

2024.11.13

## SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

uzavřená dle § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „Smlouva“)

TUTO SMLOUVU O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE (dále jen „Smlouva“) uzavírají níže uvedeného dne následující smluvní strany:

**Městská část Praha 17,**

Žalanského 291, Řepy, 163 00 Praha 17

IČ: 00231223

DIČ: CZ00231223

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. účtu: 9021-2000700399/0800

zastoupená starostkou Mgr. Alenou Kopejtkovou

(dále jen „**Povinný**“)

a

obchodní společnost

**MS Laudova s.r.o.**

IČ: 06097308

se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 100018

zastoupená Ing. Petrem Malíkem, jednatelem, a Ing. Vladimírem Meisterem, jednatelem

(dále jen „**Oprávněný**“)

(Oprávněný a Povinný dále společně jen „**Smluvní strany**“ a jednotlivě „**Smluvní strana**“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Povinný prohlašuje, že Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, IČ: 00064581 je výlučným vlastníkem a Městská část Praha 17, IČ: 00231223 má svěřenu správu k pozemkům č. parc. 1142/77 (dále jen „**Povinný pozemek 77**“) a č. parc. 1142/89 (dále jen „**Povinný pozemek 89**“), v katastrálním území Řepy, obci Praha, Povinný pozemek 77 a Povinný pozemek 89 dále společně jen „**Povinné pozemky**“;
- (B) Oprávněný je vlastníkem pozemků č. parc. 1142/78 a č. parc. 1142/79 v katastrálním území Řepy, obci Praha (dále jen „**Oprávněné pozemky**“), Oprávněný realizuje na Oprávněných pozemcích výstavbu projektu s názvem „Bytový dům Laudova“, Praha, Řepy, ul. Laudova, to vše v souladu se stavebním povolením pro výstavbu bytového domu č. ÚMČP17 017196/2020/VYS/Ha ze dne 10.11.2020 (dále jen „**Projekt**“, bytový dům dále jen „**Bytový dům**“);
- (C) Oprávněný buduje na části Povinného pozemku 77 v rámci realizace Projektu stavbu rampy, která zajišťuje dopravní napojení bytového domu s podzemní garáží Bytového domu na veřejnou komunikaci (dále jen „**Stavba rampy**“);
- (D) Oprávněný vybudoval na části Povinného pozemku 77 v rámci realizace Projektu stavbu splaškové kanalizační přípojky (dále jen „**Stavba splaškové kanalizační přípojky**“)
- (E) Oprávněný vybudoval na části Povinného pozemku 77 v rámci realizace Projektu stavbu dešťové kanalizační přípojky (dále jen „**Stavba dešťové kanalizační přípojky**“)
- (F) Oprávněný vybudoval na části Povinného pozemku 89 v rámci realizace Projektu stavbu vodovodní přípojky (dále jen „**Stavba vodovodní přípojky**“)

SE SMLUVNÍ STRANY DOHODLY TAKTO:

## Článek I.

### Zřízení věcného břemene – Stavba rampy

- 1.1 Povinný tímto zřizuje ve prospěch Oprávněných pozemků, tj. ve prospěch Oprávněného a každého dalšího vlastníka, případně spoluvlastníka Oprávněných pozemků, věcné břemeno *in rem* – služebnost k tíži Povinného pozemku omezující Povinného a každého dalšího vlastníka, případně spoluvlastníka Povinného pozemku 77, která zakládá (i) právo umístit Stavbu rampy na části Povinného pozemku 77 a (ii) právo udržovat, opravovat a modernizovat Stavbu rampy na části Povinném pozemku 77 a (iii) právo jezdit přes část Povinného pozemku 77 osobními automobily do podzemních garáží Bytového domu (dále jen „**Věcné břemeno 1**“)
- 1.2 Věcné břemeno 1 se zřizuje na dobu neurčitou a zaniká pouze z důvodů stanovených zákonem.
- 1.3 Věcné břemeno 1 se zřizuje za jednorázovou úplatu, výše úplaty za zřízení Věcného břemene 1 dle znaleckého posudku č. **3628/2022** ze dne 26. 7. 2022, který tvoří přílohu č. 5 této Smlouvy (dále jen „**Znalecký posudek 5**“) činí **128 800 Kč** (slovy: stovacetosmtisicosmsetkorun českých) bez DPH (dále jen „**Úplata 1**“). K této ceně bude připočtena sazba DPH v zákonné výši. Povinný vystaví Oprávněnému daňový doklad do 15 dnů od DUZP. DUZP je den právních účinků vkladu věcného břemene v 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.
- 1.4 Věcné břemeno 1 se zřizuje k části Povinného pozemku 77, a to v rozsahu dle geometrického plánu pro vyznačení rozsahu věcného břemene č. 1876-45/2022, souhlas Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu ze dne [26. 5. 2022], který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Geometrický plán 1**“).
- 1.5 Oprávněný Věcné břemeno 1 v plném rozsahu přijímá a Povinný se zavazuje Věcné břemeno 1 za podmínek stanovených touto Smlouvou strpět a snášet výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu sjednaného touto Smlouvou a zdržet se všeho, co by vedlo k jeho ohrožení.

## Článek II.

### Zřízení věcného břemene – Stavba splaškové kanalizační přípojky

- 2.1 Povinný tímto zřizuje ve prospěch Oprávněných pozemků, tj. ve prospěch Oprávněného a každého dalšího vlastníka, případně spoluvlastníka Oprávněných pozemků, věcné břemeno *in rem* – služebnost k tíži Povinného pozemku 77 omezující Povinného a každého dalšího vlastníka, případně spoluvlastníka Povinného pozemku 77, která zakládá (i) právo umístit Stavbu splaškové kanalizační přípojky na části Povinného pozemku 77 a (ii) právo přístupu ke Stavbě splaškové kanalizační přípojky za účelem prohlídky, údržby a opravy (dále jen „**Věcné břemeno 2**“)
- 2.2 Stavba splaškové kanalizační přípojky je inženýrskou sítí, která je od svého vzniku ve vlastnictví Oprávněného a dle ustanovení § 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník není součástí Povinného pozemku 77.
- 2.3 Věcné břemeno 2 se zřizuje na dobu neurčitou a zaniká pouze z důvodů stanovených zákonem.
- 2.4 Věcné břemeno 2 se zřizuje za jednorázovou úplatu, výše úplaty za zřízení Věcné břemene 2 činí 6.750,- Kč (slovy: šesttisícsedmsetosmdesátkorun českých) bez DPH (dále jen „**Úplata 2**“). K této ceně bude připočtena sazba DPH v zákonné výši. Povinný vystaví Oprávněnému daňový doklad do 15 dnů od DUZP. DUZP je den právních účinků vkladu věcného břemene v 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.
- 2.5 Věcné břemeno 2 se zřizuje k části Povinného pozemku 77, a to v rozsahu dle geometrického plánu pro vyznačení rozsahu věcného břemene č. 1892-73/2022, souhlas Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu ze dne 14.09.2022, který tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy (dále jen „**Geometrický plán 2**“).
- 2.6 Oprávněný Věcné břemeno 2 v plném rozsahu přijímá a Povinný se zavazuje Věcné břemeno 2 za podmínek stanovených touto Smlouvou strpět a snášet výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu sjednaného touto Smlouvou a zdržet se všeho, co by vedlo k jeho ohrožení.

