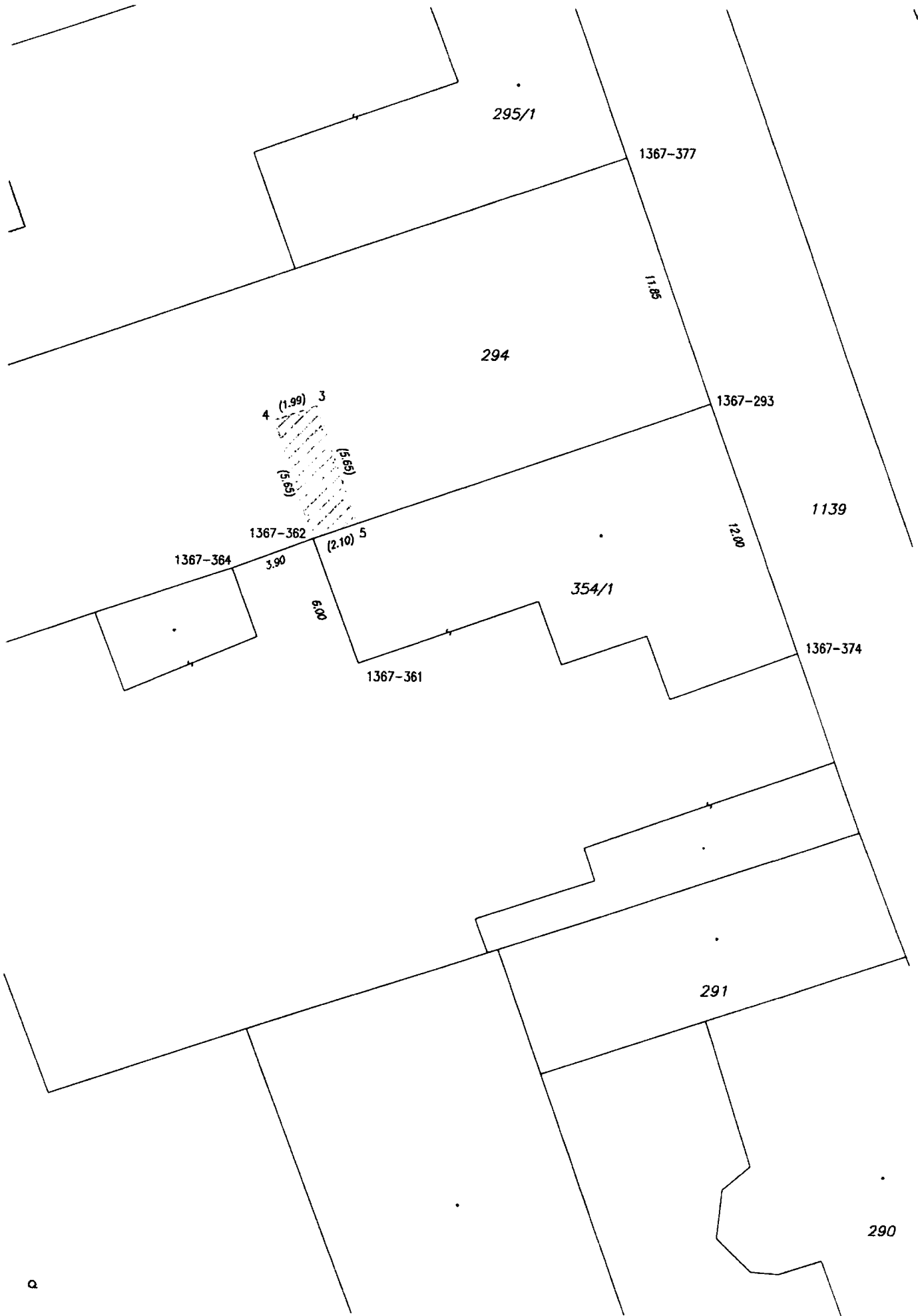
Oprávněný : dle listin

Druh věcného břemene : právo přístupu, údržby a opravy vodovodní přípojky

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	kód kv.	Y	X	Poznámka
1367-293	741285.22	1051739.95	3			
1367-361	741301.04	1051751.81	3			
1367-362	741303.13	1051746.19	3			
1367-364	741306.78	1051747.55	3			
1367-374	741281.24	1051751.25	3			
1367-377	741289.13	1051728.83	3			
3	741303.01	1051740.16	3			
4	741304.89	1051740.82	3			
5	741301.15	1051745.50	3			

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:	Státního ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Milan Klimeš	Jméno, příjmení: Ing. Milan Klimeš
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 29/1995	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 29/1995
	Dne: 12.6.2017 Datum: 18.7.2017	Dne: 16.6.2017 Datum: 18.7.2017
Náležitosti a přenesení odpovědi právním předpisům.	Tento státního odpovědný geometrický plán v elektronické podobě uložený v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhovitel: Ing. Klimeš Milan <div style="background-color: black; width: 100px; height: 20px; margin-top: 5px;"></div>	Katastrální úřad souhlasí s ochranným parol. KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha Petra Kopecká PGP-2738/2017-101 2017.06.16 08:34:10 CEST	
Číslo plánu: 1714-3Q/2017 Okres: Hlavní město Praha Obec: Praha Kat. území: Libuš Mapový list: Praha 6-5/34	Ověření státního geometrického plánu v listinné podobě. 	
Dosavadním vlastním posazím byly postaveny měřičské osádky se v terénu a průběhem rozložených nových hranic, které byly označeny příslušnými způsobem.		



