[redacted]

SM2000000734

SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE – SLUŽEBNOSTI
č. 2020/
č. 9463/S

Městská část Praha 11
se sídlem: Ocelíkova 672/1, 149 00 Praha 4, Háje
zastoupená: Ing. Ondřejem Prokopem, místostarostou
IČO: 00231126
DIČ: CZ00231126
bankovní spojení: [redacted]
číslo účtu:
variabilní symbol:

na straně jedné jako povinný (dále jen „**Povinný**")

a

společností
TTP invest, a.s.
se sídlem: Thunovská 183/18, Praha 1 - Malá Strana, 118 00
zastoupená: Tomislavem Procházkou, předsedou představenstva
IČO: 24141224
DIČ: CZ024141224
bankovní spojení: [redacted]
číslo účtu:

na straně druhé jako oprávněná osoba (dále jen „**Oprávněný**")

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

(dále jen „**Smlouva**")

I.

Povinný prohlašuje, že výlučným vlastníkem pozemků p.č. 2014/78, 2014/79 a 2014/85 v k.ú. Chodov, obec Praha, Hlavní město Praha, zapsaných v katastru nemovitostí vedených Katastrálním úřadem pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 1639 (dále jen „**Služebný pozemek**") je hlavní město Praha, svěřená správa MČ Praha 11. Povinný prohlašuje, že na pozemcích neváznou žádné závazky ani právní vady, které by bránily účelu této Smlouvy.

II.

Oprávněný prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 2014/7, jehož součástí je budova č. p. 1754, v katastrálním území Chodov, obec Praha, zapsaného na LV č. 1652 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

III.

Povinný zřizuje touto Smlouvou služebnost k Služebnému pozemku a to ve prospěch Oprávněného - jako současného vlastníka a každého dalšího vlastníka panující nemovitosti uvedené v čl. II této Smlouvy. Služebnost spočívá v právu vlastním nákladem a vhodným a bezpečným způsobem na pozemcích zřídit, provozovat, udržovat a opravovat úniková schodiště a obvodovou rampu specifikované v Geometrickém plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku číslo

4185-27/2020, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.

Oprávněný je tak zejména oprávněn vstupovat a vjíždět na pozemky za účelem provádění ú a oprav schodiště a rampy a zavazuje se po skončení prací uvést pozemky na vlastní nák do předešlého stavu a nahradit škodu způsobenou provedením prací.

APE

IV.

Služebnost se sjednává úplatně za jednorázovou úhradu ve výši:

služebnost 67.740 Kč
(slovy: Šedesátsedmtisícsedmsetčtyřicet korun českých)
+ 21% DPH 14.225,40 Kč
(slovy: Čtrnácttisícdvěstědvacetpět korun českých čtyřicet haléřů)
celkem 81.965,40 Kč (zaokrouhleno na 81.966 Kč)
(slovy: Osmdesátjedentisícdevětsetšedesátšest korun českých)

v souladu se znaleckým posudkem č. 942-108/2020, jenž tvoří Přílohu č.2 této Smlouvy.

Povinný vystaví Oprávněnému daňový doklad do 15 dnů od DUZP. DUZP je den podání návrhu vkladu smlouvy o zřízení služebnosti do katastru nemovitostí. Oprávněný se zavazuje ve lhůtě 15 dnů od doručení daňového dokladu provést úhradu Povinnému. Daňový doklad bude mít náležitosti dle § 28 a 29 zákona o DPH a bude obsahovat evidenční číslo této smlouvy VV/G33/12859/1841165.

V.

Služebnost zřízená na základě této Smlouvy se zřizuje na dobu neurčitou.

Účastníci této Smlouvy berou na vědomí, že ke vzniku služebnosti dojde až jejím vkladem do katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, a to k okamžiku, kdy bude návrh na zápis (vklad) doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Oprávněný se zavazuje, že uhradí správní poplatek za vklad práv dle této Smlouvy do katastru nemovitostí.

VI.

Tato Smlouva je vyhotovena v pěti (5) stejnopisech, s platností originálu, z nichž jeden bude sloužit pro podání vkladu služebnosti do katastru nemovitostí, jedno vyhotovení obdrží Oprávněný a dvě obdrží Povinný. Změny a doplňky této Smlouvy lze činit pouze písemně, číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.

Účastníci shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, učitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.

Pokud je nebo se stane některé z ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, nebude tím dotčena platnost, účinnost ani vykonatelnost ostatních ustanovené této Smlouvy. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým ustanovením platným, účinným a vykonatelným, které v nejvyšší možné míře zachová účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením.

Tato smlouva je veřejně přístupnou informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva jako celek bude zveřejněna v registru smluv vedeném dle zákona č. 340/2015 Sb., v platném a účinném znění.

Doložka dle zákona o hl. m. Praze: Podstatné náležitosti této smlouvy byly schváleny v Radě MČ Praha 11 dne 21.09.2020, číslo usnesení 0793/27/R/2020 a k jejímu podpisu je oprávněn Ing. Ondřej Prokop, místostarosta, na základě směrnice ÚMČ Praha 11 – Podpisový řád, v platném a účinném znění.

Součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 - Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku číslo 4185-27/2020
Příloha č. 2 - Znalecký posudek č. 942-108/2020

V Praze - 7. 10. 2020

[redacted]

Městská část Praha 11
Ing. Ondřej Prokop
místostarosta

[redacted]

V Praze 30. 9. 2020

[redacted]

TTP invest, a.s.
Tomislav Procházka
předseda představenstva

[redacted]

[redacted]

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav									
								Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely	Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely	Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v: katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v: dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu
	ha m²			ha m²							ha m²	
2014/78								2014/78		1639		
2014/79								2014/79		1639		
2014/85								2014/85		1639		

Druh věcného břemene: dle smlouvy
Oprávněný: dle smlouvy

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

vymezení rozsahu věcneho břemene k části pozemku

Vyhotovitel: Ing.Karel Štochl-GGS
Dr.Holého 976,Hořovice
DIČ:CZ6012010059
tel.777585606

Číslo plánu: 4185-27 2020

Okres:

Obec: Praha

Kat. území: Chodov

Mapový list: Praha 4-5 13,14

Dosavadním vlastníkům pozemku byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing.Karel Štochl

