

ZNALECKÝ POSUDEK – ocenění věcného břemene č. 2563 – 134/2026

Ocenění věcného břemene – technická infrastruktura, práva oprav a údržby oprávněného správce infrastruktury, k tíži části pozemků parc. č. 859/3, 859/4, 859/6, 862/1 a 918 v k.ú. Kralice na Hané, zapsaných na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Prostějov.

Objednatel posudku:	ADITIS s.r.o. se sídlem Rokytova 2667/20, 615 00 Brno
Číslo zakázky objednatele:	PR-014330092609/1030082274/001-ADS
Účel posudku:	ocenění věcného břemene (pozemkové služebnosti)
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	17.7.2026
Ocenění je provedeno dle předpisu:	Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění
Právní předpisy:	veškeré citované zákony a vyhlášky ve znaleckém posudku jsou uváděny v platném znění
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, ceny a odhady, oceňování nemovitostí
Posudek vypracoval:	Ing. Petr Křivánek K Cihelně 1686 Moravské Budějovice, 676 02

Posudek obsahuje 16 stran textu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních. Vyhotovení znaleckého posudku č. 1 ze 2.

ÚVOD

Služebnost – věcné břemeno

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník podle obsahu povinnosti rozlišuje věcné břemeno ve formě služebnosti nebo reálného břemene. Rozdíl mezi reálným břemenem a služebností je pasivita vlastníka věci u reálného břemene. Vlastník věci je na základě služebnosti povinen:

- něco trpět ve prospěch oprávněné osoby,
- zdržet se činností, které by jinak jako vlastník mohl vykonávat.

V tomto konkrétním případě ocenění se jedná o osobní služebnost umístění distribuční soustavy s právem zřídit, provozovat, opravovat a udržovat tuto soustavu (pozemková služebnost pro technickou infrastrukturu).

Vlastník pozemku je povinen se zdržet všeho, co by vedlo k ohrožení inženýrské sítě (technické infrastruktury), a na základě smluvní dohody by měl umožnit oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby tohoto vedení. Smluvní dohoda o služebnosti zahrnuje také právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku obslužné zařízení a právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení výkonnosti.

Ocenění věcného břemene

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, se věcné břemeno oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku při zohlednění doby jeho trvání nebo pevnou částkou, nelze-li určit roční užitek z věcného břemene. Výše uvedený zákon č. 151/1997 Sb., oceňování majetku, v platném znění, v § 16b, odst. 5 dále stanovuje:

„Způsobem členění věcných břemen podle výpočtu jejich ocenění, postup výpočtu ceny věcného břemene, způsob určení ročního užitku a míry kapitalizace podle druhu věcného břemene a zatížené nemovité věci a výši pevné částky stanoví vyhláška.“

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění, §39a, odst. 1 stanovuje:

„Cena věcného břemene se určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti.“

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění, §39a, odst. 2 stanovuje:

„Roční užitek oprávněného z věcného břemene se určí součtem všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.“

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění, §39a, odst. 2 mluví o dílčím ročním užitku služebnosti pozemkové následovně:

„... z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný; obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč; u věcného břemene pro technickou infrastrukturu a pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, se vychází při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem

zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky; od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, ... “

Dále je nutné vysvětlit, co je koeficient míry užitku, který vstupuje do výpočtu ceny věcného břemene. Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění, §39a, odst. 2 mluví o koeficientu míry užitku takto:

„... koeficient míry užitku, který zohledňuje podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užitku plynoucím z nemovité věci vlastníkově a míru omezení vlastníka věci, vyjadřuje způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným. Koeficient míry užitku se určuje podle účelu užívání zatížené nemovité věci věcným břemenem oprávněným.

a) oprávněný nemovitou věc užívá shodně s jejím účelem užití, hodnota koeficientu se určí jako podíl na užívání nebo spoluužívání nemovité věci oprávněným,

b) oprávněný nemovitou věc využívá k jinému účelu, než ke kterému je nemovitá věc určena a skutečně užívána, hodnota koeficientu se určí ve výši omezení užívání vlastníka v souvislosti s tímto zatížením,

c) se jedná o věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, a to na dobu neurčitou, určí se hodnota koeficientu podle tabulky č. 2 přílohy č. 22a k této vyhlášce.“.

