

Znalecký posudek -dodatek

číslo: 218-2016

Předmět posudku: **Určení ceny obvyklé věcného břemene** – dle OZ Služebnost vjezdu a vchodu, která zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku věcné břemeno, provozovat jej a udržovat. Věcné břemeno se týká **části pozemku p.č. 1502/1, zastavěná plocha a nádvoří** ve směru od ulice Schnirchova do vnitrobloku domů, a to ke 4 pozemkům, na nichž jsou garáže, Praha 7, k.ú. Holešovice.

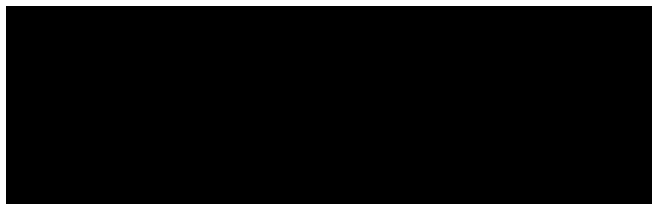
Objednatel posudku: Městská část Praha 7, Nábřeží Kapitána Jaroše 1000, 170 00, Praha 7 zastoupená p. Mgr. Janem Čížinským, starostou městské části Praha 7.

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé výše uvedeného věcného břemene za účelem **jednorázové platby za toto věcné břemeno.**

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 345/2015 Sb., kterou se mění vyhláška č. 199/2014 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) platné od 1. 1. 2016.

Oceněno ke dni: 14. 10. 2016

Posudek vypracoval:



Posudek byl vypracován v 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu odhadce. Celkem posudek obsahuje 7 stran (5 stran znaleckého posudku + 2 strany přílohy).

1. Nález

1.1. Bližší údaje o pozemku

Jedná se o pozemek p.č. 1502/1, který vede z ulice Schnirchova. Věcné břemeno se týká části pozemku p.č. 1502/1, zastavěná plocha a nádvoří ve směru od ulice Schnirchova do vnitrobloku domů, a to ke 4 pozemkům, na nichž jsou garáže, Praha 7, k.ú. Holešovice. Jedná se zde o stavební pozemek. Na tomto pozemku stojí dům č. p. 1373/26 ve Schnirchově ulici.

1.2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Objednávka Městské část Praha 7
- Výpisy z katastru nemovitostí pro k.ú. Holešovice LV 825, snímek pozemkové mapy viz příloha geometrický plán- vyšrafováno
- Místní šetření odhadce provedené dne 14. 10. 2016 společně se zástupcem objednatele posudku [redacted] viz předchozí posudek 218/2016
- Cenová mapa stavebních pozemků Prahy
- Přesné stanovení plochy věcného břemene viz Zpráva o výpočtu plochy [redacted] v příloze

Předmětem ocenění je

Určení ceny obvyklé věcného břemene – dle OZ Služebnost inženýrské sítě, která zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku věcné břemeno, provozovat jej a udržívat. Jedná se o pozemek p.č. 1502/1, který vede z ulice Schnirchova. Věcné břemeno se týká části pozemku p.č. 1502/1, zastavěná plocha a nádvoří.

2. Posudek a ocenění

Popis a výpočet

Popis věcného břemene dle občanského zákoníku

§ 1267

(1) Služebnost inženýrské sítě zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržívat. Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě.

(2) Je-li to výslovně ujednáno, zahrnuje služebnost právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku také potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti.

(3) Oprávněná osoba zpřístupní vlastníku pozemku dokumentaci inženýrské sítě v ujednaném rozsahu, a není-li ujednán, v rozsahu nutném k ochraně jeho oprávněných zájmů.

§ 1268

Nesnese-li záležitost při náhlém poškození inženýrské sítě odkladu, obstará její opravu oprávněná osoba i bez předchozího projednání; dotčeným osobám však neprodleně oznámí provádění opravy, její místo označí a zabezpečí. Po skončení prací uvede služebný pozemek na vlastní náklad do předešlého stavu a nahradí škodu způsobenou provedením prací.

Každé věcné břemeno je specifické a záleží na jeho vymezení ve smlouvě, kterou je zřízeno. Věcná břemena se oceňují podle § 18 zákona odstavce 1-6 zákona č. 151/97 Sb. v platném znění. Obecně je roční užitek stanoven v úrovni **ceny obvyklé**.

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejích či pronájmu stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti.

