

## ZNALECKÝ POSUDEK

**2311\_222/2024**

**94522/2024**

**Číslo položky:** 94522/2024

**Znalec:** Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.  
Pohůrecká 23, 370 06 České Budějovice  
71488154  


**Obor/odvětví/specializace:** Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

**Zadavatel:** PROMSAT  
  
U Hostivařského nádraží 556/12, 102 00 Praha 10

**Předmět:** O ceně jednorázové náhrady za zřízení věcných práv k vyjmenovaným pozemkům evidovaných na LV 3214, k.ú. Záběhllice, obec Praha a jednotkových cenách náhrad podle různých druhů uložení, v souvislosti s výstavbou optických tras.

**Podle stavu ke dni:** 11. 3. 2024

**Číslo vyhotovení:** 1/3

**Datum vyhotovení:** 27. 11. 2024

**Počet stran:** 11 stran

## A. Zadání znaleckého posudku

### 1. Odborná otázka zadavatele

Určit cenu jednorázové náhrady za zřízení věcných práv vyjmenovaným pozemkům evidovaných na LV 3214, k.ú. Záběhllice a jednotkových cenách náhrad dle jednotlivých druhů uložení, v souvislosti s výstavbou optických tras při akci PA\_INS\_FTK\_CZ\_2379\_10373\_Praha\_Zahradní\_Mesto\_1.

Cena má být stanovena dle metodiky stanovené zákonem o elektronických komunikacích (127/2005 Sb v aktuálním znění), resp. dle zákona a vyhlášky o oceňování.

### 2. Účel znaleckého posudku

Jednání o náhradě za zřízení věcných břemen v dotčených pozemcích

### 3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Uložení tras není možné v terénu ověřit a tak výměry v jednotlivých druzích povrchů musí být převzato z podkladů zadavatele. Dále je ocenění vázáno na zákon o elektronických informacích, jak je citováno výše. To znamená ocenění dle vyhlášky o oceňování. Postup je popsán v kapitole podklady.

## B. Výčet podkladů

### 1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

#### 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.**

- 3 -

## § 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

$$ru_Z = ZC \times 0,015 \times D_k,$$

kde

$ZC$  ..... základní cena stavebního pozemku v Kč za 1 m<sup>2</sup> určená podle § 3,

0,015 ..... konstanta,

$D_k$  ..... diferenční konstanta, která má hodnotu 2 v případě podzemního elektrického vedení v napětové hladině do 110 kV včetně a hodnotu 1 v případě ostatních podzemních vedení technické infrastruktury

$d$  ..... délka vedení technické infrastruktury v m,

$k_u$  ..... koeficient míry užítu 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 užítu činí nejméně 10 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.**

**závěr ze společného vyjádření MPO, MF a MV ČR**

Z výše uvedených stanovisek vyplývá, že v zásadě by se obě strany (budoucí povinný a budoucí oprávněný) měly pokusit o dohodu o výši náhrady za zřízení věcného břemene pro technickou infrastrukturu. V rámci vyjednávání Ministerstvo financí doporučuje využít, pro rychlé, efektivní a hospodárné zjištění správné ceny věcného břemene, oceňovací vyhlášku. Oceňovací vyhláška v těchto případech může posloužit jako východisko pro objektivní a spravedlivé nalezení ceny věcného břemene mezi vyjednávajícími stranami. V případech, kdy by došlo až na vyvlastňovací řízení, by výše náhrady za zřízení věcného břemene byla určena pouze dle oceňovací vyhlášky.

## 2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Snímek katastrální mapy a ortofotomapy
- Údaje a skutečnosti poskytnuté objednatelem
  - nákres situace prvotního záměru výstavby v obci
  - popis a zakreslení uložení pro různé druhy terénu
- GP 4243-50/2024, For Tel s.r.o., včetně výkazu výměr
- GP 4136-49/2024, For Tel s.r.o., včetně výkazu výměr
- GP 4172 -10/2024, For Tel s.r.o., včetně výkazu výměr
- GP 4233-46/2024, For Tel s.r.o., včetně výkazu výměr
- GP 4068 -8/2024, For Tel s.r.o., včetně výkazu výměr
- údaje o obci zjištěné z veřejných zdrojů
  - webové stránky města
  - [www.mistopisy.cz](http://www.mistopisy.cz)
  - Veřejný registr smluv
- údaje o realizovaných prodejkách nemovitostí s majetku města
- údaje o realizovaných náhradách za zřízení VB
- archiv nabídkových cen nemovitostí MoniT
- Internetové portály: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.obce.cz](http://www.obce.cz), portály realitní inzerce, statistický úřad, MPSV

### Použitá literatura

- Zazvonil, Z. 2006. Porovnávací hodnota nemovitosti. 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 Committee: International Valuation Standards 2003. Sixth Edition. IVSC, 2003.
- Vyhláška č.337/2022 Sb. zk provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

## 3. Věrohodnost zdroje dat

Údaje o trasách jsou předávány ve formě geometrických plánů a výkazů výměr pořízených autorizovanými osobami.

