

Ocenění práv odpovídajících zřízení věcného břemene

na cizích nemovitostech pro stavbu zařízení distribuční soustavy elektrické energie, její zřízení a provozování v souladu s ustanovením § 25 zákona č.458/2000 Sb. (Energetický zákon) metodou výnosovou, to je výpočet simulovaného nájemného na nemovitostech dotčených stavbou.

Název akce:	K_JN-Rychnov u JBC nN,Pelíkovice,smyčka	Katastrální území:	Pelíkovice
Číslo projektu:	IV-12-4028082	Kód katastrálního území:	744310
Kraj:	Liberecký kraj	Číslo LV:	10001
Okres:	Jablonec nad Nisou	Pozemek (PČ):	619/6, 619/1
Údaje zadal:	Tomáš Richter	Podle stavu ke dni:	18. 8. 2025

Oceňování nemovitosti je prováděno v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. v platném znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. v platném znění (vyhláška č. 370/2024 Sb. - dále jen OV).

Způsob výpočtu: Standardní ocenění věcného břemene (§39a)

Druh pozemku: Stavební pozemek neoceněný cenovou mapou

Znaky O₁ – O₆ (§ 3 OV)	Pásmo	Hodnota
O ₁ Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O ₂ Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O ₃ Poloha obce: Obec, jejíž některé kat. území sousedí s obcí vyjmenovanou v tabulce č.1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O ₄ Technická infrastruktura v obci: Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O ₅ Dopravní obslužnost obce: Městská hromadná doprava	I	1,00
O ₆ Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnické zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Index trhu I_T - znaky P₁ – P₆ (§ 4 OV)	Pásmo	Hodnota
P ₁ Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
P ₂ Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek jehož součástí je stavba	V	0,00
P ₃ Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
P ₄ Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
P ₅ Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
P ₆ Povodňové riziko: Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	I	0,70
Index trhu I_T = P₆ * (1 + P₁ + P₂ + P₃ + P₄ + P₅)	=	0,742

Index omezujících vlivů I_O - znaky P₁ – P₆ (§ 4 OV)	Pásmo	Hodnota
P ₁ Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
P ₂ Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně, ostatní orientace	IV	0,00
P ₃ Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
P ₄ Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásma	I	0,00
P ₅ Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
P ₆ Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
Index omezujících vlivů I_O = (1 + P₁ + P₂ + P₃ + P₄ + P₅ + P₆)	=	1,000

Index polohy I_P - znaky $P_1 - P_{11}$ (§ 4 OV)

	Pásma	Hodnota
P_1 Druh a účel užití stavby: Rezidenční stavby (rodinné domy, bytové domy, byty) nad 2000 ob.	I	1,00
P_2 Převažující zástavba v okolí: Rezidenční zástavba	I	0,04
P_3 Poloha pozemku v obci: Střed obce - centrum obce	I	0,03
P_4 Možnost napojení na inženýrské sítě: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
P_5 Občanská vybavenost v okolí pozemku: Dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
P_6 Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
P_7 Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
P_8 Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II	0,00
P_9 Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
P_{10} Nezaměstnanost: Nezaměstnanost nižší než průměr v kraji	III	0,01
P_{11} Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
Index polohy $I_P = P_1 * (1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6 + P_7 + P_8 + P_9 + P_{10} + P_{11})$	=	0,930

Základní cena výchozí (ZC_v):	=	2774,00 Kč/m ²
Koeficient $O_1 - O_6$ (O):	*	0,494
Základní cena ($ZC = ZC_v * O$):	=	1370,36 Kč/m ²
Index trhu I_t :	*	0,742
Index omezujících vlivů I_o :	*	1,000
Index polohy I_p :	*	0,930
Základní cena upravená ($ZCU = ZC * I_t * I_o * I_p$):	=	945,63 Kč/m ²
Sazba simulovaného nájemného (§ 39a odst. 2 OV):	*	5 %
Koeficient míry užitku: Podzemní vedení - Elektrická vedení do 110 kV včetně	*	0,50
Výměra dotčeného území (VDU): 0,60 * 6,00	*	3,60 m ²
Roční užitek:	=	85,11 Kč
Míra kapitalizace (p) (příloha č. 22 OV):		10 %
Počet let dalšího trvání práva:		neurčito
Cena věcného břemene (CB_n):	=	851 Kč
Bonus 20 % pro první nabídku:	+	170 Kč

Celková vypočtená jednorázová náhrada: **1021 Kč**

Celková vypočtená jednorázová náhrada s DPH: **1240 Kč**