### Článek III.

#### Zřízení věcného břemene – Stavba dešťové kanalizační přípojky

- 3.1 Povinný tímto zřizuje ve prospěch Oprávněných pozemků, tj. ve prospěch Oprávněného a každého dalšího vlastníka, případně spoluvlastníka Oprávněných pozemků, věcné břemeno *in rem* – služebnost k tíži Povinného pozemku omezující Povinného a každého dalšího vlastníka, případně spoluvlastníka Povinného pozemku 77, která zakládá (i) právo umístit Stavbu dešťové kanalizační přípojky na části Povinného pozemku 77 a (ii) právo přístupu ke Stavbě dešťové kanalizační přípojky za účelem prohlídky, údržby a opravy (dále jen „**Věcné břemeno 3**“)
- 3.2 Stavba dešťové kanalizační přípojky je inženýrskou sítí, která je od svého vzniku ve vlastnictví Oprávněného a dle ustanovení § 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník není součástí Povinného pozemku 77.
- 3.3 Věcné břemeno 3 se zřizuje na dobu neurčitou a zaniká pouze z důvodů stanovených zákonem.
- 3.4 Věcné břemeno 3 se zřizuje za jednorázovou úplatu, výše úplaty za zřízení Věcné břemene 3 činí 6.750,- Kč (slovy: šesttisícšedmsetpadesátkorun českých) bez DPH (dále jen „**Úplata 3**“). K této ceně bude připočtena sazba DPH v zákonné výši. Povinný vystaví Oprávněnému daňový doklad do 15 dnů od DUZP. DUZP je den právních účinků vkladu věcného břemene v 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.
- 3.5 Věcné břemeno 3 se zřizuje k části Povinného pozemku 77, a to v rozsahu dle geometrického plánu pro vyznačení rozsahu věcného břemene č. 1891-73/2022, souhlas Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu ze dne 14.09.2022, který tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy (dále jen „**Geometrický plán 3**“).
- 3.6 Oprávněný Věcné břemeno 3 v plném rozsahu přijímá a Povinný se zavazuje Věcné břemeno 3 za podmínek stanovených touto Smlouvou strpět a snášet výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu sjednaného touto Smlouvou a zdržet se všeho, co by vedlo k jeho ohrožení.

### Článek IV.

#### Zřízení věcného břemene – Stavba vodovodní přípojky

- 4.1 Povinný tímto zřizuje ve prospěch Oprávněných pozemků, tj. ve prospěch Oprávněného a každého dalšího vlastníka, případně spoluvlastníka Oprávněných pozemků, věcné břemeno *in rem* – služebnost k tíži Povinného pozemku 89 omezující Povinného a každého dalšího vlastníka, případně spoluvlastníka Povinného pozemku 89, která zakládá (i) právo umístit Stavbu vodovodní přípojky na části Povinného pozemku 89 a (ii) právo přístupu ke Stavbě vodovodní přípojky za účelem prohlídky, údržby a opravy (dále jen „**Věcné břemeno 4**“)
- 4.2 Stavba vodovodní přípojky je inženýrskou sítí, která je od svého vzniku ve vlastnictví Oprávněného a dle ustanovení § 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník není součástí Povinného pozemku 89.
- 4.3 Věcné břemeno 4 se zřizuje na dobu neurčitou a zaniká pouze z důvodů stanovených zákonem.
- 4.4 Věcné břemeno 4 se zřizuje za jednorázovou úplatu, výše úplaty za zřízení Věcné břemene 4 činí 6750,- Kč (slovy: šesttisícšedmsetpadesát korun českých) bez DPH (dále jen „**Úplata 4**“). K této ceně bude připočtena sazba DPH v zákonné výši. Povinný vystaví Oprávněnému daňový doklad do 15 dnů od DUZP. DUZP je den právních účinků vkladu věcného břemene v 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.
- 4.5 Věcné břemeno 4 se zřizuje k části Povinného pozemku 89, a to v rozsahu dle geometrického plánu pro vyznačení rozsahu věcného břemene č. 1893-73/2022, souhlas Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu ze dne 14.09.2022, který tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy (dále jen „**Geometrický plán 4**“).

- 4.6 Oprávněný Věcné břemeno 4 v plném rozsahu přijímá a Povinný se zavazuje Věcné břemeno 4 za podmínek stanovených touto Smlouvou strpět a snášet výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu sjednaného touto Smlouvou a zdržet se všeho, co by vedlo k jeho ohrožení.

#### Článek V.

##### Vklad Věcných břemen do katastru nemovitostí

- 5.1 Smluvní strany jsou si vědomy toho, že Povinný je povinen před podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí dle této smlouvy předložit tento návrh na vklad Magistrátu hl. m. Prahy k potvrzení jeho správnosti. Povinný prohlašuje, že tak učiní bez zbytečného odkladu po uzavření Smlouvy.
- 5.2 Oprávněný se zavazuje do pěti (5) pracovních dnů od vydání potvrzení Magistrátem hl. m. Prahy podat návrh na povolení vkladu práv dle této Smlouvy (dále jen „**Návrh na vklad**“) na věcně a místně příslušný katastrální úřad. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad práva se zavazuje uhradit Oprávněný.
- 5.3 Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou vzájemnou součinnost a provést veškeré kroky, které se případně ukážou potřebné pro povolení vkladu Věcných břemen zřizovaných touto Smlouvou do katastru nemovitostí. Shledá-li příslušný katastrální úřad v Návrhu na vklad vady, které brání zápisu práv podle této Smlouvy, a vyzve jednu nebo obě Smluvní strany k jejich odstranění nebo k doplnění návrhu, zavazují se Smluvní strany učinit všechny kroky k tomu, aby takové vady byly odstraněny nebo údaje doplněny. Bude-li hrozit zamítnutí Návrhu na vklad, zavazují se Smluvní strany vzít Návrh na vklad zpět a podat nový návrh na vklad v souladu s touto Smlouvou, který bude vyhovovat požadavkům katastrálního úřadu. Zamítne-li příslušný katastrální úřad Návrh na vklad podle této Smlouvy, zavazují se Smluvní strany uzavřít novou smlouvu identickou s touto Smlouvou s tím, že odlišnosti jsou přípustné pouze v rozsahu nezbytném k zabránění opětovného zamítnutí návrhu ze stejných důvodů.

