

Vyhotovil: Bezkočková Zuzana (P8)

MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

PARCELY VYBRANÉ V MAPĚ VYHOVUJÍCÍ ZADANÉ PODMÍNCE

Hlavní město Praha	INFORMACE O PARCELÁCH	Data platná k: 1.08.2024
OBEC: 554782 Praha		
KAT.ÚZEMÍ: 730866 Střížkov		

ČÍSLO PARCELY:	KN 527/64
VÝMĚRA[m²]:	4464
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ:	Střížkov 730866
PŮVOD PARCELY:	Katastr nemovitostí (KN)
LIST MAPY:	DKM
URČENÍ VÝMĚRY:	Ze souřadnic v S-JTSK
DRUH POZEMKU:	ostatní plocha
VYUŽITÍ POZEMKU:	jiná plocha
ZPŮSOB OCHRANY:	-
ŘÍZENÍ VZNIKU:	Z-156898/2009-101
SEZNAM BPEJ:	Parcela nemá BPEJ

OPRAVNĚNÉ OSOBY: na LV 373		
Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 8, Zenklova 1/35, 18000 Praha - Libeň	00063797	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

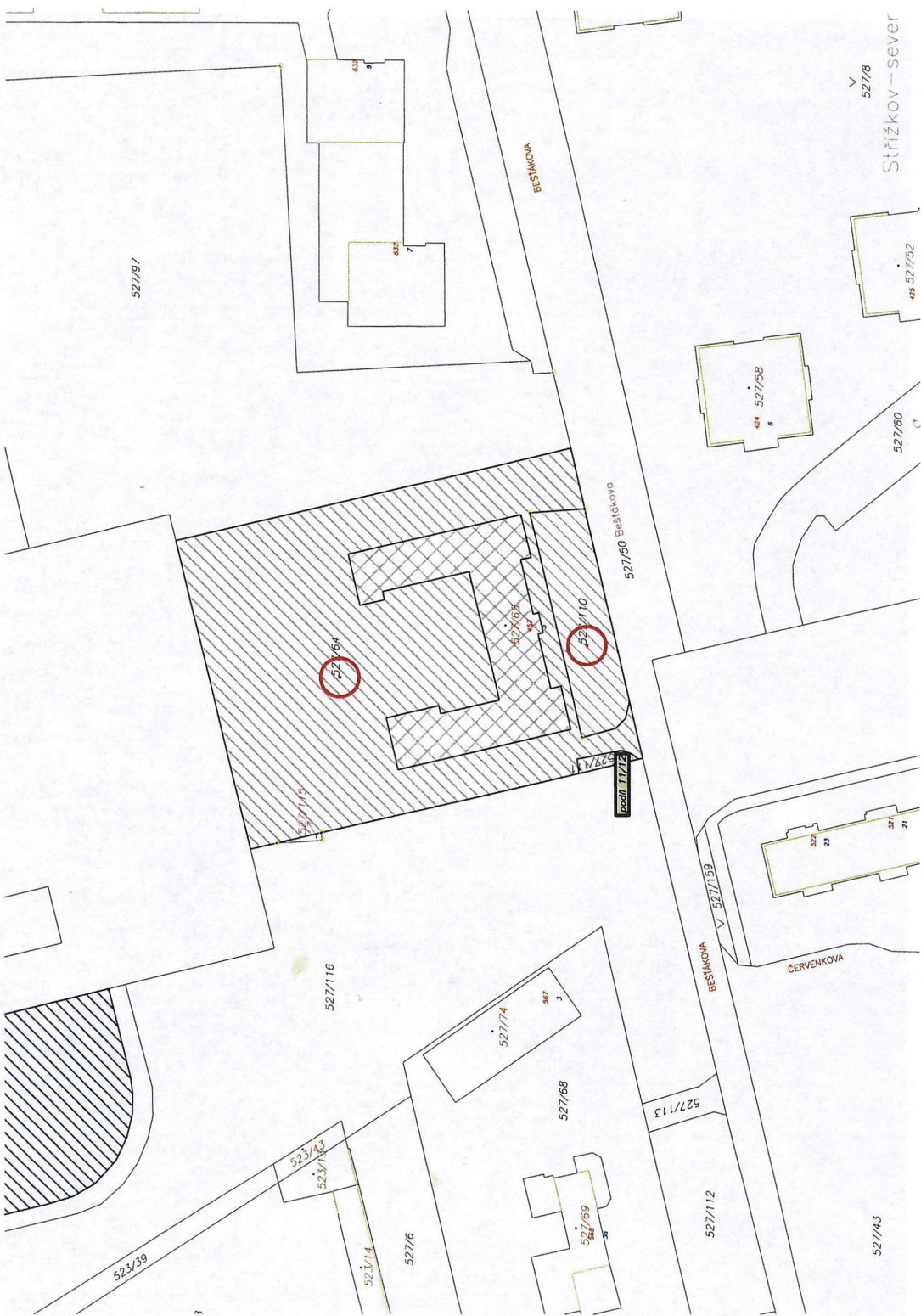
Hlavní město Praha	INFORMACE O PARCELÁCH	Data platná k: 1.08.2024
OBEC: 554782 Praha		
KAT.ÚZEMÍ: 730866 Střížkov		

