

ZNALECKÝ POSUDEK

O CENĚ VĚCNÉHO BŘEMENE

Číslo 2502–18/26

Umístění kanalizačních přípojek v pozemku parcelní číslo 954/1 v katastrálním území Hlubočepy, hlavní město Praha.



Znalecký posudek je podán v oboru: Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

Zadavatel posudku:

Městská část Praha 5

Náměstí 14.října 4

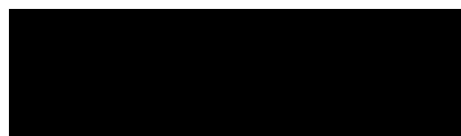
150 22 Praha 5

IČ: 00063631

Objednávka č. 0025/ZOSM/26

Spisová značka zadavatele

Posudek vypracoval:



Podle stavu ke dni:

20. 5. 2026

Počet / způsob vyhotovení:

1 / elektronicky

Datum vyhotovení:

26. května 2026

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě objednávky č. 0025/ZOSM/26 ze dne 20. 5. 2026 má znalec vypracovat znalecký posudek, ve kterém je stanovena cena věcného břemene: Umístění kanalizačních přípojek v pozemku parcelní číslo 954/1 v katastrálním území Hlubočepy, hlavní město Praha. Znalecký posudek je v souladu se zadáním zadavatele posudku vypracován pro stanovení výše náhrady za zřízení věcného břemene.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 20. 5. 2026.

3. Podklady pro vypracování

Za účelem přesné specifikace rozsahu oceňovaného majetku byly znalci zadavatelem poskytnuté následující podklady:

- výše uvedená objednávka
- geometrický plán číslo 3236-54/2025 vymezující průběh věcného břemene, vyhotovil CCE Praha s.r.o., ověřený katastrálním úřadem dne 19.11.2025
- výkaz výměr dotčených pozemků spolu s výčtem ploch věcných břemen
- návrh smlouvy o věcném břemenu

Dále znalec vycházel z následujících předpisů a podkladů:

- zákon č.254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- vyhláška č.503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění
- vyhláška č. 434/2023 k provádění zákona o oceňování majetku v platném znění (oceňovací vyhláška)
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- informace z katastru nemovitostí
- územní plán hlavního města Prahy
- fotodokumentace

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Hlavní město Praha
Obec	Praha
Katastrální území	Hlubočepy
Část obce	Hlubočepy
Ulice	Divíškové
PSČ	154 00
Počet obyvatel	1 357 326
Vlastník	Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha 1 <i>Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce</i> Městská část Praha 5, nám.14. října 1381/4, 15000 Praha 5

5. Popis lokality

Předmětné pozemek se nachází v Praze 5 v katastrálním území Hlubočepy, v ulici Divíškové, v lokalitě výstavby nových bytových domů. .

6. Celkový popis nemovitých věcí

Oceňovaný majetek zahrnuje právo věcného břemene na následujících pozemcích v katastrálním území Hlubočepy.

Parcela	Druh pozemku v KN	Skutečné využití dotčené části
954/1	ostatní plocha, jiná plocha	chodník

Jedná se o služebnost inženýrské sítě odpovídající právu oprávněného zřídit, vést, udržovat, kontrolovat a provozovat tři kanalizační přípojky a dále v oprávnění vstupovat a vjíždět na pozemek za účelem zajištění kontroly provozu, odstranění případných poruch nebo havárií na kanalizačních přípojkách ve vlastnictví oprávněného, jakož i případné provádění pravidelné údržby a oprav. Věcné břemeno se zřizuje na dobu neurčitou. Oprávněným je Společenství vlastníků Divíškové č.p. 1313.

7. Územně plánovací dokumentace

Dle platného územního plánu se předmětná část pozemku dotčená věcným břemenem nachází v zóně VV – plochy veřejného vybavení.

B. Posudek

Dle aktuálního znění zákona číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku se věcná břemena oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užitku, při ocenění služebnosti se v ročním užitku zohledňuje míra omezení užívání nemovité věci (§16b odst.1 a 2 zákona). Dále je v §16b odst. 5 zákona uvedeno, že: "Způsob členění věcných břemen podle způsobu jejich ocenění, postup výpočtu ceny věcného břemene, způsob určení ročního užitku a míry kapitalizace podle druhu věcného břemene a zatížené nemovité věci a výši pevné částky stanoví vyhláška (§39a pro ocenění věcného břemene obecně a §39b pro zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu).

