

PLUTO-OLT spol. s r.o.

eBřemena

Uživatelská příručka
platná od verze 2.1

březen 2024

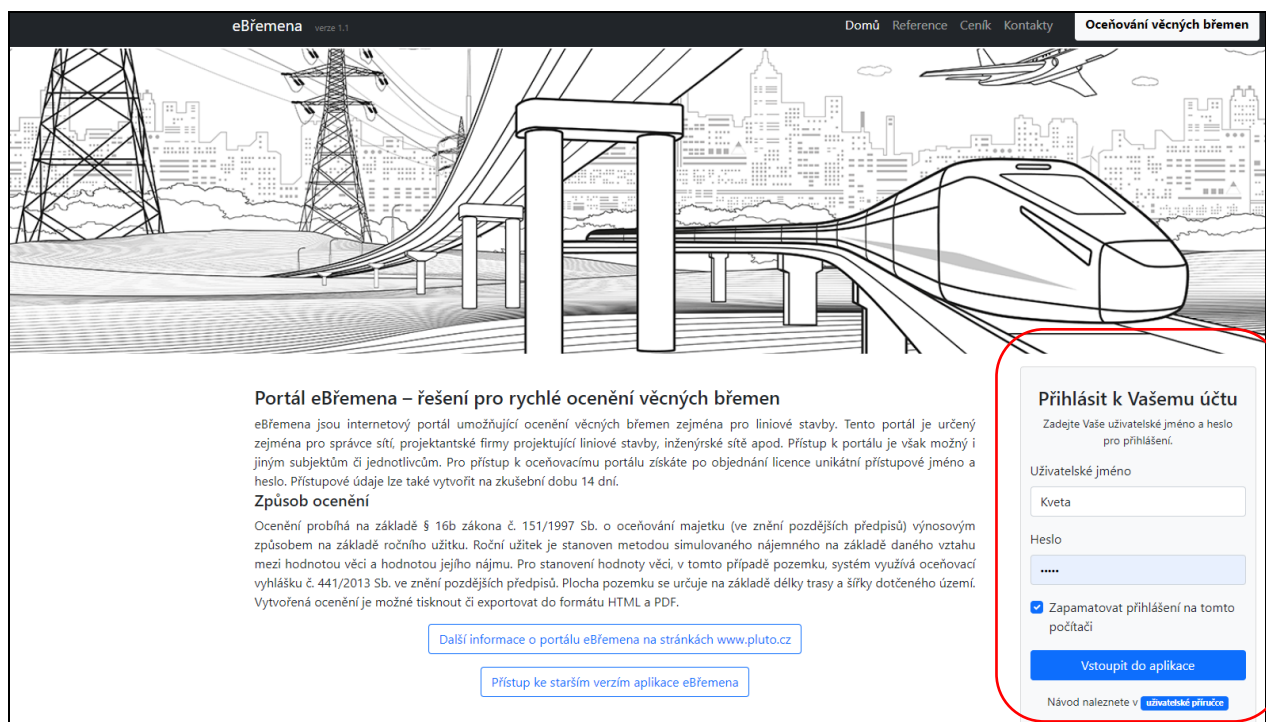
1	Aplikace eBřemena	3
1.1	Spuštění a přihlášení	3
1.2	Uživatelské rozhraní.....	3
1.2.1	Hromadný report a Hromadné ocenění	4
1.2.2	Filtrování	4
1.2.3	Přehled oceněných věcných břemen	4
1.2.4	Založení nového ocenění	5
2	Práce s aplikací.....	5
2.1	Ocenění – volba oceňovací vyhlášky	5
2.1.1	Nové ocenění v roce 2024.....	5
2.1.2	Ocenění z roku 2023, které se v roce 2024 přeceňuje	5
2.1.3	Změny v oceňovací vyhlášce č. 434/2023 Sb.	5
2.2	Ocenění - základní identifikace	5
2.2.1	Volba způsobu výpočtu věcného břemene - §39a, §39b	6
2.3	Standardní ocenění věcného břemene (§39a)	6
2.3.1	Zatřídění pozemku	6
2.3.2	Koeficienty O1 - O6.....	8
2.3.3	Indexy upravující základní cenu	8
2.3.4	Zemědělský pozemek.....	10
2.3.5	Lesní pozemek	10
2.3.6	Stavební pozemek oceněný cenovou mapou	10
2.3.7	Výpočet hodnoty věcného břemene	11
2.4	Zjednodušené ocenění věcného břemene (§39b).....	11
2.4.1	Zatřídění pozemku	11
2.4.2	Koeficienty O1 - O6.....	12
2.4.3	Výpočet hodnoty věcného břemene	12
2.5	Ocenění - ovládací panel	12
2.5.1	Tlačítko "Uložit"	12
2.5.2	Tlačítko "Uložit kopii"	13
2.5.3	Tlačítko "Přepočítat"	13
2.5.4	Tlačítko "Tiskový report"	13
2.5.5	Tlačítko "Nový"	13
2.5.6	Tlačítko "Zpět na nástěnku"	13
3	Kontakty.....	14
	Příloha č. 1 - Tiskový report	15
	Příloha č. 2 - Doporučené zatřídění podle druhu pozemku.....	18

1 Aplikace eBřemena

1.1 Spuštění a přihlášení

Aplikace je přístupná na adrese www.ebremena.cz. Přihlášení je v panelu na pravé straně okna. Zde zadáte své *Uživatelské jméno* a *Heslo*. Přístupové informace jsou shodné s předchozí verzí aplikace.

Při vyplňování uživatelského jména a hesla **je nutné dodržovat malá a velká písmena!**



Portál eBřemena – řešení pro rychlé ocenění věcných břemen

eBřemena jsou internetový portál umožňující ocenění věcných břemen zejména pro liniové stavby. Tento portál je určený zejména pro správce sítí, projektantské firmy projektující liniové stavby, inženýrské sítě apod. Přístup k portálu je však možný i jiným subjektům či jednotlivcům. Pro přístup k oceňovacímu portálu získáte po objednání licence unikátní přístupové jméno a heslo. Přístupové údaje lze také vytvořit na zkušební dobu 14 dní.