ČÍSLO PARCELY:	KN 527/110
VÝMĚRA[m²]:	591
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ:	Střížkov 730866
PŮVOD PARCELY:	Katastr nemovitostí (KN)
LIST MAPY:	DKM
URČENÍ VÝMĚRY:	Ze souřadnic v S-JTSK
DRUH POZEMKU:	ostatní plocha
VYUŽITÍ POZEMKU:	jiná plocha
ZPŮSOB OCHRANY:	-
ŘÍZENÍ VZNIKU:	Z-156898/2009-101
SEZNAM BPEJ:	Parcela nemá BPEJ

OPRAVNĚNÉ OSOBY: na LV 373		
Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha - Staré Město	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 8, Zenklova 1/35, 18000 Praha - Libeň	00063797	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

V Katastru nemovitostí evidovány celkem: 2 parcely.





Bezkočková Zuzana (P8)

Od: Pondělíčková Irena, JUDr. <irena.pondelickova@pre.cz>
Odesláno: středa 29. července 2026 14:15
Komu: Bezkočková Zuzana (P8)
Předmět: Výzva k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene - k.ú. Střížkov (č. PRE 18596)
Přílohy: 18596_Smlouva o zřízení VB_MC Praha 8_koncept.doc; 18596_Střížkov_GP.pdf; 18596_Střížkov_ZP.pdf

Dobrý den, paní Bezkočková,

v návaznosti na smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene ev. č. 2025/0012/OSM.DEP, VB/S24/2572216, ze dne 27.2.2025 Vám v příloze zasílám koncept **smlouvy o zřízení věcného břemene** a prosím o jeho odsouhlasení, resp. doplnění, příp. sdělení připomínek.

Současně přikládám geometrický plán a znalecký posudek.

Děkuji za spolupráci a přeji hezký den

JUDr. Irena Pondělíčková
Majetkově právní
právník

Pražská energetika, a. s.
Na Hroudě 1492/4
100 00 Praha 10

telefon: +420 267 053 735
mobil: +420 602 168 836
e-mail: irena.pondelickova@pre.cz

www.pre.cz



Jsme energie tohoto města

Není-li v této zprávě výslovně uvedeno jinak, nejsou v ní uvedené podmínky (skutečnosti / písemná vyjádření / texty) spolupráce nabídkou ani akceptací nabídky ve smyslu občanského zákoníku. K jiné než písemné formě uzavření smlouvy se nepřikládá a strany nezávazuje.

*** Pozor, externí e-mail. Zkontrolujte odesílatele, než otevřete přílohu nebo odkazy. ***

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 047259 / 2026

Označení posudku: 69 / V / 2026

Předmět posudku	Zjištění ceny věcného břemene na pozemcích p.č. 527/64 a 527/110, vše v hl.m. Praze, k.ú. Střížkov
Obor a odvětví	Ekonomika – Ceny a odhady
Zadavatel	Pražská energetika, a.s., Na Hroudě 1492/4, 100 05 Praha 10, IČO: 60193913
Číslo jednací zadavatele	č. G33200/26/12
Počet stran	Posudek obsahuje 26 stran včetně titulního listu a příloh.
Číslo a počet vyhotovení	2/2
Znalec	Ing. Vladimír LEEB, K. Tájka 1503/B, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, tel. 326904075, IČO: 10221310
Datum	13.7.2026

