



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

STANDARDIZACE ZNALECKÉHO POSTUPU PŘI ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY VĚCNÉHO BŘEMENE PŘI VÝSTAVBĚ POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ

STANDARDIZATION OF THE VALUATION APPROACH FOR DETERMINING THE MARKET
VALUE OF EASEMENTS IN ROAD CONSTRUCTION

DISERTAČNÍ PRÁCE

DOCTORAL THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. et Ing. JAN SEDLÁČEK, MSc, MBA

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

prof. Ing. ALBERT BRADÁČ, DrSc.

BRNO 2014

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2013/14

ZADÁNÍ DIZERTAČNÍ PRÁCE

student(ka): Ing. et Ing. Jan Sedláček, MSc, MBA

který/která studuje v **doktorském studijním programu**

obor: **Soudní inženýrství (3917V001)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma dizertační práce:

STANDARDIZACE ZNALECKÉHO POSTUPU PŘI ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY VĚCNÉHO BŘEMENE PŘI VÝSTAVBĚ POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ

v anglickém jazyce:

STANDARDIZATION OF THE VALUATION APPROACH FOR DETERMINING THE MARKET VALUE OF EASEMENTS IN ROAD CONSTRUCTION

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem disertační práce je analyzovat současné metody a znalci používané postupy při oceňování věcných břemen technické infrastruktury a navrhnout standardizovaný znalecký postup.

Cíle dizertační práce:

Cílem práce je analyzovat současný stav oceňování věcných břemen technické infrastruktury, která zřizuje Ředitelství silnic a dálnic ČR v rámci výstavby dopravní infrastruktury. Nejprve budou vysvětleny základní pojmy, identifikovány relevantní právní předpisy a rozebrány metody oceňování těchto věcných břemen uvedené v odborné literatuře. Následně budou popsány způsoby ocenění použité ve znaleckých posudcích zpracovaných pro potřeby ŘSD. Tyto postupy budou kriticky zhodnoceny s ohledem na výše popsané právní normy a doporučené metody. Na základě tohoto vyhodnocení bude doporučen vhodný standardizovaný postup pro stanovení obvyklé ceny věcného břemene, který bude rovněž aplikován na modelovém případě.

Seznam odborné literatury:

- BRADÁČ, A. et al. Věcná břemena od A do Z, 4. aktualizované vydání, Praha: Linde Praha a.s., 2009. 364 s.
- BRADÁČ, A. a kol., Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- Komentář Ministerstva financí ČR k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům - podle § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů.
- TRUNEČEK, J. Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem. Praha: Leges, 2010. 135 s.

Vedoucí dizertační práce: prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

Termín odevzdání dizertační práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2013/14.

V Brně, dne 12.5.2014



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Disertační práce analyzuje současný stav oceňování služebností technické infrastruktury, které zřizuje Ředitelství silnic a dálnic ČR v rámci výstavby dopravní infrastruktury. V práci jsou vysvětleny základní pojmy, identifikovány relevantní právní předpisy a rozebrány metody oceňování těchto služebností uvedené v odborné literatuře. Následně jsou popsány způsoby ocenění použité ve znaleckých posudcích zpracovaných pro potřeby Ředitelství silnic a dálnic ČR. Tato ocenění jsou kriticky zhodnocena s ohledem na právní normy a doporučené metody. Na základě tohoto vyhodnocení je doporučen vhodný standardizovaný postup pro stanovení obvyklé ceny tohoto druhu služebností, který je rovněž aplikován na modelovém případě.

Abstract

This PhD thesis analyzes the current situation in appraisals of technical infrastructure easements created by the Road and Motorway Directorate of the Czech Republic in the process of transport infrastructure development. The thesis explains the basic concepts, identifies the relevant legislation and examines the appraising methods used for these easements as described in the literature. It then discusses and critically assesses, based on existing legislation and best practices, the individual appraising approaches used in expert opinions prepared for the Road and Motorway Directorate of the Czech Republic. Drawing on this assessment, it makes recommendations for a standardized approach for establishing the fair market value of easements and demonstrates its application on a model example.

Klíčová slova

soudní inženýrství; znalectví; oceňování nemovitých věcí; oceňování věcných břemen; oceňování služebností; znalecký standard; pozemek; technická infrastruktura; dopravní infrastruktura; obvyklá cena; zjištěná cena

Key words

forensic engineering; expert witness; valuation of property; valuation of easements; valuation of easements, valuation standard; land; technical infrastructure; road infrastructure; market value; administrative price

Studijní program

P3917 Soudní inženýrství

Studijní obor

3917V001 Soudní inženýrství

Místo uložení práce

Ústav soudního inženýrství VUT v Brně

Bibliografická citace

SEDLÁČEK, J. *Standardizace zjištění obvyklé ceny věcného břemene při výstavbě pozemních komunikací*. Brno: Vysoké učení technické, Ústav soudního inženýrství, 2014. 228 s. Školitel: prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená disertační práce je původní a zpracoval jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušil autorská práva (ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 28. srpna 2014

.....

Ing. et Ing. Jan Sedláček, MSc, MBA

Poděkování

Tímto bych rád poděkoval prof. Ing. Albertu Bradáčovi, DrSc. za pomoc a připomínky při psaní disertační práce.

OBSAH

1	ÚVOD	16
2	PŘEHLED SOUČASNÉHO STAVU PROBLEMATIKY	19
2.1	VYMEZENÍ V SYSTÉMU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ	19
2.2	PŘEDPISY TÝKAJÍCÍ SE ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY	19
2.2.1	<i>Předpisy upravující zřizování věcných břemen</i>	<i>19</i>
2.2.2	<i>Předpisy upravující oceňování věcných břemen</i>	<i>20</i>
2.3	DEFINICE ZÁKLADNÍCH POJMŮ	21
2.3.1	<i>Definice staveb technické infrastruktury</i>	<i>21</i>
2.3.1.1	Vodovody a kanalizace.....	22
2.3.1.2	Elektrická vedení	23
2.3.1.3	Plynovody	25
2.3.1.4	Teplovody	25
2.3.1.5	Komunikační vedení veřejné komunikační sítě.....	26
2.3.1.6	Produktovody.....	27
2.3.1.7	Stavby a zařízení pro nakládání s odpady	27
2.3.1.8	Přeložka	28
2.3.2	<i>Definice cen používaných pro oceňování věcných břemen</i>	<i>28</i>
2.3.2.1	Obecně	28
2.3.2.2	Cena a hodnota	28
2.3.2.3	Cena smluvní	29
2.3.2.4	Cena zjištěná.....	29
2.3.2.5	Cena obvyklá	30
2.3.2.5.1	Cena obvyklá (nový občanský zákoník).....	31
2.3.2.5.2	Cena obvyklá (zákon o cenách).....	31
2.3.2.5.3	Cena obvyklá (zákon o oceňování majetku).....	31
2.3.2.5.4	Cena ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá (zákon o majetku ČR).....	32
2.4	VĚCNÁ BŘEMENA	32
2.4.1	Úvod.....	32
2.4.2	Nemovitá věc.....	33
2.4.3	Pojem a funkce věcných břemen.....	34
2.4.4	Druhy věcných břemen/služebností	36
2.4.4.1	Podle subjektu.....	36
2.4.4.2	Podle předmětu	37
2.4.4.3	Podle délky trvání	38
2.4.4.4	Podle úplaty za zřízení.....	38
2.4.5	Vznik věcných břemen	38

2.4.6	<i>Proces zřizování věcných břemen¹⁾</i>	40
2.4.6.1	Zřízení věcného břemene dohodou.....	40
2.4.6.1.1	Úvod	40
2.4.6.1.2	Charakteristika ŘSD ČR.....	40
2.4.6.1.3	Hospodaření a nabývání majetku příspěvkové organizace státu.....	41
2.4.6.1.4	Období před nabytím účinnosti zákona o urychlení dopravní infrastruktury.....	43
2.4.6.1.5	Období po nabytí účinnosti zákona o urychlení dopravní infrastruktury.....	44
2.4.6.2	Vyvlastnění.....	47
2.4.6.2.1	Pojem.....	47
2.4.6.2.2	Podmínky vyvlastnění	47
2.4.6.2.3	Vyvlastňovací řízení - náhrada.....	48
2.4.7	<i>Povinnosti stran s možným vlivem na cenu</i>	53
2.4.8	<i>Evidence věcných břemen v katastru nemovitostí</i>	53
2.4.9	<i>Rozsah věcného břemene – ochranné pásmo</i>	54
2.4.10	<i>Povaha pozemku, na kterém je zřízeno věcné břemeno</i>	56
2.4.11	<i>Veřejnoprávní omezení vlastnického práva není věcným břemenem</i>	61
3	FORMULACE PROBLÉMU A CÍLE DISERTAČNÍ PRÁCE	63
4	REŠERŠNÍ STUDIE	65
5	TEORETICKÉ VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO PROBLÉMU	67
5.1	ÚČELY OCENĚNÍ A DRUHY CEN VĚCNÉHO BŘEMENE	67
5.1.1	<i>Ocenění věcných břemen pro daňové účely a pro potřeby orgánů a institucí, které se odvolávají na ocenění dle zvláštního předpisu</i>	67
5.1.2	<i>Ocenění věcných břemen za účelem uzavření smlouvy</i>	67
5.1.3	<i>Ocenění věcných břemen pro účely zákona č. 416/2009 Sb.</i>	68
5.1.4	<i>Ocenění věcných břemen pro účely zákona o vyvlastnění</i>	69
5.1.5	<i>Schéma</i>	70
5.2	METODY STANOVENÍ CENY VĚCNÉHO BŘEMENE.....	70
5.2.1	<i>Úvod k metodám oceňování věcných břemen</i>	70
5.2.2	<i>Určení zjištěné ceny věcného břemene</i>	71
5.2.2.1	Postup	71
5.2.2.2	Metoda doporučená Ministerstvem financí ČR.....	74
5.2.2.2.1	Komentář MF ČR vydaný dne 20. května 1999	75
5.2.2.2.2	Komentář MF ČR vydaný dne 8. března 2011	76
5.2.3	<i>Stanovení obvyklé ceny věcného břemene</i>	77
5.2.3.1	Vymezení základních informací k obvyklé ceně věcného břemene.....	77
5.2.3.2	Obvyklá cena věcného břemene stanovená porovnáním s již uzavřenými smlouvami o zřízení věcného břemene	78

5.2.3.3	Obvyklá cena věcného břemene stanovená ztotožněním s cenou zjištěnou dle cenového předpisu	79
5.2.3.4	Obvyklá cena věcného břemene stanovená výnosovým způsobem	80
5.2.3.5	Obvyklá cena věcného břemene stanovená jako závada vážnoucí na nemovité věci.....	84
5.2.3.6	Obvyklá cena věcného břemene stanovená kombinací výnosového způsobu ocenění a ocenění jako závady na nemovité věci	85
5.3	METODIKA ŘSD ČR.....	86
5.3.1	<i>Analýza směrnice z pohledu oceňování</i>	87
5.3.2	<i>Analýza směrnice z pohledu platné právní úpravy</i>	88
5.3.3	<i>Dílčí závěry</i>	89
5.4	UŽITEK OPRAVNĚNÉHO.....	91
5.4.1	<i>Základní pravidla</i>	91
5.4.2	<i>Nejčastější případ – technická infrastruktura na zemědělském pozemku'</i>	91
5.4.3	<i>Důsledky stanovení nesprávného ročního užitku</i>	92
6	ZNALECKÝ ÚKOL PŘI OCENĚNÍ VĚCNÉHO BŘEMENE.....	93
6.1	STANOVENÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU.....	93
6.1.1	<i>Podklady pro ocenění věcného břemene</i>	94
6.1.1.1	Geometrický plán	94
6.1.1.2	Návrh smlouvy o zřízení věcného břemene	95
6.1.1.3	Záborový plán a záborový elaborát	95
6.1.1.4	Územní rozhodnutí o umístění stavby	97
6.1.1.5	Nájemní smlouvy k pozemku, na němž má být zřízeno věcné břemeno	97
6.2	PŘEDMĚT OCENĚNÍ - ZŘIZOVANÁ VĚCNÁ BŘEMENA	97
6.3	ÚČELY OCENĚNÍ A DRUHY CEN VĚCNÉHO BŘEMENE – NÁVRH AUTORA	98
7	METODY POUŽÍVANÉ V PRAXI K OCEŇOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN.....	100
7.1	ÚVOD	100
7.2	ZÁKLADNÍ INFORMACE (ZADÁNÍ)	101
7.2.1	<i>Základní parametry zřizovaných věcných břemen</i>	101
7.2.2	<i>Základní parametry pro modelové ocenění</i>	101
7.2.3	<i>Modelový případ I. (Průměrný zemědělský pozemek v ČR)</i>	102
7.2.4	<i>Současné znalci používané a literaturou doporučované metody'</i>	104
7.3	STANOVENÍ ZJIŠTĚNÉ CENY VĚCNÉHO BŘEMENE	105
7.3.1	<i>Vymezení úkolu</i>	105
7.3.2	<i>Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek jako na stavební s použitím simulovaného nájemného</i>	107
7.3.2.1	Základní informace o použité metodě	107

7.3.2.2	Odůvodnění způsobu ocenění ve znaleckých posudcích.....	108
7.3.2.3	Druhy pozemku a způsoby ocenění.....	110
7.3.2.4	Výpočet – ad varianta 1 (Roční užitek z upravené zjištěné ceny).....	111
7.3.2.5	Výpočet – ad varianta 2 (Roční užitek z upravené zjištěné ceny s porovnáním maximálního nájemného dle výměru MF)	111
7.3.2.6	Výpočet – ad varianta 3 (Roční užitek ze základní zjištěné ceny)	112
7.3.2.7	Výpočet – ad varianta 4 (Roční užitek z upravené zjištěné ceny dle Výměru MF).....	113
7.3.2.8	Výpočet – ad varianta 5 (Roční užitek z výkupních cen).....	114
7.3.3	<i>Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek jako na stavební s použitím nájemních smluv pro dočasný zábor.....</i>	<i>114</i>
7.3.3.1	Základní informace o použité metodě	114
7.3.3.2	Odůvodnění způsobu ocenění ve znaleckých posudcích.....	116
7.3.3.3	Druhy pozemku a způsoby ocenění.....	116
7.3.3.4	Výpočet – varianta 6 (Roční užitek z nájemného za dočasný zábor pozemku)	117
7.3.4	<i>Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek podle stavu v KN s použitím simulovaného nájemného.....</i>	<i>117</i>
7.3.4.1	Základní informace o použité metodě	117
7.3.4.2	Odůvodnění způsobu ocenění ve znaleckých posudcích.....	118
7.3.4.3	Druhy pozemku a způsoby ocenění.....	118
7.3.4.4	Výpočet - varianta 7 (Roční užitek ze simulovaného nájemného z konkrétního zemědělského pozemku).....	119
7.3.4.5	Výpočet - varianta 8 (Roční užitek ze simulovaného nájemného z průměrné ceny zemědělského pozemku v k.ú.).....	119
7.3.5	<i>Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek podle skutečného stavu s použitím obvyklého nájemného</i>	<i>120</i>
7.3.5.1	Základní informace o použité metodě	120
7.3.5.2	Odůvodnění způsobu ocenění ve znaleckých posudcích.....	120
7.3.5.3	Druhy pozemku a způsoby ocenění.....	121
7.3.5.4	Výpočet - varianta 9 (Roční užitek z obvyklého nájemného ze zemědělských pozemků v k.ú.)	122
7.3.6	<i>Ocenění věcného břemene kombinací dvou zjištěných cen věcných břemen ..</i>	<i>122</i>
7.3.6.1	Základní informace o použité metodě	122
7.3.6.2	Zdůvodnění uvedená ve znaleckých posudcích.....	125
7.3.6.3	Druhy pozemku a způsoby ocenění.....	126
7.3.6.4	Výpočet – ad varianta 10 (Roční užitek z výkupních cen a paušální částka)..	127
7.4	STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY VĚCNÉHO BŘEMENE	128
7.4.1	Úvod.....	128

7.4.2	<i>Obvyklá cena věcného břemene stanovená ztotožněním s cenou zjištěnou dle cenového předpisu</i>	128
7.4.2.1	Základní informace o použité metodě	128
7.4.2.2	Odůvodnění způsobu ocenění ve znaleckých posudcích.....	129
7.4.3	<i>Obvyklá cena věcného břemene stanovená výnosovým způsobem</i>	129
7.4.3.1	Základní informace o použité metodě	129
7.4.3.2	Odůvodnění způsobu ocenění ve znaleckých posudcích.....	129
7.4.3.3	Druhy pozemku a způsoby ocenění	130
7.4.3.4	Výpočet - varianta 11 (Obvyklá cena věcného břemene - obvyklé nájemné zemědělského pozemku v k.ú.).....	130
8	ZHODNOCENÍ POUŽÍVANÝCH NEBO DOPORUČENÝCH POSTUPŮ NEBO METOD	132
8.1	METODIKA HODNOCENÍ	132
8.2	KRITICKÉ ZHODNOCENÍ POUŽITÝCH METOD STANOVENÍ ROČNÍHO UŽITKU Z POZEMKU	133
8.2.1	<i>Roční užitek ze stavebního pozemku</i>	133
8.2.2	<i>Roční užitek jako dočasný zábor</i>	133
8.2.3	<i>Simulovaný roční užitek</i>	133
8.2.4	<i>Obvyklý roční užitek</i>	137
8.3	KRITICKÉ ZHODNOCENÍ POUŽÍVANÝCH METOD URČENÍ OBVYKLÉ CENY VĚCNÉHO BŘEMENE	137
8.3.1	<i>Ztotožnění zjištěné ceny s obvyklou cenou</i>	137
8.3.2	<i>Obvyklá cena věcného břemene stanovená výnosovým způsobem</i>	138
8.3.3	<i>Obvyklá cena věcného břemene jako závada</i>	139
8.3.4	<i>Kombinace dvou zjištěných cen¹</i>	139
8.3.4.1	Simulované nájemné nebo použití smluv pro dočasný zábor?.....	144
8.3.4.2	Použití paušálních částek.....	144
8.3.4.3	Zřízení stavebního objektu a jeho provozování vs. chůze a jízda za účelem opravy	145
8.3.4.4	Důsledky použití kombinace dvou zjištěných cen	146
8.3.4.5	Právo chůze a jízda za účelem opravy – dotčené pozemky.....	146
8.3.4.6	Paušální částka použitá pro více pozemků	147
8.3.4.7	Dělení práva na více práv	148
8.3.5	<i>Obvyklá cena kombinací metody věčné renty a závady</i>	149
8.3.6	<i>Obvyklá cena porovnáním</i>	149
8.3.6.1	Různé znalecké posudky	149
8.3.6.2	Ocenění jednoho nebo více věcných břemen	150
8.3.6.3	Financování soukromým investorem.....	150

8.4	MODELOVÉ PŘÍPADY A JEJICH VYHODNOCENÍ	151
8.4.1	<i>Modelový případ I. (Průměrný zemědělský pozemek v ČR)</i>	151
8.4.1.1	Zadání modelového případu I.	151
8.4.1.2	Rekapitulace stanovených zjištěných cen věcného břemene	151
8.4.1.3	Rekapitulace stanovených obvyklých cen věcného břemene	152
8.4.2	<i>Modelový případ II. (Zemědělský pozemek k.ú. Břest)</i>	153
8.4.2.1	Zadání modelového případu II.	153
8.4.2.2	Stanovení zjištěných cen věcného břemene	156
8.4.2.3	Stanovení obvyklých cen věcného břemene	157
8.4.3	<i>Modelový případ III. (Zemědělský pozemek k.ú. Mokré Lazce)</i>	158
8.4.3.1	Zadání modelového případu III.	158
8.4.3.2	Stanovení obvyklého nájemného (ročního užitku)	159
8.4.3.3	Stanovení obvyklé ceny pozemku	160
8.4.3.4	Stanovení zjištěných cen věcného břemene	161
8.4.3.5	Stanovení obvyklých cen věcného břemene	162
8.4.4	<i>Zhodnocení použitých postupů na modelových případech I. – III.</i>	163
9	VÝSLEDKY DISERTAČNÍ PRÁCE A JEJICH ANALÝZA	166
9.1	NÁVRH ZNALECKÉHO STANDARDU STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY SLUŽEBNOSTI	166
9.1.1	<i>Úvod</i>	166
9.1.2	<i>Princip ocenění</i>	166
9.1.3	<i>Užitek oprávněného</i>	167
9.1.4	<i>Ztráta povinného</i>	167
9.1.4.1	Stavební pozemky a jiné pozemky (určené k zastavění)	168
9.1.4.2	Zemědělské pozemky	169
9.1.4.3	Lesní pozemky ¹⁾	170
9.1.4.4	Pozemky vodních nádrží a vodních toků	172
9.1.4.5	Jiné pozemky (kromě pozemků určených k zastavění)	172
9.1.5	<i>Volba vhodné metody pro stanovení obvyklé ceny služebnosti</i>	172
9.1.5.1	Metody stanovení obvyklé ceny služebnosti	172
9.1.6	<i>Kdy je třeba určit ztrátu a kdy užitek?</i>	173
9.1.6.1	Stanovení užitku oprávněného	174
9.1.6.2	Stanovení ztráty povinného	175
9.1.6.3	Vývojový diagram stanovení obvyklé ceny služebnosti	178
9.2	ZNALECKÝ STANDARD STANOVENÍ CENY SLUŽEBNOSTI PŘI VÝSTAVBĚ POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ	180
10	APLIKACE NAVRŽENÉHO STANDARDU	187

10.1	ÚVOD	187
10.2	PŘÍKLAD I. – SLUŽEBNOST NA ZEMĚDĚLSKÉM POZEMKU	187
10.2.1	<i>Předmět ocenění</i>	187
10.2.2	<i>Účel ocenění</i>	187
10.2.3	<i>Popis pozemku p. č. PK 840</i>	187
10.2.4	<i>Stavební objekt technické infrastruktury</i>	189
10.2.5	<i>Služebnost</i>	189
10.2.6	<i>Stanovení obvyklé ceny služebnosti</i>	189
10.2.6.1	Postup stanovení obvyklé ceny služebnosti	189
10.2.6.2	Stanovení ročního užitku	190
10.2.6.3	Ocenění služebnosti výnosovým způsobem	190
10.2.6.4	Rekapitulace	191
10.3	PŘÍKLAD II. – SLUŽEBNOST NA POZEMKU POZEMNÍ KOMUNIKACE	191
10.3.1	<i>Předmět ocenění</i>	191
10.3.2	<i>Účel ocenění</i>	191
10.3.3	<i>Popis pozemku p. č. 1254/11</i>	192
10.3.4	<i>Stavební objekt technické infrastruktury</i>	192
10.3.5	<i>Služebnost</i>	193
10.3.6	<i>Stanovení obvyklé ceny služebnosti</i>	194
10.3.6.1	Postup stanovení obvyklé ceny služebnosti	194
10.3.6.2	Stanovení ročního užitku	194
10.3.6.3	Určení zjištěné ceny pozemku p. č. 1254/11	195
10.3.6.4	Ocenění služebnosti výnosovým způsobem	196
10.3.6.5	Rekapitulace	197
10.4	PŘÍKLAD III. – SLUŽEBNOST NA STAVEBNÍM POZEMKU	197
10.4.1	<i>Předmět ocenění</i>	197
10.4.2	<i>Účel ocenění</i>	197
10.4.3	<i>Popis pozemku p. č. st. 376/8</i>	197
10.4.4	<i>Územní plán</i>	198
10.4.5	<i>Stavební objekt technické infrastruktury</i>	199
10.4.6	<i>Služebnost</i>	199
10.4.7	<i>Postup stanovení obvyklé ceny služebnosti</i>	200
10.4.8	<i>Ocenění služebnosti výnosovým způsobem</i>	201
10.4.8.1	Stanovení ročního užitku	201
10.4.8.2	Určení zjištěné ceny pozemku p. č. st. 376/8	201
10.4.8.3	Ocenění věčnou rentou	203
10.4.9	<i>Ocenění služebnosti jako závady vážnoucí na nemovité věci</i>	204
10.4.9.1	Postup	204
10.4.9.2	Určení zjištěné ceny pozemku druhu zastavěná plocha a nádvoří	206

10.4.9.3	Určení zjištěné ceny pozemku druhu ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha.....	206
10.4.9.4	Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny pozemku p. č. st. 376/8.....	208
10.4.9.5	Stanovení rozsahu pro výpočet závady na nemovité věci	208
10.4.9.6	Výpočet ceny služebnosti jako závady na nemovité věci.....	208
10.4.10	<i>Stanovení obvyklé ceny služebnosti kombinací výnosového způsobu a závady na nemovité věci</i>	<i>209</i>
10.4.10.1	Varianta I. – bez ochranného pásma.....	209
10.4.10.2	Varianta II. – s ochranným pásmem.....	209
10.4.10.3	Odůvodnění	210
11	ZÁVĚR A PŘÍNOS AUTORA PRO OBOR SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ	211
12	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	213
12.1	KNIHY	213
12.2	ZÁKONY A VYHLÁŠKY	214
12.3	OSTATNÍ.....	215
13	SEZNAM VLASTNÍCH PRACÍ VZTAHUJÍCÍCH SE K TÉMATU DISERTAČNÍ PRÁCE	220
14	SEZNAM OBRÁZKŮ	222
15	SEZNAM TABULEK.....	224
16	SEZNAM GRAFŮ	227
17	SEZNAM PŘÍLOH	228

1 ÚVOD

„Kvalitní dopravní infrastruktura je předpokladem nejen pro rozvoj regionů a hospodářský růst státu, ale i pro mobilitu občanů a jejich zaměstnanost.“¹⁾ Nejen současná, ale všechny porevoluční vlády považovaly existenci husté a dobře udržované sítě dopravních cest za základní předpoklad hospodářského rozvoje. Tuto myšlenku silně podporují také obce a kraje, hospodářské svazy a také většina obyvatel. Na tom nic nemění ani odmítavý postoj několika ekologických organizací a nesouhlas lidí žijících v bezprostřední blízkosti dopravních staveb: dálnic, letišť či železnic.

Hlavní roli při plánování a výstavbě dopravní infrastruktury má stát, který spolupracuje s řadou dalších subjektů. Za tímto účelem byly zřízeny také specializované instituce jako je např. Ředitelství silnic a dálnic ČR (dále také jen „ŘSD ČR“), Správa železniční a dopravní cesty či organizace správy a údržby silnic zřizované kraji.²⁾ Současně s výstavbou a rekonstrukcí pozemních komunikací nevyhnutelně dochází také k rozšiřování inženýrských sítí a jejich překládání. Jde o linky nízkého a vysokého napětí, vodovodní řady, plynovody a telekomunikační vedení. Pro tyto inženýrské sítě se vžil označení technická infrastruktura. Tato problematika sice není tolik medializována, přesto je velice významná a zaslouží si pozornost.

Poněvadž jsou jednotlivé stavby technické infrastruktury umístěny na pozemcích cizích vlastníků, musí stavebník (provozovatel sítě) prokázat právo, které jej opravňuje stavbu na pozemku provést. V okamžiku, kdy byla tato práce zadávána (podzim 2007), bylo tímto právem zpravidla věčné břemeno zřízení a provozování stavby veřejné technické infrastruktury. Tak tomu bylo do konce roku 2013. V současnosti (léto 2014) používá nový občanský zákoník (č. 89/2012 Sb.) pro označení tohoto právního vztahu pojem služebnost inženýrské sítě (věcnými břemeny se nyní rozumí služebnosti a reálná břemena).

Tato práva jsou většinou zřizována za úplaty. Je třeba proto určit výši úplaty (ceny). Přestože existují monografie zabývající se obecně oceňováním věcných břemen (především lze uvést publikaci *Věcná břemena od A do Z* zpracovanou kolektivem pod vedením prof. A. Bradáče a prof. J. Fialy), které se však oceňováním tohoto druhu věcných břemen primárně nezabývají. Pravidla pro ocenění věcných břemen obsahuje také zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, která však nejsou určena pro stanovení obvyklé ceny věcného břemene. Lze tedy konstatovat, že problematika oceňování věcných břemen technické infrastruktury (služebností inženýrských sítí), která je předmětem disertační práce, dosud nebyla v literatuře ani jinde uceleně a ve všech souvislostech zpracována. Chybí tedy i doporučení, jak při tomto ocenění nejlépe postupovat.

¹⁾ Koaliční smlouva. In: www.vlada.cz [online]. 2013 [cit. 2014-08-08]. Dostupné z:

http://www.vlada.cz/assets/media-centrum/dulezite-dokumenty/koalichni_smlouva.pdf

²⁾ Srov. § 9 odst. 2 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Důsledkem je rozdílné ocenění věcných břemen zřizovaných na téměř shodných pozemcích ve shodné lokalitě. Prodlevy s uzavřením smluv z důvodu neshod na ceně břemene mohou také zkomplikovat vlastní výstavbu nejen technické, ale i dopravní infrastruktury. Proto je cílem předkládané práce provést standardizaci postupu ocenění. Ocenění věcných břemen je velmi citlivým problémem, protože se týká vlastnického práva vlastníků nemovitostí i provozovatelů inženýrských sítí. Proto je třeba pečlivý a individuální přístup k ocenění každého břemene, přičemž však výrazným způsobem lze přiblížit, upravit a sjednotit dnes používané metody, které jsou často zcela nevhodné.

Tato disertační práce je proto zaměřena na kritické posouzení stávajícího stavu a následnou standardizaci znaleckého postupu při stanovení obvyklé ceny věcných břemen, zřizovaných při výstavbě technické infrastruktury, která se staví současně s infrastrukturou dopravní. Jak již je z názvu práce patrné, tato práce se z dopravní infrastruktury zaměřuje pouze na veřejné pozemní komunikace. Je to dáno především dostupností podkladů, ke kterým měl autor přístup. Na druhou stranu v případě výstavby železnice či plavebního kanálu je související technická infrastruktura identická.

Navrhnout standard (standardizovat určitý postup) lze jen na základě analýzy stávajícího stavu, v tomto případě literatury a postupů ocenění, které lze získat převážně z již zpracovaných znaleckých posudků s vazbou na smlouvy o zřízení věcného břemene za trvalé omezení vlastnického práva k pozemkům. Pro účely této práce byly proto autorovi práce s laskavým svolením tehdejšího generálního ředitele Ředitelství silnic a dálnice ČR Ing. Alfréda Brunclíka a taktéž tehdejším vedoucím úseku výstavby dálnic ŘSD ČR Závodu Brno Ing. Radomíra Štamberga poskytnuty stovky znaleckých posudků od různých znalců a na ně navázaných smluv o zřízení věcného břemene na různé stavby dopravní infrastruktury na území Moravy a Slezska. Tyto znalecké posudky byly prostudovány, analyzovány a na základě zkušeností a dostupné literatury byl poté navržen vhodný standard znaleckého postupu pro tyto účely, tj. pro stanovení obvyklé ceny věcných břemen, zřizovaných při výstavbě pozemních komunikací.

Autor připomíná, že cílem této práce nejsou právní analýzy a detailní právní rozbory řešené problematiky, ačkoliv by toto bylo na doplnění tématu práce vhodné. V nebytném rozsahu jsou právní otázky zmíněny i v této práci, protože utvářejí mantinely a pravidla pro vlastní ocenění. Disertační práce je však pojata a řešena z pohledu soudního inženýrství a to zejména z pohledu ocenění.

Přestože je práce zaměřena na věcná břemena technické infrastruktury zřizovaná v rámci výstavby infrastruktury dopravní, její závěry jsou v podstatě aplikovatelné na všechny druhy věcných břemen zřizovaných podle zvláštních právních předpisů energetických odvětví i služebnosti inženýrské sítě podle nového občanského zákoníku. Řada pravidel je použitelná i u jiných druhů služebností.

Práce je tematicky rozdělena do dílčích kapitol. Nejprve jsou vysvětleny důležité pojmy, které se v práci používají a jejichž význam není vždy chápán všemi stejně. Dále je podrobně popsán současný stav problematiky oceňování věcných břemen. Hlavní část práce spočívá v analýze a kritickém zhodnocení postupů používaných znalci při oceňování věcných břemen umístění stavby technické infrastruktury. Práce vychází z dostupné literatury, přesto toto téma uceleně a podrobně zpracováno dosud nebylo a ani nebylo podrobně a do hloubky zkoumáno. Na tomto základě je poté navržen a na třech případech aplikován standard ocenění uvedeného typu věcného břemene. Návrh tohoto standardu považuje autor za hlavní přínos pro obor soudní inženýrství i pro znaleckou praxi.

2 PŘEHLED SOUČASNÉHO STAVU PROBLEMATIKY

2.1 Vymezení v systému soudního inženýrství

Před vlastním výkladem je třeba vymezit právní předpisy, se kterými je nutné přímo pracovat při oceňování věcných břemen nebo které stanoví pravidla pro jejich zřizování. Zároveň je nutné alespoň stručně popsat, z jakých odborných publikací lze při oceňování věcných břemen a zvláště pak věcných břemen technické infrastruktury v současné době vycházet. Dále pak bude vysvětlen význam nejdůležitějších pojmů, které jsou v práci používány. Tímto se vyloučí případné nedorozumění.

Pro přehlednost je tato práce zařazena v systému soudního inženýrství v tabulce č. 1.

Tabulka 1 - Zařazení práce v systému soudního inženýrství

Obor	Ekonomika
Odvětví	Ceny a odhady
Specializace	Oceňování nemovitostí
Specializace obsahuje	Oceňování staveb
	Oceňování pozemků
	Oceňování porostů
	Stanovení ceny nájemného
	Oceňování práv odpovídajících věcným břemenům

2.2 Předpisy týkající se řešené problematiky

2.2.1 Předpisy upravující zřizování věcných břemen

Nejprve jsou uvedeny právní předpisy, podle kterých se postupuje při výstavbě technické infrastruktury a podle kterého se zřizují věcná břemena (služebnosti). Předpisy jsou seřazeny pro přehlednost chronologicky.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále také jen občanský zákoník 1964) byl zrušen a nahrazen tzv. novým občanským zákoníkem z roku 2012 (viz dále). Upravoval práva a povinnosti spojená s věcnými břemeny a podmínky pro jejich vznik a zánik.

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích upravuje některé otázky spojené s výstavbou pozemních komunikací, ale zejména řeší jejich provoz a údržbu, vlastnické vztahy a zavádí omezení pro vlastníky pozemků sousedících s pozemními komunikacemi, na nichž jsou věcná břemena technické infrastruktury zřizována.

Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, (dále také jen zákon o majetku ČR), obsahuje pravidla, která musí být dodržena při zřizování věcných břemen mj. státními příspěvkovými organizacemi (jednou z nich je i ŘSD ČR). Vyplývá z nich, jaký druh ceny věcného břemene má být stanoven při ocenění.

Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (dále také jen energetický zákon) upravuje podmínky podnikání a výkon státní správy v energetických odvětvích, kterými jsou elektroenergetika, plynárenství a teplárenství, jakož i práva a povinnosti fyzických a právnických osob s tím spojené. Stanoví tedy pravidla, kterými se musí řídit jak stavebník a provozovatel technické infrastruktury v uvedených odvětvích, tak vlastníci pozemků a staveb, na kterých jsou stavby zřízeny. Stejný význam a obsah mají i další zákony, které se týkají jiných druhů inženýrských sítí: zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) či zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích).

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále také jen stavební zákon) upravuje podmínky, za kterých lze povolit stavby dopravní i technické infrastruktury. Definiuje také množství pojmů, které jsou pro tuto práci stěžejní (např. infrastruktura, zastavěné území apod.). Stavební zákon je dále blíže proveden řadou vyhlášek Ministerstva pro místní rozvoj.

Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (dále také jen zákon o vyvlastnění) se použije tehdy, když nedojde k dohodě s vlastníkem pozemku či stavby a věcné břemeno musí být zřízeno rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu (státního orgánu) proti jeho vůli. Tento postup je odůvodněn veřejným zájmem na zřízení břemena.

Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury obsahuje několik odlišných pravidel pro průběh povolovacích řízení podle stavebního zákona i vyvlastňovacího řízení. Obsahuje i několik pravidel pro ocenění pozemků a práv k nim (tj. i věcných břemen). Byl přijat proto, aby výstavba dopravní infrastruktury probíhala rychleji. Byl v roce 2011 a 2012 novelizován.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také jen nový občanský zákoník) upravuje práva a povinnosti osob při uzavírání smluv, obsahuje obecně použitelnou úpravu věcných břemen a je základním soukromoprávním předpisem.

2.2.2 Předpisy upravující oceňování věcných břemen

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách vymezuje jednotlivé druhy cen a upravuje rámec cenové regulace výrobků, výkonů, prací a služeb. Na jeho základě jsou vydávány cenové výměry, které jsou pro ocenění věcných břemen velmi důležité, protože upravují např. cenu pozemků či nájemného, přestože se nyní uplatní mnohem méně než v minulosti (pouze v některých případech, kdy pozemky kupuje nebo si je pronajímá stát, resp. územně samosprávný celek). Cenové výměry

Ministerstva financí mají povahu právního předpisu.³⁾ Výměr se vydává podle § 10 zákona o cenách a obsahuje seznam zboží s regulovanými cenami. Nyní platný je Výměr MF č. 01/2014 ze dne 26. 11. 2013, který byl publikován v cenovém věstníku č. 13/2013. Ministerstvo financí ČR zpravidla každoročně vydává nový výměr.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku upravuje rámcově způsoby oceňování věcí, práv (včetně věcných břemen a služebností) a jiných majetkových hodnot pro účely vymezené právními předpisy, rozhodnutím orgánů veřejné moci či dohodou smluvních stran. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. blíže provádí některá ustanovení tohoto zákona.

2.3 Definice základních pojmů

2.3.1 Definice staveb technické infrastruktury

Výstavba dopravní infrastruktury⁴⁾ je často spojena s prováděním staveb technické infrastruktury, která buď se stavbou přímo souvisí (např. odvodnění komunikací, lapač ropných látek apod.) nebo se jedná o různé inženýrské sítě, které se staví souběžně s komunikacemi (vodovody, kanalizace, energetické a telekomunikační sítě apod.). Na všechny tyto stavby technické infrastruktury, které se nacházejí mimo plochy trvalého záboru (vykoupené pozemky) nebo i na těchto pozemcích, když oprávněný není totožný s vlastníkem pozemků, je nezbytné zřídit věcná břemena.

Technická infrastruktura je definována v § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona. Technickou infrastrukturou se rozumí „*vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody.*“ Je součástí veřejné infrastruktury.

Ustanovením § 1 odst. 4 zákona č. 416/2009 Sb. byl zaveden také termín **energetická infrastruktura**, „*kteřou se pro účely tohoto zákona rozumějí stavby zařízení elektrizační soustavy a plynárenské soustavy podle jiného zákona zřizované ve veřejném zájmu, pokud nejsou v rozporu s platnou politikou územního rozvoje nebo zásadami územního rozvoje kraje.*“ U této

³⁾ Srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 8. 2010, čj. 2 Ao 3/2010 – 55.

⁴⁾ Podle § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona jsou dopravní infrastrukturou „*například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení.*“ Dopravní infrastrukturou se pro účely zákona č. 416/2009 Sb. pak rozumí „*pouze stavby dopravní infrastruktury a stavby s nimi související umístěvané v plochách a koridorech vymezených v platné politice územního rozvoje nebo veřejně prospěšné stavby vymezené v územně plánovací dokumentaci*“ (nikoliv tedy např. nepřístupná účelová komunikace). Tato práce se zabývá pouze stavbami pozemních komunikací.

infrastruktury se poté může použít zrychlený povolovací režim i trochu jiná pravidla pro uzavírání smluv.

Mezi nejčastěji zřizované stavby technické infrastruktury patří:

- vodovody a kanalizace,
- elektrická vedení,
- plynovody,
- komunikační vedení veřejné komunikační sítě,
- produktovody,
- teplovody,
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady.

Jednotlivé druhy staveb technické infrastruktury jsou dále blíže popsány. Na tomto místě je uvedena definice (popis) jednotlivých druhů technické infrastruktury, které jsou rovněž pro lepší orientaci čtenáře ilustrovány pomocí obrázku nebo schématu. Popsán je také základní mechanismus určení rozsahu věcného břemene.

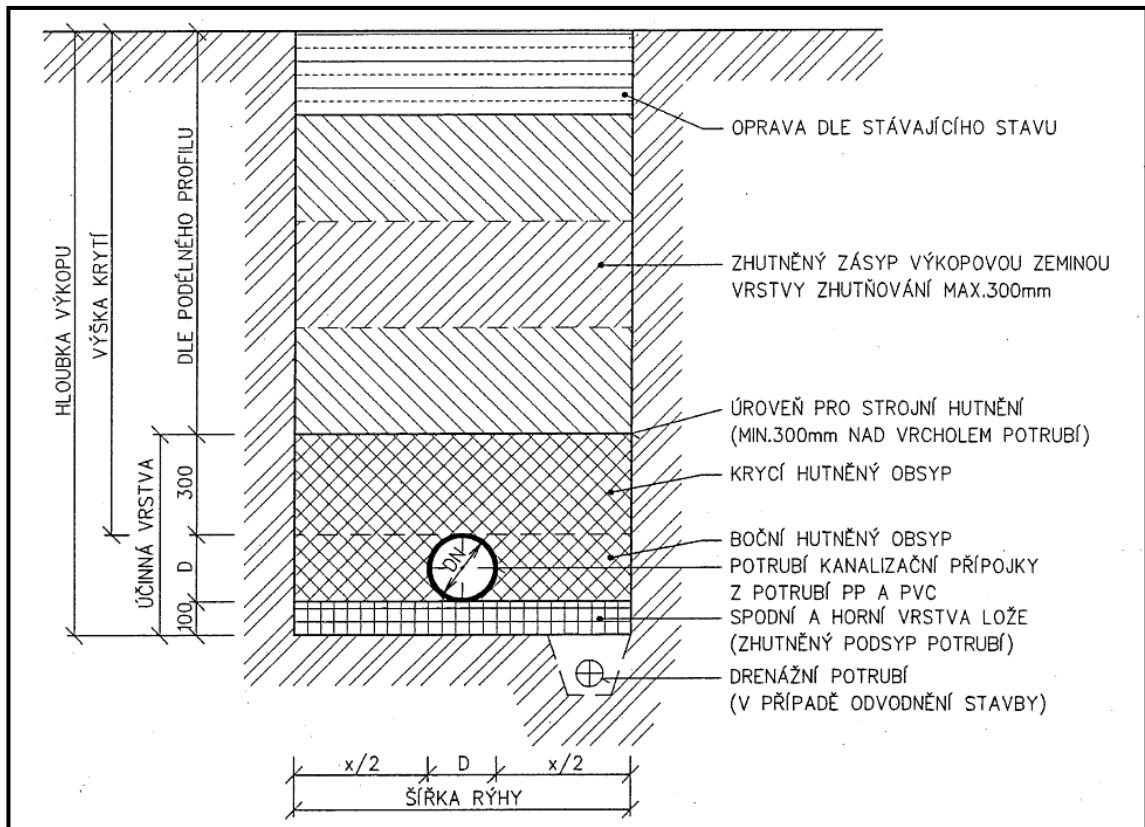
2.3.1.1 Vodovody a kanalizace

Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích specifikuje, na které vodovody a kanalizace se tento zákon vztahuje. Konkrétně jde podle § 2 tohoto zákona o následující:

*„**Vodovod** je provozně samostatný soubor staveb a zařízení zahrnující vodovodní řady a vodárenské objekty, jimiž jsou zejména stavby pro jímání a odběr povrchové nebo podzemní vody, její úpravu a shromažďování. Vodovod je vodním dílem.“*

*„**Kanalizace** je provozně samostatný soubor staveb a zařízení zahrnující kanalizační stoky k odvádění odpadních vod a srážkových vod společně nebo odpadních vod samostatně a srážkových vod samostatně, kanalizační objekty, čistírny odpadních vod, jakož i stavby k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizace. Odvádí-li se odpadní voda a srážková voda společně, jedná se o jednotnou kanalizaci. Odvádí-li se odpadní voda samostatně a srážková voda také samostatně, jedná se o oddílnou kanalizaci. Kanalizace je vodním dílem.“*

Věcné břemeno je vymezeno geometrickým plánem, ve kterém je vyznačen jeho rozsah na konkrétním pozemku. Délka věcného břemene je totožná s délkou potrubí. Šíře je dána šíří rýhy, ve které je potrubí uloženo.



Obrázek 1 - Schéma uložení kanalizačního potrubí (příčný řez)⁵⁾

2.3.1.2 Elektrická vedení

V rámci energetických vedení se rozlišují tyto oblasti: elektroenergetika, plynárenství a teplotnictví.