## C. Nález

### 1. 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, pro výpočet je třeba zaměření trasy, nebo vypracování plánů pro výstavbu v případě ještě neuskutečněných akcí.

### 2. Vlastnické a evidenční údaje

|                        |                                                       |
|------------------------|-------------------------------------------------------|
| Kraj                   | Hlavní město Praha                                    |
| Obec                   | Praha                                                 |
| Katastrální území      | Záběhlice (732117)                                    |
| Část obce              | Záběhlice                                             |
| Počet obyvatel         | 1 357 326                                             |
| List vlastnictví číslo | 3214                                                  |
| Vlastník               | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA                                    |
|                        | Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1     |
|                        | <i>Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce</i> |
|                        | Městská část Praha 10                                 |
|                        | Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10       |

### 3. Dokumentace a skutečnost

Rozsah výstavby byl identifikován tabulkou výměr a zákresem trasy do mapy.

### 4. Celkový popis nemovitých věcí

#### 4.1. 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 Záběhlíc 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.

---





4.2. Popis pozemků a trasy

Dotčené pozemky jsou především v okolí bytových domů. Jejich seznam a rozsah dotčení uvádí tabulka:

| Obec     | Katastrální území | Parc.č. KN | Parc.č. PK | Pozemek/Budova BD nebo RD | rozsah dotčení (bm) | chodník (bm) | silnice (bm) | zeleň (bm) |
|----------|-------------------|------------|------------|---------------------------|---------------------|--------------|--------------|------------|
| Praha 10 | Záběhlice         | 643/14     |            | pozemek                   | 39,6                | 28,3         |              | 11,3       |
| Praha 10 | Záběhlice         | 643/16     |            | pozemek                   | 0,5                 |              |              | 0,5        |
| Praha 10 | Záběhlice         | 649/1      |            | pozemek                   | 18,3                | 18,3         |              |            |
| Praha 10 | Záběhlice         | 716/1      |            | pozemek                   | 135,6               | 135,6        |              |            |
| Praha 10 | Záběhlice         | 728/1      |            | pozemek                   | 55,7                | 47,7         |              | 8          |
| Praha 10 | Záběhlice         | 728/2      |            | pozemek                   | 39,8                | 16,4         |              | 23,4       |
| Praha 10 | Záběhlice         | 729/1      |            | pozemek                   |                     |              |              | změna      |
| Praha 10 | Záběhlice         | 1879/1     |            | pozemek                   | 3,8                 | 3,8          |              |            |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/4     |            | pozemek                   | 39,5                |              |              | 39,5       |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/258   |            | pozemek                   | 274,9               | 28,1         |              | 246,8      |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/283   |            | pozemek                   | 60,4                | 1,5          |              | 58,9       |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/314   |            | pozemek                   | 124,2               | 0,9          |              | 123,3      |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/41    |            | pozemek                   | 6                   |              |              | 6          |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/170   |            | pozemek                   | 10,8                |              |              | 10,8       |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/307   |            | pozemek                   | 181,1               | 42,9         |              | 138,2      |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/324   |            | pozemek                   | 145,4               | 119,2        |              | 26,2       |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/325   |            | pozemek                   | 28,4                | 28,4         |              |            |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/333   |            | pozemek                   | 176,3               | 147,3        |              | 29         |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/334   |            | pozemek                   | 27,7                |              | 6            | 21,7       |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/335   |            | pozemek                   | 9,7                 |              |              | 9,7        |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/388   |            | pozemek                   | 11,2                |              |              | 11,2       |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/422   |            | pozemek                   | 10,7                | 7,6          |              | 3,1        |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/160   |            | pozemek                   | 5,8                 | 5,8          |              |            |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/308   |            | pozemek                   | 7,3                 |              |              | 7,3        |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/4     |            | pozemek                   | 39,5                | 6,6          |              | 32,9       |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/568   |            | pozemek                   | 10,5                | 0,2          |              | 10,3       |
| Praha 10 | Záběhlice         | 729/1      |            | pozemek                   | 57,9                | 35,8         |              | 22,1       |

Náhrady jsou oceněny podle terénu vložení. Trasa uložená v chodníku a komunikaci je oceněna podle paragrafu 39b. Trasa vedená v zeleni je oceněna podle paragrafu 39a, metodou simulovaného nájemného z ceny zjištěné z cenové mapy.

#### **4.3. Popis trasv**

Ocenění je vyžádáno v souvislosti s výstavbou nových tras optických kabelů. Stavba bude prováděna jako podzemní vedení. Šířka věcného břemen je dána smluvně v rozsahu 0,5m. 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.

## D. Posudek

### Obsah

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

### 1. Věcné břemeno pro technickou infrastrukturu – § 39b

Náhrada pro trasy vedené v chodnících a komunikacích.