U oceňování věcných břemen nelze brát v úvahu žádná sociální, příbuzenské či věková kritéria zúčastněných osob, ani žádné jiné okolnosti provázející zřízení věcného břemene. Rozhodující pro správnou volbu způsobu ocenění konkrétního věcného břemene je možnost určení ročního užitku a jeho výše.

Výpočet ceny věcného břemene dle § 18 zákona 157/1997 Sb.:

Ocenění práva odpovídající věcnému břemeni je provedeno na základě podkladů předložených objednatelem znaleckého posudku.

Pro účely ocenění jsou hlavní cenotvorné faktory:

- druh, respektive způsob využití pozemku
- charakteristika zástavby (způsob využití, kapacity, atd.)
- stav pozemků (volné, zastavěné)
- podmínky územně plánovací dokumentace
- velikost pozemku
- situování pozemku v místě a vůči rozhodujícímu okolí
- infrastruktura, popřípadě možnost napojení na veřejné sítě
- věcná břemena a jiná omezení vlastnických práv (s výjimkou zástavního práva)
- časový faktor vývoje cen pozemků

2.1. Výpočet ceny pozemku dle § 4 odst. 3 vyhlášky

Praha má k datu ocenění zpracovanou cenovou mapu pozemků, mnou oceňovaný pozemek p.č. 1502/1 má hodnotu 7 770 Kč/m². Jedná se o pozemek zastavěné plochy a nádvoří, pozemek je stavební. Jedná o pozemek v širším centru Prahy.

2.2. Výpočet ceny věcného břemene dle § 18 zákona 151/1997 sb.

Obecně platí, že ve většině případů lze roční užitek z výkonu vlastnického práva k pozemku, bytu, nebytovému prostoru či rodinnému domu ztotožnit s výší ročního nájemného za jejich užívání.

Z pohledu vlastníka nemovitosti jde o užitek, kterého se zřízením věcného břemene vzdal, z pohledu oprávněného tj. uživatele jde o užitek, který z věcného břemene získal.

Podle charakteru věcného břemene se ke dni zjištění ročního užitku použije:

regulované nebo obvyklé nájemné sjednané za srovnatelné pozemky (cena obvyklá)

Cena obvyklá za roční užitek (roční nájemné) je stanovena ve výši 4% z ceny obvyklé pozemku pro rok 2016 tedy:

$$7\,770 \text{ Kč/m}^2 \times 0,04 = 310,80 \text{ Kč/m}^2$$

2. 3. Velikost (výměra) části z pozemku p.č. 1502/1 viz příloha

celkem výměra zatížená VB dle výpočtu geodeta viz příloha **242 m²**

2. 4. Vlastní výpočet ceny obvyklé za věcné břemeno

roční nájemné za 1 m ²	310,80 Kč/m²
počet let užívání práva VB pro výpočet dle zákona max. 5 let	x 5
počet let užívání práva dle zákona	neomezeně
celková výměra pozemků zatížených VB	x 242 m²
věcné břemeno celkem	= 376 068 Kč

Rekapitulace

věcné břemeno z části pozemku p.č. 1502/1
po zaokrouhlení dle § 50 vyhlášky

376 068 Kč
376 070 Kč

S přihlédnutím ke všem skutečnostem stanovuji cenu obvyklou za věcné břemeno na části pozemku p.č. 1502/1 v Praze 7, k.ú. Holešovice na částku **376 070 Kč.**

(slovy: třístasedmdesátšesttisíc sedmdesát korun českých)

Mnou stanovená cena věcného břemene plně odpovídá všem uvedeným skutečnostem.

Pozn: Předpokládám, že o případnou platbu za věcné břemeno se rozdělí např. všichni uživatelé garáží.