Pokud cenu věcného břemene nelze určit dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, §39a, odst. 1 až odst. 3, ocení se peněžní částkou ve výši 10 000 Kč.

Pro ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu lze využít zjednodušené ocenění věcného břemene dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, §39b. Tento způsob lze použít pouze v případě umístění podzemního vedení technické infrastruktury do silničního nebo pomocného silničního pozemku, a pokud je zřízeno na dobu neurčitou. Na cenu věcného břemene má vliv i umístění vedení na těchto pozemcích. V případě zjednodušeného ocenění věcného břemen pro technickou infrastrukturu je minimální hodnota ročního užitku ve výši 10 Kč za 1 m a maximálně 1 500 Kč za 1 m.

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol:

Ocenění věcného břemene – technická infrastruktura, práva oprav a údržby oprávněného správce infrastruktury, k tíži části pozemků parc. č. 859/3, 859/4, 859/6, 862/1 a 918 v k.ú. Kralice na Hané, zapsaných na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrálního pracoviště Prostějov.

2. Podklady pro vypracování posudku:

- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Výpis z Katastru nemovitostí z 25.6.2026
- Český úřad zeměměřický a katastrální – www.cuzk.cz
- Informace od objednatele
- Geometrický plán č. 1186 – 2064/2026 vypracovaný firmou ADITIS s.r.o., Rokytova 2667/20, 615 00 Brno + tabulka dotčených parcel

3. Délka umístěného nadzemního / podzemního vedení:

V tabulce níže je uveden soupis dotčených pozemků, včetně délky podzemního vedení na nich umístěných.

Č. parcely	Délka podzemního vedení [m]	Rozsah věcného břemene [m ²]
859/3	4,36 (kabel NN, chodník)	2,18
859/4	119,87 (kabel NN, chodník)	61,26
	4,87 (kabel NN, překop komunikace)	
	0,98 (kabel NN, zeleň)	0,54
859/6	43,34 (kabel NN, chodník)	21,05
	141,83 (kabel NN, zeleň)	69,57
862/1	7,59 (kabel NN, zeleň)	3,79
918	10,18 (kabel NN, chodník)	5,06
	14,60 (kabel NN, zeleň)	7,38

V tabulce níže je uveden soupis dotčených pozemků, včetně délky nadzemního vedení na nich umístěných.

Č. parcely	Délka nadzemního vedení [m]	Rozsah věcného břemene [m ²]
859/4	- (pojistková skříň SD 952)	0,43

Č. parcely	Délka nadzemního vedení [m]	Rozsah věcného břemene [m²]
859/6	- (pojistková skříň SD 952)	1,28
	- (2x pojistková skříň SS 100)	
918	- (pojistková skříň SD 952)	0,70

4. Vlastnické a evidenční údaje o parcelách, na kterých bude váznout oceňované břemeno dle výpisu z Katastru nemovitostí České republiky k 25. 6. 2026 (viz příloha č.1).

Pozemky v k.ú. 672441 Kralice nad Hané:

Č. parc.	LV	Vlastník	Sídlo	Výměra [m²]	Druh pozemku	Způsob využití
859/3	10001	Městys Kralice na Hané	Masarykovo nám. 41, 798 12 Kralice na Hané	1 531	ostatní plocha	ostatní komunikace
859/4				2 329		silnice
859/6				7 137		ostatní komunikace
862/1				740		
918				1 514		silnice

5. Celkový popis oceňovaných nemovitých věcí:

Pozemky s parc. č. 859/3, 859/4, 859/6, 862/1 a 918 na LV č. 10001 jsou dotčeny věcným břemenem. Pozemky jsou vedeny na Katastrálním pracovišti Prostějov. Jedná se o druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace či silnice. Oceňované pozemky se nachází v obci Kralice na Hané. Jedná se o pozemky definující komunikaci, přílehlé chodníky a veřejnou zeleň, v blízkosti rodinného domu č.p. 320 při ulici Nerudova a Zákostelí. Ocenění je provedeno dle zjištěného současného stavu.

B. OCENĚNÍ

Cenový předpis

Vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

Pozemek p.č. **859/4**, který je zatížen věcným břemenem, je veden jako silnice. Ve skutečnosti zájmová část pozemku definuje veřejnou zeleň a na pozemku je umístěno nadzemní vedení, tj. pojistková skříň, a proto se cena věcného břemene určí dle §39a, odst. 2, písm. a platné oceňovací vyhlášky.