Způsob ocenění

Ocenění probíhá na základě § 16b zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění pozdějších předpisů) výnosovým způsobem na základě ročního užítku. Roční užitek je stanoven metodou simulovaného nájemného na základě daného vztahu mezi hodnotou věci a hodnotou jejího nájmu. Pro stanovení hodnoty věci, v tomto případě pozemku, systém využívá oceňovací vyhlášku č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Plocha pozemku se určuje na základě délky trasy a šířky dotčeného území. Vytvořená ocenění je možné tisknout či exportovat do formátu HTML a PDF.

[Další informace o portálu eBřemena na stránkách www.pluto.cz](#)

[Přístup ke starším verzím aplikace eBřemena](#)

Přihlásit k Vašemu účtu

Zadejte Vaše uživatelské jméno a heslo pro přihlášení.

Uživatelské jméno

Heslo

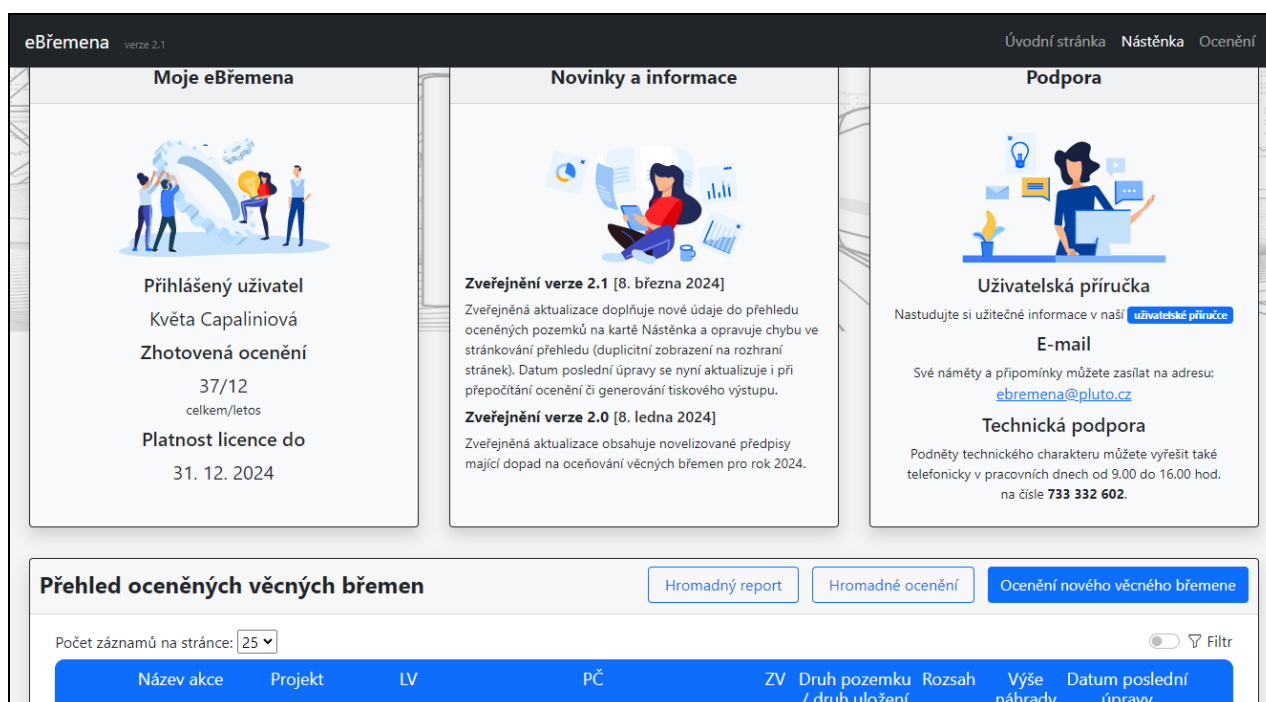
Zapamatovat přihlášení na tomto počítači

[Vstoupit do aplikace](#)

Návod naleznete v [uživatelské příručce](#)

1.2 Uživatelské rozhraní

Po přihlášení se zobrazí hlavní okno aplikace, ve kterém se přímo provádí ocenění věcného břemene.



Moje eBřemena

Přihlášený uživatel
Květa Capaliniová

Zhotovená ocenění
37/12
celkem/letos

Platnost licence do
31. 12. 2024

Novinky a informace

Zveřejnění verze 2.1 [8. března 2024]

Zveřejněná aktualizace doplňuje nové údaje do přehledu oceněných pozemků na kartě Nástěnka a opravuje chybu ve stránkování přehledu (duplicitní zobrazení na rozhraní stránek). Datum poslední úpravy se nyní aktualizuje i při přepočítání ocenění či generování tiskového výstupu.

Zveřejnění verze 2.0 [8. ledna 2024]

Zveřejněná aktualizace obsahuje novelizované předpisy mající dopad na oceňování věcných břemen pro rok 2024.

Podpora

Uživatelská příručka

Nastudujte si užitečné informace v naší [uživatelské příručce](#)

E-mail

Své náměty a připomínky můžete zaslat na adresu: ebremena@pluto.cz

Technická podpora

Podněty technického charakteru můžete vyřešit také telefonicky v pracovních dnech od 9.00 do 16.00 hod. na čísle **733 332 602**.

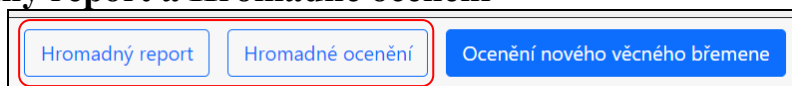
Přehled oceněných věcných břemen

[Hromadný report](#) [Hromadné ocenění](#) [Ocenění nového věcného břemene](#)

Počet záznamů na stránce: Filtř

Název akce	Projekt	LV	PČ	ZV	Druh pozemku / druh uložení	Rozsah	Výše náhrady	Datum poslední úpravy
------------	---------	----	----	----	-----------------------------	--------	--------------	-----------------------

1.2.1 Hromadný report a Hromadné ocenění



Tlačítko *Hromadný report* slouží k tisku přehledu vypracovaných ocenění. Pokud není zvolena filtrace, vytiskne se přehled všech provedených ocenění.