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

|                        |                                            |   |                            |
|------------------------|--------------------------------------------|---|----------------------------|
| Název obce             | Praha - oblast 10                          |   |                            |
| Základní cena pozemku  | ZC                                         | = | 15 881,- Kč/m <sup>2</sup> |
| Typ podzemního vedení  | ostatní (mimo elektrické do 110 kV včetně) |   |                            |
| Diferenční konstanta   | D <sub>k</sub>                             | = | 1                          |
| Roční užitek z břemene | $ru_z = ZC \times 0,015 \times D_k$        | = | 238,22 Kč/m                |

| Nadpis                     | Umístění vedení       | Délka vedení | Šířka vedení | Koef. (k <sub>u</sub> ) | Cena břemene (CB <sub>z</sub> ) |
|----------------------------|-----------------------|--------------|--------------|-------------------------|---------------------------------|
| 643/14                     | vložení do chodníku   | 28,3 m       | do 0,5 m     | 2                       | 13 483,252 Kč                   |
| 649/1                      | vložení do chodníku   | 18,3 m       | do 0,5 m     | 2                       | 8 718,852 Kč                    |
| 716/1                      | vložení do chodníku   | 135,6 m      | do 0,5 m     | 2                       | 64 605,264 Kč                   |
| 728/1                      | vložení do chodníku   | 47,7 m       | do 0,5 m     | 2                       | 22 726,188 Kč                   |
| 728/2                      | vložení do chodníku   | 16,4 m       | do 0,5 m     | 2                       | 7 813,616 Kč                    |
| 1879/1                     | vložení do chodníku   | 3,8 m        | do 0,5 m     | 2                       | 1 810,472 Kč                    |
| 2078/258                   | vložení do chodníku   | 28,1 m       | do 0,5 m     | 2                       | 13 387,964 Kč                   |
| 2078/283                   | vložení do chodníku   | 1,5 m        | do 0,5 m     | 2                       | 714,66 Kč                       |
| 2078/314                   | vložení do chodníku   | 0,9 m        | do 0,5 m     | 2                       | 428,796 Kč                      |
| 2078/307                   | vložení do chodníku   | 42,9 m       | do 0,5 m     | 2                       | 20 439,276 Kč                   |
| 2078/324                   | vložení do chodníku   | 119,2 m      | do 0,5 m     | 2                       | 56 791,648 Kč                   |
| 2078/325                   | vložení do chodníku   | 28,4 m       | do 0,5 m     | 2                       | 13 530,896 Kč                   |
| 2078/333                   | vložení do chodníku   | 147,3 m      | do 0,5 m     | 2                       | 70 179,612 Kč                   |
| 2078/334                   | vložení do komunikace | 6 m          | do 0,5 m     | 5                       | 7 146,6 Kč                      |
| 2078/422                   | vložení do chodníku   | 7,6 m        | do 0,5 m     | 2                       | 3 620,944 Kč                    |
| 2078/160                   | vložení do chodníku   | 5,8 m        | do 0,5 m     | 2                       | 2 763,352 Kč                    |
| 2078/4                     | vložení do chodníku   | 6,6 m        | do 0,5 m     | 2                       | 3 144,504 Kč                    |
| 2078/568                   | vložení do chodníku   | 0,2 m        | do 0,5 m     | 2                       | 95,288 Kč                       |
| 729/1                      | vložení do chodníku   | 35,8 m       | do 0,5 m     | 2                       | 17 056,552 Kč                   |
| Cena věcných břemen celkem |                       |              |              |                         | 328 457,736 Kč                  |

Vzorec pro výpočet ceny břemene  $CB_z = ru_z \times d \times k_u$

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného

**Hodnota věcného břemene**

$$\times \frac{-1}{= -328\,457,74 \text{ Kč}}$$



## 2. Věcné břemeno jiné pozemky – § 39a

Náhrada pro trasy vedené v zeleni - hodnota je určena metodou simulovaného nájemného z ceny zjištěné v cenové mapě.