Přenosovou soustavou se dle § 2 odst. 2 písm. a) bodu 10 energetického zákona rozumí „vzájemně propojený soubor vedení a zařízení 400 kV, 220 kV a vybraných vedení a zařízení 110 kV, uvedených v příloze Pravidel provozování přenosové soustavy, sloužící pro zajištění přenosu elektřiny pro celé území České republiky a propojení s elektrizačními soustavami sousedních států, včetně systémů měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky; přenosová soustava je zřizována a provozována ve veřejném zájmu.“

Distribuční soustavou je dle § 2 odst. 2 písm. a) bodu 1 energetického zákona „vzájemně propojený soubor vedení a zařízení o napětí 110 kV, s výjimkou vybraných vedení a zařízení o napětí 110 kV, která jsou součástí přenosové soustavy, a vedení a zařízení o napětí 0,4/0,23 kV, 1,5 kV, 3 kV, 6 kV, 10 kV, 22 kV, 25 kV nebo 35 kV sloužící k zajištění distribuce elektřiny na vymezeném území České republiky, včetně systémů měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky včetně elektrických přípojek ve vlastnictví provozovatele distribuční soustavy; distribuční soustava je zřizována a provozována ve veřejném zájmu.“

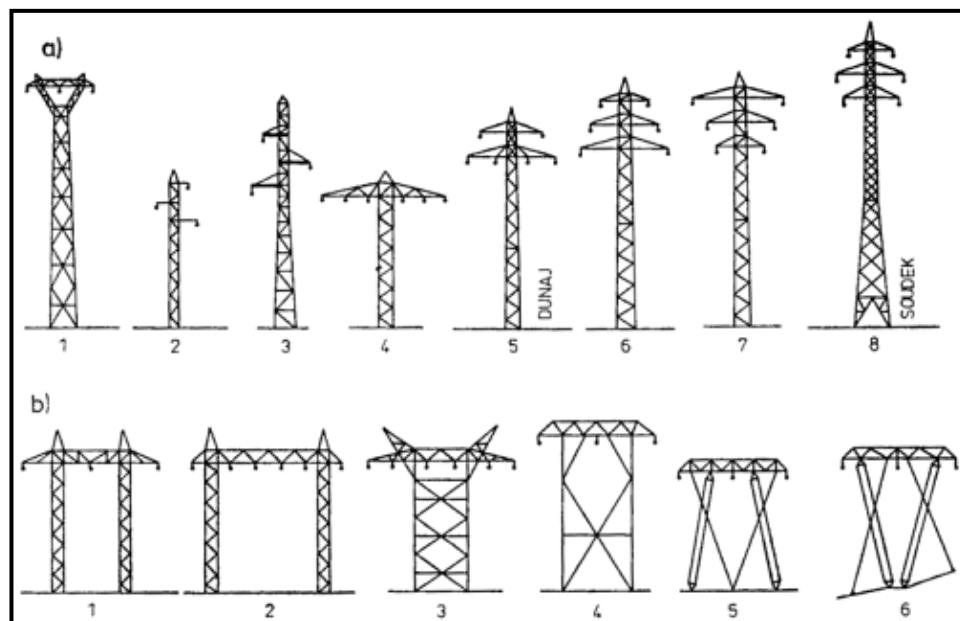
⁵⁾ Schéma vyhotovené společností UNI Projekt.

Přímým vedením je podle § 2 odst. 2 písm. a) bodu 9 energetického zákona „*vedení elektřiny spojující výrobu elektřiny, která není připojena k přenosové soustavě nebo k distribuční soustavě, a odběrné místo, které není elektricky propojeno s přenosovou soustavou nebo s distribuční soustavou, nebo elektrické vedení zabezpečující přímé zásobování vlastních provozoven výrobce elektřiny, jeho ovládaných společností nebo zákazníků, a není vlastněno provozovatelem přenosové soustavy ani provozovatelem distribuční soustavy.*“

Elektrickou přípojkou je podle § 2 odst. 2 písm. a) bodu 2 energetického zákona „*zařízení, které začíná odbočením od spínacích prvků nebo přípojníc v elektrické stanici a mimo ní odbočením od vedení přenosové nebo distribuční soustavy, a je určeno k připojení odběrného elektrického zařízení.*“

Věcné břemeno je vymezeno geometrickým plánem, ve kterém je vyznačen jeho rozsah na konkrétním pozemku. Délka věcného břemene je totožná s délkou elektrického vedení. U podzemního vedení je šíře vymezena šíří rýhy, ve které je elektrické vedení uloženo. U nadzemního vedení je šíře plochy věcného břemene dána průmětem vymezeným svislými rovinami (krajními vodiči) vedenými po obou stranách vedení.

Pro představu čtenáře je uveden obrázek č. 2, ve kterém jsou znázorněny různé typy stožárů, které jsou používány pro různé napětí dle schválené projektové dokumentace pro konkrétní stavbu. Různé typy stožárů mají různé rozpětí a tedy i různou vzdálenost kabelů a tím i různou šíři věcného břemene a ochranného pásma.



Obrázek 2 - Typy a tvary stožárů VVN 110 kV (220 kV) ⁶⁾

⁶⁾ PROCHÁZKA, Radek. Stožáry VVN (II): Stožáry dálkového vedení. In: MAREK, Vlastimil. Tzb-info.cz [online]. 1. vyd. Praha: Dharma Gaia, 1999 [cit. 2014-06-15]. Dostupné z: <http://www.tzb-info.cz/4183-stozary-vvn-ii>

Stožáry dělíme z různých hledisek, pro účely oceňování je třeba zmínit především dělení dle normalizovaného napětí, které je široké veřejnosti známo pod níže uvedenými pojmy a zkratkami:

- Nízké napětí (NN): 0,23 kV; 0,4 kV; 0,5 kV,
- Vysoké napětí (VN): 6 kV; 10 kV; 22 kV; 35 kV,
- Velmi vysoké napětí (VVN): 110 kV; 220 kV; 400 kV.

2.3.1.3 Plynovody

Pro účely ocenění věcných břemen vztahujících se k plynárenství, zřizovaných podle tohoto zákona jsou nezbytné následující pojmy definované v § 2 odst. 2 písm. b) energetického zákona:

Distribuční soustavou je „vzájemně propojený soubor vysokotlakých, středotlakých a nízkotlakých plynovodů, plynovodních přípojek ve vlastnictví provozovatele distribuční soustavy a souvisejících technologických objektů, včetně systému řídicí a zabezpečovací techniky a zařízení k převodu informací pro činnosti výpočetní techniky a informačních systémů, který není přímo propojen s kompresními stanicemi a na kterém zajišťuje distribuci plynu držitel licence na distribuci plynu; distribuční soustava je zřizována a provozována ve veřejném zájmu.“

Plynárenskou soustavou je „vzájemně propojený soubor zařízení pro výrobu, přepravu, distribuci a uskladnění plynu, včetně systému řídicí a zabezpečovací techniky a zařízení k převodu informací pro činnosti výpočetní techniky a informačních systémů, které slouží k provozování těchto zařízení.“

Plynovodem je „zařízení k potrubní dopravě plynu přepravní nebo distribuční soustavou a přímé a těžební plynovody.“

Plynovodní přípojkou je „zařízení začínající odbočením z plynovodu přepravní nebo distribuční soustavy a ukončené před hlavním uzávěrem plynu; toto zařízení slouží k připojení odběrného plynového zařízení.“

Věcné břemeno je vymezeno geometrickým plánem, ve kterém je vyznačen jeho rozsah na konkrétním pozemku. Délka věcného břemene je totožná s délkou plynovodu. Šíře je dána šíří rýhy, ve které je plynovod uložen.

2.3.1.4 Teplovody

Pro účely ocenění věcných břemen vztahujících se k teplárenství, zřizovaných podle tohoto zákona jsou nezbytné následující pojmy definované v § 2 odst. 2 písm. c) energetického zákona:

Rozvodem tepelné energie se rozumí „doprava, akumulace, přeměna parametrů a dodávka tepelné energie rozvodným tepelným zařízením.“

Předávací stanici se rozumí „zařízení pro přeměnu parametrů tepelné energie pro potřeby jednoho nebo více objektů; předávací stanice je samostatnou věcí a není součástí budovy, ve které je umístěna.“

Rozvodným tepelným zařízením se rozumí „zařízení pro dopravu tepelné energie tvořené tepelnými sítěmi a předávacími stanicemi; odběrné tepelné zařízení není součástí rozvodného tepelného zařízení.“

Soustavou zásobování tepelnou energií se rozumí „soustava tvořená vzájemně propojeným zdrojem nebo zdroji tepelné energie a rozvodným tepelným zařízením sloužící pro dodávky tepelné energie pro vytápění, chlazení, ohřev teplé vody a technologické procesy, je-li provozována na základě licence na výrobu tepelné energie a licence na rozvod tepelné energie; soustava zásobování tepelnou energií je zřizována a provozována ve veřejném zájmu.“

Věcné břemeno je vymezeno geometrickým plánem, ve kterém je vyznačen jeho rozsah na konkrétním pozemku. Délka věcného břemene je totožná s délkou teplovodu. Šíře je dána šíří rýhy, ve které je teplovod uložen.

2.3.1.5 Komunikační vedení veřejné komunikační sítě

Pro účely ocenění věcných břemen vztahujících se k elektronickým komunikacím jsou nezbytné některé pojmy, které jsou definovány v § 2 zákona o elektronických komunikacích následovně:

Síť elektronických komunikací jsou „přenosové systémy, popřípadě spojovací nebo směrovací zařízení a jiné prostředky, včetně prvků sítě, které nejsou aktivní, které umožňují přenos signálů po vedení, rádiovými, optickými nebo jinými elektromagnetickými prostředky, včetně družicových sítí, pevných sítí s komutací okruhů nebo paketů a mobilních zemských sítí, sítí pro rozvod elektrické energie v rozsahu, v jakém jsou používány pro přenos signálů, sítí pro rozhlasové a televizní vysílání a sítí kabelové televize, bez ohledu na druh přenášené informace.“

Veřejnou komunikační síť je „síť elektronických komunikací, která slouží zcela nebo převážně k poskytování veřejně dostupných služeb elektronických komunikací, a která podporuje přenos informací mezi koncovými body sítě, nebo síť elektronických komunikací, jejímž prostřednictvím je poskytována služba šíření rozhlasového a televizního vysílání.“

Veřejnou telefonní síť je „síť elektronických komunikací, která slouží k poskytování veřejně dostupných telefonních služeb a která umožňuje mezi koncovými body sítě přenos mluvené řeči, jakož i jiných forem komunikace, jako je faksimilní a datový přenos.“

Dle § 104 odst. 9 zákona o elektronických komunikacích se pak rozumí **nadzemním komunikačním vedením** „drátové, kabelové nebo bezdrátové vedení, včetně souvisejícího elektronického komunikačního zařízení, postavené nad zemí, vně nebo uvnitř budov. Opěrnými body nadzemního komunikačního vedení jsou konstrukce nesoucí nebo podpírající vodiče nebo kabely či

související elektronická komunikační zařízení tohoto vedení (sloup, střechník, zední konzola, anténní stožár, anténní nosič).“

Dle § 104 odst. 12 zákona o elektronických komunikacích se rozumí **podzemním komunikačním vedením** „*kabelové vedení, včetně kabelových souborů a zařízení uložených pod povrchem země a kabelových rozvaděčů umístěných nad úrovní terénu. Kabelovými soubory a zařízeními jsou zejména spojky, kabelové doplňky, průběžné zesilovače, opakovače, zařízení k ochraně kabelu před korozi, před přepětím, zařízení pro tlakovou ochranu kabelu, ochranné trubky kabelů. Vytyčovacími body podzemního komunikačního vedení jsou kabelové označnické patníky nebo sloupky určující polohu kabelových souborů a zařízení, křižovatky kabelů s komunikacemi, dráhou, vodními toky, polohové změny trasy kabelu v obcích nebo ve volném terénu.*“

Věcné břemeno je vymezeno geometrickým plánem, ve kterém je vyznačen jeho rozsah na konkrétním pozemku. Délka věcného břemene je totožná s délkou komunikačního vedení. U podzemního komunikačního vedení je šíře vymezena šíří rýhy, ve které je komunikační vedení uloženo. U nadzemního komunikačního vedení by měla být šíře plochy věcného břemene dána průmětem vymezeným svislými rovinami zařízení (krajními vodiči), což autor vyvozuje z § 104 odst. 5 uvedeného zákona, kde je uvedeno, že „*omezení vlastnického práva nesmí být provedeno ve větším rozsahu, než je k dosažení účelu uvedeného v odstavcích 1 a 2 nezbytné.*“

2.3.1.6 Produktovody

Produktovod je definován pouze v §1a písm. e) zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, o řešení stavů ropné nouze a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o nouzových zásobách ropy) takto: „*produktovod je zařízení pro potrubní přepravu ropných produktů, pokud není umístěno ve výrobním nebo zpracovatelském závodě nebo ve skladovacím zařízení.*“ Příkladem produktovod je např. ropovod.

2.3.1.7 Stavby a zařízení pro nakládání s odpady

Jedná se o stavby a zařízení, které jsou zřizovány za účelem odvedení znečištěných srážkových vod způsobených silniční dopravou. Jedná se o stavby tzv. odlučovačů ropných kapalin, které slouží při čištění dešťových vod z ploch, na kterých lze předpokládat úkap pohonných hmot nebo olejů a technologických vod, znečištěných neemulgovanými oleji a mazivami, obvykle ropného původu.

Odlučovače ropných kapalin tvoří v rámci stavby pozemní komunikace samostatný stavební objekt. Tento stavební objekt je složen z různých stavebních částí jako například ze samotného odlučovače ropných kapalin, přívodní a vývodní kanalizace. Pozemek pod samotným odlučovačem se nachází v tzv. trvalém záboru stavby a je předmětem výkupu, není tedy k této stavbě zřizováno věcné břemeno. Pro kanalizaci, jež přivádí a odvádí kapaliny do a z odlučovače je nutno zřídit věcná břemena a to z důvodu, že tyto stavby kanalizace se nacházejí na pozemcích, které nejsou předmětem výkupu.

2.3.1.8 Přeložka

Přeložkou se rozumí změna trasy vedení inženýrské sítě nebo přemístění některých jejích prvků (srov. § 47 energetického zákona, podle kterého se přeložkou vedení rozumí „*dílčí změna trasy vedení nebo přemístění některých prvků zařízení*“ či § 24 odst. 1 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, podle něhož „*je přeložkou vodovodu nebo kanalizace dílčí změna jejich směrové nebo výškové trasy nebo přemístění některých prvků tohoto zařízení.*“). Nutnost provést změnu trasy vedení je vyvolána často právě stavbou dopravní infrastruktury.

2.3.2 Definice cen používaných pro oceňování věcných břemen

2.3.2.1 Obecně

Pojem **cena** je § 1 odst. 2 zákona o cenách definován jako „*peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.*“ Jako zvláštní předpis je v zákoně pod čarou uveden zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).⁷⁾

V současné době se v České republice tedy cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z uvedeného ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách.

Tabulka 2 - Systém cen v České republice

A: Ceny smluvní - zákon č. 526/1990 Sb., o cenách	- volné	
	- regulované (seznam regulovaných cen se zveřejňuje v Cenovém věstníku)	- úředně (§ 5) - věcně (§ 6) - cen. moratoriem (§ 9)
B: Ceny zjištěné podle zvláštního předpisu - zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb.	- ceny majetku	- nemovité věci
		- věci movité
		- majetek finanční
		- majetek ostatní
	- ceny služeb	

2.3.2.2 Cena a hodnota

Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy **cena** a **hodnota**. V praxi jsou tyto často zaměňovány.

⁷⁾ BRADÁČ, A. a kol., *Teorie oceňování nemovitostí*, VIII. přepracované a doplněné vydání, Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 46 - 47.

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.⁸⁾

2.3.2.3 Cena smluvní

Cena je ve většině případů (s výjimkou cen regulovaných) v kategorii cen smluvních. To znamená, že se v souladu se zásadou smluvní volnosti sjednává dohodou. Toto sjednávání musí probíhat v souladu s obecně závaznými předpisy, konkrétně v rámci pravidel stanovených zákonem o cenách. Dohodou o ceně se podle § 2 odst. 2 věty první zákona o cenách rozumí ujednání smluvních stran buď přímo o výši peněžní částky, nebo alespoň o způsobu, jakým bude cena vytvořena.⁹⁾

2.3.2.4 Cena zjištěná

Způsoby oceňování majetku a práv upravuje zákon o oceňování majetku, který v § 1 stanoví následující:

(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

(3) Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí

a) v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování,

b) při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

⁸⁾ BRADÁČ, A. a kol., *Teorie oceňování nemovitostí*, VIII. přepracované a doplněné vydání, Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, str. 47.

⁹⁾ NESNÍDAL, Jiří. *Sjednávání ceny - Smluvní cena*. Ekonom. 1997, roč. 1997, č. 29, s. 49.

Poněvadž zákon o oceňování majetku obsahuje i definici ceny obvyklé a mimořádné, pro přehlednost výslovně v § 2 odst. 3 stanoví, že „**cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.**“ S tím bohužel plně nekoresponduje znění § 1 odst. 1 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, protože to rozlišuje „sjednanou“ cenu a cenu „určenou“ podle zvláštního předpisu (tedy zákona o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji. Důvod této terminologické změny důvodová zpráva nijak neobjasnila. Poněvadž pro oceňování věcných břemen je rozhodující zákon o oceňování majetku, který nadále používá termín „cena zjištěná“ (byť určená a nikoliv zjištěná podle předpisu), a pojmy v ostatních relevantních předpisech nebyly změněny, je v této práci používán pro označení ceny určené podle oceňovacích předpisů zažitý termín cena zjištěná.

2.3.2.5 Cena obvyklá

V současné době se v českých zákonech objevuje řada termínů, vyjadřujících obvyklou cenu majetku, věci, služby, zboží, nemovité věci, pozemku apod., někdy i stejných s různými definicemi. Pro účely této práce jsou významné tyto:

1. **Cena obvyklá** (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)
2. **Cena obvyklá** (zákon č. 526/1990 Sb., o cenách)
3. **Cena obvyklá** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)
4. **Cena ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá** (zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky)

V období 27. 11. 2009 do 1. 2. 2013 používal § 3 odst. 5 zákona č. 416/2009 Sb. také termín „**tržní cena obvyklá v daném místě a čase.**“ Tento pojem vyvolal řadu nejasností. Proto také požádal Ústav soudního inženýrství VUT v Brně před zpracováním znaleckého posudku o ceně pozemků pro výstavbu dálnice D11 u Hradce Králové Úřad vlády ČR, aby bylo vyjasněno, jakým způsobem má být tato cena vlastně stanovena. Ministerstvo dopravy odpovědělo, že se domnívá, „*že při současném nedostatku rozhodovací praxe soudů a správních úřadů je třeba shora uvedený pojem tržní ceny obvyklé v daném místě a čase vykládat shodně jako pojem „ceny, která je v daném místě a čase obvyklá“ ve smyslu ustanovení § 22 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění.*“¹⁰⁾

Také jiné právní předpisy používají termín cena obvyklá: např. § 13 odst. 1 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách ukládá, aby dražebník zajistil odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé. Nebo také v § 29 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, kde u ocenění nemovi-

¹⁰⁾ BRADÁČ, A.; SUPERATOVÁ, A. *Problematika názvosloví ceny obvyklé*. Soudní inženýrství, 2010, roč. 21, č. 3, s. 153-162. ISSN: 1211- 443X.

tých věcí obvyklou cenou jsou zohledněny další okolnosti. Další případy přehledně uvádí např. prof. Bradáč.¹¹⁾ K jednotlivým termínům lze blíže uvést následující:

2.3.2.5.1 Cena obvyklá (nový občanský zákoník)

Nový občanský zákoník nedefinuje, co rozumí obvyklou cenou. Stanoví však v § 492, že „*hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako **cena obvyklá**, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.*“ Literatura poté uvádí, že obvyklou cenou „*se tradičně rozumí cena stanovená na základě objektivních kritérií: čas, místo, okolnosti případu,*“¹²⁾ přičemž odkazuje na rozsudky, kde soudy vyšly z definice obvyklé ceny v zákoně o oceňování majetku – srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 3674/2011.

2.3.2.5.2 Cena obvyklá (zákon o cenách)

V ustanovení § 2 odst. 6 zákona o cenách je obvyklá cena definována následovně:

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

2.3.2.5.3 Cena obvyklá (zákon o oceňování majetku)

V zákoně o oceňování majetku je definována v § 2 odst. 1 věta druhá a další takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním

¹¹⁾ BRADÁČ, Albert. *Přehled předpisů ke znalecké činnosti*. Odhadce, 2012, č. 2.

¹²⁾ LAVICKÝ, Petr a kol.: *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014, 2400 s. ISBN: 978-80-7400-529-9. S. 1743.

V roce 2014 byla novelou zákona o oceňování majetku s účinností od 1. ledna 2014 doplněna definice obvyklé ceny o poslední větu, která přikazuje, aby obvyklá cena byla určena porovnáním.

2.3.2.5.4 *Cena ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá (zákon o majetku ČR)*

V zákoně o majetku ČR je v § 22 odst. 1 taktéž uvedena definice obvyklé ceny:

*Při úplatném převodu věci se **cena** sjednává nejméně ve výši, **kteřá je v daném místě a čase obvyklá**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Zásady postupu při zjišťování zájemců o koupi, nepůjde-li o přímý prodej vybrané osobě, upraví prováděcí právní předpis.*

Tato je chápána jako cena obvyklá ve smyslu zákona o oceňování majetku. Důvodová zpráva k tomu totiž uvedla, že „*při prodeji státního majetku se pro výši sjednávaných cen předpokládá zásadně částka, odpovídající prodejním cenám, které jsou běžně dosažitelné v daném místě a čase ("tržní ceny").*“

2.4 Věcná břemena

2.4.1 Úvod

Před analýzou postupů oceňování věcných břemen je nezbytné nejprve popsat, co se rozumí věcným břemenem a co předchází jeho zřízení. Osoba provádějící ocenění (nejčastěji znalec) musí mít alespoň základní znalosti o povaze a smyslu práva, jehož hodnotu má vyčíslit či odhadnout. Bez těchto minimálních právních znalostí by odhad ceny nemohl být dostatečně kvalifikovaný. I z tohoto důvodu je ostatně pro jmenování znalcem vyžadováno tzv. právní znalecké minimum. Lze se pak ztotožnit s názorem J. Háby, že „*oceňováním věcných břemen by se měla zabývat specializovaná pracoviště s právníckým, stavebním a ekonomickým potenciálem.*“¹³⁾ Situace je ještě složitější, protože v roce 2012 byl přijat nový občanský zákoník, který od 1. ledna 2014 zavedl zcela novou právní úpravu a zavedl poněkud odlišnou terminologii. Věcná břemena technické infrastruktury jsou dnes nazývána též služebnostmi inženýrské sítě (blíže dále). V rámci kapitoly je tudíž uveden vždy nejprve dnešní právní stav a v nezbytném rozsahu je popsán i stav v letech 2013 a stav předchozí. Právní povaha věcných břemen/služebností se však nezměnila natolik, že by bylo nutné změnit přístup k jejich ocenění.

Pozornost je třeba věnovat také způsobu zřízení věcných břemen, která mohou vzniknout různými způsoby. Nejčastější je zřízení dohodou stran (vlastníka nemovité věci a stavebníka). Pokud k dohodě nedojde, dochází ke zřízení autoritativně – rozhodnutím státního orgánu. Jak pro účely dohody, tak rozhodnutí je třeba znát cenu věcného břemene.

¹³⁾ HÁBA, J., *Aspekty ocenění věcných břemen vyvolaných stavbami technické infrastruktury*, In XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství sborník příspěvků. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2012. s. 238. ISBN: 978-80-214-4238- 2

Proces uzavírání dohody i další postup se liší v závislosti na tom, kdo je stavebníkem. Vzhledem k frekvenci případů a hlavně zadání práce bude nejvíce prostoru věnováno postavení ŘSD ČR, které má v této oblasti nezastupitelnou úlohu. Předpokládá se, že stavba technické infrastruktury bude splňovat podmínky zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů, ale pro úplnost je popsána také situace, kdy se tento zákon nepoužije.¹⁴⁾ Již zde je třeba zmínit, že pravidla se během posledních let měnila a proto jsou popsány zvláštnosti a odlišnosti jednotlivých období. Zároveň však platí, že na vlastní způsob ocenění tyto změny měly spíše menší dopad.

V neposlední řadě je nutno zmínit také způsob, kterým se vymezuje rozsah věcného břemene. Otázka rozsahu a tím omezení vlastníka pozemku je zásadní. V této souvislosti je velmi podstatné také určit povahu pozemku, na kterém bude věcné břemeno zřízeno, pro účely ocenění.

Tato kapitola je tedy pojata jako stručný přehled relevantní právní úpravy věcných břemen. Zejména jsou popsána základní pravidla, kterým musí ocenění věcného břemene odpovídat: druh ceny, cenová regulace a další požadavky. Jedná se tedy o shrnutí základních informací, které jsou každému čtenáři dostupné a slouží k nadefinování rozsahu problematiky, jenž je nezbytný pro další rozbor a návrhy řešení. Pro bližší informace o právní úpravě věcných břemen/služebnosti je třeba odkázat na specializovanou literaturu.¹⁵⁾

2.4.2 Nemovitá věc

Nový občanský zákoník (i předchozí občanský zákoník z roku 1964) rozlišuje mezi věcmi nemovitými a movitými (viz § 497). Věc nemovitá není nyní vymezena prostřednictvím generických znaků, ale výčtem jsoucen, která zákon označuje za věci nemovité. Všechny ostatní věci, které nespádají pod definici věcí nemovitých, jsou movité.¹⁶⁾ Nemovitou věcí jsou také věcná práva k pozemkům a stavbám se samostatným účelovým určením, tj. i služebnosti. Nemovité věci jsou v této práci vzhledem k analýze publikací a posudků z doby před účinností nového občanského zákoníku označovány také jako nemovitosti (obdobnou zkratku zavedl také např. § 1 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon).

¹⁴⁾ Liší se názory, zda je věcné břemeno vždy zřizováno v režimu zákona č. 416/2009 Sb. či nikoliv. V úvahu připadá pak zákon č. 219/2000 Sb. Podrobně HÁBA, Jaroslav. *K oceňování pozemků a staveb v souvislosti s výstavbou dopravní infrastruktury*. *Stavební právo: bulletin*. 2013, č. 2, s. 53-65 a HANÁK, Jakub. Ještě k oceňování pozemků a staveb v souvislosti s výstavbou dopravní infrastruktury. *Stavební právo: bulletin*. 2014, č. 1, s. 34-40. ISSN 1211-6386.

¹⁵⁾ KABELKOVÁ, Eva: *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 368 s., SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2013, 1260 s. ISBN 978-80-7400-499-5., TRUNEČEK, Jaroslav: *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha: Legés, 2010, 135 s. a tam uvedenou literaturu.

¹⁶⁾ LAVICKÝ, Petr a kol.: *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014, 2400 s. ISBN: 978-80-7400-529-9. S. 1764.

2.4.3 Pojem a funkce věcných břemen

Věcné břemeno lze chápat jednak v objektivním smyslu a jednak ve smyslu subjektivním. V objektivním smyslu se rozumí věcnými břemeny právní institut a v subjektivním smyslu povinnost určitého subjektu. Pojem věcného břemene se používá rovněž pro označení právního vztahu. Vzhledem k tomu, že jde o břemeno „věcné“, je tím vyjádřena skutečnost, že tato povinnost zatěžuje věc, přesněji, je spojena s věcí a zatěžuje každého jejího vlastníka.¹⁷⁾

Věcné břemeno bylo v § 151n odst. 1 občanském zákoníku z roku 1964 definováno takto: „*Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě.*“

Nový občanský zákoník opět rozlišuje služebnosti a reálná břemena, čímž se navrátí k tradičnímu dělení používaného u nás do roku 1950. Občanský zákoník z roku 2012 vychází z principu, podle kterého věcná břemena existující k 1. lednu 2014 se budou řídit novou právní úpravou. **Věcná břemena vzniklá před účinností nového občanského zákoníku budou proto do budoucna služebnostmi nebo reálnými břemeny v závislosti na jejich obsahu,¹⁸⁾ tak jak bylo vysvětleno v části 2.4.1 této práce. Autor proto z tohoto důvodu termíny služebnost a věcné břemeno používá v této práci jako synonyma. Z téhož důvodu není více popsána právní úprava v předchozím občanském zákoníku z roku 1964, protože v aspektech významných z hlediska oceňování je totožná s dnešní. Případný zájemce může čerpat informace k předchozí úpravě např. v již uvedené publikaci Věcná břemena od A do Z.**

Věc může být podle § 1257 odst. 1 občanského zákoníku „*zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.*“ Pojem služebnost tudíž odpovídá pojmu věcné břemeno ve smyslu občanského zákoníku z roku 1964.¹⁹⁾ Poněvadž řada právních předpisů, které je nutno při ocenění zohlednit, používá stále termín věcné břemeno, budou termíny služebnost a věcné břemeno používány v této práci jako synonyma. Důvodem je také skutečnost, že jsou analyzovány i znalecké posudky z doby před rokem 2014. Z právního hlediska sice není optimální termíny zaměňovat, protože mohou mít v různých předpisech mírně odlišný obsah, z hlediska ocenění těchto práv jsou však tyto rozdíly nepodstatné.

Se služebností nelze zaměnit reálné břemeno. Pojem je definován v § 1303 odst. 1 nového občanského zákoníku takto: „*Je-li věc zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí*

¹⁷⁾ BRADÁČ, A. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualizované vydání, Praha: Linde Praha a.s., 2009, s. 13.

¹⁸⁾ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 908.

¹⁹⁾ SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Praha: C. H: Beck, 2006, s. 10.

dávat nebo něco konat. “ Od služebnosti se liší právě aktivním konáním povinného. Tato práce se oceňováním reálných břemen nezabývá. Stejně tak se nezabývá ani oceněním práva stavby jakožto zcela odlišného institutu, třebaže by mohl být zdánlivě zaměnitelný se služebností.

Nově je možné buď uzavření smlouvy o zřízení služebnosti inženýrské sítě jako soukromoprávního institutu, který se bude řídit ustanoveními o služebnostech obsaženými v novém občanském zákoníku (viz též zvláštní druh pozemkové služebnosti v § 1267), nebo je možné při uzavření smlouvy vycházet jako dosud ze znění veřejnoprávního věcného břemene a navazujících omezení vlastnictví tak, jak je zakotveno v různých správních předpisech (uvedených v části 2.3.1).²⁰⁾ Rovněž M. Pavlík je toho názoru, „že *podřazovat věcné břemeno zřizované podle energetického zákona pod služebnost inženýrské sítě je chybou, protože se jedná o jiné věcné břemeno (služebnost).*“²¹⁾ Naopak J. Handrlíca je toho názoru, že „*nový občanský zákoník vychází, stejně jako většina veřejnoprávních předpisů přijatých po roce 1989, ze zásady, že provozovatel inženýrské sítě má věcněprávní vztah k dotčenému pozemku zabezpečit smluvně s vlastníkem předmětné nemovitosti. Obsah vzájemného vztahu mezi subjektem, kterému povinnost uzavřít smlouvu ukládá zvláštní veřejnoprávní předpis, a vlastníkem dotčené nemovitosti je vymezen v § 1267 odst. 1 nového občanského zákoníku.*“²²⁾ Ocenění služebnosti inženýrské sítě ve smyslu § 1267 nového občanského zákoníku i věcných břemen podle správních předpisů je však totožné a proto nejsou tyto právní diskuze z hlediska této práce relevantní.

Služebnosti jsou podle § 489 věcmi nemovitými. Podstatou a funkcí služebnosti je to, že umožňuje dokonalejšího využití věci částečným omezením vlastnických práv jednoho subjektu ve prospěch jiného konkrétního subjektu.²³⁾ Pozemek je tak využit nejen např. k zemědělské činnosti jako dosud, ale také k umístění stavby technické infrastruktury, která zásobuje energií desítky tisíc obyvatel.

K věci lze přitom podle § 1266 nového občanského zákoníku zřídit i několik služebností, pokud není novější právo na újmu právům starším. To je u inženýrských sítí běžné, protože na pozemku jich může být několik (vodovod a elektrické vedení, později bude obec plynofikována a bude postaven i plynovod).

Další výklad je zaměřen pouze na věcné břemeno umístění stavby technické infrastruktury/služebnost inženýrské sítě, protože jinými druhy břemen se tato práce nezabývá.

²⁰⁾ KABELKOVÁ, Eva: *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 120.

²¹⁾ PAVLÍK, Miroslav. *Energetický zákona a služebnost inženýrské sítě*. Dostupné z <https://www.obczan.cz/clanky/energeticku-zakon-a-sluzebnost-inzenurske-site>

²²⁾ HANDRLICA, Jakub. *Služebnost inženýrské sítě*. Právní rozhledy, 11, 2013, s. 406.

²³⁾ BRADÁČ, A. et al. *Věcná břemena od A do Z*, s. 13.

2.4.4 Druhy věcných břemen/služebností

2.4.4.1 Podle subjektu

Služebnosti jsou spojeny buď s vlastnictvím určité věci, nebo patří určité osobě. Dle určení oprávněného subjektu lze tak rozlišovat osobní a pozemkové služebnosti.²⁴⁾ Toto rozdělení vyplývá i z § 1265 nového občanského zákoníku. Toto rozdělení je klasickou tradiční koncepcí, proto lze ocitovat i literaturu k úpravě v předchozím občanském zákoníku z roku 1964, která rozdělila věcná břemena na základě oprávněného subjektu takto:

- a) **in rem** - jde o takovou skupinu věcných břemen, kde subjekt oprávnění je určen tak, že jím je vždy vlastník věci.
- b) **in personam** - u této skupiny věcných břemen je oprávněný subjekt určen zcela konkrétně a oprávnění svědčí pouze jemu. Proto je existence tohoto druhu věcných břemen spojena s existencí oprávněného subjektu.²⁵⁾

Subjektem právního vztahu věcného břemene je tedy jednak povinný subjekt, jednak oprávněný subjekt. Povinný subjekt je nositelem povinností patřících k obsahu věcného břemene a je jím vlastník nemovité věci, kterým může být fyzická nebo právnická osoba (včetně státu). Oprávněným subjektem v právním vztahu věcného břemene je zpravidla vlastník určité nemovité věci nebo konkrétní osoba²⁶⁾ (nový občanský zákoník sice připouští, aby služebností byla zatížena i věc movitá, ovšem v případě umístování staveb technické infrastruktury si lze představit jejich umístění pouze na pozemku či stavbě - viz také § 1267 NOZ, které jsou v naprosté většině případů věcmi nemovitými).

Zřizovaná věcná břemena zavazují vlastníky strpět umístění staveb technické infrastruktury na pozemku. V literatuře byla před rokem 2014 zpravidla považována tato břemena za břemena *in personam*,²⁷⁾ byl vysloven ovšem i opačný názor.²⁸⁾ Poněvadž se však jednalo o věcná břemena zřizovaná v souvislosti s provozem podniku, přecházela podle § 151p odst. 4 občanského zákoníku při jeho převodu nebo přechodu na nabyvatele podniku. Na právní nástupce přechází podle § 104 odst. 10 zákona o elektronických komunikacích také oprávnění z věcných břemen zřízených pro veřejné telekomunikační sítě. Tento přechod je příznačný pro věcná břemena *in rem*,

²⁴⁾ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 912.

²⁵⁾ BRADÁČ, A. a kol., *Věcná břemena od A do Z*. 3. aktualiz. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2006., 331 s., ISBN 80-7201-565-6., s. 18

²⁶⁾ FIALA, Josef. *Občanské právo hmotné*. Vyd. 3., opravené a doplněné. Brno: Nakl. Doplněk, 2002, 433 p. ISBN 80-723-9111-9., s. 165

²⁷⁾ HANDRLICA, Jakub. *K některým aspektům stávající právní úpravy zřizování a provozu veřejné technické infrastruktury na cizích nemovitostech*. Právní rozhledy, 2008, č. 18, s. 675.

²⁸⁾ BRADÁČ, A. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktual. vyd. Praha: Linde, 2009, s. 145, kde je ve výčtu věcných břemen *in rem* uvedeno „právo/věcné břemeno strpět vedení energetických staveb, vedení staveb vodovodů a kanalizací, vedení staveb telekomunikačních a sdělovacích rozvodů, vedení produktovodů přes cizí pozemek.“

zatímco oprávnění pro konkrétní osoby představuje typický znak věcných břemen in personam;²⁹⁾ proto byla jejich povaha označována za specifickou. Na tuto úpravu navazuje nový občanský zákoník v § 1302, podle kterého osobní služebnost zaniká smrtí oprávněné osoby. Naby-la-li však osobní služebnost právnická osoba, trvá služebnost potud, pokud trvá tato osoba. Slou-ží-li pak služebnost provozu závodu, nezaniká převodem nebo přechodem závodu nebo takové jeho části, která bude provozována jako samostatný závod.

Zřejmě také nelze vyloučit, že z důvodu právní jistoty využije provozovatel inženýrské sítě mož-nosti podle § 1257 odst. 2 nového občanského zákoníku a zatíží svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku. Praktické to bude zejména u přípojek.

2.4.4.2 Podle předmětu

Jiné dělení věcných břemen je důsledkem různého obsahu, s důrazem na rozdíly v povinnosti zavázané osoby. Dřívější věcná břemena s povinností konat jsou novým občanským zákoníkem považována za reálná břemena (viz již výše), kterými se tato práce nezabývá, protože s inženýrskou sítí není taková aktivní povinnost spojena. Podle toho diferenciálního kritéria lze služebnosti rozdělit na:

- a) služebnosti s povinností **zdržet se** - vlastník zatížené věci je povinen zdržet se určitého chování, které by mu jinak příslušelo z titulu vlastnického práva. Osoba oprávněná aktivně neužívá cizí věc, ale má prospěch z toho, že vlastník zatížené věci je ve svém chování omezen, a tím jsou rozšířeny možnosti realizace užitné hodnoty věci.
- b) věcná břemena s povinností **trpět** - vlastník věci zatížené je povinen strpět určité chování oprávněné osoby. Takovým chováním oprávněná osoba bezprostředně a aktivně využívá užitnou hodnotu věci zatížené.³⁰⁾

Věcné břemeno může být zřízeno pouze na nemovité věci: pozemku (nejčastěji) nebo stavbě, je-li samostatnou věcí. Povinným z věcného břemene bude tudíž pouze vlastník zatíženého (po-vinného) pozemku či stavby (ta může být i věcí movitou: např. v případě dočasné stavby). Nao-pak se nyní vedou úvahy o tom, že vedle vlastníka jiného pozemku nebo stavby a služebnosti spojené s konkrétně určenou osobou může být služebnost zřízena i ve prospěch movité věci.³¹⁾ V případě služebnosti inženýrské sítě jsou ovšem tyto úvahy vzhledem k jejich povaze bezpřed-mětné. Vlastník povinného musí především strpět umístění stavby technické infrastruktury

²⁹⁾ LASÁK, J. *Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích – vzniká nový druh věcných břemen?* Právní rozhledy, 2005, č. 24, s. 913.

³⁰⁾ BRADÁČ, A. a kol., *Věcná břemena od A do Z*. 3. aktualiz. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2006., 331 s., ISBN 80-7201-565-6., s. 19

³¹⁾ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 913.

a zdržet se všeho, co by stavbu sítě ohrozilo. Vedle toho má i další povinnosti, z nichž však řada není přímo spojena s věcným břemenem, ale existuje nezávisle na něm (viz část 2.4.11).

2.4.4.3 Podle délky trvání

Z hlediska délky trvání lze služebnosti dělit na služebnosti zřízené na dobu určitou (přesně určená doba - např. 20 let) a na dobu neurčitou, kdy není při vzniku služebnosti stanoveno, na jak dlouho je zřizováno. Služebnosti inženýrské sítě jsou zřizovány na dobu neurčitou, tj. vzhledem k povinnosti udržovat stavbu a životnosti dnešních materiálů natrvalo (více než sto let, což přesahuje obvyklou délku lidského života). Přitom zánik inženýrské sítě neznamena automaticky zánik služebnosti.³²⁾ Počet let trvání služebnosti je podstatný pro účely jejího ocenění podle zákona o oceňování majetku. V této souvislosti lze uvést, že délka trvání tzv. osobních služebností je omezena životem oprávněné osoby.

2.4.4.4 Podle úplaty za zřízení

Jestliže smlouva o zřízení služebnosti neobsahuje žádný údaj o úplatnosti zřízení tohoto práva, pak z judikatury k občanskému zákoníku z roku 1964 vyplývá, že služebnost byla sjednána bezúplatně. Není důvod se od tohoto právního závěru odchylovat pro účely nové právní úpravy.³³⁾ To v této práci autor předpokládá, byť i u bezúplatně zřízeného věcného břemene by přicházelo v úvahu ocenění případně pro daňové účely. Úplata může být jak jednorázová, tak i ve formě pravidelné renty.³⁴⁾ V případě břemen pro technickou infrastrukturu jsou tato téměř vždy zřízena za jednorázovou úplatu. Úkolem této práce je právě doporučit postup, jak ji stanovit.

Pro účely ocenění je poté podstatné rozlišení služebnosti podle toho, zda přináší užitek oprávněného či naopak ztrátu (újmu) povinného. Se zřízením služebnosti získává vlastník této stavby část práv vlastníka pozemku k tomu, aby na pozemku stavbu technické infrastruktury zřídil a provozoval. Z těchto práv má tedy užitek, který je nazýván užitek oprávněného. Vlastníku pozemku jako povinnému z věcného břemene však vzniká tímto omezením v některých případech též ztráta (újma), nazývaná ztráta povinného, která vyjadřuje ztrátu, kterou utrpí v důsledku omezení a nemožnosti využít pozemek k jinému (původnímu) účelu.

2.4.5 **Vznik věcných břemen**

Nový občanský zákoník v §§ 1260 a 1262 uvádí, že „*služebnost se nabývá smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. Ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci se služebnost*

³²⁾ SZABO, Viktor. *Energetická soustava v novém občanském zákoník*. Právní rozhledy, 2014, č. 7, který také podrobněji rozebírá otázku zániku služebnosti.

³³⁾ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 927.

³⁴⁾ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 927.

nabývá v případech stanovených zákonem. Zřizuje-li se právním jednáním služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká zápisem do takového seznamu. Vzniká-li služebnost k věci zapsané do veřejného seznamu na základě jiné právní skutečnosti, запиše se do veřejného seznamu i v takovém případě.“ Lze tedy říci, že přichází v úvahu tyto způsoby vzniku služebnosti/věcného břemene:

- a) písemnou smlouvou,
- b) na základě závěti,
- c) vydržením,
- d) ze zákona,
- e) rozhodnutím příslušného orgánu veřejné moci (soudu či správního úřadu),
- f) jednostranným prohlášením vlastníka ve smyslu § 1257 odst. 2 nového občanského zákoníku.³⁵⁾

V případě staveb technické infrastruktury však dochází v praxi v podstatě pouze k dvěma způsobům vzniku potřebného břemene, přičemž tehdy je prováděno také jeho ocenění. Situaci, kdy věcné břemeno vzniká ze zákona, je pozornost věnována v části 2.4.11. Při zřizování věcných břemen ke stavbám technické infrastruktury nastávají vždy dvě fáze, při kterých dochází ke zřizování věcných břemen. Tuto návaznost předpokládají i ustanovení energetického zákona či zákona o elektronických komunikacích:

1. Fáze „dohody“
2. Fáze „vyvlastnění“

Fáze „dohody“ je časové období, kde se stavebník snaží uzavřít věcné břemeno na základě písemné smlouvy dohodou. Znalecký posudek je vypracován pro účely zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury nebo zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR (viz poznámka č. 14). Pokud se stavebníkovi nepodaří zřídit toto břemeno smluvně, pak nastává fáze „vyvlastnění“ kdy je věcné břemeno zřízeno rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu a znalecký posudek je vypracován pro účely zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).³⁶⁾ Podrobněji je tato problematika popsána v následující kapitole.

³⁵⁾ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 924.

³⁶⁾ SEDLÁČEK, J. *Některé problémy, ke kterým dochází při zjištění obvyklé ceny věcného břemene zřizovaného v souvislosti s výstavbou pozemních komunikací*. I. Mezinárodní forenzně vědecká konference studentů doktorských studijních programů Junior Forensic Science Brno 2009

2.4.6 Proces zřizování věcných břemen³⁷⁾

2.4.6.1 Zřízení věcného břemene dohodou

2.4.6.1.1 Úvod

Mechanismus dohody byl obecně popsán již výše. Na tomto místě je popsán proces uzavírání smluv o zřízení věcného břemene, kdy je stranou smlouvy ŘSD ČR, které takto koná v souvislosti s výstavbou dopravní infrastruktury. Tato situace je nejběžnější a také většina analyzovaných znaleckých posudků byla zpracována pro tento účel. Smlouvy jsou většinou trojstranné. Povinným je vždy vlastník pozemku, oprávněným provozovatel příslušné inženýrské sítě (např. ČEZ Distribuce) a ŘSD ČR vystupuje jako třetí strana, tzv. žadatel přeložky sítě. ŘSD ČR pak také hradí cenu resp. náhradu za zřízení břemene.

ŘSD ČR vystupuje a jedná jménem státu, což pro něj znamená řídit se přísnějšími pravidly, která jsou platná pouze pro stát. V podstatě musí splnit výše popsané obecné podmínky vyžadované novým občanským zákoníkem a zvláštními předpisy upravujícími výstavbu a provoz inženýrských sítí. Navíc však musí dodržet pravidla pro nabývání věcných práv do vlastnictví ČR. Před popisem sjednávání dohody bude pro lepší orientaci krátce popsáno postavení ŘSD ČR.