Pozemek p.č. **859/6**, který je zatížen věcným břemenem, je veden jako ostatní komunikace. Ve skutečnosti zájmová část pozemku definuje veřejnou zeleň a na pozemku je umístěno nadzemní vedení, tj. 3 ks pojistkových skříní, a proto se cena věcného břemene určí dle §39a, odst. 2, písm. a platné oceňovací vyhlášky.

Pozemek p.č. **862/1**, který je zatížen věcným břemenem, je veden jako ostatní

komunikace. Ve skutečnosti zájmová část pozemku definuje veřejnou zeleň, a proto se cena věcného břemene určí dle §39a, odst. 2, písm. a platné oceňovací vyhlášky.

Pozemek p.č. **918**, který je zatížen věcným břemenem, je veden jako silnice. Ve skutečnosti zájmová část pozemku definuje veřejnou zeleň a na pozemku je umístěno nadzemní vedení, tj. pojistková skříň, a proto se cena věcného břemene určí dle §39a, odst. 2, písm. a platné oceňovací vyhlášky.

Cena věcného břemene se určí pro rozsah věcného břemene dle geometrického plánu č. 1186-2064/2026 (příloha č. 2).

Cena věcného břemene je stanovena dle zjištěné ceny, tj. bez DPH.

V tomto konkrétním případě nelze obvyklé nájemné z nemovitých věcí zjistit, jelikož se jedná o veřejnou zeleň, a tento druh nemovitých věcí není na trhu s nemovitými věcmi pronajímán.

Roční užitek oprávněného se určí ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky v platném znění.

Koeficient míry užitku a omezení vlastníka nemovité věci v případě ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu se určí dle tabulky č. 2 přílohy č. 22a oceňovací vyhlášky.

Určení základní ceny stavebního pozemku:

LV: 10001
Kraj: Olomoucký
Okres: Prostějov
Obec: Kralice na Hané
Katastrální území: Kralice na Hané
Počet obyvatel: 1 708

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 813,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Jedná se o obec bez významných lázeňských i turistických cílů.	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - Jedná se o obec vzdálenou 2 km od města Prostějov. Katastrální území těchto obcí spolu sousedí.	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Obec disponuje veškerými inženýrskými sítěmi.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - V obci se nachází pouze autobusová zastávka.	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - V obci se nachází pošta, mateřská i základní škola, ordinace lékaře, obchody a ubytování.	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **1 073,00 Kč/m²**

Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků (§ 3)

Pozemek p.č. 859/4

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah IV – Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území I – V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy III – Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené I – Vlivy zvyšující cenu – (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,05
P5. Komerční využití I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,300}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	1 073,-	0,300	1,000	321,90	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	859/4	2 329	321,90	749 705,10
Ostatní stavební pozemek - celkem			2 329		749 705,10

Pozemek p.č. 859/4 - cena zjištěná celkem = 749 705,10 Kč

Pozemek p.č. 859/6

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah IV – Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území I – V kat. území sídelní části obce	0,05

P3. Povrchy	
III – Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I – Vlivy zvyšující cenu – (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,05
P5. Komerční využití	
I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,300}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	1 073,-	0,300	1,000	321,90	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	859/6	7 137	321,90	2 297 400,30
Ostatní stavební pozemek - celkem			7 137	2 297 400,30	

Pozemek p.č. 859/6 - cena zjištěná celkem = 2 297 400,30 Kč

Pozemek p.č. 862/1

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV – Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
I – V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
III – Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I – Vlivy zvyšující cenu – (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01
P5. Komerční využití	
I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,288}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	1 073,-	0,288	1,000	309,02

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	862/1	740	309,02	228 674,80
Ostatní stavební pozemek - celkem			740		228 674,80

Pozemek p.č. 862/1 - cena zjištěná celkem = **228 674,80 Kč**

Pozemek p.č. 918

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah IV – Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území I – V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy III – Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené I – Vlivy zvyšující cenu – (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,05
P5. Komerční využití I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,300}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	1 073,-	0,300	1,000	321,90	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	918	1 514	321,90	487 356,60
Ostatní stavební pozemek - celkem			1 514		487 356,60

