Příloha č. 1 – Žádost a ZP

PROMSAT

Městská část Praha 10
Odbor OMP
Vršovická 1429/68, Vršovice
101 00 Praha 10

V Praze dne 20. 3. 2023

Věc : **Žádost o vystavení Smlouvy o trvalém uložení VBř**

Akce : "INS_FTTH_CZ_PRAHA Zahradní_Město 2" k.ú Záběhlice

Žádáme o vystavení smlouvy o trvalém uložení VBř pro výše uvedenou akci v katastrálním území Záběhlice k pozemkům číslo: 1879/1, 2078/4, 2078/11, 2078/258, 2078/283, 2078/314, 2078/6 dle přiložených podkladů.

Smlouvy bude za T-Mobile Czech Republic a.s. podepisovat Magdaléna Turnská (trvalé pověření).

Investor : **T-Mobile Czech Republic a.s.**
Tomíčkova 2144/1
148 00 Praha 4
IČ : 64949681
DIČ:CZ64949681

Přílohy :

- Geometrický plán číslo 4068-8/2023 – 4 ks
- Vyčíslení délek realizovaných tras na základě znaleckého posudku č.1951-38/2023
- SoSB – 2022/OMP/0953

[redacted]
PROMSAT CZ, s.r.o.
U Hostivařského nádraží 556/12
102 00 Praha 10

ZNALECKÝ POSUDEK

1951_38/2023

Číslo položky:	1951–38/2023
Znalec:	Ing. Denisa Pěkná, Ph.D. Pohůrecká 23, 370 06 České Budějovice 71488154 721 709 435 denisa.pekna@seznam.cz
Obor/odvětví/specializace:	Ekonomika / oceňování nemovitých věcí
Zadavatel:	PROMSAT Daniel Sura U hostivařského nádraží 556/12, 102 00 Praha 10
Předmět:	O ceně jednorázové náhrady za zřízení věcných práv k vyjmenovaným pozemkům v k.ú. Záběhlice, obec Praha, v souvislosti s výstavbou optických tras.
Podle stavu ke dni:	30. 3. 2023
Číslo vyhotovení:	1/3
Datum vyhotovení:	6. 3. 2023
Počet stran:	9 stran

A. Nález

1. Znalecký úkol

O ceně jednorázové náhrady za zřízení věcných práv k vyjmenovaným pozemkům v k.ú. Záběhlice, obec Praha, v souvislosti s výstavbou optických tras v akci PA_INS_FTK_CZ_2380_10373_Praha_Zahradní_Mesto_2. Cena má být stanovena dle metodiky stanovené zákonem o elektronických komunikacích (127/2005 Sb v aktuálním znění), resp. dle zákona a vyhlášky o oceňování.

1.1. Obecně o oceňování náhrad za zřízení věcného břemene

Zákon o elektronických komunikacích § 104, odst. 3 - stanovení jednorázové náhrady
(3) Pro zajištění výkonu oprávnění uvedených v odstavcích 1 a 2 uzavře podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť s vlastníkem dotčené nemovitosti písemnou smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti k části dotčené nemovitosti za jednorázovou náhradu a po ukončení výstavby a zaměření polohy vedení smlouvu o zřízení služebnosti ke skutečně dotčené části nemovitosti. Na návrh podnikatele zajišťujícího veřejnou komunikační síť je možno k zajištění výkonu oprávnění uvedených v odstavcích 1 a 2 s vlastníkem dotčené nemovitosti uzavřít i jinou písemnou smlouvu. K výkonu oprávnění podle odstavce 2 písm. a) postačuje k umístění vnitřních komunikačních vedení a komunikačních zařízení písemný souhlas vlastníka nemovitosti. **Maximální výše jednorázové náhrady za zřízení služebnosti se stanoví podle zákona upravujícího oceňování majetku.**

Vyhláška o oceňování 337/2022 Sb.