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1367 1995

Dne pátek 7. února 2020 Číslo 27 2020

Náležitosti ... odpovídá právním předpisům

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

KÚ pro hlavní město Prahu
KP Praha
Jitka Němcová
PGP-655/2020-101
2020.02.12 11:58:50 CET

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

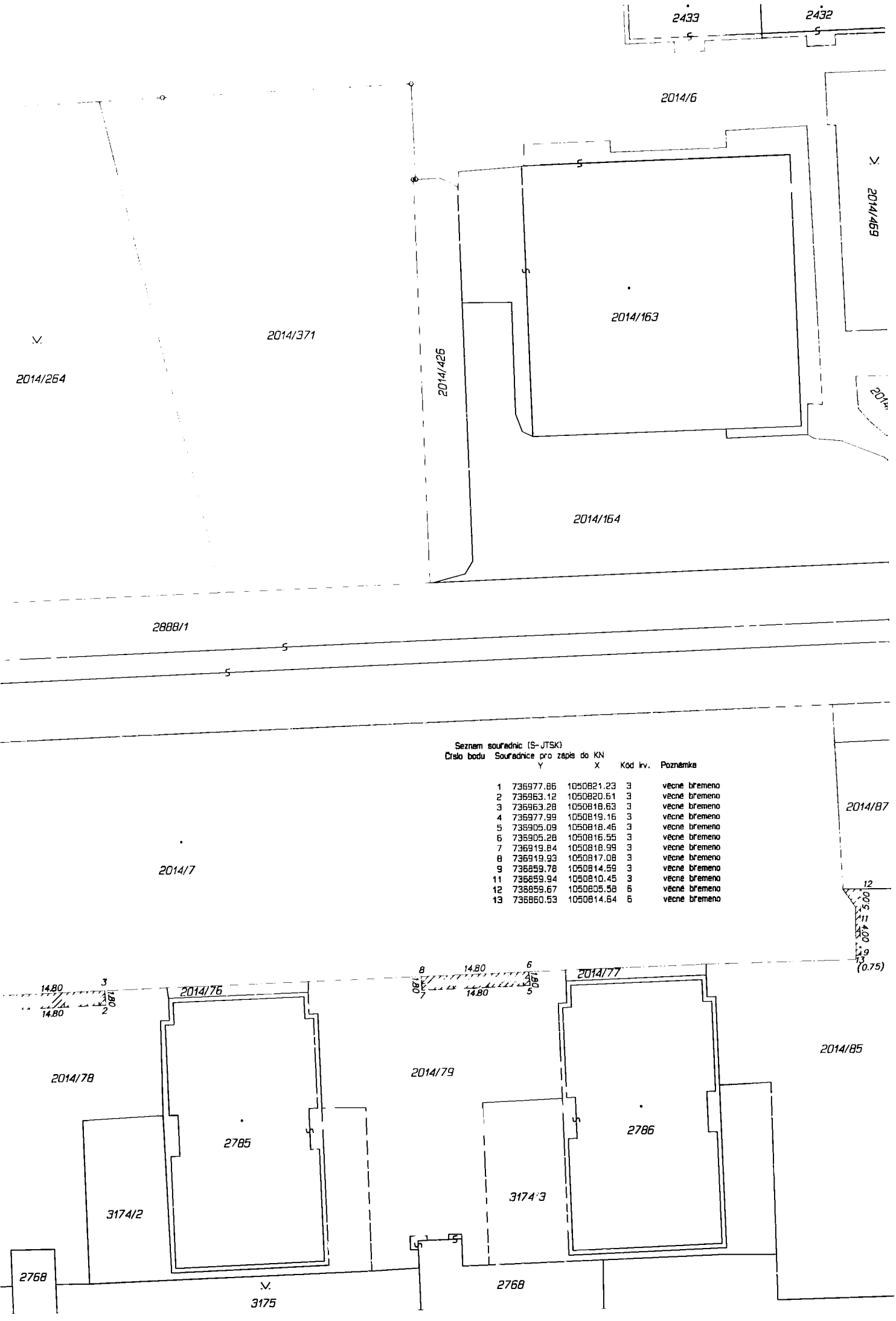
Jméno, příjmení: Ing. Karel Štochl

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1367/1995

Dne 12. února 2020 Číslo 51/2020

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.

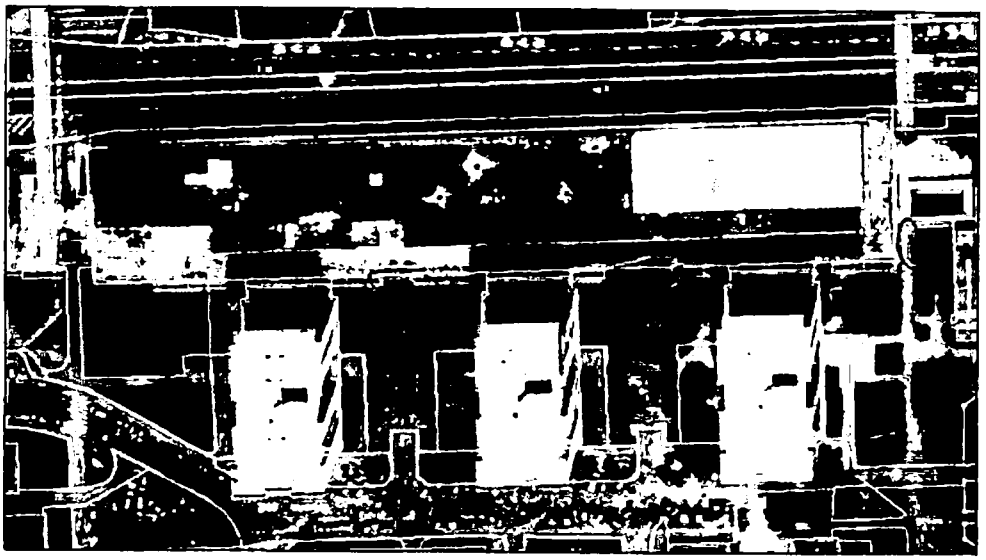


Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN Y	X	Kód kv.	Poznámka
1	736977.86	1050821.23	3	věcné břemeno
2	736963.12	1050820.61	3	věcné břemeno
3	736963.28	1050818.63	3	věcné břemeno
4	736977.99	1050819.16	3	věcné břemeno
5	736905.09	1050818.46	3	věcné břemeno
6	736905.28	1050816.55	3	věcné břemeno
7	736919.84	1050818.99	3	věcné břemeno
8	736919.93	1050817.08	3	věcné břemeno
9	736859.78	1050814.59	3	věcné břemeno
11	736859.94	1050810.45	3	věcné břemeno
12	736859.67	1050805.58	6	věcné břemeno
13	736860.53	1050814.64	6	věcné břemeno