#### Článek VII.

##### Závěrečná ustanovení

- 6.1 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi Smluvními stranami.
- 6.2 Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, a s tímto uveřejněním souhlasí. Zaslání Smlouvy do registru smluv se zavazuje zajistit nejpozději do tří (3) pracovních dnů po uzavření Smlouvy Povinný. Povinný také zajistí, aby při uveřejnění této Smlouvy nebyly uveřejněny informace, které nelze uveřejnit podle platných právních předpisů, a dále, aby byly znečitelněny podpisy osob zastupujících Smluvní strany.
- 6.3 Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, každá Smluvní strana obdrží po jednom (1) stejnopise a jeden (1) stejnopis této Smlouvy bude použit pro účely podání návrhu na vklad Věcných břemen do katastru nemovitostí.
- 6.4 Práva a povinnosti sjednané v této Smlouvě přecházejí na příslušné právní nástupce Smluvních stran.
- 6.5 Práva a povinnosti z Věcných břemen dle této Smlouvy přecházejí na každého dalšího vlastníka Oprávněných pozemků a na každého dalšího vlastníka Povinného pozemku.
- 6.6 Obsah této Smlouvy včetně jejích příloh může být měněn nebo doplňován pouze formou písemných číslovaných dodatků.
- 6.7 Je-li kterékoli ustanovení této Smlouvy neplatné či nevynutitelné nebo stane-li se neplatným či nevynutitelným v budoucnu nebo bude takovým prohlášeno rozhodnutím soudu či jiného příslušného orgánu, nezpůsobí to neplatnost nebo nevynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy, pokud z povahy této Smlouvy, z jejího obsahu nebo z okolností, za kterých byla uzavřena, nevyplývá, že takovéto neplatné či nevynutitelné ustanovení nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Smluvní strany v takovém případě nahradí bez zbytečného odkladu poté, kdy se ukázala neplatnost či nevynutitelnost

příslušného ustanovení, neplatné nebo nevynutitelné ustanovení jiným ustanovením, jehož obsah a účel bude co nejbližší obsahu a účelu neplatného nebo nevynutitelného ustanovení, případně uzavřou novou smlouvu, která bude mít stejný faktický vliv na jejich vzájemné právní postavení jako tato Smlouva.

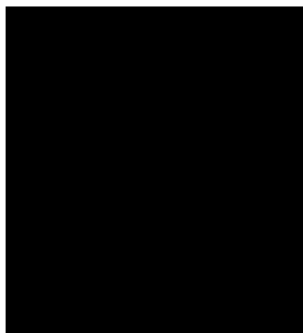
- 6.8 Tato Smlouva byla schválena Radou městské části Praha 17, usnesením č. Us RMČ 000317/2022 ze dne 26.09.2022.
- 6.9 Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou seznámeny s jejím obsahem, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich vážné a svobodné vůle, dobrovolně, určitě a srozumitelně, což stvrzují svými podpisy.
- 6.10 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- |              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Příloha č. 1 | Geometrický plán 1            |
| Příloha č. 2 | Geometrický plán 2            |
| Příloha č. 3 | Geometrický plán 3            |
| Příloha č. 4 | Geometrický plán 4            |
| Příloha č. 5 | Znalecký posudek č. 3628/2022 |

v Praxi dne 14. 11. 2022

Budoucí povinný:



**Městská část Praha 17**  
Mgr. Alena Kopejtková, starostka

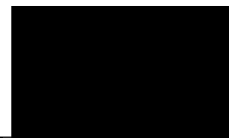


v Praxi dne 20. 10. 2022

Budoucí oprávněný:



**MS Laudova s.r.o.**  
Ing. Petr Malík



**MS Laudova s.r.o.**  
Ing. Vladimír Meister

#### DOLOŽKA

Na základě dílky § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. městě Praze v platném znění a v souladu s usnesením RMČ č. 000317/2022 ze dne 26. 09. 2022 se osvědčuje právní úkon spočívající v uzavření „Smlouvy o zřízení věcného břemene“ mezi Městskou částí Praha 17 a MS Laudova s. r. o., a potvrzuje se splnění podmínek daných výše uvedeným ustanovením.

09. 11. 2022

V Praze dne:



pověřený člen ZMČ



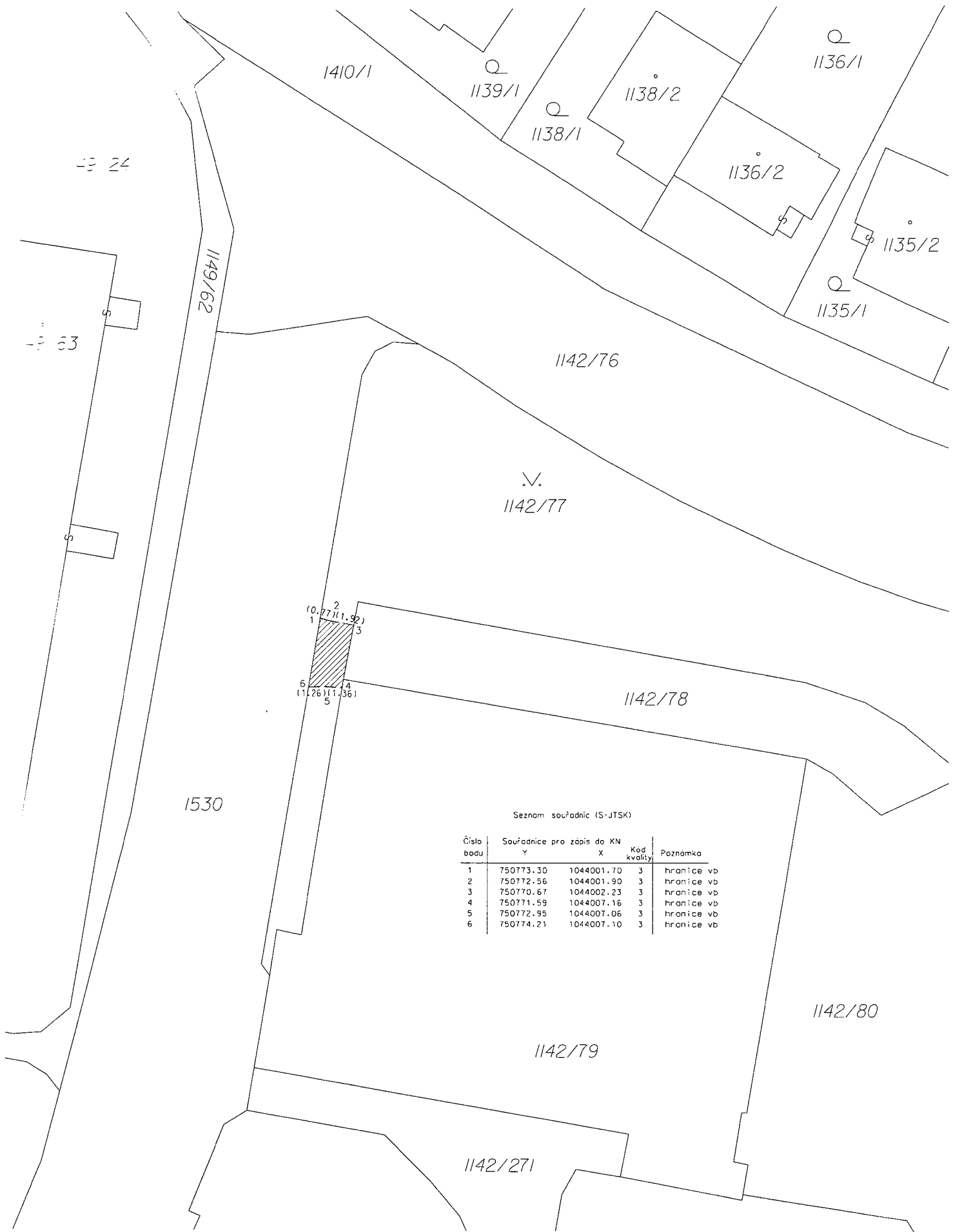
pověřený člen ZMČ

## VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav					Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha · m <sup>2</sup>	Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha · m <sup>2</sup>	Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha · m <sup>2</sup>	Označení dílu
								katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci			
1142/77	.	.		.	.			1142/77	.	82	.	.