Hromadný tiskový report								
Název akce	Katastrální území	Parcelní číslo	Ocenění dle §	Druh ocenění	Výměra/ Délka	Náhrada bez DPH	Bonifi- kace	Náhrada s DPH
Telefonní vedení k.ú. Přelouč	Přelouč	426/47	§ 39a	Nezastavěný pozemek funkčně související se stavbou vodního díla	8,75 m ²	459,00 Kč	ne	555,00 Kč
Telefonní vedení k.ú. Přelouč	Přelouč	426/47	§ 39b	Vložení do komunikace	55,00 m	26888,40 Kč	ne	32530,00 Kč
Celkem					8,75 m ² / 55,00 m	27347,40 Kč		33085,00 Kč

Tisk Zpět

Tlačítko *Hromadné ocenění* vytvoří celkový tiskový výstup všech provedených ocenění. Pokud se má jednat o vybraná ocenění, je nejprve potřeba *vyfiltrovat daná ocenění* a následně teprve zvolit hromadný report nebo hromadné ocenění.

1.2.2 Filtrování

Výběr se provede **zapnutím "Filtr"**. Filtrování je možné podle názvu akce, projektu, katastrálního území či listu vlastnictví. Po vyfiltrování vhodných ocenění je možné následně provést *Hromadné ocenění a Hromadný report*.

1.2.3 Přehled oceněných věcných břemen

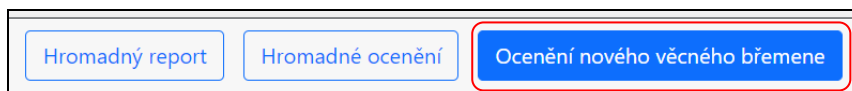
Zde se zobrazují všechny záznamy, přičemž naposled provedené ocenění je vždy zobrazené jako první. Tento přehled ocenění slouží pro přehlednost hotových ocenění, umožňuje znovu otevřít a přepočítat již hotová ocenění.

Název akce	Projekt	LV	PČ	ZV	Druh pozemku / druh uložení	Rozsah	Výše náhrady	Datum poslední úpravy
Vybrat Telefonní vedení k.ú. Přelouč	1/2023	1123	426/47	§39a	nez.p. vodní dílo	3,50 m ²	118 Kč	18. 3. 2024 9:53:46

Načtení uloženého záznamu se provede tlačítkem *Vybrat*, smazání záznamu se provádí *červenou ikonkou* na pravém okraji záznamu. Pokud je v přehledu více záznamů, jsou uspořádány do několika stránek, mezi kterými se přepíná pomocí číselné řady v dolní části přehledu.

1.2.4 Založení nového ocenění

Nové ocenění se provede kliknutím na tlačítko "Ocenění nového věcného břemene".



2 Práce s aplikací

2.1 Ocenění – volba oceňovací vyhlášky

Oproti předchozím rokům nyní již existuje pouze jedna aplikace společná pro všechny oceňovací vyhlášky platné od roku 2023. Přístup do aplikace je tedy stále www.ebremena.cz. Volba oceňovací vyhlášky se provádí automaticky dle zadaného data v kolonce **Podle stavu ke dni**.



Tímto datem se řídí oceňovací předpis, ze kterého se použije jednotková cena pozemku a dále se tím řídí Lexikon měst a obcí, ze kterého se bere znak O1 (velikost obce), tj. cenová úroveň k danému datu. **Nejedná se tedy o datum, kdy ocenění je hotové, ale k jakému datu se berou výše uvedené vstupní údaje pro výpočet.**

2.1.1 Nové ocenění v roce 2024

Volba oceňovací vyhlášky se řídí zadaným datem v kolonce **Podle stavu ke dni**. Při založení nového ocenění se automaticky nastaví aktuálním datem.

2.1.2 Ocenění z roku 2023, které se v roce 2024 přeceňuje

Pokud se provádí přecenění staršího ocenění, tak nejvhodnějším postupem je otevřít si výchozí ocenění z roku 2023 a rovnou si jej uložit jako kopii pomocí tlačítka „**Uložit kopii**“.

Teprve potom změnit datum na aktuální v roce 2024. Tím dojde k překlopení do nové oceňovací vyhlášky. Následně kliknout na tlačítko „**Přepočítat**“, aby došlo k přepočítání na novou cenu.

2.1.3 Změny v oceňovací vyhlášce č. 434/2023 Sb.

V rámci nové vyhlášky došlo místy k výrazným změnám v jednotkových cenách pozemků. V případě zájmu se můžete podívat na [srovnávací tabulku](#).

Dále došlo ke změně znění *kvalitativního páma I* u *koeficientu O5*. Nové znění je „Městská hromadná doprava“ (původní znění: „Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava“).

2.2 Ocenění - základní identifikace

Po založení nového ocenění je potřeba vyplnit povinné údaje. **Těmito povinnými údaji jsou: číslo projektu, název akce.** Bez nich nelze rozpracované ocenění uložit.

První část slouží k základní identifikaci. Zadáávají se základní údaje o ocenění a katastrální specifikace. Položky *Číslo projektu* a *Název akce* jsou povinné údaje. Položka *Údaje zadal* slouží k identifikaci zpracovatele ocenění.

Základní údaje	Katastrální specifikace
Číslo projektu: 1/2023	Kód katastrálního území: 734560
Název akce: Telefonní vedení k.ú. Přelouč	Kraj: Pardubický kraj
Údaje zadal:	Okres: Pardubice
Způsob výpočtu: Standardní ocenění věcného břemene (§39a)	Obec: Přelouč
Podle stavu ke dni: 12.01.2023	Katastrální území: Přelouč

Katastrální specifikace určuje polohu pozemku v ČR. Nastavení katastrálního území je možné buď postupným výběrem v položkách *Kraj*, *Okres*, *Obec*, *Katastrální území* nebo přímým zadáním *kódu katastrálního území* (nastavení zbývajících položek se provede automaticky).

2.2.1 Volba způsobu výpočtu věcného břemene - §39a, §39b

V první části ocenění se v kolonce "*Způsob výpočtu*" volí, zda se jedná o ocenění dle §39a nebo §39b. V případě §39a se jedná o standardní ocenění věcného břemene. V případě §39b se jedná o zjednodušené ocenění technické infrastruktury.