Pozemek p.č. 918 - cena zjištěná celkem = **487 356,60 Kč**

Oceňování věcného břemene (§39a)

Věcné břemeno na p.č. 859/4 - PS

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci

Název	Roční užitek [Kč]
Pozemek p.č. 859/4	
simulované nájemné (5% ZC) [Kč]:	749 705,10 * 0.05 = 37 485,25
výměra nemovité věci: zatížená / celkem:	* 0,43 / 2 329,00
roční užitek části zatížené služebností:	= 6,92
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]	6,92
Typ objektu: Nadzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně (včetně podpěrných bodů)	
Typ pozemku: Pozemní komunikace	
Koeficient míry užitku	* 0,25
Roční užitek: [Kč]	= 1,73
Míra kapitalizace: 10,00 %	
$CB_N = \text{roční užitek} / p$	
$CB_N = 1,73 / 10,0 \%$	

Hodnota věcného břemene činí = **17,30 Kč**

Věcné břemeno na p.č. 859/4 - zeleň**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci

Název	Roční užitek [Kč]
Pozemek p.č. 859/4	
simulované nájemné (5% ZC) [Kč]:	749 705,10 * 0.05 = 37 485,25
výměra nemovité věci: zatížená / celkem:	* 0,54 / 2 329,00
roční užitek části zatížené služebností:	= 8,69
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]	8,69
Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně	
Typ pozemku: Pozemní komunikace	
Koeficient míry užitku	* 0,10
Roční užitek: [Kč]	= 0,87
Míra kapitalizace: 10,00 %	
$CB_N = \text{roční užitek} / p$	
$CB_N = 0,87 / 10,0 \%$	

Hodnota věcného břemene činí = **8,70 Kč**

Věcné břemeno na p.č. 859/6 - zeleň**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci

Název	Roční užitek [Kč]
Pozemek p.č. 859/6	

simulované nájemné (5% ZC) [Kč]:	2 297 400,30 * 0.05 =	114 870,02
výměra nemovité věci: zatížená / celkem:		* 69,57 / 7 137,00
roční užitek části zatížené služebností:	=	1 119,73
Součet ročních užitek - celkem: [Kč/rok]		1 119,73
Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně		
Typ pozemku: Pozemní komunikace		
Koeficient míry užítu	*	0,10
Roční užitek: [Kč]	=	111,97
Míra kapitalizace: 10,00 %		
$CB_N = \text{roční užitek} / p$		
$CB_N = 111,97 / 10,0 \%$		

Hodnota věcného břemene činí = **1 119,70 Kč**

Věcné břemeno na p.č. 859/6 - PS

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci

Název	Roční užitek [Kč]	
Pozemek p.č. 859/6		
simulované nájemné (5% ZC) [Kč]:	2 297 400,30 * 0.05 =	114 870,02
výměra nemovité věci: zatížená / celkem:		* 1,28 / 7 137,00
roční užitek části zatížené služebností:	=	20,60
Součet ročních užitek - celkem: [Kč/rok]		20,60
Typ objektu: Nadzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně (včetně podpěrných bodů)		
Typ pozemku: Pozemní komunikace		
Koeficient míry užítu	*	0,25
Roční užitek: [Kč]	=	5,15
Míra kapitalizace: 10,00 %		
$CB_N = \text{roční užitek} / p$		
$CB_N = 5,15 / 10,0 \%$		

Hodnota věcného břemene činí = **51,50 Kč**

Věcné břemeno na p.č. 862/1 - zeleň

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci

Název	Roční užitek [Kč]	
Pozemek p.č. 862/1		
simulované nájemné (5% ZC) [Kč]:	228 674,80 * 0.05 =	11 433,74
výměra nemovité věci: zatížená / celkem:		* 3,79 / 740,00
roční užitek části zatížené služebností:	=	58,56

Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]	58,56
Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně	
Typ pozemku: Pozemní komunikace	
Koeficient míry užítu	* 0,10
Roční užitek: [Kč]	= 5,86
Míra kapitalizace: 10,00 %	
$CB_N = \text{roční užitek} / p$	
$CB_N = 5,86 / 10,0 \%$	

