

SMLOUVA

o zřízení věcného břemene – služebnosti inženýrské sítě

kterou uzavřely níže uvedené smluvní strany:

1.1.

Vendulka Pilná

Jiří Pilný

(dále též jako „oprávněný“)

a

1.2.

Městská část Praha-Libuš

se sídlem Libušská 35/200, Libuš, 142 00 Praha 4

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

SMLOUVU O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE – SLUŽEBNOSTI INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

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. 849 pro k. ú. Libuš, obec Praha, **pozemku parc. č. 1136** (dále též „**služebná nemovitost**“).
- 2) Oprávněný je vlastníkem **pozemku parc. č. 198** v k. ú. Libuš, jehož součástí je stavba, budova č. p. 1055, v části obce Libuš, zapsaného na listu vlastnictví č. 1347 pro k. ú. Libuš, obec Praha (dále též „**panující nemovitost**“).
- 3) Oprávněný realizoval na pozemku parc. č. 1136 v k. ú. Libuš, obec Praha se souhlasem povinného stavbu splaškové kanalizační přípojky. Na předmětnou stavbu byl vydán územní souhlas Odborem výstavby Úřadu Městské části Praha 12, č. j. P12 22520/2015/OVY ze dne 22. 6. 2015.
- 4) Oprávněný prohlašuje, že je investorem stavby splaškové kanalizační přípojky na pozemku parc. č. 1136 v k. ú. Libuš, obec Praha.

II.

- 1) Povinný za podmínek ujednaných v této smlouvě tímto zřizuje věcné břemeno – služebnost inženýrské sítě, stavby splaškové kanalizační přípojky na služebné nemovitosti parc. č. 1136 v k. ú. Libuš, obec Praha, ve prospěch panující nemovitosti, pozemku parc. č. 198 v k. ú. Libuš, 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 splaškové kanalizační přípojky a vstupu na pozemek za účelem údržby, oprav a odstranění havárií na této přípojce. Průběh věcného břemene je zachycen v geometrickém plánu č. 1676-113/2017, vypracovaný panem Ing. Janem Bendíkem, Starochodovská 483, 149 00 Praha 4, 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 59/2017 ze dne 21. 8. 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 věcných břemen je bez DPH. DPH bude k ceně připočteno.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že oprávněný zaplatí povinnému cenu věcného břemene ve výši 9 653 Kč plus 21% DPH 2 027,13 Kč, celkem 11 680,13 Kč, a cenu za vypracování znaleckého posudku ve výši 2 800 Kč plus 21% DPH 588 Kč, celkem 3 388 Kč. **Celkem: 15 068,13 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. 1676-113/2017

Příloha č. 2 – znalecký posudek č. 59/2017

Příloha č. 3 – usnesení Rady MČ Praha-Libuš č. 184/2018 ze dne 9. 7. 2018

V Praze dne: 6. 12. 2018

V Praze dne:

Oprávněný :

[Redacted signature]

Vendulka Rýná

[Redacted signature]

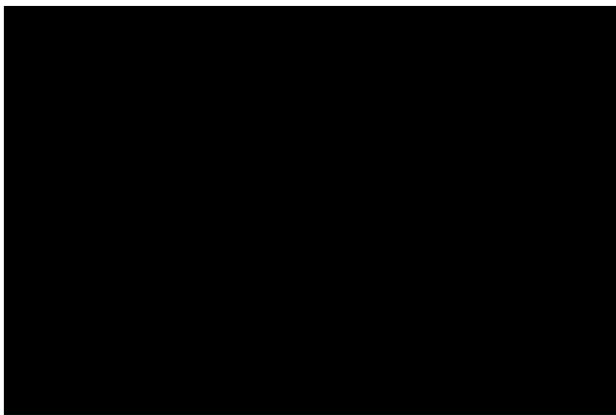
Jiří Pilný

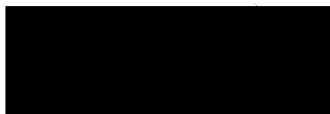


Povinný:

[Redacted signature]

Městská část Praha - Libuš
Mgr. Jiří Koubek, starosta



GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing. Jan Bendík		Jméno, příjmení: ING JAN BENDÍK	
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1792/98		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1792/98	
	Dne: 28.07.2017 číslo: 113/2017		Dne: 28.8.2017 číslo: 113/2017	
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		
Vyhotovitel: Ing. Jan Bendík Starochodovská 483 149 00 Praha 4 tel. 603 810 810	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 1676-113/2017	KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha Ing. Ludmila Hozová PGP-3499/2017 2017.08.02 09:33:00 CEST			
Okres:				
Obec: Praha				
Kat. území: Libuš				
Mapový list: Praha 6-6/12	Dosaďním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem			