Způsob výpočtu:	Zjednodušené ocenění věcného břemene (§39b)
Podle stavu ke dni:	Standardní ocenění věcného břemene (§39a)
	Zjednodušené ocenění věcného břemene (§39b)

2.3 Standardní ocenění věcného břemene (§39a)

2.3.1 Zatřídění pozemku

Tato část slouží k zadání údajů o pozemku. Zásadní pro další ocenění je správný výběr v kolonce *Druh pozemku*. Podle toho se řídí další rozložení formuláře.

Pozemek			
Druh pozemku:	Stavební pozemek neoceněný cenovou mapou		
List vlastnictví:	1123	Parcelní číslo:	426/47
Šířka:	2,5 m	Délka věcného břemene:	3,5 m
Výměra:	8,75 m ²		
Míra užítku			
Objekt a vedení technické infrastruktury:	Nadzemní vedení - Elektrická vedení nad 110 kV		

Nabídka v položce *Druh pozemku* vychází z oceňovací vyhlášky č. 337/2022 Sb.

Druh pozemku:	Stavební pozemek neoceněný cenovou mapou
List vlastnictví:	Stavební pozemek neoceněný cenovou mapou
Šířka:	Nezastavěný pozemek určený k zastavění
Výměra:	Nestavební pozemek zahrnutý do platného územního plánu
Míra užítku	Komunikace (silnice)
Objekt a vedení technické infrastruktury:	Komunikace (železnice)
	Komunikace (letišť)
	Veřejné prostranství (veřejná zeleň, park)
	Skládky
	Vodní díla - zastavěná

V tabulce jsou vedeny druhy pozemků z vyhlášky, které při ocenění přicházejí do úvahy včetně odkazu na použitý paragraf v oceňovací vyhlášce č. 337/2022 Sb.

Urbanizovaný pozemek	Odkaz na § oceňovací vyhlášky
Stavební pozemek oceněný cenovou mapou	§2
Stavební pozemek neoceněný cenovou mapou	§4 odst. 1
Nezastavěný pozemek určený k zastavění regulačním plánem, ...	§4 odst. 2
Komunikace se zpevněným povrchem	§4 odst. 3
Komunikace ostatní	§4 odst. 3
Veřejné prostranství (veřejná zeleň, park)	§4 odst. 3
Skládky	§4 odst. 5
Vodní díla - zastavěná	§4 odst. 6
Vodní díla - nezastavěná	§4 odst. 6
Zemědělský pozemek	§6
Lesní pozemek	§7
Pozemek Vodní plochy	
Nezastavěný pozemek funkčně související se stavbou vodního díla	§8 odst. 2
Rybník nebo malá vodní nádrž v zastavěném území	§8 odst. 3
Rybník nebo malá vodní nádrž v nezastavěném území	§8 odst. 3
Vodné nádrže a vodní toky	§8 odst. 4
Močál, mokřad, bažina	§8 odst. 6
Jiné pozemky	
Skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy	§9 odst. 2
Přírodní sportoviště a rekreační plochy	§9 odst. 2
Těžební a jiné činnosti (lomy, pískovny, odvaly, výsypky)	§9 odst. 3
Nestavební pozemek zahrnutý do platného územního plánu	§9 odst. 4
Hospodářsky nevyužitelný pozemek	§9 odst. 5
Hospodářsky využitelný pozemek	§9 odst. 6

Z hlediska ocenění je zapotřebí mít na paměti, že jako stavební pozemek se posuzuje i pozemek, který je ve funkčním celku se stavbou a stavebním pozemkem (např. zahrada u rodinného domu) bez ohledu na to, jak je evidován v katastru nemovitostí (např. orná půda, trvalý travní porost apod.).

Dále se vyplňuje *List vlastnictví* a *Parcelní číslo* pro přesnou identifikaci pozemku. Výměru území dotčeného věcným břemenem lze zadat buď přímo hodnotou do kolonky *Výměra* nebo pomocí rozměrů v kolonkách *Šířka* a *Délka věcného břemene*. Aplikace pak výslednou výměru dopočítá.

Posledním údajem v této části, který je potřeba nastavit, je *Objekt a vedení technické infrastruktury*. Touto volbou se nastavuje *Koeficient míry užitku* a míry omezení vlastníka nemovité věci v případě věcného břemene pro technickou infrastrukturu (oceňovací vyhláška v akt. znění, příloha č. 22a).

Míra užitku Objekt a vedení technické infrastruktury:	Nadzemní vedení - Elektrická vedení nad 110 kV Nadzemní vedení - Elektrická vedení nad 110 kV Nadzemní vedení - Elektrická vedení do 110 kV včetně Nadzemní vedení - Plynovody o tlaku nad 40 bar Nadzemní vedení - Plynovody o tlaku do 40 bar včetně Nadzemní vedení - Rozvodné tepelné zařízení Nadzemní vedení - Vodovodní řady a kanalizační stoky Nadzemní vedení - Telekomunikační sít Podzemní vedení - Elektrická vedení nad 110 kV Podzemní vedení - Elektrická vedení do 110 kV včetně Podzemní vedení - Plynovody o tlaku nad 40 bar Podzemní vedení - Plynovody o tlaku do 40 bar včetně Podzemní vedení - Rozvodné tepelné zařízení Podzemní vedení - Vodovodní řady a kanalizační stoky Podzemní vedení - Telekomunikační sít Podzemní objekty Nadzemní objekty
Koeficienty O1-O6 Hospodářsko-správní význam obce: Poloha obce: Technická infrastruktura v obci: Dopravní obslužnost obce: Občanská vybavenost v obci:	
Index polohy, trhu a omezujících vlivů	

2.3.2 Koeficienty O1 - O6

Tyto koeficienty se zobrazují v případě, kdy se jedná o urbanizované pozemky (kromě pozemků zemědělského, lesního, mokřad a hospodářsky nevyužitelného pozemku) v obcích, které nejsou vyjmenované v oceňovací vyhlášce v příloze č. 2.

Obsahují údaje o obci, ve které se dotýčný pozemek nachází. Vztahují se k celé obci bez ohledu na konkrétní polohu pozemku.