Hodnota věcného břemene činí = **58,60 Kč**

Věcné břemeno na p.č. 918 - zeleň

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci

Název	Roční užitek [Kč]
Pozemek p.č. 918	
simulované nájemné (5% ZC) [Kč]:	487 356,60 * 0.05 = 24 367,83
výměra nemovité věci: zatížená / celkem:	* 7,38 / 1 514,00
roční užitek části zatížené služebností:	= 118,78
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]	118,78
Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně	
Typ pozemku: Pozemní komunikace	
Koeficient míry užítu	* 0,10
Roční užitek: [Kč]	= 11,88
Míra kapitalizace: 10,00 %	
$CB_N = \text{roční užitek} / p$	
$CB_N = 11,88 / 10,0 \%$	

Hodnota věcného břemene činí = **118,80 Kč**

Věcné břemeno na p.č. 918 - PS

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci

Název	Roční užitek [Kč]
Pozemek p.č. 918	
simulované nájemné (5% ZC) [Kč]:	487 356,60 * 0.05 = 24 367,83
výměra nemovité věci: zatížená / celkem:	* 0,70 / 1 514,00
roční užitek části zatížené služebností:	= 11,27
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]	11,27
Typ objektu: Nadzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně (včetně podpěrných bodů)	
Typ pozemku: Pozemní komunikace	

Koeficient míry užitku	*	0,25
Roční užitek: [Kč]	=	2,82
Míra kapitalizace: 10,00 %		
$CB_N = \text{roční užitek} / p$		
$CB_N = 2,82 / 10,0 \%$		

Hodnota věcného břemene činí = **28,20 Kč**

Pozemek p.č. **859/3**, který je zatížen věcným břemenem, je veden jako ostatní komunikace. Ve skutečnosti zájmová část pozemku definuje chodník, a proto se cena věcného břemene určí dle zjednodušeného způsobu ocenění věcného břemene, dle §39b platné oceňovací vyhlášky.

Pozemek p.č. **859/4**, který je zatížen věcným břemenem, je veden jako silnice. Ve skutečnosti zájmové části pozemku definují komunikaci a chodník, a proto se cena věcného břemene určí dle zjednodušeného způsobu ocenění věcného břemene, dle §39b platné oceňovací vyhlášky.

Pozemek p.č. **859/6**, který je zatížen věcným břemenem, je veden jako ostatní komunikace. Ve skutečnosti zájmová část pozemku definuje chodník, a proto se cena věcného břemene určí dle zjednodušeného způsobu ocenění věcného břemene, dle §39b platné oceňovací vyhlášky.

Pozemek p.č. **918**, který je zatížen věcným břemenem, je veden jako silnice. Ve skutečnosti zájmová část pozemku definuje chodník, a proto se cena věcného břemene určí dle zjednodušeného způsobu ocenění věcného břemene, dle §39b platné oceňovací vyhlášky.

Cena věcného břemene se určí pro rozsah věcného břemene dle geometrického plánu č. 1186-2064/2026 (příloha č. 2).

Cena věcného břemene je stanovena dle zjištěné ceny, tj. bez DPH.

Roční užitek oprávněného se určí ze základní ceny stavebního pozemku, určené dle §3 oceňovací vyhlášky, která je násobena konstantou ve výši 0,015.

Koeficient míry užitku a omezení vlastníka nemovité věci v případě zjednodušeného ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu určí dle tabulky č. 1 přílohy č. 22a oceňovací vyhlášky.

Určení základní ceny stavebního pozemku:

LV: 10001
Kraj: Olomoucký
Okres: Prostějov
Obec: Kralice na Hané
Katastrální území: Kralice na Hané
Počet obyvatel: 1 708

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 813,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Jedná se o obec bez významných lázeňských i turistických cílů.	IV	0,60

O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - Jedná se o obec vzdálenou 2 km od města Prostějov. Katastrální území těchto obcí spolu sousedí.	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Obec disponuje veškerými inženýrskými sítěmi.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - V obci se nachází pouze autobusová zastávka.	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - V obci se nachází pošta, mateřská i základní škola, ordinace lékaře, obchody a ubytování.	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,073,00 \text{ Kč/m}^2$

Zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu (§39b)

Věcné břemeno na p.č. 859/3

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39b.

