

ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení obvyklé ceny věcného břemene, které vzniklo umístěním venkovního schodiště u budovy č.p. 2105 na pozemcích parc.č. 2244/143 a parc.č. 2244/299, v kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.



Posudek vyžádal: pan **Jiří Moucha**, Sluneční 386, Louňovice, PSČ 251 62.

Účel posudku: posudek je vypracován za účelem stanovení obvyklé ceny věcného břemene, které vzniklo umístěním venkovního schodiště u budovy č.p. 2105 na pozemcích parc.č. 2244/143 a 2244/299 v kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, podle platného cenového předpisu, to je podle zákona o oceňování č. 151/1997 Sb. v platném znění.

Vypracoval: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc., znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku a stavebnictví, a Městského soudu v Praze 2 ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví.

Posudek obsahuje 9 stran textu, 3 strany příloh a předává se v trojím vyhotovení.

Praha, dne 20.8.2019.

ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení obvyklé ceny věcného břemene, které vzniklo umístěním venkovního schodiště u budovy č.p. 2105 na pozemcích parc.č. 2244/143 a parc.č. 2244/299, v kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha.

Obsah posudku:

1. Cíl posudku
2. Použité podklady
3. Nález
4. Obvyklá cena věcného břemene
5. Odhad obvyklé ceny věcného břemene
6. Závěrečný výrok znalce
7. Znalecká doložka
8. Přílohy

1. CÍL POSUDKU

Objednatelem jsem byl vyzván, abych stanovil obvyklou cenu věcného břemene, které vzniklo umístěním venkovního schodiště u budovy č.p. 2105 na pozemcích parc.č. 2244/143 a 2244/299 v kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, podle platného cenového předpisu, to je podle zákona o oceňování č. 151/1997 Sb. v platném znění. Pozemky parc.č. 2244/143 a 2244/299 v kat. území Strašnice jsou ve vlastnictví „povinného“, Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, Praha 1. „Oprávněným“ je vlastník pozemku parc.č. 2244/138 v kat. území Strašnice, SJM Moucha Jiří a Mouchová Iveta.

Cílem znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu věcného břemene podle platného cenového předpisu. Obvyklá cena věcného břemene je určena k datu podání posudku. Pozemky povinného jsou zastavěny venkovním schodištěm u budovy č.p. 2105.

2. POUŽITÉ PODKLADY

- a) Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 2476 a 13677 pro kat. území Strašnice,
- b) informace o parcelách,
- c) situační plán,
- d) oddělovací geometrický plán pro vymezení věcného břemene k části pozemků parc.č. 2244/143 a 2244/299, číslo plánu 4434-101/2019, který vypracovala paní Ing. Zdeňka Příbylová,
- e) část územního plánu Strašnice,
- f) část cenové mapy pozemků Strašnice,

- g) zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování v platném znění,
- h) Drozen, F., Ryska, J., Vacek, A.: Oceňování majetku, VŠE, Praha, 1997,
- i) BRADÁČ, A. K problematice zjištění výše obvyklého a ekonomického nájemného z nemovitosti. Příspěvek semináře – Bratislava, 7.11.2010,
- j) fotografická dokumentace,
- k) prohlídka pozemku konaná dne 4.8.2019.

3. NÁLEZ

3.1. SITUACE

Předmětem ocenění je vypracovat posudek o obvyklé ceně věcného břemene, které vzniklo umístěním venkovního schodiště u budovy č.p. 2105 na pozemcích parc.č. 2244/143 a 2244/299 v kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, podle zákona o oceňování č. 151/1997 Sb. v platném znění.

Vlastník nemovitosti parc.č. 2244/138: podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 13677, pro kat. území Strašnice, Městská část Praha 10:

Vlastníci nemovitostí	Podíl
SJM Moucha Jiří a Mouchová Iveta,	1/1
Moucha Jiří, Sluneční 386, 25162 Louňovice	
Mouchová Iveta, Michelangelova 1998/10, Strašnice, 10000 Praha 10	

Vlastník nemovitostí parc.č. 2244/143 a parc.č. 2244/299: podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2476, pro kat. území Strašnice, Městská část Praha 10:

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, Praha 1	1/1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	1/1

Pozemky ve vlastnictví „povinného“ mají nepravidelný geometrický tvar, viz přílohy tohoto znaleckého posudku a jsou rovné. Na pozemcích neváznou žádná věcná břemena ani jiná věcná práva třetích osob. Geometrický plán pozemků, včetně oddělovacího geometrického plánu pro věcné břemeno jsou v příloze znaleckého posudku. V současně platném územním plánu jsou pozemky určeny pro všeobecně smíšené území - SV.