1.1 Oceňování věcného břemene
(1) Cena věcného břemene se určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Je-li věcné břemeno zřízeno na dobu
a) neurčitou, cena věcného břemene, s výjimkou zjednodušeného ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, se určí podle vzorce

$$CB_N = \frac{ru_o}{p},$$

kde
CB_N... cena věcného břemene zřízeného na dobu neurčitou v Kč,
ru_o.... roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2,
p..... míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,
(2) Roční užitek oprávněného z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene, podle vzorce

$$ru_o = \sum_{i=1}^{n} (ru_i \times ko_i),$$

kde
ru_0.... roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč,
ru_i.... dílčí roční užitek oprávněného z věcného břemene z nemovité věci nebo její části zatížené věcným břemenem v Kč, který se obvykle zjistí pro ocenění
a) služebnosti pozemkové s výjimkou věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, nebo užívacího práva, popřípadě obdobného práva z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný; obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč; u věcného břemene pro technickou infrastrukturu a pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, se vychází při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky; od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný,
b) služebnosti požívacího práva, ze součtu dílčího ročního užitku oprávněného určeného podle písmene a) a dílčího ročního užitku ve výši obvyklé ceny plodů a užitků vzešlých ze zatížené nemovité věci za rok touto služebností, při zohlednění obvyklých dosažitelných výnosů a užitků, a odpočtu nákladů, bez nichž by se plodů a užitků nedosáhlo, není-li ve smlouvě uvedeno jinak,
c) reálného břemene, z ročního prospěchu plynoucího ze závazku, který je vlastník nemovité věci povinen poskytovat oprávněnému; u naturálního plnění nebo poskytované služby se určí ve výši obvyklé ceny určené podle § 1a v rozsahu podle smlouvy, pokud nebyl ve smlouvě určen, pak podle běžné zvyklosti,
i..... pořadové číslo dílčího ročního užitku plynoucího z věcného břemene,
n..... počet dílčích ročních užitků plynoucí z věcného břemene,
ko_i.... koeficient míry užitku, který zohledňuje podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užitku plynoucím z nemovité věci vlastníkovi a míru omezení vlastníka věci, vyjadřuje způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným. Koeficient míry užitku se určuje podle účelu užívání zatížené nemovité věci věcným břemenem oprávněným. Pokud
a) oprávněný nemovitou věc užívá shodně s jejím účelem užití, hodnota koeficientu se určí jako podíl na užívání nebo spoluužívání nemovité věci oprávněným,
b) oprávněný nemovitou věc využívá k jinému účelu, než ke kterému je nemovitá věc určena a skutečně užívána, hodnota koeficientu se určí ve výši omezení užívání vlastníka v souvislosti s tímto zatížením,
c) se jedná o věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, a to na dobu neurčitou, určí se hodnota koeficientu podle tabulky č. 2 přílohy č. 22a k této vyhlášce.

§ 39b

Zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu

(1) Zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu se použije pro umístění podzemního vedení technické infrastruktury do silničního nebo pomocného silničního pozemku, pokud je zřízeno na dobu neurčitou. Cena se určuje v závislosti na umístění vedení na těchto pozemcích, a to podle vzorce

$$CB_Z = ru_z \times d \times k_u,$$

kde
CB_Z ..... cena věcného břemene pro technickou infrastrukturu v Kč určená zjednodušeným způsobem,
ru_z ..... roční užitek oprávněného v Kč za m z věcného břemene pro podzemní technickou infrastrukturu, který se určí podle vzorce

$$ru_z = ZC \times 0{,}015,$$

kde
ZC ..... základní cena stavebního pozemku v Kč za 1 m_c určená podle § 3,
0,015 .... konstanta,
d ..... délka vedení technické infrastruktury v m,
k_u ..... koeficient míry užitku a omezení vlastníka nemovité věci pro zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu, který se určí podle tabulky č. 1 přílohy č. 22a k této vyhlášce, v závislosti na umístění vedení v silničním pozemku nebo pomocném silničním pozemku, a který zohledňuje šíři technické infrastruktury.

(2) Hodnota ročního užitku činí nejméně10 Kč za 1 m a nejvíce 1 500 Kč za 1 m.

Podle vyjádření MF neexistuje trh s inženýrskými stavbami tohoto typu a tedy nelze postupovat při výpočtu jinak, než podle platné vyhlášky.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka v tomto případě nebyla vykonána, jelikož požadavek je na stanovení náhrady za budoucí zatížení pozemku věcným břemenem. Místní šetření nepřináší žádný informační zisk potřebný pro výpočet.