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu - zjednodušený způsob.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Typ uložení: Vložení do chodníku - šířka zatížené plochy menší než 0,5 m včetně

Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně

Základní cena stavebního pozemku:

	1 073,-
	* 0,015
Diferenciační konstanta D_k	* 2,00
Roční užitek: ru_Z [Kč]	= 32,19
Délka d [m]	* 4,36
Koeficient míry užitku	* 2,00
Cena věcného břemene CB_Z [Kč]	= 280,70

Hodnota věcného břemene činí = 280,70 Kč

Věcné břemeno na p.č. 859/4 - chodník

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39b.

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu - zjednodušený způsob.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Typ uložení: Vložení do chodníku - šířka zatížené plochy menší než 0,5 m včetně

Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně

Základní cena stavebního pozemku:

	1 073,-
	* 0,015
Diferenciační konstanta D_k	* 2,00
Roční užitek: ru_Z [Kč]	= 32,19
Délka d [m]	* 119,87
Koeficient míry užitku	* 2,00
Cena věcného břemene CB_Z [Kč]	= 7 717,23

Hodnota věcného břemene činí = 7 717,23 Kč

Věcné břemeno na p.č. 859/4 - překop

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39b.

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu - zjednodušený způsob.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Typ uložení: Překop komunikace - šířka zatížené plochy menší než 0,5 m včetně

Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně

Základní cena stavebního pozemku:

Diferenciační konstanta D_k

Roční užitek: ru_Z [Kč]

Délka d [m]

Koeficient míry užitku

Cena věcného břemene CB_Z [Kč]

	1 073,-
*	0,015
*	2,00
=	32,19
*	4,87
*	20,00
=	3 135,31

Hodnota věcného břemene činí

= 3 135,31 Kč

Věcné břemeno na p.č. 859/6 - chodník

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39b.

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu - zjednodušený způsob.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Typ uložení: Vložení do chodníku - šířka zatížené plochy menší než 0,5 m včetně

Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně

Základní cena stavebního pozemku:

Diferenciační konstanta D_k

Roční užitek: ru_Z [Kč]

Délka d [m]

Koeficient míry užitku

Cena věcného břemene CB_Z [Kč]

	1 073,-
*	0,015
*	2,00
=	32,19
*	43,34
*	2,00
=	2 790,23

Hodnota věcného břemene činí

= 2 790,23 Kč

Věcné břemeno na p.č. 918 - chodník

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39b.

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu - zjednodušený způsob.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Typ uložení: Vložení do chodníku - šířka zatížené plochy menší než 0,5 m včetně

Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně

Základní cena stavebního pozemku:

Diferenciační konstanta D_k

Roční užitek: ru_Z [Kč]

Délka d [m]

Koeficient míry užitku

Cena věcného břemene CB_Z [Kč]

	1 073,-
*	0,015
*	2,00
=	32,19
*	10,18
*	2,00
=	655,39

Hodnota věcného břemene činí

= 655,39 Kč

Katastrální území	Parcelní číslo	Cena věcného břemene [Kč]
Kralice na Hané	859/3	281,-
	859/4	10 878,-
	859/6	3 962,-
	862/1	59,-
	918	802,-

Cena věcného břemene celkem činí:

15 982,- Kč

Slovy: patnáct tisíc devět set osmdesát dva korun českých

Seznam příloh:

- 1) Výpis z Katastru nemovitostí č. 10001 platný k 25.6.2026 (1 list)
- 2) Geometrický plán č. 1186 – 2064/2026 (11 listů)

Koncesní listina:	Byla vydána Městským úřadem v Moravských Budějovicích - odbor obecní živnostenský úřad, pod č.j.: ZO/U1079/2006/Hr a ev.č. 371004-4217 K o n c e s n í l i s t i n a vydaná fyzické osobě Ing. Petr Křivánek, r.č. 770502/1456; IČO 696 74 582 bydliště: Komenského 716, 675 31, JEMNICE pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité Koncesní listina byla vydána Městským úřadem v Moravských Budějovicích dne 26.6.2006 na dobu neurčitou, s datem 26.6.2006, jako dnem vzniku práva provozovat živnost.
--------------------------	---

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, ze dne 23.10.2009, pod č.j. Spr. 913/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 2563 – 134/2026 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle dohody.

V Praze dne 17. 7. 2026.

Ing. Petr Křivánek
K Cihelně 1686
MORAVSKÉ BUDĚJOVICE
676 02