Druh věcného břemene: dle listiny  
Správněný: dle listiny

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <b>pro</b> vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	Jméno, příjmení: <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů <span style="float: right;">2290/06</span>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů <span style="float: right;">2290/06</span>
	Dne: <span style="float: right;">26.5.2022</span> Číslo: <span style="float: right;">211/2022</span>	Dne: <span style="float: right;">31.5.2022</span> Číslo: <span style="float: right;">169/2022</span>
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: ORIGEO s.r.o. Chaberská 290/13 182 00 Praha 8	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 1876-45/2022 Okres: Hlavní město Praha Obec: Praha Kat. území: Řepy Mapový list: Beroun 0-2/21	KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> PGP-2446/2022-101 2022.05.31 12:40:28 CEST	<span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">[REDACTED]</span>
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:		



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zázpis do KN		Kód kvality	Poznámka
	Y	X		
1	750773.30	1044001.70	3	hranice vb
2	750772.56	1044001.90	3	hranice vb
3	750770.67	1044002.23	3	hranice vb
4	750771.59	1044007.16	3	hranice vb
5	750772.95	1044007.06	3	hranice vb
6	750774.21	1044007.10	3	hranice vb

# VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav									
Označení pozemku	Výměra parcely ha · m <sup>2</sup>	Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha · m <sup>2</sup>	Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
								Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha · m <sup>2</sup>	Označení dílu
katastru nemovitosti		dřívější poz. evidenci										
1142/77								1142/77		82		
1530								1530		925		

Druh věcného břemene: dle smlouvy (splašková kanalizační přípojka)

Operávně: dle smlouvy

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <b>pro</b> vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: [redacted]	Jméno, příjmení: [redacted]
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 2290/06	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 2290/06
	Dne: 9.9.2022      Číslo: 396/2022	Dne: 14.9.2022      Číslo: 308/2022
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Vyhotovitel: Origeo s.r.o. Chaberská 290/13 182 00 Praha 8  Číslo plánu: 1892-73/2022 Okres: Hlavní město Praha Obec: Praha Kat. území: Řepy Mapový list: Beroun 0-2/21 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:  -----	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.  [redacted] KU pro Hlavní město Prahu KP Praha PGP 3984/2022-101 2022.09.14 09:39:17 +02'00'	





Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kvality	Poznámka
	Y	X		
1	750788.27	1044017.52	3	hranice věcného b.
2	750773.73	1044020.22	3	hranice věcného b.
3	750774.22	1044023.18	3	hranice věcného b.
4	750789.01	1044020.44	3	hranice věcného b.
5	750776.35	1044019.73	3	hranice věcného b.
6	750776.85	1044022.69	3	hranice věcného b.



# PŘÍLOHA DOŠLOUŠNĚ - C A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Nový stav

Označení pozemku parc. číslo	Výměra parc. číslo	Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
							Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu
							katastru nemovitosti	dřívější poz. evidenci			
1142/89							1142/89		82		

Druh věcného břemene: dle smlouvy (vodovodní přípojka)

Oprávněný: dle smlouvy

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN pro</b>	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Jméno, příjmení: <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	Jméno, příjmení: <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2290/06	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2290/06
	Dne: 9.9.2022      Číslo: 397/2022	Dne: 14.9.2022      Číslo: 307/2022
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: Origeo s.r.o. Chaberská 290/13 182 00 Praha 8  Číslo plánu: 1893-73/2022 Okres: Hlavní město Praha Obec: Praha Katastr. území: Řepy Mapový list: Beroun 0-2/21 Dosavačním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:  -----	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.  <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> KÚ pro Hlavní město Prahu KP Praha PGP 3985/2022-101 2022.09.14 09:35:16 +02'00'	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.  <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>

Seznam souřadnic (S-JTSK)

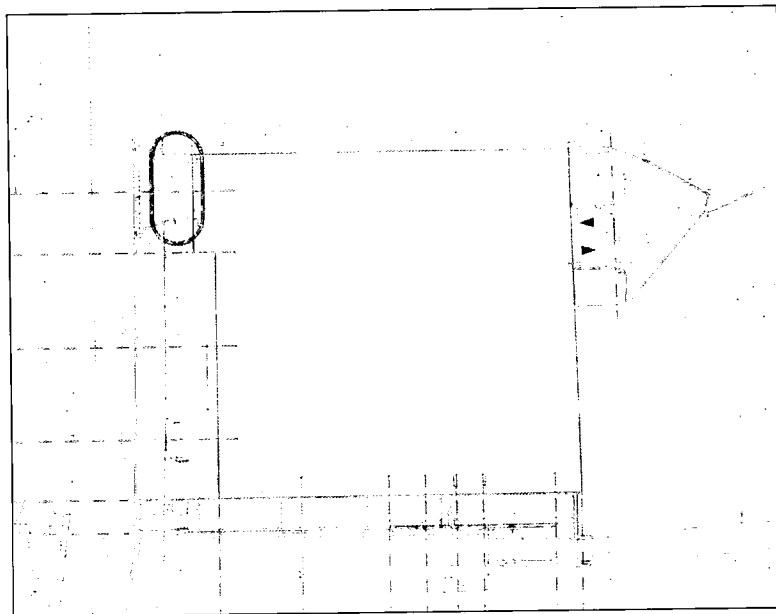
Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kvality	Poznámka
	Y	X		
1	750744.26	1044046.65	3	hranice věcného b.
2	750744.58	1044049.34	3	hranice věcného b.
3	750744.85	1044051.16	3	hranice věcného b.
4	750744.86	1044052.99	3	hranice věcného b.
5	750747.86	1044052.99	3	hranice věcného b.
6	750747.86	1044051.24	3	hranice věcného b.
7	750747.56	1044048.94	3	hranice věcného b.
8	750747.21	1044046.10	3	hranice věcného b.



Brigádnická 241/65, 621 00 Brno

znalec v oborech  
ekonomika - ceny a porady nemovitostí, oceňování podniků,  
stavebnictví - stavby obytné a občanské  
autorizovaný inženýr

**na stanovení hodnoty jednorázové náhrady za zřízení věcného břemene stavby dopravního napojení budoucího objektu bytového domu Laudova na veřejnou komunikaci na pozemku parc. č. 1142/77 k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha**



Objednatel : MS Laudova s.r.o.  
IČ 060 97 308  
tř. kpt. Jaroše 1922/3  
602 00 Brno

Účel : pro účely majetkové dispozice

Datum ocenění : 01.07.2022

Vypracoval :  
znalec v oborech  
ekonomika - ceny a odhady nemovitostí, oceňování podniků,  
stavebnictví - stavby obytné a občanské  
certifikovaný odhadce QEN 13/187/CON/2020-RE s platností  
do 30.06.2025  
autorizovaný inženýr  
Brigádnická 65, Brno 621 00

Posudek obsahuje : 15 stran textu včetně strany titulní a 5 stran příloh  
Předává se : elektronicky