1. Postup ocenění

Znalec nejprve určil, u kterých pozemků se použije zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu. Dle §39b vyhlášky se tento způsob ocenění použije pro umístění podzemního vedení technické infrastruktury do silničního nebo pomocného silničního pozemku, pokud je věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou. Dle §39a vyhlášky se pak ocení věcná břemena vedení technické infrastruktury v ostatních druzích pozemků.

Jedná se o pozemek, jehož část, dotčená věcným břemenem umístění podzemního vedení technické infrastruktury, je využívána jako chodník/komunikace. Cena věcného břemene je proto určena v souladu s §39b vyhlášky.

Věcné břemeno pro technickou infrastrukturu – § 39b

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Základní cena pozemku	ZC	=	16 800,- Kč/m ²
Typ podzemního vedení	ostatní (mimo elektrické do 110 kV včetně)		
Diferenciační konstanta	D _k	=	1
Roční užitek z břemene	$ru_z = ZC \times 0,015 \times D_k$	=	252,- Kč/m

Délka vedení tech. infrastruktury	d	=	8,17 m
-----------------------------------	---	---	--------

Umístění vedení na pozemku	vložení do chodníku		
Šířka zatížené plochy	větší než 1 m		
Základní koeficient míry užítu	k_u	=	5
Hodnota věcného břemene	$CB_z = ru_z \times d \times k_u$	=	10 294,20 Kč
Hodnota věcného břemene			10 294,20 Kč

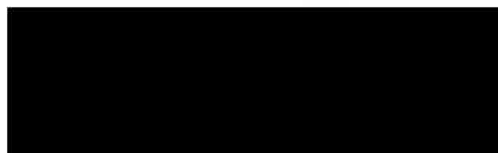
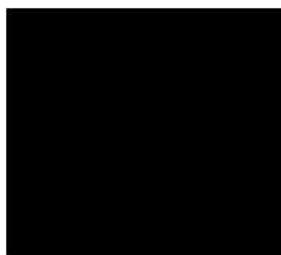
2. Rekapitulace

Věcné břemeno pro technickou infrastrukturu	10 294,20 Kč
Výsledná cena činí celkem	10 294,20 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	10 290,- Kč