| Název                                              | Roční užitek ( $ru_i$ ) [Kč]                             | Koeficient<br>míry užitku<br>( $ko_i$ ) |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 643/14                                             | $4070 \times 0,05 \times 11,3 \times 0,5 = 1\,149,775$   | 0,250                                   |
| 643/16                                             | $4070 \times 0,05 \times 0,5 \times 0,5 = 50,875$        | 0,250                                   |
| 728/1                                              | $4070 \times 0,05 \times 8 \times 0,5 = 814$             | 0,250                                   |
| 728/2                                              | $4070 \times 0,05 \times 23,4 \times 0,5 = 2\,380,95$    | 0,250                                   |
| 2078/4                                             | $4070 \times 0,05 \times 39,5 \times 0,5 = 4\,019,125$   | 0,250                                   |
| 2078/258                                           | $4070 \times 0,05 \times 246,8 \times 0,5 = 25\,111,9$   | 0,250                                   |
| 2078/283                                           | $4070 \times 0,05 \times 58,9 \times 0,5 = 5\,993,075$   | 0,250                                   |
| 2078/314                                           | $4070 \times 0,05 \times 123,3 \times 0,5 = 12\,545,775$ | 0,250                                   |
| 2078/41                                            | $4070 \times 0,05 \times 6 \times 0,5 = 610,5$           | 0,250                                   |
| 2078/170                                           | $4070 \times 0,05 \times 10,8 \times 0,5 = 1\,098,9$     | 0,250                                   |
| 2078/307                                           | $4070 \times 0,05 \times 138,2 \times 0,5 = 14\,061,85$  | 0,250                                   |
| 2078/324                                           | $4070 \times 0,05 \times 26,2 \times 0,5 = 2\,665,85$    | 0,250                                   |
| 2078/335                                           | $4070 \times 0,05 \times 29 \times 0,5 = 2\,950,75$      | 0,250                                   |
| 2078/334                                           | $4070 \times 0,05 \times 21,7 \times 0,5 = 2\,207,975$   | 0,250                                   |
| 2078/335                                           | $4070 \times 0,05 \times 9,7 \times 0,5 = 986,975$       | 0,250                                   |
| 2078/388                                           | $4070 \times 0,05 \times 11,2 \times 0,5 = 1\,139,6$     | 0,250                                   |
| 2078/422                                           | $4070 \times 0,05 \times 3,1 \times 0,5 = 315,425$       | 0,250                                   |
| 2078/308                                           | $4070 \times 0,05 \times 7,3 \times 0,5 = 742,775$       | 0,250                                   |
| 2078/4                                             | $4070 \times 0,05 \times 32,9 \times 0,5 = 3\,347,575$   | 0,250                                   |
| 2078/568                                           | $4070 \times 0,05 \times 10,3 \times 0,5 = 1\,048,025$   | 0,250                                   |
| 729/1                                              | $4070 \times 0,05 \times 22,1 \times 0,5 = 2\,248,675$   | 0,250                                   |
| Roční užitek z břemene                             | $ru_o = \sum_i (ru_i \times ko_i)$                       | = 21 372,59 Kč                          |
| Věcné břemeno je zřízeno na dobu neurčitou         |                                                          |                                         |
| Míra kapitalizace                                  | $u$                                                      | = 10,00 %                               |
| Míra kapitalizace setinná                          | $p = u / 100 \%$                                         | = 0,1000                                |
| Hodnota věcného břemene                            | $CB_N = \frac{ru_o}{p}$                                  | = 213 725,88 Kč                         |
| Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného |                                                          | ×                                       |
| <b>Hodnota věcného břemene</b>                     |                                                          | <b>= -213 725,88 Kč</b>                 |

**Ocenění dle cenového předpisu – zjištěná cena** **-542 183,62 Kč**

## 3. Zjištěná cena – celkem

**Zjištěná cena** **-542 180,- Kč**

## E. Rekapitulace

1. Ocenění dle cenového předpisu **-542 180,- Kč**

## F. Odůvodnění

Ocenění bylo provedeno podle vyhlášky, způsob uložení trasy byl převzat z podkladů od zhotovitele. Pozemky je třeba rozdělit dle uložení do jednotlivých druhů terénu. Metodika výpočtu je uvedena v úvodu. Podstatné pro ocenění je způsob uložení (délka, šířka, druh sítě) a druh pozemku a způsob jeho využití. Zjednodušený způsob je určen pro sítě technické infrastruktury uložené pozemku komunikace, krajnice, chodníku a podobně. V jiných druzích pozemků je metodika založená na stanovení simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

## G. Závěr

### 1. Citace zadané odborné otázky

Určit cenu jednorázové náhrady za zřízení věcných práv vyjmenovaným pozemkům evidovaných na LV 3214, k.ú. Záběhllice a jednotkových cenách náhrad dle jednotlivých druhů uložení, v souvislosti s výstavbou optických tras při akci PA\_INS\_FTK\_CZ\_2379\_10373\_Praha\_Zahradní\_Mesto\_1.

Cena má být stanovena dle metodiky stanovené zákonem o elektronických komunikacích (127/2005 Sb v aktuálním znění), resp. dle zákona a vyhlášky o oceňování.

### 2. Odpověď

Hodnota jednorázové náhrady za stanovený rozsah věcného břemene je

**Zjištěná cena: 542 180,– Kč**

Cena slovy: pětsetčtyřicetdvatisícejednostoosmdesát Kč

Jednotkové ceny za 1m vedení

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| <b>Vložení do komunikace</b>         | <b>1 191 Kč</b> |
| <b>Vložení do krajnice, chodníku</b> | <b>476 Kč</b>   |
| <b>Vložení do zeleň</b>              | <b>254 Kč</b>   |

### 3. Podmínky správnosti závěru

Přesnost záleží na dodaných informacích od dodavatele, jelikož provedení není možné na místě ověřit.

## H. Seznam příloh

Přílohy nejsou.

### Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

– 11 –

### **Odměna nebo náhrada nákladů**

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. .

### **Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku**

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom 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).

### **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

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 94522/2024.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 2311-222/2024.

V Českých Budějovicích, 27. 11. 2024

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

Ing.  
DENISA  
PĚKNÁ,  
Ph.D.