Ing. Vladimír LEEB
ODHADCE NEMOVITOSTÍ
K. TÁJKA 1503/B
250 01 Brandýs nad Labem
Tel.: 326 904 075
m.leeb@seznam.cz

OBSAH POSUDKU

1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	4
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE.....	4
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU.....	4
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM.....	4
2/ VÝČET PODKLADŮ.....	4
2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT.....	4
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS.....	4
2.2.1 Podklady od zadavatele.....	4
2.2.2 Informace o pozemcích.....	4
2.2.3 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa.....	4
2.2.4 Povodňový plán České republiky.....	4
2.2.5 Internetové zdroje.....	5
2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT.....	5
3/ NÁLEZ.....	6
3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRŮ ČI TVORBĚ DAT.....	6
3.1.1 Postup samotný.....	6
3.1.2 Data získaná o předmětu ocenění.....	6
3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT.....	9
3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT.....	9
4/ POSUDEK.....	10
4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT.....	10
4.1.1 POPIS POSTUPU PŘI OCENĚNÍ §39a.....	10
4.2 OCENĚNÍ VĚCNÉHO BŘEMENE.....	11
4.2.1 Určení zjištěné základní jednotkové ceny upravené-dle §39a – pozemek související se stavbou.....	11
4.2.1.1 Určení ceny věcného břemene.....	13
4.2.2 Určení zjištěné základní jednotkové ceny upravené-dle §39a-zeleň.....	14
4.2.2.1 Určení ceny věcného břemene.....	14
4.3 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT.....	15
5/ ODŮVODNĚNÍ.....	15
5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY.....	15
5.2 KONTROLA POSTUPU.....	15
6/ ZÁVĚR.....	16
6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY.....	16
6.2 ODPOVĚĎ.....	16
6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU.....	17

7/ PŘÍLOHY	19
7.1 INFORMACE O POZEMCÍCH.....	19
7.2 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY, ORTOFOTOMAPA.....	21
7.3 GEOMETRICKÝ PLÁN.....	22
7.4 VÝPOČET DÉLEK.....	23
7.5 VÝKAZ VÝMĚR.....	24
7.6 POVODŇOVÁ MAPA.....	25
7.7 SITUAČNÍ SCHEMA.....	26

1/ ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

„Jaká je cena věcného břemene, zjištěná v souladu s vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, a to věcného břemene pro technickou infrastrukturu – umístění součástí distribuční soustavy - podzemního vedení NN a telekomunikačního vedení v pozemcích p.č. 527/64, ostatní plocha – jiná plocha, a p.č. 527/110, ostatní plocha – jiná plocha, všechny v k.ú. Střížkov, obec hl.m. Praha, a to na dobu časově neomezenou?“

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem vyhotovení znaleckého posudku je zjištění ceny věcného břemene na uložení inženýrské sítě s tím, že tento posudek bude sloužit jako podklad pro jednání s vlastníky dotčených pozemků.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM

Zadavatel nesdělil žádnou skutečnost, která by měla vliv na přesnost závěru posudku.

2/ VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU DAT

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření, které se uskutečnilo dne 29.6.2026.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

2.2.1 Podklady od zadavatele

- Objednávka č. G33200/26/12 ze dne 5.6.2026
- Geometrický plán č. 1541-152/2024 vyhotovený firmou Geodetický servis Praha, s.r.o., Hostivařská 210/29, 102 00 Praha 10, potvrzený KÚ pro HMP dne 26.5.2026 (viz příloha 7.3)
- Výpočet délek realizovaných tras vyhotovený firmou Geodetický servis Praha, s.r.o., Hostivařská 210/29, 102 00 Praha, ze dne 27.5.2026 (viz příloha 7.4)
- Výkaz výměr částí pozemků vyhotovený firmou Geodetický servis Praha, s.r.o., Hostivařská 210/29, 102 00 Praha 10, ze dne 27.5.2026 (viz příloha 7.5)
- Smlouva o zřízení věcného břemene - návrh bez data a podpisů

2.2.2 Informace o pozemcích

LV č. 373 pro k.ú. Střížkov, obec hl.m. Praha, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 22.6.2026 (viz příloha č. 7.1)

2.2.3 Kopie katastrální mapy, ortofotomapa

vyhotovené nahlížením do KN (viz příloha č. 7.2)

2.2.4 Povodňový plán České Republiky

Povodňová mapa, stažena z internetu dne 13.7.2026 (viz příloha č. 7.6)