Znalecký posudek č. 942-108/2020

Ocenění věcného břemene – služebnosti spočívající v právu umístění únikového schodiště na pozemku parc. č. 2014/78 a parc. č. 2014/79 a dále umístění a zakotvení části obvodové rampy na pozemku parc. č. 2014/85, vše k.ú. Chodov, obec Praha, zapsáno na LV č. 1639, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.



APELEN
VALUATION

Znalecký posudek č. 942-108/2020 Ocenění věcného břemene	
Účel ocenění	Ocenění věcného břemene – služebnosti spočívající v právu umístění únikového schodiště na pozemku parc. č. 2014/78 a parc. č. 2014/79 a dále umístění a zakotvení části obvodové rampy na pozemku parc. č. 2014/85, vše k.ú. Chodov, obec Praha, zapsáno na LV č. 1639, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
Ocenění k datu	15.8.2020
Objednavatel znaleckého posudku	**TTP invest, a.s.** Thunovská 183/18 118 00 Praha 1 - Malá Strana IČ: 24141224
Zhotovitel znaleckého posudku	**APELEN Valuation a.s.** znalecký ústav sídlem Nad Okrouhlíkem 2372/14, 182 00 Praha 8 IČ 248 17 953, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 93001
Počet výtisků	posudek je vyhotoven ve dvou výtiscích
Posudek obsahuje celkem	16 stran textu včetně titulní strany ve formě A4 a 6 stran příloh
Datum a místo zpracování	17.8.2020, Praha
Zpracovaly	Ing. Gabriela Pavlíčková, Ing. Petr Tůma

OBSAH:

1 PREAMBULE 4
1.1 PROHLÁŠENÍ ZNALCE 4
1.2 OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY 4
1.3 ZÁKLADNÍ ZÁSADY APLIKOVANÉ PŘI ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 5
1.4 PLATNOST A POUŽITELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU 5
2 NÁLEZ 6
2.1 SPECIFIKACE ZNALECKÉHO ÚKOLU 6
2.2 INFORMACE O NEMOVITÉ VĚCI 6
2.3 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 6
2.4 VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE 7
2.5 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ 7
2.6 OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA 7
2.7 CELKOVÝ POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ 7
3 OCENĚNÍ 10
3.1 ZPŮSOB OCENĚNÍ 10
3.2 CENA OBVYKLÁ STANOVENA PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU 12
3.3 VÝPOČET OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO 12
3.4 OCENĚNÍ VĚCNÉHO BŘEMENE 12
3.5 REKAPITULACE 13
4 ZÁVĚR 14
5 ZNALECKÁ DOLOŽKA 15
6 PŘÍLOHY 16

1 Preambule

1.1 *Prohlášení znalce*

Jakožto znalecký ústav v oboru ekonomika, tímto prohlašujeme, že zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny nám známé skutečnosti, které mohly ovlivnit uvedené závěry nebo stanovenou hodnotu předmětu ocenění. Rovněž prohlašujeme, že v současné době ani v blízké budoucnosti nebudeme mít účast ani prospěch z vlastnického práva k předmětů ocenění, kterých se tento znalecký posudek týká. Výkon znalecké činnosti, ani naše další aktivity, ani honorář za vypracování tohoto znaleckého posudku, nezávisí na dosažených závěrech nebo stanovených hodnotách.

1.2 *Obecné předpoklady a omezující podmínky*

Tento posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Oceňovatel vychází z vlastních databází, obecně dostupných informací a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti všech podkladů předložených objednatelem. Oceňovatel tudíž neodpovídá zejména za:
   a) pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným movitým i nemovitým věcem;
   b) pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemním vztahům k nim, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na provedené ocenění.
2. Oceňovatel vychází z toho, že informace získané z podkladů předložených objednatelem jsou věrohodné a správné a nejsou tudíž ve všech případech ověřovány z hlediska jejich přesnosti a úplnosti. Předpokládáme, že od data ocenění do data vydání tohoto znaleckého posudku nedošlo k žádným skutečnostem, které by měly významný dopad na hodnotu a nebyly by ve znaleckém posudku zohledněny.
3. Znalecký ústav nepřebírá odpovědnost za případné změny v tržních podmínkách, ke kterým může dojít po datu vydání tohoto znaleckého posudku.
4. Tento posudek smí být použit pouze pro uvedený účel. Interpretace a použití výsledku ocenění těsně souvisí s účelem jeho zpracování.

1.3 *Základní zásady aplikované při zpracování znaleckého posudku*

Při zpracování tohoto posudku jsme aplikovali základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů. Jedná se především o následující zásady:

1. Dle našeho názoru ocenění nezávisle, nestranně a komplexně přihlíží ke všem známým relevantním skutečnostem, ke kterým mohlo být při jeho zpracování přihlédnuto (zásada komplexnosti).
2. Ocenění považujeme za úplné, neboť dle našeho mínění obsahuje veškeré náležitosti, které zabezpečují jednoznačně transparentní a plně použitelný výstup (zásada úplnosti).
3. Ocenění je vnitřně konzistentní. Dle našeho názoru byly při zpracování tohoto posudku použity postupy a metody v souladu s obecnými předpoklady a principy (zásada vnitřní konzistence).
4. Prohlašujeme, že v současné době nemáme a ani v budoucnu neočekáváme účast na zainteresovaných subjektech, nejsme v zaměstnaneckém nebo jakémkoliv jiném závislém poměru k účastněným osobám, nemáme žádné ani budoucí zájmy na nemovitosti, která je předmětem ocenění v rámci posudku, a prohlašujeme, že nemáme žádný osobní zájem nebo zaujatost vhledem k předmětu ocenění (zásada nezávislosti a nestrannosti).
5. Dle našeho mínění je ocenění opakovatelné, což znamená, že je kýmkoliv přezkoumatelné. Vzhledem k transparentním a obecně známým postupům může objednatel tohoto posudku přezkoumat použitý postup při ocenění (zásada opakovatelnosti ocenění).
6. V tomto posudku byly důvodně a odůvodněně použity takové metodické postupy, které byly vhodné, přiměřené a plně vyhovující relevantním informacím, které jsme měli k dispozici (zásada důvodnosti a odůvodněnosti).
7. Zdroje, z nichž bylo čerpáno pro účely tohoto posudku, byly považovány za věrohodné (zásada spolehlivosti).