Digitally signed  
by Ing. DENISA  
PĚKNÁ, Ph.D.  
Date:  
2024.12.03  
17:21:36  
+01'00'

## ZNALECKÝ POSUDEK2326\_7/2025

### DODATEK 1 K POSUDKU 2311\_222/2024

### EVIDENČNÍ ČÍSLO DODATKU 2709/2025

**Číslo položky:** 2709/2025

**Znalec:** Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.  
Pohůrecká 23, 370 06 České Budějovice  
71488154  
[REDACTED]

**Obor/odvětví/specializace:** Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

**Zadavatel:** PROMSAT  
[REDACTED]  
U Hostivařského nádraží 556/12, 102 00 Praha 10

**Předmět:** O ceně jednorázové náhrady za zřízení věcných práv k vyjmenovaným pozemkům evidovaných na LV 3214, k.ú. Záběhlice, obec Praha a jednotkových cenách náhrad podle různých druhů uložení, v souvislosti s výstavbou optických tras.  
**DODATEK 1 - změna majitele pozemku p.č. 2078/283, stanovte cenu bez tohoto pozemku**

**Podle stavu ke dni:** 11. 3. 2024

**Číslo vyhotovení:** 1/3

**Datum vyhotovení:** 27. 11. 2024

**Počet stran:** 11 stran

## A. Zadání znaleckého posudku

### 1. Odborná otázka zadavatele

Určit cenu jednorázové náhrady za zřízení věcných práv vyjmenovaným pozemkům evidovaných na I.V 3214, k.ú. Záběhlíce a jednotkových cenách náhrad dle jednotlivých druhů uložení, v souvislosti s výstavbou optických tras při akci

PA INS FTK CZ 2379 10373 Praha Zahradní Mesto 1.

Cena má být stanovena dle metodiky stanovené zákonem o elektronických komunikacích (127/2005 Sb v aktuálním znění), resp. dle zákona a vyhlášky o oceňování.

### 2. Účel znaleckého posudku

Jednání o náhradě za zřízení věcných břemen v dotčených pozemcích

### 3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Uložení tras není možné v terénu ověřit a tak výměry v jednotlivých druzích povrchů musí být převzato z podkladů zadavatele. Dále je ocenění vázáno na zákon o elektronických informacích, jak je citováno výše. To znamená ocenění dle vyhlášky o oceňování. Postup je popsán v kapitole podklady.

## B. Výčet podkladů

### 1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

#### 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.**

– 3 –

## § 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

$$CB_Z = ru_Z \times d \times k_n,$$

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

$$ru_Z = ZC \times 0,015 \times D_k,$$

kde

$ZC$  ..... základní cena stavebního pozemku v Kč za 1 m<sup>2</sup> určená podle § 3,

0,015 ... konstanta,

$D_k$  ..... diferenční konstanta, která má hodnotu 2 v případě podzemního elektrického vedení v napěťové hladině do 110 kV včetně a hodnotu 1 v případě ostatních podzemních vedení technické infrastruktury

$d$  ..... délka vedení technické infrastruktury v m,

$k_n$  ..... 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 nejméně 10 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.**

**závěr ze společného vyjádření MPO, MF a MV ČR**

Z výše uvedených stanovisek vyplývá, že v zásadě by se obě strany (budoucí povinný a budoucí oprávněný) měly pokusit o dohodu o výši náhrady za zřízení věcného břemene pro technickou infrastrukturu. V rámci vyjednávání Ministerstvo financí doporučuje využít, pro rychlé, efektivní a hospodárné zjištění správné ceny věcného břemene, oceňovací vyhlášku. Oceňovací vyhláška v těchto případech může posloužit jako východisko pro objektivní a spravedlivé nalezení ceny věcného břemene mezi vyjednávajícími stranami. V případech, kdy by došlo až na vyvlastňovací řízení, by výše náhrady za zřízení věcného břemene byla určena pouze dle oceňovací vyhlášky.



## 2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Snímek katastrální mapy a ortofotomapy
- Údaje a skutečnosti poskytnuté objednatelem
  - nákres situace prvotního záměru výstavby v obci
  - popis a zakreslení uložení pro různé druhy terénu
- GP 4243-50/2024, For Tel s.r.o., včetně výkazu výměr
- GP 4136-49/2024, For Tel s.r.o., včetně výkazu výměr
- GP 4172 -10/2024, For Tel s.r.o., včetně výkazu výměr
- GP 4233-46/2024, For Tel s.r.o., včetně výkazu výměr
- GP 4068 -8/2024, For Tel s.r.o., včetně výkazu výměr
- údaje o obci zjištěné z veřejných zdrojů
  - webové stránky města
  - www.mistopisy.cz
  - Veřejný registr smluv
- údaje o realizovaných prodejkách 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 Comitec: International Valuation Standards 2003. Sixth Edition. IVSC, 2003.
- Vyhláška č.337/2022 Sb. zk provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

## 3. Věrohodnost zdroje dat

Údaje o trasách jsou předávány ve formě geometrických plánů a výkazů výměr pořízených autorizovanými osobami.