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

Znalecký posudek č. 50/2014 – ocenění věcného břemene

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 50 / 2017

V Praze dne : 07.07.2017

Vypracoval: Dipl. Ing. Milan Babický
autorizovaný inženýr

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 50/2017

z oboru ekonomika

Předmět posudku:

Předmětem posudku je **zjištění hodnoty věcného břemene, přípojky vody, umístěné v pozemku parc.č. 294, o celkové výměře 670 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, k pozemku parc.č. 354/1, k.ú. Libuš, ulice U Pejřárny, obec Praha, okr. Hl.město Praha a vyčíslení doporučené výše úhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu dle geometrického plánu č. 1714-30/2017, zpracovaný Ing. Milanem Klimešem.**

Pozemek parc.č. 294 - ostatní plocha, ostatní komunikace, je zapsán na listu vlastnictví LV č. 849

Objednatel posudku:

MČ Praha - Libuš
ÚMČ – odbor správy majetku a investic
Libušská 35, 140 00 Praha 4 – Libuš

Objednávka č. ze dne

Účel posudku:

Účelem tohoto posudku je zjištění hodnoty věcného břemene vybudované stavby vodovodní přípojky v pozemku parc.č. 294 - ostatní plocha, ostatní komunikace, navazující na pozemek 354/1, ulice U Pejřárny, k.ú. Libuš, obec Praha, okres Hl. m. Praha, a vyčíslení doporučené výše úhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu vyznačeného dle geometrických plánů 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.

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

Znalecký posudek č. 50/2017 – ocenění věcného břemene

Termín vyhotovení:

07/2017

Posudek vypracoval:

Dipl. Ing. Milan Babický - autorizovaný inženýr
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 vodovodní přípojky v pozemku parc.č. 294 - ostatní plocha, manipulační plocha o ploše: 11,58 m2, dle GP č. 1714-30/2017
Stavba:	- přípojka vody v pozemku parc.č. 294, k.ú. Libuš dle GP v příloze
Dotčená nemovitost:	pozemek parc.č. 294 - celková výměra 670 m2 k.ú. Libuš celková výměra kvodovodní přípojky činí dle citovaného GP 11,58 m2
Dotčená část pozemku:	Území dotčené přímo vybudovanou stávající stavbou na pozemku parc.č. 294, k.ú. Libuš
Účel znaleckého posudku:	Zjištění hodnoty věcného břemene vybudované přípojky vody, ulice U Pejřárny, v pozemku parc.č. 294, 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 04.07.2017, na místě samém

- 2.1. Objednávka od vlastníka nemovitosti č. 266/2017, ze dne 04.07. 2017
- 2.2. Výpis z katastru nemovitostí (LV č. 849), vydaný Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha ze dne 03.07. 2017 – informace
- 2.3. Snímek katastrální mapy dotčeného území v M 1:1000
- 2.4. Geometrický plán zobrazující věcné břemeno vodovodní přípojky v pozemku parc.č. 294, k.ú. Libuš, zpracovaný Ing. Milanem Klimešem
- 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 07/2017 – cena pozemku
- 2.13. Ortofotomapa
- 2.13. Fotodokumentace současného stavu
- 2.14. Návrh Smlouvy o zřízení věcných břemen, uzavřená mezi B.A.F. art spol. s r.o. a MČ Praha - Libuš
- 2.15. Rozhodnutí o umístění stavby vydané MČ Praha 4-Modřany, odbor stavební, č.j. P12 35727/2015 OVY, ze dne 14.10. 2015
- 2.16. Cenová mapa pozemku p.č. 294, k.ú. Libuš

3. Dokumentace a skutečnost:

Zpracování dle objednávky MČ Praha 4 č. .266/2017, ze dne 04.07. 2017

1. Určit výši finanční náhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu stavby přípojky vody umístěné v pozemku parc.č. 294 - ostatní plocha, ostatní komunikace, vedené k pozemku parc.č. 354/1, v ulici U Pejřárny, 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 vodovodní přípojky, umístěné v pozemku parc.č. 4294 – ostatní plocha, ostatní komunikace, vedené k pozemku 354/1, k.ú. Libuš o celkové ploše přípojky: 11,58 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 03.07.2017 na místě, za účelem ohledání povrchů a provedení fotodokumentace. Je evidentní, že povrch živičný původních komunikací, byl odstraněn pro realizaci přípojky vody, 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 v ulici U Pejřárny, dle GP – pozemek parc.č. 294 - ostatní plocha, ostatní komunikace, kde je umístěna přípojka vody, pro pozemek parc.č. 354/1, 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 294, kde je umístěna přípojka vody vedena k pozemku parc.č. 354/1, k.ú. Libuš, hl.m. Praha.