2.4.6.1.2 Charakteristika ŘSD ČR

Ředitelství silnic a dálnic ČR je jednou ze dvou příspěvkových organizací (spolu s Centrem služeb pro silniční dopravu) zřízených Ministerstvem dopravy ŘSD ČR.³⁸⁾ Základním předmětem činnosti organizace ŘSD ČR je výkon vlastnických práv státu k nemovitostem tvořícím dálnice a silnice I. třídy, zabezpečení správy, údržby a oprav dálnic a silnic I. třídy a zabezpečení výstavby a modernizace dálnic a silnic I. třídy.³⁹⁾

Příspěvkové organizace státu jsou jedním z druhů státních organizací zřízených za účelem zabezpečování určité hlavní činnosti vymezené zřizovací listinou. Jedná se o právnickou osobu s vlastní právní subjektivitou, napojenou na státní rozpočet prostřednictvím příspěvků nebo odvodů v návaznosti na její hospodářské výsledky. Provázanost vztahu mezi příspěvkovou organizací a jejím zřizovatelem rovněž dokládá skutečnost, že za závazky příspěvkové organizace ručí

³⁷⁾ V této kapitole autor vychází z publikovaných článků HANÁK, K., KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J. *Posouzení směrnic příspěvkových organizací státu o stanovení náhrady za zřizování věcných břemen ve vztahu ke znaleckému posudku*. In Sborník konference Juniorstav 2012. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, 2012. s. 472-472. ISBN: 978-80-214-4393- 8 a HANÁK, J.; SEDLÁČEK, J. *Náhrady za zřízení věcných břemen - polemika s vybranými postupy*. In XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství sborník příspěvků. Brno: VUT v Brně, 2012. s. 265-272. ISBN: 978-80-214-4238- 2

³⁸⁾ MINISTERSTVO DOPRAVY. Ministerstvo dopravy [online]. 2014. vyd. Praha, 2014 [cit. 2014-06-15]. Dostupné z: http://www.mdcz.cz/cs/Ministerstvo_dopravy/Podrizene_organizace/Podrizene_organizace.htm

³⁹⁾ Organizace Ředitelství silnic a dálnic ČR. *Ředitelství silnic a dálnic ČR* [online]. 2012. vyd. 2012 [cit. 2012-06-04]. Dostupné z: <http://www.rsd.cz/Organizace-RSD>

stát. Důsledkem je nemožnost vzniku vlastnického práva k majetku státu, který příspěvková organizace za takových má ve své správě.⁴⁰⁾ Současná právní úprava, tedy zejména zákon o majetku ČR, chápe existenci příspěvkových organizací jako přechodný stav s tendencí k omezování jejich počtu, která pravděpodobně povede k úplnému zániku těchto specifických právnických osob jejich transformací na organizační složky státu.⁴¹⁾

V současnosti opět probíhají diskuze o fungování a budoucnosti ŘSD ČR. Jejich předmětem je hlavně celková efektivita při výstavbě dopravních staveb. Podle programového prohlášení vlády (bod 3.8) vláda důsledně zavede systém předběžných, průběžných a následných finančních kontrol spojených s vybudováním funkčního metodického řízení jednotlivých pracovišť investorských organizací resortu (mj. ŘSD ČR) a také připraví transformaci ŘSD ČR na státní podnik tak, aby zajistila efektivní výběr mýta po 1. lednu 2017 plně pod kontrolou Ministerstva dopravy.⁴²⁾ Na způsob ocenění věcných břemen by tyto změny neměly mít přímo vliv.

2.4.6.1.3 Hospodaření a nabývání majetku příspěvkové organizace státu

Zdroje financování příspěvkové organizace mohou být získány její hlavní činností, přijaty ze státního rozpočtu nebo získány jinou činností, jejíž předmět a rozsah musí být doplněn do zřizovací listiny a sledován odděleně.⁴³⁾ Hospodaření příspěvkové organizace je upraveno v Dílu 2 zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů, který mj. uvádí, že rozpočet příspěvkové organizace musí být sestaven jako vyrovnaný a ukládá povinnost plnění určených úkolů nejehospodárnějším způsobem a dodržení stanovených finančních vztahů ke státnímu rozpočtu.

Rovněž při nabývání majetku musí příspěvkové organizace státu respektovat zásady, které mají vliv také na znalecký úkol při zjištění nebo stanovení ceny majetku, který příspěvková organizace nabývá. Ty jsou upraveny v § 12 zákona o majetku ČR, přičemž důraz je kladen zejména na hospodárnost a efektivnost při vynakládání prostředků státu.⁴⁴⁾ Zákon připouští několik způsobů nabývání majetku, přičemž preferovaným a v praxi pravděpodobně nejběžnějším způsobem je nabytí majetku smlouvou. Ve všech případech je podmínkou pro pořizovaný majetek jeho vazba na hlavní činnost organizační složky resp. příspěvkové organizace státu, anebo veřejný zájem na jeho nabytí.

⁴⁰⁾ HAVLAN, P. *Majetek státu*. 3. přepracované a rozšířené vydání. Praha: Linde Praha. 504 s. 2010. ISBN 978-80-7201-796-6

⁴¹⁾ Důvodová zpráva k návrhu zákona o majetku České republiky ze dne 15. 11. 1999

⁴²⁾ VLÁDA ČR. *Programové prohlášení vlády ČR* [online]. 2014. vyd. Praha, 2014 [cit. 2014-06-15]. Dostupné z: <http://www.vlada.cz/cz/media-centrum/dulezite-dokumenty/programove-prohlaseni-vlady-cr-115911/>

⁴³⁾ HAVLAN, P. *Majetek státu*. 3. přepracované a rozšířené vydání. Praha: Linde Praha. 504 s. 2010. ISBN 978-80-7201-796-6

⁴⁴⁾ Důvodová zpráva k návrhu zákona o majetku České republiky ze dne 15. 11. 1999

Zákon stanoví rovněž maximální možnou cenu, kterou lze ve smlouvě sjednat. Jedná se o tzv. cenu zjištěnou, tj. cenu stanovenou podle zvláštního právního předpisu, kterým je zákon o oceňování majetku (k terminologii viz také část 3.3). Ocenění pro tyto účely bude zpravidla provádět znalec (zejména u nemovitostí), nicméně zákon záměrně opatření znaleckého posudku neuvádí jako podmínku, a to především s ohledem např. na případy, kdy by jeho pořízení znamenalo zbytečné navýšení nákladů v porovnání s nízkou hodnotou nabývaného majetku.⁴⁵⁾ Není-li limitovaná kupní cena dodržena, je dohoda o ní neplatná, a to v rozsahu rozdílu, o který sjednaná cena přípustnou výši překročila.⁴⁶⁾ Výjimku, tedy překročení stanovené hranice ceny, lze učinit pouze ve výjimečných případech, kdy zájem státu na získání konkrétního majetku převáží nad bezprostředním ekonomickým hlediskem hospodárnosti. V takovém případě je však nezbytně nutný souhlas Ministerstva financí ČR.

Poněvadž náklady na zřízení staveb technické infrastruktury realizovaných v důsledku stavby dopravní infrastruktury hradí Ředitelství silnic a dálnic jako organizační složka státu, musí být respektováno také znění zákona o majetku ČR, který stanoví některá omezení. Podle § 12 odst. 4 zákona o majetku ČR totiž lze při úplatném nabývání majetku cenu sjednat pouze do výše ceny podle zvláštního právního předpisu (tj. zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - pozn. autora). Výjimku lze učinit pouze se souhlasem Ministerstva financí ČR. Bez naplnění tohoto požadavku zákona o majetku ČR může dojít až k částečné neplatnosti smluv.⁴⁷⁾ Toto ustanovení se vztahuje rovněž na zřizování věcných břemen, neboť se jedná o nabývání práva za úplatu.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že dohoda o výše náhrady za zřízení věcného břemene není zcela standardní dohodou mezi různými právními subjekty za ceny smluvní. Organizační složky státu se tedy musí striktně řídit zákony, přičemž nabývání majetku a vynakládání finančních prostředků má být dle zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech, prováděno nejehospodárnějším způsobem.

Uvedená pravidla byla jedním z důvodů, proč snahy o dohody s vlastníky pozemků na zřízení věcného břemene dlouhou dobu selhávaly. Blíže jsou důvody i změny, které měly vést k nápravě, rozvedeny v následujících částech.

⁴⁵⁾ Důvodová zpráva k návrhu zákona o majetku České republiky ze dne 15. 11. 1999

⁴⁶⁾ Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

⁴⁷⁾ Podle § 12 odst. 5 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR, je dohoda o ceně neplatná v rozsahu rozdílu, o který sjednaná cena přípustnou výši překročila.

2.4.6.1.4 *Období před nabytím účinnosti zákona o urychlení dopravní infrastruktury*

Mezi lety 2001⁴⁸⁾ až 2009 mohla být při uzavírání smluv o zřízení věcného břemene nabízena pouze cena zjištěná dle § 18 zákona o oceňování majetku,⁴⁹⁾ neboť podle § 12 odst. 4 zákona o majetku ČR, lze při úplatném nabývání majetku cenu sjednat pouze do výše ceny zjištěné podle zvláštního právního předpisu. Toto ustanovení se vztahuje rovněž na zřizování věcných břemen, neboť se jedná o nabývání práva za úplatu. Výjimku lze učinit pouze se souhlasem Ministerstva financí ČR.

V tomto období byly několika státními organizacemi a státními podniky⁵⁰⁾ vydány směrnice, upravující stanovování výše náhrad za smluvní zřizování věcných břemen. Takovou směrnicí generálního ředitele č. 46/2003 s názvem „Stanovení výše náhrady za zřízení práv vyplývajících z věcných břemen při majetkoprávní přípravě a vypořádání silničních a dálničních staveb“ vydalo dne 13. 11. 2003 ŘSD ČR.

Hlavní důvody k vydání směrnice byly dle názoru autora dva. V první řadě se jednalo o úsporu finančních prostředků vynakládaných na zpracování znaleckých posudků, které by určily výši náhrady za zřízení věcného břemene, neboť podle směrnice byli zaměstnanci státních organizací schopni tuto náhradu stanovit sami. Z tohoto důvodu je také výpočet ve směrnici v maximální možné míře zjednodušený a není možné jej použít ve všech případech. Kromě úspory finančních prostředků docházelo také k významné časové úspoře, protože nebyla prováděna místní šetření a nedocházelo k časové prodlevě mezi objednávkou, vypracováním a doručením zpracovaného znaleckého posudku objednateli, tj. ve státní organizaci řádově měsíce.

Dalším, neméně závažným důvodem byla nutnost řešení nízké výše náhrad za zřizování věcných břemen. Postup dle § 18 zákona o oceňování majetku spočívá ve stanovení ročního užítku ve výši obvyklé ceny, který lze často ztotožnit s nájemným z pozemku, a vynásobení této částky pěti (podrobněji dále). Výstavba dopravní infrastruktury je ve většině případů prováděna na zemědělských pozemcích, u nichž nájemné není vysoké a v kombinaci s malou výměrou věcného břemene vede často k výsledné ceně, která se pohybuje v řádech desítek až stovek korun. To je cena, za kterou majitelé pozemků nejsou ochotni omezit svá vlastnická práva a tedy uzavřít dohodu o zřízení věcného břemene. Jedná se o postoj v zásadě pochopitelný, neboť jen čas vynaložený na činnosti spojené se zřizováním věcného břemene, jako je studium smlouvy, náklady na poštovné a účast na místním šetření, přepočtený na průměrnou hodinovou mzdu, neodpovídá částce, která je nabízena. Autor se domnívá, že státní organizace zvyšovaly šance na uzavření

⁴⁸⁾ Dne 1. 1. 2001 nabyl účinnost zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky.

⁴⁹⁾ Obsahově totožný s dnešním § 16b téhož zákona.

⁵⁰⁾ *Ceník služeb a výkonů pro rok 2010*, Povodí Odry, Ing. Ivan Pospíšil, generální ředitel, leden 2010 či *Směrnice FŘ Povodí Moravy, s.p., č. 7/2009 Nakládání s majetkem, č. j.: PM11804/2009-300* ze dne 30. 5. 2009

dohod stanovením minimální výše náhrady. Takové ustanovení je však lze považovat za diskutabilní jak z hlediska oceňování věcných břemen, tak z hlediska právní úpravy nabývání majetku příspěvkovými organizacemi státu a je proto v kapitole 5.3 podrobena bližší analýze.

2.4.6.1.5 Období po nabytí účinnosti zákona o urychlení dopravní infrastruktury

Stát byl nucen reagovat na složitou situaci způsobenou nízkými zjištěnými cenami pozemků a věcných břemen, kdy návrhy dohod byly odmítány z důvodu nízkých (neakceptovatelných) náhrad a tím docházelo k oddalování výstavby. Tyto důvody byly jedním z argumentů⁵¹⁾ pro přijetí zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, který nabyl účinnosti 27. 11. 2009.⁵²⁾ Tento zákon umožnil ocenit majetek cenou zjištěnou a tržní cenou obvyklou v daném místě a čase. V § 3 odst. 5 stanovil, že při uzavírání smlouvy se cena práva odpovídající věcnému břemenu sjednává ve výši tržní ceny obvyklé v daném místě a čase.⁵³⁾ Pokud by takto stanovená cena byla nižší než cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu (tj. zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku – pozn. autora), použije se cena zjištěná. To, že zpravidla půjde o dvě různé částky, je nepopíratelné. Což potvrzuje zákonodárce tím, že pragmaticky vychází z předpokladu, že obvyklá cena nemovité věci či věcného břemene bude vyšší než cena zjištěná, což ostatně dokládá i znění důvodové zprávy k výše uvedenému zákonu.⁵⁴⁾ Tento způsob stanovení náhrady za omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene odpovídá ústavnímu zakotvení práva na náhradu v čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod a přispívá tudíž k úspěšnému jednání s vlastníky dotčených nemovitostí.

V roce 2011 byla provedena novelizace zákona č. 416/2009 Sb., která pozměnila jeho název a rozšířila jeho působnost o stavby vodní a energetické infrastruktury, ustanovení o nabízených cenách při uzavírání smluv však zůstalo nepozměněno.

⁵¹⁾ Tuto skutečnost uvedlo také Ministerstvo financí v připomínkovém řízení k návrhu novely zákona o vyvlastnění: „Pokud vznikaly problémy při výkupu pro stát (jmenovitě především v souvislosti s budováním dopravní infrastruktury) v kontextu s obecným maximálním cenovým limitem, vyjádřeným především v § 12 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb., a to i přes možnost jeho navýšení s předchozím souhlasem Ministerstva financí, bylo to dáno skutečností, že výše náhrad nastavené zákonem č. 184/2006 Sb. a opřené o ocenění obvyklou cenou (při jeho provedení v různé kvalitě a bez větší možnosti či schopnosti objektivizace ze strany vyvlastňovacích úřadů) umožňovaly vyvlastňovaným dosáhnout vyššího „výnosu“ při vyvlastnění než při akceptování dohody s vyvlastnitelem – státem. Ke smluvnímu výkupu nebyli proto vlastníci pozemků a staveb motivováni. Pokusem řešit uvedený stav byl zákon č. 416/2009 Sb.“ Důvodová zpráva je dostupná v Knihovně připravované legislativy, <http://eklep.vlada.cz/eklep/page.jsf?pid=RACK8EZC5PPU> (znění ze dne 5. března 2012).

⁵²⁾ Původně se tento zákon vztahoval pouze na stavby infrastruktury dopravní; k rozšíření jeho působnosti o stavby vodní a energetické infrastruktury došlo zákonem č. 209/2011 Sb., který nabyl účinnosti 1. října 2011.

⁵³⁾ Podrobněji k tomu, co se rozumí tímto druhem ceny v části 3.3.

⁵⁴⁾ Důvodová zpráva k zákonu č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury ze dne 1. 6. 2008

Výše zmíněný právní předpis umožňuje zvýšit cenu náhrad vykupovaných pozemků a zřizovaných věcných břemen. Přestože se jedná o efekt, který by měl být ze strany státních institucí vítán, některé jej však negují ponecháváním směrnic v platnosti, protože stanovují postup výpočtu pouze ceny zjištěné a nikoliv ceny obvyklé, tedy ceny ve většině případů vyšší.

Otázka smyslu směrnic tedy v tomto období nabývá na významu. Výpočet, který byl z hlediska metodiky oceňování nemovitostí už v době vzniku do takové míry zjednodušen, že by se pravděpodobně v některých případech dalo pochybovat o správnosti zjištěné ceny, se stal nepoužitelným, neboť je v rozporu se zákonem o urychlení dopravní infrastruktury, a to tím, že nereflektuje jeho požadavek na výpočet nejen zjištěné ale také obvyklé ceny věcného břemene.

V roce 2012 došlo k další změně zákona č. 416/2009 Sb., když tento byl novelizován zákonem č. 405/2012 Sb., který nabyl účinnosti 1. 2. 2013. Tento zákon přišel s kontroverzní změnou při určení výše náhrady za odnětí vlastnického práva, kdy se uplatňuje tzv. princip „pole za pole“. Tj. nepřihlíží se ke zhodnocení či znehodnocení pozemku nebo stavby v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění.⁵⁵⁾ Ačkoliv výše uvedené ustanovení výslovně neuvádí, že se toto pravidlo vztahuje také na věcná břemena, je z logiky věci nemyslitelné, aby se v jejich případě postupovalo jinak, jelikož by tak vznikla nerovnost mezi vlastníky. Ve skutečnosti se však nic nezměnilo, neboť pozemky byly pro účely ocenění věcných břemen pro potřeby stanovení ročního užitku většinou posuzovány podle skutečného stavu již dříve (srov. též kapitolu 2.4.10).⁵⁶⁾

I přesto, že v současnosti lze tedy uzavírat smlouvy za ceny obvyklé, je s tímto spojena řada dalších problémů, a to zejména se stanovením ceny zjištěné⁵⁷⁾ a ceny obvyklé znalci ve znaleckých posudcích. Znalcům chybí znalecký standard, podle kterého by při stanovení obvyklé ceny postupovali a dochází tak k velkým rozdílům cen stanovených znaleckými posudky. Majitelé dotčených pozemků odmítají i nadále zříditi věcná břemena na svých pozemcích a tím dochází k problémům, které vedou v horším případě až k vyvlastnění a mj. tím také oddalují zahájení výstavby staveb dopravní i technické infrastruktury.

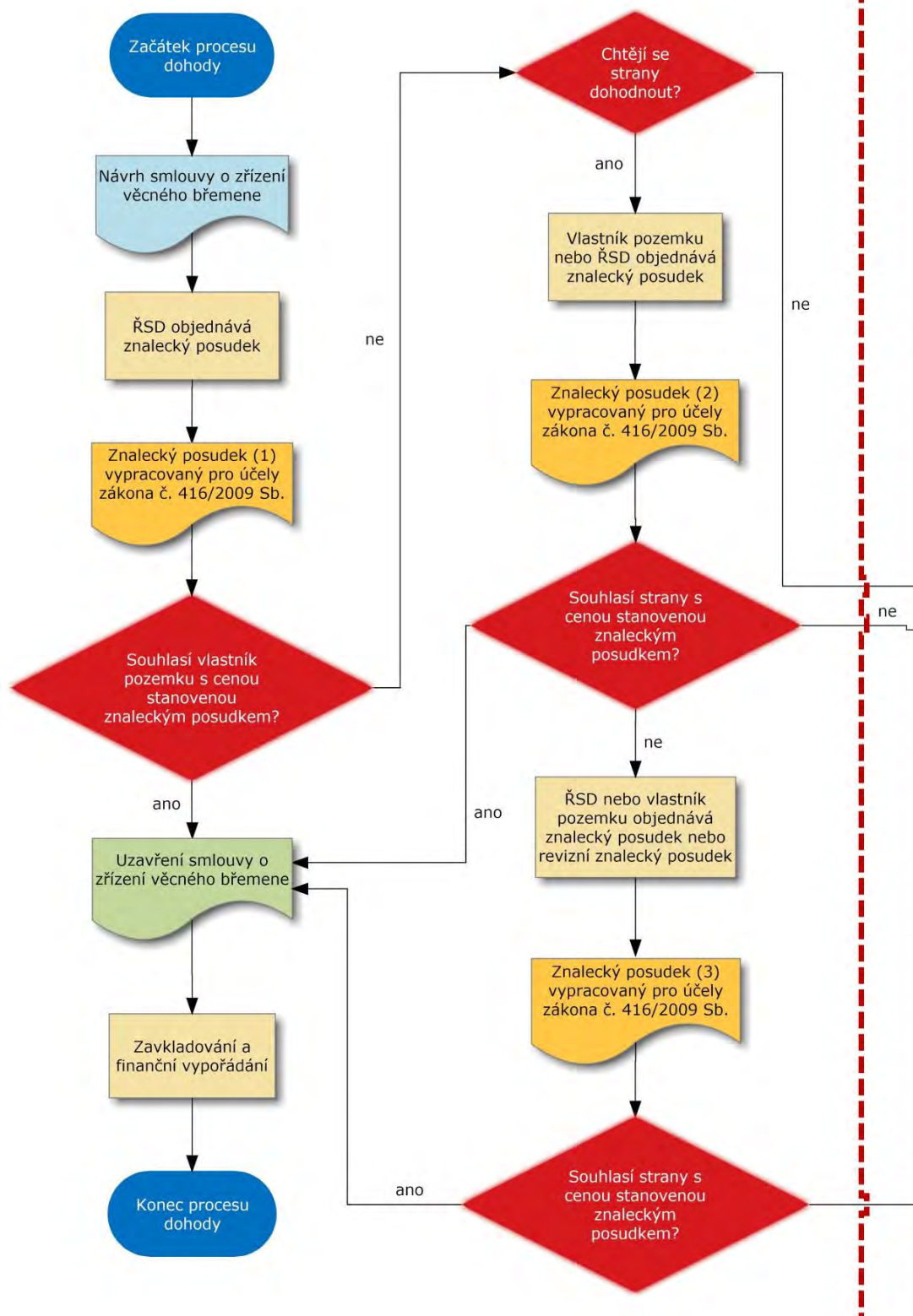
V procesním diagramu na obr. č. 3 je znázorněn celý proces zřízení věcného břemene pro výše uvedené případy. Autor se v něm zaměřuje na především znalecké posudky a jejich účely, pro které jsou vyhotoveny.

⁵⁵⁾ § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění a § 3b odst. 2 zákona č. 416.

⁵⁶⁾ HANÁK, Jakub. *Důsledky novely zákona o vyvlastnění pro znaleckou činnost a oceňování nemovitostí. Soudní inženýrství*, Brno: CERM, 2013, roč. 23, č. 1, s. 25-29. ISSN 1211-443X.

⁵⁷⁾ Autor nebude v této disertační práci používat termín „zjištění ceny zjištěné“, ačkoliv chápe jeho význam, ale z hlediska stylistického ho považuje za nevhodný. Dále bude tedy používán termín „stanovení ceny zjištěné“.

FÁZE "DOHODY"



Obrázek 3 - Schéma fáze dohody

Posudky s označením (2) a (3) ve výše uvedeném obrázku nemusí být ve všech případech vyhotoveny. Jedná se o maximální možnou variantu.

2.4.6.2 Vyvlastnění

2.4.6.2.1 *Pojem*

Vyvlastněním je podle § 2 písm. a) zákona o vyvlastnění „*odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.*“ Účely vyvlastnění týkající se disertační práce jsou uvedeny především v § 170 stavebního zákona, podle kterého je takovým účelem veřejně prospěšná stavba dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

2.4.6.2.2 *Podmínky vyvlastnění*

Podmínky vyvlastnění a průběh vyvlastňovacího řízení jsou upraveny zákonem o vyvlastnění, přičemž jednotlivé účely, pro které je možné vlastnické právo odejmout nebo omezit, jsou uvedeny v řadě různých právních předpisů (např. § 170 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon). Odlišnosti od této obecné úpravy jsou stanoveny zákonem o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, který je dle svého ustanovení § 3 odst. 1 ve vztahu k zákonu o vyvlastnění předpisem speciálním.⁵⁸⁾

Jednou z podmínek vyvlastnění je skutečnost, že nedošlo k dohodě mezi vyvlastňovaným a vyvlastnitelem o získání práva potřebného pro realizaci zamýšleného účelu (tzv. subsidiarita vyvlastnění). Z tohoto důvodu ukládá § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění vyvlastniteli, aby vyvlastňovanému předložil návrh dohody o zřízení věcného břemene.

Zákon č. 416/2009 Sb. pro tyto účely zavádí pro vybrané stavby (srov. část Pojmy) ve svých ustanoveních §§ 3 až 3b odchylná pravidla pro doručování, formální náležitosti návrhu smlouvy a zřejmě také možnost navýšit cenu věcného břemene (toto navýšení však neprovádí znalec, nýbrž je úkolem objednatele znaleckého posudku, který usiluje o zřízení věcného břemene).

Taktéž energetický zákon v § 24 odst. 3 *ukládá provozovateli přenosové soustavy povinnost zřídit věcné břemeno umožňující využití cizí nemovitosti nebo její části pro účely uvedené v odstavci 3 písm. e),⁵⁹⁾ a to smluvně s vlastníkem nemovitosti; v případě, že vlastník není znám nebo určen nebo proto, že je prokazatelně nedosažitelný nebo nečinný nebo nedošlo k dohodě s ním a jsou-li dány podmínky pro omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě podle zvláštního právního předpisu, vydá příslušný vyvlastňovací úřad na návrh provozovatele přenosové sou-*

⁵⁸⁾ K vlastnímu průběhu vyvlastňovacího řízení srov. AMBRUSOVÁ, Eva. *Vyvlastňovací řízení od A do Z: podrobné příklady a postupy, zákon o vyvlastňování, výňatky ze souvisejících právních předpisů*. Olomouc: ANAG, 2009, 231 s. a JANDERKA, Karel. *Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání*. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, 171 s.

⁵⁹⁾ V souladu se zvláštním právním předpisem zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech zařízení přenosové soustavy, přetínat tyto nemovitosti vodiči a umísťovat v nich vedení.

*stavy rozhodnutí o zřízení věcného břemene umožňujícího využití této nemovitosti nebo její části.*⁶⁰⁾ V podstatě stejným způsobem věc řeší i § 104 odst. 3 zákona o elektronických komunikacích.

Všechny zákony tedy ukládají provozovateli sítě a stavebníkovi, aby se nejprve pokusili dohodnout s vlastníkem a teprve v případě, že dohoda nebude uzavřena, obrátit se na vyvlastňovací úřad, aby věcné břemeno zřídil svým rozhodnutím. Zákon o vyvlastnění však blíže nestanoví způsob, kterým má být určena výše náhrady⁶¹⁾, což je přitom pro vyvlastňovaného klíčová část návrhu. Tato okolnost je přitom rozhodující pro provedení ocenění věcného břemene.

2.4.6.2.3 Vyvlastňovací řízení - náhrada

Nedojde-li k dohodě, je-li podána žádost o zahájení vyvlastňovacího řízení a splněny podmínky vyvlastnění, vyvlastňovací úřad rozhodne o zřízení věcného břemene svým rozhodnutím. Vyvlastňovanému přitom náleží podle § 10 odst. 1 písm. b) zákona o vyvlastnění náhrada ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu.⁶²⁾ Podle ustanovení § 10 odst. 3 zákona o vyvlastnění se náhrada za zřízené věcné břemeno stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídala majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění. Pověstný kámen úrazu⁶³⁾ však leží ve skutečnosti, že již není jednoznačně předepsáno, jak při tomto postupovat. Jsou stanovena pouze kritéria, kterým musí náhrada odpovídat. V úvahu přitom přichází určení ceny zjištěné a ceny obvyklé věcného břemene

Autor nesouhlasí s obecně zastávaným názorem, že v případě „*ocenění věcných břemen pro účely zákona o vyvlastnění se stanoví obvyklá hodnota* (věcného břemene – pozn. autora), *ovšem výpočet se provede dle § 18 zákona o oceňování majetku,*“⁶⁴⁾ protože se domnívá, že ustanovení

⁶⁰⁾ Táž povinnost se vztahuje podle § 25 odst. 4 energetického zákona také na provozovatele distribuční soustavy.

⁶¹⁾ Náhradou ve smyslu § 10 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, se rozumí cena věcného břemene spolu s náhradou stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním. Jsem přesvědčen, že v případě zřízení věcného břemene rozhodnutím ve vyvlastňovacím řízení je z povahy věci téměř vyloučeno další náhrady vlastníkovu přiznat, neboť vlastník bude moci pozemek i po zřízení věcného břemene nadále užívat.

⁶²⁾ Teoreticky je možné uvažovat také o náhradě stěhovacích nákladů nebo nákladů spojených se změnou místa podnikání. Přiznání těchto náhrad lze ovšem v případě zřízení věcného břemene spíše vyloučit, neboť vlastník bude moci pozemek i poté nadále užívat. Proto také nelze bez dalšího ztotožnit cenu s náhradou: znalec stanoví cenu věcného břemene, vyvlastňovací úřad pak na tomto základě určí náhradu za omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene.

⁶³⁾ Nedostatkem je také nestanovení maximální hodnoty věcného břemene, což je citlivé z toho důvodu, že náhrady za věcná břemena v případě výše uvedených staveb jsou často hrazeny z prostředků státu. Nelze tudíž zcela vyloučit snahu vlastníků pozemků této situace využít ve svůj prospěch. Jsem však přesvědčen, že vyvlastňovací úřady jsou schopny se těmito snahám účinně bránit.

⁶⁴⁾ BRADÁČ, A. a kol. *Cit. dílo*, s. 152. Totožný názor na způsob určení obvyklé ceny věcného břemene má i AMBRUSOVÁ, E. *Cit. dílo*, s. 106. Názor, že ocenění práva odpovídajícího věcnému břemenu se provede dle

§§ 10 a 12 zákona o vyvlastnění je nutné interpretovat jiným způsobem. Odkaz na § 18 zákona o oceňování majetku (dnešní § 16b, poznámky pod čarou většinou zastarají a nejsou automaticky měněny v návaznosti na změny právních předpisů – pozn. autora) uvedený v poznámce pod čarou k ustanovení § 10 odst. 1 písm. b) zákona o vyvlastnění, který je zřejmě důvodem výše uvedeného názoru, totiž nestanoví závazné pravidlo pro interpretaci tohoto ustanovení, protože text poznámek pod čarou nemá závaznou povahu.⁶⁵⁾ Vzhledem k zásadnímu rozdílu v povaze ceny obvyklé a ceny zjištěné je autor přesvědčen, že není možné ani použití výpočtu podle § 16b zákona o oceňování majetku na základě analogie práva,⁶⁶⁾ protože jde o výklad, který je v neprospěch vyvlastňovaného, tj. osoby, jejíž vlastnické právo je rozhodnutím státního orgánu omezováno. Kdyby měl zákonodárce na mysli cenu zjištěnou, mohl (a měl) tak učinit dovětkem „zjištěnou podle cenového předpisu“, jak ostatně učinil na jiném místě stejného ustanovení. Z těchto důvodů lze říci, že zákon o vyvlastnění nestanoví postup, kterým by měla být výše ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu určena, přičemž ji nelze vždy ztotožnit s cenou zjištěnou podle zákona o oceňování majetku.

Je vhodné připomenout, že používaný § 16b zákona o oceňování majetku v žádném případě neupravuje způsob stanovení obvyklé ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu,⁶⁷⁾ byť vychází z ročního užítka ve výši obvyklé ceny. Ve výši obvyklé ceny se totiž zjišťuje pouze roční užitek, nikoliv cena samotného práva. Stanoví tudíž způsob výpočtu ceny zjištěné.

§ 18 zákona o oceňování majetku, zastává zřejmě také např. PETR, B. *Nabývání vlastnictví originálním způsobem*. Praha: C.H. Beck, 2011, s. 148, když odkazuje taktéž na ustanovení § 18 zákona o oceňování majetku. Shodně JANDERKA, K. *Cit. dílo*, s. 30 a DOLEŽAL, J. a kol. *Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami*. Praha: Linde, 2006, s. 342. Stejný názor zastává také Ministerstvo pro místní rozvoj, které v důvodové zprávě k návrhu novely zákona o vyvlastnění uvádí, že se náhrada určuje podle § 18 zákona o oceňování majetku. Důvodová zpráva je dostupná v Knihovně připravované legislativy, <http://eklep.vlada.cz/eklep/page.jsf?pid=RACK8EZC5PPU> (znění ze dne 5. března 2012).

⁶⁵⁾ Srov. např. nález Ústavního soudu ze dne 2. února 2000, sp. zn. I. ÚS 22/99, kde se uvádí, že „posláním poznámek pod čarou či vysvětlivek je pouhé zlepšení přehlednosti a orientace v právním předpisu formou legislativní pomůcky, která z povahy věci nemůže stanovit závazná pravidla chování nebo pravidla pro interpretaci daného ustanovení. Text poznámky pod čarou proto nemůže odůvodnit rozšiřující výklad zákona ve prospěch státu a restriktivní výklad v neprospěch stěžovatele v případě zcela jednoznačně formulovaných pojmů v projednávané věci.“ V literatuře např. MELZER, F.: *Metodologie nalézání práva*. Praha: C.H. Beck, 2010, s. 138.

⁶⁶⁾ Srov. nález Ústavního soudu ze dne 3. června 2003, sp. zn. II. ÚS 515/01, kde se konstatuje, „že ze skutečnosti, že text poznámek pod čarou nemá závaznou povahu, nelze dovodit, že by legální definice, na niž poznámka pod čarou v daném ustanovení zákona o půdě odkazuje, nemohla být použita na základě analogie iuris jako podklad pro výklad obsahu ustanovení jiného restitučního zákonného předpisu.“

⁶⁷⁾ Také HÁBA, J., ŠVANCAROVÁ, Š. *Jak ocenit správně věcná břemena: fenomén pronásledující vlastnické vztahy k nemovitostem*. Odhadce a oceňování majetku, 2004, č. 3, s. 43, konstatují, že „ocenění podle § 18 zákona o oceňování majetku vede k administrativní ceně a oceňování práv odpovídajících věcným břemenům nepodléhá pouze dikci tohoto ustanovení.“

Podstatné je také interpretovat smysl podmínky uvedené v § 10 odst. 3 zákona o vyvlastnění, podle které se v případě, že obvyklá cena podle odstavce 1 písm. a) by byla nižší než cena zjištěná podle cenového předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné. Stejně pravidlo přitom není stanoveno pro případ, kdy dochází k omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene, pro což nejsou žádné věcné důvody. Na tomto nemůže nic změnit ani skutečnost, že vlastník pozemku, na kterém je věcné břemeno zřizováno, není svého práva zcela zbaven, nýbrž mu je pouze omezeno jeho užívání. K nucenému omezení vlastnického práva zde bezpochyby dochází. Proto tento přístup pokládá autor za nelogický a protiústavní (rozporný s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod).⁶⁸⁾

Autor je toho názoru, že vyvlastňovací úřad by ze znaleckého posudku, který zde bude neopominutelným důkazním prostředkem, měl znát cenu obvyklou a cenu zjištěnou práva odpovídajícího věcnému břemenu, tyto porovnat a následně přiznat náhradu ve výši té ceny, která je vyšší, protože ta by měla odpovídat majetkové újmě vyvlastňovaného a zpravidla se rovná ceně obvyklé. Tento princip výslovně zdůrazňuje také důvodová zpráva k zákonu o vyvlastnění, když konstatuje, že *„náhrada za vyvlastnění zásadně musí vyrovnat majetkovou újmu vzniklou vyvlastňovanému v důsledku odnětí nebo omezení jeho majetkového práva. Musí být spravedlivá a přiměřená. Tento obecný princip je garantován ustanovením, že určená náhrada za pozemek nebo stavbu musí korespondovat s cenou obvyklou.“*⁶⁹⁾

V praxi ovšem výše uvedený názor není zpravidla přijímán, když např. Krajský úřad Moravskoslezského kraje v rámci přezkumu rozhodnutí o omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene dospěl k závěru, že *„se tento postup (přiznání náhrady podle vyšší ceny – pozn. autora) použije pouze v případě stanovení náhrady za odnětí vlastnického práva“* a *„nelze se ztotožnit s vyhodnocením vyvlastňovacího úřadu, že výše náhrady byla stanovena dle výpočtu věčné renty dle zákona o oceňování majetku a v souladu s ustanovením § 10 odst. 3 zákona o vyvlastnění, neboť je vyšší než cena zjištěná podle cenového předpisu.“*⁷⁰⁾

Autor se domnívá, že názor krajského úřadu není správný, jelikož je nutné a možné zákon vyložit ústavně konformním způsobem. Vyvlastňovací úřad totiž musí náhradu stanovit tak, aby odpovídala majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění, což ovšem z výše uvedených důvodů není možné pouze na základě ceny zjištěné podle cenového předpisu,

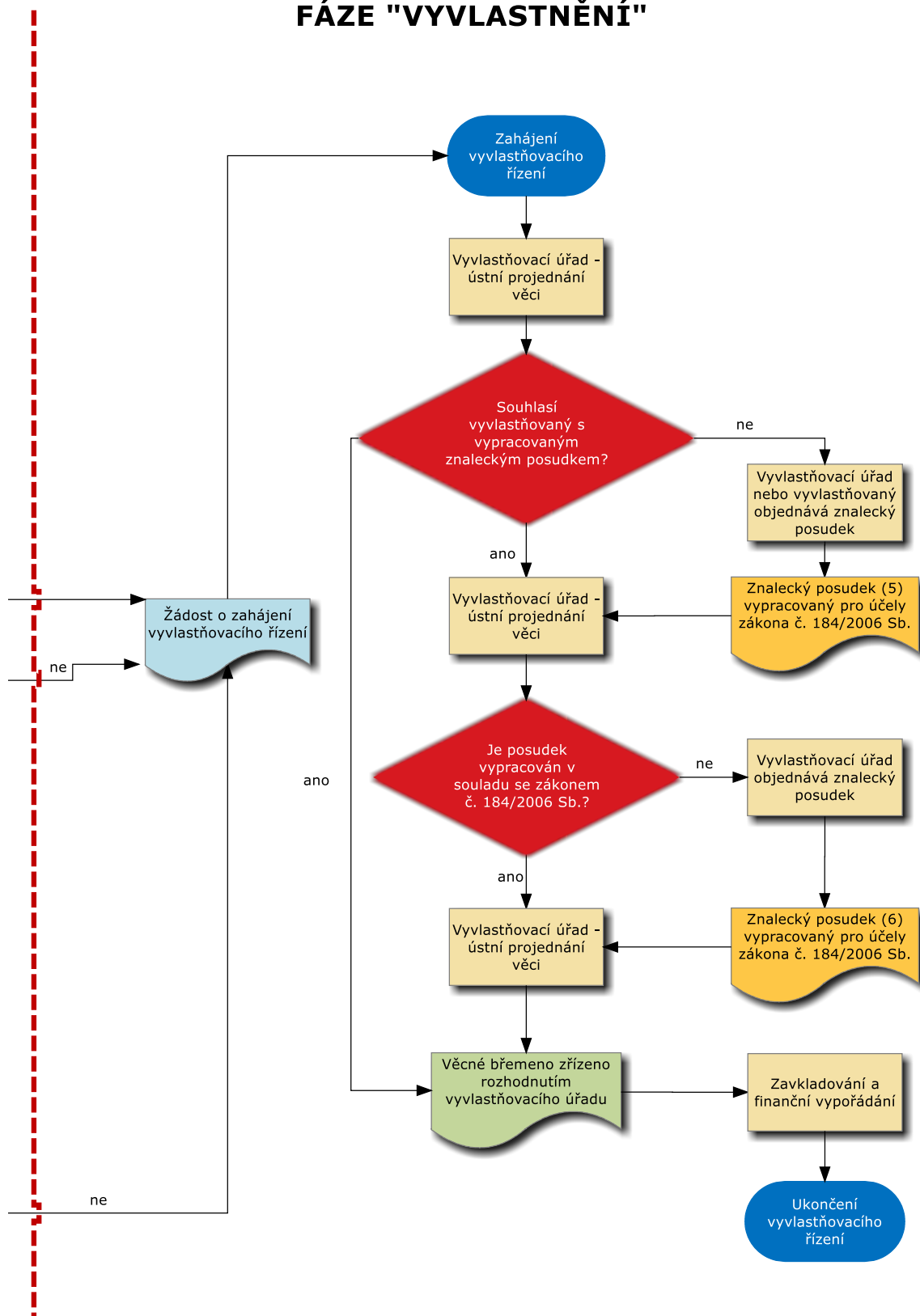
⁶⁸⁾ Stanovení náhrady za zřízení věcného břemene rozhodnutím příslušného orgánu vypočteného z určitého počtu let například 5-10 let, když jinak trvá i staletí, považuje za rozpor s čl. 11 Listiny základních práv a svobod také CHALUPA, L. *Tržní náhrada za zřízení věcného břemene*. Znalec, 2011, č. 2, s. 17. Výše uvedený výpočet je přitom uložen právě § 18 zákona o oceňování majetku a výsledkem je cena zjištěná práva odpovídajícího věcnému břemenu.

⁶⁹⁾ Důvodová zpráva k zákonu o vyvlastnění. Sněmovní tisk č. 1015/0, 4. volební období. Dostupná z www.psp.cz.

⁷⁰⁾ Rozhodnutí Krajské úřadu Moravskoslezského kraje ze dne 12. září 2011, sp. zn. ÚPS/33224/2011/Mar.

protože ta je zavedena především pro daňové a obdobné účely, přičemž znovu lze připomenout, že majetkové újmě zpravidla odpovídá cena obvyklá. Proto musí vyvlastňovací úřad při zadávání znaleckého posudku pro účely vyvlastnění vyžadovat nejen zjištění ceny věcného břemene (tj. ceny zjištěné), ale také určení jeho ceny obvyklé. Přitom je autor toho názoru, že tento požadavek nemusí být v usnesení o ustanovení znalce výslovně uveden, ale je implicitně obsažen v povinnosti určit výši náhrady. Vyvlastňovací úřad je pak tím, kdo na základě znaleckého posudku rozhodne (znalecký posudek je jen podkladem pro rozhodnutí), zda majetkové újmě odpovídá cena zjištěná nebo cena obvyklá s tím, že k této hodnotě může být dle jeho uvážení připočtena také náhrada stěhovacích a podobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti se zřízením věcného břemene. Dle názoru autora bude náhrada zpravidla odpovídat obvyklé ceně věcného břemene.

FÁZE "VYVLASTNĚNÍ"



Obrázek 4 - Schéma fáze vyvlastnění

Posudek s označením (6) ve výše uvedeném obrázku nemusí být ve všech případech vyhotoven. Jedná se o maximální možnou variantu.

2.4.7 Povinnosti stran s možným vlivem na cenu

Na tomto místě je třeba zmínit, že podle § 1263 nového občanského zákoníku nese oprávněná osoba náklady na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena. Užívá-li však věci i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet. V případě zemědělských pozemků, na nichž jsou věcná břemena pro stavby technické infrastruktury zpravidla zřizována, však není údržba nutná, resp. provádí se v rámci obhospodařování pozemku, z čehož nese užitek pouze povinný. Postup stanovení hodnoty věcného břemene tudíž tato povinnost většinou nijak neovlivní.

2.4.8 Evidence věcných břemen v katastru nemovitostí

Věcná břemena jsou jako věcná práva evidována v katastru nemovitostí. Jak bylo již uvedeno výše, v případě smluvně zřizovaných věcných břemen dochází k samotnému vzniku věcného břemene právě až zápisem do katastru jako veřejného seznamu. Tato skutečnost se označuje jako konstitutivní účinky vkladu. V ostatních případech, tj. např. u rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu, má zápis pouze deklaratorní účinky. Podle § 11 katastrálního zákona se vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence věcného břemeno zapisuje do katastru vkladem. Katastrální vyhláška k tomu dále v § 16 uvádí:

(1) U věcného břemene se evidují

a) obsah práva jeho stručným popisem,

b) údaje o zatížené nemovitosti,

c) údaje o povinném v případě, kdy se věcné břemeno vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti,

d) údaje o panující nemovitosti nebo údaje o oprávněné osobě, je-li věcné břemeno zřízeno ve prospěch osoby, a

e) poslední den doby, na kterou bylo věcné břemeno sjednáno, pokud bylo sjednáno na omezenou dobu.

(2) Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti panující se v katastru eviduje jak u nemovitosti panující, tak u nemovitosti zatížené.

(3) Věcné břemeno ve prospěch osoby se eviduje pouze u nemovitosti zatížené.

(4) Věcné břemeno ve prospěch nemovitosti panující, která není předmětem evidování v katastru, se eviduje pouze u nemovitosti zatížené.

(5) Věcné břemeno zatěžující nemovitost, která není předmětem evidování v katastru, se eviduje pouze u nemovitosti panující.

Na listu vlastnictví jsou věcná břemena zapsána v části C (omezení vlastnických práv, tj. věcná břemena zatěžující pozemek a snižující jeho hodnotu jako např. věcné břemeno umístění stavby technické infrastruktury) i v části B mezi věcnými právy, která mají vlastníci nemovitosti k cizím

nemovitostem (např. právo průjezdu přes sousední pozemek, které naopak hodnotu nemovitosti zvyšuje).

2.4.9 Rozsah věcného břemene – ochranné pásmo

Služebnost inženýrské sítě by měla být zřízena minimálně v takovém rozsahu, aby umožnila průchod konkrétní inženýrské sítě přes dotčený pozemek.⁷¹⁾ Rozsah věcného břemene je zpravidla dán geometrickým plánem, což konstatuje i literatura a soudy, podle kterých „pokud se smluvně zřizuje služebnost k části pozemku (typicky právo cesty, právo vodovodu), vyznačuje se zatížená část pozemku na geometrickém plánu, jenž se považuje za součást vkladové listiny. To neplatí v případě, kdy je ze smlouvy zřejmé, že se služebností zatěžuje celý služební pozemek.“⁷²⁾ Znalci tedy snadno zjistí rozsah (výměru) věcného břemene i konkrétní zatíženou část pozemku z vyhotoveného geometrického plánu.

Nejen ve znaleckých a právních kruzích je diskutován vztah ochranného pásma a věcného břemene. „Ochranným pásmem se rozumí zvlášť vymezené území, v němž se zakazují nebo omezují určité činnosti z důvodu veřejného zájmu, a jehož existence může vyplývat přímo ze zákona nebo z příslušného správního aktu.“⁷³⁾ Právní předpisy přitom reflektují prevenční charakter ochranných a bezpečnostních pásem tak, že výkon vlastnického práva na dotčených nemovitostech modifikují tím, že jej podmiňují udělením souhlasu.⁷⁴⁾ Právě ty pak mohou představovat ztrátu povinného z věcného břemene. Ochranná pásma jsou vymezena v různých právních předpisech a liší se svým rozsahem i rozsahem povinností (omezení) osob, které pozemky užívají. Na tomto místě je uvedena úprava ochranných pásem zřejmě nejběžnější inženýrské sítě: elektrického vedení.