3. Podklady pro vypracování

- Snímek katastrální mapy a ortofotomapy
- Údaje a skutečnosti poskytnuté objednatelem
  - GP Číslo plánu: 4068-8/2023
  - popis a zakreslení uložení pro různé druhy terénu
  - tabulka výměr
- údaje o obci zjištěné z veřejných zdrojů
  - webové stránky města
  - Regionální informační systém
  - Veřejný registr smluv
- údaje o realizovaných prodejích nemovitostí s majetku města
- údaje o realizovaných náhradách za zřízení VB
- archiv nabídkových cen nemovitostí MoniT
- Internetové portály: www.cuzk.cz, www.obce.cz, portály realitní inzerce, statistický úřad, MPSV

Použitá literatura

Zazvonil, Z. 2006. Porovnávací hodnota nemovitostí. EKOPRESS, s.r.o. 2006
Zazvonil, Z. 2007. Odhad hodnoty pozemků, Nakladatelství Oeconomica – Praha 2007
Bradáč, A. 2014. Teorie oceňování nemovitostí. Brno, 2014

The Appraisal Standards Board: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2003.
The European Group of Valuers' Associations: European Property Valuation Standards. London, 1997.
The International Valuation Standards Comitee: International ValuationStandards 2003. Sixth Edition. IVSC, 2003.
Vyhláška č. 199/2014 Sb. ze dne 25. září 2014 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)v aktuálním znění
Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

4. Vlastnické a evidenční údaje

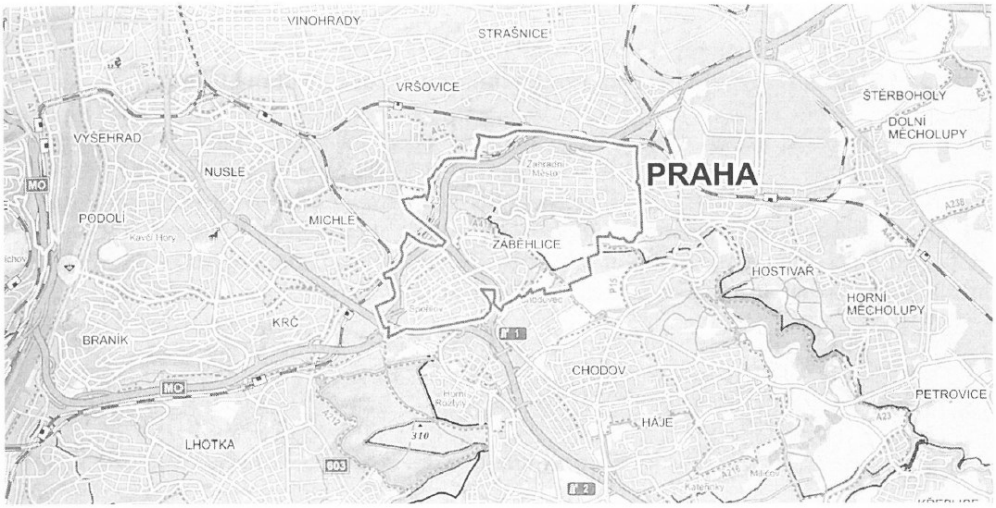
Kraj	Hlavní město Praha
Obec	Praha
Katastrální území	Záběhlice (732117)
Část obce	Záběhlice
Ulice	Jabloňová
PSČ	106 00
Počet obyvatel	1 275 406
List vlastnictví číslo	3214
Vlastník	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 *Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce* Městská část Praha 10 Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10

5. Dokumentace a skutečnost

Rozsah výstavby byl identifikován tabulkou a zákresem trasy do mapy.