Koeficienty O1-O6 jsou předvyplněny podle zadané obce. Pouze znaky O1-O3 odpovídají aktuálnímu stavu. Znaky O4-O6 vychází ze starších dat z portálu Finanční Správy, která však již nebyla pár let aktualizována. **Je tedy vhodné je zkontrolovat a upravit dle skutečnosti.**

Koeficienty O1-O6	
Velikost obce:	Nad 5000 obyvatel
Hospodářsko-správní význam obce:	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okrese Praha-východ, Praha-západ a k.ú. lázeňských míst typu D
Poloha obce:	Obec, jejíž některé kat. území sousedí s obcí vyjmenovanou v tabulce č.1 (kromě Prahy a Brna)
Technická infrastruktura v obci:	Elektrína, vodovod, kanalizace a plyn
Dopravní obslužnost obce:	Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava
Občanská vybavenost v obci:	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnické zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zaříz

V případě vyjmenovaných obcí (města, která bývala okresními a další vyjmenovaná města) v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky se tyto znaky nezobrazují.

2.3.3 Indexy upravující základní cenu

Podle zvoleného *Druhu pozemku* se následně zobrazuje tabulka indexů, které následně upravují základní cenu pozemku.

2.3.3.1 Index polohy, trhu a omezujících vlivů

Zobrazuje se v případě stavebních pozemků (zastavěných i nezastavěných) i nestavebních zahrnutých do platného územního plánu. Dále u druhu pozemku skládky, vodní díla včetně pozemků funkčně souvisejících, přírodní sportoviště a rekreační plochy, manipulační plochy, pro těžební a jiné činnosti.

Rozsah a nabídka se řídí zvoleným druhem pozemku a stavbou, kterou lze na pozemku umístit. Tyto znaky se primárně vztahují k umístění pozemku v rámci obce.

Tabulka zobrazuje pouze důležité znaky k nastavení souhrnně pro všechny tři indexy (Index polohy, Index trhu a Index omezujících vlivů). Indexy jsou definované v příloze č. 3 oceňovací vyhlášky.

Index polohy, trhu a omezujících vlivů	
Druh a účel užití stavby:	Rezidenční stavby (rodinné domy, bytové domy, byty)
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí:	Rezidenční zástavba
Poloha pozemku v obci:	Střed obce - centrum obce
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci:	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí
Občanská vybavenost v okolí pozemku:	Dostupná občanská vybavenost obce
Dopravní dostupnost k pozemku:	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem
Osobní hromadná doprava:	Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m
Vliv trhu a nezaměstnanost v obci a okolí:	Poptávka vyšší než nabídka, nezaměstnanost nižší než průměr v kraji
Povodňové riziko (podle specifikace povodňových zón):	Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)

Ve výstupu jsou pak tabulky pro jednotlivé indexy zobrazené samostatně. Pokud některý z indexů má vyhláškou přímo definovanou hodnotu 1, tak se ve výstupu tato tabulka nezobrazuje (např. pro druh pozemku - Skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy).

2.3.3.2 Index úpravy základní ceny

Tato tabulka se zobrazuje, pokud se jedná o pozemek komunikace, veřejné prostranství. Nabídka v rámci tabulky se již řídí zvoleným druhem komunikace, zda se jedná například o silnici nebo o železnici.

Index úpravy základní ceny	
Kategorie a charakter pozemní komunikace:	Dálnice, silnice
Charakter a zastavěnost území:	V kat. úz. sídelní části obce
Povrch komunikace:	Se zpevněným povrchem
Komerční využití:	Bez možnosti komerčního využití

2.3.4 Zemědělský pozemek

V případě druhu pozemku Zemědělský pozemek se místo indexů zobrazí kolonka pro vyplnění *BPEJ*, které se nachází v dotčeném území v rámci pozemku. BPEJ znamená bonitované půdně-ekologické jednotky a u zemědělských pozemků je uváděn na výpise z katastru nemovitostí.

Pokud je u pozemku uvedeno více BPEJ a není jednoznačné, které z nich je dotčeno věcným břemenem, tak kolonku BPEJ ponechte prázdnou. V takovém případě se pro výpočet použije *průměrná cena zemědělského pozemku pro dané katastrální území* (publikované vyhláškou Ministerstva zemědělství).

Zemědělský pozemek	
BPEJ:	20100

Číslo BPEJ je potřeba vyplňovat ve formátu, který je evidován v katastru nemovitostí (přebírá oceňovací vyhláška). **Správný formát je "xxxxx"**. Pokud se vychází z různých katalogů, které uvádí například "x.xx.xx", tak je potřeba vyplnit bez teček.

2.3.5 Lesní pozemek

Lesní pozemky se oceňují základní cenou podle kódu SLT (soubor lesních typů). Ten je uváděn v lesním hospodářském plánu, který by měl mít k dispozici správce lesa. Zadání kódu SLT je možné dvěma způsoby.

Lesní pozemek	
Druh lesního porostu:	Dubový
	Borový
	Dubový
	Bukový
	Smrkový
	Klečový
	Přesné zadání kódu SLT
Výpočet hodnoty věcného břemene:	určitou
Doba trvání věcného břemene:	
Základní cena pozemku:	7,16 Kč/m ²

1- zvolí se převládající typ lesního porostu a aplikace k němu pro výpočet přiřadí kód SLT s nejvyšší jednotkovou cenou.

2- zvolí se *Přesné zadání kódu* a dle lesního hospodářského plánu se vyplní konkrétní kód SLT.

Lesní pozemek	
Druh lesního porostu:	Přesné zadání kódu
SLT:	0G

2.3.6 Stavební pozemek oceněný cenovou mapou

Pokud se zadá město, ve kterém je platná cenová mapa, je možné v nabídce *Druh pozemku* zvolit „Stavební pozemek oceněný cenovou mapou“. Následně je potřeba ručně vyplnit kolonku *Základní cena pozemku* podle údaje zjištěného z cenové mapy.

Výpočet hodnoty věcného břemene	
Doba trvání věcného břemene:	Na dobu neurčitou
Základní cena pozemku:	0,00 Kč/m ²

Seznam platných cenových map naleznete na <https://www.cenovemapy.cz/>.

2.3.7 Výpočet hodnoty věcného břemene

V poslední části formuláře se zobrazuje výpočet hodnoty věcného břemene. Pro potřeby ocenění je nutno zvolit v položce *Doba trvání věcného břemene*, zda je věcné břemeno *na dobu neurčitou* nebo *na konkrétní počet let*. V případě druhé volby se následně zadá *Počet let trvání*.