Ochranné pásmo nadzemního vedení vymezuje energetický zákon v § 46 jako „souvěsý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany od 1 do 30 m, dle normalizovaného napětí elektrické soustavy.“ Rovněž zde uvádí výčet činností, které je zakázáno v ochranném pásmu vykonávat. V ochranném pásmu nadzemního elektrického vedení je vlastník pozemku povinen zdržet se:

- zřizování či umístování konstrukcí a podobných zařízení bez souhlasu vlastníka elektrického vedení,
- uskladňování hořlavých a výbušných látek bez souhlasu vlastníka elektrického vedení,

⁷¹⁾ HANDRLICA, Jakub, *Služebnost inženýrské sítě*. Právní rozhledy, 11, 2013, s. 410.

⁷²⁾ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 925.

⁷³⁾ STAŠA, J. In Hendrych, D. a kol. *Právní slovník*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001. s. 514

⁷⁴⁾ HANDRLICA, Jakub. *Souhlas s činností v ochranných pásmech na pomezí veřejného a soukromého práva*. Právní rozhledy, 3, 2014, s. 77.

- *provádění zemních prací bez souhlasu vlastníka elektrického vedení,*
- *provádění činností, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu elektrického vedení,*
- *provádění činností, které by mohly ohrozit život, zdraví či majetek osob,*
- *provádění činností, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k zařízení,*
- *vysazování chmelnice,*
- *pěstování porostů nad výšku 3 m.*

Ochranná pásma jsou často zaměňována s jinými právními instituty. Ve znaleckých posudcích bylo také často považováno ochranné pásmo za samostatné věcné břemeno nebo výměra ochranného pásma byla přičtena k výměře věcného břemene a zahrnuta tak do vlastního výpočtu ceny zjištěné či obvyklé. Tento názor lze nalézt i ve znalecké literatuře.⁷⁵⁾ Tento přístup je však z právního pohledu sporný, jak dále vyplývá, a znalcům lze proto jen doporučit, aby se důsledně drželi zadání a ocenili věcné břemeno v rozsahu, v jakém je po nich požadováno.

Prof. J. Fiala totiž konstatuje, že omezení v ochranných pásmech jsou sice svým obsahem věcným břemenům velmi blízká, ale věcnými břemeny nejsou mj. z toho důvodu, že není určen nositel práva korespondující uloženému omezení.⁷⁶⁾ Taktéž J. Handrlíca připomíná, že „*ochranné pásmo vzniká dnem nabytí právní moci územního rozhodnutí o umístění stavby nebo územního souhlasu s umístěním stavby. Pokud není podle platné legislativy vyžadován ani jeden z těchto dokladů, potom ochranné pásmo vzniká dnem uvedení energetického zařízení do provozu. Platí tak, že ochranné, resp. bezpečnostní pásmo vzniká jako důsledek právní moci územního rozhodnutí, přičemž v tomto okamžiku ještě věcněprávní ujednání mezi vlastníkem dotčené nemovitosti a provozovatelem nemusí existovat.*“⁷⁷⁾

Z toho se následně dovozuje, že „*omezení, která z uvedených územních omezení vlastnických práv plynou, proto nemají být brána v úvahu ani při zhotovení znaleckého posudku za účelem stanovení výše náhrady za zřízení věcného břemene k dotčenému pozemku. Výše náhrady se tedy musí odvíjet od ocenění hodnoty věcného břemene. Omezení plynoucí z ochranných a bezpečnostních pásem jsou zde irelevantní, protože existovala nezávisle na vyvlastňovacím řízení již v okamžiku jeho zahájení. Omezení plynoucí z těchto územních omezení tedy patří do kategorie*

⁷⁵⁾ HÁBA, Jaroslav. *Aspekty ocenění věcných břemen vyvolaných stavbami technické infrastruktury*. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/aspekty-oceneni-vecnych-bremen-vyvolanych-stavbami-technicke-infrastruktury-80537.html> nebo ONDRÁČKOVÁ, Lenka *Problematika tržního oceňování práv odpovídajících věcnému břemenu*. *Odhadce* 2/2013, s. 46.

⁷⁶⁾ *Věcná břemena od A do Z*, s. 99.

⁷⁷⁾ HANDRLÍCA, Jakub. *Ochranná a bezpečnostní pásma energetických zařízení*. *Právní rozhledy*, 2012, č. 10, s. 349.

*veřejnoprávních omezení vlastnického práva, za které dotčenému vlastníkovi nepřísluší náhrada.*⁷⁸⁾ Tento názor však není jediný, protože J. Truneček uvádí, že „náhrada za zřízení věcného břemene v sobě automaticky zahrnuje i kompenzace za omezení, které je vlastník nucen strpět v důsledku existence ochranného pásma.“⁷⁹⁾

Právnícká literatura se neshoduje ani v tom, zda lze zřídit věcné břemeno/služebnost rozsahu ochranného pásma či nikoliv. J. Handrlica uvádí s odkazem na judikaturu, že „obsah a předmět smluvně zřízeného věcného břemene by ovšem neměl být identický s omezeními vlastnických práv, jež plynou přímo ze zákona. V takovém případě by chyběl zákonný důvod ke vkladu práva do katastru nemovitostí.“⁸⁰⁾ Naopak E. Kabelková uvádí názor přesně opačný, protože podle ní „lze služebnost zřejmě zřídit, i pokud jde o ty části území, které jsou dnes označovány zvláštními právními předpisy jako ochranná pásma.“⁸¹⁾

Z hlediska ocenění sice lze v případě, že dojde k omezení vlastníka pozemku ochranným pásmem pro účel, pro který byl určen, zohlednit omezení způsobené ochranným pásmem jako ztrátu povinného z věcného břemene, což je možné například u stavebního nebo lesního pozemku (viz kapitola 9.1.4). Stejně tak lze snadno rozsah oceňovaného věcného břemene vypočítat včetně ochranného pásma.

Je však nutné připomenout, že úlohou znalce není řešení otázek a problémů mezi povinným a oprávněným, nýbrž pouze zodpovězení otázky vymezené ve znaleckém úkolu. **Posoudit, zda má být oceněno věcné břemeno v rozsahu ochranného pásma či nikoliv (tj. v rozsahu geometrického plánu) je otázkou právní a znalec by ji neměl řešit.** Zpravidla vyplyne ze zadání znaleckého úkolu (objednávky, usnesení). V případě nejasností lze doporučit, aby se znalec obrátil na objednatele nebo vyvlastňovací úřad, případně zpracoval posudek v alternativách (viz také aplikace navrženého standardu v kapitole 9.2, kde je demonstrován i výsledný rozdíl v ceně věcného břemene).

2.4.10 Povaha pozemku, na kterém je zřízeno věcné břemeno

Při oceňování věcných břemen se znalec setká prakticky se všemi druhy pozemků, na kterých jsou zřizována věcná břemena. Pro stanovení jejich ceny je nezbytné znát účel jeho využití, pro který je určen a tento porovnat se skutečným stavem zjištěným na místním šetření. Informace o pozemku jsou evidovány v katastru nemovitostí. Pro ocenění věcného břemene je nutné vycházet z informací o pozemku, jenž bude zatížen tímto věcným břemenem. Z katastru nemovitostí jsou důležité tyto informace: parcelní číslo pozemku, druh pozemku a způsob jeho využití. Rozsah

⁷⁸⁾ HANDRLICA, Jakub. *Ochranná a bezpečnostní pásma energetických zařízení*. Právní rozhledy, 2012, č. 10, s. 349.

⁷⁹⁾ TRUNEČEK, Jaroslav. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha: Legés, 2010, s. 45. Shodně Kabelková, s. 143.

⁸⁰⁾ HANDRLICA, Jakub, *Ochranná a bezpečnostní pásma energetických zařízení*. Právní rozhledy, 2012, č. 10, s. 350.

⁸¹⁾ BRADÁČ, Albert a kol., *Věcná břemena od A do Z*, s. 139.

věcného břemene je dán geometrickým plánem, tudíž výměra pozemku uvedená v katastru nemovitostí je pro ocenění věcného břemene spíše informativní.

Pro účely oceňování majetku je členění pozemků uvedeno v § 9 zákona o oceňování majetku:

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na

- a) stavební pozemky,*
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,*
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*
- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).*

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

- a) nezastavěné pozemky,*
 - 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
 - 2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*
 - 3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*
 - 4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,*
- b) zastavěné pozemky,*
 - 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
 - 2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,*
- c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.*

(3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství tvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též

pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Pro účely ocenění věcného břemene je nutné znát skutečný způsob využití pozemku, protože ten se může z řady důvodů lišit od stavu evidovaného v katastru nemovitostí. Dále je nutné mít na paměti, že ne všechny stavby činí z pozemku pozemek stavební. Chybně stanovený druh pozemku vede k nesprávnému ročnímu užítku a tím k nesprávné ceně věcného břemene.

Pomůckou pro stanovení ročního užítku z pozemku je také způsob využití pozemku uvedený v katastru nemovitostí. V příloze vyhlášky č. 357/2013 Sb., katastrální vyhláška jsou popsány charakteristiky jednotlivých druhů pozemků a způsobů využití pozemků. Obsah přílohy je víceméně shodný s rozdělením pozemků podle druhů v předchozí vyhlášce č. 26/2007 Sb., která byla zrušena v rámci rekonstrukce soukromého práva k 1. lednu 2014.

Tabulka 3 - Druhy pozemků podle přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb.

Kód	Název	Zkráceně	Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru
2	orná půda		Pozemek orné půdy podle zákona o zemědělství.
3	chmelnice		Pozemek chmelnice podle zákona o zemědělství.
4	vinice		Pozemek vinice podle zákona o zemědělství.
5	zahrada		Pozemek, a) na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu, b) souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.
6	ovocný sad	ovoc. sad	Pozemek ovocného sadu podle zákona o zemědělství.
7	trvalý travní porost	travní p.	Pozemek trvalého travního porostu podle zákona o zemědělství.
10	lesní pozemek	lesní poz	Pozemek s lesním porostem a pozemek, u něhož byly lesní porosty odstraněny za účelem jejich obnovy, lesní průsek a nebezpečná lesní cesta, není-li širší než 4 m, a pozemek, na němž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů [§ 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb.].
11	vodní plocha	vodní pl.	Pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.
13	zastavěná plocha a nádvoří	zast. pl.	Pozemek, na němž je a) budova včetně nádvoří (tj. části zastavěného stavebního pozemku, obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby, bazén, zatravněné plochy, okrasné záhony a jiné přílehlé plochy, které slouží k lepšímu užívání stavby), vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha, b) společný dvůr, c) zboženiště, d) vodní dílo.
14	ostatní plocha	ostat.pl.	Pozemek neuvedený v předcházejících druzích pozemků.

Na tomto místě je třeba upozornit na jednu velmi častou chybu, která má přitom zásadní dopad na cenu věcného břemene. V mnohých analyzovaných znaleckých posudcích byly totiž pozemky dotčené trasou inženýrské sítě považovány za pozemky stavební, přičemž se jednalo o pozemky zemědělské. Tento názor se objevuje také v literatuře, přičemž je argumentováno, že pro síť (mimo telekomunikace) bylo vydáno přinejmenším územní rozhodnutí a na pozemku se poté většinou nedá umístit ani dočasná stavba.⁸²⁾ Shodný názor bez podrobnější argumentace nalezneme také v dnes již klasické publikaci *Věcná břemena od A do Z*, třebaže ve stejné publikaci je následně roční užitek věcného břemene vedení stanoven na základě nájemného ze zemědělského pozemku.⁸³⁾ Poněvadž je tato otázka zásadní pro stanovení ceny věcného břemene, je zde podrobněji popsána argumentace, která náhled na pozemek jako stavební vyvrací.⁸⁴⁾

S tímto nahlížením na povahu pozemku nelze souhlasit. Ustanovení § 9 odst. 4 zákona o oceňování majetku jednoznačně stanoví, že pro účely oceňování nejsou za stavební považovány pozemky zastavěné jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství. Stanovili zákon o oceňování majetku takové pravidlo pro pozemky skutečně zastavěné, tím spíše platí toto pravidlo pro pozemky, na kterých je taková stavba pouze umístěna územním rozhodnutím (argumentum a maiori ad minus, tj. od většího k menšímu).

Autor nepovažuje za správný argument, že toto ustanovení se neuplatní, jelikož není oceňován pozemek, nýbrž je hledána míra znehodnocení majetku v důsledku zřízení věcného břemene. Citované ustanovení totiž vychází ze skutečnosti, že výstavbou inženýrské sítě nedochází ke změně charakteru pozemku, což se současně projevuje v mnohem menší míře jeho znehodnocení, za které přísluší povinnému z věcného břemene zjišťovaná náhrada. Není možné přehlédnout, že po zřízení stavby inženýrské sítě bude pozemek nadále využíván k původnímu účelu (zpravidla zemědělskému nebo lesnímu hospodaření, neboť trasy sítí jsou převážně vedeny mimo zastavěné území a zastavitelné plochy) a jeho vlastník nemůže provést změnu druhu pozemku, pokud územně plánovací dokumentace jiné využití pozemku neumožňuje – není možné jej tudíž zalesnit ani zastavět a je nezbytné na tento pozemek nahlížet podle funkce, ke které je určen.

Autor je toho názoru, že při oceňování je nezbytné vždy interpretovat pojmy tak, jak jsou vymezeny v příslušném právním předpisu. Proto nelze při oceňování věcných břemen využít definici stavebního pozemku z § 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákon, která je využitelná pouze pro tento zákon (srov. „v tomto zákoně se rozumí“), zatímco zákon o oceňování majetku obsahuje vlastní

⁸²⁾ HÁBA, Jaroslav: *K oceňování pozemků a staveb podle zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury a příklad ocenění pro stavbu obchvatu rychlostní komunikace (II. část)*. Stavební právo: bulletin, 2011, č. 3, s. 12.

⁸³⁾ BRADÁČ, Albert a kol., *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktual. vyd. Praha: Linde, 2009, s. 229 a 233. (Příslušná část kapitoly byla psána spoluautorem Ing. Hábou)

⁸⁴⁾ Tato část práce vychází z článku HANÁK, Jakub a SEDLÁČEK, Jan. *Náhrady za zřízení věcných břemen - polemika s vybranými postupy*. Soudní inženýrství, Brno: Cerm, 2012, roč. 23, č. 2, s. 127-132. ISSN 1211-443X.

a místy odlišné definice. Ostatně § 9 odst. 2 písm. a) zákona o oceňování majetku stanoví v principu stejné vymezení stavebního pozemku, které je však následně vyloučeno ve výše uvedeném případě, kdy je pozemek zastavěn pouze vedením. Upřesnění definice stavebního pozemku zdůrazňuje také důvodová zpráva k zákonu o oceňování.⁸⁵⁾ Závěr o nemožnosti použití definice z jiného právního předpisu nalezneme např. také v rozhodnutí Ústavního soudu, kde se zabýval otázkou, zda je možné pojem zemědělská prvovýroba, který je použit ale nedefinován v zákoně č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, chápat ve smyslu stejného pojmu v zákoně o konkurzu o vyrovnání, a dospěl k závěru, že „*tento pojem není právně závazný pro rozhodování v souladu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu a že správní orgány rozhodující na základě tohoto zákona nemají oč opřít své rozhodnutí*“.⁸⁶⁾ Je nutné vzít také v úvahu skutečnost, že síla předpokladu, že právní pojem má vždy stejný význam, klesá se stoupající vzdáleností právních předpisů, kde jsou použity.⁸⁷⁾

Lze rovněž poukázat rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 5. 2010, sp. zn. 8 Ao 1/2007-94 kde se uvádí „*jestliže se stavebním pozemkem rozumí část území, pak vztahení této definice i na stavby inženýrských sítí by vedlo k absurdním důsledkům. Za stavební pozemky by bylo třeba považovat všechny pozemky, po kterých, resp. pod kterými, jsou inženýrské sítě vedeny, neboť bylo územním rozhodnutím určeno, že tyto budou zastavěny (sítěmi). Šlo by mnohdy, zejména v případě dálkového vedení inženýrských sítí, o části území, o kterých by jinak nikdo nepochyboval, že jsou např. ornou půdou*“. Rozsudek se zabýval definicí stavebního pozemku ve stavebním zákoně, která je však v zásadě identická s definicí v zákoně o oceňování majetku) a jeho závěr považuje autor za velmi výstižný.

Nelze také argumentovat tím, že se jedná o pozemek pozemní komunikace nebo o pozemek podobný pozemkům vykupovaným pro stavbu pozemní komunikace (s odkazem na to, že přeložka sítě byla stavbou komunikace zapříčiněna a je uvedena jako stavební objekt pro tuto stavbu v územním rozhodnutí). Důvodem je skutečnost, že na pozemcích, kde jsou zřizovány sítě, není realizována stavba pozemní komunikace a její součástí ani příslušenstvím nejsou dle § 14 odst. 3 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, inženýrské sítě, energetická, telekomunikační, tepelná a jiná vedení včetně sloupů těchto vedení, pokud neslouží výlučně vlastníkově dotčené komunikace. Oprávněným z oceňovaných věcných břemen je totiž v drtivé většině případů provozovatel příslušně sítě či vedení.

Podle § 6 odst. 3 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, se pak stavebním pozemkem pro účely tohoto zákona rozumí nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou, která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb. Přitom předmětem daně ze staveb nejsou dle usta-

⁸⁵⁾ Důvodová zpráva k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Dostupná z www.psp.cz.

⁸⁶⁾ Nález Ústavního soudu ze dne 17. 6. 1998, sp. zn. II. ÚS 81/98, dostupný z <http://nalus.usoud.cz>.

⁸⁷⁾ MELZER, Filip: *Metodologie nalézání práva*. Praha: C.H. Beck, 2010, s. 144.

novení § 7 odst. 2 téhož zákona stavby vodovodních řadů a rozvodů energií. I pro účely daně z nemovitosti je tak zvoleno zcela totožné vymezení stavebního pozemku jako v případě jeho ocenění.

Zbývá připomenout, že se podle § 3b odst. 2 zákona č. 416/2009 Sb. při ocenění věcného břemene nepřihlédne k zhodnocení nebo znehodnocení pozemku v souvislosti s tím, že jsou určeny k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury. Taktéž § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění.

Pozemek, na kterém má být objekt technické infrastruktury umístěn, tudíž principiálně není možné považovat za stavební, ale je nutné vycházet ze skutečného stavu zjištěného při místním šetření.

2.4.11 Veřejnoprávní omezení vlastnického práva není věcným břemenem

Od věcných břemen je třeba odlišovat tzv. veřejnoprávní omezení vlastnického práva, které představuje zcela odlišný institut, postavený na jiných znacích a spadající do práva veřejného (nikoliv soukromého). Výstižně rozdíly popisuje E. Kabelková, když uvádí, že „*od věcných břemen umístění a provozování vedení nutno odlišovat ve správních předpisech ze zákona vznikající oprávnění ke vstupu na cizí pozemky a práva oklešťování porostů, která představují určitá doprovodná práva, týkající se výkonu oprávnění z věcného břemene umístění vedení a také by se dala posuzovat jako druh omezení typu sousedských práv.*“⁸⁸⁾ Shodný názor je uveden také v komentáři k novému občanskému zákoníku, který uvádí, že „*oprávnění provozovatelů inženýrských sítí k dotčeným nemovitostem, která plynou přímo z jednotlivých veřejnoprávních předpisů, existují tedy paralelně s právními vztahy, plynoucími ze služebnosti inženýrské sítě. Tato oprávnění existují vedle soukromoprávních služebností inženýrské sítě, přičemž jejich existence je vázána přímo na předmětná ustanovení jednotlivých veřejnoprávních předpisů. Tyto předpisy zároveň upravují i režim náhrad za výše uvedená omezení.*“⁸⁹⁾ Příkladem těchto omezení jsou např. tato oprávnění provozovatele příslušné inženýrské sítě:

- právo zřizovat a provozovat vlastní telekomunikační síť k řízení, měření, zabezpečování a automatizaci provozu přenosové soustavy a k přenosu informací pro činnost výpočetní techniky a informačních systémů,
- vstupovat a vjíždět na cizí nemovité věci v souvislosti se zřizováním, obnovou a provozováním inženýrské sítě,
- odstraňovat a oklešťovat stromoví a jiné porosty, provádět likvidaci odstraněného a okleštěného stromoví a jiných porostů ohrožujících bezpečné a spolehlivé provozování

⁸⁸⁾ KABELKOVÁ, Eva: *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 134.

⁸⁹⁾ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 965. Shodně TRUNEČEK, Jaroslav: *Cit. dílo*, s. 42.

inženýrské sítě v případech, kdy tak po předchozím upozornění a stanovení rozsahu neúčinnil sám vlastník či uživatel.

Výše uvedený názor byl uznáván i za platnosti předchozího občanského zákoníku z roku 1964.⁹⁰⁾ Znalcům pak jasné doporučení dalo Ministerstvo financí ve svém komentáři, kde výslovně uvedlo následující: „*Dle výše uvedeného se jedná pouze o jedno věcné břemeno, jež spočívá v právu věc do konkrétního pozemku umístit. Je zcela zřejmé, především z důvodů praktické možnosti realizace tohoto práva, že toto věcné břemeno (základní právo) v sobě musí subsumovat i práva, která toto věcné břemeno zajišťují, tedy právo vstupu, případně vjezdu. Nelze zaměňovat pojmy „věcné břemeno“ a „konkrétní právo“. Zatím co konkrétní právo v sobě zahrnuje pouze jedno jediné oprávnění, věcné břemeno v sobě obvykle zahrnuje těchto práv několik.*“⁹¹⁾

Přesto nebylo a není v praxi toto doporučení (pravidlo) vždy respektováno a spolu s věcným břemenem pro umístění stavby technické infrastruktury bývají oceněna také další práva (nejčastěji vstupu a vjezdu za účelem oprav vedení). Tím se zásadně ovlivňuje cena věcného břemene: výrazně se zvyšuje. Podrobněji je tato otázka řešena v částech 0 a 8.3.4.

⁹⁰⁾ Srov. např. HANDRLICA, Jakub. *K některým aspektům stávající právní úpravy zřízení a provozu veřejné technické infrastruktury na cizích nemovitostech*. Právní rozhledy 18/2008, s. 674.

⁹¹⁾ Komentář Ministerstva financí k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům - podle § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů. Dostupný z http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/dane_ocenovani_majetku_komentare_61593.html

3 FORMULACE PROBLÉMU A CÍLE DISERTAČNÍ PRÁCE

Již v úvodu bylo předesláno, že přes existenci různých prací, zabývajících se oceňováním věcných břemen, nebyla dosud v literatuře ani jinde publikována odůvodněná a komplexní doporučení, jak oceňovat věcná břemena technické infrastruktury obvyklou cenou. Není tudíž k dispozici ani standard, podle kterého by bylo možné stanovit obvyklou cenu tohoto druhu věcného břemene. Tato skutečnost byla potvrzena podrobnou rešerší českých i zahraničních zdrojů.

Absence doporučení resp. metodiky oceňování je vždy problémem, protože v ČR neexistuje subjekt, který by centrálně sjednocoval a usměrňoval postupy znalců a odhadců. Osoby provádějící ocenění tudíž neměly a nemají k dispozici dostatek vodítek a pomůcek k ocenění věcného břemene technické infrastruktury. Poněvadž se jedná o velmi složitou problematiku, s níž se navíc většina znalců setkává ve svém profesním životě ojediněle, není překvapením, že se používá nebo používalo téměř deset různých způsobů ocenění (podrobně viz část č. 7 a č. 8), které se svými výsledky i diametrálně liší. Byly identifikovány případy, kde se ceny věcných břemen, zřizovaných v téže lokalitě na pozemcích stejného druhu lišily i o 1 000 %.

Takové rozdíly jsou neakceptovatelné nejen z hlediska teorie oceňování, ale především z hledisek praxe. Mezi vlastníky pozemků vznikla totiž nedůvěra v ocenění, na jehož základě měla být stanovena smluvní cena věcného břemene, protože takové rozdíly nebylo možné nijak vysvětlit. Vlastníci, jejichž věcné břemeno bylo oceněno nižší částkou, požadovali její navýšení. V řadě případů došlo proto k průtahům s uzavřením smluv, některé z nich se dohodou nepodařilo již vůbec vyřešit. Důsledkem nejednotných způsobů oceňování věcných břemen technické infrastruktury tak bylo i zkomplikování a zdržení vlastní výstavby technické, ale i s ní spojené dopravní infrastruktury.⁹²⁾

Cílem práce je proto analyzovat současné způsoby (metody) oceňování věcných břemen technické infrastruktury, které zřizuje Ředitelství silnic a dálnic ČR v rámci výstavby dopravní infrastruktury. Tyto postupy budou kriticky zhodnoceny s ohledem na relevantní právní normy a obecné metody uvedené v literatuře. Na základě tohoto vyhodnocení a analýz doporučených metod oceňování věcných břemen v odborné literatuře bude doporučen vhodný standardizovaný postup pro stanovení obvyklé ceny věcného břemene technické infrastruktury (služebnosti inženýrské sítě). Jeho správnost bude následně ověřena na modelových případech, vycházejících ze skutečných údajů o pozemcích.

⁹²⁾ Stranou jsou ponechány případné odpovědnostní důsledky a nároky na náhradu škod.

Práce tedy:

- vymezí základní pravidla a omezení, za kterých bude možno standard použít,
- vymezí a sjednotí pojmy používané při ocenění daných věcných břemen - služebností,
- vymezí kritéria rozhodná pro výběr vhodné metody,
- navrhne standard a ověří aplikací jeho správnost.

4 REŠERŠNÍ STUDIE

Dosud bylo publikováno jen málo prací, které by se zabývaly oceňováním věcných břemen. To platí dvojnásob pro stanovení obvyklé ceny věcného břemene.⁹³⁾ Výchozí publikací je kolektivní monografie zpracovaná pod vedením prof. A. Bradáče a prof. J. Fialy,⁹⁴⁾ která se sice nezaměřuje výhradně na oceňování, ale této problematice se věnuje poměrně podrobně. Jednotlivá východiska a závěry, ke kterým autoři v této práci dospěli, jsou více popisovány a rozebírány v dalších kapitolách.

Další významnou publikací je disertační práce D. Duška, která se stanovení obvyklé ceny věcného břemene též dotýká.⁹⁵⁾ Dále bylo publikováno několik časopiseckých statí různých autorů (aktivní je zejména J. Hába), se kterými je dále rovněž pracováno. Pro většinu těchto prací je typické také prolínání s právní problematikou (publikace řešící právní otázky jsou uvedeny hlavně v kapitole č. 5, která popisuje právní úpravu v rozsahu nutném pro provedení ocenění). Všechny práce jsou uvedeny v seznamu použitých zdrojů a případně jsou komentovány nebo na ně odkázáno dále.

Velmi důležitými prameny jsou také doporučení publikovaná Ministerstvem financí, které je ústředním orgánem pro oblast veřejných financí a má specializovaný odbor č. 2602, do jehož gesce spadá oceňování majetku včetně věcných břemen. Z činnosti Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně dále vzešel Znalecký standard č. VII, který v rámci standardizace postupů pro oceňování nemovitostí zmiňuje také ocenění věcných břemen.

Poněvadž oceňování věcných břemen vychází ze zásad pro oceňování nemovitostí, je pochopitelně třeba vyjít z těchto pramenů, kterých je již mnohem větší množství. Velmi obsáhlou a všeobecně uznávanou publikací je *Teorie oceňování nemovitostí* od prof. A. Bradáče.⁹⁶⁾ Dále lze uvést např. monografii Z. Zazvonila zabývající se oceňováním pozemků na tržních principech.⁹⁷⁾ Podstatné jsou především práce zabývající se výnosovým oceňováním, neboť toto se v případě věcných břemen uplatňuje nejvíce.

Lze tedy konstatovat, že existuje vcelku uspokojivá základna zdrojů, která však není zpravidla zaměřena na cenu věcného břemene umístění stavby technické infrastruktury. Rovněž chybí vhodný standardizovaný postup pro stanovení obvyklé ceny tohoto břemene.

⁹³⁾ Od této problematiky je třeba odlišit oceňování nemovitostí, na niž vázne věcné břemeno.

⁹⁴⁾ BRADÁČ, A. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualizované vydání, Praha: Linde Praha a.s., 2009. 364 s.

⁹⁵⁾ DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí jako předmětu zajištění úvěrů se zřetelem na ocenění věcných břemen a odděleného vlastnictví staveb a pozemků*. Doktorská disertační práce. Praha: VŠE, 2003.

⁹⁶⁾ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

⁹⁷⁾ ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.

V judikatuře soudů nelze dohledat rozhodnutí, které by se zabývalo přímo oceněním věcného břemene pro umístění stavby technické infrastruktury (rozhodovací praxe ke služebnostem podle nového občanského zákoníku ke dni odevzdání práce ještě neexistuje). To je způsobeno i tím, že většinou dochází ke zřízení služebnosti dohodou, případně rozhodnutím správního úřadu – smlouvy ani rozhodnutí správních úřadů nejsou přitom veřejně dostupné. Lze proto vycházet pouze z rozsudků, které se věnovaly jiným druhům věcných břemen. Zdaleka nejrozšířenější je judikatura v případech zřizování věcného břemene pro zajištění přístupu k pozemku soudem.

V evropských zemích jsou pro oceňování používány Evropské oceňovací standardy – EVS (European valuation standards). Tyto standardy není možno považovat za návod k použití pro samotné ocenění, protože jsou psány v obecné úrovni a jejich jádrem je vymezení hlavních typů hodnot. Definují možné výsledky ocenění, které označují jako standardy hodnoty.⁹⁸⁾ Evropské oceňovací standardy se však vůbec nezabývají věcnými břemeny.

Na Slovensku je pro oceňování vydána vyhláška č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, ve znění pozdějších předpisů. Tato vyhláška upravuje metody a postupy pro stanovení tzv. všeobecné hodnoty majetku, a to i v případech, kdy je posudek podáván pro účely státního orgánu či zvláštního předpisu. Výsledkem ocenění je vždy všeobecná hodnota, kterou znalec stanovuje bez ohledu na účel ocenění. Všeobecná hodnota je definována v § 2 vyhlášky č. 492/2004 Z.z.⁹⁹⁾ Slovenská právní úprava nepoužívá jako základní determinant hodnoty věcného břemene užitek oprávněného, ale hospodářskou újmu, tj. rozdíl mezi cenou nemovitosti nezatížené věcným břemenem a cenou nemovitosti věcným břemenem zatížené. Ta je kapitalizována dle počtu let, nejvýše však dvaceti. Lze konstatovat, že slovenská úprava je spíše než s českou cenou stanovenou dle zvláštního předpisu srovnatelná spíše s metodikou, která bývá v České republice používána pro výpočet obvyklé ceny věcného břemene.

Ve Spolkové republice Německo v současnosti platí Vyhláška o zásadách pro stanovení reálné hodnoty nemovitostí (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV), která se použije pro stanovení reálné hodnoty (tržní hodnoty) nemovitostí. Slouží zejména pro stanovení hodnoty budov a pozemků. Tato vyhláška doplňuje předpisy pro stanovení hodnoty nemovitostí (Wertermittlungsrichtlinien-WertR). Mezi předpisy upravující oceňování věcných břemen patří předpis o náhradě nemovitostí v zemědělství (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft LandR 78).¹⁰⁰⁾

⁹⁸⁾ MAŘÍK M., *Evropské oceňovací standardy a jejich význam pro oceňování podniku*

⁹⁹⁾ „...výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty, ...“

¹⁰⁰⁾ VACULOVIČOVÁ V. *Způsoby ocenění nemovitostí v Německu se zaměřením na nemovitost typu byt*, diplomová práce, VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství, Brno 2012

5 TEORETICKÉ VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO PROBLÉMU

5.1 Účely ocenění a druhy cen věcného břemene

Věcná břemena se při výstavbě dopravní infrastruktury zřizují za účelem umístění staveb technické infrastruktury na pozemcích různých vlastníků, kde je tato technická infrastruktura umístěna. Stavbou technické infrastruktury jsou jednotlivé stavební objekty nových inženýrských sítí a přeložek stávajících inženýrských sítí (i jiných inženýrských objektů), které se staví v souvislosti se stavbou dopravní infrastruktury. Ocenění se provádí v těchto souvislostech pro různé účely.

5.1.1 Ocenění věcných břemen pro daňové účely a pro potřeby orgánů a institucí, které se odvolávají na ocenění dle zvláštního předpisu

Při zpracování znaleckého posudku **k jiným účelům než smluvním**, např. pro účely daňové, hovoříme o zjištění ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu podle zvláštního předpisu. Zvláštním předpisem je zde zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Posudek za tímto účelem se zpracovává **podle § 16b zákona o oceňování majetku (do konce roku 2013 podle obsahově stejného § 18)**. Pro stanovení zjištěné ceny je třeba dodržet postup dle platného právního předpisu a to použití § 16b. Nejedná se tedy o obvyklou cenu věcného břemene.

V případě věcných břemen zřizovaných příspěvkovou organizací státu není tento účel ocenění požadován, poněvadž pro tento účel je věcné břemeno osvobozeno od daně, jak vyplývá z § 6 odst. 1 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

5.1.2 Ocenění věcných břemen za účelem uzavření smlouvy

Při ocenění věcného břemene **pro potřeby smluvní** stanovuje znalec obvyklou cenu věcného břemene. Jedná se tedy o případ, kdy se dvě smluvní strany **chtějí domluvit** na uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene a k tomu potřebují znát částku, která je přiměřenou úplatou za jeho zřízení. Jedná se tedy o finanční vyrovnání mezi subjekty (fyzické osoby nepodnikající - občané, fyzické či právnické osoby podnikající – podnikatelé nebo jiné subjekty) za újmu vzniklou na vlastnických právech. Takovýto posudek se zpracovává podle definice obvyklé ceny uvedené v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Závazný postup pro určení obvyklé ceny věcného břemene není stanoven.¹⁰¹⁾

Poněvadž stranou smlouvy je ŘSD ČR jako státní příspěvková organizace, je třeba stanovit **také cenu zjištěnou**, protože podle § 12 odst. 4 zákona o majetku ČR lze při úplatném nabývání majetku cenu sjednat pouze do výše ceny podle zvláštního právního předpisu. Výjimku (např. uzavření smlouvy za cenu obvyklou) lze učinit pouze se souhlasem Ministerstva financí ČR. Bez naplnění tohoto požadavku zákona o majetku ČR může dojít až k částečné neplatnosti smluv.

¹⁰¹⁾ BRADÁČ, A. a kol., *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2009., 368 s., ISBN 978-80-7201-761-4.

Toto ustanovení se vztahuje rovněž na zřizování věcných břemen, neboť se jedná o nabývání práva za úplatu.

5.1.3 Ocenění věcných břemen pro účely zákona č. 416/2009 Sb.

Pro znalecký posudek stanovení ceny věcného břemene podle zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů, je k ocenění dle § 3b uvedeno:

(1) Výši kupní ceny v kupní smlouvě, získávají-li se koupí potřebná práva podle § 3a, lze sjednat maximálně do výše

a) ceny stanovené znaleckým posudkem zvýšené o 100 % v případě pozemku s výjimkou stavebního pozemku,

b) ceny stanovené znaleckým posudkem zvýšené o 15 % v případě stavebního pozemku nebo stavby.

*(2) Znalecký posudek, který je podkladem pro navržení výše kupní ceny v návrhu kupní smlouvy, stanoví cenu **ve výši obvyklé ceny** pozemku nebo stavby⁸⁾, včetně všech jejich součástí a příslušenství. Ocenění se provede podle oceňovacího předpisu účinného ke dni odeslání návrhu kupní smlouvy a cena pozemku nebo stavby se ve znaleckém posudku určí vždy podle jejich skutečného stavu a účelu užití k tomuto dni; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s tím, že jsou určeny k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury.*

*(3) V případě, že se potřebná práva k pozemku nebo stavbě získávají směnnou smlouvou, použije se omezení výše sjednané ceny uvedené v odstavcích 1 a 2 obdobně. **V případě, že se potřebná práva k pozemku nebo stavbě získávají smlouvou o zřízení, změně nebo zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu, použije se omezení výše sjednané ceny uvedené v odstavcích 1 a 2 přiměřeně.***

(4) Omezení uvedená v odstavcích 1 až 3 se na získávání potřebných práv podle § 3a použijí jen v případě, že jejich nabyvatelem je Česká republika nebo právnická osoba zřízená státem.

Poznámka č. 8 odkazuje na § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., ve kterém je definována **obvyklá cena**. Pro účely tohoto zákona by měla být tedy znalcem stanovena **vždy cena obvyklá** věcného břemene.

5.1.4 Ocenění věcných břemen pro účely zákona o vyvlastnění

Při ocenění věcného břemene pro potřeby vyvlastnění je vypracován znalecký posudek dle zákona o vyvlastnění. V části čtvrté tohoto zákona je v § 10 uvedeno:

(1) Za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada

a) ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim, nebo

b) ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu⁸⁾, došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.

(2) Kromě náhrad uvedených v odstavci 1 náleží vyvlastňovanému též náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním.

(3) Náhrady podle odstavců 1 a 2 se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění.

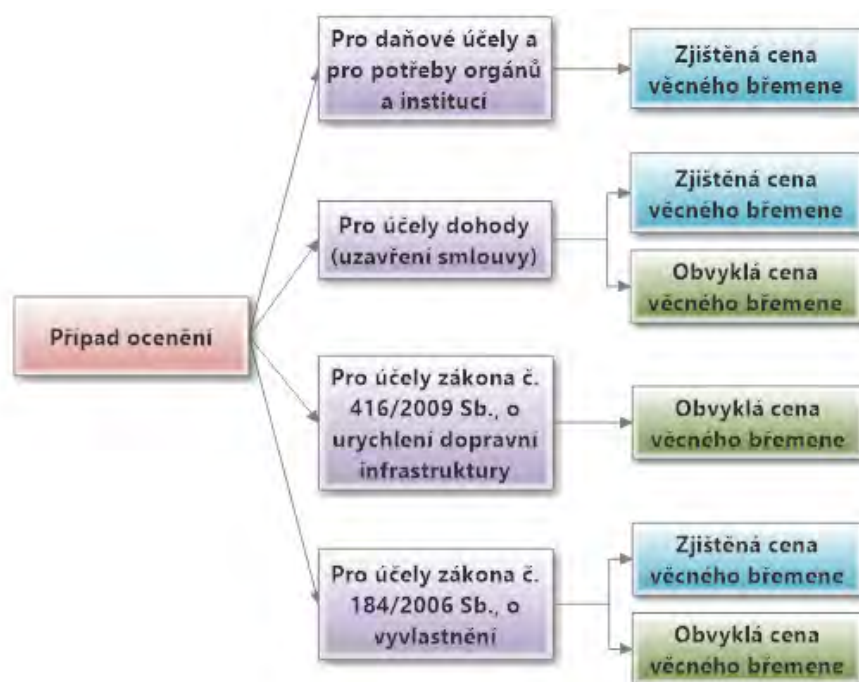
(4) Stanoví-li se náhrada na základě ocenění, musí být ocenění provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění. V případě, že obvyklá cena pozemku nebo stavby by byla nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu.

(5) Cena pozemku nebo stavby se pro účely stanovení náhrady určí vždy podle jejich skutečného stavu a účelu užití ke dni podání žádosti o vyvlastnění; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění.

Z poznámky pod čarou č. 8 vyplývá, že by náhrada za zřízení věcného břemene měla spočívat ve výši **ceny zjištěné** a to z důvodu, že náhrada má být vypočtena podle § 16b zákona o oceňování majetku. Autor je však toho názoru, že by měla být spočtena i **cena obvyklá** a náhrada by měla být ve výši ceny vyšší z takto vypočtených cen. Tento problém je podrobněji řešen v kapitole č. 2.4.6.2 Vyvlastnění.

5.1.5 Schéma

Výše uvedené lze způsoby ocenění přehledně znázornit takto:



Obrázek 5 - Schéma ocenění dle účelu

5.2 Metody stanovení ceny věcného břemene

5.2.1 Úvod k metodám oceňování věcných břemen

V této kapitole se autor věnuje v teoretické rovině metodám, které jsou zákonem a odbornou literaturou doporučeny pro stanovení cen věcných břemen, a to jak cenou zjištěnou, tak cenou obvyklou. Cena zjištěná věcného břemene má zákonem stanovený závazný postup výpočtu dle § 16b zákona o oceňování majetku, který je nutno bez možnosti jeho úpravy dodržet. U obvyklé ceny věcného břemene naopak není žádný závazný postup výpočtu stanoven. Avšak aby byla výsledná cena věcného břemene cenou obvyklou, je nutné, aby ocenění bylo provedeno v souladu s § 2 zákona o oceňování majetku.

Vzhledem k rozsahu disertační práce a jejího přesně specifikovaného tématu jsou níže uvedeny a rozebírány pouze metody, které se vztahují k jejímu tématu.

5.2.2 Určení zjištěné ceny věcného břemene¹⁰²⁾

5.2.2.1 Postup

Pro připomenutí autor opětovně uvádí, že určení ceny zjištěné služebnosti se používá k jiným účelům než smluvním, např. pro účely daňové, potřeby orgánů a institucí nebo dohodnou-li se tak strany, které se odvolávají na ocenění dle zvláštního předpisu.¹⁰³⁾ Zvláštním předpisem se rozumí zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který ocenění práv odpovídající věcným břemenům definuje v § 16b následovně:

Oceňování věcných břemen

(1) Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užitku se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny.

(2) Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku služebnosti byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než obvyklá cena.

(3) Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

(4) Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku.

(5) Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000 Kč.

(6) Reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu. Jsou-li ve smlouvě uvedené pouze podmínky výkupu reálného břemena nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění.

(7) Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobné služebnosti nebo reálnému břemeni se oceňuje podle odstavců 1 až 6.

Pro srovnání je uveden i text ustanovení § 18 zákona o oceňování majetku ve znění od 1. 1. 1998 do 31. 12. 2013.

Oceňování práv odpovídajících věcným břemenům

(1) Právo odpovídající věcnému břemeni¹⁸⁾ se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny.

(2) Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku věcného

¹⁰²⁾ HANÁK, J.; SEDLÁČEK, J. *Určování náhrady za zřízení věcného břemene ve vyvlastňovacím řízení*. Soudní inženýrství, 2012, roč. 23, č. 1, s. 32-40. ISSN: 1211- 443X.

¹⁰³⁾ BRADÁČ, A. a kol. *Cit. dílo*, s. 172.

břemene byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.

(3) Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

(4) Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku.

(5) Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000,- Kč.

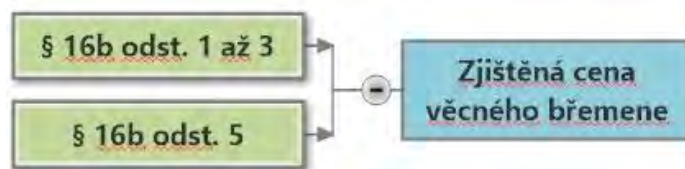
(6) Právo, zřízené jinak než věcným břemenem, obdobné právu odpovídajícímu věcnému břemeni se oceňuje podle odstavců 1 až 5.

Ze srovnání jednoznačně vyplývá, že způsob ocenění věcných břemen, které podle nového občanského zákoníku mají povahu služebností, se nezměnil, protože došlo pouze ke změně terminologie a systematiky zákon o oceňování majetku. Povaha práva a tím i jeho ocenění se nezměnila. Implicitně to potvrzuje také důvodová zpráva k zákonu č. 303/2013, která zákon o oceňování majetku změnila: „Mezi nemovitosti se nově zahrnují i práva odpovídající věcnému břemeni, jejichž oceňování upravovalo ustanovení § 18 zákona. V návaznosti na nový občanský zákoník se i jejich ocenění dělí na ocenění věcných břemen služebnosti a reálných věcných břemen. Do ocenění věcných břemen byla zahrnuta i úprava ocenění reálných věcných břemen a vykupitelných věcných břemen služebnosti, jejichž ocenění vychází z předem sjednaných náhrad ve smlouvě.“ Proto lze nadále vycházet i ze zdrojů, které se zabývaly oceněním věcného břemene podle § 18 zákona o oceňování majetku.

Uvedený postup dle § 16b vychází pouze z užitku oprávněného a žádným způsobem nezohledňuje případnou ztrátu povinného.

Při ocenění práva odpovídajícího věcnému břemeni výnosovým způsobem se vychází z násobku zjištěného ročního **užitku oprávněného** bez diskontování budoucích ročních čistých výnosů. Jedná se o určitou modifikaci výnosového způsobu,¹⁰⁴⁾ z čehož vyplývá, že se **nejedná o obvyklou cenu věcného břemene** ve smyslu § 2 zákona o oceňování majetku, nýbrž cenu stanovenou závazným postupem pro účely vymezené zákonem o oceňování majetku.

¹⁰⁴⁾ Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům - podle § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů. [Cit. 11. 11. 2011]. Dostupné z http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/dane_ocenovani_majetku_komentare_61593.html



Obrázek 6 - Schéma stanovení zjištěné ceny věcného břemene podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Postup výpočtu dle § 16b zákona o oceňování majetku je pro výše uvedené účely následující:

1. stanoví se roční užitek ve výši obvyklé ceny,
2. výše uvedený postup se neuplatní, jestliže lze roční užitek zjistit ze smlouvy a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá,¹⁰⁵⁾
3. roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti,
4. ocenění částkou 10 000 Kč se použije pro ocenění služebnosti, nelze-li jednoznačně užitek pojmenovat, vymežit a ocenit.¹⁰⁶⁾

Obecně platí, že ve většině případů lze roční užitek ve výši ceny obvyklé z výkonu vlastnického práva k pozemku nebo stavbě ztotožnit s výší ročního nájemného za jejich užívání nebo jej náhradním způsobem stanovit simulovaným nájemným.