## C. Nález

### 1. 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, pro výpočet je třeba zaměření trasy, nebo vypracování plánů pro výstavbu v případě ještě neuskutečněných akcí.

### 2. Vlastnické a evidenční údaje

|                        |                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kraj                   | Hlavní město Praha                                                                                                                                                                                           |
| Obec                   | Praha                                                                                                                                                                                                        |
| Katastrální území      | Záběhlice (732117)                                                                                                                                                                                           |
| Část obce              | Záběhlice                                                                                                                                                                                                    |
| Počet obyvatel         | 1 357 326                                                                                                                                                                                                    |
| List vlastnictví číslo | 3214                                                                                                                                                                                                         |
| Vlastník               | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA<br>Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1<br><i>Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce</i><br>Městská část Praha 10<br>Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10 |

### 3. Dokumentace a skutečnost

Rozsah výstavby byl identifikován tabulkou výměr a zákresem trasy do mapy.

### 4. Celkový popis nemovitých věcí

#### 4.1. 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.



| Obec     | Katastrální území | Parc.č. KN | Parc.č. PK | Pozemek/Budova BD nebo RD | rozsah dotčení (bm) | chodník (bm) | silnice (bm) | zeleň (bm) |
|----------|-------------------|------------|------------|---------------------------|---------------------|--------------|--------------|------------|
| Praha 10 | Záběhlice         | 643/14     |            | pozemek                   | 39,6                | 28,3         |              | 11,3       |
| Praha 10 | Záběhlice         | 643/16     |            | pozemek                   | 0,5                 |              |              | 0,5        |
| Praha 10 | Záběhlice         | 649/1      |            | pozemek                   | 18,3                | 18,3         |              |            |
| Praha 10 | Záběhlice         | 716/1      |            | pozemek                   | 135,6               | 135,6        |              |            |
| Praha 10 | Záběhlice         | 728/1      |            | pozemek                   | 55,7                | 47,7         |              | 8          |
| Praha 10 | Záběhlice         | 728/2      |            | pozemek                   | 39,8                | 16,1         |              | 23,1       |
| Praha 10 | Záběhlice         | 729/1      |            | pozemek                   |                     |              |              | změna      |
| Praha 10 | Záběhlice         | 1879/1     |            | pozemek                   | 3,8                 | 3,8          |              |            |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/4     |            | pozemek                   | 39,5                |              |              | 39,5       |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/258   |            | pozemek                   | 274,9               | 28,1         |              | 246,8      |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/283   |            | pozemek                   | 60,4                | 1,5          |              | 58,9       |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/314   |            | pozemek                   | 124,2               | 0,9          |              | 123,3      |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/41    |            | pozemek                   | 6                   |              |              | 6          |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/170   |            | pozemek                   | 10,8                |              |              | 10,8       |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/307   |            | pozemek                   | 181,1               | 42,9         |              | 138,2      |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/324   |            | pozemek                   | 145,4               | 119,2        |              | 26,2       |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/325   |            | pozemek                   | 28,4                | 28,4         |              |            |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/333   |            | pozemek                   | 176,3               | 147,3        |              | 29         |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/334   |            | pozemek                   | 27,7                |              | 6            | 21,7       |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/335   |            | pozemek                   | 9,7                 |              |              | 9,7        |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/388   |            | pozemek                   | 11,2                |              |              | 11,2       |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/422   |            | pozemek                   | 10,7                | 7,6          |              | 3,1        |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/160   |            | pozemek                   | 5,8                 | 5,8          |              |            |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/308   |            | pozemek                   | 7,3                 |              |              | 7,3        |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/4     |            | pozemek                   | 39,5                | 6,6          |              | 32,9       |
| Praha 10 | Záběhlice         | 2078/568   |            | pozemek                   | 10,5                | 0,2          |              | 10,3       |
| Praha 10 | Záběhlice         | 729/1      |            | pozemek                   | 57,9                | 35,8         |              | 22,1       |

Náhrady jsou oceněny podle terénu vložení. Trasa uložená v chodníku a komunikaci je oceněna podle paragrafu 39b. Trasa vedená v zeleni je oceněna podle paragrafu 39a, metodou simulovaného nájemného z ceny zjištěné z cenové mapy.

#### **4.3. Popis trasy**

Ocenění je vyžádáno v souvislosti s výstavbou nových tras optických kabelů. Stavba bude prováděna jako podzemní vedení. Šířka věcného břemen je dána smluvně v rozsahu 0,5m. 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) Činností 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.

## D. Posudek

### Obsah

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

### 1. Věcné břemeno pro technickou infrastrukturu – § 39b

Náhrada pro trasy vedené v chodnících a komunikacích.