2.2.5 Internetové zdroje:

- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://mapy.cz/> - situační schéma (viz příloha č. 7.7)
- <http://www.dppcr.cz/> - povodňový plán České republiky, zpracovatel Ministerstvo životního prostředí ČR
- <https://app.iprpraha.cz/> - územní plán hl.m. Praha
- <https://app.iprpraha.cz/apl/app/cenova-mapa/>
- <file:///C:/Users/Uzivatel/Downloads/Stanovisko-ocenovani-vecnych-bremen-v20220106.pdf> - Stanovisko odboru Cenová politika č. 01/2022/1602 ze dne 6.1.2022 Stanovisko k problematice oceňování věcných břemene dle zákona o oceňování majetku s účinností od 1. ledna 2021.

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní jsem zjišťoval osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost.

Věrohodnost (ostatních) zdrojů dat (zejména data z katastru nemovitostí, z územních plánů) nemohu ověřit, protože jsem se na tvorbu dat z těchto zdrojů nepodílel.

3/ NÁLEZ

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

3.1.1 Postup samotný

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele:

„Jaká je cena zjištěná v souladu s vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, a to věcného břemene pro technickou infrastrukturu – umístění součástí distribuční soustavy – podzemního vedení NN a telekomunikačního vedení v pozemcích p.č. 527/64, ostatní plocha – jiná plocha, a p.č. 527/110, ostatní plocha – jiná plocha, všechny v k.ú. Střížkov, obec hl.m. Praha, a to na dobu časově neomezenou?“

Pro určení ceny věcného břemene bude postupováno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Data budou sebrána z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření. Dále budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí.

3.1.2 Data získaná o předmětu ocenění

a) Situování:

Pozemky v k.ú. Střížkov

Předmětné dotčené pozemky se nachází v hl.m. Praze, v katastrálním území Střížkov, v ulici Bešťákova. Pozemky jsou umístěné v zastavěné části obce, v zóně bytových domů.

b) Územní plán:

Pozemky v k.ú. Střížkov

Dle platného územního plánu obce se předmětné pozemky, kterých se týká VB, nachází v ploše – p.č. 527/64 a 527/110 „SV – všeobecně smíšené“.



SV VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ

c) Identifikace předmětných pozemků:

Dle Informací o pozemcích - LV č. 373 pro k.ú. Střížkov:

Nemovitosti:

Parcelní číslo:	Druh pozemku – způsob využití	Výměra
527/64	ostatní plocha – jiná plocha	4 464 m ²
527/110	ostatní plocha – jiná plocha	591 m ²

Vlastnické právo:

Podíl	Jméno	Adresa
1/1	Hlavní město Praha	Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1
	Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	
	Městská část Praha 8	Zenklova 1/35, Libeň, 180 00 Praha 8

Způsob ochrany nemovitosti:

- Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany – p.č. 527/64, p.č. 527/110

Omezení vlastnického práva:

- Věcné břemeno (podle listiny) – p.č. 527/64, p.č. 527/110

Jiné zápisy:

- Změna výměr obnovou operátu – p.č. 527/64, p.č. 527/110

d) Popis:

Pozemky p.č. 527/64

Jedná se o pozemek v hl.m. Praze, k.ú. Střížkov. Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha – jiná plocha, je související se stavbou č.p. 457 na pozemku p.č. 527/65 a je využíván jako komunikace a v části jako chodník.

Pozemky p.č. 527/110

Jedná se o pozemek v hl.m. Praze, k.ú. Střížkov. Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha – jiná plocha a je využíván jako zeleň.

e) Věcné břemeno:

Bude se jednat o věcné břemeno pro technickou infrastrukturu – umístění součástí distribuční soustavy - podzemního vedení NN a telekomunikačního vedení v pozemcích p.č. 527/64, ostatní plocha – jiná plocha, a p.č. 527/110, ostatní plocha – jiná plocha, všechny v k.ú. Střížkov, obec hl.m. Praha, a to na dobu časově neomezenou. Rozsah věcného břemene je vyznačen ve Výpočtu délek, Výkazu výměr a v Geometrickém plánu.