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

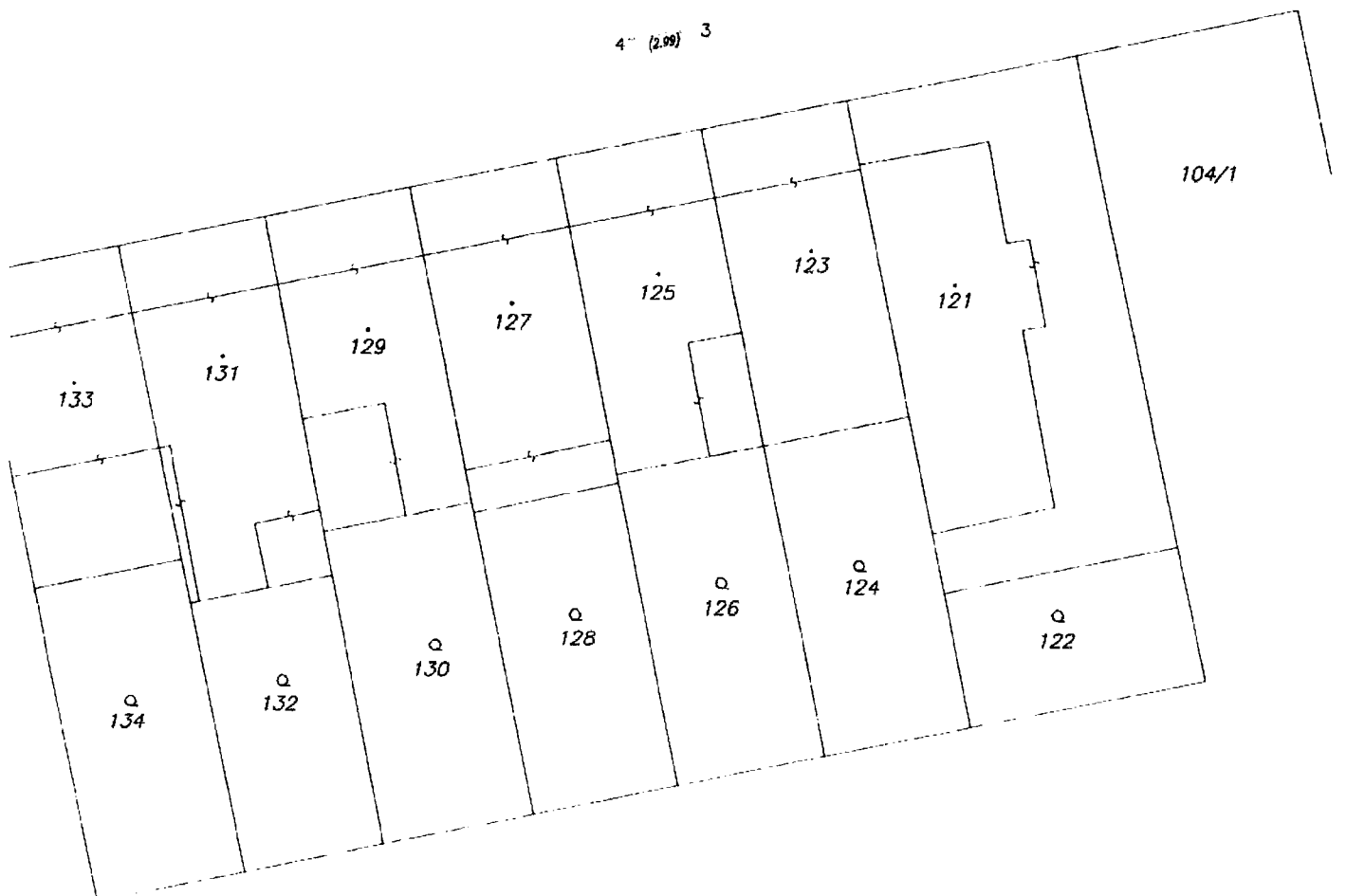
Dosavadní stav			Nový stav																	
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů								
	ha	m ²			Způsob využití	ha						m ²	Způsob využití	Způsob využití	Díl přichází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označ. dílu
															katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci		ha	m ²	
1136												1136		849						