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

|                         |                                            |   |                            |
|-------------------------|--------------------------------------------|---|----------------------------|
| Název obce              | Praha - oblast 10                          |   |                            |
| Základní cena pozemku   | ZC                                         | = | 15 881,- Kč/m <sup>2</sup> |
| Typ podzemního vedení   | ostatní (mimo elektrické do 110 kV včetně) |   |                            |
| Diferenciační konstanta | D <sub>k</sub>                             | = | 1                          |
| Roční užitek z břemene  | $ru_z = ZC \times 0,015 \times D_k$        | = | 238,22 Kč/m                |

| Nadpis                     | Umístění vedení       | Délka vedení | Šířka vedení | Koef. (k <sub>n</sub> ) | Cena břemene (CB <sub>Z</sub> ) |
|----------------------------|-----------------------|--------------|--------------|-------------------------|---------------------------------|
| 643/14                     | vložení do chodníku   | 28,3 m       | do 0,5 m     | 2                       | 13 483,252 Kč                   |
| 649/1                      | vložení do chodníku   | 18,3 m       | do 0,5 m     | 2                       | 8 718,852 Kč                    |
| 716/1                      | vložení do chodníku   | 135,6 m      | do 0,5 m     | 2                       | 64 605,264 Kč                   |
| 728/1                      | vložení do chodníku   | 47,7 m       | do 0,5 m     | 2                       | 22 726,188 Kč                   |
| 728/2                      | vložení do chodníku   | 16,4 m       | do 0,5 m     | 2                       | 7 813,616 Kč                    |
| 1879/1                     | vložení do chodníku   | 3,8 m        | do 0,5 m     | 2                       | 1 810,472 Kč                    |
| 2078/258                   | vložení do chodníku   | 28,1 m       | do 0,5 m     | 2                       | 13 387,964 Kč                   |
| 2078/314                   | vložení do chodníku   | 0,9 m        | do 0,5 m     | 2                       | 428,796 Kč                      |
| 2078/307                   | vložení do chodníku   | 42,9 m       | do 0,5 m     | 2                       | 20 439,276 Kč                   |
| 2078/324                   | vložení do chodníku   | 119,2 m      | do 0,5 m     | 2                       | 56 791,648 Kč                   |
| 2078/325                   | vložení do chodníku   | 28,4 m       | do 0,5 m     | 2                       | 13 530,896 Kč                   |
| 2078/333                   | vložení do chodníku   | 147,3 m      | do 0,5 m     | 2                       | 70 179,612 Kč                   |
| 2078/334                   | vložení do komunikace | 6 m          | do 0,5 m     | 5                       | 7 146,6 Kč                      |
| 2078/422                   | vložení do chodníku   | 7,6 m        | do 0,5 m     | 2                       | 3 620,944 Kč                    |
| 2078/160                   | vložení do chodníku   | 5,8 m        | do 0,5 m     | 2                       | 2 763,352 Kč                    |
| 2078/4                     | vložení do chodníku   | 6,6 m        | do 0,5 m     | 2                       | 3 144,504 Kč                    |
| 2078/568                   | vložení do chodníku   | 0,2 m        | do 0,5 m     | 2                       | 95,288 Kč                       |
| 729/1                      | vložení do chodníku   | 35,8 m       | do 0,5 m     | 2                       | 17 056,552 Kč                   |
| Cena věcných břemen celkem |                       |              |              |                         | 327 743,076 Kč                  |

Vzorec pro výpočet ceny břemene  $CB_Z = ru_z \times d \times k_n$

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného

**Hodnota věcného břemene**

|   |                       |
|---|-----------------------|
| × | -1                    |
| = | <b>-327 743,08 Kč</b> |



## 2. Věcné břemeno jiné pozemky – § 39a

Náhrada pro trasy vedené v zeleni - hodnota je určena metodou simulovaného nájemného z ceny zjištěné v cenové mapě.

| Název    | Roční užitek ( $ru_i$ ) [Kč]                             | Koeficient míry užítku ( $ko_i$ ) |
|----------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 643/14   | $4070 \times 0,05 \times 11,3 \times 0,5 = 1\,149,775$   | 0,250                             |
| 643/16   | $4070 \times 0,05 \times 0,5 \times 0,5 = 50,875$        | 0,250                             |
| 728/1    | $4070 \times 0,05 \times 8 \times 0,5 = 814$             | 0,250                             |
| 728/2    | $4070 \times 0,05 \times 23,4 \times 0,5 = 2\,380,95$    | 0,250                             |
| 2078/4   | $4070 \times 0,05 \times 39,5 \times 0,5 = 4\,019,125$   | 0,250                             |
| 2078/258 | $4070 \times 0,05 \times 246,8 \times 0,5 = 25\,111,9$   | 0,250                             |
| 2078/314 | $4070 \times 0,05 \times 123,3 \times 0,5 = 12\,545,775$ | 0,250                             |
| 2078/41  | $4070 \times 0,05 \times 6 \times 0,5 = 610,5$           | 0,250                             |
| 2078/170 | $4070 \times 0,05 \times 10,8 \times 0,5 = 1\,098,9$     | 0,250                             |
| 2078/307 | $4070 \times 0,05 \times 138,2 \times 0,5 = 14\,061,85$  | 0,250                             |
| 2078/324 | $4070 \times 0,05 \times 26,2 \times 0,5 = 2\,665,85$    | 0,250                             |
| 2078/335 | $4070 \times 0,05 \times 29 \times 0,5 = 2\,950,75$      | 0,250                             |
| 2078/334 | $4070 \times 0,05 \times 21,7 \times 0,5 = 2\,207,975$   | 0,250                             |
| 2078/335 | $4070 \times 0,05 \times 9,7 \times 0,5 = 986,975$       | 0,250                             |
| 2078/388 | $4070 \times 0,05 \times 11,2 \times 0,5 = 1\,139,6$     | 0,250                             |
| 2078/422 | $4070 \times 0,05 \times 3,1 \times 0,5 = 315,425$       | 0,250                             |
| 2078/308 | $4070 \times 0,05 \times 7,3 \times 0,5 = 742,775$       | 0,250                             |
| 2078/4   | $4070 \times 0,05 \times 32,9 \times 0,5 = 3\,347,575$   | 0,250                             |
| 2078/568 | $4070 \times 0,05 \times 10,3 \times 0,5 = 1\,048,025$   | 0,250                             |
| 729/1    | $4070 \times 0,05 \times 22,1 \times 0,5 = 2\,248,675$   | 0,250                             |