Cena věcného břemene: 10 290,- Kč

Cena slovy: desettisícdvěstědevadesát Kč

V Praze, 26. 5. 2026



C. Seznam příloh

Geometrický plán
Výkaz výměr

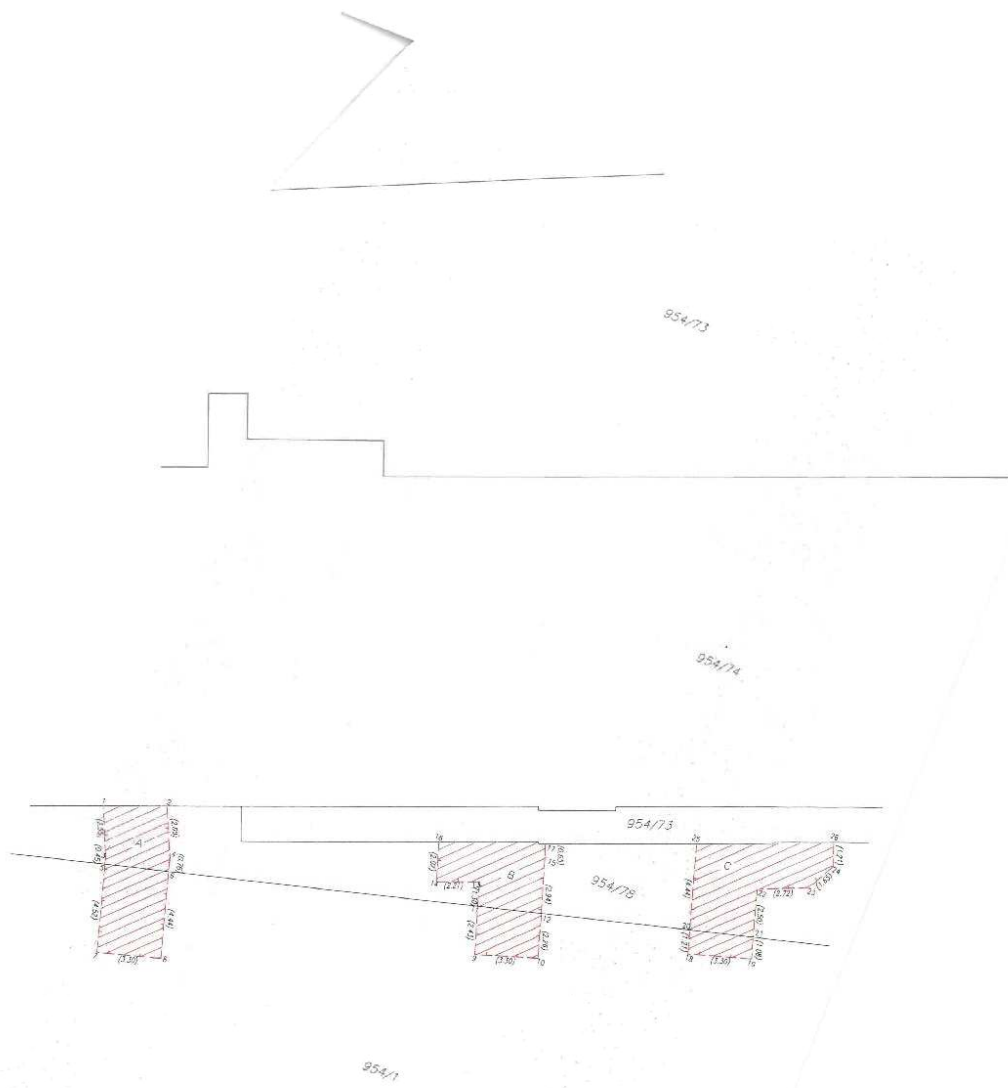
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ											
Dosavadní stav						Nový stav					
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely	Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely	Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Porovnáni se stavem evidence právních vztahů	Číslo listu vlastnického	Výměra dílu	Označení dílu
	ha	m ²		ha	m ²			Číslo přechodu z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnického	ha	m ²
954/1								954/1	1240		
954/78								954/78	10459		

Oprávněný A : dle listiny
Druh věcného břemene A : dle listiny
Oprávněný B : dle listiny
Druh věcného břemene B : dle listiny
Oprávněný C : dle listiny
Druh věcného břemene C : dle listiny
Oprávněný D : dle listiny
Druh věcného břemene D : dle listiny
Oprávněný E : dle listiny
Druh věcného břemene E : dle listiny

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN				
Č. bodu	Y	X	Kód kv.	Poznámka
1	746859.02	1048810.98	3	
2	746855.93	1048809.80	3	
3	746857.97	1048813.31	3	
4	746854.87	1048812.18	3	
5	746857.85	1048813.74	3	
6	746854.66	1048812.91	3	
7	746856.62	1048818.08	3	
8	746853.44	1048817.18	3	
9	746838.35	1048811.16	3	
10	746835.20	1048810.16	3	
11	746839.08	1048808.84	3	
12	746835.89	1048808.01	3	
13	746839.48	1048807.60	3	
14	746841.55	1048808.38	3	
15	746836.77	1048805.21	3	
16	746842.17	1048806.46	3	
17	746836.99	1048804.60	3	
18	746828.03	1048807.21	3	
19	746824.87	1048806.25	3	
20	746828.38	1048806.05	3	
21	746825.18	1048805.21	3	
22	746825.91	1048802.82	3	
23	746823.41	1048801.76	3	
24	746822.66	1048800.30	3	
25	746829.67	1048801.80	3	
26	746823.07	1048799.15	3	
27	746803.41	1048791.63	3	
28	746800.33	1048790.45	3	
29	746794.75	1048788.32	3	
30	746791.81	1048787.19	3	
31	746801.54	1048797.18	3	
32	746798.41	1048796.13	3	
33	746792.16	1048794.94	3	
34	746789.18	1048793.78	3	