Oprávněný: dle smlouvy o věcném břemenu

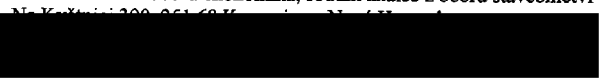
Druh věcného břemene: právo zřízení, užívání, údržby, oprav a odstranění havárií přípojky splaškové kanalizace

Seznam souřadnic pro zápis do KN (S-JTSK)

č.b.	Y	X	kód.kv.
1	741403.45	1052209.64	3
2	741400.51	1052209.04	3
3	741399.23	1052216.44	3
4	741402.18	1052216.95	3



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



Znalecký posudek č. 59/2014 – ocenění věcného břemene

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 59 / 2017

V Praze dne : 21.08. 2017

Vypracoval: Dipl. Ing. Milan Babický
autorizovaný inženýr

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 59/2017

z oboru ekonomika

Předmět posudku:

Předmětem posudku je zjištění obvyklé hodnoty věcného břemene, pro provedení přípojky splaškové kanalizace, umístěné v pozemku parc.č. 1136 o celkové výměře 4580 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, k pozemku parc.č. 198, k.ú. Libuš, ulice K Novému sídlišti, obec Praha, okr. Hl.město Praha a vyčíslení doporučené výše úhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu dle geometrického plánu č. 1676--113/2017, zpracovaný Ing. Janem Bendíkem.

Pozemek parc.č. 1136 - 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. 310/2017, ze dne : 14.08. 2017

Účel posudku:

Účelem tohoto posudku je zjištění hodnoty věcného břemene vybudované stavby přípojky splaškové kanalizace v pozemku parc.č. 1136 - ostatní plocha, ostatní komunikace, navazující na pozemek p.č. 198, ulice K Novému sídlišti, 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. 59/2017 – ocenění věcného břemene

Termín vyhotovení:

08/2017

Posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje:

14

stran textu a předává se
vyhotoveních

ve:

2

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 přípojky splaškové kanalizace v pozemku parc.č. 1136 - ostatní plocha, manipulační plocha o ploše: 22,50 m ² , dle GP č. 1676-113/2017
Stavba:	- přípojka splaškové kanalizace v pozemku parc.č. 1136, k.ú. Libuš dle GP v příloze
Dotčená nemovitost:	pozemek parc.č. 1136, ostatní plocha, ostatní komunikace, celková výměra 4580 m² k.ú. Libuš celková výměra přípojky splaškové kanalizace činí dle citovaného GP 22,50 m ² , ulice K Novému sídlišti
Dotčená část pozemku:	Území dotčené přímo vybudovanou stávající stavbou na pozemku parc.č. 1136, k.ú. Libuš
Účel znaleckého posudku:	Zjištění hodnoty věcného břemene vybudované přípojky splaškové kanalizace k parc.č. 198, ulice K Novému sídlišti v pozemku parc.č. 1136, 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 16.08.2017, na místě samém

- 2.1. Objednávka od vlastníka nemovitosti č.310/2017, ze dne .14.08.2017
- 2.2. Výpis z katastru nemovitostí (LV č. 849), vydaný Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha ze dne 10.08. 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. 1136, k.ú. Libuš, zpracovaný Ing. Janem Bendíkem
- 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 08/2017 – cena pozemku
- 2.13. Ortofotomapa
- 2.13. Fotodokumentace současného stavu
- 2.14. Smlouva o zřízení věcného břemene uzavřená mezi MČ Praha – Libuš a p. Vendulkou Pilnou a Jiřím Pilným
- 2.15. Společný souhlas, č.j. P12
- 2.16. Cenová mapa pozemku parc.č. 1136, k.ú. Libuš

3. Dokumentace a skutečnost:

Zpracování dle objednávky MČ Praha 4, č. 310/2017, ze dne 14.08.2017

1. Určit výši finanční náhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu stavby přípojky splaškové kanalizace, umístěné v pozemku parc.č. 1136 - ostatní plocha, ostatní komunikace, vedené k pozemku parc.č. 198, ulice K Novému sídlišti, 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 přípojky splaškové kanalizace, umístěné v pozemku parc.č. 1136 – ostatní plocha, ostatní komunikace, vedené k pozemku 198, k.ú. Libuš, o celkové ploše přípojky: 22,50 m2, dle GP

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 16.08.2017 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 K Novému sídlišti dle GP – pozemek parc.č. 1136- ostatní plocha, ostatní komunikace, kde je umístěna přípojka splaškové kanalizace pro pozemek parc.č. 198, 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 1136, kde je umístěna přípojka splaškové kanalizace vedena k pozemku parc.č. 198, k.ú. Libuš, hl.m. Praha.