1.4 *Platnost a použitelnost znaleckého posudku*

Podotýkáme, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového rámcového vývoje české ekonomiky a z dalších rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si mohou časem vyžádat odpovídající korekce.

2 Nález

2.1 *Specifikace znaleckého úkolu*

Znaleckým úkolem je ocenění:

- věcného břemene – služebnosti spočívající v právu umístění únikového schodiště na pozemku parc. č. 2014/78 a parc. č. 2014/79 a dále umístění a zakotvení části obvodové rampy na pozemku parc. č. 2014/85, vše k.ú. Chodov, obec Praha, zapsáno na LV č. 1639, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb.. č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., 228/2014 Sb. a 225/2017 Sb. K datu ocenění platila Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., 457/2017 Sb. a 188/2019 Sb.

2.2 *Informace o nemovité věci*

V následující tabulce č. 1 jsou uvedeny základní informace o předmětných nemovitých věcech.

Tabulka č. 1: Informace o nemovité věci

Specifikace nemovité věci	Pozemek parc. č. 2014/78, 2014/79 a 2014/85
Lokalizace nemovité věci	Ulice Opatovická, Modletická
Kraj	Hlavní město Praha
Okres	Hlavní město Praha
Obec	Praha
Katastrální území	728225 Chodov
Počet obyvatel	1 294 513

2.3 *Podklady pro vypracování znaleckého posudku*

V následující tabulce č. 2 jsou uvedeny základní podklady použité při vypracování znaleckého posudku.

Tabulka č. 2: Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1.	Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 1639
2.	Kopie katastrální mapy pořízená dálkový přístupem

3.	Mapa okolí
4.	Veřejně dostupné informace
5.	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění
6.	Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. Ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., 457/2017 Sb. a 188/2019 Sb.
7.	Fotodokumentace z místního šetření
8.	Geometrický plán č. 4185-27/2020

Uvedené podklady poskytl objednavatel ocenění nebo byly pořízeny zpracovatelem posudku z veřejně dostupných zdrojů.

2.4 *Vlastnické a evidenční údaje*

K datu ocenění 15.8.2020 je dle LV č. 1639, k.ú. Chodov, vlastníkem předmětných nemovitých věcí Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1 – Staré Město.

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:

Městská část Praha 11, Ocelíkova 672/1, 149 00 Praha 4, Háje.

2.5 *Místní šetření*

Místní šetření bylo provedeno dne 15.8.2020. Na místě byla provedena fotodokumentace.

2.6 *Omezení vlastnického práva*

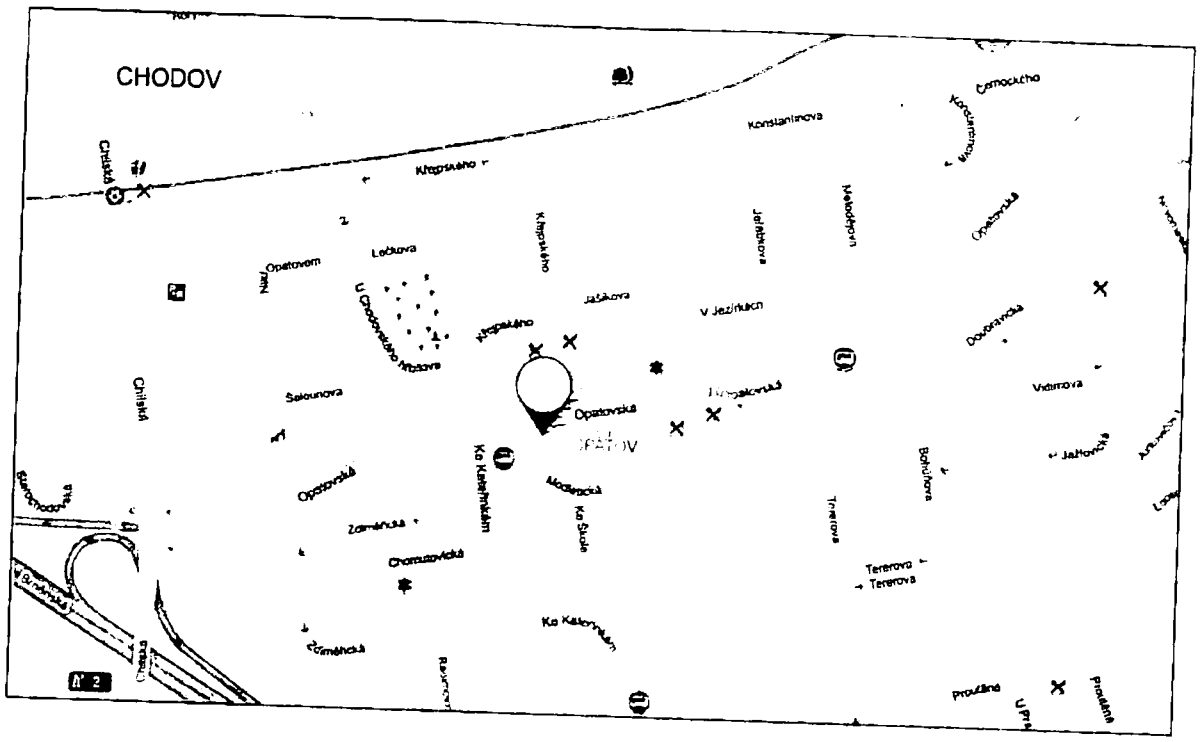
Na předměty ocenění se k datu ocenění vztahují toto omezení:

- věcné břemeno dle listiny – viz. LV č. 1639 v příloze.