6. Popis lokality

Záběhlice jsou městská čtvrť a katastrální území při toku Botiče na jihovýchodě Prahy. Záběhlice byly od románské doby tradiční zemědělskou vsí. Od poloviny 19. století do druhé světové války měly charakter dělnického předměstí s chudinskými koloniemi. Od roku 1922 jsou Záběhlice součástí Prahy. Ve 20. a 30. letech na okrajích území Záběhlic vznikly rozsáhlé čtvrti rodinných domků, Spořilov a Zahradní Město. Ty byly po druhé světové válce rozšířeny rozsáhlými panelovými sídlišti a začátkem 21. století ve východní části Novým Zahradním Městem. Staré Záběhlice a Zahradní Město patří do městské části i obvodu Praha 10, Spořilov do městské části a obvodu Praha 4.



Rozsah výstavby byl vymezen na základě geometrického plánu a přiloženého výkazu výměr. jedná se o výstavbu v plochách kolem panelových bytových domů. Uložení je realizováno do chodníků, silnic a zeleně. Výpis podle ulic a pozemků je uveden i v kapitole ocenění.

Seznam výměr

p.č.	Obec	Katastrální území	Parc.č. KN	VLASTNÍK	Typ dotčení Hlavní trasa/přípojka	rozsah dotčení (bm)	chodník (bm)	silnice (bm)	zeleň (bm)	výměra v m²	druh pozemku	způsob využití
1	Praha 10	Záběhlice	1879/1	Městská část Praha 10	Přípojka	4	4			598	ostatní plocha	zeleň
2	Praha 10	Záběhlice	2078/4	Městská část Praha 10	Hlavní trasa	40	7		33	1325	ostatní plocha	ostatní komunikace
3	Praha 10	Záběhlice	2078/11	Městská část Praha 10	Hlavní trasa	21	4		17	160	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr
4	Praha 10	Záběhlice	2078/259	Městská část Praha 10	Hlavní trasa,přípojka	281	46		235	12728	ostatní plocha	zeleň
5	Praha 10	Záběhlice	2078/283	Městská část Praha 10	Hlavní trasa,přípojka	60	2		58	2647	ostatní plocha	jiná plocha
6	Praha 10	Záběhlice	2078/314	Městská část Praha 10	Hlavní trasa, přípojka	125	2		123	4658	ostatní plocha	zeleň
7	Praha 10	Záběhlice	2078/6	Městská část Praha 10		1			1	231	zastavěná plocha a nádvoří	

2. Popis objektů

Ocenění je vyžádáno v souvislosti s výstavbou nových tras optických kabelů. Stavba bude prováděna jako podzemní vedení. Šířka výkopu je zpravidla 0,35 m, hloubka v závislosti na terénu:

- Chodník 0,6 m
- Nezpevněný povrch 0,8 m
- Vozovka 1 – 1,2 m

K vedení se váže ochranné pásmo o šířce 0,5 m. Činnost v ochranném pásmu je upravena zákonem o elektronických komunikacích takto:

(1) Ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení vzniká dnem nabytí právní moci rozhodnutí o umístění stavby, nebo právními účinky územního souhlasu s umístěním stavby. Pokud není podle stavebního zákona vyžadováno ani jedno z uvedených povolení, potom dnem uvedení sítě nebo zařízení elektronických komunikací do užívání.

(2) Ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení činí 0,5 m po stranách krajního

vedení.
(3) V ochranném pásmu podzemního komunikačního vedení je zakázáno
a) bez souhlasu jeho vlastníka nebo rozhodnutí stavebního úřadu provádět zemní práce nebo terénní úpravy,
b) bez souhlasu jeho vlastníka nebo rozhodnutí stavebního úřadu zřizovat stavby či umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení,
c) bez souhlasu jeho vlastníka vysazovat trvalé porosty.
(4) Činnosti v ochranném pásmu podzemního komunikačního vedení, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k tomuto vedení nebo které by mohly ohrozit bezpečnost a spolehlivost jeho provozu, je možné vykonávat jen po předchozím souhlasu vlastníka vedení.

7. Obsah

1. Věcné břemeno pro technickou infrastrukturu – § 39b
2. Věcné břemeno stavební pozemky – § 39a

B. Posudek

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku.