Brno 26.07.2022

## OBSAH

1	ÚVOD	3
1.1	Zadání	3
1.2	Účel ocenění	3
1.3	Den ocenění	3
1.4	Identifikační údaje	3
1.4.1	Identifikace o pozemku parc. č. 1142/77 k.ú. Řepy	4
1.5	Rozsah odhadu	4
1.6	Skutečnosti sdělené objednatelem	4
1.7	Prohlášení znalce o nezávislosti	4
1.8	Věcná břemena a jiné nároky	5
2	PŘEHLED PODKLADU	5
2.1.1	Podklady zajištěné znalcem a předané objednatelem	5
2.1.2	Ostatní podklady	5
2.1.3	Použité zkratky	5
2.2	Faktory zohledněné v ocenění	6
2.3	Popis postupu znalce při výběru dat	6
2.3.1	Použité způsoby ocenění	6
2.4	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	7
2.5	Věrohodnost zdroje dat	7
2.6	Vybraný způsob ocenění	7
2.7	Právní rámec	9
3	NÁLEZ	9
3.1	Popis	9
3.1.1	Informace o oblasti	9
3.1.2	Celkový popis a umístění pozemku parc. č. 1142/77 k.ú. Řepy	9
3.1.3	Popis rampy na parc. č. 1142/77	11
4	POSUDEK	11
4.1	Volba metody ocenění	11
4.1.1	Popis postupu při zpracování dat	11
4.1.2	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	11
4.2	Ocenění jednorázové úplaty	11
4.2.1	Stanovení jednotkové ceny pozemku parc. č. 1142/77 k.ú. Řepy	12
4.3	Výpočet úplaty	13
5	CELKOVÁ REKAPITULACE OCENĚNÍ	13
5.1.1	Věcná břemena	13
5.1.2	Zástavní práva	13
5.1.3	Ostatní rizika	13
5.1.4	Další rizika	14
6	ZÁVĚR	14
6.1	Případně podmínky správnosti	15
6.2	Přílohy	15
6.2.1	Příloha č. 1 List vlastnictví LV č. 82 k.ú. Řepy, částečné LV	15
6.2.2	Příloha č. 2 Mapová část	15
6.2.3	Příloha č. 3 Geometrický plán	15
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA	15
7.1	Doložka znalce	15
7.2	Znalecká doložka	15

## 1 ÚVOD

### 1.1 Zadání

Na základě objednávky ze dne 3.6.2022 je stanovit hodnotu jednorázové úplaty za zřízení věcného břemene stavby dopravního napojení na pozemku parc. č. 1142/77 k.ú. Řepy budoucího objektu bytového domu, který bude umístěn na pozemcích parc. č. 1142/78 a 1142/79 k.ú. Řepy na veřejnou komunikaci, vše k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

### 1.2 Účel ocenění

Ocenění je prováděno pro stanovení hodnoty jednorázového majetkového vypořádání za zřízení věcného břemene.

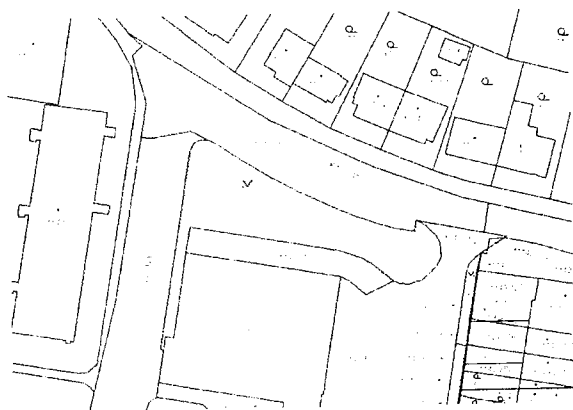
### 1.3 Den ocenění

Ocenění je prováděno k datu 01.07.2022.

### 1.4 Identifikační údaje

#### 1.4.1 Identifikace o pozemku parc. č. 1142/77 k.ú. Řepy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu .....  
CZ0100 Hlavní město Praha ..... 554782 Praha  
729701 Řepy ..... 82  
V katastru území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě  
.....  
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město ..... 00064581  
11000 Praha 1  
.....  
Městská část Praha 17, Žalanského 291/12b, Řepy 16300 ..... 00231223  
Praha 6  
ČÁSTEČNÝ VÝPIS  
1142/77 ..... 899 ostatní plocha ..... zelen





Zdroj : cuzk.cz

## 1.5 Rozsah odhadu

V předloženém odhadu je stanovena výše náhrady za zřízení věcného břemene stavby dopravního napojení budoucího objektu bytového domu na veřejnou komunikaci přes pozemek parc. č. 1142/77 k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Ocenění je provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zástupci společnosti MS Laudova s.r.o. IČ 060 97 308 panem [redacted] a na základě výsledků místního šetření provedeného na místě samém dne 01.07.2022 za účasti zpracovatele posudku [redacted]

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

Předmětem ocenění je stanovení náhrady za omezení vlastnického práva věcným břemenem - práva přístupu, příjezdu, údržby, kontroly a oprav „rampy“ – umístěné na dotčené nemovitosti - pozemku parc. č. 1142/77 k.ú. Řepy. Oprávněný se souhlasem povinného může vybudovat rampu, která umožní přejezd z veřejné komunikace, parc.č. 1530 ulice Laudova, k parc.č. 1142/78 k.ú. Řepy, komunikace podél severní strany budoucího Bytového domu Laudova k vjezdu do podzemních garáží v tomto budoucím Bytovém domě.

Povinnému určuje tato věcné břemeno povinnost strpět činnosti spojené přístupem a pracemi tj. příjezd a příchod a opravami na pozemku parc. č. 1142/77 k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

## 1.6 Skutečnosti sdělené objednatel

Objednatel nesdělil zpracovateli žádné další skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku nad rámec těch, které jsou ve znaleckém posudku uvedeny, nebo byly součástí předaných podkladů. Objednatel nepožaduje cenu určenou podle předpisu platného ke dni ocenění.

## 1.7 Prohlášení znalce o nezávislosti

Zpracovatel prohlašuje, že není k Objednateli ve vztahu personálním, zaměstnaneckém, či finanční závislosti či obdobným právním vztahu.

Odměna na náhrada nákladů znalce za zpracování znaleckého posudku byla sjednána jako smluvní a to odchýlně od zákona a nezávisle na výsledcích znaleckého posudku.

## 1.8 Věcná břemena a jiné nároky

Na LV č. 82 k.ú. Řepy nejsou k datu ocenění v oddíle C evidována žádná omezení.



Jiná věcná břemena vznikající přímo ze zákonů (vodního, energetického a jejich předchůdců telekomunikačního, apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí nebyla zjištěna ani na ně zpracovatel nebyl upozorněn.