Jak je uvedeno v § 16b odst. 2 zákona o oceňování majetku, ocenění břemene výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy. Ve smlouvách o zřízení věcného břemene je však uvedena pouze částka a případně odkaz na posudek a znalce, který tuto částku stanovil. Není, zde však uveden roční užitek. Tudíž není možno, jak se někteří domnívají, použít tento roční užitek ze smlouvy o zřízení věcného břemene stavby technické infrastruktury.

Zákon o oceňování majetku umožňuje v případě, že nelze zjistit roční užitek z věcného břemene, použít náhradní metodiku a ocenit právo částkou 10 000 Kč. Jde však o naprosto výjimečný způsob. Znalecký standard č. VII tento způsob stanovení ročního užitku uvádí pouze v případě povinnosti umožnit přístup přes přiléhající pozemek za účelem oprav energetických vedení, při haváriích apod. Již původní komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle § 18 zákona o oceňování majetku uváděl, že toto ocenění se použije, nelze-li jednoznačně užitek pojmenovat, vymežit a ocenit, přičemž jeho současné znění obsahuje shodné pravidlo jako znalecký standard. Poněvadž právo uloženou sít' udržovat a opravovat je zahrnuto v právu uložit sít' na pozemku a tvoří samostatné věcné břemeno (viz výše), domnívá se autor, že použití této

¹⁰⁵⁾ V praxi zpravidla není možné zjistit roční užitek z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu.

¹⁰⁶⁾ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

paušální náhrady není při oceňování věcných břemen souvisejících s inženýrskými sítěmi na místě, třebaže to může být předmětem odborné diskuze.

Při oceňování věcných břemen také není možné použít paušální částku 1 000 Kč v případě, že nedosáhne-li výpočet náhrady této výše, která je uvedena ve Směrnici ŘSD ČR č. 46/2003. Podrobně je analyzováno v kapitole č. 5.3.

5.2.2.2 Metoda doporučená Ministerstvem financí ČR

Ministerstvo financí vydalo dne 20. května 1999 v Cenovém věstníku částka 6/1999 „*Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů*“ jako pomůcku vysvětlující užívané pojmy převzaté z jiných právních předpisů a postup ocenění na řadě různých typů praktických příkladů. V samotném Cenovém věstníku v kapitole „Sdělení k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům“ je k vydání komentáře uvedeno „*Vzhledem k tomu, že se množí dotazy k aplikaci § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, kterým je řešeno pro účely tohoto zákona oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, vydává Ministerstvo financí komentář jako pomůcku vysvětlující užívané pojmy převzaté z různých jiných právních předpisů a postup ocenění na řadě různých typů praktických příkladů.*“¹⁰⁷⁾

Vzhledem k neustálému množství dotazů ohledně oceňování věcných břemen inženýrských sítí a především s tímto souvisejícím právem vstupu a vjezdu na pozemek za účelem opravy a údržby, vydalo dále Ministerstvo financí dne 8. března 2011 „*Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů*“, kterým je aktualizován první vydaný komentář. Tento komentář nebyl vydán v Cenovém věstníku, je však dostupný na stránkách Ministerstva financí.¹⁰⁸⁾ Z tohoto důvodu řada znalců nadále používá pouze komentář z roku 1999, který je také otištěn např. spolu s cenovými předpisy v knize Úplné znění zákonů č. 1004. Jedná se pouze o nezávazné doporučení Ministerstva financí, proto není dle názoru autora nutné, aby bylo publikováno v Cenovém věstníku Ministerstva financí, ale postačí jeho zveřejnění na webových stránkách Ministerstva financí. Zůstává také skutečností, že je plně v kompetenci a odpovědnosti znalce, čím se bude při oceňování řídit.

Je třeba připomenout, že se ve skutečnosti nejedná o metodu, nýbrž o určitý výklad k postupu podle § 18, resp. po novelizaci § 16b, zákona o oceňování majetku, kterým je stanovena zjištěná cena věcného břemene.

¹⁰⁷⁾ Cenový věstník částka 6/1999

¹⁰⁸⁾ Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům - podle § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů. [Cit. 11. 11. 2011]. Dostupné z http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/dane_ocenovani_majetku_komentare_61593.html

Níže jsou uvedeny podstatné závěry a doporučení z Komentářů.

5.2.2.2.1 Komentář MF ČR vydaný dne 20. května 1999

Oceňování práv odpovídajících věcným břemenům upravuje zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Ocenění věcných břemen podle uvedeného zákona se ve smyslu § 1 používá pro účely stanovené zvláštními předpisy, jestliže v rámci svého oprávnění tak rozhodne příslušný orgán nebo dohodnou-li se tak zúčastněné strany.

Při ocenění věcných břemen výnosovým způsobem se vychází z násobku zjištěného ročního užítku bez diskontování budoucích ročních čistých výnosů. Jedná se o určitou modifikaci výnosového způsobu. Roční užitek je zjišťován v úrovni obvyklé ceny. Z této definice je zřejmé, že ani u ocenění věcných břemen nelze brát v úvahu žádná sociální, příbuzenská či věková kritéria zúčastněných osob (povinného či oprávněného), ani žádné jiné okolnosti provázející zřízení věcného břemene. Zjištění ceny věcného břemene musí být zcela objektivní.

Rozhodující pro správnou volbu způsobu ocenění věcného břemene je možnost určení ročního užítku a jeho výše. Obecně platí, že ve většině případů lze roční užitek z výkonu vlastnického práva k pozemku, stavbě, bytu, nebytovému prostoru ztotožnit s výší ročního nájemného za jejich užívání. Z pohledu vlastníka nemovitosti jde o užitek, kterého se zřízením věcného břemene vzdal, z pohledu oprávněného, uživatele práva věcného břemene, co získal.

Podle charakteru věcného břemene se ke zjištění ročního užítku použije:

- *regulované nebo obvyklé sjednané nájemné za srovnatelné byty, nebytové prostory či rodinné domy,*
- *regulované nebo obvyklé sjednané nájemné pro pozemky,*
- *jiný způsob zjištění ročního užítku, pokud nelze uplatnit nájemné.*

Ocenění částkou 10 000 Kč se použije pro ocenění věcného břemene, nelze-li jednoznačně užitek pojmenovat, vymezit a ocenit.

III. Ocenění nejčastěji zřizovaných věcných břemen

4. Právo věcného břemene pro energetiku - energetické stavby

Energetické stavby zahrnují celou řadu elektrických rozvodů, plynovodů, ropovodů, teplovodů, zásobníků podzemních i nadzemních, regulačních zařízení atd. K nim se váže zřízení ochranných pásem spolu s řadou omezení vlastníků nemovitostí, na kterých se energetické stavby nacházejí.

Míru omezení vlastnického práva a míru využitelnosti pozemku ovlivňuje umístění energetické stavby. Platí, že větší omezení je dáno nadzemním umístěním stavby, menší, je-li stavba (např. plynovod) pod zemí.

Zjištění ročního užítku se váže k té části pozemku, u které omezení vlastnického práva vyplývá z popisu věcného břemene ve smlouvě případně přímo v příslušném zákoně.

Jde-li o stavební pozemek, stanoví se roční užitek ve výši obvyklého nájemného za srovnatelné

pozemky. Pokud toto obvyklé nájemné nelze zjistit (chybí informace o pronájmu), použije se simulované nájemné.

Simulované nájemné lze určit jako dané procento z ceny pozemku

a) v úrovni obvyklé ceny

b) uvedené v cenové mapě obce

c) zjištěné podle cenového předpisu (zákon č. 151 /1997 Sb. a vyhláška č. 279/1997 Sb.).

Procentní podíl z obvyklé ceny stavebního pozemku by měl odpovídat uplatňovanému úročení vkladů v peněžních ústavech. Zpravidla se bude pohybovat mezi 4 až 5 %. Jde-li o zemědělskou půdu, stanoví se roční užitek ve výši nájemného podle zákona č. 229/1991 Sb., v pozdějším znění, to je ve výši 1% z ceny pozemku podle vyhlášky č. 215/1995 Sb. Jde-li o lesní pozemek, je roční užitek stanoven obdobně ve výši 1 % z ceny pozemku zjištěné podle cenového předpisu (zákon o oceňování majetku a prováděcí vyhláška).

V souvislosti s energetickou stavbou na daném pozemku mohou být zřízena věcná břemena i na jiných pozemcích s jinými vlastníky. Může jít o povinnost umožnit přístup přes přiléhající pozemek za účelem oprav energetických vedení, při haváriích atd. Nejde o zřízení trvalé cesty ani pravidelně se opakující užívání. V těchto případech nelze objektivně vymezit míru omezení vlastnických práv majitele pozemku a doporučuje se proto využít ustanovení § 18 odst. 5 a ocenit věcné břemeno částkou 10 tis. Kč.

5.2.2.2.2 Komentář MF ČR vydaný dne 8. března 2011

4. Právo věcného břemene pro energetiku – energetické stavby

V tomto komentáři Ministerstvo financí oproti verzi z roku 1999 navíc zdůraznilo, jaká práva v sobě zahrnuje věcné břemeno, které je zřizováno pro výstavbu stavby technické infrastruktury na pozemku. V ostatních relevantních částech se komentář nezměnil.

*Věcné břemeno, které je zřizováno k uložení konkrétní sítě do konkrétního pozemku zahrnuje i právo přístupu, případně vjezdu, tedy práva uloženou síť udržovat a opravovat. Práva ve vztahu k cizím nemovitostem (a tedy zároveň povinnosti vlastníků těchto nemovitostí) zřizuje např. zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích. Tato problematika je řešena v § 11 a v § 76 odst. 5 zákona a vztahuje se ke zřizování a provozování **rozvodných zařízení**. (např. písm. a) v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech rozvodná tepelná zařízení, stavět podpěrné body a přetínat tyto nemovitosti potrubními trasami, písm. b) vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním a provozem rozvodných zařízení atd.). **Dle výše uvedeného se jedná pouze o jedno věcné břemeno, jež spočívá v právu věc do konkrétního pozemku umístit. Je zcela zřejmé, především z důvodů praktické možnosti realizace tohoto práva, že toto věcné břemeno (základní právo) v sobě musí subsumovat i práva, která toto věcné břemeno zajišťují, tedy právo vstupu, případně vjezdu. Nelze zaměňovat pojmy „věcné břemeno“ a „konkrétní právo“. Zatím co kon-***

krétní právo v sobě zahrnuje pouze jedno jediné oprávnění, věcné břemeno v sobě obvykle zahrnuje těchto práv několik.

5.2.3 Stanovení obvyklé ceny věcného břemene

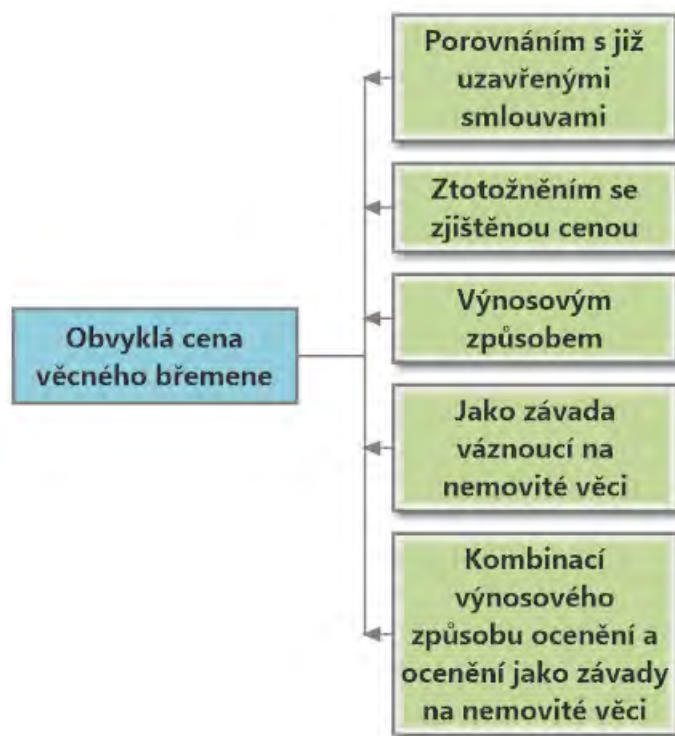
5.2.3.1 Vymezení základních informací k obvyklé ceně věcného břemene

Jak je obecně známo a je také uvedeno v mnohé literatuře, např. ve Znaleckém standardu č. VII nebo v publikaci Věcná břemena od A do Z, věcné břemeno **není nájmem**, není zde tedy nájemní smlouva a není stanoveno za tímto účelem ani nájemné. Při stanovení obvyklé ceny je úkolem znalce stanovit, jaká by byla přiměřená výše této úplaty za zřízení věcného břemene na pozemku povinného, tedy za strpění této stavby na pozemku včetně jejího provozování, tj. údržby apod.¹⁰⁹⁾

Dále se dle dostupné literatury a znalecké praxe pro stanovení obvyklé ceny věcného břemene používají následující metody:

- stanovení obvyklé ceny **porovnáním** s již uzavřenými smlouvami o zřízení věcného břemene,
- stanovení obvyklé ceny **ztotožněním** s cenou zjištěnou dle cenového předpisu,
- stanovení obvyklé ceny **výnosovým způsobem**,
- stanovení obvyklé ceny jako **závady vážnoucí na nemovité věci**,
- stanovení obvyklé ceny **kombinací** výnosového způsobu ocenění a ocenění jako závady na nemovité věci.

¹⁰⁹⁾ BRADÁČ Albert: *Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí*. Brno: VUT v Brně-ÚSI, 1998, s. 70.



Obrázek 7 - Metody stanovení obvyklé ceny věcného břemene

5.2.3.2 Obvyklá cena věcného břemene stanovená porovnáním s již uzavřenými smlouvami o zřízení věcného břemene

Obvyklá cena věcného břemene stanovená porovnáním, tj. stanovením obvyklé ceny věcného břemene porovnáním z již uzavřených smluv o zřízení věcného břemene.

Jak již bylo uvedeno výše, obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při poskytování stejného nebo obdobného práva (zboží) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, tj. cena obvyklá ve smyslu § 2 zákona o oceňování majetku, resp. § 2 zákona o cenách. Pro stanovení této hodnoty je použita porovnávací metoda (srov. „*obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním*“). Pro splnění definice § 2 zákona o oceňování majetku je nutno tedy nejprve provést porovnání s již uzavřenými smlouvami o zřízení věcného břemene a teprve není-li její použití možné, lze použít jinou náhradní metodu.

Tato metoda pro ocenění věcného břemene nebyla autorem nalezena v žádné dostupné literatuře, ale bylo na ní upozorněno při odborné diskuzi na Ministerstvu financí ČR.¹¹⁰⁾ Autor se však domnívá, že použití této metody v případě, že věcná břemena jsou hrazena z veřejných prostředků, je komplikované; podrobněji se k této metodě vyjadřuje dále v kapitole 8.3.6.

¹¹⁰⁾ Rozhovor ze dne 30. 1. 2012 s Ing. Vlastou Scholzovou, vedoucí oddělení MF 2602 – Oceňování majetku.

5.2.3.3 Obvyklá cena věcného břemene stanovená ztotožněním s cenou zjištěnou dle cenového předpisu

Ve znalecké praxi je zcela běžné, že cena nemovité věci zjištěná podle cenového předpisu je v mnohých případech ztotožňována s cenou obvyklou. Toto je zapříčiněno zpravidla tím, že je oceňována specifická nemovitá věc a nebylo tedy možné nalézt obdobnou nemovitou věc na porovnání např. malý pozemek nevhodného tvaru, speciální vojenská stavba apod. V praxi je tedy stanovena zjištěná cena věcného břemene dle § 16b zákona o oceňování majetku a ta je poté prohlášena za obvyklou cenu věcného břemene.

Počátky ztotožnění zjištěné ceny břemene stanovené dle § 16b s cenou obvyklou lze pravděpodobně hledat v nedávné historii. Dle prof. Bradáče došlo *v tehdejších § 18 zákona o oceňování majetku k určitému zjednodušení výpočtu ceny břemene. Snahou zákonodárců byla akceptace co nejjednoduššího postupu výpočtu, který má v podstatě historické kořeny. Toto zjednodušení je určitou modifikací výnosového způsobu oceňování při zjednodušené kapitalizaci výnosu.*¹¹¹⁾

Tabulka 4 - Koefficient kapitalizace pro vybrané úrokové míry¹¹²⁾

Úroková míra	$u=$	3 %	5 %	10 %	15 %	20 %
Koefficient kapitalizace	$k_k=$	33,33	20,00	10,00	6,67	5,00

*Například pro úrokovou míru $u = 20 \%$ je možno dle tabulky č. 4 násobit roční užitek pěti, atd. Tímto úhlem pohledu je potom třeba se dívat například na ustanovení § 18 zákona č. 151/1997 Sb., kdy se při ocenění věcného břemene násobí pěti, resp. deseti.*¹¹³⁾ Dalo by se říci, že při tvorbě zákona o oceňování majetku byly úrokové sazby výrazně vyšší než v současnosti a tím se i zjištěná cena věcného břemene přibližovala ceně obvyklé. Dnes jsou však úrokové míry výrazně nižší, na což zákonodárce nijak nereagoval. Zjištěné ceny služebnosti se tudíž dnes od jejich obvyklé ceny zpravidla značně liší. Podle názoru autora proto tento způsob není ke stanovení obvyklé ceny služebnosti již vhodný.

Postup a zdůvodnění ztotožnění by bylo také spíše vhodné odvozovat z metodiky stanovení obvyklé ceny nemovitostí uvedené ve Znaleckém standardu č. VI a č. VII, přičemž pro ocenění věcných břemen by metodika vypadala následovně:

1. provede se **ocenění podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb.),
2. provede se **výpočet výnosové hodnoty** za předpokladu optimálního, ale u dané nemovité věci reálně dosažitelného nájemného,
3. provede se **ocenění porovnávacím způsobem** podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí,

¹¹¹⁾ BRADÁČ, A. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktual. vyd. Praha: Linde, 2009, str. 159

¹¹²⁾ BRADÁČ, A. a kol., *Cit. dílo*, Tamtéž

¹¹³⁾ BRADÁČ, A. a kol., *Cit. dílo*, Tamtéž

4. provede se závěrečný **odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

V případě, že tedy není možné provést ocenění výnosovým ani porovnávacím způsobem, tak je závěrečným odborným odhadem s řádným zdůvodněním stanovena cena obvyklá věcného břemene ve výši ceny zjištěné.

5.2.3.4 Obvyklá cena věcného břemene stanovena výnosovým způsobem

Úvod

Výnosový způsob je jedním ze základních způsobů jak je možno ocenit majetek. Výnosový způsob ocenění je založen na principu součtu všech budoucích čistých výnosů plynoucích z majetku, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu.¹¹⁴⁾

Postupy výpočtu se mohou lišit, hlavní princip je však ve všech případech založen na **současném nebo očekávaném výnosu**, který plyne z vlastnictví oceňované nemovité věci v podobě peněžních prostředků nebo jejich úspory, využívá-li se nemovitost pro vlastní potřebu.¹¹⁵⁾ Spotřebitel má tedy určitý současný i budoucí příjem, který může využít ke spotřebě nebo k různým investicím. Cílem je tedy maximalizace užitku ze současné a budoucí spotřeby statku při určité výši současného a budoucího příjmu.¹¹⁶⁾ Porovnávají se zde dosažitelné zisky (čisté výnosy, po odečtení nákladů na jejich dosažení), z věci pořízené za určitou cenu, se zisky dosažitelnými ze stejné částky uložené v peněžním ústavu (resp. jinak investované) na určitý úrok.¹¹⁷⁾

Výnosové ocenění věcného břemene

Ziskem z nemovité věci je zejména nájemné a v případě, že při ocenění věcného břemene vycházíme z užitku oprávněného, které v mnohých případech představuje nájemné z nemovité věci, na němž věcné břemeno vázne. Tyto zisky se převádějí na současnou hodnotu a sčítají. Tím se dochází k porovnání zisků z vlastnictví nemovité věci s eventuálními zisky při investování částky ve výši ceny nemovité věci na úroky.¹¹⁸⁾ Obdobně toto lze toto použít i pro ztráty způsobené zřízením stavby technické infrastruktury, tj. lze také diskontovat ztrátu např. snížení nájemného způsobenou zřízením věcného břemene.

¹¹⁴⁾ BRADÁČ, A. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktual. vyd. Praha: Linde, 2009, str. 122-123

¹¹⁵⁾ KUHROVÁ, K. *Stanovení míry kapitalizace při výnosovém oceňování komerčních nemovitostí*. In Sborník konference JuFos 2012. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. s. 18. ISBN: 978-80-214-4485-0.

¹¹⁶⁾ MACÁKOVÁ, Libuše. *Mikroekonomie: repertorium: (středně pokročilý kurs)*. 5. vyd. Slaný: Melandrium, 2007, 239 s. ISBN 978-80-86175-57-7. str. 157.

¹¹⁷⁾ BRADÁČ, A. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktual. vyd. Praha: Linde, 2009, str. 123

¹¹⁸⁾ BRADÁČ, A. a kol. *Cit. dílo*. str. 123

Jak k tomuto uvádí Bradáč, „*Výnosová hodnota věcného břemene je součtem předpokládaných budoucích užiteků oprávněné osoby z tohoto práva, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu.*“¹¹⁹⁾

Vztahy pro výnosové ocenění

Pro volbu vhodné metody výpočtu je nutné uvést vstupní hodnoty, které nám výpočet ovlivňují, tyto jsou uvedeny v části 5.2.3.4 této práce. Věcné břemeno technické infrastruktury se zřizuje na dobu neurčitou. V případě ztotožnění nájemného s užitekem oprávněného se jedná o současný výnos (nájemné) z pozemku.

Vycházíme tedy z předpokladu, že vlastník nemovité věci bude získávat příjmy v několika obdobích – různé investice mohou přinášet různě vysoký výnos po různě dlouhou dobu. Cílem rozhodování je tedy nejvýhodnější investice. Pro výše uvedený případ se tedy jedná o metodu **čisté současné hodnoty**, protože ocenění se provádí k současnému období. Přepočítávají se budoucí příjmy z různých investic (do nemovitých věcí, uložení vkladu do banky, příp. jiná investice) na jejich současnou hodnotu.

Princip ukazatele čisté současné hodnoty = jakou částku je dnes nutné vložit do banky, aby při očekávané úrokové míře poskytla stejný tok budoucích příjmů jako investovaná částka.

Existují dvě možnosti:

- určitý (konečný) počet období → příjem = **anuita**, resp. **doživotní renta**,
- stabilní příjem po nekonečný počet období → příjem = **perpetuita**, resp. **věčná renta**.¹²⁰⁾

Věčná renta (perpetuita)

V případě věčné renty přináší investice stabilní příjem po nekonečný počet let ($n = \infty$). Kritérium = současná hodnota. Zjednodušená rovnice pro výpočet věčnou rentou je následující:¹²¹⁾

$$VB = \frac{U}{u} \times 100$$

kde značí

- VB ... cena služebnosti stanovená výnosovým způsobem (Kč),
- U ... čistý roční užitek oprávněné osoby – příjmy z nemovité věci (Kč),
- u ... míra kapitalizace (%),
- 100 ... konstanta.

¹¹⁹⁾ BRADÁČ, A. a kol. *Cit. dílo*. str. 123

¹²⁰⁾ MACÁKOVÁ, Libuše. *Mikroekonomie: repertorium : (středně pokročilý kurs)*. 5. vyd. Slaný: Melandrium, 2007, 239 s. ISBN 978-80-86175-57-7. str. 159.

¹²¹⁾ MACÁKOVÁ, Libuše. *Cit. dílo*. str. 160.

Cílem je stanovit cenu věčného břemene výnosovým způsobem pomocí věčné renty. Převést výnosy na současnou hodnotu lze dvěma základními způsoby:

- kapitalizováním,
- diskontováním.

a) Míra kapitalizace

Míra kapitalizace je označována jako míra návratnosti investice vložené do nemovité věci s očekávaným výnosem, který bude tato nemovitá věc generovat. Toto je dáno jako podíl příjmů z nemovité věci U (Kč) (za předpokladu konstantních fixních a variabilních nákladů) a celkové hodnoty nemovité věci C (Kč), 100 je konstanta. Technicky řečeno se jedná o diskontní sazbu na dobu neurčitou.¹²²⁾

$$u_r = \frac{U}{C}$$

Pro stanovení míry kapitalizace u_r (%) je doporučováno míru kapitalizace zjistit z již realizovaných prodejů průměrem jako u koeficientu prodejnosti.¹²³⁾ Jak uvádí Kuhrová, je nutné dlouhodobě sledovat trh posuzovaných nemovitých věcí a to konkrétně obvyklou cenu nemovitých věcí a výši jejich nájemného. Průměrná hodnota takto zjištěných hodnot je pak mírou kapitalizace. Tento postup je také doporučen zahraniční literaturou a oceňovacími standardy IVS.¹²⁴⁾ V České republice k pozemkům bohužel žádná instituce tyto informace oficiálně neshromažďuje a nezveřejňuje. Přitom je ve znaleckém prostředí obecně známo, že uskutečněné prodeje nemovitých věcí eviduje Ministerstvo financí ČR a poté z nich odvozuje koeficient prodejnosti resp. nyní indexy trhu a polohy pro potřeby oceňovací vyhlášky. Údaje o výši nájemného pravděpodobně za účelem získání dotací na zemědělské pozemky eviduje Ministerstvo zemědělství ČR.

Výše uvedené problémy jsou v zahraniční řešeny zavedením veličiny **yield**, která je obecně definována jako výnos v poměru k tržní hodnotě. Výpočet je tedy v zásadě stejný jako při výpočtu míry kapitalizace, avšak s tím rozdílem, že pro stanovení jeho výše je použito velmi vysoké množství vzorků a jeho sestavováním se zabývají specializované instituce.¹²⁵⁾

¹²²⁾ Capitalization Rate Definition. INVESTOPEDIA US, A Division of ValueClick, Inc. Investopedia [online]. 2012. [cit. 2012-12-30]. Dostupné z:

<http://www.investopedia.com/terms/c/capitalizationrate.asp#axzz2GUEQObuL>

¹²³⁾ BRADÁČ, A. a kol. *Věčná břemena od A do Z*. 4. aktual. vyd. Praha: Linde, 2009. s. 133

¹²⁴⁾ KUHROVÁ, Kristýna. *Stanovení míry kapitalizace při výnosovém oceňování komerčních nemovitostí*. In Sborník konference JuFos 2012. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. s. 18. ISBN: 978-80-214-4485-0.

¹²⁵⁾ KUHROVÁ, Kristýna. *Cit. dílo*

b) Diskontní sazba

Pro znalce je tedy problém v krátkém časovém období za účelem vypracování znaleckého posudku zajistit potřebná data pro výpočet míry kapitalizace např. k pozemkům.

Z tohoto důvodu je nutno zjistit tzv. diskontní míru, která je označována jako časová hodnota peněz, ve které jsou zahrnuta rizika nejistoty budoucích příjmů.¹²⁶⁾ Investice do nemovité věci je tedy nahrazena jinou investicí, která za obdobných vstupních podmínek (vklad na dobu neurčitou) obdobně zhodnotí vloženou investici. **Diskontní míra je tedy rovna reálné úrokové míře se zohledněním rizik nejistoty budoucích příjmů.**

Odbornou literaturou je doporučováno odvození od úrokové míry v peněžních ústavech.¹²⁷⁾

Úrok = platba za použití peněžních fondů, resp. cena peněz (forma nájemného, výnos z půjčky). Úroková míra i je částka placená za peněžní jednotku za jednotku času (1 rok).¹²⁸⁾ Přičemž se setkáváme s nominální úrokovou mírou i_n (setinná) a reálnou úrokovou mírou i_r (setinná). Nominální úrokové míry jsou sazby uvedené explicitně ve smlouvách o úvěru, resp. vkladu apod. Reálné úrokové míry získáváme tak, že nominální úrokové míry deflujeme, tj. snížíme o oslabení reálné hodnoty (tj. kupní síly) půjčované resp. vkládané. Oslabení reálné hodnoty peněžní částky za dané období je rovno inflaci i_i (setinná) za toto období.¹²⁹⁾

Pro zjištění **reálné úrokové míry i_r** (setinná) platí tzv. Fischerova rovnice:¹³⁰⁾

$$i_r = i_n - i_i + (i_i \times i_n)$$

V uvedeném vzorci jsou uvedeny míry jako setinné.

Dále se je nutno započítat budoucí rizika investice pomocí stavebnicové metody¹³¹⁾. Tato se obecně stanovuje ze čtyř základních složek:

- bezriziková složka – reálná úroková míra r_l (%), úroková míra na bezpečné vklady ve lhůtě požadovaného úvěru (např. dlouhodobé státní dluhopisy¹³²⁾ snížená o inflační vlivy (bezrizikový reálný výnos),

¹²⁶⁾ Discount Rate Definition. INVESTOPEDIA US, A Division of ValueClick, Inc. Investopedia [online]. 2012. [cit. 2012-12-30]. Dostupné z: <http://www.investopedia.com/terms/d/discount-rate.asp#axzz2GUBbVThA>

¹²⁷⁾ BRADÁČ, A. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktual. vyd. Praha: Linde, 2009, s. 133.

¹²⁸⁾ MACÁKOVÁ, Libuše. *Mikroekonomie: repetitorium : (středně pokročilý kurs)*. 5. vyd. Slaný: Melandrium, 2007, 239 s. ISBN 978-80-86175-57-7. str. 161.

¹²⁹⁾ Co to jsou nominální a reálné úrokové sazby?. Česká národní banka 2003-2012 [online]. Praha: Česká národní banka, 2003-2012 [cit. 2012-12-31]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/faq/co_to_jsou_nominalni_a_realne_urokove_sazby.html

¹³⁰⁾ BRADÁČ, A. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktual. vyd. Praha: Linde, 2009, s. 133.

¹³¹⁾ BRADÁČ, A. a kol. *Cit. dílo*, s. 135.

- přírážka za rizikové složky – inflační míra r_2 (%), míra průměrné očekávané inflace v hodnoceném období,
- riziková míra r_3 (%), nutno posoudit v dané lokalitě,
- míra ekonomické životnosti r_4 (%), předpokládaná doba trvání.

Potom tedy platí vztah pro diskontní míru r_d :

$$r_d = r_1 + r_2 + r_3 + r_4$$

K tomuto se dále v této literatuře uvádí, že v praxi se často používá hodnota úrokové míry dlouhodobých úvěrů. Jedná-li se o zřízení věcného břemene na dobu neurčitou, tj. nekonečná doba trvání výnosů (renty), je možné dle odborníků hovořit o bezrizikovém výnosu. Diskontní míra se je rovna bezrizikové složce, tj. reálné úrokové míře r_l .¹³³⁾

Z výše uvedeného vyplývá tedy vztah:

$$r_d = r_l$$

kde značí:

- r_d ... diskontní míra (%),
- r_l ... reálná úroková míra (%).

Míra kapitalizace a diskontní míra

Pro ocenění věcného břemene výnosovým způsobem při použití věčné renty jsou na základě výše uvedeného možné dva postupy, které se liší ve stanovení diskontní míry r_d a míry kapitalizace u_r . Diskontní míra by při správně zvoleném investičním produktu měla přibližně rovnat míře kapitalizace, která je stanovena na základě velkého vzorku nemovitých věcí.

5.2.3.5 Obvyklá cena věcného břemene stanovená jako závada váznoucí na nemovité věci

Při určování ceny věcného břemene jako závady váznoucí na nemovité věci se vychází ze ztráty povinného, kterou vlastníku nemovité věci zřízení stavby technické infrastruktury způsobí. Ztráta povinného bude částka, o kterou je jím vlastněná nemovitá věc v souvislosti s váznoucím věcným břemenem znehodnocena. Takovou hodnotu je také možno nazvat „cenou věcného břemene jako závady“. Tato částka se může pohybovat prakticky v celém rozmezí hodnoty nemovité věci. Klasický případ znehodnocení pozemku je zřízení stavby energetické sítě nadzemního vedení, pro které je zřízeno věcné břemeno zřízení a provozování této energetické sítě na stavebním pozemku. Zřízením tohoto věcného břemene dojde k omezení využití pozemku pro účely, pro které byl určen, tj. k zastavení. Povinnému tedy vznikne ztráta.

¹³²⁾ Tamtéž. Stejný názor také PRODĚLAL, F. *Bezriziková míra výnosnosti*. Soudní inženýrství, 2009, č. 5, s. 251-254.

¹³³⁾ BRADÁČ, A. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktual. vyd. Praha: Linde, 2009, s. 135.

Pro ocenění věcného břemene jako závady vážnoucí na nemovité věci můžeme použít následující základní metody:

1. V převážné většině případů, zejména při zřejmém, jednoznačně definovatelném výrazném znehodnocení nemovité věci věcným břemenem, je pak možno cenu závady vypočíst jako **rozdíl ceny nemovité věci bez závady a ceny nemovité věci se závadou** podle vztahu

$$VBZ = COB - COBZ$$

kde značí:

VBZ ... cenu závady, snižující hodnotu nemovité věci z důvodu věcného břemene na ní vážnoucího,

COB ... obecnou (obvyklou) cenu nemovité věci, pokud by na ní nebylo vážnoucí věcné břemeno,

COBZ ... obecnou (obvyklou) cenu nemovité věci, jakou by bylo možno předpokládat při existenci vážnoucího věcného břemene.¹³⁴⁾

2. V některých případech bude cena závady vypočtena jako **kapitalizovaná ztráta** (ušlý zisk) podle příslušných vztahů uvedených u výnosového oceňování (například při znehodnocení části pozemku, který již nebude možno v budoucnu užívat k původním, lukrativnějším účelům). Výpočet bude proveden např. podle vztahů uvedených v předchozí kapitole 5.2.3.4.¹³⁵⁾

5.2.3.6 Obvyklá cena věcného břemene stanovená kombinací výnosového způsobu ocenění a ocenění jako závady na nemovité věci

V některých případech je výše užítka oprávněného často totožná se ztrátou povinného. Může však nastat situace, kdy je užitek oprávněného z věcného břemene jiný než ztráta, která vzniká povinnému v důsledku zřízení shodného věcného břemene (např. věcné břemeno užívání části domu - oprávněný má užitek ve výši nájemného, které nemusí hradit, povinný má ztrátu ve výši celé hodnoty nemovité věci, která se s takovým věcným břemenem stává téměř neprodejnou).

Dle Znaleckého standardu č. VII je k tomuto uveden postup pro případ, že se v obou případech výpočet provede výnosovým způsobem:

- *zjistí se roční užitek, který z břemene bude mít oprávněná osoba,*
- *tento se potom kapitalizuje na počet let, po která bude věcné břemeno trvat,*
- *obdobně se zjistí roční ztráta (újma), kterou díky věcnému břemeni bude mít osoba povinná,*
- *tato se opět kapitalizuje obdobným způsobem,*

¹³⁴⁾ BRADÁČ, A. a kol. *Cit. dílo*, s. 167 - 168.

¹³⁵⁾ BRADÁČ, A. a kol. *Cit. dílo*, Tamtéž

- z výsledných hodnot se potom odvodí přiměřená obecná cena věcného břemene, která by se měla pohybovat mezi nimi.¹³⁶⁾

V knize Věcná Břemena od A do Z je k tomuto uvedeno, že může být použita kombinace metod ocenění věcného břemene jako užítku oprávněného a ztráty povinného případně i jiné, na daný případ přiměřené řešení.¹³⁷⁾

5.3 Metodika ŘSD ČR¹³⁸⁾

Podrobné analýze je podrobena metodika doporučovaná a používaná ŘSD ČR. Metodika vychází ze Směrnice generálního ředitele č. 46/2003 s názvem „Stanovení výše náhrady za zřízení práv vyplývajících z věcných břemen při majetkoprávní přípravě a vypořádání silničních a dálničních staveb“ ze dne 13. 11. 2003 vydaná ŘSD ČR jako příspěvkovou organizací státu (dále jen „Směrnice“), která je účinná od 14. 11. 2003 dosud.

Směrnice byla vydána Generálním ředitelem ŘSD ČR a jejím gestorem je vedoucí majetkoprávního oddělení Závodu Praha. Úplná znalost Směrnice je vyžadována po vedoucích jednotlivých organizačních složek a zaměstnancích majetkoprávních oddělení Závodů a Správ ŘSD ČR. Informativní rozsah znalosti je vyžadován od všech ostatních zaměstnanců.

Na tuto směrnici se řada znalců v analyzovaných posudcích odvolává. Paradoxně pouze na minimální výši náhrady 1 000 Kč, přičemž mnohdy současně nerespektují výpočet ročního užítku, odvozený z ceny zemědělského pozemku.

Analýza Směrnice je v následujícím textu rozdělena do dvou částí. První je rozbor z hlediska oceňování, který je možno analogicky použít na jakoukoliv obdobnou směrnici. Analýza právních aspektů, která je předmětem části druhé, je pak specifická pro směrnici ŘSD ČR č. 46/2003.

Osnova Směrnice je následující:

- § 1 Úvodní ustanovení
- § 2 Příslušnost ke sjednávání náhrad a způsob jejich výpočtu
- § 3 Vzorec výpočtu náhrad a stanovení ročního užítku
- § 4 Paušální stanovení náhrad
- § 5 Jiný způsob stanovení náhrad
- § 6 Zrušovací ustanovení
- § 7 Účinnost

¹³⁶⁾ BRADÁČ Albert: *Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí*. Brno: VUT v Brně-ÚSI, 1998, s. 78.

¹³⁷⁾ BRADÁČ, A. a kol. *Cit. dílo*, s. 168.

¹³⁸⁾ V této kapitole autor vychází z publikovaných článků HANÁK, K., KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J. *Ocenění věcného břemene podle směrnice ŘSD – kritické poznámky*. *Časopis Soudní inženýrství 2/2013*. *Vysoké učení technické v Brně*. 2013. s. 87-31. ISSN: 1211-443X a HANÁK, J., KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J.; *Ocenění věcného břemene podle směrnice ŘSD – kritické poznámky*. *Časopis Soudní inženýrství 2/2013*. *Vysoké učení technické v Brně*. 2013. s. 95-99. ISSN: 1211-443X

5.3.1 Analýza směrnice z pohledu oceňování

Předmětem Směrnice je stanovení postupu pro výpočet náhrady za zřízení práv odpovídajících věcným břemenům. Výpočet náhrady dle Směrnice prováděli pracovníci příslušných majetkoprávních oddělení, a to v případě, že je věcné břemeno zřizováno na pozemku zemědělském, což je nejčastější případ. Jedná-li se o pozemek stavební, lesní či ostatní má být výše náhrady dle § 3 odst. 5 Směrnice stanovena znaleckým posudkem.

Směrnice upravuje jak výpočet náhrady za zřízení věcného břemene, tak postup pro výpočet ročního užitku. Postup pro výpočet náhrady je zcela totožný s postupem ocenění věcného břemene dle § 16b zákona o oceňování majetku, na jehož znění ostatně Směrnice odkazuje a není jej tedy třeba dále rozebírat.

Vzorec pro výpočet ročního užitku vychází ze ztotožnění hodnoty ročního užitku s nájemným z pozemku, a to nájemným simulovaným ve výši 1 % z ceny pozemku odvozené z jeho hodnoty BPEJ, resp. z průměrné ceny zemědělských pozemků v jednotlivých katastrálních území stanovené vyhláškami Ministerstva zemědělství (počínaje vyhláškou č. 463/2002 Sb. až po současnou vyhlášku č. 412/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů – nyní č. 356/2013 Sb.).

Pro Směrnici je příznačná snaha o maximální zjednodušení výpočtu a v případě ročního užitku je tedy použit postup, jehož provedení je velmi rychlé a ve znalecké praxi běžné; přesto je však nutno upozornit, že jej nelze aplikovat na veškeré případy zřizování věcných břemen na zemědělských pozemcích tak, aby se výpočet nedostal do rozporu s oceňovacími předpisy.

Na prvním místě je třeba upozornit na situaci, kdy je pozemek, na němž má být zřízeno věcné břemeno, pronajat a je tedy toto nájemné ztotožněno s ročním užitkem. Nutno podotknout, že zemědělské pozemky bývají vlastníky pozemků pronajaty velmi často zemědělským družstvům působícím v dané lokalitě, v mnoha případech i za cenu vyšší, než 1 % z ceny pozemku (viz kapitola 8.2.3). V takovémto případě je třeba postupovat dle § 16b odst. 2 zákona o oceňování majetku, který říká, že ocenění podle odst. 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy. Opomenutí této fáze ocenění věcného břemene by vedlo k zásadnímu nedostatku a ve svém důsledku by znamenalo, že by výpočet nevedl ke stanovení ceny zjištěné.

Dále je nutno připomenout, že zákon o oceňování majetku předpokládá jako prioritní variantu stanovení obvyklého ročního užitku z konkrétní skutečné nemovité věci, nikoliv odvozením z její ceny, což je ovšem náročnější postup. Simulované nájemné ve znalecké činnosti slouží jako náhradní metoda. Měla být použita pouze ve chvíli, kdy není možné stanovit obvyklé nájemné jinak, neboť nemá vazbu na skutečnou situaci konkrétní nemovité věci a trhu. Nemusí odpovídat obvyklé ceně ve smyslu § 2 zákona o oceňování majetku. U zemědělského pozemku lze zpravidla stanovit obvyklé nájemné přímo, a to porovnáním s nájemným, které je v dané lokalitě realizováno mezi vlastníky zemědělských pozemků a zemědělskými družstvy (srov. též část 8.2.3).

Nakonec je třeba uvážit i variantu, kdy dojde k nesouladu se stavem zapsaným v katastru nemovitostí a skutečným využitím pozemku. V praxi se stává, že na pozemku vedeném v katastru nemovitostí druhem orná půda se ve skutečnosti nachází např. prašná pozemní komunikace. V takovém případě by byl postup stanovení obvyklého nájemného odvozením z ceny orné půdy chybným, neboť obecnou zásadou oceňování nemovitých věcí je vycházení z jejich skutečného stavu, jak ukládá zákon o oceňování majetku v § 9 odst. 5.

Další nedostatek lze spatřovat v neprovádění místního šetření, které ve znalecké praxi slouží především právě k posouzení skutečného stavu a využití nemovité věci na místě a jeho neprovedení tedy může vést k problémům, popsaným v předchozím odstavci. Neméně důležitý je také kontakt s vlastníkem pozemku, který může poskytnout potřebné podklady a informace, v tomto případě především o využití pozemku a výši jeho nájemného, tj. ročního užítku z posuzovaného pozemku.

Posledním, pravděpodobně nejzávažnějším bodem analýzy je výtka k ustanovení § 4 odst. 1 Směrnice o minimální výši náhrady, která činí 1 000 Kč. Stanovení této hranice je z hlediska oceňování majetku nepřijatelné. Aby cena majetku odpovídala ceně zjištěné, je nutno přesně dodržet postup dle oceňovacího předpisu. Tento postup není možné za žádných okolností upravit a výše náhrady, na niž je uplatněno ustanovení o minimální ceně, není cenou zjištěnou.

Směrnice stanoví též maximální hodnotu ročního užítku, resp. nájemného, a to ve výši maximálního regulovaného ročního nájemného dle výměru MF č. 1/2003, který stanovil maximální roční nájemné v případě pozemků nesloužících k podnikání nájemce. Tento způsob regulace byl opuštěn teprve k 1. lednu 2012, ovšem zemědělské pozemky jsou zpravidla užívány nájemci v postavení podnikatelů, takže se regulace v jejich případě stejně neuplatní. Navíc obvyklé nájemné zpravidla nedosahuje maximálně možné výše a jedná se spíše o akademickou výhradu.

5.3.2 Analýza směrnice z pohledu platné právní úpravy

Výše uvedené úvahy o vhodnosti praxe, kdy výši náhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu nestanoví znalec, jsou významné i z hlediska právního. Zůstává skutečností, že zákon o majetku nevyžaduje vyhotovení znaleckého posudku pro účely zjištění ceny nabývaného majetku znalcem a tudíž praxe zavedená Směrnicí, kdy náhradu stanoví příslušní pracovníci Ředitelství silnic a dálnic, je v souladu se zákonem.

Pokud však výši náhrady již nelze provést pomocí mechanické aplikace jednoduchého vzorce, domnívá se autor, že je nutné, aby tuto náhradu stanovila osoba patřičně odborně způsobilá, tj. znalec, protože pouze tímto způsobem je možné zajistit hospodárné nakládání s majetkem státu, který je ve správě příspěvkové organizace. Tento názor potvrzuje také samotná Směrnice, která vyžaduje znalecký posudek v případech, kdy má být věcné břemeno zřízeno na jiných než zemědělských pozemcích.

Některá ustanovení jsou ovšem v rozporu se zákonem o oceňování majetku, což má za následek nesprávně zjištěnou cenu věcného břemene a částečnou neplatnost smlouvy o jeho zřízení. Ustanovení § 4 odst. 1 Směrnice totiž stanoví, že nedosáhne-li výpočet náhrady výše 1 000 Kč, stanoví se náhrada ve výši 1 000 Kč. Takovou paušalizaci (a faktické zvýšení ceny na částku 1 000 Kč) však § 16b zákona o oceňování majetku nepřipouští. Smlouvy, kterými byla zřízena věcná břemena s malou výměrou a ve kterých došlo podle Směrnice k navýšení náhrady, jsou tudíž podle § 12 odst. 5 zákona o majetku v rozsahu tohoto navýšení neplatné („*pokud sjednaná cena překročí výši přípustnou podle odstavce 4, je dohoda o ceně neplatná v rozsahu rozdílu, o který sjednaná cena přípustnou výši překročila*“). Tento závěr platí pro všechny smlouvy uzavřené do účinnosti zákona č. 416/2009 Sb. – od tohoto dne totiž mohla nastat situace, že obvyklá cena věcného břemene převýšila 1 000 Kč. V opačném případě jsou však smlouvy také částečně neplatné. Není přitom rozhodné, zda cenu věcného břemene určil zaměstnanec ŘSD ČR nebo znalec.