1. Věcné břemeno pro technickou infrastrukturu – § 39b

Všechna věcná břemena byla oceněna zjednodušenou metodou, která se váže na ocenění břemen pro technickou infrastrukturu při uložení do pozemků ostatních ploch - silnic, chodníků a pomocných pozemků. Šířka VB do 0,5 m. popis metody je uveden v úvodu.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Praha - oblast 10		
Základní cena pozemku	ZC	=	11 007,– Kč/m^2
Typ podzemního vedení	ostatní (mimo elektrické do 110 kV včetně)		
Diferenciační konstanta	D_k	=	1
Roční užitek z břemene	$ru_z = ZC \times 0{,}015 \times D_k$	=	165,11 Kč/m

Nadpis	Umístění vedení	Délka vedení	Šířka vedení	Koef. (k_u)	Cena břemene (CB_Z)
p.č. 1879/1	vložení do chodníku	4 m	do 0,5 m	2	1 320,88 Kč
p.č. 2078/4	vložení do chodníku	7 m	do 0,5 m	2	2 311,54 Kč
p.č. 2078/4	vložení do krajnice	33 m	do 0,5 m	2	10 897,26 Kč
p.č. 2078/258	vložení do chodníku	46 m	do 0,5 m	2	15 190,12 Kč
p.č. 2078/258	vložení do pomocného silničního pozemku	235 m	do 0,5 m	2	77 601,7 Kč

p.č. 2078/283	vložení chodníku	do	2 m	do 0,5 m	2	660,44 Kč
p.č. 2078/283	vložení pomocného silničního pozemku	do	58 m	do 0,5 m	2	19 152,76 Kč
p.č. 2078/314	vložení chodníku	do	2 m	do 0,5 m	2	660,44 Kč
p.č. 2078/314	vložení pomocného silničního pozemku	do	123 m	do 0,5 m	2	40 617,06 Kč
Cena věcných břemen celkem						168 412,2 Kč

Vzorec pro výpočet ceny břemene $CB_Z = ru_Z \times d \times k_u$

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	–1
Hodnota věcného břemene	=	**–168 412,20 Kč**

2. Věcné břemeno stavební pozemky – § 39a

Na pozemky zastavěné plochy se nevztahuje zjednodušený způsob výpočtu.

Název	Roční užitek (ru_i) [Kč]	Koeficient míry užitku (ko_i)
p.č. 2078/11	4070×0,05×21×0,5 = 2 136,75	0,400
p.č. 2078/6	4070×0,05×1×0,5 = 101,75	0,400

Roční užitek z břemene	$ru_o = \sum_i (ru_i \times ko_i)$	=	895,40 Kč
Věcné břemeno je zřízeno na dobu neurčitou			
Míra kapitalizace	u	=	10,00 %
Míra kapitalizace setinná	p = u / 100 %	=	0,1000
Hodnota věcného břemene	$CB_N = \frac{ru_o}{p}$	=	8 954,– Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	–1
Hodnota věcného břemene		=	**–8 954,– Kč**

C. Rekapitulace

Výsledná cena

1. Věcná práva a závady	
1.1. Věcné břemeno pro technickou infrastrukturu	–168 412,20 Kč
1.2. Věcné břemeno stavební pozemky	–8 954,– Kč
Výsledná cena činí celkem	**177 366,20 Kč**
Cena po zaokrouhlení podle § 50	**177 370,– Kč**

Hodnota jednorázové náhrady za zřízení věcného břemene v souvislostí s výstavbou optické sítě. Hodnota byla vypočtena podle vyhlášky o oceňování, a to zjednodušenou metodou, která odpovídá oceňování věcných břemen pro technickou infrastrukturu.

Zjištěná cena: 177 370,– Kč

Cena slovy: jednostosedmdesátsedmtisíctřistasedmdesát Kč

D. Seznam příloh

Přílohy nejsou.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11. 12. 2002 č.j. 1703/Z pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecká doložka dle ust. § 127a o.s.ř.:

Znalec si je vědom skutečnosti, že pokud ve znaleckém posudku uvede nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí soudu či jiného orgánu, nebo hrubě zkreslí či zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 trestního zákoníku).

Znalecký posudek byl zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 1951–38/2023.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2023.

V Českých Budějovicích, 6. 3. 2023

Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Pohůrecká 23, 370 06 České Budějovice
721 709 435

ING. DENISA PĚKNÁ znalec v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady nem

[redacted]