2.7 *Celkový popis nemovitých věcí*

Lokalita: **Chodov** je dnes čtvrtí hlavního města Prahy, nacházející se na území městské části Praha 11, kterou společně s Háji tvoří. Dříve samostatná a svébytná obec byla k Praze připojena v roce 1968. Od té doby se počet obyvatel vlivem výstavby komplexu sídliště Jižní Město zvýšil skoro třicetinásobně. Hustota zalidnění na Chodově dosahuje 7 217 obyvatel/km². Počet obyvatel Chodova po obrovských přírůstcích v 70. A 80. Letech 20. Století v posledních letech stagnuje. Dopravní obslužnost zajišťují autobusové linky a trasa metra C.

Obrázek č. 1: Mapa situace



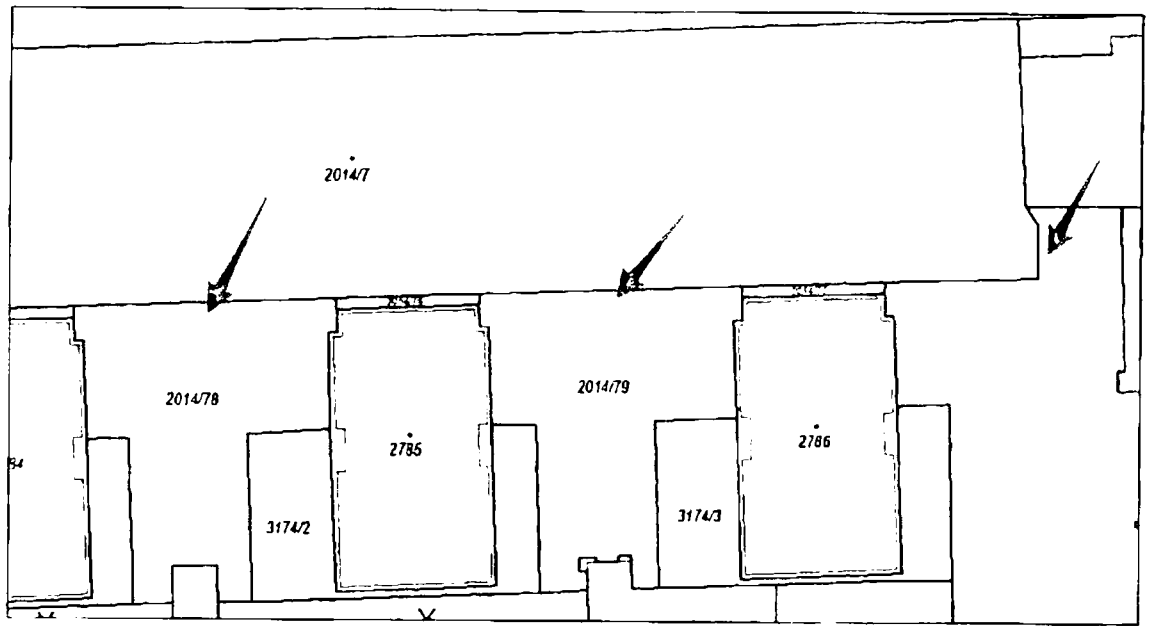
Popis: Předmětem ocenění je věcné břemeno spočívající v právu umístění únikového schodiště z objektu č.p. 1753. Objekt č.p. 1753 je budova občanské vybavenosti stojící na pozemku parc. č. 2014/7, jedná se o obchodní centrum při ulici Opatovické. Dvě úniková schodiště jsou umístěna v zadní části objektu směrem do ulici Modletická a přesahují na pozemky parc. č. 2014/78 a parc. č. 2014/79, které jsou mezi panelovými domy. Pozemky jsou vedeny v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha o výměře 914 m^2 a 918 m^2. Únikové schodiště přesahující na pozemek parc. č. 2014/78 zabírá plocha 27,01 m^2 a únikové schodiště přesahující na pozemek parc. č. 2014/79 zabírá plocha 26,64 m^2.

Dále je předmětem ocenění věcné břemeno spočívající v právu umístění a zakotvení části obvodové rampy přilehající k objektu č.p. 1753 z východní světové strany. Tato část obvodové rampy se nachází na pozemku parc. č. 2014/85, který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha o výměře 9 349 m^2. Část obvodové rampy zabírá na pozemku plochu 21,62 m^2.

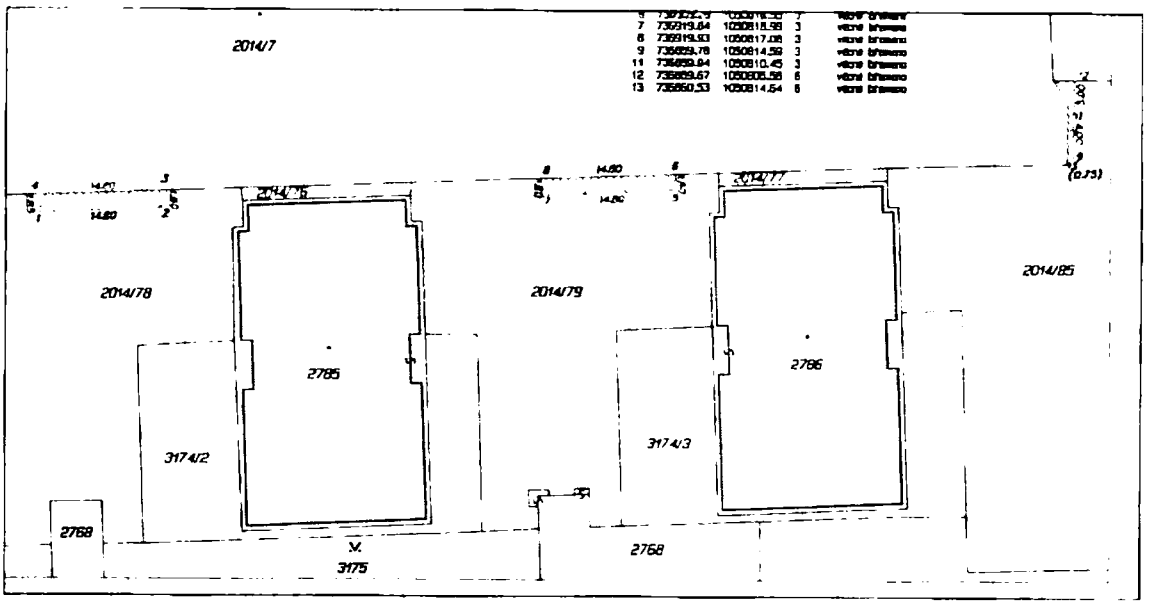
Vymezení rozsahu věcného břemene je znázorněno v geometrickém plánu č. 4185-27/2020. Úniková schodiště a obvodová rampa jsou ve vlastnictví společnosti TTP invest, a.s., IČ: 24141224.