Celková výměra dotčeného pozemku parc.č. 1136- je dle GP o ploše 22,50 m².

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

Pozemek parc. č. 1136, je veden v katastru jako ostatní plocha, ostatní komunikace a je v současné době takto užíván v ulici K Novému sídlišti. 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. 1136 – je dle KN 4580 m², z toho výměra plochy dotčená stavbou činí dle geometrického plánu cca 22,50 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 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 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 stavebního pozemku p.č. 1136 - ve výši: 5970,- Kč/m² – dle cenové mapy k r. 2017

Území činí dle cenové mapy – vydané 2017, činí: 5970,- Kč/m² – nejedná se ale o stavební pozemek, nelze oceňovat dle cenové mapy stavebních pozemků.

Jedná se o pozemky – parc.č. 1136, který přiléhá k pozemku parc.č. 198 - zastavěná plocha a nádvoří, ulice K Novému sídlišti, 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 - komunikace: **1 100,- Kč/m²**

Srovnávací hodnoty obvyklých cen 08/2017 **1 100,- Kč/m²**

Zjištěný roční užitek (3% z obvyklé ceny)

Pozemek parc.č. 1136

$$U = 22,50 \text{ m}^2 \times 1 100,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,03 \times 12 = \underline{8 910,- \text{ Kč/rok}}$$

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

Dle části 3) - výpočet způsobem věčné renty / koef. 10%, je ve veřejném užívání

Cena: 8 910,- Kč x 5 x 0,10 = 4 455,- Kč

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):

$$22,50 \text{ m}^2 \times 1 100,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,03 \times 12 = \underline{8 910,- \text{ Kč/rok}}$$

Je uvažováno v reálu 4 455,- Kč (koeficient: 0,50), veřejné užívání

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)

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

$$VBU = 4\,455,- \text{ Kč} \times 0,4 / 12 * 100 = 14\,850,- \text{ Kč}$$

3. Cena dle části 3) činí: 14 850,- 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 věčné 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) přípojka vody: $(4\,455,- \text{ Kč} + 14\,850,- \text{ Kč}) / 2 = 9\,653,- \text{ Kč}$

Celkem a) + b) - zaokrouhleno: 9 653,- Kč

Slovy: Devěttisícšestsetpadesát 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. 1136 – ostatní plocha, ostatní komunikace (dle GP) a spočívajícímu v povinnosti vlastníka pozemku strpět stávající stavbu na pozemku parc.č. 1136 k.ú. Libuš, ulice K Novému sídlišti, hl.m. Praha .**

Add 2) 4 455,- Kč

Add 3) 14 850,- 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 : 9 653,- 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:

9 653,- Kč

Slovy: DevěttisícšestsetpadesáttříKč

Zpracoval:

Dipl. Ing. Milan Babický - autorizovaný inženýr

.....

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. **59/2017** - 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. 59/2017

- 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 splaškové kanalizace
- 5) Cenová mapa pro stavebních pozemků
- 6) Smlouva o zřízení věcného břemene
- 7) Společný souhlas ze dne 22.06.2015
- 8) Územní plán pro tuto oblast (v archivu znalce)
- 9) Situace věcného břemene (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. 59/2017 – ocenění věcného břemene

Městská část Praha-Libuš

USNESENÍ RADY 184/2018

Jednání R ze dne	Hlasování o usnesení			Přítomno	4
	pro	proti	zdržel se		
9. 7. 2018	4	0	0	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. **ruší** své usnesení č. 179/2017 ze dne 4. 9. 2017 v celém rozsahu,
2. **schvaluje** uzavření Smlouvy o zřízení věcného břemene na uložení splaškové kanalizační přípojky do pozemku parc. č. 1136 v k.ú. Libuš, obec hl. m. Praha, svěřeného do správy MČ Praha – Libuš s paní Vendulkou Pilnou, bytem a s panem Jiřím Pilným, bytem pro rodinný dům v ulici Jirčanská,
3. **pověřuje** starostu pana Mgr. Jiřího Koubka podpisem smlouvy, která je nedílnou součástí tohoto usnesení.