Výměra věcného břemene byla odpočtena z Výměru výkaz:

Pozemek související se stavbou - plocha VB:

Pozemek p.č. 527/64 – 19,00 m²

Celkem: 19,00 m²

Výměra věcného břemene byla odpočtena z Výkazu výměr:

Veřejná zeleň - plocha VB:

Pozemek p.č. 527/110 – 35,00 m²

Celkem: 35,00 m²

f) Rizika:

Rizika mající vliv na výši ceny věcného břemene nebyly zjištěny.

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření.

3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

- Geometrický plán č. 1541-152/2024 vyhotovený firmou Geodetický servis Praha, s.r.o., Hostivařská 210/29, 102 00 Praha 10, potvrzený KÚ pro HMP dne 26.5.2026 (viz příloha 7.3)
- Výpočet délek realizovaných tras vyhotovený firmou Geodetický servis Praha, s.r.o., Hostivařská 210/29, 102 00 Praha, ze dne 27.5.2026 (viz příloha 7.4)
- Výkaz výměr částí pozemků vyhotovený firmou Geodetický servis Praha, s.r.o., Hostivařská 210/29, 102 00 Praha 10, ze dne 27.5.2026 (viz příloha 7.5)
- Smlouva o zřízení věcného břemene - návrh bez data a podpisů
- Informace o pozemcích - LV č. 373 pro k.ú. Střížkov, obec hl.m. Praha, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 22.6.2026 (viz příloha č. 7.1)
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění, včetně novely č. 523/2025 Sb.

4/ POSUDEK

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

4.1.1 POPIS POSTUPU PŘI OCENĚNÍ dle §39a

Ocenění věcného břemene bude provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění, včetně novely č. 523/2025 Sb.

Při ocenění věcného břemene bude postupováno dle §39a, odst. 1, vyhlášky č. 523/2025 Sb. Věcné břemeno bude zřízeno na dobu neurčitou a určí se 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,

p míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření.

Podle §39a, odst. 2 se roční užitek oprávněného z věcného břemene určí jako součet všech dílčích ročních užiteků, které plynou oprávněnému z věcného břemene, podle vzorce:

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

kde

ru_o roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč,

ru_i díleč roční užitek oprávněného z věcného břemene z nemovité věci nebo její části zatížené věcným břemenem v Kč, který se obvykle zjistí pro ocenění

- a) služebností 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, pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem; od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

4.2 OCENĚNÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 523/2025 Sb. o oceňování majetku.

4.2.1 Určení zjištěné základní jednotkové ceny upravené – dle §39a – pozemek související se stavbou

Pozemky – § 4

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9 Občanská vybavenost obce	II. Základní vybavenost (obchod, ambulantní zařízení a základní škola)	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$	

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Budovy pro obchod a administrativu)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,08
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,696$	

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce Praha - oblast 9
 Základní cena pozemku ZC = 16 800,- Kč/m²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu I_T = 1,000

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů	$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	=	1,000
Index polohy	I_p	=	0,696
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_o \times I_p$	=	0,696

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 11\,692,8000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
527/64	ostatní plocha	1	11 692,80

Pozemky – zjištěná cena 11.692,80 Kč

4.2.1.1 Určení ceny věcného břemene

Výpočet ceny věcného břemene - pozemek p.č. 527/64 - pozemek související se stavbou				
1	Stanovení ročního užítku oprávněného z VB			
3	Zjištěná jednotková základní cena upravená	ZCU	Kč/m ²	11 692,80
4	Simulované nájemné	z ceny	%	5,00
5	Koeficient míry užítku	ko_i	-	1,00
6	Simulované nájemné jednotkové	.	Kč/m ²	584,64
7	Výměra	.	m ²	19,00
8	Simulované roční nájemné dosažitelné	.	Kč	11 108,16
9	Obvyklá cena nákladů oprávněného na zachování a opravu zatížené nemovité věci	.	Kč	0,00
10	Roční užitek oprávněného z věcného břemene	ru_o	Kč	11 108,16
11	Počet let užívání práva dle smlouvy	.	roků	dobu neurčitá
12	Počet let užívání práva uvažovaný pro výpočet	n	roků	neomezeně
13	Uvažovaná míra kapitalizace - setinné vyjádření	p	-	0,065
14	Vzorec použitý pro výpočet		$CB_N =$	ru_o / p
15	Cena věcného břemene	CB_N	Kč	170 895,00
16	Cena věcného břemene - zaokrouhleno	CB_N	Kč	170 900