Pozemky jsou vedeny v cenové mapě stavebních pozemků hlavního města Prahy s cenou 3000,- Kč/ m^2 a v územním plánu hlavního města Prahy v plochách *„SV – všeobecně smíšené"*.

Obrázek č. 2: Katastrální mapa



Obrázek č. 3: Výřez z geometrického plánu č. 4185-27/2020



3 Ocenění

3.1 *Způsob ocenění*

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., 228/2014 Sb. a 225/2017 Sb., K datu ocenění platila Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., 457/2017 Sb. a 188/2019 Sb.

Postupy pro určení ceny obvyklé nejsou zákonně upraveny, ale musí respektovat definici obvyklé ceny, která je stanovena zákonem č. 151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. Rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

<u>Oceňovací metody</u>

Metoda porovnávací: Tento způsob vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při prodeji. Jedná se o porovnání cen nemovitostí nabízených k prodeji nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných parametrů, velikostí, využitelností, umístěním a projevy okolí. Srovnání znalec provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením uskutečněných dražeb a aukcí, současnou nabídkou srovnatelných nemovitostí z internetové a tiskové inzerce, konzultacemi s realitními makléři a z jiných dostupných údajů a podkladů.

Administrativní cena: cena zjištěná je podle cenového předpisu, tj. cena administrativní; v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Jelikož nebylo možné najít dostatečné množství vzorků srovnatelných nemovitostí pro použití porovnávací metody, je v tomto případě cena obvyklá stanovena podle cenového předpisu.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Právo věcného břemene obecně upravuje občanský zákoník. Věcná břemena představují soubor právních norem, které věcně právně omezují vlastníka nemovité věci (stavby či pozemku) ve prospěch jiného subjektu tak, že je povinen něco konat nebo něco strpět nebo něčeho se zdržet. V právním vztahu věcného břemene na jedné straně vystupuje povinný – subjekt mající určitou povinnost a na straně druhé oprávněný subjekt (konzument) práva. V obou případech se může jednat jak o fyzické, tak o právnické osoby.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům upravuje zákon č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku v aktuálním znění v § 16b hlavy druhé takto:

(3) Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užitku se zohledněním míry omezení služebnosti 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 užitku.

(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.

Ocenění výnosovým způsobem na základě ročního užitku představuje v tomto konkrétním případě obvyklou cenu pronájmu daného pozemku za rok.

3.2 *Cena obvyklá stanovena podle cenového předpisu*

Pozemky parc. č. 2014/78, 2014/79 a 2014/85 se ocení podle cenové mapy dle §2 s cenou 3000,- Kč/m^2.

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb , č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb , č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. Cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
ostatní plocha – jiná plocha	2014/78	914	3 000,00	2 742 000,-
ostatní plocha – jiná plocha	2014/79	918	3 000,00	2 754 000,-
ostatní plocha – jiná plocha	2014/85	9 349	3 000,00	28 047 000,-
Cenová mapa – celkem		11 181		**33 543 000,-**

- zjištěná cena (obvyklá cena) celkem = **33 543 000,- Kč**

3.3 *Výpočet obvyklého nájemného*

Výše obvyklého nájmu se v takovémto případě určí z výsledné ceny obvyklé, u stavebních pozemků se jedná o 4–8 % z ceny nemovitosti. Vzhledem k povaze oceňovaných pozemků, který jsou vedeny jako ostatní plocha, ale jsou ve společném účelu užití s pozemky zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, stanovujeme výši obvyklého nájmu 6 % z ceny nemovitosti.

Celková výměra: 11 181 m^2

Obvyklá cena (Kč/m^2): 3 000,00

Nájemné z obvyklé ceny: 6 %

Hodnota obvyklého nájmu – pozemky celkem: (Kč/m^2/rok): 180,00

Hodnota obvyklého nájmu – pozemky celkem: (Kč/rok): 2 012 580,00

3.4 *Ocenění věcného břemene*

Věcné břemeno spočívající v právu umístění únikového schodiště z objektu č.p. 1753 k tíži pozemku parc. č. 2014/78 a parc. č. 2014/79 a dále umístění a zakotvení části obvodové rampy k tíži pozemku parc. č. 2014/85. Schodiště a rampa jsou ve vlastnictví společnosti TTP invest, a.s., IČ: 24141224, vše k.ú. Chodov, obec Praha, zapsáno na LV č. 1639, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Rozsah věcného břemene odpovídá výměře 27,01 m^2 na pozemku parc. č. 2014/78, výměře 26,64 m^2 na pozemku parc. č. 2014/79 a výměře 21,62 m^2 na pozemku parc. č. 2014/85. Celkový rozsah věcného břemene je 75,27 m^2.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Ocenění se provede podle § 16 b odst. 1) zákona č. 151/97 Sb. ve výši obvyklé ceny ročního užitku. Výše ročního užitku se pak násobí počtem let užívacího práva, nejvíce však pěti. Výši ročního užitku z pozemku byla zjištěna z ceny obvyklé.