3.2. POPIS

Účelem posudku je stanovit obvyklou cenu věcného břemene, které vzniklo umístěním venkovního schodiště u budovy č.p. 2105 na pozemcích parc.č. 2244/143 a 2244/299 v kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha. Pozemky parc.č. 2244/143 a 2244/299 v kat. území Strašnice jsou ve vlastnictví „povinného“, HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, Praha 1. „Oprávněným“ je vlastník pozemku parc.č. 2244/138 v kat. území Strašnice, SJM Moucha Jiří a Mouchová Iveta.

Stanovení obvyklé ceny věcného břemene, které vzniklo umístěním venkovního schodiště u budovy č.p. 2105 na pozemcích parc.č. 2244/143 a 2244/299 v kat. území Strašnice.

Velikost části pozemků parc.č. 2244/143 a 2244/299, které jsou dotčeny věcným břemenem jsou definovány oddělovacím geometrickým plánem, číslo plánu 4434-101/2019, který vypracovala paní Ing. Zdeňka Příbylová.

Poř.č.	Parcela	Rozměry	Výměra
1.	2244/143	$4,80 \times (3,18 + 3,30) / 2 - 0,18 \times 0,82$	15,40
2.	2244/299	$4,80 \times (5,79 + 5,71) / 2$	27,60
Celkem			43,00

4. OBVYKLÁ CENA VĚCNÉHO BŘEMENE

Pojmem „obvyklá cena“ označuje hypotetickou výši ceny, kterou by bylo možné za konkrétní věc jako předmět prodeje či pronájmu v daném místě a čase dosáhnout. Tento pojem prodělal v českém teritoriu dlouhý vývoj od ceny tržové, přes cenu obecnou až po současný název ceny obvyklé. Tato cena je v současné době definována zákonem č. 151/1997 Sb., zákonem o oceňování, takto: „obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby, (nájmu), v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Oceňování práv odpovídajících věcným břemenům upravuje **zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů v § 16b hlavy druhé díl čtvrtý** takto:

- (1) Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užítku se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny.
- (2) Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku služebnosti byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.
- (3) Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.
- (4) Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku.
- (5) Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000,- Kč.
- (6) Reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu. Jsou-li ve smlouvě uvedené pouze podmínky výkupu reálného břemena nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění.
- (7) Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobné služebnosti nebo reálnému břemenu se oceňuje podle odstavců 1 až 6.

Při ocenění věcných břemen **výnosovým způsobem se vychází z násobku zjištěného ročního užítku (bod 3) bez diskontování budoucích ročních čistých výnosů.** Jedná se o

určitou modifikaci výnosového způsobu. Roční užitek je zjišťován v úrovni obvyklé ceny. **Obvyklá cena** je v zákoně č. 151/1997 Sb. („zákon o oceňování majetku“) definována v § 2 jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby“.

Rozhodující pro správnou volbu způsobu ocenění věcného břemene je **možnost určení ročního užitku a jeho výše**. Obecně platí, že ve většině případů lze roční užitek z výkonu vlastnického práva k pozemku, ztotožnit s výší ročního nájemného za jejich užívání. **Nájemné je cena pronájmu**. Podle charakteru věcného břemene se ke zjištění ročního užitku použije:

- regulované nebo obvyklé sjednané nájemné pro pozemky,
- jiný způsob zjištění ročního užitku, pokud nelze uplatnit nájemné.

Pro případ, kdy neexistuje nájemní smlouva, ve které je nájemné sjednáno, lze využít tzv. simulovaného nájemného. Simulované nájemné lze určit jako dané procento z ceny pozemku.

- a) v úrovni obvyklé ceny,
- b) uvedené v cenové mapě obce,
- c) zjištěné podle cenového předpisu (zákon č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky).

Procentní podíl z obvyklé ceny pozemku by měl odpovídat uplatňovanému úročení vkladů v peněžních ústavech. Zpravidla se pohybuje v širokém rozpětí od 1% až do 10 %. Pro stavební pozemky se obvykle používá výše 5 %. **Rozsah věcného břemene** je dán výměrou dotčeného pozemku, na které se věcné břemeno vztahuje.