Je také nezbytné se zabývat otázkou, zda Směrnice splňuje požadavky zákona o urychlení dopravní infrastruktury, tj. zejména nutnosti stanovit také obvyklou cenu věcného břemene. Již ze samotné skutečnosti, že jsou rozlišovány dva druhy cen, vyplývá, že se liší jejich výše a také způsob jejího výpočtu¹³⁹⁾. Směrnice ovšem žádný způsob výpočtu ceny obvyklé práva odpovídající věcnému břemenu explicitně nestanoví a proto je nutno vycházet z platných cenových předpisů, což ukládá také § 2 odst. 2 Směrnice. Vzhledem k tomu, že závazný způsob výpočtu ceny obvyklé není stanoven, nejsou příslušní pracovníci ŘSD ČR v této věci nijak vázáni, což zvyšuje pravděpodobnost stanovování rozdílných náhrad včetně možnosti nesprávně stanovené náhrady. Tento stav přitom zcela jistě není v souladu s požadavkem na hospodárné hospodaření příspěvkové organizace.

5.3.3 Dílčí závěry

Na základě provedené analýzy lze shrnout, že Směrnice trpí závažnými nedostatky jak z hlediska metodiky oceňování nemovitých věcí, tak z hlediska právního. Postup výpočtu náhrady za zřízení věcného břemene a jejich aplikaci zaměstnanci organizačních složek je možno aplikovat pouze v jednoduchých případech. Důvodem je, že Směrnice nepočítá se situací, kdy je pozemek pronajat, resp. kdy stav v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnému stavu. Pro stanovení ročního užitku je navíc Směrnicí použito simulované nájemné, které by mělo být aplikováno pouze v krajních případech, kdy obvyklé nájemné nelze stanovit jiným způsobem. Je možné konstatovat, že použití Směrnice je s výhradami možné pouze v jednoduchých případech. V ostatních situacích je nezbytné, aby náhradu stanovili znalci, protože pouze tyto subjekty jsou schopny ocenění provést v požadované kvalitě.

¹³⁹⁾ S tímto závěrem přitom není v rozporu skutečnost, že v ojedinělých případech tyto ceny mohou být totožné – pozn. autora.

Další nedostatek směrnic vychází z požadavku zákona o urychlení dopravní infrastruktury na stanovení obvyklé ceny věcného břemene. Vzhledem k tomu, že směrnice obsahuje pouze postup pro stanovení ceny zjištěné, není ji možné používat v rozsahu jako před vznikem výše uvedeného právního předpisu. V praxi je jen obtížně představitelná situace, kdy by cenu zjištěnou určoval zaměstnanec příspěvkové organizace a cenu obvyklou totožného věcného břemene znalec (tedy dvě různé osoby). Autor se domnívá, že by bylo vhodnější, kdyby nebylo podle Směrnice vůbec postupováno, byť to bude znamenat vyšší náklady na uzavírání smluv v důsledku zpracování většího množství znaleckých posudků.

Nejzávažnějším bodem je ustanovení o minimální výši náhrady za zřízení věcného břemene. V důsledku jeho aplikace dochází jednak k nedodržení postupu ocenění dle zákona o oceňování majetku, což v důsledku způsobuje částečnou neplatnost smluv, kterými jsou věcná břemena zřizována, a to na základě rozporu se zákonem o majetku ČR. V tomto bodě dochází ke konfliktu se dvěma právními předpisy, a proto by bylo vhodné ustanovení o minimální ceně zrušit. S ohledem na další důvody uvedené výše se však jako ideální postup jeví zrušení Směrnice v celém rozsahu.

ŘSD ČR není žádným právním předpisem zmocněno k vydávání obecně závazných právních předpisů. Směrnice tudíž nemůže ukládat povinnosti osobám mimo organizační strukturu ŘSD ČR, tj. ani znalcům. Jedná se pouze o vnitřní předpis (interní normativní směrnici). Tyto nejsou pramenem práva a vztahy v nich obsažené nejsou právními normami. Jejich vydáváním se uskutečňuje tolik oprávnění řídit činnost podřízených. Dodržování vnitřních předpisů vyplývá z právní povinnosti řídit se pokyny nadřízených.¹⁴⁰⁾

Základním požadavkem kladeným na vnitřní předpis je, že nesmí být v rozporu s právními předpisy – v tomto případě tedy zejména se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku – a musí se pohybovat v jeho mezích.¹⁴¹⁾

Směrnice není závazná pro znalce, kteří nejsou zaměstnanci ŘSD ČR. Současně autor připomíná, že znalec musí při zpracování znaleckého posudku postupovat nezávisle a žádný interní předpis objednavatele pro něj není závazný, pokud odporuje právnímu předpisu.

Na tomto místě lze poukázat také na svéráznou interpretaci Směrnice v některých analyzovaných posudcích, ve kterých znalci dovozují, že pozemek, na kterém má být zřízeno věcné břemeno, má povahu stavebního pozemku, neboť § 3 odst. 5 Směrnice stanoví, že „náhrady za věcná břemena zřizovaná na stavebních, lesních a ostatních pozemcích se stanoví prostřednictvím příslušných znaleckých posudků“ a proto byl-li vyžádán znalecký posudek, musí se jednat o pozemek stavební. Je zřejmé, že Směrnice jako vnitřní předpis ŘSD ČR nemůže být v rozporu se zákonem

¹⁴⁰⁾ VAVERA, František.: *Vnitřní předpisy ve zkratce*. Veřejná správa. 2008, č. 10. Příloha.

¹⁴¹⁾ HENDRYCH, Dušan a kol.: *Správní právo: obecná část*. Praha: C.H. Beck, 2009, s. 204

o oceňování majetku, který v ustanovení § 9 odst. 4 obsahuje jednoznačné pravidlo, „že stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěn jen podzemním nebo nadzemním vedením.“ Navíc výše uvedený výklad nedává odpověď na otázku, proč se nejedná např. o lesní pozemek.

5.4 Užitek oprávněného

5.4.1 Základní pravidla

Roční užitek oprávněného z věcného břemene je zpravidla ztotožňován s nájemným za užívání pozemku. Výše tohoto užitku musí být obvyklá. To platí jak pro zjištěnou, tak pro obvyklou cenu věcného břemene. Stanovení ročního užitku je třeba věnovat mimořádnou pozornost, protože výrazně ovlivňuje i celkovou cenu věcného břemene. Stejně jako je nájemné odvislé od druhu pozemku, musí být také roční užitek stanoven za pomoci stejných hledisek (klíčové je tedy správně stanovit druh a způsob využití pozemku – viz část 2.4.10).

Zákon o oceňování majetku předpokládá jako prioritní variantu stanovení obvyklého nájemného přímo, nikoliv simulovaným nájemným odvozením z ceny pozemku, což je ovšem zpravidla náročnější postup. Simulované nájemné ve znalecké činnosti slouží jako náhradní metoda. Měla by být použita pouze ve chvíli, kdy není možno stanovit obvyklé nájemné jinak, neboť nemá vazbu na skutečnou situaci na trhu a nemusí odpovídat obvyklé ceně ve smyslu § 2 zákona o oceňování majetku.

5.4.2 Nejčastější případ – technická infrastruktura na zemědělském pozemku¹⁴²⁾

Poněvadž není možné pozemky, na kterých má být zřízeno věcné břemeno pro umístění inženýrské sítě, považovat za stavební, je současně vyloučeno ztotožnit roční užitek z věcného břemene s nájemným za stavební pozemek. U zemědělského pozemku lze zpravidla stanovit obvyklé nájemné přímo, a to porovnáním s nájemným, které je v dané lokalitě realizováno mezi vlastníky zemědělských pozemků a zemědělskými družstvy.¹⁴³⁾

Autor je toho názoru, že nelze za obvyklé nájemné považovat nájemné sjednávané ve smlouvách o dočasném záboru pozemku za účelem uložení sítě, jak je v literatuře doporučováno.¹⁴⁴⁾ Předně

¹⁴²⁾ HANÁK, J.; SEDLÁČEK, J. *Náhrady za zřízení věcných břemen - polemika s vybranými postupy*. In XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství sborník příspěvků. Brno: VUT v Brně, 2012. s. 265-272. ISBN: 978-80-214-4238- 2.

¹⁴³⁾ HANÁK, K., KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J. *Posouzení směrníc příspěvkových organizací státu o stanovení náhrady za zřizování věcných břemen ve vztahu ke znaleckému posudku*. In Sborník konference Juniorstav 2012. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, 2012. s. 472-472. ISBN: 978-80-214-4393- 8.

¹⁴⁴⁾ HÁBA, Jaroslav: *K oceňování pozemků a staveb podle zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury a příklad ocenění pro stavbu obchvatu rychlostní komunikace (II. část)*. Stavební právo: bulletin, 2011, č. 3, s. 6 a 11.

se jedná pouze o dočasný krátkodobý pronájem (zpravidla v trvání cca 1 rok), uzavřený k provedení stavebních prací při výstavbě inženýrských sítí, přičemž funkční využití pozemku je ve skutečnosti jiné (viz výše). Dochází tak ke srovnání různých způsobů využití pozemku - pro stavební činnost a zemědělské hospodaření, což je klasické srovnávání jablek s hruškami. Skutečnost, že dočasný zábor je nestandardním využíváním pozemku, na kterém je umístěna inženýrská síť, potvrzuje také názor Trunečka, že těmito nájemními smlouvami je provozovateli inženýrských sítí kompenzována krátkodobá nemožnost vlastníka pozemek využívat k původnímu účelu.¹⁴⁵⁾

Znalec si také nemůže ulehčovat práci metodou tzv. simulovaného nájemného, tj. nájemného odvozeného z ceny pozemku (často navíc nesprávně oceněného jako stavebního).

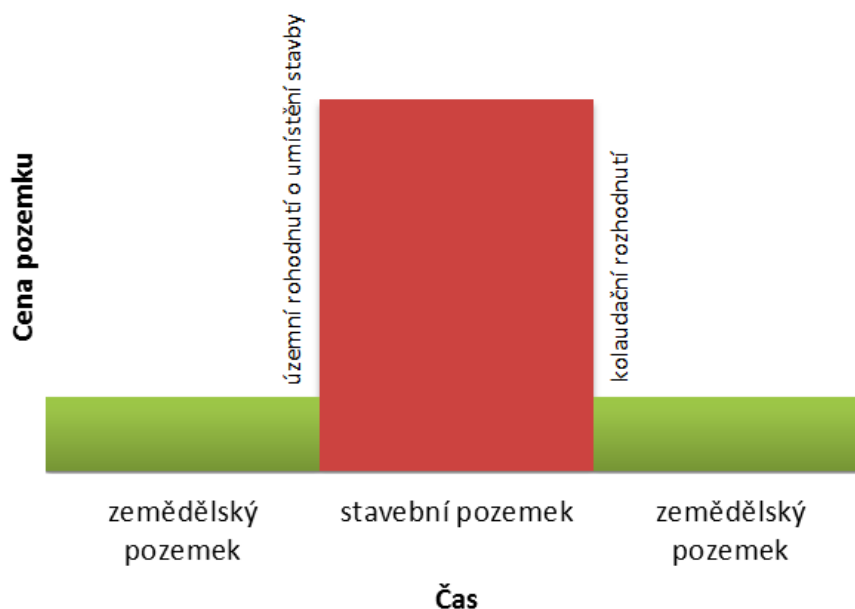
Nesprávné je ztotožnit roční užitek s maximálním nájemným z pozemků uvedeným v Cenových výměrech Ministerstva financí, protože jde o nájemné maximální a je nutné upřednostnit výše uvedené způsoby stanovení ročního užítku. V této souvislosti je pak vhodné zdůraznit, že je nutné zjistit, zda nejsou pozemky pronajaty za účelem podnikání (např. zemědělskému družstvu), protože cenová regulace se uplatňovala pouze v případě, že pozemek nesloužil k podnikatelským účelům nájemce. Od 1. ledna 2012 byla tato forma cenové regulace navíc poměrně razantně omezena, když aktuální Cenový výměr č. 1/2014 stanoví maximální nájemné jen v případě pozemků veřejné infrastruktury sloužící jako občanské vybavení a nájemné je hrazeno z veřejných zdrojů (tj. státu či územně-samosprávného celku).

5.4.3 Důsledky stanovení nesprávného ročního užítku

Klasifikace a ocenění pozemku, na němž je nebo má být zřízena inženýrská síť, jako pozemku stavebního¹⁴⁶⁾ dochází při oceňování někdy k absurdním výsledkům, kdy cena věcného břemene násobně převyšuje obvyklou cenu samotného pozemku a věcné břemeno má vyšší hodnotu v době od vydání územního rozhodnutí do kolaudace stavby než v období provozování sítě.

¹⁴⁵⁾ TRUNEČEK, Jaroslav: *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha: Legés, 2010, s. 88.

¹⁴⁶⁾ Pochopitelně pouze v případě, že se podle skutečného stavu jedná o zemědělskou půdu nebo pozemek určený k plnění funkce lesa a územně-plánovací dokumentace nepředpokládá jejich jiné využití – pozn. autora



Obrázek 8 - Vývoj ceny pozemku v čase při pohledu na pozemek jako na stavební

6 ZNALECKÝ ÚKOL PŘI OCENĚNÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

6.1 Stanovení znaleckého úkolu

Při výstavbě pozemních komunikací dochází při realizaci stavebních objektů ke zřizování věcných břemen. Znalecké posudky vyhotovené pro stanovení cen věcných břemen za účelem uzavření smluv o zřízení věcného břemene vypracovávají znalci na základě smlouvy o dílo s ŘSD ČR. Stejně tak je vymezen znalecký úkol v usnesení o ustanovení znalce, které vydává vyvlastňovací úřad.

K častým problémům dochází tehdy, kdy znalci nerespektují obsah těchto smluv. Není ojedinělé, že znalec ocenil věcné břemeno v rozsahu ochranného pásma, třebaže smlouva tuto otázku neřešila. Taktéž lze dokumentovat případy, kdy bylo oceněno více práv, než kolik mělo být smlouvou zřízeno (vedle umístění technické infrastruktury též právo vstupu a vjezdu za účelem oprav). Znalec je považován za odborníka v oblasti soudního inženýrství, přičemž v literatuře je zdůrazňováno, že správné a adekvátní ocenění věcného břemene je odpovědný a citlivý úkol.¹⁴⁷⁾ Od znalce tak objednatel znaleckého posudku očekává profesionální a odborný přístup při řešení problémů. Přesto se stává, že znalci provedou znalecký posudek v rozporu se zadáním objednatele.

¹⁴⁷⁾ HÁBA, Jaroslav, ŠVANCAROVÁ Šárka. *Věcná břemena a náhrady za ně z pohledu oceňovatele*. Právní rádce, 2005, č. 12, s. 12.

6.1.1 Podklady pro ocenění věcného břemene

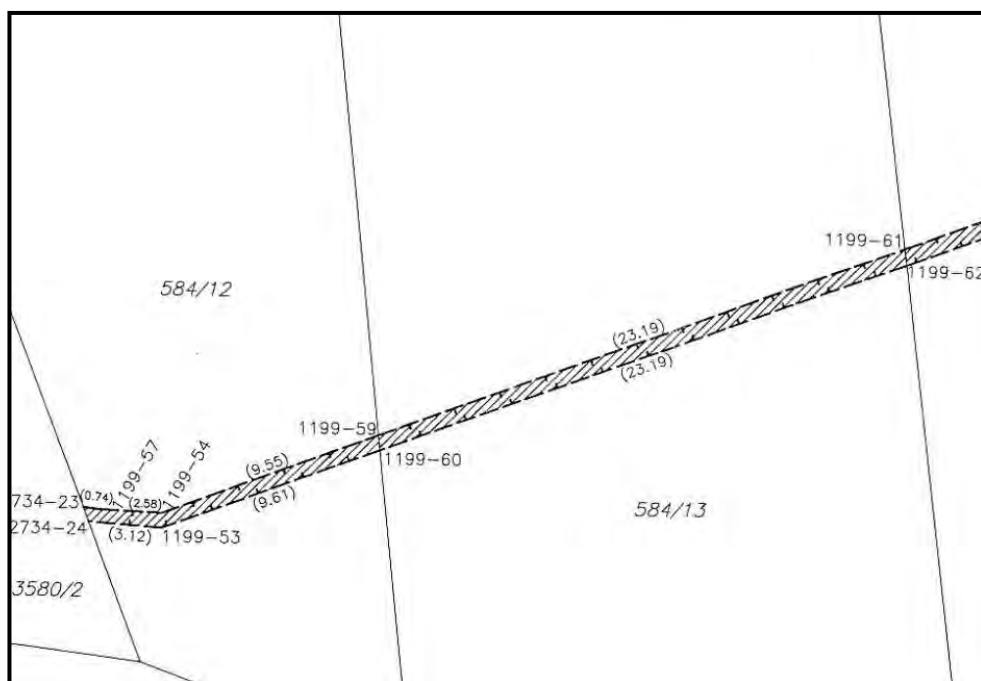
Pro vypracování znaleckého posudku za účelem ocenění věcného břemene je nutno dbát na přesnou terminologii a zadání. Dále je třeba vycházet z přesných a aktuálních podkladů ke dni ocenění. Standardními podklady k vypracování znaleckého posudku za tímto účelem jsou dle autora následující podklady, které obdrží znalec zpravidla od objednatele nebo si je obstará sám:

- výpis z katastru nemovitostí,
- kopie katastrální mapy,
- geometrický plán pro vyznačení rozsahu věcného břemene,
- návrh smlouvy o zřízení věcného břemene,
- záborový elaborát,
- územní rozhodnutí o umístění stavby,
- nájemní smlouvy k pozemku, na němž má být zřízeno věcné břemeno (obstarává zpravidla znalec).

Některé z podkladů jsou dále blíže popsány z důvodu uvedení informací podstatných pro ocenění věcného břemene.

6.1.1.1 Geometrický plán

Geometrický plán, kde je vyznačeno věcné břemeno, je běžně označován jako „geometrický plán pro vyznačení rozsahu věcného břemene“. Skládá se z písemné a grafické části. V geometrickém plánu je vyznačen rozsah stavby, tj. plocha věcného břemene zřízení a provozování stavby technické infrastruktury. Ochranné pásmo vzniklé v souvislosti se stavbou technické infrastruktury se do geometrického plánu nevyznačuje. Volnou přílohou geometrického plánu je zpravidla tabulka s uvedením výměry věcného břemene na konkrétním pozemku. Tato tabulka je geodety vytvářena z důvodu, že na ověřeném geometrickém plánu nejsou výměry věcných břemen uvedeny.



Obrázek 9 - Výřez grafické části geometrického plánu

6.1.1.2 Návrh smlouvy o zřízení věcného břemene

Znalci je zpravidla předložen i návrh smlouvy, kterým se zřizuje věcné břemeno/služebnost inženýrské sítě. Z hlediska ocenění jde o významný dokument: vyplývá z něj především pozemek, na kterém bude břemeno zřízeno, délka trvání věcného břemene a zda jde o věcné břemeno in rem nebo in personam. Dále může být podstatné také ustanovení řešící, v jakém poměru strany ponесou náklady na údržby věci, což ovlivní výši ročního užítku oprávněného. V případě věcných břemen pro stavby technické infrastruktury však zatěžované pozemky jsou zpravidla zemědělské, kde není údržba nutná, resp. provádí se v rámci obhospodařování pozemku, z čehož nese užitek pouze povinný.

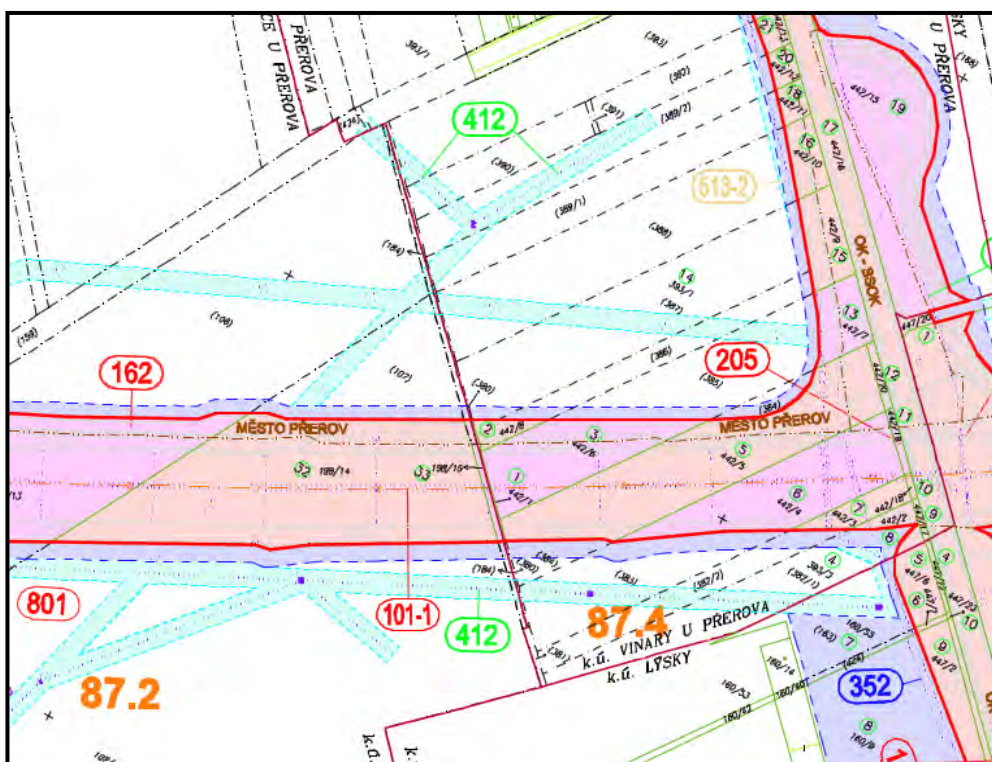
6.1.1.3 Záborový plán a záborový elaborát

Pro účely dokumentace k územnímu řízení je třeba vymežit maximální záboru pro staveniště (dočasné / trvalé), což vyplývá z části B.8 Zásady organizace výstavby přílohy č. 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Pozemek je dotčen stavbou pouze dočasně, například za účelem uložení inženýrských sítí nebo provádění stavebních prací. Pro tento druh záboru je nutné uzavřít nájemní smlouvu. Staveništěm se rozumí místo, na kterém se provádí stavba nebo údržovací práce; zahrnuje stavební pozemek, popřípadě zastavěný stavební pozemek nebo jeho část anebo část stavby, popřípadě, v rozsahu vymezeném stavebním úřadem, též jiný pozemek nebo jeho část anebo část jiné stavby. Dočasný zábor je vymezen též v tzv. záborovém elaborátu (srov. Obrázek č. 10 na str. 96).

Záborový plán je základní podklad pro územní rozhodnutí, který na podkladě vlastnické mapy a projektu stavby zachycuje v digitální formě:

- plochy trvalého záboru stavby s výkupem pro ŘSD ČR a jiné subjekty,
- plochy rekultivací,
- plochy dočasného záboru do 1 roku a nad 1 rok pro manipulační plochy stavby a přeložky inženýrských sítí,
- plochy ochranných pásem, věcných břemen s členěním dle jednotlivých objektů stavby a mnoho dalších údajů.

Geodet vypracuje tento podklad na základě projektové dokumentace stavby v digitální podobě se souřadnicemi v systému S-JTSK, který mj. obsahuje vyznačení ploch jednotlivých záborů. Porovnáním s údaji v souboru popisných informací se vypočte pro každou dotčenou parcelu příslušný rozsah záboru, ať již půjde o trvalý zábor, dočasný zábor nad jeden rok trvání, dočasný zábor do jednoho roku, a plošný rozsah věcného břemena. Od tohoto okamžiku, po odsouhlasení dokumentace mezi zpracovatelem, projektantem a investorem, může začít proces výkupu pozemků a zřizování věcných břemen pro stavbu dálnice.



**Obrázek 10 - Výřez záborového elaborátu stavby
"Dálnice D1, stavba 0137 Prerov - Lipník, DSP".**

Kartografickým podkladem záborového elaborátu je grafický mapový výstup (zvláště pro každé dotčené katastrální území) ve vhodném měřítku, vycházející z parcel katastru nemovitostí, parcel zjednodušené evidence, grafických přehledů parcel, společných grafických podkladů s BPEJ,

projektu dálnice a obvodů trvalých a dočasných záborů, vymezení ochranných pásem inženýrských sítí, vodních objektů atd. a také ze zákresu ochranného pásma vlastní dálnice.¹⁴⁸⁾

6.1.1.4 Územní rozhodnutí o umístění stavby

Rozhodnutí o umístění stavby podle § 79 stavebního zákona vymezuje stavební pozemek, umísťuje navrhovanou stavbu, stanoví její druh a účel, podmínky pro její umístění, pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlášení stavby a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Může být také výjimečně nahrazeno územním souhlasem či veřejnoprávní smlouvou. V rozhodnutí je vždy podrobně popsána stavba technické infrastruktury, pro kterou bude věcné břemeno zřizováno. Jsou zde uvedeny i údaje o umístění sítě na pozemku. Právní mocí územního rozhodnutí také vzniká ochranné pásmo vedení.

6.1.1.5 Nájemní smlouvy k pozemku, na němž má být zřízeno věcné břemeno

Je-li pozemek pronajat, předloží jeho vlastník na sám nebo na požádání nájemní smlouvu. Znalec musí zjistit, zda je pozemek pronajatý, protože musí podle § 16b odst. 2 zákona o oceňování majetku ověřit, zda lze roční užitek zjistit ze smlouvy a tento srovnat s obvyklým ročním užitekem.

6.2 **Předmět ocenění - zřizovaná věcná břemena**

Dle smluv, které měl autor této práce k dispozici, se zřizovala výhradně věcná břemena zřizování a provozování zařízení veřejné technické infrastruktury. Dále je ve smlouvách pouze deklaratorně uvedeno, že oprávněný má právo vstupovat a vjíždět na cizí nemovitě věci v souvislosti se zřizováním, provozováním a opravami zařízení. K tomuto autor připomíná, že věcné břemeno vstupu a vjezdu na pozemek za účelem oprav v souvislosti s provozováním objektu technické infrastruktury není předmětem ocenění, a to z důvodu, že je zřizováno přímo ze zákona, jedná se o tzv. legální věcné břemeno. V aktuálním komentáři Ministerstva financí k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, se kterým se autor ztotožňuje, je k tomuto uvedeno, že „*věcné břemeno, které je zřizováno k uložení konkrétní sítě do konkrétního pozemku zahrnuje i právo přístupu, případně vjezdu, tedy práva uloženou síť udržovat a opravovat.*“ (viz také část 2.4.11). Ustanovení § 1267 odst. 1 nového občanského zákoníku taktéž výslovně stanoví, že vlastník pozemku, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě, je-li to s ním předem projednáno.

Taktéž je ve smlouvách uváděna informace o existenci ochranných pásem. V řadě znaleckých posudků je také stanovena náhrada za zřízení věcného břemene v rozsahu tohoto ochranného pásma. Posoudit, zda má být oceněno věcné břemeno v rozsahu ochranného pásma či nikoliv (tj. v rozsahu geometrického plánu) je otázkou právní a znalec by ji neměl řešit. Zpravidla vy-

¹⁴⁸⁾ SOBOTKA, Milan. *Záborové plány a geometrické plány pro výstavbu dálnic*. [online]. s. 16-17 [cit. 2012-11-27]. Dostupné z: <http://sluzby.geodis.cz/o-spolecnosti/firemni-casopis>

plyne ze smlouvy o dílo nebo usnesení. V případě nejasností lze doporučit, aby se znalec obrátil na objednatele nebo vyvlastňovací úřad, případně zpracoval posudek v alternativách. Podrobněji je problematika ochranných pásem řešena v části 2.4.9.

Na základě analýzy jednotlivých právních předpisů, které upravují zřizování věcných břemen ke stavbám technický infrastruktury je v následující tabulce provedeno shrnutí jednotlivých zákonů, paragrafů a k nim náležejícím zřizovaným věcným břemenům. Autor připomíná, že se jedná o nejčastěji řešené stavby technické infrastruktury, přičemž dochází i ke zřizování jiných věcných břemene jako např. zřízení a provozování veřejného osvětlení apod. Vždy se jedná o věcné břemeno zřízení a provozování inženýrské sítě/služebnost inženýrské sítě.

Tabulka 5 - Zřízení břemen podle druhu sítě

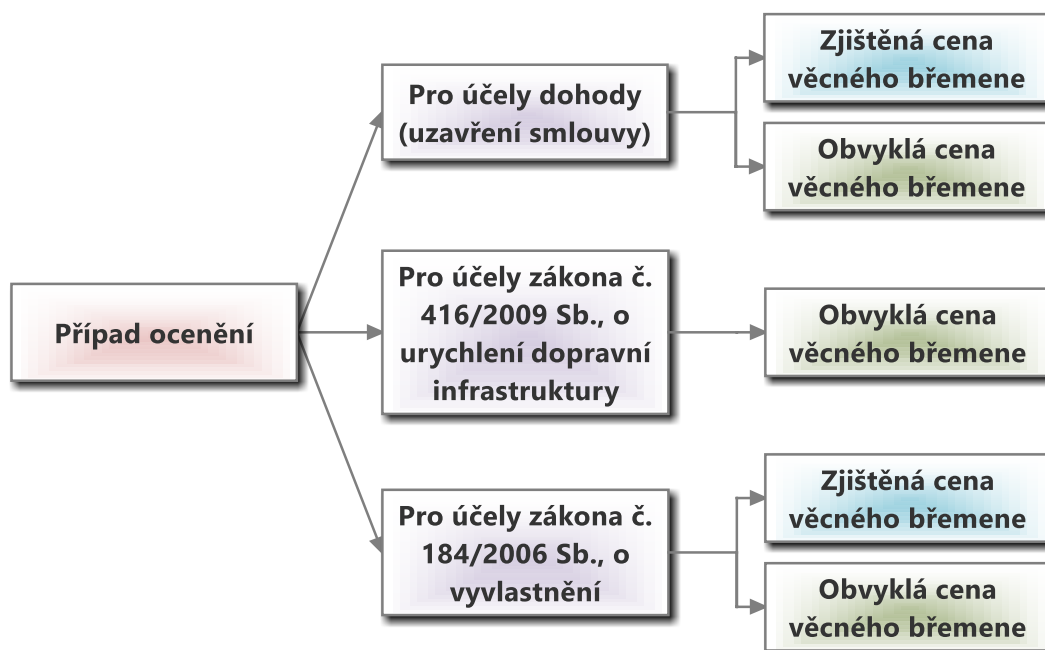
Stavba technické infrastruktury	Věcné břemeno zřízeno podle:
Vodovody a kanalizace	§ 1257 a n. NOZ
Energetické vedení (elektrická vedení)	§ 24 odst. 4 a § 25 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb. / § 1257 an. NOZ
Energetické vedení (plynovody)	§ 58 odst. 2 zákona č. 458/2000 Sb. / § 1257 an. NOZ
Teplovody	§ 76 odst. 7 zákona č. 458/2000 Sb. / § 1257 an. NOZ
Komunikační vedení veřejné komunikační sítě	§ 104 odst. 3 zákona č. 127/2005 Sb. / § 1257 an. NOZ
Produktovody	§ 1257 an. NOZ
Stavby a zařízení pro nakládání s odpady	§ 1257 an. NOZ

6.3 Účely ocenění a druhy cen věcného břemene – návrh autora

Věcná břemena se při výstavbě pozemních komunikací, jak již bylo uvedeno v předchozích kapitolách, oceňují v různých případech různým způsobem. Dle názoru autora by mělo být ocenění věcného břemene pro účely uzavření dohody v režimu občanského zákoníku i zákona o urychlení dopravní infrastruktury **totožné** s oceněním pro účely zákona o vyvlastnění. S výjimkou teoreticky možných připočtených nákladů na stěhování nebo nákladů spojených se změnou místa, které se však vyčíslují samostatně. Autor se takto domnívá na základě doložených argumentů v předchozích kapitolách. Případy ocenění jsou znázorněny v tabulce č. 6.

Tabulka 6 - Účely a způsoby ocenění věcného břemene dle doporučení autora

	Případ ocenění	Druhy stanovených cen
1.	Pro účely smlouvy dle § 1257 an. NOZ a současně v režimu zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR.	Provede se ocenění věcného břemene ve výši ceny obvyklé a ceny zjištěné .
2.	Ocenění věcných břemen pro účely zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury	Provede se ocenění věcného břemene ve výši ceny obvyklé .
3.	Ocenění věcných břemen pro účely zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (o vyvlastnění)	Provede se ocenění věcného břemene ve výši ceny obvyklé a ceny zjištěné . Pokud je cena zjištěná vyšší než cena obvyklá, použije se takto zjištěná cena.

**Obrázek 11 - Účely a způsoby ocenění věcného břemene dle doporučení autora**

7 METODY POUŽÍVANÉ V PRAXI K OCEŇOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN

7.1 Úvod

Pro vyhodnocení současného stavu ocenění věcných břemen zřizovaných při výstavbě technické infrastruktury (inženýrských sítí - elektrické vedení, plynovody, vodovody, telekomunikační vedení, apod.) byly autorovi práce poskytnuty znalecké posudky vyhotovené pro ŘSD ČR. Pro účely disertační práce byly prostudovány a vyhodnoceny stovky znaleckých posudků od různých znalců, včetně smluv o zřízení věcného břemene na různých stavbách dopravní infrastruktury na území Moravy a Slezska.

Ve znaleckých posudcích byla stanovena zjištěná cena a obvyklá cena věcného břemene. V některých případech nebyla znalcem stanovena obvyklá cena věcného břemene, ale pouze cena zjištěná, a to z důvodu, že před účinností zákona o urychlení dopravní infrastruktury nebylo potřeba tuto cenu stanovit (srov. část 2.4.6.1) nebo také z neznalosti zákona o urychlení výstavby dopravní infrastruktury.

Na základě smluv, jež byly pro tuto práci poskytnuty, se vždy zřizuje věcné břemeno zřízení a provozování staveb technické infrastruktury. K těmto věcným břemenům současně vznikají ze zákona práva odpovídající věcným břemenům a to právo chůze a jízdy za účelem oprav a ochranné pásmo (vysvětleno v kapitole 2.4.11). Znalci mnohdy nerespektují tyto smlouvy a oceňují všechna tato práva nebo na základě jejich uvážení, některá z nich.¹⁴⁹⁾ Na tento aspekt bude dále rovněž poukázáno.

Pro ocenění těchto práv jsou v současné době používány nebo různými znalci doporučovány různé postupy vedoucí ke stanovení ceny věcného břemene. V této kapitole jsou stručně popsány pouze postupy používané znalci pro výpočet ceny zjištěné a obvyklé ceny věcného břemene, nikoliv však metody doporučené literaturou. Tyto postupy jsou aplikovány na modelovém případě a v následující kapitole jsou zhodnoceny. **Všechny výpočty jsou provedeny k roku 2012 a to z důvodu, že autorovi této práce byly poskytnuty posudky z let 2005 až 2012. Ceny v roce 2014 by však byly stanoveny shodným postupem, pouze výše stanovených cen by se lišila, a to pravděpodobně velmi významně, vzhledem k nově pojaté oceňovací vyhlášce, která změnila ceny pozemků.** Důvodem je úzká provázanost postupů na cenové předpisy, které se průběžně mění, a podmínky na trhu, které se také v čase mění (např. inflace).

¹⁴⁹⁾ HANÁK, J.; SEDLÁČEK, J. *Náhrady za zřízení věcných břemen - polemika s vybranými postupy*. In XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství sborník příspěvků. Brno: VUT v Brně, 2012. s. 265-272. ISBN: 978-80-214-4238- 2.

Autor měl k dispozici posudky, ve kterých se asi 95 % staveb technické infrastruktury nacházelo na zemědělských pozemcích. Ve zbylém množství posudků se nacházely stavby technické infrastruktury na ostatních pozemcích. Z tohoto důvodu bylo možné provést detailní analýzu posudků pouze na zemědělských pozemcích.

7.2 Základní informace (zadání)

7.2.1 Základní parametry zřizovaných věcných břemen

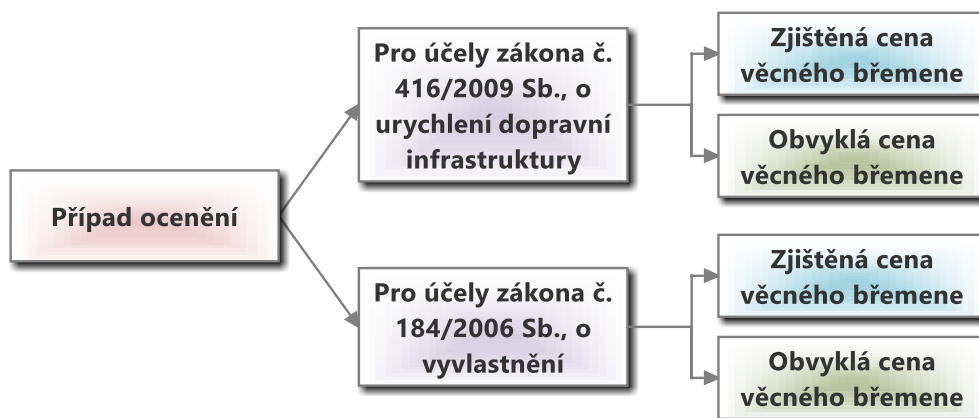
Věcná břemena zřizovaná za účelem zřízení a provozování staveb technické infrastruktury, která se zřizují v souvislosti s dopravní infrastrukturou, mají dle analyzovaných smluv vždy společné následující parametry:

- jsou zřizována prostřednictvím ŘSD ČR, tj. jsou hrazena z veřejných rozpočtů (na postup ocenění tato skutečnost však nemá žádný vliv),
- jsou zřizována na základě písemné smlouvy nebo na základě rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu,
- jedná se o věcná břemena zřízení a provozování stavby technické infrastruktury,
- jsou vytýčena geometrickým plánem,
- jsou zřizována na dobu neurčitou,
- jsou s povinností něco strpět,
- jsou in rem.

7.2.2 Základní parametry pro modelové ocenění

Účely ocenění byly podrobně popsány v části 6.3. Analyzované posudky byly tedy zpracovány pro účely uzavření smlouvy, pro účely uzavření smlouvy v režimu zákona č. 416/2009 Sb. i pro účely vyvlastňovacího řízení. Přes drobné rozdíly je pro v úvahy přicházející varianty společné, že by **měla být stanovena obvyklá cena a zjištěná cena věcného břemene**.¹⁵⁰⁾ Přitom lze předpokládat, že tyto ceny se budou zpravidla z důvodu odlišného způsobu jejich určení lišit.

¹⁵⁰⁾ **Tento zákon v roce 2012 vyžadoval určení obou druhů cen (oproti stavu od 1. února 2013).** Viz znění § 3 odst. 5 zákona č. 416/2009 Sb. účinné v letech 2009-2013: „*Při uzavírání smlouvy o získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě se kupní cena pozemku nebo stavby, včetně všech jejích součástí a příslušenství, a cena práva odpovídající věcnému břemenu sjednává ve výši tržní ceny obvyklé v daném místě a čase. Pokud je cena pozemku, stavby nebo věcného břemene zjištěná jiným způsobem ocenění podle zvláštního právního předpisu) vyšší než cena tržní, použije se takto zjištěná cena. Nezbytnou součástí smlouvy je ustanovení o způsobu a lhůtě vyplacení kupní ceny nebo ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu.*“



Obrázek 12 - Způsoby ocenění věcného břemene pro účely zákona č. 416/2009 Sb. a zákona č. 184/2006 Sb. v roce 2012

Cena věcného břemene je v následující kapitole vypočtena v korunách, přičemž se pro přehlednost a závěrečné porovnání vypočtených cen počítá s rozsahem věcného břemene o výměře 1 m². Stavba technické infrastruktury ani oprávněný z věcného břemene nejsou pro účely této kapitoly specifikovány a na ocenění věcného břemene nemají vliv.

7.2.3 Modelový případ I. (Průměrný zemědělský pozemek v ČR)

Základní informace

Používané postupy jednotlivých znalců jsou názorně použity na „průměrném“ zemědělském pozemku v ČR. Jedná se o zemědělský pozemek, který je takto označen v publikaci *Situační a výhledová zpráva PŮDA*, kterou vydalo Ministerstvo zemědělství ČR.¹⁵¹⁾ Vzhledem k tvůrci tohoto zdroje a způsobu zpracování lze tento pozemek považovat za reprezentativní a pro účel srovnání používaných postupů za vhodný.

Základní informace k průměrnému zemědělskému pozemku:

Obec: Průměrná obec v ČR

Počet obyvatel: 1 635¹⁵²⁾

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35,00 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle § 28 odst. 1 písm. k): 39,71 Kč/m²

¹⁵¹⁾ MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR. *Situační a výhledová zpráva: PŮDA* [online]. Praha, 2012 [cit. 2014-06-07]. ISBN 879-80-7434-088-8. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/zemedelstvi/publikace-a-dokumenty/situačni-a-vyhledove-zpravy/puda/>

¹⁵²⁾ Průměrná velikost obce k 1.3. 2001. In: Český statistický úřad [online]. 2001 [cit. 2014-08-08]. Dostupné z: [http://notes3.czso.cz/csu/2003ediciplan.nsf/t/5700503012/\\$File/4120ccm3.pdf](http://notes3.czso.cz/csu/2003ediciplan.nsf/t/5700503012/$File/4120ccm3.pdf)

Dle zprávy PŮDA má průměrný pozemek tyto vlastnosti:¹⁵³⁾

Průměrná zjištěná cena pozemku: 6 230 Kč/ha

Průměrná obvyklá cena pozemku: 9 500 Kč/ha

76 % zemědělské půdy je pronajato právníkům (76 %) a fyzickým (24 %) osobám.

Průměrné nájemné v ČR činí: 1 465 Kč/ha

Další údaje k pozemku, které jsou v posuzovaných postupech použity znalci, a které jsou potřebné pro vyhodnocení postupů:

Pozemek je situován mimo zastavěné území obce.

Katastrální území je mimo sídelní část obce a dopravně na ni nenavazující.

Koeficient prodejnosti - Kp (inženýrské stavby) – průměr všech oblastí v roce 2012: 0,630

Koeficient změn staveb - Ki (dálnice, silnice, místní a účelové komunikace): 2,274

BPEJ 71502 zvoleno nejbližší průměrné zjištěné ceně pozemku.

Jako modelový případ je zvolen fiktivní pozemek p. č. 1000 o výměře 100 m².

V těsné blízkosti pozemku byla postavena dopravní stavba „Rychlostní silnice“. Na modelovém zemědělském pozemku bude umístěn stavební objekt technické infrastruktury a k tomuto objektu bude zřízeno věcné břemeno zřízení a provozování stavby technické infrastruktury.

Ocenění je provedeno k roku 2012 s případným použitím vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., ve znění účinném k datu ocenění. Použité postupy byly záměrně použity na modelovém průměrném pozemku, aby nedošlo ke zveřejnění osobních údajů znalců. Postup ocenění s nutnými úpravami odpovídá struktuře znaleckého posudku.

Předmět posudku

Znalecký posudek o stanovení ceny věcného břemene zřízení a provozování zařízení veřejné energetické sítě stavebního objektu technické infrastruktury o rozsahu **1 m²**, jež má být zřízeno na pozemku p. č. 1000, pro uskutečnění stavby „Rychlostní silnice“.

Účel posudku

Zjištění ceny věcného břemene podle cenového předpisu (ceny zjištěné) a stanovení tržní ceny obvyklé¹⁵⁴⁾ věcného břemene v daném místě a čase za účelem uzavření smlouvy / účelem uzavření smlouvy v režimu zákona č. 416/2009 Sb. / účelem rozhodnutí ve vyvlastňovacím řízení.

¹⁵³⁾ MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR. *Situační a výhledová zpráva: PŮDA* [online]. Praha, 2012 [cit. 2014-06-07]. ISBN 879-80-7434-088-8. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/zemedelstvi/publikace-a-dokumenty/situacni-a-vyhledove-zpravy/puda/>

¹⁵⁴⁾ Termín „tržní cena obvyklá“ je podrobně vysvětlen v části 2.3.2.5

Situace

Pozemek p. č. 1000, na němž má být zřízeno věcná břemeno, se nachází v České republice ve vzdálenosti 1000 m od průměrné obce o počtu 1 635 obyvatel. Pozemek je situován v těsné blízkosti „Rychlostní silnice“.

Popis pozemku

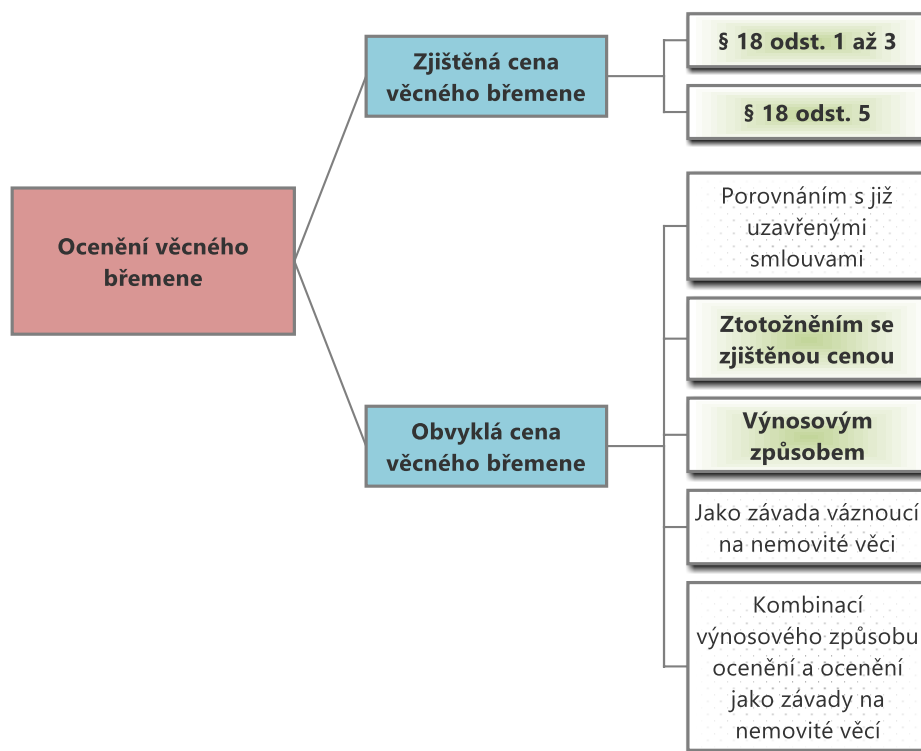
Pozemek p. č. 1000, na němž má být zřízeno věcné břemeno, je veden v katastru nemovitostí jako pozemek zemědělský druhem orná půda. Na pozemku se nachází nadzemní stavba veřejné energetické sítě stavebního objektu technické infrastruktury „VVN“. Pozemek je situován mimo zastavěné území obce. Katastrální území je mimo sídelní část obce a dopravně na ni nenavazující.