Druh věcného břemene: služebnosti – počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Oceňovaná část pozemků parc. č. 2014/78, 2014/79 a 2014/85
Celková výměra: 75,27 m^2
Jednotková cena: 180,00 Kč/m^2/rok
Obvyklé nájemné: 75,27 m^2 * 180,00 Kč/m^2/rok = 13 548,60 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %
13 548,60 Kč/rok * 100 % = 13 548,60 Kč/rok

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 13 548,60 Kč/rok
Věcné břemeno na dobu neurčitou.
Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let
13 548,60 Kč/rok * 5 let = 67 743,00 Kč
Ocenění věcného břemene činí = **67 743,00 Kč**

3.5 *Rekapitulace*

Tabulka č. 3: Rekapitulace

Rekapitulace	
Věcné břemeno k tíži pozemku parc. č. 2014/78, 2014/79 a 2014/85	67 743,00 Kč
Věcné břemeno – celkem po zaokrouhlení	**67 740,00 Kč**

4 Závěr

Na základě předložených podkladů, při použití uvedených postupů, při plnění přijatých předpokladů je:

- cena obvyklá věcného břemene – služebnosti spočívající v právu umístění únikového schodiště na pozemku parc. č. 2014/78 a parc. č. 2014/79 a dále umístění a zakotvení části obvodové rampy na pozemku parc. č. 2014/85, vše k.ú. Chodov, obec Praha, zapsáno na LV č. 1639, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ke dni ocenění 15.8.2020 určena ve výši:

67 740,- Kč

(slovy: šedesát sedm tisíc sedm set čtyřicet korun českých)

V Praze dne 17.8.2020

5 Znalecká doložka

Prohlašujeme, že si jsme vědomi následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem APELEN Valuation a.s. jmenovaným rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 27.6.2011, č.j. MSP 257/2011 v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění:

- Oceňování podniků a jejich částí
- Oceňování věcí movitých
- Oceňování nemovitostí
- Oceňování nehmotného majetku
- Oceňování finančního majetku
- Oceňování jmění a čistého obchodního majetku, zejména pro účely přeměn společností jejich fúzí, rozdělením, převodem jmění na společníka či při změně právní formy
- Vypracovávání znaleckých zpráv o přeměnách společností, posouzení výše vypořádacích podílů
- Stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu
- Oceňování pohledávek a závazků
- Posouzení výše protiplnění při procesech přechodu všech účastnických cenných papírů na jediného společníka a nabídkách převzetí
- Oceňování hodnoty majetku nabývaného od zakladatele, akcionáře nebo jiné osoby stanovené zákonem
- Přezkoumávání zprávy o vztazích mezi propojenými osobami
- Vyčíslování náhrady škody
- Vypracovávání znaleckých posudků dle právních předpisů o insolvenci

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.
Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 942-108/2020 znaleckého deníku.

V Praze dne 17.8.2020

[redacted]

Ing. Mgr. Petr Tůma
člen představenstva

6 Přílohy

1.	Částečný výpis z KN, LV č. 1639
2.	Geometrický plán č. 4185-27/2020
3.	Fotodokumetace

1. Částečný výpis z KN, LV č. 1639

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.08.2020 11:35:02*

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **728225 Chodov** List vlastnictví: **1639**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	**00064581**	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 11, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4	**00231126**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2014/78	**914**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
2014/79	**918**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
2014/85	**9349**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  umístit kabelové vedení, právo vstupovat a vjíždět za účelem zabezpečování provozu, provádění oprav a údržby, dle článku III. smlouvy a dle GP č. 3137-89/2010

  Oprávnění pro

  PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516

  Povinnost k

  Parcela: 2014/85

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 05.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.03.2012.**

  V-11103/2012-101

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  právo umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav rozvodného tepelného zařízení a právo přístupu k němu dle g.pl. 3506-157/2013 a g.pl. 3506-158/2013

  Oprávnění pro

  Pražská teplárenská a.s., Partyzánská 1/7, Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 45273600

  Povinnost k

  Parcela: 2014/78, Parcela: 2014/79, Parcela: 2014/85

  Listina **Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona § 22 zákona č. 79/1957 Sb. v souvislosti s § 98 zákona č. 458/2000 Sb ze dne 18.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2014 10:54:05. Zápis proveden dne 07.07.2014.**

  V-17258/2014-101

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  právo zřízení, umístění, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení, blíže specifikováno v článku III. smlouvy, dle g. pl. 3510-4624/2013

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.08.2020 11:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha
Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728225 Chodov
List vlastnictví: 1639

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Planet A, a.s., U Hellady 697/4, Michle, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 00537012

Povinnost k

Parcela: 2014/85

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.9143-100/SS/13 ze dne 15.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2016 08:18:28. Zápis proveden dne 19.09.2016.

Pořadí k 23.08.2016 08:18 V-59919/2016-101

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 21.10.2003.
  Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 Z-3052/2004-101 *RČ/IČO:* 00064581
- Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 25.09.2009.
  Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 Z-155452/2009-101 *RČ/IČO:* 00064581
- Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 31.03.2010.
  Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 Z-32145/2010-101 *RČ/IČO:* 00064581
- Ohlášení města o svěření majetku městské části ze dne 26.02.2013.
  Pro: Městská část Praha 11, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4 Z-12579/2013-101 *RČ/IČO:* 00231126

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.08.2020 11:35:02*

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **728225 Chodov** List vlastnictví: **1639**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 16.08.2020 11:48:03

Podpis, razitko:

Řízení PÚ: .....