## 2 PŘEHLED PODKLADU

### 2.1.1 Podklady zajištěné znalcem a předané objednatelem

- Výsledek místního šetření ze dne 01.07.2022,
- Kopie výpis z katastru nemovitostí LV č. 82 pro k.ú. Řepy, ke dni 05.05.2022,
- Kopie výpis z katastru nemovitostí LV č. 898 pro k.ú. Řepy, ke dni 28.04.2022,
- Projektová dokumentace pro provedení stavby, Dopravní řešení „Bytový dům Laudova“, z 05/2021, vypracoval basepoint s.r.o.,
- Geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene, geometrický plán č. 1876 – 45/2022, ML Beroun 0-2/21 ze dne 26.5.2022, vyhotovil OREGO s.r.o., Chaberská 290/13, 182 00 Praha 8,
- Kopie návrhu Smlouvy o smlouvě budoucí mezi společnostmi MS Laudova s.r.o. IČ 060 97 308, se sídlem tř. kpt. Jaroše 1922/3, 602 00 Brno a Městskou částí Praha 17, IČ 002 31 223 se sídlem Žalanského 291, 163 00 Praha 17,
- Zásady cenové politiky při pronajímání nebo výpůjčce komunikací a jejich součástí, částí pozemků a ploch ve vlastnictví Hlavního města Prahy, pronajímaných OOA MHMP a TSK Hlavního města Prahy, příloha č. 1 k usnesení Rady HMP 2141 ze dne 14.12.2004,
- Interní databáze znalce a spolupracujících znalců,
- Výběr z databáze Realitních serverů,

### 2.1.2 Ostatní podklady

- Zákon 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb.,
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., a vyhlášky 488/2020 Sb.,
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech,
- Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti,
- Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 504/2020 Sb., o znalečném,
- Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení a odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví,
- Mezinárodní oceňovací standardy TEGOVA,
- Úřední oceňování majetku, 2022, Prof. Bradáč a kol.
- Mapy cz, nahlížení do cuzk a další veřejné zdroje z internetu
- Výpočetní program ABN 2022,
- Veřejné zdroje,
- Prohlížečka záplavových území , zdroj [www/edpp.cz](http://www/edpp.cz)

### 2.1.3 Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to

v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

UP – územní plán

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

k.ú. – katastrální území

č. pop. – číslo popisné

parc. č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

ČR – Česká republika

## 2.2 Faktory zohledněné v ocenění

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v k datu ocenění a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění.

## 2.3 Popis postupu znalce při výběru dat

Na pozemku parc. č. 1142/77 k.ú. Řepy, obec Praha bude vybudován nájezd na veřejnou komunikaci. Pro daný případ stanovení náhrady za zřízení práva odpovídajícímu věcnému břemenu - práva vybudování na části pozemku parc.č. 1142/77 dopravní napojení Bytového domu Laudova na veřejnou komunikaci o předpokládané ploše 14m<sup>2</sup>, stavba na pozemku parc.č. 1142/77 na k.ú. Řepy, zapsaného na LV č. 82, kat.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha. Dle předloženého návrh konceptu Smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene je ujednáno stranami v bodě 1.12. na str. 2, že jako podklad pro výpočet výše úplaty budou využity Zásady cenové politiky při pronajímání nebo výpůjčce komunikací a jejich součástí, částí pozemků a ploch ve vlastnictví Hlavního města Prahy, pronajímaných OOA MHMP a TSK Hlavního města Prahy, příloha č. 1 k usnesení Rady HMP 2141 ze dne 14.12.2004.

### 2.3.1 Použité způsoby ocenění

Pro daný případ stanovení jednorázové úplaty za zřízení věcného břemene budou použity Zásady cenové politiky při pronajímání nebo výpůjčce komunikací a jejich součástí, částí pozemků a ploch ve vlastnictví Hlavního města Prahy, pronajímaných OOA MHMP a TSK Hlavního města Prahy, příloha č. 1 k usnesení Rady HMP 2141 ze dne 14.12.2004 jak je ujednáno v konceptu Smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene je ujednáno stranami v bodě 1.12. na str. 2.

## 2.4 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Zásady cenové politiky při pronajímání nebo výpůjčce komunikací a jejich součástí, částí pozemků a ploch ve vlastnictví Hlavního města Prahy, pronajímaných OOA MHMP a TSK Hlavního města Prahy, příloha č. 1 k usnesení Rady HMP 2141 ze dne 14.12.2004 ve svém bodě I uvádí, cituji :

Jednorázová úplata za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu umístěvanému do komunikačních pozemků plošného charakteru (např. vjezdy, výtahy, přesahy pláště domu, sloupy, schody, atp.) – pokud nebude smluvně prokázáno budoucí majetkové předání těchto staveb hl.m. Praze.

Návrh úplaty za 1 m<sup>2</sup> pozemku zatíženého věcným břemenem se stanovuje jednorázově ve výši ceny bez DPH s komunikací sousedícího stavebního pozemku, vyznačené v cenové mapě stavebních pozemků – základ daně. Pokud cena pozemku sousedícího s komunikací není v cenové mapě určena (nebo pozemek není stavební - §9 zákona č. 151/1997 Sb.), použije se cena nejbližšího stavebního pozemku vyznačeného v cenové mapě stavebních pozemků hl.m. Prahy. V hraničních případech se navrhne cena větší. Sazba DPH – základní.

Cena vypočítaná dle výše uvedeného odstavce bude navýšena o příslušnou sazbu DPH. Pro smlouvy, uzavírané na základě smluv o smlouvách budoucích, kde byla cena stanovena ještě před účinností těchto pravidel, je tato cena stanovena včetně DPH.

Výše uvedené ceny nejsou vyžadovány, pokud je investorem akce hlavní město Praha, MČ a organizace, v nichž má hl.m. Praha majoritní podíl.

## 2.5 Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o cenovou mapu stavebních pozemků Hlavního města Prahy platnou k datu ocenění.

## 2.6 Vybraný způsob ocenění

Zvolený způsob ocenění je v souladu s bodem 1.12. na str. 2 Smlouvy o smlouvě budoucí mezi společnostmi MS Laudova s.r.o. IČ 060 97 308, se sídlem tř. kpt. Jaroše 1922/3, 602 00 Brno a Městskou částí Praha 17, IČ 002 31 223 se sídlem Žalanského 291, 163 00 Praha 17, že jako podklad pro výpočet výše úplaty budou využity Zásady cenové politiky při pronajímání nebo výpůjčce komunikací a jejich součástí, částí pozemků a ploch ve vlastnictví Hlavního města Prahy, pronajímaných OOA MHMP a TSK Hlavního města Prahy, příloha č. 1 k usnesení Rady HMP 2141 ze dne 14.12.2004.

Zaměření rozsahu věcného břemena nebylo prováděno a vychází z předloženého geometrického plánu č. 1876 – 45/2022 ze dne 26.5.2022 vyhotovil OREGO s.r.o., Chaberská 290/13, 182 00 Praha 8.

## 2.7 Právní rámec

Hodnota

Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Při oceňování je proto vždy nutné zcela přesně definovat, jaká hodnota je stanovována nebo jaká cena je zjišťována a pro jaký účel je ocenění zpracováno.

**Tržní hodnota**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 344/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb. a zákona č. 225/2017 Sb.

§2 odst. 4)

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

§2 odst.2)

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

**Tržní hodnota**

Tržní hodnotou rozumíme odhadovanou částku, za níž by se na základě řádné nabídky měl majetek směnít v den ocenění mezi dobrovolně jednajícím kupujícím a dobrovolně jednajícím prodávajícím, kteří jsou bez vzájemného vztahu a jednájí ve vlastním zájmu, přičemž obě strany mají zájem na uskutečnění transakce, přistupují k ní uvážlivě, bez donucení a informovaně.

Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee)

Definice EU:

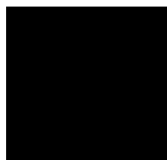
Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU):

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.