Na místním šetření bylo zjištěno, že pozemek je v současné době využíván k zemědělským účelům a je pronajat zemědělskému družstvu k zemědělským účelům za nájemné ve výši 1 465 Kč/ha/rok. Výše nájemného na 1 m² činí tedy 0,1465 Kč/rok.

7.2.4 Současné znalci používané a literaturou doporučené metody¹⁵⁵⁾

Pro přehlednost jsou v této práci autorem znovu uvedeny metody popsané v bodě 5.2 této práce, avšak již nejsou teoreticky popisovány. Metody uváděné a použité v následujících kapitolách 5.2.2 a 5.2.3 jsou znalci používány za účelem stanovení zjištěné a obvyklé ceny věcného břemene zřízení a provozování staveb technické infrastruktury. Ocenění ve znaleckých posudcích bylo prováděno mezi léty 2005 až 2012. Věcná břemena byla zřizována převážně na zemědělských pozemcích. V některých znaleckých posudcích byla stanovena pouze zjištěná cena věcného břemene, mj. z důvodu změny legislativy přijetím zákona o urychlení dopravní infrastruktury. Roční užitek oprávněného byl ve všech analyzovaných posudcích vždy ztotožněn s nájemným. Ztráta povinného (závada) nebyla v žádném posudku počítána.

¹⁵⁵⁾ Tato část vychází z publikace SEDLÁČEK, J. *Používané postupy pro výpočet ceny věcného břemene zřizované ho v souvislosti s výstavbou dopravní infrastruktury*. In Brno: VUT v Brně, 2012. s. 25-25. ISBN: 978-80-214-4485- 0.



Obrázek 13 - Metody ocenění věcného břemene použité znalci v analyzovaných posudcích

Ve schématu na obr. č. 13 je znázorněno stanovení zjištěné a obvyklé ceny věcné břemene zřízení a provozování staveb technické infrastruktury. Způsoby stanovení obvyklé ceny porovnáním s již uzavřenými smlouvami, závada a kombinace výnosového způsobu a závady nebyly v analyzovaných posudcích použity.

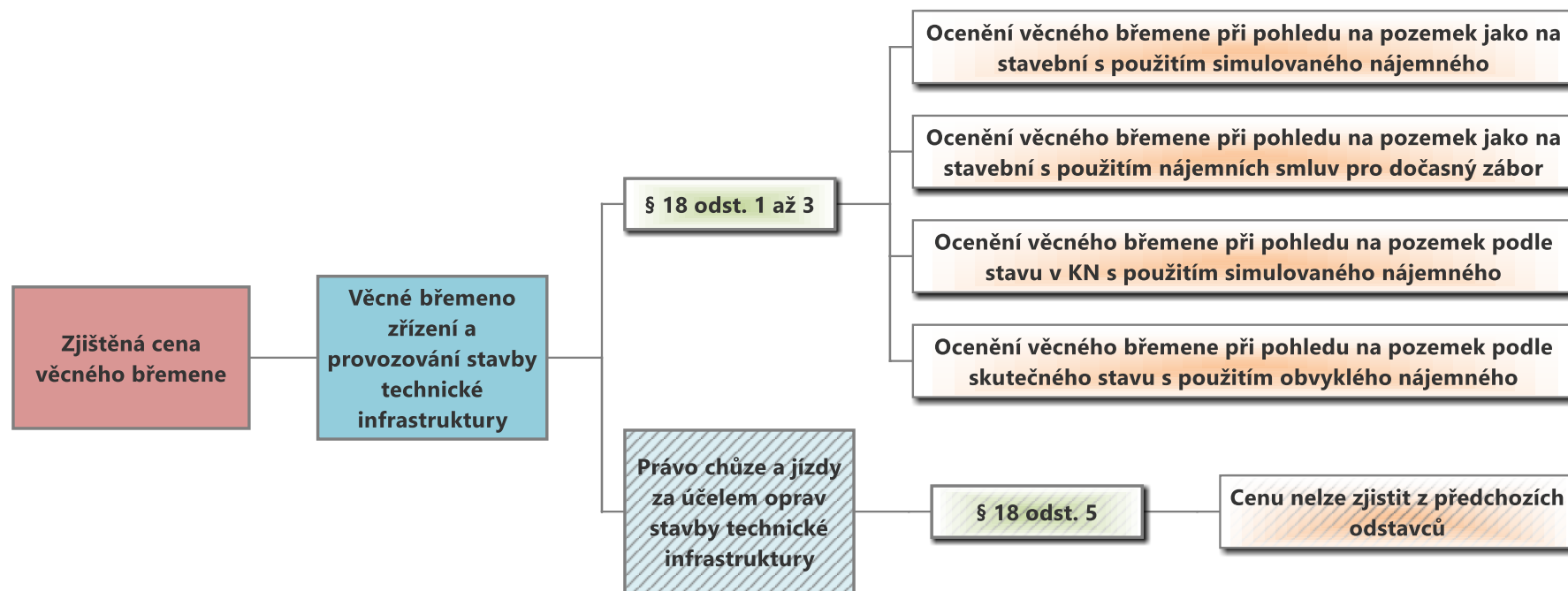
Autor upozorňuje, že se nejedná o doporučení či nabádání znalců k použití případných popsáných postupů a připomíná, že se jedná pouze o postupy použité ve znaleckých posudcích, jež byly vypracovány pro účely uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene. Doporučený standardizovaný postup je navržen až v kapitole 9.

7.3 Stanovení zjištěné ceny věcného břemene

7.3.1 Vymezení úkolu

Ke stanovení zjištěné ceny věcného břemene je použit závazný postup dle § 18 zákona o oceňování majetku,¹⁵⁶⁾ který je podrobněji rozebrán v kapitole 5.2.2. V následujícím obrázku jsou znázorněny postupy vedoucí ke stanovení zjištěné ceny věcného břemene, jež byly analyzovány ve znaleckých posudcích. Následně jsou tyto postupy detailně rozebrány a popsány v následujících kapitolách.

¹⁵⁶⁾ Dnešní § 16b – poznámka autora.



Obrázek 14 - Postupy vedoucí ke stanovení zjištěné ceny věcného břemene použité znalci včetně paušální částky dle § 18 odst. 5

Ve schématu v obr. 14 je znázorněno stanovení zjištěné ceny věcné břemene zřízení a provozování staveb technické infrastruktury, pod které někteří znalci začleňují i právo chůze a jízdy za účelem oprav (vyšrafovaná část).¹⁵⁷⁾

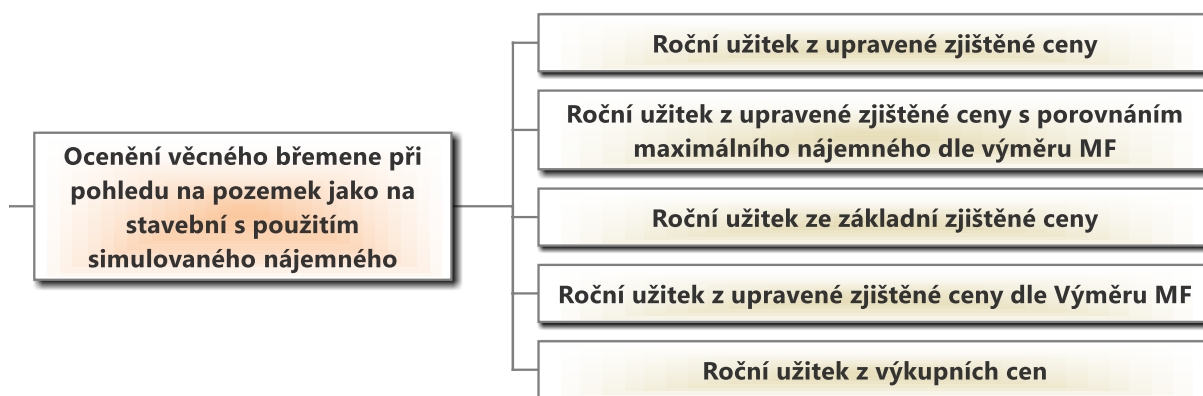
¹⁵⁷⁾ Nejedná se tedy o chybu autora. – pozn. autora

7.3.2 Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek jako na stavební s použitím simulovaného nájemného

7.3.2.1 Základní informace o použité metodě

Znalci při použití tohoto postupu považují druh pozemku, na němž má být zřízeno věcné břemeno, za pozemek stavební, bez ohledu na jeho skutečný stav a stav uvedený v katastru nemovitostí. Dotčená část pozemku je považována za stavební z toho důvodu, že pozemek, na němž má být zřízeno věcné břemeno, je uveden v územním rozhodnutí o umístění stavby¹⁵⁸⁾ na základě § 9 zákona o oceňování majetku, podle něhož jsou stavební *nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění*.

V této variantě znalec počítá užitek oprávněného, který je vždy ztotožněn s ročním nájemným z pozemku. Znalec nezjišťuje nájemné, za které je dotčený pozemek skutečně pronajat (a ve většině případů byl), protože jde o pozemek stavební (dle výše uvedeného) za účelem umístění stavby technické infrastruktury. Vychází tedy z myšlenky, že pozemek stavební má automaticky vyšší hodnotu než dotčený pozemek libovolného druhu. Dle odůvodnění uvedených ve znaleckých posudcích se tyto „stavební“ pozemky nepronajímají a proto je proveden náhradní výpočet stanovení ročního užtku oprávněného simulovaným nájemným ze stavebního pozemku.



Obrázek 15 - Varianty stanovení ročního užtku při pohledu na pozemek jako na stavební s použitím simulovaného nájemného

Pro výpočet simulovaného nájemného je vycházeno z pěti možných variant (dle různých znalců) výpočtu ceny pozemku z ceny:

¹⁵⁸⁾ HÁBA, J., *Aspekty ocenění věcných břemen vyvolaných stavbami technické infrastruktury*, In XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství sborník příspěvků. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2012. s. 238. ISBN: 978-80-214-4238- 2

- Varianta 1.** z upravené (o srážky a přírážky dle přílohy č. 21) zjištěné ceny dle § 28 odst. 6 písm. a) vyhlášky č. 3/2008 Sb.¹⁵⁹⁾,
- Varianta 2.** z upravené (o srážky a přírážky dle přílohy č. 21) ceny zjištěné dle § 28 odst. 6 písm. a) vyhlášky č. 3/2008 Sb. – užitok z této ceny je poté porovnán s maximálním nájemným dle výměru MF č. 01/2012, položky č. 3, odstavec č. 1, tabulka č. 2 (je-li nižší, je použito maximální nájemné),
- Varianta 3.** ze základní ceny pozemku zjištěné dle § 28 odst. 6 písm. a) vyhlášky č. 3/2008 Sb. (bez použití srážek a přírážek dle přílohy č. 21),
- Varianta 4.** z ceny zjištěné dle § 28 odst. 6 písm. a) vyhlášky č. 3/2008 Sb. se zohledněním minimální ceny zjištěné podle Výměru MF č. 01/2012, položky č. 2, písm. b) pořadové číslo 4 tabulky (tj. cena pozemku je minimálně ve výši dle výměru),
- Varianta 5.** z uskutečněných výkupních cen pozemků (cena stanovena porovnávacím způsobem uskutečněných prodejů, která je prohlášena za cenu obvyklou).

Z vypočtené zjištěné ceny pozemku je poté stanoven roční užitok simulovaným nájemným ve výši 4-5 % z této ceny. Tato procentuální výše je stanovena na základě doporučení v Komentáři k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům. Následně je proveden výpočet zjištěné ceny věcného břemene dle § 18 zákona o oceňování majetku.

7.3.2.2 Odůvodnění způsobu ocenění ve znaleckých posudcích

V analyzovaných znaleckých posudcích bylo prováděno ocenění věcných břemen na zemědělských pozemcích. Níže jsou proto uvedeny (zkrácené, avšak jinak neupravené) pasáže ze znaleckých posudků, kterými bylo zdůvodněno stanovení ročního užitku ze stavebního pozemku, přestože pozemek ve skutečnosti k tomuto účelu nebyl v době ocenění užíván. Rovněž je uvedeno zdůvodnění použití náhradní metody ke stanovení obvyklého užitku (nájemného).

¹⁵⁹⁾ Ustanovení zní: *Cenou v Kč/m² pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice, ostatní komunikace, včetně jejich součástí a veřejné prostranství, které není součástí komunikace (dále jen "komunikace"), jakož i pozemku, k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, je cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až l), upravená dále uvedeným způsobem. Přitom platí, že a) slouží-li oceňovaný pozemek veřejně provozované komunikaci 24a) nebo je-li ke stejnému účelu určen podle stavebního zákona, upraví se jeho základní cena z odstavce 1 písm. a) až l) zdůvodněnými srážkami podle tabulky č. 3 přílohy č. 21 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39. Výslednou zjištěnou cenou pozemku komunikace se zpevněným, neprašným povrchem je nejméně cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až l), upravená koeficientem 0,60 a nejvýše trojnásobek takto upravené ceny.*

Stavební pozemek

„Při ocenění je použito ustanovení § 3 odst. 5 Směrnice GŘ Ředitelství silnic a dálnic ČR čís. 46/20003 ze dne 14.11.2003, kdy je pozemek považován za pozemek stavební (zastavěný stavebním objektem technické infrastruktury), na němž není možno realizovat žádnou jinou stavbu.“

„Pro tento případ jsou pozemky dotčené věcným břemenem sítě považovány za stavební, zastavěné stavebním objektem technické infrastruktury, na kterých není možno realizovat žádnou jinou stavbu (budovu, halu apod.).“

„Pozemky jsou v daném modelovém stavu považovány za pozemek stavební (zastavěný stavebním objektem technické infrastruktury), na kterém není možno realizovat žádnou jinou stavbu.“

„Pozemek je pro tento případ považován za stavební v důsledku zastavění stavebním objektem příslušné inženýrské sítě.“

Simulované nájemné

„Simulované nájemné je stanoveno jako dané procento z ceny pozemku stanovené v úrovni obvyklé ceny.“

„Znalec vychází pro ocenění z toho, že obvyklé nájemné nelze zjistit, tudíž je použito simulované nájemné.“

„Vzhledem k tomu, že v dané lokalitě nejsou znalci známy sjednávané náhrady s obdobnými pozemky, bude použita metoda simulovaného nájemného.“

„S ohledem na to, že v dané lokalitě nebyly zaznamenány obchody s obdobnými pozemky pro daný účel (věcná břemena) a nebylo tak možno stanovit obvyklou cenu (hodnotu) ročního výnosu, přistoupili jsme na stanovení obvyklého nájmu pomocí simulovaného nájmu jiným způsobem, a to přepočtem z ceny zjištěné.“

Simulované nájemné ve výši 5 %

„Tato sazba vychází z obvyklých hodnot používaných v zahraničí. Obdobně byla použita i v dřívějších oceňovacích předpisech, např. vyhláška č. 128/1984 Sb. § 16 náhrada za užívání pozemku nebo vyhláška č. 316/1990 Sb. § 16 odst. 1).“

„Podle komentáře k oceňování práv odpovídajícím věcným břemenům podle § 18 zákona č. 151/1997 Sb. „procentuelní podíl z obvyklé ceny stavebních pozemků...Zpravidla se bude pohybovat mezi 4 až 5ti procenty.““

Roční užitek

„Roční užitek je stanoven na základě odvozeného porovnání vzhledem k tomu, že v dané lokalitě nebyly zjištěny obchody s obdobnými pozemky v obvyklé ceně pro daný účel (věcná břemena). Pozemek je považován jak je výše uvedeno za pozemek stavební, zastavěný objektem technické infrastruktury, na němž není možno realizovat žádnou jinou stavbu.“

Neupravení zjištěné ceny

„Při ocenění pomocně dle vyhlášky byly aplikovány koeficienty prodejnosti a koeficienty změn cen stavebních prací pro stavby inženýrských sítí. Žádné další srážky či přírázky na základě principu rovnosti nebyly použity.“

7.3.2.3 Druhy pozemku a způsoby ocenění

Pozemky jsou považovány vždy za stavební a jejich ocenění se provádí podle § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění ke dni ocenění. Územní rozhodnutí je vydáno na stavbu dopravní infrastruktury, a tudíž je primárně ocenění provedeno dle § 28 odst. 6 písm. a). V případě, že oceňovaný pozemek splňuje kritéria uvedená současně ve více odstavcích ust. § 28 odst. 8, pak platí pro způsob ocenění pořadí použití odstavců: 2, 3, 6, 4, 7 a 5. Z tohoto plyne, že pozemek druhem zastavěná plocha a nádvoří je oceněn podle odst. 1 a 2.

V níže uvedené tabulce je uvedeno, k jakým druhům pozemků se použije tato metoda a jakým způsobem se provede výpočet. Jak je patrné, evidovaný ani skutečný způsob využití pozemku při použití této metody nemá význam (s výjimkou pozemku zastavěná plocha a nádvoří).

Tabulka 7 - Druhy pozemků a způsoby ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek jako na stavební s použitím simulovaného nájemného

Pozemek dle zákona o oceňování majetku	Druh pozemku	Požítí metody	Způsob ocenění
Stavební pozemky	Zastavěná plocha a nádvoří	✓	§ 28 odst. 1 a 2
	Ostatní plocha	✓	
	Ostatní plocha – ostatní komunikace, aj.	✓	
	Zahrada (ve funkčním celku)	✓	
	Jednotlivé druhy pozemků	✓	
Zemědělské pozemky	Orná půda	✓	§ 28 odst. 6 písm. a)
	Chmelnice	✓	
	Vinice	✓	
	Zahrada	✓	
	Ovocný sad	✓	
	Trvalý travní porost	✓	
Lesní pozemky	Lesní pozemek	✓	
Pozemky vodních nádrží a vodních toků	Vodní plocha	✓	
Jiné pozemky		✓	

7.3.2.4 Výpočet – ad varianta 1 (Roční užitek z upravené zjištěné ceny)

Ocenění pozemku je provedeno dle § 28 odst. 6 písm. a) vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Cena pozemku je upravena o srážku dle přílohy č. 21, tabulka č. 3, položka č. 3.3.4: poloha pozemků v katastrálním území mimo sídelní části obce, ale stavebně a dopravně na ni nenavazující – v ostatních obcích - 20 %. Není zohledněn cenový výměr MF č. 01/2012.

**Tabulka 8 - Výpočet ceny věcného břemene – varianta 1
(Roční užitek z upravené zjištěné ceny)**

Výpočet ceny zjištěné pozemku	
Druh pozemku dle KN	orná půda
Druh pozemku dle skutečného stavu	orná půda
Druh pozemku pro účely ocenění	ostatní plocha - ostatní komunikace
Výměr MF č. 01/2012 - minimální zjištěná cena pozemku (dálnice a rychlostní silnice) [Kč/m ²]	100,00
Výměra pozemku [m ²]	1,00
Ocenění podle § vyhlášky	§ 28 odst. 6 písm. a)
Základní cena [Kč/m ²]	39,71
Koeficient	1,00
Koeficient změn staveb - K _i (dálnice, silnice, místní a účelové komunikace)	2,274
Koeficient prodejnosti - K _p (inženýrské stavby)	0,630
Úprava základní ceny dle přílohy č. 21 pol. 3.3.4 [%]	-20,00
Upravená cena pozemku [Kč/m²]	45,51
Výpočet ceny zjištěné věcného břemene	
Upravená cena [Kč/m ²]	45,51
Jednotkové nájemné (4 % z ceny pozemku) [Kč/m ² /rok]	1,82
Výměra VB [m ²]	1,00
Výpočet (jedn. nájemné x výměra x počet let)	1,82 × 1,00 × 5
Cena zjištěná věcného břemene [Kč]	9,10

7.3.2.5 Výpočet – ad varianta 2 (Roční užitek z upravené zjištěné ceny s porovnáním maximálního nájemného dle výměru MF)

Ocenění pozemku je provedeno dle § 28 odst. 6 písm. a) vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Cena pozemku je upravena o srážku dle přílohy č. 21, tabulka č. 3, položka č. 3.3.4: poloha pozemků v katastrálním území mimo sídelní části obce, ale stavebně a dopravně na ni nenavazující – v ostatních obcích - 20 %. Při stanovení zjištěné ceny pozemku není zohledněn cenový výměr MF č. 01/2012. Výše vypočteného simulovaného nájemného je porovnáno s maximálním nájemným dle Výměru MF č. 01/2012, položka č. 3, odstavec č. 1, tabulka č. 2. Při výstavbě dopravních staveb je využíváno toto maximální nájemné pro pronájem pozemků, které se nachází v dočasném záboru. Jedná se o pozemky, které jsou pronajaty po dobu výstavby

(krátkodobě). V případě, že simulované nájemné je nižší než maximální nájemné dle Výměru MF, tak je použito toto nájemné.

Tabulka 9 - Výpočet ceny věcného břemene – varianta 2 (Roční užitek z upravené zjištěné ceny s porovnáním maximálního nájemného dle výměru MF)

Výpočet ceny zjištěné pozemku	
Druh pozemku dle KN	orná půda
Druh pozemku dle skutečného stavu	orná půda
Druh pozemku pro účely ocenění	ostatní plocha - ostatní komunikace
Výměr MF č. 01/2012 - minimální zjištěná cena pozemku (dálnice a rychlostní silnice) [Kč/m ²]	100,00
Výměra pozemku [m ²]	1,00
Ocenění podle § vyhlášky	§ 28 odst. 6 písm. a)
Základní cena [Kč/m ²]	39,71
Koeficient	1,00
Koeficient změn staveb - K _i (dálnice, silnice, místní a účelové komunikace)	2,274
Koeficient prodejnosti - K _p (inženýrské stavby)	0,560
Úprava základní ceny dle přílohy č. 21 pol. 3.3.4 [%]	-20,00
Upravená cena pozemku [Kč/m²]	45,51
Výpočet ceny zjištěné věcného břemene	
Upravená cena [Kč/m ²]	45,51
Jednotkové nájemné (4 % z ceny pozemku) [Kč/m ² /rok]	1,82
Maximální nájemné ve výši dočasného záboru [Kč/m ²]	20,00
Výměra VB [m ²]	1,00
Výpočet (jedn. nájemné x výměra x počet let)	1,82 × 1,00 × 5
Cena zjištěná věcného břemene [Kč]	9,10

7.3.2.6 Výpočet – ad varianta 3 (Roční užitek ze základní zjištěné ceny)

Ocenění pozemku je provedeno dle § 28 odst. 6 písm. a) vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Cena pozemku není upravena o srážku dle přílohy č. 21 a není zohledněn cenový výměr MF č. 01/2012.

Tabulka 10 - Výpočet ceny věcného břemene – varianta 3 (Roční užitek ze základní zjištěné ceny)

Výpočet ceny zjištěné pozemku	
Druh pozemku dle KN	orná půda
Druh pozemku dle skutečného stavu	orná půda
Druh pozemku pro účely ocenění	ostatní plocha - ostatní komunikace
Výměr MF č. 01/2012 - minimální zjištěná cena pozemku (dálnice a rychlostní silnice) [Kč/m ²]	100,00
Výměra pozemku [m ²]	1,00
Ocenění podle § vyhlášky	§ 28 odst. 6 písm. a)
Základní cena [Kč/m ²]	39,71

Koeficient	1,00
Koeficient změn staveb - K _i (dálnice, silnice, místní a účelové komunikace)	2,274
Koeficient prodejnosti - K _p (inženýrské stavby)	0,630
Zjištěná cena pozemku [Kč/m²]	56,89
Výpočet ceny zjištěné věcného břemene	
Zjištěná cena [Kč/m ²]	56,89
Jednotkové nájemné (4 % z ceny pozemku) [Kč/m ² /rok]	2,28
Výměra VB [m ²]	1,00
Výpočet (jedn. nájemné x výměra x počet let)	2,28 × 1,00 × 5
Cena zjištěná věcného břemene [Kč]	11,38

7.3.2.7 Výpočet – ad varianta 4 (Roční užitek z upravené zjištěné ceny dle Výměru MF)

Ocenění pozemku je provedeno dle § 28 odst. 6 písm. a) vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Cena pozemku je upravena o srážku dle přílohy č. 21, tabulka č. 3, položka č. 3.3.4: poloha pozemků v katastrálním území mimo sídelní části obce, ale stavebně a dopravně na ni nenavazující – v ostatních obcích - 20 %. V případě, že cena zjištěná je nižší než minimální cena zjištěná upravená dle Výměru MF č. 01/2012 ze dne 28. listopadu 2011, tak je použita tato minimální cena, jejíž výše je dána podle třídy pozemní komunikace.

**Tabulka 11 - Výpočet ceny věcného břemene – varianta 4
(Roční užitek z upravené zjištěné ceny dle Výměru MF)**

Výpočet ceny zjištěné pozemku	
Druh pozemku dle KN	orná půda
Druh pozemku dle skutečného stavu	orná půda
Druh pozemku pro účely ocenění	ostatní plocha - ostatní komunikace
Výměr MF č. 01/2012 - minimální zjištěná cena pozemku (dálnice a rychlostní silnice) [Kč/m ²]	100,00
Výměra pozemku [m ²]	1,00
Ocenění podle § vyhlášky	§ 28 odst. 6 písm. a)
Základní cena [Kč/m ²]	39,71
Koeficient	1,00
Koeficient změn staveb - K _i (dálnice, silnice, místní a účelové komunikace)	2,274
Koeficient prodejnosti - K _p (inženýrské stavby)	0,630
Úprava základní ceny dle přílohy č. 21 pol. 3.3.4 [%]	-20,00
Zjištěná cena pozemku [Kč/m²]	45,51
Výpočet ceny zjištěné věcného břemene	
Zjištěná cena minimální [Kč/m ²]	100,00
Jednotkové nájemné (4 % z ceny pozemku) [Kč/m ² /rok]	4,00
Výměra VB [m ²]	1,00
Výpočet (jedn. nájemné x výměra x počet let)	4,00 × 1,00 × 5
Cena zjištěná věcného břemene [Kč]	20,00

7.3.2.8 Výpočet – ad varianta 5 (Roční užitek z výkupních cen)

Při použití tohoto postupu znalec provede ocenění pozemku porovnáním s již vykoupenými pozemky nebo neprovede žádný výpočet a prohlásí cenu pozemku za obvyklou. Roční užitek je pak stanoven simulovaným nájemným z pozemků, které jsou v daném katastrálním území vykupovány za ceny zjištěné upravené Výměrem MF č. 01/2012 ze dne 28. listopadu 2011.

Tabulka 12 - Výpočet ceny věcného břemene – varianta 5 (Roční užitek z výkupních cen)

Výpočet ceny zjištěné pozemku	
Druh pozemku dle KN	orná půda
Druh pozemku dle skutečného stavu	orná půda
Druh pozemku pro účely ocenění	ostatní plocha - ostatní komunikace
Výměr MF č. 01/2012 - minimální zjištěná cena pozemku (dálnice a rychlostní silnice) [Kč/m ²]	100,00
Výměra pozemku [m ²]	1,00
Zjištěná minimální cena pozemku [Kč/m²]	100,00
Výpočet ceny zjištěné věcného břemene	
Zjištěná cena minimální [Kč/m ²]	100,00
Jednotkové nájemné (4 % z ceny pozemku) [Kč/m ² /rok]	4,00
Výměra VB [m ²]	1,00
Výpočet (jedn. nájemné x výměra x počet let)	4,00 × 1,00 × 5
Cena zjištěná věcného břemene [Kč]	20,00

7.3.3 Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek jako na stavební s použitím nájemních smluv pro dočasný zábor

7.3.3.1 Základní informace o použité metodě

Při použití této metody znalci považují pozemek, na němž má být zřízeno věcné břemeno, za pozemek stavební, tedy stejně jak je uvedeno v předchozí kapitole. Rozdíl oproti předchozím stanovením ročního užitku spočívá v tom, že znalec užitek nepočítá, ale stanoví jej z nájemních smluv o dočasném záboru pozemků. Poté je proveden výpočet zjištěné ceny věcného břemene dle § 18 zákona o oceňování majetku.



Obrázek 16 - Stanovení ročního užitku - dočasný zábor

Při výstavbě dopravní infrastruktury si investor zpravidla pronajímá po dobu výstavby pozemky dočasného záboru, tj. pozemky nacházející se mimo trvalý zábor (mimo vykoupené pozemky). Tyto pozemky jsou pro stavebníka nezbytné po dobu výstavby pozemní komunikace a staveb technické infrastruktury. Smlouvy o pronájmu pozemků za účelem dočasného záboru jsou zpravidla uzavírány na dobu v řádech měsíců až jednotek let.

V tomto případě je roční užitek ve výši obvyklé ceny ztotožněn s nájemným. Znalec zjistí, že pozemek je pronajat pro účely dočasného záboru. Prohlásí toto dočasné nájemné za nájemné obvyklé pro účely zřízení věcného břemene. V případě, že je stavba plně nebo částečně hrazena ze státního rozpočtu, státního fondu nebo jiných prostředků státu, je maximální nájemné regulováno Výměrem MF č. 01/2012, položka č. 3, odstavec č. 1, tabulka č. 2.

Tabulka 13 - Tabulka č. 2 z Výměru MF ČR č. 01/2012

Pořad. číslo	Lokalita pozemku (počet obyvatel v obci)	Maximální nájemné v Kč/m ² /rok
1	Praha	120,-
2	Brno, Ostrava	75,-
3	České Budějovice, Františkovy Lázně, Hradec Králové, Jihlava, Karlovy Vary, Liberec, Mariánské Lázně, Olomouc, Opava, Pardubice, Plzeň, Ústí nad Labem, Zlín	55,-
4	Český Krumlov, Děčín, Frýdek-Místek, Havířov, Chomutov, Jáchymov, Karviná, Kladno, Luhačovice, Mladá Boleslav, Most, Poděbrady, Přerov, Teplice	40,-
5	v ostatních městech, výše nevyjmenovaných, která byla do 31. 12. 2002 sídly okresních úřadů	30,-
6	v ostatních obcích nad 25 000	25,-
7	v obcích do 25 000 včetně	20,-

V tabulce č. 13 je uvedeno maximální nájemné. ŘSD ČR ve výše uvedené tabulce rozdělilo pořadové č. 7, a to z důvodu, že dle Výměru MF č. 01/2012, položka č. 3, odstavec č. 5 je uvedeno, že pronajímatel je povinen při sjednávání výše nájemného v obcích uvedených pod č. 7 přihlídnout k velikosti obce k počtu obyvatel.

Tabulka 14 - Upravená tabulka Výměru MF ČR dle ŘSD ČR

Pořad. číslo	Lokalita pozemku (počet obyvatel v obci)	Nájemné v Kč/m ² /rok
7	v obcích od 15 001 do 24 999	20,-
7	v obcích od 5 001 do 15 000	15,-
7	v obcích od 1 001 do 5 000	12,-
7	v obcích do 1 000	8,-

7.3.3.2 Odůvodnění způsobu ocenění ve znaleckých posudcích

Níže jsou uvedeny (zkrácené, avšak jinak neupravené) pasáže ze znaleckých posudků, kterými bylo zdůvodněno ztotožnění nájemného za dočasný zábor s obvyklým nájemným z pozemku (tj. ročním užitekem z věcného břemene).

Nájemné z nájemních smluv

„Zcela nereálné pro tento druh výpočtu je vycházet z diskriminujících nájemních smluv uzavřených mezi vlastníky zemědělské půdy a zde obhospodařujícími družstvy = neodpovídá tržním principům a výhledu do budoucna = vycházet ze stavu, který v dané lokalitě byl běžným před vydáním územního rozhodnutí.“

Zdůvodnění použití nájemného dočasného záboru

„Tržní ceny obvyklé v daném místě a čase pro účely ocenění výkupu a nájmu byly v dané lokalitě v poslední době zjištěny (pro účel výstavby pozemní komunikace 5,- Kč/m²/rok). Zpracovatel konstatuje, že cenotvorcem byl v dané lokalitě a pro daný účel stát, respektive ŘSD ČR, které předmětné pozemky pro výstavbu dálnice vykupovalo do vlastnictví ČR nebo v její prospěch pronajímalo. Pronájmy pozemků shodného či obdobného charakteru, rozlohy, umístění a důležitosti byly realizovány v roce 2008 ve výši 9,- Kč/m²/rok čímž byla pro tuto liniovou stavbu dopravní infrastruktury vytvořena obvyklá cena (hodnota).“

„Smluvní nájmy obdobných pozemků nebyly v místě zjištěny, nájemné pro výpočet ročního užitku je uvažováno tedy dle výměru MF.“

„Propočtem určené simulované nájemné je nižší než nájemné, které jsme zjistili z již realizovaných smluv souvisejících s dočasnými záboru- z toho důvodu budeme dále ve výpočtu uvažovat s jednotkovým nájemným (v daném místě a čase obvyklém).“

7.3.3.3 Druhy pozemku a způsoby ocenění

Za obvyklou výši ročního užitku, který je ztotožněn s nájemným, je považováno nájemné ve výši dočasného záboru.

Tabulka 15 - Druhy pozemků a způsoby ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek jako na stavební s použitím nájemních smluv pro dočasný zábor

Pozemek dle zákona o oceňování majetku	Druh pozemku	Požítí metody	Způsob stanovení ročního užitku
Stavební pozemky	Zastavěná plocha a nádvoří	✓	Nájemné ve výši dočasného záboru
	Ostatní plocha	✓	
	Ostatní plocha – ostatní komunikace, aj.	✓	
	Zahrada (ve funkčním celku)	✓	
	Jednotlivé druhy pozemků	✓	
Zemědělské pozemky	Orná půda	✓	
	Chmelnice	✓	

	Vinice	✓
	Zahrada	✓
	Ovocný sad	✓
	Trvalý travní porost	✓
Lesní pozemky	Lesní pozemek	✓
Pozemky vodních nádrží a vodních toků	Vodní plocha	✓
Jiné pozemky		✓

7.3.3.4 Výpočet – varianta 6 (Roční užitek z nájemného za dočasný zábor pozemku)

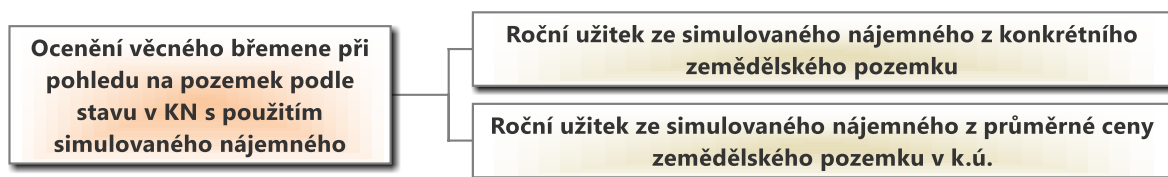
**Tabulka 16 - Výpočet ceny věcného břemene – varianta 6
(Roční užitek z nájemného za dočasný zábor pozemku)**

Výpočet maximálního nájemného z pozemku	
Druh pozemku dle KN	orná půda
Druh pozemku dle skutečného stavu	orná půda
Druh pozemku pro účely ocenění	neřeší se
Výměra pozemku [m ²]	1,00
Maximální nájemné ve výši dočasného záboru [Kč/m²]	12,00
Výpočet ceny zjištěné věcného břemene	
Maximální nájemné ve výši dočasného záboru [Kč/m ²]	12,00
Výměra VB [m ²]	1,00
Výpočet (jedn. nájemné x výměra x počet let)	12,00 × 1,00 × 5
Cena zjištěná věcného břemene [Kč]	60,00

7.3.4 Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek podle stavu v KN s použitím simulovaného nájemného

7.3.4.1 Základní informace o použité metodě

Pozemek, na němž má být zřízeno věcné břemeno, je oceněn podle vyhlášky dle druhu pozemku uvedeného v katastru nemovitostí. Není provedeno místní šetření. Roční užitek ve výši ceny obvyklé je vypočten simulovaným nájemným. Výše simulovaného nájemného je zpravidla odvozena od jeho druhu, pozemky stavební v rozmezí 4-5 %, zemědělské a lesní 1 %, tj. podle doporučení v Komentáři k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům. Následně je proveden výpočet zjištěné ceny věcného břemene dle § 18 zákona o oceňování majetku.



Obrázek 17 - Varianty stanovení ročního užitku ze zemědělských pozemků

7.3.4.2 Odůvodnění způsobu ocenění ve znaleckých posudcích

Níže jsou uvedeny (zkrácené, avšak jinak neupravené) pasáže ze znaleckých posudků, kterými bylo zdůvodněno použití popsaného postupu ocenění.

Neprovedení místního šetření

„Prohlídka nemovitosti nebyla osobně provedena, odhad finanční náhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu je stanoven na základě podkladů poskytnutých objednatelem.“

V některých znaleckých posudcích nebylo místní šetření provedeno ani jeho neprovedení nebylo žádným způsobem zdůvodněno.

Nájemné z průměrné ceny pozemku

Výjimečně jsou smlouvy uzavřené za podmínky ročního nájmu ve výši 3 % z ceny pozemku dle jeho konkrétního BPEJ, pokud je tato vyšší než průměrná cena zemědělského pozemku v daném katastrálním území dle příslušné vyhlášky ministerstva zemědělství.

7.3.4.3 Druhy pozemku a způsoby ocenění

Tabulka 17 - Druhy pozemků a způsoby ocenění při pohledu na pozemek podle stavu v KN s použitím simulovaného nájemného

Pozemek dle zákona o oceňování majetku	Druh pozemku	Požítí metody	Způsob ocenění
Stavební pozemky	Zastavěná plocha a nádvoří	✓	Dle příslušného § vyhlášky
	Ostatní plocha	✓	
	Ostatní plocha – ostatní komunikace, aj.	✓	
	Zahrada (ve funkčním celku)	✓	
	Jednotlivé druhy pozemků	✓	
Zemědělské pozemky	Orná půda	✓	Dle příslušného § vyhlášky
	Chmelnice	✓	
	Vinice	✓	
	Zahrada	✓	
	Ovocný sad	✓	
	Trvalý travní porost	✓	
Lesní pozemky	Lesní pozemek	✓	Dle příslušného § vyhlášky
Pozemky vodních nádrží a vodních toků	Vodní plocha	✓	
Jiné pozemky		✓	

7.3.4.4 Výpočet - varianta 7 (Roční užitek ze simulovaného nájemného z konkrétního zemědělského pozemku)

Jedna z variant stanovení simulovaného nájemného z ceny zjištěné zemědělského pozemku, na kterém má být zřízeno věcné břemeno, dle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

**Tabulka 18 - Výpočet ceny věcného břemene – varianta 7
(Roční užitek ze simulovaného nájemného z konkrétního zemědělského pozemku)**

Výpočet ceny zjištěné pozemku	
Druh pozemku dle KN	orná půda
Druh pozemku dle skutečného stavu	orná půda
Druh pozemku pro účely ocenění	orná půda
BPEJ pozemku p. č. 1000	71502
Průměrná cena zemědělského pozemku v ČR [Kč]	6,23
Výměra pozemku [m ²]	1,00
Ocenění podle § vyhlášky	§ 29
Vzdálenost od zastavěné části obce [km]	0,1
Jednotková cena [Kč/m ²]	6,23
Koeficient prodejnosti - K _p	1,00
Úprava základní ceny dle přílohy č. 23 [%]	0,00
Zjištěná cena pozemku [Kč/m²]	6,23
Výpočet ceny zjištěné věcného břemene	
Zjištěná cena [Kč/m ²]	6,23
Jednotkové nájemné (1 % z ceny pozemku) [Kč/m ² /rok]	0,0623
Výměra VB [m ²]	1,00
Výpočet (jedn. nájemné x výměra x počet let)	0,0623 × 1,00 × 5
Cena zjištěná věcného břemene [Kč]	0,3115

7.3.4.5 Výpočet - varianta 8 (Roční užitek ze simulovaného nájemného z průměrné ceny zemědělského pozemku v k.ú.)

Další variantou stanovení simulovaného nájemného ze zemědělského pozemku je z průměrné ceny zemědělského pozemku v příslušném katastrálním území. Tento postup je doporučen Ko-mentářem MF k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům a roční užitek má být ve výši 1 % průměrné ceny zemědělský pozemků v příslušném k.ú.

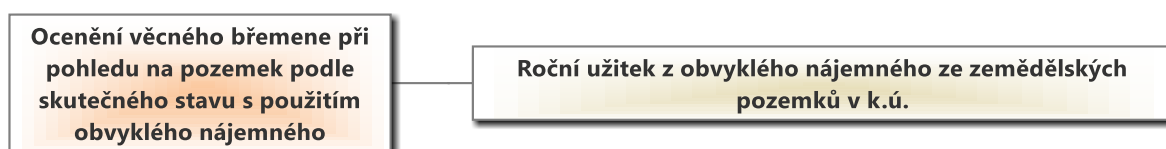
Tabulka 19 - Výpočet ceny věcného břemene – varianta 8 (Roční užitek ze simulovaného nájemného z průměrné ceny zemědělského pozemku v k.ú.)

Výpočet ceny zjištěné pozemku	
Druh pozemku dle KN	orná půda
Druh pozemku dle skutečného stavu	orná půda
Druh pozemku pro účely ocenění	orná půda
BPEJ pozemku p. č. 1000	71502
Průměrná cena zemědělského pozemku v ČR [Kč]	6,23
Výměra pozemku [m ²]	1,00
Průměrná cena zemědělského pozemku v ČR [Kč]	6,23
Výpočet ceny zjištěné věcného břemene	
Průměrná cena zemědělského pozemku v ČR [Kč]	6,23
Jednotkové nájemné (1 % z prům. ceny pozemku) [Kč/m ² /rok]	0,0623
Výměra VB [m ²]	1,00
Výpočet (jedn. nájemné x výměra x počet let)	$0,0623 \times 1,00 \times 5$
Cena zjištěná věcného břemene [Kč]	0,3115

7.3.5 Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek podle skutečného stavu s použitím obvyklého nájemného

7.3.5.1 Základní informace o použité metodě

Pozemek, na němž má být zřízeno věcné břemeno, je ohledán na místním šetření. Při posuzování využití pozemku se vychází z jeho skutečného stavu. Roční užitek ve výši obvyklé ceny je stanoven porovnáním s nájemným z pozemků stejného druhu v katastrálním území (lokalitě). Následně je proveden výpočet zjištěné ceny věcného břemene dle § 18 zákona o oceňování majetku.



Obrázek 18 - Stanovení obvyklého ročního užítku z obvyklého nájemného

7.3.5.2 Odůvodnění způsobu ocenění ve znaleckých posudcích

Níže jsou uvedeny (zkrácené, avšak jinak neupravené) pasáže ze znaleckých posudků, kterými bylo zdůvodněno použití popsaného postupu ocenění.

Stanovení ročního užítku

„V zájmových oblastech (obcích a k.ú.) části dálnice D 47 a to D 4705, D 4706 a I/57, byly u zemědělských organizací, hospodařících na zemědělských pozemcích zjištěny údaje a o obvyklých ročních nájmech zemědělských pozemků.“

7.3.5.3 Druhy pozemku a způsoby ocenění

Tabulka 20 - Druhy pozemků a způsoby ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek podle skutečného stavu s použitím obvyklého nájemného

Pozemek dle zákona o oceňování majetku	Druh pozemku	Požítí metody	Způsob ocenění
Stavební pozemky	Zastavěná plocha a nádvoří		Nepronajímá se (předpoklad)
	Ostatní plocha	✓	Nájemné z pozemku
	Ostatní plocha – ostatní komunikace, aj.		Nepronajímá se (předpoklad)
	Zahrada (ve funkčním celku)		
	Jednotlivé druhy pozemků	✓	Nájemné z pozemku
Zemědělské pozemky	Orná půda	✓	Nájemné z pozemku
			Obvyklé nájemné obdobných pozemků v k.ú.
	Chmelnice		Nepronajímá se (předpoklad)
	Vinice		
	Zahrada	✓	Nájemné z pozemku
			Obvyklé nájemné obdobných pozemků v k.ú.
	Ovocný sad		Nepronajímá se (předpoklad)
Trvalý travní porost	✓	Nájemné z pozemku	
		Obvyklé nájemné obdobných pozemků v k.ú.	
Lesní pozemky	Lesní pozemek		Nepronajímá se (předpoklad)
Pozemky vodních nádrží a vodních toků	Vodní plocha		
Jiné pozemky			

7.3.5.4 Výpočet - varianta 9 (Roční užitek z obvyklého nájemného ze zemědělských pozemků v k.ú.)

Není zjištěno skutečné nájemné konkrétního pozemku, ale je zjištěn pronájem obdobných pozemků v zemědělských družstvech, které v katastrálním území obdobné pozemky obhospodařují. V této variantě není zohledněno konkrétní BPEJ ani nájemné z pozemku.