GEOMETRICKÝ PLÁN		Geometrický plán vyřídil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stavopis vyřídil autorizovaný zeměměřický inženýr:			
pro		jméno, příjmení		jméno, příjmení			
vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku		Ing. Jiří Bouček		Ing. Jiří Bouček			
		Číslo pozemky registračních zeměměřických inženýrů		Číslo pozemky registračních zeměměřických inženýrů			
		1637/1999		1837/1999			
		Dne 13.11.2025		Dne 20.11.2025			
		Číslo 1161/2025		Číslo 1166/2025			
		náležitosti a přenesení odpovědi projevů předpisů		faktu atypicky odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě vloženému v dokumentaci a staženo z řady			
Vyhotořitel:		Katastrální úřad souhlasí s označením parcel:		Ověření přehledu geometrického plánu v listinné podobě			
CCE Praha s.r.o. Kaželužská 2246 180 00 Praha 8		Ing. Ludmila Hozová KÚ pro Hlavní město Prahu KP Praha PGP-4852/2025-101 2025.11.19 12:25:04 +01'00'					
Číslo plánu: 3236-54/2025							
Okres:							
Obec: Praha							
Kat. území: Hlubočepy							
Mapový list: Praha 8-4/14							
Dosaďování vlastnických pozemků bylo poskytnuto možností seznamu se v listinné a elektronické podobě nových hranic, která by označovala předsazením pozemků:							



Výměry částí pozemků zatížených věcným břemenem

Geometrický plán č. 3236-54/2025

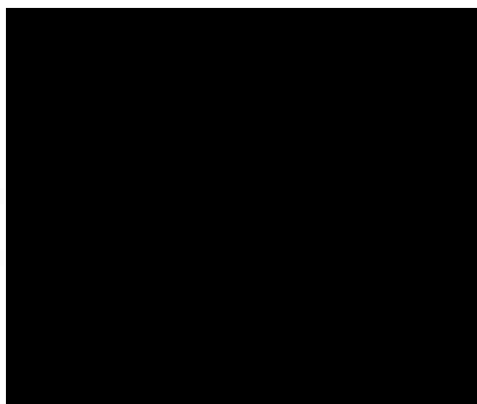
Katastrální území: Hlubočepy

Věcné břemeno A

parcelní číslo	číslo LV	vlastník	výměra dle KN [m ²]	výměra věcného břemene [m ²]
954/78	10459	Rezident Park Barrandov s.r.o., Koželužská 2450/4, Libeň, 18000 Praha 8Holečkova 3178/8 15000 Praha 5	707	10
954/1	1240	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	7178	15

V Praze dne: 15.05.2026

Vyhotovil:



Výměry částí pozemků zatížených věcným břemenem

Geometrický plán č. 3236-54/2025

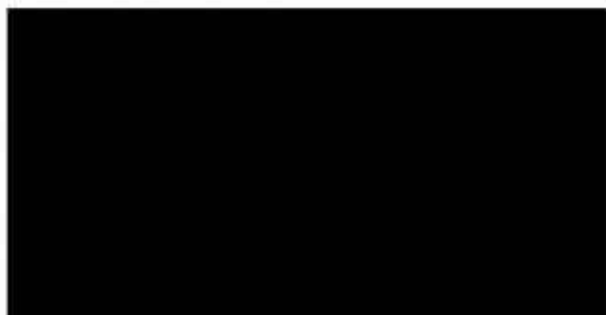
Katastrální území: Hlubočepy

Věcné břemeno B

parcelní číslo	číslo LV	vlastník	výměra dle KN [m ²]	výměra věcného břemene [m ²]
954/78	10459	Rezident Park Barrandov s.r.o., Koželužská 2450/4, Libeň, 18000 Praha 8Holečkova 3178/8 15000 Praha 5	707	16
954/1	1240	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	7178	8

V Praze dne: 15.05.2026

Vyhotovil:



Výměry částí pozemků zatížených věcným břemenem

Geometrický plán č. 3236-54/2025

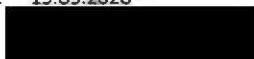
Katastrální území: Hlubočepy

Věcné břemeno C

parcelní číslo	číslo LV	vlastník	výměra dle KN [m ²]	výměra věcného břemene [m ²]
954/78	10459	Rezident Park Barrandov s.r.o., Koželužská 2450/4, Libeň, 18000 Praha 8Holečkova 3178/8 15000 Praha 5	707	24
954/1	1240	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	7178	4

V Praze dne: 15.05.2026

Vyhotovil:



D. Znalecká doložka

Tento znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí, jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26. 10. 1994 č.j. Spr 1768/94. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2502-18/26. Byla účtována smluvní odměna.

V Praze, 26. 5. 2026