4.2.2 Určení zjištěné základní jednotkové ceny upravené – dle §39a-zeleň

Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce Praha - oblast 9
 Základní cena pozemku ZC = 16 800,- Kč/m²

Index cenového porovnání (příloha č. 3, tabulka č. 5)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	IV. Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
2 Charakter a zastavěnost území	II. V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
3 Povrchy	III. Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30
Index cenového porovnání	$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right)$	= 0,255

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

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 4\,284,0000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	zev	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
527/110	ostatní plocha	1	4 284,-

Pozemky – zjištěná cena 4.284,00 Kč

4.2.2.1 Určení ceny věcného břemene

Výpočet ceny věcného břemene - pozemek p.č. 527/110 - zeleň				
1	Stanovení ročního užítku oprávněného z VB			
3	Zjištěná jednotková základní cena upravená	ZCU	Kč/m ²	4 284,00
4	Simulované nájemné	z ceny	%	5,00
5	Koeficient míry užítku	ko_i	-	0,25
6	Simulované nájemné jednotkové	.	Kč/m ²	53,55
7	Výměra	.	m ²	35,00
8	Simulované roční nájemné dosažitelné	.	Kč	1 874,25

9	Obvyklá cena nákladů oprávněného na zachování a opravu zatížené nemovité věci	.	Kč	0,00
10	Roční užitek oprávněného z věcného břemene	ru_o	Kč	1 874,25
11	Počet let užívání práva dle smlouvy	.	roků	dobu neurčitá
12	Počet let užívání práva uvažovaný pro výpočet	n	roků	neomezeně
13	Uvažovaná míra kapitalizace - setinné vyjádření	p	-	0,10
14	Vzorec použitý pro výpočet		$CB_N =$	ru_o / p
15	Cena věcného břemene	CB_N	Kč	18 743,00
16	Cena věcného břemene - zaokrouhleno	CB_N	Kč	18 740

4.3 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Cena věcného břemene – p.č. 527/64 – pozemek související se stavbou	170 900,00 Kč
Cena věcného břemene – p.č. 527/110 - zeleň	18 740,00 Kč
Cena věcného břemene – celkem	189 640,00 Kč

5/ ODŮVODNĚNÍ

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Ocenění věcného břemene bylo provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění, včetně novely č. 523/2025 Sb.

5.2 KONTROLA POSTUPU

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6/ ZÁVĚR

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

„Jaká je cena věcného břemene, zjištěná v souladu s vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, a to věcného břemene pro technickou infrastrukturu – umístění součásti distribuční soustavy - podzemního vedení NN a telekomunikačního vedení v pozemcích p.č. 527/64, ostatní plocha – jiná plocha, a p.č. 527/110, ostatní plocha – jiná plocha, všechny v k.ú. Střížkov, obec hl.m. Praha, a to na dobu časově neomezenou?“

6.2 ODPOVĚĎ

Cena věcného břemene zjištěná v souladu s vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, a to věcného břemene pro technickou infrastrukturu – umístění součásti distribuční soustavy - podzemního vedení NN a telekomunikačního vedení v pozemcích p.č. 527/64, ostatní plocha – jiná plocha, a p.č. 527/110, ostatní plocha – jiná plocha, všechny v k.ú. Střížkov, obec hl.m. Praha, a to na dobu časově neomezenou, byla určena ve výši:

Cena věcného břemene na pozemcích p.č. 527/64 a 527/110

189.640,- Kč

Slovy: Jednostoosmdesátdevěttisícšestsetčtyřicet Kč

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU

Uvedený závěr platí za podmínky, že údaje sebrané z katastru nemovitostí, územních plánů, jsou správné a úplné. Další podmínky či skutečnosti snižující přesnost závěru nebyly stanoveny.

Předpisy a literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů. 01.01.1998. ISSN 1211 – 1244.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Úřední oceňování majetku 2026. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7623-151-1.
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, II. doplněné vydání 2021. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. ISBN 978-80-7623-0668-8.

Konzultant – nebyl přibrán

Odměna znalce – byla sjednána smluvní odměna

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědomě následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Čestné prohlášení o nepodjatosti

Čestně prohlašuji, že nemám žádný poměr k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Dále čestně prohlašuji, že budu zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž jsem se dozvěděl v souvislosti se svou činností.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializaci nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **047259/2026**.