5. ODHAD OBVYKLÉ CENY VĚCNÉHO BŘEMENE

Odhad obvyklé ceny věcného břemene je proveden podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů § 16b hlavy druhé díl čtvrtý, odstavce 1. Pro simulovaný nájem z oceňovaného pozemku, který je využíván pro venkovní schodiště, je zvolena **procentní sazba 5 %**. Za cenu pozemku je zvolena obvyklá cena, která je pro tento konkrétní případ ztotožněna s cenou pozemku uvedenou v současně platné cenové mapě pozemků hlavního města Prahy. Tato cena má pro oba dotčené pozemky, parc.č. 2244/143 a 2244/299 v kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, výši **4 710,00 Kč/m²**.

$$\text{Simulovaný roční nájem za } 1,00 \text{ m}^2 \text{ pozemku: } 1,00 \text{ m}^2 \times 4 710,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,05 = \\ = 235,50 \text{ Kč/ m}^2/\text{rok}$$

Simulovaný roční nájem za pozemky:

Poř.č.	Parcela	Výměra v m ²	Nájem za 1 m ²	Roční nájem v Kč/1 m ²
1.	2244/143	15,40	235,50	3 626,70
2.	2244/299	27,60	235,50	6 499,80
Celkem		43,00		10 126,50

Ocenění věcného břemene: nájemné v Kč/rok × 5 let.

Poř.č.	Parcela	Výměra v m ²	Roční nájem v Kč	Věcné břemeno v Kč
1.	2244/143	15,40	3 626,70	18 133,50
2.	2244/299	27,60	6 499,80	32 499,00
Celkem		43,00	10 126,50	50 632,50

Zaokrouhleno: 50 630,00 Kč

6. ZÁVĚREČNÝ VÝROK

6.1 Souhrn a závěr

Cílem znaleckého posudku bylo stanovit obvyklou cenu věcného břemene, které vzniklo umístěním venkovního schodiště u budovy č.p. 2105 na pozemcích parc.č. 2244/143 a 2244/299 v kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, podle platného cenového předpisu, to je podle zákona o oceňování č. 151/1997 Sb. v platném znění. Pozemky parc.č. 2244/143 a 2244/299 v kat. území Strašnice jsou ve vlastnictví „povinného“, HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, Praha 1. „Oprávněným“ je vlastník pozemku parc.č. 2244/138 v kat. území Strašnice, SJM Moucha Jiří a Mouchová Iveta.

Na základě provedené detailní analýzy činí obvyklá cena věcného břemene, které vzniklo umístěním venkovního schodiště u budovy č.p. 2105 na pozemcích parc.č. 2244/143 a 2244/299 v kat. území Strašnice, Městská část Praha 10, hlavní město Praha, částku:

50 630,00 Kč.

**Slovy: padesát tisíc šest set třicet korun
českých.**

Posudek vypracován dne 20.8.2019.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku, odvětví ceny odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2456/27/2019 znaleckého deníku. znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Znalec dle § 127a odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost známit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 11 odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících), nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si na vědomí následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty

Stanovení obvyklé ceny věcného břemene, které vzniklo umístěním venkovního schodiště u budovy č.p. 2105 na pozemcích parc.č. 2244/143 a 2244/299 v kat. území Strašnice.

trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Otisk znalecké pečeti:



Ing. Jaromír Ryska, CSc.
Praha 6, Půlkruhová 34

8. PŘÍLOHY

- 8.1. Informace o parcelách.
- 8.2. Geometrický plán.
- 8.3. Ortofotomapa.
- 8.4. Část územního plánu.
- 8.5. Část cenové mapy pozemků.
- 8.6. Oddělovací geometrický plán číslo plánu 4434-101/2019, který vypracovala paní Ing. Zdeňka Příbylová pro vymezení věcného břemene.

Informace o parcelách:

Parcelní číslo:	2244/138
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	13677
Výměra [m ²]:	652
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Parcelní číslo:	2244/143
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	2476
Výměra [m ²]:	1358
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha
Parcelní číslo:	2244/299
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	2476
Výměra [m ²]:	256