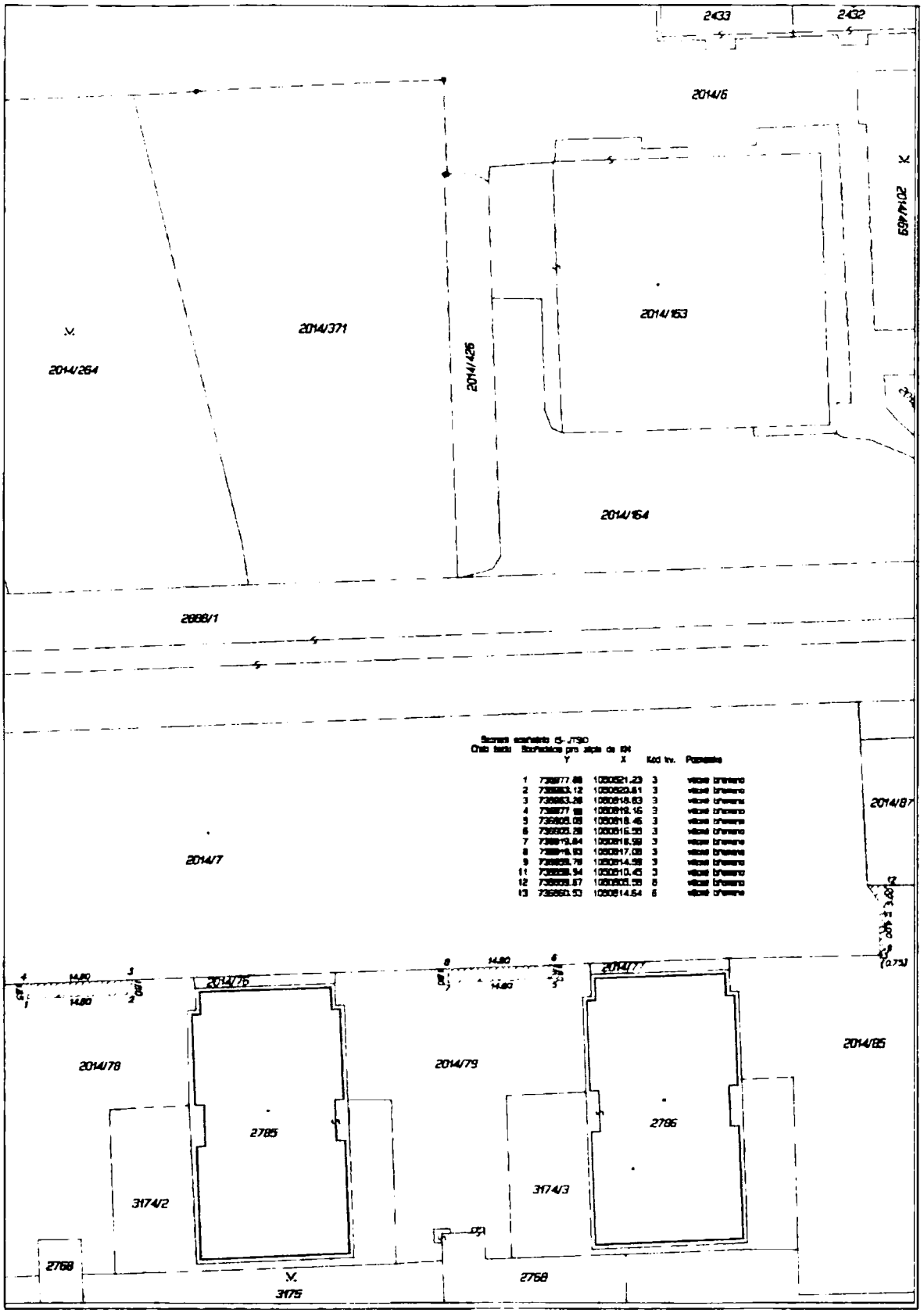
2. Geometrický plán č. 4185-27/2020

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU UDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	m²	Druh pozemku / Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	m²	Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů: Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha	m²	Označení dílu
2014/78										2014/78		1639			
2014/79										2014/79		1639			
2014/85										2014/85		1639			

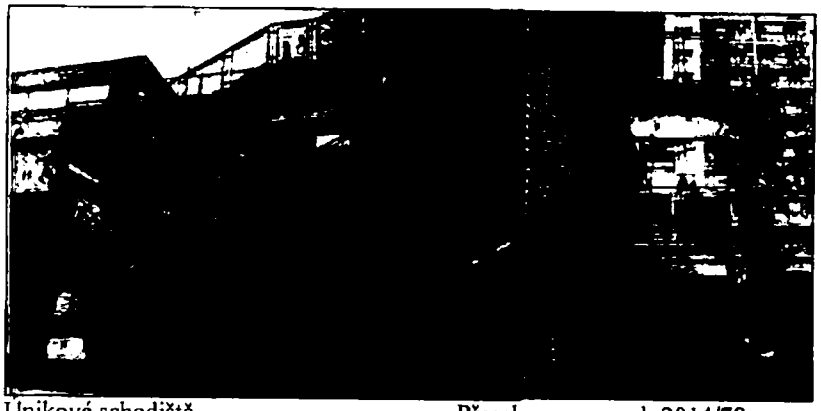
Druh věcného břemene dle smlouvy
Oprávněný dle smlouvy

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.Karel Štochl Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1367/1995 Dne: pátek 7 února 2020 Číslo: 27/2020 Náležitostmi a plnoustí odpovídá právním předpisům.	Jméno, příjmení: Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: Dne: Číslo: Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu. Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Vyhotovitel: Ing.Karel Štochl-GGS Dr Holého 976,Hořovice DIČ CZ6012010059 tel.777585606 Číslo plánu: 4185 27/2020 Okres: Obec: Praha Kat. území: Chodov Mapový list: Praha 4-5/13,14 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta dostatečná seznámení se v terénu s průběhem nerozhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel. KU pro hlavní město Prahu KP Praha Jitka Němcová PGP-655/2020-101 2020 02.12 11 58 50 CET	

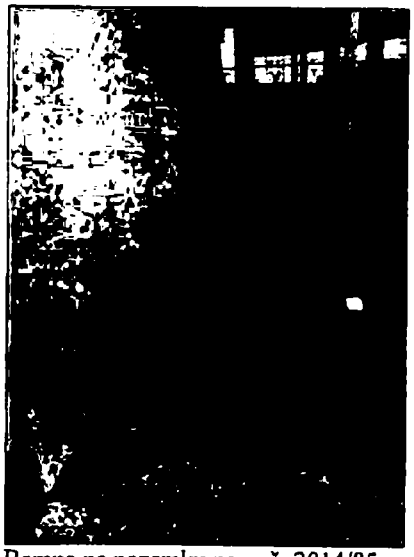

2433
2432
2014/6
639/1/102
2014/153
2014/371
2014/264
2014/426
2014/164
2686/1
2014/87
2014/7
2014/75
2014/77
2014/78
2014/79
2014/85
2785
2786
3174/2
3174/3
2768
3175
2768

3. Fotodokumentace

Únikové schodiště Přesah na pozemek 2014/79



Únikové schodiště Přesah na pozemek 2014/78



Rampa na pozemku parc. č. 2014/85