Otisk znalecké pečeti

Podpis znalce

V Brandýse nad Labem 13.7.2026

7/ PŘÍLOHY

7.1 INFORMACE O POZEMCÍCH

22.06.2026 16:35

Informace o pozemku | Náhled do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [527/4](#)
Obec: [Praha \(554782\)](#)
Katastrální území: [Střekov \(730865\)](#)
Číslo LV: [373](#)
Výměra [m²]: 4464
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [OKM](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: jiná plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

[Vlastníci, jiní oprávnění](#)

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

[Vlastníci, jiní oprávnění](#)

Městská část Praha 8, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

[Omezení vlastnického práva](#)

Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

[Jiné zápisy](#)

Změna výměr obnovou operátu

[Změna výměr obnovou operátu](#)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.06.2026 16:20

© 2004 - 2026 Český úřad zeměměřičský a katastrální

Verze 6.9.3 b0 [WWW6]

<https://nahledendokn.cuzk.gov.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypiad=NAHL~6MEFwX6nXwQngBanyYucFD9JJpWyhBSGZYTMO738QFuZniYeYauk> 1/1

22.06.2026 16:36

Informace o pozemku | Náhled do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [527/4](#)
Obec: [Praha \(554782\)](#)
Katastrální území: [Střekov \(730865\)](#)
Číslo LV: [373](#)
Výměra [m²]: 591
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [OKM](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: jiná plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Městská část Praha 8, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Změna výměr obnovou operátu

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

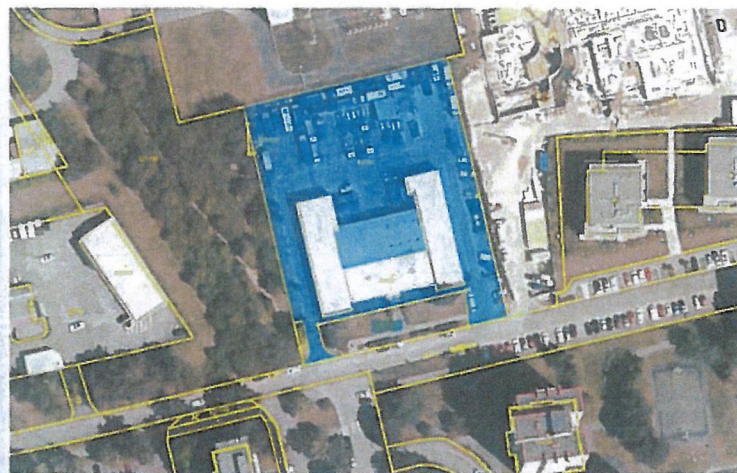
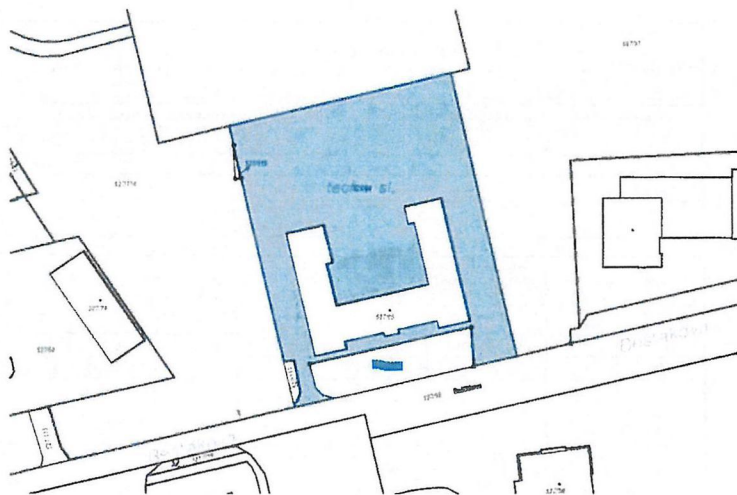
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.06.2026 16:20

© 2004 - 2026 Český úřad zeměměřičský a katastrální

Verze 6.9.3 b0 [WWW6]

<https://nahledendokn.cuzk.gov.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypiad=NAHL~YENxQjXMuAsuEpR3K6ZKl-qzCezZwqYnZa-SIAci49uAAdngwz44Lj6> 1/1