ho
vy
mí
su,

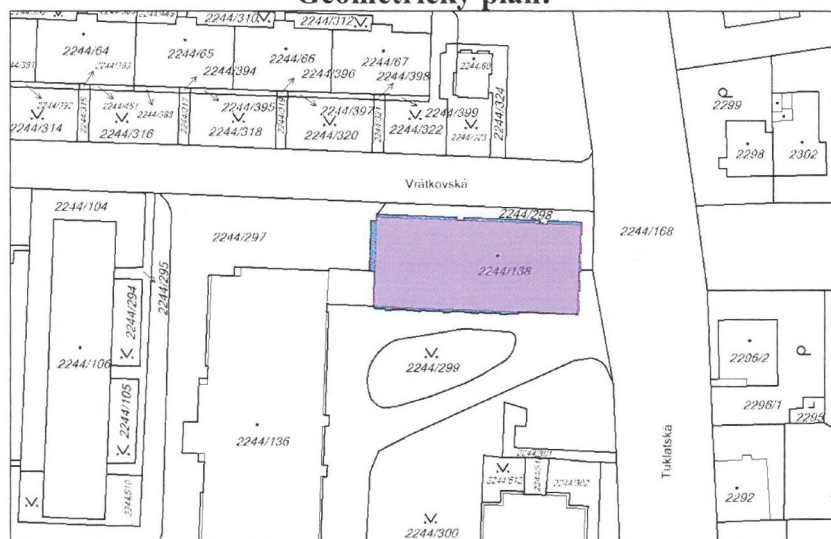
ím
pro
že
cor

19.

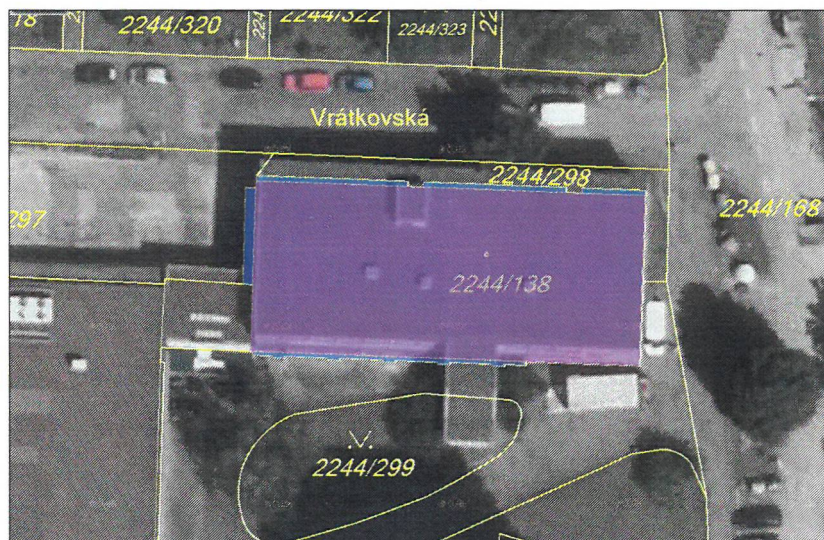
Stanovení obvyklé ceny věcného břemene, které vzniklo umístěním venkovního schodiště u budovy č.p. 2105 na pozemcích parc.č. 2244/143 a 2244/299 v kat. území Strašnice.

Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha

Geometrický plán:



Ortofotomapa:

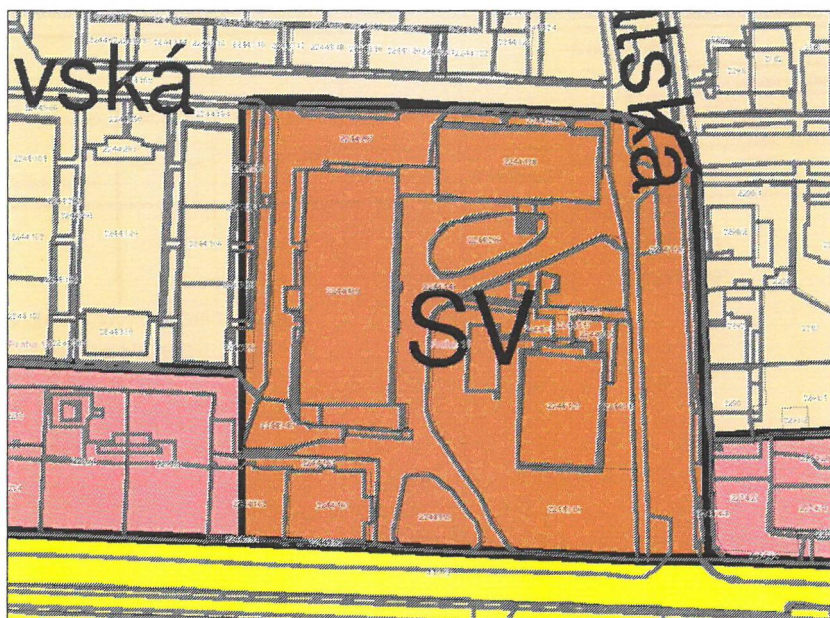


Územní plán:

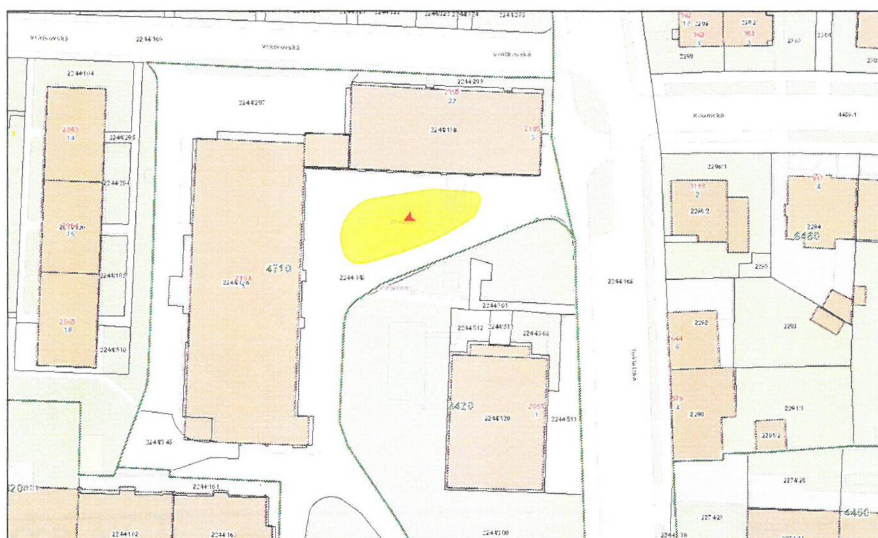
o
y
ú
l,
n
o
e
r

).

Stanovení obvyklé ceny věcného břemene, které vzniklo umístěním venkovního schodiště u budovy č.p. 2105 na pozemcích parc.č. 2244/143 a 2244/299 v kat. území Strašnice.



SV – všeobecně smíšené území.
Cenová mapa pozemků pro rok 2019:



Cena: 4 710,00 Kč/m².

10
y
ní
u,

m
ro
ze
or

9.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav												
Označení pozemku č. číslem	Vyměra parcely		Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				Označení dílu		
	ha	m ²		Způsob využití	ha				m ²	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví		Vyměra dílu	
										katastru nemovitosti	dřívější poz. evidenci			ha	m ²
44/143									2244/143		2476				
44/299									2244/299		2476				

Úh věcného břemene : podle smlouvy o věcném břemeni

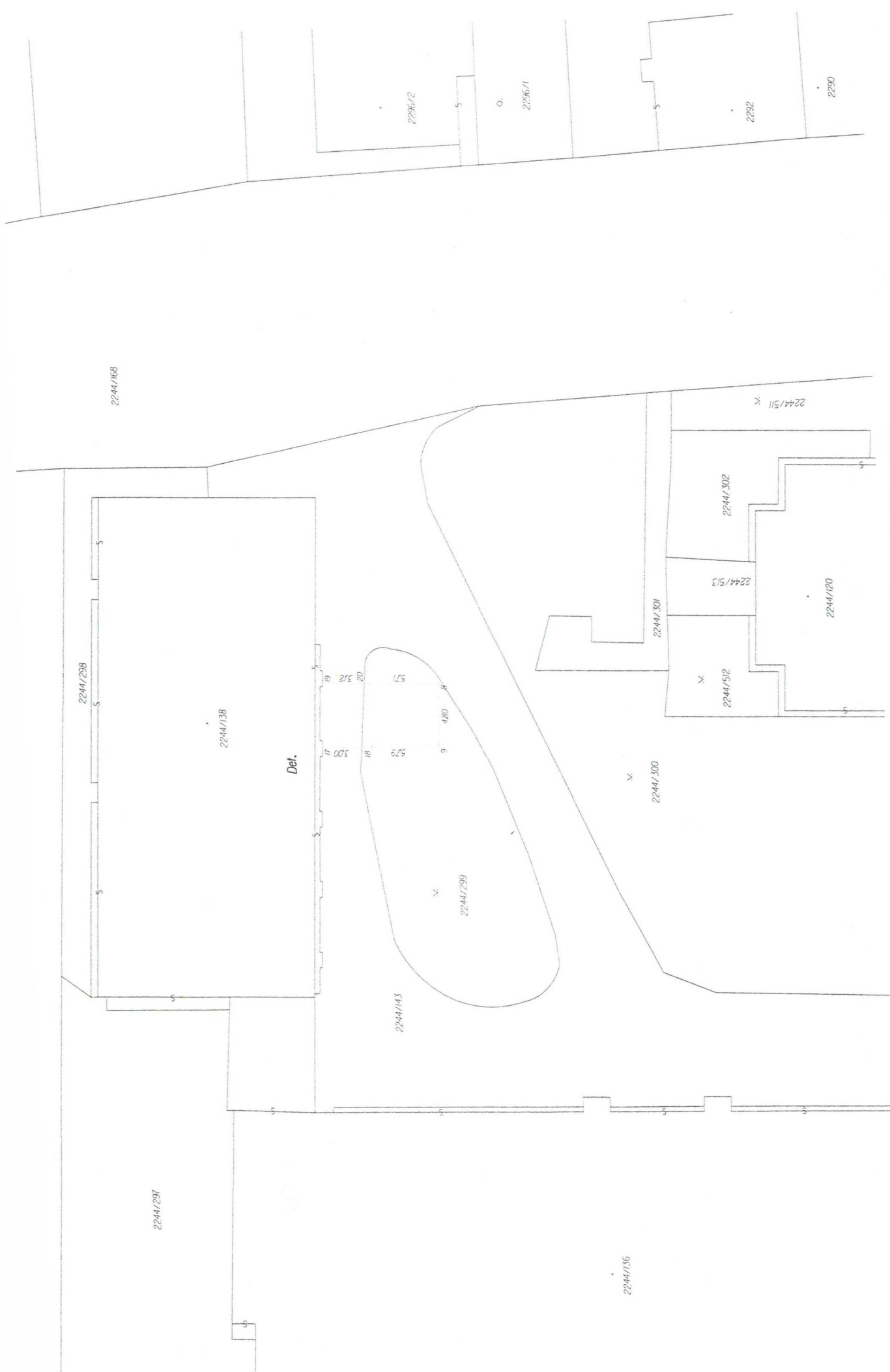
Právní vztah : podle smlouvy o věcném břemeni