Výpočet hodnoty věcného břemene	
Doba trvání věcného břemene:	Na dobu neurčitou
Základní cena pozemku:	Na dobu neurčitou Kč/m ²
	Na konkrétní počet let

Hodnota věcného břemene odpovídá ceně zjištěné, a tudíž se jedná o cenu bez DPH. Je tedy možné si zaškrtnout „Uvádět v tiskovém reportu cenu bez a s DPH“. V takovém případě se v kolonce „Celková vypočtená náhrada“ zobrazuje cena včetně DPH.

Výpočet hodnoty věcného břemene	
Doba trvání věcného břemene:	Na dobu neurčitou
Základní cena pozemku:	953,47 Kč/m ²
Roční užitek:	427,67 Kč
Hodnota věcného břemene k pozemku:	4280,00 Kč
Celková vypočtená náhrada:	6210,00 Kč
<input checked="" type="checkbox"/> Bonifikace ČEZ ve výši 20 % pro první nabídku	
<input checked="" type="checkbox"/> Uvádět v tiskovém reportu cenu bez a s DPH	
Poznámka	
Místo pro Vaše poznámky ...	

2.4 Zjednodušené ocenění věcného břemene (§39b)

Zjednodušené ocenění věcného břemene se používá pro umístění podzemního vedení technické infrastruktury do silničního nebo pomocného silničního pozemku, pokud je zřízeno na dobu neurčitou.

2.4.1 Zatřídění pozemku

Tato část slouží k zadání údajů o pozemku – *list vlastnictví* a *parcelní číslo* pro přesnou identifikaci pozemku. V případě zjednodušeného ocenění se věcné břemeno zadává pouze délkou.

Dále se zde stanovuje *Míra užítku* v závislosti na zatřídění jednotlivých položek. Hodnotu *koeficientu míry užítku* lze navíc ještě zvýšit nebo snížit až o 30 % v návaznosti na druh komunikace a její polohu v obci (oceňovací vyhláška v akt. znění, příloha č. 22a).

Pozemek	
List vlastnictví:	1258
Parcelní číslo:	1/41
Délka věcného břemene:	10 m
Míra užítku	
Objekt a vedení technické infrastruktury:	Podzemní vedení - Elektrická vedení do 110 kV včetně
Umístění vedení na silničním pozemku:	Vložení do pomocného silničního pozemku
Šířka zatížené plochy technického vedení:	0,5 m až 1 m včetně
Úprava hodnoty koeficientu míry užítku:	0 %

Od vyhlášky č. 337/2022 Sb. se do výpočtu zavádí *diferenční konstanta*. Tato konstanta má **hodnotu 2 v případě podzemního elektrického vedení v napětové hladině do 110 kV včetně**. V případě ostatních podzemních vedení technické infrastruktury má hodnotu 1.

2.4.2 Koeficienty O1 - O6

Zobrazují se tehdy, když se jedná o obec, která není vyjmenovaná v oceňovací vyhl. v příloze č. 2. U vyjmenovaných obcí (města, která bývala okresními a další vyjmenovaná města) se tyto znaky nezobrazují.

Koeficienty O1-O6 jsou předvyplněny podle zadané obce. Pouze znaky O1-O3 odpovídají aktuálnímu stavu. Znaky O4-O6 vychází ze starších dat z portálu Finanční Správy, která však již nebyla pár let aktualizována. **Je tedy vhodné je zkontrolovat a upravit dle skutečnosti.**

Koeficienty O1-O6	
Velikost obce:	501 - 1000 obyvatel
Hospodářsko-správní význam obce:	Ostatní obce
Poloha obce:	V ostatních případech
Technická infrastruktura v obci:	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn
Dopravní obslužnost obce:	Městská hromadná doprava
Občanská vybavenost v obci:	Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebc

V případě vyjmenovaných obcí (města, která bývala okresními a další vyjmenovaná města) v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky se tyto znaky nezobrazují.

2.4.3 Výpočet hodnoty věcného břemene

V poslední části formuláře se zobrazuje výpočet hodnoty věcného břemene. Hodnota věcného břemene odpovídá ceně zjištěné, a tudíž se jedná o cenu bez DPH. Je tedy možné si zaškrtnout „Uvádět v tiskovém reportu cenu bez a s DPH“. V takovém případě se v kolonce „Celková vypočtená náhrada“ zobrazuje cena včetně DPH.

Výpočet hodnoty věcného břemene			
Základní cena pozemku:	627,29	Kč/m ²	
Roční užitek:	18,82	Kč	
Hodnota věcného břemene k pozemku:	376,40	Kč	<input type="checkbox"/> Bonifikace ČEZ ve výši 20 % pro první nabídku
Celková vypočtená náhrada:	455,00	Kč	<input checked="" type="checkbox"/> Uvádět v tiskovém reportu cenu bez a s DPH
Poznámka			
Místo pro Vaše poznámky ...			

2.5 Ocenění - ovládací panel

V poslední části formuláře se též nachází ovládací panel, který obsahuje tlačítka pro ovládání jednotlivých funkcí formuláře. Tato část je společná jako pro standardní ocenění, tak pro zjednodušené.

Uložit	Uložit kopii	Přepočítat	Tiskový report	Nový	Zpět na nástěnku
------------------------	------------------------------	----------------------------	--------------------------------	----------------------	----------------------------------

2.5.1 Tlačítko "Uložit"

Uloží data z formuláře do databáze a zobrazí jej v *Přehledu oceněných věcných břemen*. Pokud jde o první uložení, vytvoří se v tabulce nový záznam. V případě, že jde o opakované uložení, aktualizují se data předchozího záznamu. Například pokud dochází k editaci stále stejného pozemku, k doplňování nebo k opravám údajů. Kromě toho se změny ve formuláři ukládají automaticky např. při přepočítání nebo při návratu na nástěnku.

2.5.2 Tlačítko "Uložit kopii"

Vytvoří kopii hotového ocenění pro další úpravy, v přehledu oceněných věcných břemen se tak přidá další záznam.

Postup pro použití: Vyhotoví se první ocenění, které se uloží (zdroj). Následně kliknutím na "Uložit kopii" se stávající ocenění zkopíruje a v databázi se vytvoří nový záznam (kopie). Zobrazený formulář je již kopií a je možné začít provádět změny. Díky tomuto postupu budou změny uloženy v kopii a nedojde k přepsání původního ocenění.

