

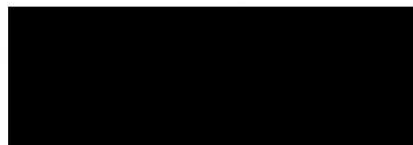
Znalecký posudek

č. 2552-56/20

o ceně věcného břemene na pozemcích parcelní číslo 5043/8 a 5043/14,
katastrální území Smíchov, hlavní město Praha.



Posudek podle stavu ke dni 30.6. 2020 vypracoval :



Objednatel :

Městská část Praha 5
nám. 14. října 4
Praha 5

V Praze, dne 15.7. 2020

A. Úvod

1. Objednatel

Městská část Praha 5
nám. 14. října 4
150 22 Praha 5
IČ: 00063631
DIČ: CZ00063631

2. Znalecký úkol

Zjištění ceny věcného břemene na pozemcích parcelní číslo 5043/8 a 5043/14, katastrální území Smíchov, hlavní město Praha.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Znalecký posudek je proveden podle stavu nemovitého majetku ke dni 30.6. 2020.

4. Postup ocenění

Ocenění se provede podle § 16b, odst. 1, zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o oceňování majetku ve výši obvyklé ceny ročního užitku, protože hodnotu ročního užitku nelze zjistit ze smlouvy, z výsledku řízení o dědictví ani z rozhodnutí státního orgánu.

K cenění je dále využita vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, 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. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.

5. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka pro provedení znaleckého posudku
- informace z katastru nemovitostí
- cenová mapa hlavního města Prahy
- zjištění a měření na místě samém
- geometrický plán vymezující rozsah věcného břemene

B. Nález

6. Stručný popis věcného břemene

Jedná se o věcné břemeno osobní služebnosti, kdy vlastník pozemku (k datu ocenění Hlavní město Praha, správa svěřena městské části Praha 5) je povinen strpět na pozemcích parcelní číslo 5043/8 a 5043/14, katastrální území Smíchov služebnost uložení podzemního sdělovacího kabelového vedení jako součást distribuční soustavy, včetně práva toto vedení zřídit, odstraňovat, provozovat a provádět úpravy za účelem obnovy, výměny, modernizace, zlepšení výkonosti distribučního zařízení. Oprávněným je společnost PREdistribuce, a.s. Věcné břemeno není časově omezeno.

C. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

a) Pozemky dotčené věcným břemenem – § 4

Pozemek p.č. 5043/8 je v katastru nemovitostí veden v druhu ostatní plocha - silnice. Část pozemku dotčená věcným břemenem je využívána jako chodník.

Pozemek p.č. 5043/14 je v katastru nemovitostí veden v druhu ostatní plocha - silnice. Část pozemku dotčená věcným břemenem je využívána jako chodník nebo vjezd do areálu z ulice Strakonická.

Výměra části pozemků dotčených věcným břemenem je stanovena geometrickým plánem vymezujícím rozsah věcného břemene (viz příloha).

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Praha - oblast 21

Základní cena pozemku: $ZC = 7\,999,- \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	I. Dálnice, silnice, dráhy celostátní, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce 1201 m a více	-0,30
2 Charakter a zastavěnost území	II. V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
3 Povrchy	I. Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Index cenového porovnání: } I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,195$$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 1\,559,8050 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
5043/8	silnice	76	118 545,18
5043/14	silnice	40	62 392,20
	Součet:	116	180 937,38

Pozemky dotčené věcným břemenem – zjištěná cena:

180 937,38 Kč

b) Ocenění služebnosti – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Protože lze určit plošné znehodnocení pozemku, je cena služebnosti kalkulována pomocí ročního užítku z věcného břemene formou hypotetického pronájmu pozemku.

Dle komentáře MF ČR k ocenění věcných břemen po 1. 1. 2014 by výše simulovaného nájemného měla odpovídat 4-8% ceny pozemku. Vzhledem k tomu, že se jedná o hypotetický pronájem části pozemku, tedy o transakci s minimálním rizikem, je roční užitek stanoven jako nájem ve výši 4% z ceny pozemku dotčeného věcným břemenem, tedy $180937,38 \times 0,04 = 7237 \text{ Kč}$ (zaokrouhleno).

Roční užitek vyplývající z věcného břemene:

Roční užitek z břemene (U):	7 237,– Kč
Doba trvání břemene (n), dle vyhlášky max. 5 roků:	5 roků
Hodnota věcného břemene: $U \times n$	36 185,– Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného	
Hodnota věcného břemene:	= 36 185,– Kč

D. Rekapitulace

Výsledné ceny:

a) Ocenění služebnosti

36 185,- Kč

Výsledná cena činí celkem:

36 185,00 Kč

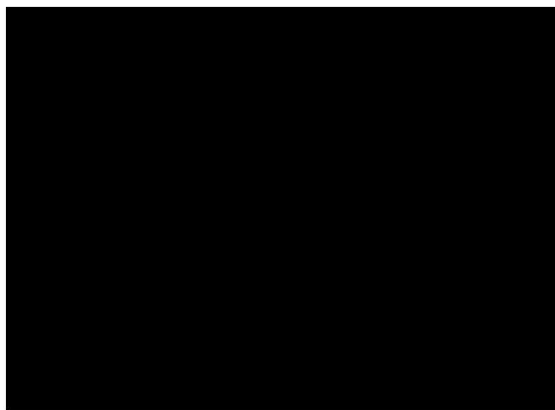
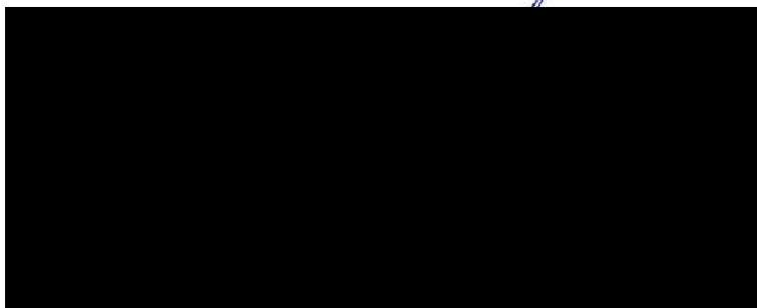
Cena po zaokrouhlení podle § 50:

36 190,- Kč

Cena: 36 190,- Kč

Cena slovy: třicetšesttisícjedenostodevadesát Kč

V Praze, 15.7. 2020



E. Seznam příloh

Geometrický plán vymezující rozsah věcného břemene

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslo	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob užití výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					Označení dílu
	ha	m ²	Způsob využití		Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Odvětví poz evidenci		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu				
											ha	m ²			
645										645			2838		
4990/1										4990/1			2838		
4994/3										4994/3			2838		
5043/1										5043/1			2838		
5043/8										5043/8			2787		
5043/9										5043/9			13515		
5043/14										5043/14			2787		
5043/15										5043/15			2838		
5043/16										5043/16			2838		

Druh věcného břemene: Právo užívání pozemku a právo vstupu na pozemek za účelem údržby a oprav stavby

Oprávněný: PREDistribuce, a.s.

F. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26. 10. 1994 č.j. Spr. 1768/94 pro základní obor EKONOMIKA, odvětví CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ, zapsaný v seznamu znaleů a tlumočníků vedeném Městským soudem v Praze.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2552-56/20 znaleckého deníku.