GEOMETRICKÝ PLÁN	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr.
<p>Pro</p> <p>omezení rozsahu věcného břemene k části pozemku</p>	<p>Jméno, příjmení: Ing. Zdeňka Příbylová</p> <p>Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1346/95</p> <p>Dne: _____ Číslo: _____</p> <p>Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.</p>	<p>Jméno, příjmení: _____</p> <p>Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: _____</p> <p>Dne: _____ Číslo: _____</p> <p>Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.</p>
<p>Podpisovatel: GEOline spol. s r.o. V Planinách 163/3 10900 Praha 10</p> <p>Číslo plánu: 4434-101/2019</p> <p>Město: Praha</p> <p>Okres: Strašnice</p> <p>Parcelový list: Praha 4-2/13</p> <p>Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.</p>	<p>Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.</p>	<p>Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.</p>

2019.

K
y

O
y
lí



2019.

K
é
vy
č.



čného
udovy
území
dpisu,
í.

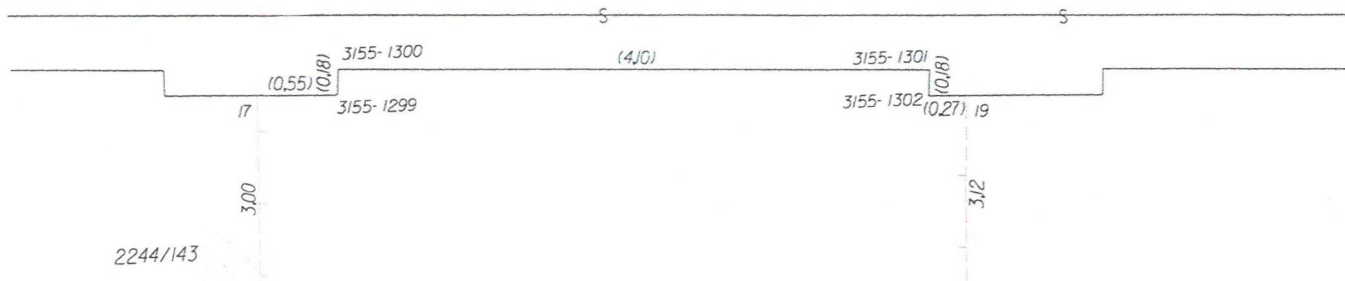
lnutím
K pro
Praze
obor

ení.

2019.

Def.:

2244/138



2244/143

cného
udovy
území
dpisu,
í.

lnutím
K pro
Praze
obor

ení.

3.2019.