V Praze dne 18. 1. 2018

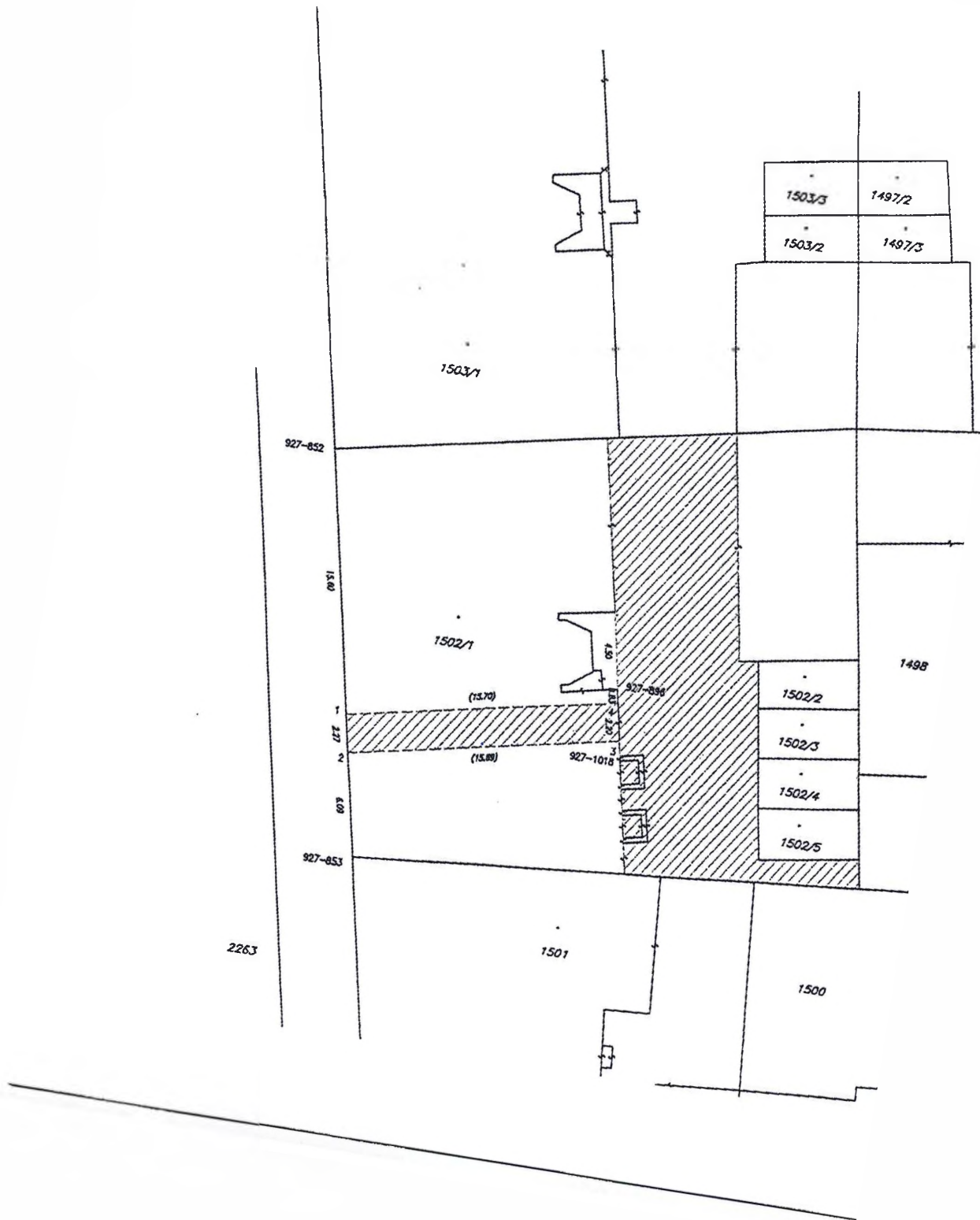
Vypracoval:

3. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako odhadce jmenovaný koncesní listinou vydanou Městskou částí Praha 7 ze dne 28/11/2001 č.j. OŽV/0000835/01/hub/003 pro oceňování majetku pro věci movité a nemovité.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 218-2016 dodatek.

18. 1. 2018



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav									
Označení příslušné právní, okresní	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení příslušné	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení	Porovnáni se stavem evidence právních vztahů				Označení stavu
	ha	ař			ha	ař				Do převodu z pozemkové úpravy stavby novostavby	Do převodu z pozemkové úpravy stavby rekonstrukce	Číslo listu vlastnického	Výměra stavu	
1502/1										1502/1		825		

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN				Souřadnice určené měřením		
	Y	X	kód kv.		Y	X	Poznámka
927-852	741620.75	1041337.80	3				
927-853	741615.98	1041361.26	3				
927-896	741602.40	1041349.22	3				
927-1018	741601.64	1041353.03	3				
1	741617.64	1041353.09	3				
2	741617.19	1041355.31	3				
3	741601.81	1041352.19	3				
4	741602.24	1041350.03	3				

Věc: Zpráva o výpočtu plochy věcného břemene v ul. Schnirchova 26

Na základě požadavku Městské části Prahy 7, odbor majetku byl vyhotoven geometrický plán č.1916-62/2017 na vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku p.č.1502/1, katastrální území Holešovice. Ze souřadnic byla vypočtena plocha věcného břemene. Výsledná hodnota je 242 m².

V Praze dne 9.ledna 2018