Výměra rampy - v délce 2,4m s šířkou 6m – plocha rampy 14,4m<sup>2</sup>



Zdroj : GP

„Rampa“ – bude se jednat o vjezd do 2NP je navržen chodníkovým přejezdem z ulice Laudova. Za chodníkovým přejezdem je z velké části zapuštěná polorampa do 2NP. Na vozovce Laudovy zůstane stávající pruh pro šikmá stání (šířka 5,20 m) a průjezdný jízdní pruh šířky min. 3,25 m. Chodníkový přejezd i nájezd na rampu budou dostatečně rozšířeny, aby byl zajištěn bezproblémový vjezd do 2NP a výjezd z něj. Rampa do 2NP z ulice Laudova je navržena jako dvoupruhová se základní šířkou 5 m + oboustranný odrazný proužek šířky 0,25 m. Celkový minimální prostor mezi zdmi je tak 5,5 m. Vrata garáže jsou umístěna 7m od okraje vozovky, aby byl zajištěn alespoň minimální průchod pěších i při čekání vozidla na otevření vrat. Výškově je rampa do 2NP navržena s podélným sklonem v rozmezí 14% se zakružovacími oblouky na přechodech spádů o poloměrech 20 m (dolní) a 15 m (horní). Vzdálenost mezi obrubníkem komunikace a koncem rampy (vrata) je 13,06 m. Z toho je šířka chodníkového přejezdu 2,87 m, takže délka vlastní rampy je 10,19 m.

Konstrukce vozovky vjezdu do 1NP je živičná, stejně jako chodníkový přejezd do 2NP. Vlastní rampa do 2NP bude mít betonový kryt s protismykovou úpravou. Vzhledem k podélnému spádu >8% bude nutno rampu opatřit rozmrazovacím zařízením.

Cementový beton CB III	140 mm	ČSN 73 6123
šterkodrt' ŠDA	200 mm	ČSN 73 6126-1
	Celkem 340 mm	

Konstrukce bude upnuta mezi betonové obrubníky typu ABO 2-15 o rozměrech 120/150x250 mm, osazenými do betonového lože s boční opěrou - C16/20nXF1 s nášlapem 10 cm.

## 4 POSUDEK

### 4.1 Volba metody ocenění

Pro daný případ stanovení jednorázové úplaty za zřízení věcného břemene budou použity Zásady cenové politiky při pronajímání nebo výpůjčce komunikací a jejich součástí, částí pozemků a ploch ve vlastnictví Hlavního města Prahy, pronajímaných OOA MHMP a TSK Hlavního města Prahy, příloha č. 1 k usnesení Rady HMP 2141 ze dne 14.12.2004 jak je ujednáno v konceptu Smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene je ujednáno stranami v bodě 1.12. na str. 2.

#### 4.1.1 Popis postupu při zpracování dat

Zvolený způsob ocenění je v souladu s bodem 1.12. na str. 2 Smlouvy o smlouvě budoucí mezi společnostmi MS Laudova s.r.o. IČ 060 97 308, se sídlem tř. kpt. Jaroše 1922/3, 602 00 Brno a Městskou částí Praha 17, IČ 002 31 223 se sídlem Žalanského 291, 163 00 Praha 17, že jako podklad pro výpočet výše úplaty budou využity Zásady cenové politiky při pronajímání nebo výpůjčce komunikací a jejich součástí, částí pozemků a ploch ve vlastnictví Hlavního města Prahy, pronajímaných OOA MHMP a TSK Hlavního města Prahy, příloha č. 1 k usnesení Rady HMP 2141 ze dne 14.12.2004.

Zaměření rozsahu věcného břemene nebylo prováděno a vychází z předloženého geometrického plánu č. 1876 – 45/2022 ze dne 26.5.2022 vyhotovil OREGO s.r.o., Chaberská 290/13, 182 00 Praha 8.

#### 4.1.2 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

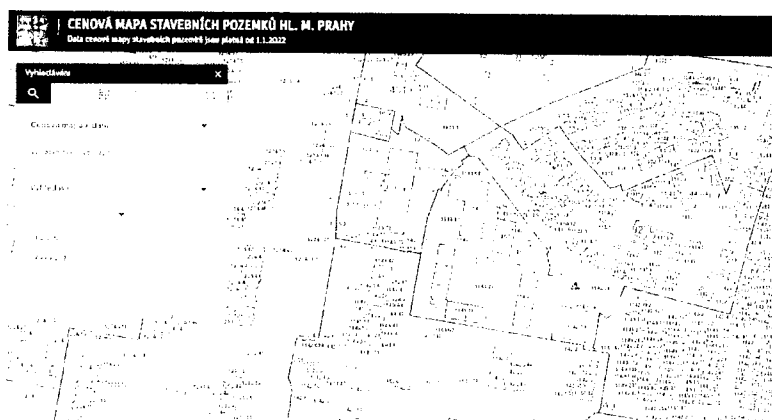
Zásady cenové politiky při pronajímání nebo výpůjčce komunikací a jejich součástí, částí pozemků a ploch ve vlastnictví Hlavního města Prahy, pronajímaných OOA MHMP a TSK Hlavního města Prahy, příloha č. 1 k usnesení Rady HMP 2141 ze dne 14.12.2004 jako základní dokument pro stanovení jednorázové úplaty za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu doporučuje využití cenové mapy stavebních pozemků platné ke dni ocenění. Tento zdroj je věrohodný pro daný případ použití.

## 4.2 Ocenění jednorázové úplaty

### 4.2.1 Stanovení jednotkové ceny pozemku parc. č. 1142/77 k.ú. Řepy

Ke dni ocenění je od 1.1.2022 platná cenová mapa stavebních pozemků Hlavního města Prahy, která byla schválena usnesením zastupitelstva hlavního města Prahy dne 16.12.2021.

Jednotková cena je v ní stanovena následujícím :



Zdroj : prague.eu

### 4.3 Výpočet úplaty

Výpočet jednorázové úplaty za účelem stanovení náhrady za omezení vlastnického práva věcným břemenem - práva přístupu, příjezdu, údržby, kontroly a oprav „rampy“ – umístěné na dotčené nemovitosti - pozemku parc. č. 1142/77 k.ú. Řepy. Oprávněný se souhlasem povinného může vybudovat rampu, která umožní přejezd z veřejné komunikace, parc.č. 1530 ulice Laudova, k parc.č. 1142/78 k.ú. Řepy, komunikace podél severní strany budoucího Bytového domu Laudova k vjezdu do podzemních garáží v tomto budoucím Bytovém domě.

Povinnému určuje tato věcné břemeno povinnost strpět činnosti spojené přístupem a pracemi tj. příjezd a příchod a opravami na pozemku parc. č. 1142/77 k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Výměra rampy - v délce 2,4m s šířkou 6m – plocha rampy 14,4m<sup>2</sup>, zaokrouhлено 14m<sup>2</sup>



Zdroj : GP

Jedná se o celkové omezení vytýčené části pozemku.