2.5.3 Tlačítko "Přepočítat"

Provede se výpočet věcného břemene podle zadaných údajů a zobrazí se v dolní části formuláře. Použije se po vyplnění všech potřebných údajů, před provedením tiskového reportu.

2.5.4 Tlačítko "Tiskový report"

Slouží k vygenerování protokolu o ocenění věcného břemene. Protokol je zobrazen přímo v prohlížeči ve formě HTML stránky. Ocenění je možné vytisknout pomocí tlačítka *Tisk*, které je umístěno v dolní části tiskového reportu. Vedle tlačítka pro Tisk je dále tlačítko *Zpět*, které slouží pro návrat do formuláře.

2.5.5 Tlačítko "Nový"

Vytvoří prázdný formulář a nový záznam (po vyplnění povinných údajů) v Přehledu ocenění.

2.5.6 Tlačítko "Zpět na nástěnku"

Kliknutím na toto tlačítko dojde k návratu na přehled všech ocenění.

3 Kontakty

www: www.pluto.cz

e-mail: ebremena@pluto.cz

Obchod a administrativa

telefon: 273 134 900

Technická podpora

mobil: 733 332 602



Příloha č. 1 - Tiskový report

Ocenění práv odpovídajících zřízení věcného břemene

na cizích nemovitostech pro stavbu zařízení distribuční soustavu 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:	Telefonní vedení k.ú. Přelouč	Katastrální území:	Přelouč
Číslo projektu:	1/2023	Kód katastrálního území:	734560
Kraj:	Pardubický kraj	Číslo LV:	1123
Okres:	Pardubice	Pozemek (PČ):	426/47
Údaje zadal:		Podle stavu ke dni:	12. 1. 2023

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. 337/2022 Sb.).

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

Druh pozemku: Stavební pozemek neoceněný cenovou mapou

Znaky $O_1 - O_6$	Pásmo	Hodnota
O_1 Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O_2 Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okrese Praha-východ, Praha-západ a k.ú. lázeňských míst typu D	III	0,85
O_3 Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O_4 Technická infrastruktura v obci: Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O_5 Dopravní obslužnost obce: Městská hromadná doprava popřípadě příměstská 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 $P_1 - P_6$		Pásma	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 $I_T = P_6 * (1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5)$		=	0,742

Index omezujících vlivů I_o - znaky $P_1 - P_6$		Pásma	Hodnota
P_1	Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
P_2	Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 $I_o = (1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6)$		=	1,000

Index polohy I_p - znaky $P_1 - P_{11}$		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):	=	1881,00 Kč/m ²
Koeficient $O_1 - O_6$ (O):	*	0,722
Základní cena ($ZC = ZC_v * O$):	=	1358,08 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 ($ZCU = ZC * I_t * I_o * I_p$):	=	937,16 Kč/m ²
Hodnota simulovaného nájemného:	*	5 %
Koeficient míry užítku: Nadzemní vedení - Elektrická vedení nad 110 kV	*	1,00
Výměra dotčeného území (VDU): 2,50 * 3,50	*	8,75 m ²
Roční užitek:	=	410,01 Kč
Míra kapitalizace (p):		10 %
Počet let dalšího trvání práva:		neurčito
Cena věčného břemene (CB_n):	=	4100 Kč
Celková vypočtená jednorázová náhrada:		4100 Kč
Celková vypočtená jednorázová náhrada s DPH:		4960 Kč

Příloha č. 2 - Doporučené zařazení podle druhu pozemku

Způsob využití nemovitostí	Kód	Význam kódu	Zařazení pro potřeby ocenění
Druh pozemku: orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalý travnatý porost			
skleník, pařeniště	12	Na pozemku je zřízen skleník nebo pařeniště.	Zemědělský pozemek - ve většině případů Stavební pozemek neoceněný cenovou mapu - v případě, že je pozemek zastavěn stavbou nebo v případě že pozemek tvoří jednotný funkční celek se stavbou
školka, topolová plantáž	13	Školka ovocných nebo okrasných stromů, viniční školka, školka pro chmelovou sáď, nebo topolová plantáž.	
Druh pozemku: lesní pozemky			
účelový les	21	Pozemek zařazený do kategorie "lesy ochranné" a "lesy zvláštního určení" podle § 7 a 8 zákona č. 289/1995 Sb.	Lesní pozemek
bezlesí	22	Na pozemku jsou lesní průseky, plochy pod elektrovody, lesní školka apod. (§ 1 odst. 1 písm. B) vyhlášky č. 84/1996 Sb.).	Lesní pozemek
budova na lesním pozemku	26	Na pozemku je budova, ale pozemek není vyňat z lesního půdního fondu.	Stavební pozemek neoceněný cenovou mapu
zpevněná lesní komunikace	27	Pozemek není vyňat z lesního půdního fondu a je na něm zřízena zpevněná lesní cesta.	Komunikace se zpevněným povrchem
Druh pozemku: vodní plochy			
rybník	111	Rybník sloužící k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb.	Rybník nebo malá vodní nádrž v zastavěném území Rybník nebo malá vodní nádrž v nezastav. území
tok přírodní	120	Přírodní nebo upravený (regulovaný) vodní tok (např. řeka, potok).	Vodné nádrže a vodní toky
tok umělý	121	Uměle vytvořený tok (např. průplav, kanál, náhon, odpadový kanál, meliorační stoka, apod.).	Vodné nádrže a vodní toky
vodní nádrž přírodní	122	Jezero, slepé říční rameno.	Vodné nádrže a vodní toky
vodní nádrž umělá	123	Uměle vytvořená vodní nádrž (např. přehrada, nádrž vytvořená zatopením vytěžených ploch, rybníky nesloužící k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb) s výjimkou bazénu ke koupání.	Rybník nebo malá vodní nádrž - pokud jde o rybník nebo malou vodní nádrž (1) Vodné nádrže a vodní toky - pokud jde o velkou vodní nádrž (2)
močál, bažina	124	Jezero, slepé říční rameno.	Vodné nádrže a vodní toky
Druh pozemku: zastavěné plochy a nádvoří			
průmyslový objekt	10.	Objekty průmyslové výroby, výroby tepla a elektřiny a skladového hospodářství	Stavební pozemek neoceněný cenovou mapu