$$\text{Roční užitek z břemene} \quad ru_o = \sum_i (ru_i \times ko_i) = 19\,874,32 \text{ Kč}$$

Věcné břemeno je zřízeno na dobu neurčitou

$$\text{Míra kapitalizace} \quad u = 10,00 \%$$

$$\text{Míra kapitalizace setinná} \quad p = u / 100 \% = 0,1000$$

$$\text{Hodnota věcného břemene} \quad CB_N = \frac{ru_o}{p} = 198\,743,19 \text{ Kč}$$

$$\text{Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného} \quad \times -1$$

$$\text{Hodnota věcného břemene} = -198\,743,19 \text{ Kč}$$

$$\text{Ocenění dle cenového předpisu – zjištěná cena} = -526\,486,27 \text{ Kč}$$

## 3. Zjištěná cena – celkem

$$\text{Zjištěná cena} = -526\,490,- \text{ Kč}$$

## E. Rekapitulace

$$1. \text{ Ocenění dle cenového předpisu} = -526\,490,- \text{ Kč}$$



## F. Odůvodnění

Ocenění bylo provedeno podle vyhlášky, způsob uložení trasy byl převzat z podkladů od zhotovitele. Pozemky je třeba rozdělit dle uložení do jednotlivých druhů terénu. Metodika výpočtu je uvedena v úvodu. Podstatné pro ocenění je způsob uložení (délka, šířka, druh sítě) a druh pozemku a způsob jeho využití. Zjednodušený způsob je určen pro sítě technické infrastruktury uložené pozemku komunikace, krajnice, chodníku a podobně. V jiných druzích pozemků je metodika založená na stanovení simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

## G. Závěr

### 1. Citace zadané odborné otázky

Určit cenu jednorázové náhrady za zřízení věcných práv vyjmenovaným pozemkům evidovaných na LV 3214, k.ú. Záběhlíce a jednotkových cenách náhrad dle jednotlivých druhů uložení, v souvislosti s výstavbou optických tras při akci

PA\_INS\_FTK\_CZ\_2379\_10373\_Praha\_Zahradní\_Mesto\_1.

Cena má být stanovena dle metodiky stanovené zákonem o elektronických komunikacích (127/2005 Sb v aktuálním znění), resp. dle zákona a vyhlášky o oceňování.

### 2. Odpověď

Hodnota jednorázové náhrady za stanovený rozsah věcného břemene je

**Zjištěná cena: 526 490,– Kč**

Cena slovy: pětsetdvacetšesttisícčtyřistadevadesát Kč

Jednotkové ceny za 1m vedení

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| <b>Vložení do komunikace</b>         | <b>1 191 Kč</b> |
| <b>Vložení do krajnice, chodníku</b> | <b>476 Kč</b>   |
| <b>Vložení do zeleň</b>              | <b>254 Kč</b>   |

### 3. Podmínky správnosti závěru

Přesnost záleží na dodaných informacích od dodavatele, jelikož provedení není možné na místě ověřit.

## H. Seznam příloh

Přílohy nejsou.

### Konzultant a důvod jeho příbrání

Konzultant nebyl příbrán.

– 11 –

### **Odměna nebo náhrada nákladů**

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. .

### **Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku**

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom 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).

### **Znalecká doložka**

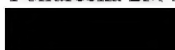
Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11. 12. 2002 č.j. 1703/Z pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2709/2025.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 2326\_7/2025.

V Českých Budějovicích, 27. 11. 2024

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



Ing.  
DENISA  
PĚKNÁ,  
Ph.D.

Digitálně  
podepsal Ing.  
DENISA PĚKNÁ,  
Ph.D.  
Datum:  
2025.01.10  
11:57:52 +01'00'