7.2 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY, ORTOFOTOMAPA



7.3 GEOMETRICKÝ PLÁN

VÝKRES GEOMETRICKÉHO PLÁNU									
VÝKRES GEOMETRICKÉHO PLÁNU									
VÝKRES GEOMETRICKÉHO PLÁNU									
VÝKRES GEOMETRICKÉHO PLÁNU									
VÝKRES GEOMETRICKÉHO PLÁNU									
VÝKRES GEOMETRICKÉHO PLÁNU									
VÝKRES GEOMETRICKÉHO PLÁNU									
VÝKRES GEOMETRICKÉHO PLÁNU									
VÝKRES GEOMETRICKÉHO PLÁNU									
VÝKRES GEOMETRICKÉHO PLÁNU									

GEOMETRICKÝ PLÁN

VÝKRES GEOMETRICKÉHO PLÁNU									
VÝKRES GEOMETRICKÉHO PLÁNU									
VÝKRES GEOMETRICKÉHO PLÁNU									
VÝKRES GEOMETRICKÉHO PLÁNU									
VÝKRES GEOMETRICKÉHO PLÁNU									
VÝKRES GEOMETRICKÉHO PLÁNU									
VÝKRES GEOMETRICKÉHO PLÁNU									
VÝKRES GEOMETRICKÉHO PLÁNU									
VÝKRES GEOMETRICKÉHO PLÁNU									
VÝKRES GEOMETRICKÉHO PLÁNU									



7.4 VÝPOČET DÉLEK

Výpočet délek realizovaných tras inženýrských sítí a výměr zařízení zaměřených odbornou geodetickou firmou pro zřízení náhrad za omezení užívání nemovitosti při umístění inženýrských sítí a zařízení do komunikačních staveb a pozemků, které jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy.

Geodetická firma	Geodetický servis Praha s.r.o.	Sídlo: Hostivařská 210/29, 102 00 Praha 10
IČ	26441110	Žitná 10, Olšanský kladr
		tel: 274 012 380 fax: 274 012 381

Zaměřením skutečného stavu v terénu byly do následujících pozemků uloženy inženýrské sítě a zařízení v těchto délkách (plochách a počtech):

Druh inženýrské sítě				kabele 1 kV				C. rak		152/2024	
Katastrální území: Střížkov				GP		1541-152/2024				Č. str. 1	
Parametr	Plocha a počet										Celkový
	Plocha v m ²				Počet						
	0-10 m	10-20 m	20-30 m	30-40 m	0-10 m	10-20 m	20-30 m	30-40 m	40-50 m	50-60 m	
Parcelní číslo Ulice	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]
527/8 Bojištní ulice					31				12	2	57
527/9 Bojištní ulice									12	2	14
527/10 Bojištní ulice					1				10	8	19
527/11 Bojištní ulice					29					5	34

V Praze dne 27.05.2026



razítko a podpis geodetické firmy

7.5 VÝKAZ VÝMĚR

Výkaz výměr částí pozemků, dotčených věcným břemenem, vypočtených odbornou geodetickou firmou pro stanovení náhrad za omezení užívání nemovitosti při umístění inženýrských sítí a zařízení do pozemků.

Geodetická firma	Geodetický servis Praha s.r.o.	Sídlo: Hostivařská 210/29, 102 00 Praha 10
IČ	26441110	tel: 274 012 380, fax: 274 012 381

Druh inženýrské sítě	kabele 1 kV
Katastrální území	Střížkov
Vyřídáno na základě	geomatematického plánu č.
	1641-152/2024

Parcelní číslo		Výměra částí pozemků dotčených věcným břemenem	Kód způsobu určení výměry (části výměry části pozemků *)	RP. J	Přírůstek
části pozemků dotčených věcným břemenem	části pozemků dotčených věcným břemenem	m ²			
527/8		58	2		
527/9		14	2		
527/10		19	2		
527/11		208	2		
527/12		35	2		

*) Kód způsobu určení výměry je odvozen od kódu kvality nejméně přesně určeného lomového bodu na hranici parcely

- výměra určena graficky nebo ze souřadnic lomových bodů, z nichž nejméně jeden lomový bod má souřadnici s kódem kvality 5 až 8
- výměra vypočtena ze souřadnic lomových bodů s kódem kvality 3 nebo 4

V Praze dne 27.05.2026

Vyhotovila: Lucie Kůžeková

Tel: 274 012 390



razítko a podpis geodetické firmy

7.6 POVODŇOVÁ MAPA



Zdroj: <https://www.dppcr.cz/>

7.7 SITUAČNÍ SCHEMA