Způsob využití nemovitostí	Kód	Význam kódu	Zatřídění pro potřeby ocenění
zemědělská usedlost	20.	Zemědělská usedlost (statek) ve vlastnictví občana (např. budova s obytnou částí, stodolou, chlévem apod.	Stavební pozemek neoceněný cenovou mapu
zemědělská hospodářská budova	21.	Budova zemědělského objektu náležející zemědělskému subjektu (např. administrativní budova, kravín, vepřín, skladová hala, dílna).	Stavební pozemek neoceněný cenovou mapu
objekt dopravy	30.	Budova v objektu automobilové, železniční, lodní a civilní letecké dopravy, městské hromadné dopravy apod.	Stavební pozemek neoceněný cenovou mapu
objekt k bydlení	40.	Budova pro bydlení (např. bytový dům, rodinný domek) nebo budova pro individuální rekreaci označená evidenčním číslem.	Stavební pozemek neoceněný cenovou mapu
rekreační objekt	420	Objekt pro individuální rekreaci (např. chalupa, rekreační domek) označený popisným číslem.	Stavební pozemek neoceněný cenovou mapu
objekt lesního hospodářství	50.	Objekt lesního hospodářství (např. lesovna, hájovna, sklad, opravny, dílny, provozní budovy apod.).	Stavební pozemek neoceněný cenovou mapu
objekt občanské vybavenosti	60.	Zařízení veřejné správy a řízení (např. úřadovny obcí, soudů, požární stanice), školské a výchovné (např. školy, internáty), kulturní a osvětové (např. divadla, kina, hrady, zámky, zoolog. zahrady), sportovní a tělovýchovné (např. sportovní haly, zimní stadiony, zařízení horské služby), zdravotnické a sociální (např. nemocnice, lékárny, ústavy sociální péče, léčebná zařízení) a obchodu a služeb (např. prodejny, hotely, restaurace, cestovní kanceláře, zařízení spojů, hromadné garáže).	Stavební pozemek neoceněný cenovou mapu
objekt technické vybavenosti	70.	Zařízení technické vybavenosti sídel (např. zásobování plynem, teplem, elektřinou, zařízení technických služeb a vodohospodářské zařízení).	Stavební pozemek neoceněný cenovou mapu
ostatní stavební objekty	90.	Budovy nezařazené do předchozích kategorií	Stavební pozemek neoceněný cenovou mapu
Druh pozemku: ostatní plochy			
dráhy	30	Provozní plocha drah	Komunikace se zpevněným povrchem nebo Komunikace ostatní
dálnice	31	Dálnice včetně nájezdů na dálnici a dalších ploch sloužících provozu dálnice	Komunikace se zpevněným povrchem nebo Komunikace ostatní
silnice	32	Silnice I. až III. třídy.	Komunikace se zpevněným povrchem
ostatní komunikace	33	Místní a účelové komunikace včetně parkovacích ploch, veřejných prostranství, chodníků a parkovacích cest.	Komunikace se zpevněným povrchem nebo Komunikace ostatní

Způsob využití nemovitostí	Kód	Význam kódu	Zatřídění pro potřeby ocenění
ostatní dopravní plochy	36	Plochy letišť a přístavů.	Komunikace se zpevněným povrchem nebo Komunikace ostatní
zeleň v zástavbě	40	Okrasná zahrada, uliční a sídlištní zeleň.	Veřejné prostranství (veřejná zeleň, park)
ostatní veřejná zeleň	41	Parky a jiné plochy funkční a rekreační zeleně.	Veřejné prostranství (veřejná zeleň, park)
hřiště, stadiony	50	Hřiště, stadiony.	Přírodní sportoviště a rekreační plochy
koupaliště	51	Koupaliště u přírodních nebo uměle vytvořených vodních ploch a koupaliště s bazénem.	Přírodní sportoviště a rekreační plochy - kromě vodní plochy nebo stavby bazénu.
ostatní sportoviště	52	Např. jízdní dráhy, dostihové dráhy, střílnice, dráhy pro motoristické, vodní, a lyžařské sporty, lanovky, vleky.	Přírodní sportoviště a rekreační plochy
rekreační a ubytovací plochy	53	Plochy pro lehká ubytovací a rekreační zařízení např. autokemp, tábořiště.	Přírodní sportoviště a rekreační plochy
soukromá rekreační plocha	54	Pozemek pro účely budovy individuální rekreace.	Nezastavěný pozemek určený k zastavění
hřbitov, urnový háj	60		Veřejné prostranství (veřejná zeleň, park)
kulturní a osvětové plochy	61	Např. botanická a zoologická zahrada, skanzen, amfiteátr, památník.	Veřejné prostranství (veřejná zeleň, park)
manipulační plochy	70	Manipulační a skladová plocha průmyslové výroby a zeměd. a sklad. Hospodářství.	Skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy
těžba surovin	71	Plocha těžební činnosti, těžba nerostů a těžba surovin.	Těžební a jiné činnosti (lom, pískovny, odvaly, výsypky)
skládka	73	Plocha určená ke skládce.	Skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy
jiné plochy	90	Plocha nezařazená do předchozích kategorií.	Hospodářsky využitelný pozemek
staveniště	91	Pozemek určený pro výstavbu.	Nezastavěný pozemek určený k zastavění
svah, skála	92	Neplodná půda, např. roklina, vysoká mez s kamením, ochranná hráz, skály.	Hospodářsky nevyužitelný pozemek

Poznámky:

- (1) Malou vodní nádrž se rozumí nádrž s objemem do 2 milionů m³ po hladinu ovladatelného prostoru, s největší hloubkou 9 m, měřeno na pevné dno. Stoletý průtok v profilu hráze do 60 m³/s nebo u nádrží s umělým přítokem vody, nesmí přesáhnout součet stoletého průtoku z vlastní vodní nádrže a kapacity přivaděče.
- (2) Velkou vodní nádrž se rozumí nádrž s objemem nad 2 milionů m³ po hladinu ovladatelného prostoru nebo s hloubkou větší než 9 m, měřeno na pevné dno a se stoletým průtokem v B26profilu hráze nad 60 m³/s.