Celková výměra dotčeného pozemku parc.č. 294 - je dle GP o ploše 11,58 m².

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

Pozemek parc. č. 294 je veden v katastru jako ostatní plocha, ostatní komunikace a je v současné době takto užíván v ulici U Pejřárny. 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. 294 – je dle KN 670 m², z toho výměra plochy dotčená stavbou činí dle geometrického plánu cca 11,58 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. 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 (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 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 m² pozemku p.č. 294 - ve výši: 4200,- Kč/m² – dle cenové mapy

Území činí dle cenové mapy – vydané 2017, činí: 4200,- Kč/m² – nejedná se ale o stavební pozemek, nelze oceňovat dle cenové mapy stavebních pozemků.

Jedná se o pozemky – parc.č. 294, který přiléhá k pozemku parc.č. 354/1 - zastavěná plocha a nádvoří, ulice U Pejřárny, 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 07/2017 **1 100,- Kč/m²**

Zjištěný roční užitek (3% z obvyklé ceny)

Pozemek parc.č. 294

$$U = 11,58 \text{ m}^2 \times 1 100,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,03 \times 12 = \underline{4 586,- \text{ Kč/rok}}$$

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

Dle části 3) - výpočet způsobem věcné renty

Cena: 4 586,- Kč x 5 x 0,10 = 2 293,- 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):

$$11,58 \text{ m}^2 \times 1 100,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,03 \times 12 = \underline{4 586,- \text{ Kč/rok}}$$

Je uvažováno v reálu 4 586,- Kč (koeficient: 0,50)

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)

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

$$VBU = 4\ 586,- \text{ Kč} \times 0,4 / 12 * 100 = 15\ 286,- \text{ Kč}$$

Cena dle části 3) činí: 15 286,- 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:

$$a) \text{ přípojka vody: } (2\ 293,- \text{ Kč} + 15\ 286,- \text{ Kč}) / 2 = 8\ 789,- \text{ Kč}$$

Celkem a) + b) - zaokrouhleno: 8 789,- Kč

Slovy: OsmtisícšedesátosmdesátdevětKč

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. 294 – ostatní plocha, ostatní komunikace (dle GP) a spočívajícímu v povinnosti vlastníka pozemku strpět stávající stavbu na pozemku parc.č. 294, k.ú. Libuš, ulice U Pejřárny, hl.m.Praha.**

Add 2) 2 293,- Kč

Add 3) 15 286,- 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 : 8 789,- Kč

Obvyklá hodnota věcného břemene přípojky vody uvažovaná k termínu 07/2017, jako náhrada pro existenci věcného břemene na těchto pozemcích vyznačených dle GP, dle předložených podkladů, činí:

8 789,- Kč

Slovy: OsmtisícsetosmdesátdevětKč

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. **50/2017** - 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. 50/2017

- 0) Objednávka od zástupce vlastníků (v archivu znalce)
- 1) Výpis z katastru + mapa oblasti (LV č. 845)
- 2) Snímek z katastru
- 3) Ortofotosnímek
- 4) Geometrický plán zaměření věcného břemene přípojky vody
- 5) Cenová mapa pro stavebních pozemků
- 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)

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



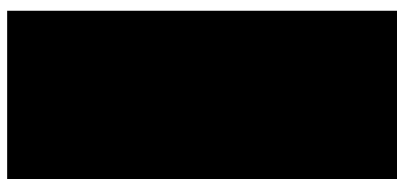
Znalecký posudek č. 50/2017 – ocenění věcného břemene

Městská část Praha-Libuš

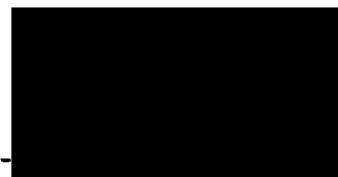
USNESENÍ RADY 147/2017

Jednání R ze dne	Hlasování o usnesení			Přítomno	5
	pro	proti	zdržel se		
17. 7. 2017	5	0	0	Usnesení	

Podpisy



zástupce starosty
Ing. Pavel Macháček



starosta
Mgr. Jiří Koubek

Založeno na Ú dne	18. 7. 2017	Založila		Podpis	
-------------------	-------------	----------	--	--------	--

Rada městské části Praha-Libuš:

- schvaluje** uzavření Smlouvy o zřízení věcného břemene č. 2017074107 na stavbu vodovodní přípojky na pozemku parc. č. 294, v k.ú. Libuš, obec hl. m. Praha, svěřeného do správy Městské část Praha-Libuš se společností B.A.F. art spol. s r.o., se sídlem Zbudovská 1001/14, 142 00 Praha 4 - Libuš, IČO: 27616819, která je vedená u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 119193 pro objekt v ulici U Pejřárny č.p. 80,
- pověřuje** starostu pana Mgr. Jiřího Koubka podpisem smlouvy, která je nedílnou součástí tohoto usnesení.