#### Výpočet jednorázové úplaty :

Pro daný případ se jedná o plochu zatíženou věcným břemenem s jednotkovou cenou 9 200 Kč/m<sup>2</sup>.

$$14,00\text{m}^2 \times 9\,200 \text{ Kč} = 128\,800 \text{ Kč}$$



## 5 CELKOVÁ REKAPITULACE OCENĚNÍ

Výše jednorázové úplaty za stanovení náhrady za omezení vlastnického práva věcnými břemeny - práva přístupu, příjezdu, údržby, kontroly a oprav „rampy“ – umístěné na pozemku parc. č. 1142/77 k.ú. Řepy, kdy oprávněný se souhlasem povinného může vybudovat rampu, která umožní přejezd z veřejné komunikace, parc.č. 1530 ulice Laudova, k parc.č. 1142/78 k.ú. Řepy, komunikace podél severní strany budoucího Bytového domu Laudova k vjezdu do podzemních garáží v tomto budoucím Bytovém domě, kdy povinnému určuje tato věcné břemeno povinnost strpět činnosti spojené přístupem a pracemi tj. příjezd a příchod a opravami na pozemku parc. č. 1142/77 k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha podle výpočtu výše činí : 128 800 Kč.

### 5.1.1 Věcná břemena

Nebyla zjištěna.

### 5.1.2 Zástavní práva

Nebyla zjištěna.

### 5.1.3 Ostatní rizika

Nebyla zjištěna.

### 5.1.4 Další rizika

Nebyla zjištěna.

## 6 ZÁVĚR

### Otázka:

Úkolem ocenění bylo stanovit hodnotu jednorázové úplaty za zřízení věcného břemene stavby dopravního napojení na pozemku parc. č. 1142/77 k.ú. Řepy budoucího objektu bytového domu, který bude umístěn na pozemcích parc. č. 1142/78 a 1142/79 k.ú. Řepy na veřejnou komunikaci, vše k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

### Odpověď na otázku:

Hodnota jednorázové úplaty za zřízení věcného břemene stavby dopravního napojení budoucího objektu bytového domu s podzemní garáží na veřejnou komunikaci přes pozemek parc. č. 1142/77 k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, které obsahuje právo přístupu, příjezdu, údržby, kontroly a oprav „rampy“ – umístěné na pozemku parc. č. 1142/77 k.ú. Řepy, kde oprávněný se souhlasem povinného může vybudovat rampu, která umožní přejezd z veřejné komunikace, parc.č. 1530 ulice Laudova, k parc.č. 1142/78 k.ú. Řepy, komunikace podél severní strany budoucího Bytového domu Laudova k vjezdu do podzemních garáží v tomto budoucím Bytovém domě. Povinnému určuje tato věcné břemeno povinnost strpět činnosti spojené přístupem a pracemi tj. příjezd a příchod a opravami na pozemku parc. č. 1142/77 k.ú. Řepy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Hodnota je stanovena na částku

**128 800 Kč**

slovy : Jednostodvacetosmtisícósmsset korun českých

V Brně dne 26.07.2022

znalec v oborech  
ekonomika - ceny a odhady nemovitostí, oceňování podniků,  
stavebnictví - stavby obytné a občanské  
certifikovaný odhadce QEN 13/187/CON/2020-RE s platností do 30.06.2025  
autorizovaný inženýr  
Brigádnická 65, Brno 621 00

### 6.1 Případně podmínky správnosti

Toto ocenění nemá podmínky správnosti.

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Byla sjednána smluvní odměna.

## 6.2 Přílohy :

6.2.1 Příloha č. 1 List vlastnictví LV č. 82 k.ú. Řepy, částečné LV

6.2.2 Příloha č. 2 Mapová část

6.2.3 Příloha č. 3 Geometrický plán

## 7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

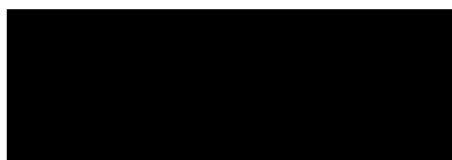
### 7.1 Doložka znalce

Jsem si jako znalec vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

### 7.2 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 15.6.1993 č.j. Spr. 3941/92, jmenování rozšířeno dne 15.2.2000 č.j. Spr. 2628/99 pro základní obor ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí, oceňování podniků a nepeněžitých vkladů obor stavebnictví odvětví stavby obytné, stavební odvětví různá se specializací stavby občanské. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3628/2022 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace č 272022.

Podpis znalce



V Brně dne 26.07.2022

znalec v oborech

ekonomika - ceny a odhady nemovitostí, oceňování podniků,

stavebnictví - stavby obytné a občanské

certifikovaný odhadce QEN 13/187/CON/2020-RE s platností do 30.06.2025

autorizovaný inženýr

Brigádnická 65, Brno 621 00



**Příloha č. 1**

**Částečný list vlastnictví č. 82 k.ú. Řepy**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2022 11:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Číslo listu: 729701 Řepy

List vlastnictví: 82

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<b>Vlastnické právo</b>		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
Svěřena správa nemovitosti ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 17, Žalanského 291/12b, Řepy, 16300 Praha 6	00231223	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

Pozemky	Vyměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
Parcela 1142/77	899	ostatní plocha	zelen	

**E1** Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - **Bez zápisu**

**C** Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

**D** Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

**F** Plochy a upozornění - **Bez zápisu**

**F** Nabyvací listiny a jiné podklady zápisu

**Listina**

- o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák.č.172/1991 Sb.) ze dne 12.05.2008.  
Z-63949/2008-101  
Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1  
RČ/IČO: 00064581
- o Ohlášení města o svěřeni majetku městské části ze dne 02.11.2009.  
Z-184418/2009-101  
Pro: Městská část Praha 17, Žalanského 291/12b, Řepy, 16300 Praha 6  
RČ/IČO: 00231223

**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.**

Vyhotovil: Český úřad zeměměřičký a katastrální - SÚP  
Vyhotoveno dálkovým přístupem  
Podpis, razítko: Rízení PÚ: .....

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





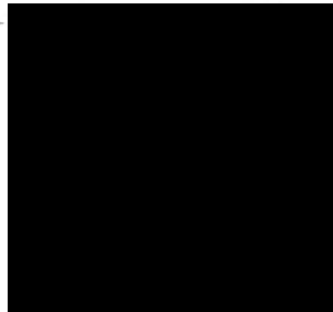
Katastrální mapa

**Příloha č. 3**  
**Geometrický plán**

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ											
Dosavadní stav			Nový stav								
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha · m <sup>2</sup>	Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha · m <sup>2</sup>	Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zaús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
								Oli přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnický	Výměra dílu ha · m <sup>2</sup>	Označení dílu
1142/77								1142/77	82		

Druh věcného břemene: díla listiny  
Oprávnění: díla listiny

ALOCHEA VB. 14m<sup>2</sup>



Vyměření rozahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr		Stavopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr	
		Jméno, příjmení	Číslo poležky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů	Jméno, příjmení
	2290/06	2290/06		
	Dne: 26.5.2022	Číslo: 211/2022	Dne: 31.5.2022	Číslo: 169/2022
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stavopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhovitel: ORIGEO s.r.o. Chaberská 290/13 182 00 Praha 8	Katastrální úřad souhlasí s odstaváním parcel.		Ověření stavopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 1876-49/2022	KÚ pro hlavní město Prahu KÚ Praha			
Číslo: Hlavní město Praha	PGP-2446/2022-101			
Obec: Praha	2022.05.31 12:40:28 CEST			
Kat. území: Řepy				
Mapový list: Borouh 0-2/21				
Dosavadním vlastním pozemku byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem návrhových nových hranic, které byly označeny předloženým zvláštním...				