**Tabulka 21 - Výpočet ceny věcného břemene – varianta 9
(Roční užitek z obvyklého nájemného ze zemědělských pozemků v k.ú.)**

Stanovení obvyklého nájemného pozemků v k.ú.	
Druh pozemku dle KN	orná půda
Druh pozemku dle skutečného stavu	orná půda
Druh pozemku pro účely ocenění	orná půda
BPEJ pozemku p. č. 1000	71502
Průměrné nájemné zemědělského pozemku v k.ú. [Kč/ha]	0,1465
Výměra pozemku [m ²]	1,00
Obvyklé nájemné zemědělských pozemků v k.ú. [Kč]	0,1465
Výpočet ceny zjištěné věcného břemene	
Průměrné nájemné zemědělského pozemku v k.ú. [Kč/ m ² /rok]	0,1465
Jednotkové nájemné (1 % z prům. ceny pozemku) [Kč/m ² /rok]	0,1465
Výměra VB [m ²]	1,00
Výpočet (jedn. nájemné x výměra x počet let)	0,1465 × 1,00 × 5
Cena zjištěná věcného břemene [Kč]	0,7325

7.3.6 Ocenění věcného břemene kombinací dvou zjištěných cen věcných břemen

7.3.6.1 Základní informace o použité metodě

Tento postup je založen na principu, že věcné břemeno zřízení a provozování stavby technické infrastruktury obsahuje i další právo, které následně není vedeno v katastru nemovitostí, ale existuje ze zákona: právo chůze a jízdy za účelem oprav.

Znalci tedy ocení věcné břemeno zřízení a provozování dle bodu č. 7.3.2 *Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek jako na stavební s použitím simulovaného nájemného*, protože považují předmětnou část pozemku za stavební a následně provedou výpočet věcného břemene dle postupu již uvedeného v tomto bodě.

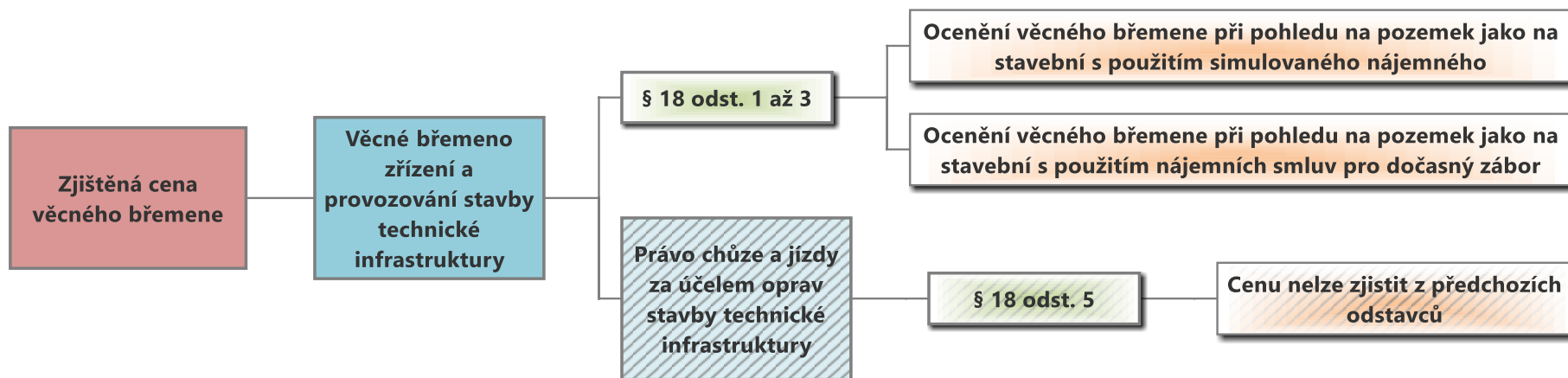
Právo chůze a jízdy za účelem oprav označí jako „*právo obdobné věcnému břemenu chůze a jízdy za účelem oprav*“ a považují jej za právo zřízené jinak než věcným břemenem dle § 18 odst. 6. *Jelikož oprávněný nemá žádný další důvod, aby na pozemky vstupoval nebo vjížděl technikou v jiném důvodu než k opravám a údržbě svého zařízení omezujícího vlastníka nemovitosti. U takového práva, které oprávněnému umožňuje výkon činnosti, při kterých není možno jedno-*

značně určit četnost vstupů či vjezdů na pozemek, není možno specifikovat osoby, které budou vstupovat či není možno specifikovat či kvantifikovat techniku, kterou bude vjíždět, rovněž nelze specifikovat druh a charakter oprav a údržby, pak se jedná o právo, jehož rozsah a obsah není možno určit.¹⁶⁰⁾ Toto právo je tedy oceněno 10 000 Kč, protože nebylo možno zjistit roční užitek.

Věcné břemeno zřízení a provozování technické infrastruktury, které je zapisováno do katastru nemovitostí se dle výše uvedeného ocení jako součet dvou práv a tedy „zřízení a provozování“ a „právo obdobné věcnému břemenu chůze a jízdy za účelem oprav“. Výpočtově se tedy jedná o součet dvou zjištěných cen věcných břemen. Ve výsledku posudku je pak pouze jedna cena zjištěná.

¹⁶⁰⁾ HÁBA, J., *Aspekty ocenění věcných břemen vyvolaných stavbami technické infrastruktury*, In XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství sborník příspěvků. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2012. s. 245-247. ISBN: 978-80-214-4238- 2

Pro názornou představu je tento „výpočet“ uveden v následujícím obrázku.



Obrázek 19 - Schéma stanovení zjištěné ceny věcného břemene dle analyzovaných posudků – varianta Ocenění věcného břemene kombinací dvou zjištěných cen věcných břemen

7.3.6.2 Zdůvodnění uvedená ve znaleckých posudcích

Níže jsou uvedeny (zkrácené, avšak jinak neupravené) pasáže ze znaleckých posudků, kterými bylo zdůvodněno použití popsaného postupu ocenění. Pozemky byly ke dni ocenění užívány jako zemědělské.

Použitý postup ve znaleckých posudcích

- 1) *V souvislosti s výstavbou sítí technické infrastruktury vznikají minimálně 3 věcná břemena:*
 - a) *věcné břemeno vedení (zřízení a provozování)*
 - b) *věcné břemeno chůze a jízdy pro vlastníka sítě*
 - c) *věcné břemeno údržby a oprav*

Problematikou oceňování věcných břemen se zabývá základní platný oceňovací materiál – zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. V tomto zákonu se vychází z principu, že právo odpovídající věcnému břemenu dle a) se oceňuje výnosovým způsobem na základě předpokládaného ročního užitku ve výši obvyklé ceny, tento roční užitek e přiměřeně kapitalizuje....

Věcné břemeno dle b) a c) se slučuje a ocenění se provádí paušální částkou ve výši 10.000,- Kč, neboť nelze jednoznačně stanovit četnost uplatnění práva a nejedná se o opakující se plnění....

- 2) *Na základě současně vedených odborných konzultací s p. Prof. JUDr. Josefem Fialou, CSc. (mj. ved. katedry Občanského práva PF MU v Brně) a p. JUDr. Janem Marečkem (mj. předseda České společnosti pro stavební právo, Praha) uvádíme, že právo vedení je považováno za věcné břemeno a právo související se vstupováním na pozemky je považováno za právo, zřízené jinak než věcným břemenem, za obdobné právu odpovídajícímu věcnému břemenu, dle § 18 odst. 6 se toto právo oceňuje podle §18 odstavců 1 až 5 zák.č.151/1997 Sb. (Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000,- Kč).*

Ocenění práva ad §25 odst. 4 písm. f, g) a § 59 odst. 1 písm. e, f) zák. 458/2000 Sb. v platném znění, odpovídá ocenění ve výši 10.000.-Kč, neboť se jedná o takové právo, které oprávněnému umožňuje výkon činností, při kterých není možno jednoznačně určit četnost vstupů či vjezdů na pozemek, není možno specifikovat osoby, které budou vstupovat či není možno specifikovat či kvantifikovat techniku, která bude vjíždět, rovněž nelze specifikovat druh a charakter oprav a údržby, pak se jedná o právo, jehož obsah nelze určit.

- 3) *Při výstavbě sítí technické infrastruktury, vyvolané výstavbou inženýrské sítě stavby, v řešeném případě vznikají nejméně 2 věcná břemena:*
ad „A“ věcné břemeno vedení (zřízení a provozování sítě)

ad „B“ věcné břemeno údržby a oprav, včetně vstupu a vjezdu pro vlastníka sítě

Výše náhrady odpovídající věcnému břemeni dle „A“ se ve smyslu výše uvedeného zákona odvodí výnosovým způsobem z předpokládaného ročního užítku ve výši obvyklé ceny (přiměřeně kapitalizované)....

Věcné břemeno dle „B“ se ocení dle stejného zákona §18, odst. „5“ paušální částkou 10.000,- Kč, neboť není jednoznačně možné je ocenit jiným způsobem. Nelze stanovit počet případů uplatnění práva na vstup, vjezd, opravy, potřeby údržby – nejedná se tedy o pravidelně předpokládané plnění.

7.3.6.3 Druhy pozemku a způsoby ocenění

Pozemky jsou považovány vždy za stavební a ocenění pozemku se provádí podle § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění ke dni ocenění. Tato metoda je podrobněji popsána v části 8.3.4.

V níže uvedené tabulce je uvedeno, k jakým druhům pozemků se použije tato metoda a jakým způsobem se provede výpočet.

Tabulka 22 - Druhy pozemků a způsoby ocenění věcného břemene kombinací dvou zjištěných cen věcných břemen

Pozemek dle zákona o oceňování majetku	Druh pozemku	Požítí metody	Způsob ocenění
Stavební pozemky	Zastavěná plocha a nádvoří	✓	§ 28 odst. 1 a 2
	Ostatní plocha	✓	
	Ostatní plocha – ostatní komunikace, aj.	✓	
	Zahrada (ve funkčním celku)	✓	
	Jednotlivé druhy pozemků	✓	
Zemědělské pozemky	Orná půda	✓	
	Chmelnice	✓	
	Vinice	✓	
	Zahrada	✓	
	Ovocný sad	✓	
	Trvalý travní porost	✓	
Lesní pozemky	Lesní pozemek	✓	§ 28 odst. 6 písm. a)
Pozemky vodních nádrží a vodních toků	Vodní plocha	✓	
Jiné pozemky		✓	

7.3.6.4 Výpočet – ad varianta 10 (Roční užitek z výkupních cen a paušální částka)

Výpočet je převzat z kapitoly č. 7.3.2.8 a doplněn o ocenění práva obdobného věcnému břemenu chůze a jízdy za účelem oprav.

Právo obdobné věcnému břemenu chůze a jízdy za účelem oprav je oceněno dle § 18 odst. 5 částkou 10 000 Kč a následně jsou tyto částky sečteny. Výsledkem je cena věcného břemene zřízení a provozování.

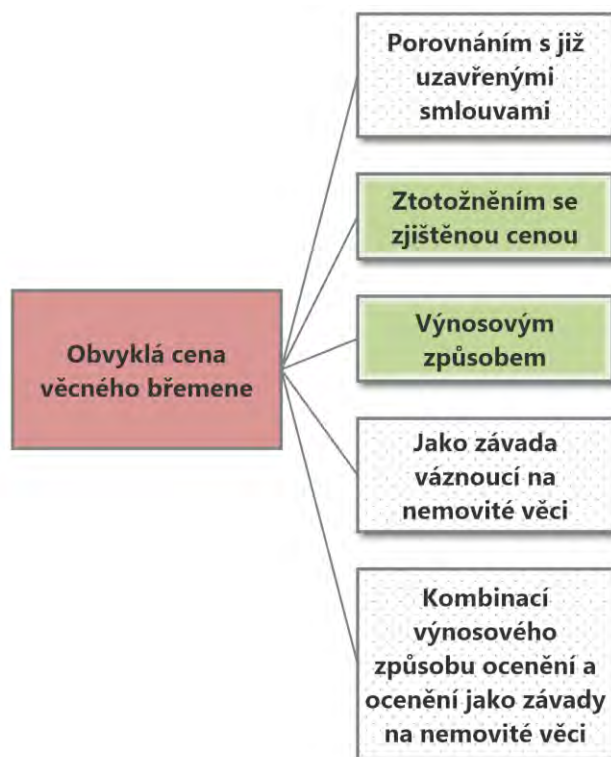
Tabulka 23 - Výpočet ceny věcného břemene – varianta 10
(Roční užitek z výkupních cen a paušální částka)

Výpočet ceny zjištěné pozemku	
Druh pozemku dle KN	orná půda
Druh pozemku dle skutečného stavu	orná půda
Druh pozemku pro účely ocenění	ostatní plocha - ostatní komunikace
Výměr MF č. 01/2012 - minimální zjištěná cena pozemku (dálnice a rychlostní silnice) [Kč/m ²]	100,00
Výměra pozemku [m ²]	1,00
Zjištěná minimální cena pozemku [Kč/m²]	100,00
Výpočet ceny zjištěné věcného břemene	
Zjištěná cena minimální [Kč/m ²]	100,00
Jednotkové nájemné (4 % z ceny pozemku) [Kč/m ² /rok]	4,00
Výměra VB [m ²]	1,00
Výpočet (jedn. nájemné x výměra x počet let)	4,00 × 1,00 × 5
Věcné břemeno zřízení a provozování [Kč]	20,00
Právo obdobné věcnému břemenu chůze a jízdy za účelem oprav [Kč]	10 000,00
Cena zjištěná věcného břemene [Kč]	10 020,00

7.4 Stanovení obvyklé ceny věcného břemene

7.4.1 Úvod

Pro stanovení obvyklé ceny věcného břemene není dán závazný postup a dle dostupné literatury se používají metody blíže specifikované v kapitole 5.2.3. a zobrazené v obrázku č. 20. V následujících kapitolách jsou tyto postupy detailně rozebrány a popsány, vyjma porovnání s již uzavřenými smlouvami, závady a kombinací výnosového způsobu a závady. Tyto nebyly v analyzovaných znaleckých posudcích na zemědělských pozemcích použity.¹⁶¹⁾



Obrázek 20 - Metody použité znalci v analyzovaných posudcích pro stanovení obvyklé ceny věcného břemene

7.4.2 Obvyklá cena věcného břemene stanovená ztotožněním s cenou zjištěnou dle cenového předpisu

7.4.2.1 Základní informace o použité metodě

Znalci je postupováno při stanovení obvyklé ceny věcného břemene, tak že je vypočtena zjištěná cena věcného břemene dle § 18 zákona o oceňování majetku jedním z postupů uvedených v kapitole 7.3, tj. znalci stanoví roční užitek různými způsoby a poté jej vynásobí pěti. Následně je tato zjištěná cena prohlášena za cenu obvyklou. Cena zjištěná a obvyklá je tedy v totožné výši. Toto je provedeno z různých důvodů, mj. proto, že někteří znalci nepoužívají jiný postup nebo

¹⁶¹⁾ Vyšrafovaná část – pozn. autora.

není jiný postup z hlediska dané nemovité věci možný. Jedním z dalších důvodů může být výrazně vyšší výsledná cena věcného břemene než obvyklá cena samotného pozemku.

7.4.2.2 Odůvodnění způsobu ocenění ve znaleckých posudcích

V analyzovaných znaleckých posudcích bylo prováděno ocenění věcných břemen na zemědělských pozemcích. Níže jsou uvedeny (zkrácené, avšak jinak neupravené) pasáže ze znaleckých posudků, kterými bylo zdůvodněno použití popsaného postupu ocenění.

Odůvodnění obvyklé ceny

„Cena za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu, stanovenou dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění,....lze považovat za cenu v místě a čase obvyklou, to je takovou, která by byla dosažena v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.“

„Stanovená hodnota (cena) věcného břemene je cenou přiměřené jednorázové náhrady za omezení vlastnického práva zřízením práva odpovídajícího věcnému břemenu vedení, které je vyvoláno přeložkou vedení technické infrastruktury v souvislosti s výstavou stavby dálnice. Tato hodnota (cena) je současně „tržní cenou obvyklou v daném místě a čase“ dle zákona č. 416/2009 Sb.“

7.4.3 **Obvyklá cena věcného břemene stanovená výnosovým způsobem**

7.4.3.1 Základní informace o použité metodě

Pozemek, na němž má být zřízeno věcné břemeno, je ohledán na místním šetření. Při posuzování využití pozemku se vychází z jeho skutečného stavu. Roční užitek ve výši obvyklé ceny je stanoven porovnáním s pozemky stejného druhu v katastrálním území. Následně je proveden výpočet obvyklé ceny metodou věčné renty (podrobněji srov. část 5.2.3.4).

7.4.3.2 Odůvodnění způsobu ocenění ve znaleckých posudcích

Níže jsou uvedeny (zkrácené, avšak jinak neupravené) pasáže ze znaleckých posudků, kterými bylo zdůvodněno použití popsaného postupu ocenění.

Stanovení ročního užitku

„Základem je zjištění obvyklého nájemného za srovnatelné pozemky.“

„V zájmových oblastech (obcích a k.ú.) části dálnice D 47 a to D 4705, D 4706 a I/57, byly u zemědělských organizací, hospodařících na zemědělských pozemcích zjištěny následující údaje o obvyklých ročních nájmech zemědělských pozemků.“

7.4.3.3 Druhy pozemku a způsoby ocenění

Vzhledem k malému počtu znaleckých posudků, který byly s touto použitou metodou autorovi k dispozici, nebylo možné posoudit, zda tuto metodu používají v případě jiných druhů pozemků než zemědělských.

7.4.3.4 Výpočet - varianta 11 (Obvyklá cena věcného břemene - obvyklé nájemné zemědělského pozemku v k.ú.)

Není zjištěno skutečné nájemné konkrétního pozemku, ale je porovnáním stanoveno obvyklé nájemné zemědělských pozemků v dané lokalitě. Zpravidla pomocí údajů od zemědělských družstev, které v katastrálním území obdobné pozemky obhospodařují. V tomto modelovém případě je průměrné obvyklé nájemné ve výši obvyklého nájemného 1 465 Kč/ha/rok.¹⁶²⁾

Výpočet je proveden věčnou rentou, míra kapitalizace je provedena stavebnicovou metodou.

Vztah pro výpočet věčné renty:

$$VB = \frac{U}{u} \times 100$$

kde značí

VB ... cena služebnosti stanovená výnosovým způsobem (Kč),

U ... čistý roční užitek oprávněné osoby (Kč),

u ... míra kapitalizace (%),

100 ... konstanta.

Reálná míra kapitalizace je složena z rizikových složek $r_1 + r_2 + r_3$, kde

- r_1 – skutečná míra ekonomické výnosnosti, tj. úroková míra na bezpečné vklady ve lhůtě požadovaného úvěru, snižená o inflační vlivy (bezrizikový reálný výnos). V současné době je doporučována dle výnosu státních dluhopisů ve výši 4-5 %.
- r_2 – míra průměrné očekávané inflace v hodnoceném období (poměrný pokles nebo růst) odhad lze získat na základě národohospodářských prognóz.
- r_3 – riziková míra – nutno posoudit např. podle podmínek v dané lokalitě (obvykle 2-5 %).

¹⁶²⁾ MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR. *Situační a výhledová zpráva: PŮDA* [online]. Praha, 2012 [cit. 2014-06-07]. ISBN 879-80-7434-088-8. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/zemedelstvi/publikace-a-dokumenty/situacni-a-vyhledove-zpravy/puda/>

Tabulka 24 - Výpočet ceny věcného břemene – varianta 11
(Obvyklá cena věcného břemene - obvyklé nájemné zemědělského pozemku v k.ú.)

Stanovení obvyklého nájemného pozemků v k.ú.	
Druh pozemku dle KN	orná půda
Druh pozemku dle skutečného stavu	orná půda
Druh pozemku pro účely ocenění	orná půda
BPEJ pozemku p. č. 1000	71502
Průměrné nájemné zemědělského pozemku v k.ú. (v tomto modelovém případě v ČR) [Kč/ha]	0,1465
Výměra pozemku [m ²]	1,00
Obvyklé nájemné zemědělských pozemků v k.ú. (v tomto modelovém případě v ČR) U [Kč]	0,1465
Výpočet obvyklé ceny věcného břemene	
Obvyklé nájemné zemědělských pozemků v k.ú. (v tomto modelovém případě v ČR) [Kč]	0,1465
r1 [%]	4,00
r2 [%]	2,00
r3 [%]	2,00
Míra kapitalizace u ($r1 + r2 + r3$) [%]	8,00
Výměra věcného břemene [m ²]	1,00
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věčnou rentu)	$U \times 100 / u$
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene	$0,1465 \times 100 / 8,00$
Obvyklá cena věcného břemene [Kč]	1,83

8 ZHODNOCENÍ POUŽÍVANÝCH NEBO DOPORUČENÝCH POSTUPŮ NEBO METOD

8.1 Metodika hodnocení

V předchozích kapitolách byla problematika věcných břemen zřizovaných v souvislosti s dopravní infrastrukturou popsána v obecné rovině, byly definovány základní pojmy, vztahy k jednotlivým zákonům, druhy cen, účely ocenění a metody, které jsou literaturou doporučovány. Následně byl popsán současný stav a metody, které používají znalci v praxi. **V této kapitole jsou na základě těchto informací, ať už vycházejí z odborné literatury nebo metod skutečně používaných znalci, stanovena teoretická východiska, tj. jak by znalci měli postupovat, co je a co není správný/chybný postup.** Na základě těchto teoretických východisek jsou pak kriticky zhodnoceny metody používané znalci.

Pro správné stanovení zjištěné a obvyklé ceny věcného břemene je nezbytné zvolit vhodné vstupní údaje a následně také metody. Z analyzovaných posudků jsou dle názoru autora nejvíce problémové mnohdy nesprávně stanovené právě vstupní údaje, které i při použití správné metody mají za následek špatně stanovenou cenu věcného břemene.

Dle názoru autora je tedy nezbytné se zaměřit zejména na tyto údaje:

- znalecký úkol,
- účel znaleckého posudku, aby bylo patrné, jaké ceny břemene se mají stanovit,
- jaké věcné břemeno má být oceněno,
- povaha (druh) pozemku, na kterém je věcné břemeno zřizováno,
- stanovení ročního užitku oprávněného, případně ztráty povinného,
- rozsah věcného břemene,
- metody (postupy) použité pro stanovení ceny břemene.

Postupy použité znalci, které jsou aplikovány na modelovém případě v kapitole č. 7, bylo nutno následně analyzovat v teoretické rovině. Pro celkové zhodnocení použitých postupů je však nezbytné, analyzovat je rovněž po praktické stránce: konkrétně porovnat cenové hladiny pozemků a výsledných hodnot věcných břemen dle jednotlivých použitých postupů, logickou a praktickou použitelnosti v běžných i extrémních případech.

Vzhledem k dostupnosti dat jsou postupy prakticky posouzeny na dvou skutečných zemědělských pozemcích. Pro tyto pozemky měl autor k dispozici potřebné množství údajů o cenách pozemků i nájemném.

8.2 Kritické zhodnocení použitých metod stanovení ročního užítku z pozemku

8.2.1 Roční užitek ze stavebního pozemku

Tato metoda je nevhodná z toho důvodu, že pozemek, na kterém je zřizováno věcné břemeno nelze principiálně považovat za stavební, ale je nutné vycházet ze skutečného stavu zjištěného na místním šetření. Tento závěr byl podrobně podpořen argumenty již v části 2.4.10 a na odborných sympoziích. Výsledkem použití této metody je přemrštěná cena věcného břemene. Kritické zhodnocení této metody je provedeno také v části 8.3.4.

8.2.2 Roční užitek jako dočasný zábor

Stanovit roční užitek ve výši nájemného z dočasného záboru považuje autor za naprosto nesmyslný postup, který slouží pouze k navýšení ceny věcného břemene. Jak již bylo podrobněji popsáno v kapitole č. 5.4.2, slouží dočasný zábor k nestandardnímu dočasnému využití pozemku, a to k jinému účelu, než ke kterému je dlouhodobě určen. Smlouvy o pronájmu pozemků za účelem dočasného záboru jsou zpravidla uzavírány na dobu v řádech měsíců až jednotek let, zpravidla po dobu výstavby stavby technické infrastruktury, ke které se následně zřizuje oceňované věcné břemeno. Nájemné za dočasný zábor je zpravidla maximálním nájemným dle výměru MF č. 01/2012, položka č. 3, odstavec č. 1, tabulka č. 2.

Znalec toto nájemné použije v případě, že stanovuje obvyklou cenu věcného břemene metodou jejího ztotožnění s cenou zjištěnou. Již takto stanovená cena věcného břemene převýší cenu samotného pozemku v řádů jednotek. V případě, že by takto stanovený roční užitek použil při stanovení obvyklé ceny věcného břemene výnosovým způsobem (např. věčnou rentou) vypočítal by obvyklou cenu věcného břemene v desetinásobcích obvyklé ceny věcného břemene, což je zcela absurdní.

8.2.3 Simulovaný roční užitek

Pro posouzení stanovení obvyklého ročního užítku simulovaným nájemným ve výši 1 % z průměrné ceny zemědělského pozemku v katastrálním území dle vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 412/2012 Sb., který je používán znalci a také doporučen v Komentáři k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle § 18 zákona o oceňování majetku, který vydalo Ministerstvo financí ČR, bylo nutné provést průzkum obvyklého nájemného zemědělských pozemků, které jsou sjednávány mezi zemědělskými družstvy a vlastníky pozemků.

Z tohoto důvodu byl autorem proveden průzkum u zemědělských družstev v Moravskoslezském, Olomouckém a Zlínském kraji. V rámci průzkumu byla u zemědělských družstev zjištěna obvyklá výše sjednávaného nájemného s vlastníky pozemků a délka nájemního vztahu. Vždy se jednalo o pozemky určené k zemědělské produkci. V tabulce č. 25 je k příslušnému katastrálnímu

území přiřazena průměrná cena zemědělského pozemku v katastrálním území dle vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 412/2012 Sb.¹⁶³⁾ Dále je uvedeno nájemné zemědělských pozemků v Kč/ha/rok, které zemědělské družstva sjednávají ve smlouvách taktéž v příslušném katastrálním území. Následně je autorem vypočtena procentuální výše možného simulovaného nájemného v k.ú.

Tabulka 25 - Procentní výše simulovaného nájemného v závislosti na obvyklém nájemném zemědělských pozemků

Katastrální území	Nájemce	Výpočetní lhůta	Obvyklé nájemné Kč/ha/rok	Průměrná cena pozemku v k.ú. dle BPEJ Kč/m ²	Nájemné dle BPEJ Kč/ha/rok	% výše simulovaného nájemného stanoveného autorem
Moravský Beroun	Vlastník	10	369,7	1,86	186	1,99 %
Moravský Beroun	Vlastník	10	366,13	1,86	186	1,97 %
Moravský Beroun	Vlastník	10	366,25	1,86	186	1,97 %
Kateřinky u Opavy	Kateřinská zemědělská a.s.	10	2800	9,75	975	2,87 %
Kateřinky u Opavy	Kateřinská zemědělská a.s.	5	2300	9,75	975	2,36 %
Kateřinky u Opavy	Kateřinská zemědělská a.s.	1	1800	9,75	975	1,85 %
Opava-Předměstí	Zemědělská, a.s. Opava – Kylešovice	10	3271	10,1	1010	3,24 %
Komárov u Opavy	Zemědělská, a.s. Opava – Kylešovice	10	2623	6,89	689	3,81 %
Podvihov	Zemědělská, a.s. Opava – Kylešovice	10	1515	3,94	394	3,85 %
Kylešovice	Zemědělská, a.s. Opava – Kylešovice	10	1683	7,33	733	2,30 %
Suché Lazce	Zemědělská, a.s. Opava – Kylešovice	10	2190	6,33	633	3,46 %
Chvalíkovice	Zemědělská, a.s. Opava – Kylešovice	10	2278	5,99	599	3,80 %
Mokré Lazce	Zemědělská, a.s. Opava – Kylešovice	10	2519	7,53	753	3,35 %
Raduň	Zemědělská, a.s. Opava – Kylešovice	10	2928	7,63	763	3,84 %
Vršovice u Opavy	Zemědělská, a.s. Opava – Kylešovice	10	972	3,01	301	3,23 %

¹⁶³⁾ Průměrná cena zemědělského pozemku v k.ú. není upravena dle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky. Nejedná se o cenu zjištěnou. – pozn. autora

DISERTAČNÍ PRÁCE

Nové Sedlice	Zemědělská, a.s. Opava – Kylešovice	10	2410	7,06	706	3,41 %
Lipník nad Bečvou	Agrochov Jezernice a.s.	10	2157,25	11,43	1143	1,89 %
Lipník nad Bečvou	Agrochov Jezernice a.s.	10	1300	11,43	1143	1,14 %
Trnávka u Lipníka nad Bečvou	Podzámčí zemědělská a.s.	10	2552	12,76	1276	2,00 %
Trnávka u Lipníka nad Bečvou	Podzámčí zemědělská a.s.	5	1914	12,76	1276	1,50 %
Trnávka u Lipníka nad Bečvou	Podzámčí zemědělská a.s.	1	1276	12,76	1276	1,00 %
Dolní Újezd u Lipníka nad Bečvou	Podzámčí zemědělská a.s.	10	1918	9,59	959	2,00 %
Dolní Újezd u Lipníka nad Bečvou	Podzámčí zemědělská a.s.	5	1438,5	9,59	959	1,50 %
Dolní Újezd u Lipníka nad Bečvou	Podzámčí zemědělská a.s.	1	959	9,59	959	1,00 %
Osek nad Bečvou	Moravská zemědělská a.s.	10	2330	11,65	1165	2,00 %
Osek nad Bečvou	Moravská zemědělská a.s.	5	1747,5	11,65	1165	1,50 %
Osek nad Bečvou	Moravská zemědělská a.s.	1	1165	11,65	1165	1,00 %
Proseničky	Moravská zemědělská a.s.	10	2772	13,86	1386	2,00 %
Proseničky	Moravská zemědělská a.s.	5	2079	13,86	1386	1,50 %
Proseničky	Moravská zemědělská a.s.	1	1386	13,86	1386	1,00 %
Prosenice	Moravská zemědělská a.s.	10	2652	13,26	1326	2,00 %
Prosenice	Moravská zemědělská a.s.	5	1989	13,26	1326	1,50 %
Prosenice	Moravská zemědělská a.s.	1	1326	13,26	1326	1,00 %
Žalkovice	Zámoraví, a.s.	10	2000	13,93	1393	1,44 %
Břest	Zámoraví, a.s.	10	2000	12,76	1276	1,57 %
Hulín	Zámoraví, a.s.	10	2000	12,38	1238	1,62 %
Hulín	Pravčická a.s.	10	1238	12,38	1238	1,00 %
Hulín	Salix Morava, a.s.	10	2500	12,38	1238	2,02 %
Hulín	Salix Morava, a.s.	5	2000	12,38	1238	1,62 %
Pravčice	Pravčická a.s.	10	1507	15,07	1507	1,00 %
Butovice	Zempol Studénka a.s.	10	1338	6,69	669	2,00 %
Butovice	SUGAL spol. s r.o.	10	1750	6,69	669	2,62 %

Bílov	Zempol Studénka a.s.	10	1088	5,44	544	2,00 %
Bílov	SUGAL spol. s r.o.	10	750	5,44	544	1,38 %
Kletné	Agrosumak a.s.	10	1012	4,81	481	2,10 %
Mankovice	Vlastník	10	2500	7,6	760	3,29 %
Mankovice	Agrosumak a.s.	10	1570	7,6	760	2,07 %
Suchdol	Agrosumak a.s.	10	1620	8,1	810	2,00 %
Vrchovina	ZD Děrné	10	1500	4,75	475	3,16 %

Z výše uvedené analýzy je patrné, že znalec by si neměl v případě běžně pronajímaného zemědělského pozemku ulehčovat práci metodou tzv. simulovaného nájemného, tj. nájemného odvozeného z ceny pozemku (často navíc nesprávně oceněného jako stavebního), protože v ČR není až na výjimky problém stanovit obvyklé nájemné ze zemědělských pozemků, neboť cca 3/4 z nich je pronajato.¹⁶⁴⁾ Zůstává faktem, že v případech, kdy obvyklé nájemné nelze pro nedostatek podkladů stanovit, bude tento postup opodstatněný, ovšem v praxi tomu tak bude spíše u tohoto druhu spíše výjimečné. Považuji za vhodné zdůraznit, že znalec by na místním šetření měl ověřit, zda lze roční užitek z věcného břemene zjistit ze smlouvy či rozhodnutí, resp. jestli je pozemek pronajatý.

Běžná výše ročního nájemného u pozemků určených k zemědělské produkci (např. orná půda) se pohybuje v rozmezí cca 1500 – 3500 Kč/ha/rok, klíčová je samozřejmě lokalita, kvalita půdy, délka nájemního vztahu a konkurence zemědělských družstev a dalších zemědělských podnikatelů. Pro účely stanovení ročního užitku je vhodné vycházet z dlouhodobých nájemních smluv, neboť věcné břemeno je zřizováno na dobu neurčitou.

Za zcela neopodstatněný považuje autor názor, že pro stanovení ročního užitku nelze využít (údajně diskriminující – sic!) nájemné určované dle BPEJ.¹⁶⁵⁾ Samotný zákon o oceňování majetku předpokládá ocenění zemědělského pozemku podle této jednotky, tudíž je logické uplatnění tohoto kritéria i při určování výše nájemného. V praxi též není neobvyklé, že strany nájemního vztahu se dohodnou na výši nájemného odvozeného z průměrných cen zemědělského pozemku v jednotlivých katastrálních územích stanovených vyhláškou Ministerstva zemědělství č. 412/2008 Sb., jak dříve mj. předpokládal § 22 odst. 9 zákona č. 229/1991 Sb., o půdě. Tento způsob určení ročního užitku u zemědělského pozemku je také uveden ve Znaleckém standardu č. VII Oceňování nemovitostí a v modelovém příkladu ocenění věcného břemene vedení.¹⁶⁶⁾ Ne-

¹⁶⁴⁾ MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR. *Situační a výhledová zpráva: PŮDA* [online]. Praha, 2012 [cit. 2014-06-07]. ISBN 879-80-7434-088-8. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/zemedelstvi/publikace-a-dokumenty/situačni-a-vyhledove-zpravy/puda/>

¹⁶⁵⁾ HÁBA, Jaroslav: *K oceňování pozemků a staveb podle zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury a příklad ocenění pro stavbu obchvatu rychlostní komunikace (II. část)*. Stavební právo: bulletin, 2011, č. 3, s. 11.

¹⁶⁶⁾ BRADÁČ Albert: *Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí*. Brno: VUT v Brně-ÚSI, 1998 a BRADÁČ, Albert a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktual. vyd. Praha: Linde, 2009, s. 233. (Příslušná část kapitoly byla psána spoluautorem Ing. Hábou)

jedná se dle názoru autora o pozůstatek socialistických praktik, protože nájemní vztahy s takto určeným nájemným jsou v podmínkách tržní ekonomiky uzavírány dobrovolně již po dobu téměř 25 let.

Z výše uvedené analýzy nájemních smluv je tedy patrné, že stanovení obvyklého ročního užítku ve výši 1 % ze zjištěné ceny zemědělského pozemku v k. ú., jak je doporučováno Komentářem k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, není vhodné.

Ze zkušeností autora a provedené analýzy nájmu sjednávaných zemědělskými družstvy a vlastníky pozemků vyplývá, že výše nájemného je v dané lokalitě převážně historicky odvozována od průměrné ceny zemědělského pozemku v katastrálním území stanovené ve vyhlášce Ministerstva zemědělství č. 412/2008 Sb., přičemž je zohledňována také délka nájemního vztahu. V případě smluv s výpovědní lhůtou 10 let činí nájemné minimálně 2 % z ceny pozemku dle výše uvedené vyhlášky, u smluv s výpovědní lhůtou 5 let jde o minimálně 1,5 % a u nájemních vztahů s výpovědní lhůtou 1 rok pak minimálně 1 %.

Při této variantě stanovení obvyklého ročního užítku simulovaným nájemným z průměrné ceny zemědělského pozemku v katastrálním území není zohledněn užitek z pozemku, na němž má být zřízeno věcné břemeno. Těmto zjištěním odpovídají také údaje ve smlouvách, které má autor k dispozici. Z tohoto důvodu je za výši ročního užítku považována částka odpovídající 2 % z průměrné ceny pozemku podle vyhlášky č. 412/2008 Sb. Tento postup odpovídá doporučené metodice a dle názoru autora také obvyklému nájemnému. Jelikož je věcné břemeno zřizováno na dobu neurčitou, je zvolena výše 2 %, která platí pro dlouhodobý nájemní vztah.

8.2.4 Obvyklý roční užitek

Tato metoda se ukázala jako nejvhodnější, přestože nebyla znalci použita nejčastěji. Proto je rozebrána až v následující části jako jedna z doporučených metod standardizace ocenění věcného břemene technické infrastruktury.

8.3 Kritické zhodnocení používaných metod určení obvyklé ceny věcného břemene

8.3.1 Ztotožnění zjištěné ceny s obvyklou cenou

Ztotožněním zjištěné ceny věcného břemene s cenou obvyklou je postup používaný většinou znalců při stanovení obvyklé ceny věcného břemene. Princip výpočtu byl již v práci mnohokrát popsán, a to jak po teoretické stránce, tak znázorněn na praktických příkladech. Za použitím tohoto způsobu ocenění břemene je pravděpodobně snaha o zjednodušení výpočtu ceny věcného břemene, jak již bylo uvedeno v kapitole 5.2.3.3. Problémem však je, že současný zjednodušený výpočet z roku 1997 se při současných úrokových sazbách nepřibližuje obvyklé ceně.

Ztotožněním zjištěné ceny věcného břemene s cenou obvyklou bez použití paušálních částek by znalec měl vždy dojít ke stejnému poměru věcného břemene ke zjištěné ceně pozemku (samozřejmě za předpokladu nepoužití paušálních částek). Při stanovení zjištěné ceny věcného břemene

dle závazného postupu podle § 18 zákona o oceňování majetku, kde je roční užitek ztotožněn s nájemným u zemědělského pozemku za použití simulace ve výši 1 % z průměrné ceny zemědělského pozemku, dojde znalec vždy k ceně břemene ve výši 5 % z ceny pozemku. U stavebního pozemku dle výše simulace ve výši 4 až 5 % vyjde cena břemene 20 % resp. 25 % ze zjištěné ceny pozemku. Vzhledem k tomu, že věcné břemeno je zřizováno na dobu neurčitou, tak je tato částka u pozemků, které se běžně pronajímají neúměrně nízká. U pozemků, které se běžně nepronajímají, tj. například neplodná půda nebo komunikace, se však velmi obtížně určuje míra adekvátnosti výše náhrady. Za předpokladu, že u těchto pozemků nepřesahuje cena věcného břemene cenu pozemku, tak tato cena břemene není dle autora neúměrná.¹⁶⁷⁾ Ani vlastník pozemku není schopen posoudit úměrnost této náhrady, protože je velmi obtížné stanovit obvyklou cenu těchto pozemků. Obvyklé ceny těchto pozemků jsou téměř vždy stanoveny postupem podle oceňovacích předpisů, tj. ztotožněny s cenou zjištěnou. Úroveň výše zjištěných cen se sice každý rok (i skokově) mění v závislosti na změně prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování majetku, vhodnější náhradní metoda ocenění pozemků a služebností však zatím zřejmě neexistuje a proto nelze jednoznačně ve všech případech označit postup ztotožnění zjištěné ceny věcného břemene s cenou obvyklou za nesprávný.

8.3.2 Obvyklá cena věcného břemene stanovená výnosovým způsobem

Hlavním rozdílem mezi stanovením obvyklé ceny věcného břemene ztotožněním s cenou zjištěnou a stanovením obvyklé ceny věcného břemene výnosovým způsobem je příjem z budoucích ročních užitků, v našem případě nájemného. Zjištěná cena věcného břemene vychází v posuzovaných případech pouze z pěti budoucích ročních užitků, zatímco při použití výnosového způsobu ocenění obdrží povinný z věcného břemene nekonečně mnoho ročních užitků kapitalizovaných na současnou hodnotu snížených o inflaci. Stanovení věcného břemene výnosovým způsobem je zcela jistě nejlepší způsob zohlednění budoucích příjmů. Problémem je však stanovení obvyklého ročního užitku v případě pozemků, se kterými se neobchoduje. Na toto již bylo poukázáno v předchozí kapitole.

V analyzovaném postupu popsáném v kapitole č. 7.4.3 je dle názoru autora sice použit vhodný vzorec pro výpočet věčné renty, avšak jako naprosto nepřijatelné považuje autor svévolné manipulování s reálnou mírou kapitalizace, která není stanovena dle odborné literatury, ale na základě nepodložených úvah znalce. Ve většině znaleckých posudků jsou tyto úvahy nepodloženy skutečnými zdroji, ale pouze tvrzeními, že je to takto v současné době doporučováno, a to například, že výnosnost státních dluhopisů je ve výši 4 až 5 %. V dnešní době moderních technologií však dle názoru autora není problém stanovit přesnou výnosnost státních dluhopisů, a to ke konkrétnímu období, a to s přihlédnutím k charakteristice dluhopisu jako například data splatnosti

¹⁶⁷⁾ Podle autora je (i s ohledem na § 49 vyhlášky č. 441/2013 Sb.) lze za hraniční považovat dokonce podíl ve výši 80 % z ceny pozemku.

dluhopisu. Jednodušeji řečeno není možné použít výnos z dluhopisu se splatností 1 rok, když je oceňováno věcné břemeno na dobu neurčitou. Další chybou je například uvažování rizikové míry při zřízení věcného břemene na dobu neurčitou. Například publikace *Věcná břemena od A do Z* hovoří o tom, že se jedná o bezrizikový výnos¹⁶⁸⁾, avšak znalci opět bez podložení zdrojů zvolí nějakou hodnotu podle tzv. „podmínek v lokalitě“. Všechny takto použité vstupy bez jejich podloženého skutečného zdroje vedou k nesmyslným výsledkům, které mnozí znalci považují za přijatelné.

Dle názoru autora je také nesprávné použití míry kapitalizace dle přílohy č. 22 oceňovací vyhlášky. Při určení zjištěné ceny nemovité věci se míry kapitalizace z této přílohy se použijí pouze pro „Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu“, nikoliv pro ocenění pozemků. Při ocenění věcného břemene vycházíme z budoucích užitků pozemku, na kterém je umístěna stavba technické infrastruktury. Nevycházíme tedy z užitků ze staveb na nich postavených, a to z důvodu, že tyto případné stavby nejsou pro účely umístění této technické infrastruktury využívány. Jako příklad je možno uvést umístění stavby nadzemního energetického vedení VVN. Oprávněný z věcného břemene při umístění této stavby neužívá například zpevněnou plochu pod ní. Nelze tedy zaměňovat míru kapitalizace vhodnou pro pozemky a pro stavby. Pozemky nemají opotřebení a mají tedy neomezenou životnost na rozdíl od staveb. Jak již bylo v této práci mnohokrát uvedeno, investice do pozemků je považována za bezriziková a tudíž s nízkým výnosem. Pro stanovení míry kapitalizace pro pozemky je z tohoto důvodu vhodná pravděpodobně obdobně nízkoriziková investice a to do dlouhodobých státních dluhopisů.

8.3.3 Obvyklá cena věcného břemene jako závada

Tato metoda nebyla v analyzovaných znaleckých posudcích použita. Proto je rozebrána až v následující části jako jedna z doporučených metod standardizace ocenění věcného břemene technické infrastruktury.

8.3.4 Kombinace dvou zjištěných cen¹⁶⁹⁾

Výsledná cena věcného břemene je v tomto případě určena znalci kombinací ceny za zřízení věcného břemene zřízení a provozování stavby technické infrastruktury a ceny práva obdobného věcnému břemenu a to právu chůze a jízdy za účelem oprav. Cena věcného břemene zřízení a provozování je stanovena dle § 18 zákona o oceňování majetku a roční užitek je stanoven simulovaným nájemným při pohledu na pozemek jako na stavební nebo s použitím smluv pro

¹⁶⁸⁾ BRADÁČ, A. a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktual. vyd. Praha: Linde, 2009, s. 135.

¹⁶⁹⁾ Vychází z publikace z konference: SEDLÁČEK, J. *Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek jako na stavební a paušální částky – kritické zhodnocení*. Sborník konference JuFos 2014. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. 2013. s. 21. ISBN: 978-80-214-4935- 0

dočasný zábor. Dále je k takto stanovené ceně přičtena paušální částka ve výši 10 000 Kč dle § 18 odst. 5 téhož zákona.

Autor pro analýzu a vyhodnocení použitých postupů zvolil různé dopravní stavby na území Moravy a Slezska, při jejichž výstavbě docházelo zároveň k výstavbě technické infrastruktury a tím pádem také ke zřizování věcných břemen. Zřizovala se věcná břemena zřízení a provozování různých stavebních objektů na různých druzích pozemků. Přičemž mezi nejčastější pozemky, na nichž byla zřizována věcná břemena, jsou pozemky zemědělské druhem orná půda a pozemky stavební, druhu ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace.

V případě, že je při stanovení ročního užitku považován pozemek, na němž má být zřízeno za pozemek stavební, tak je tento pozemek oceněn dle vyhlášky jako veřejně přístupná komunikace. Toto platí pro všechny druhy pozemků vyjma zastavěné plochy a nádvoří, která by byla oceněna jako zastavěná plocha a nádvoří. Znázornění ocenění pozemku dle jednotlivých druhů pozemků je uvedeno v tabulce č. 26.

Tabulka 26 - Analýza znaleckých posudků

Číslo řádku	Posudek č.	Stavba	IS	Katastrální území	Druh pozemku dle KN	Druh pozemku dle skutečného stavu	Průměrná cena zemědělského pozemku v k.ú. [Kč]	Zjištěná cena pozemku v k.ú. [Kč]	Rozsah VB [m ²]	Výše použité simulace nájemného [%]	Roční užitek [Kč]	Stanovení obvyklé ceny VB z	Ztotožnění AC a OC	VB zřízení a provozování [Kč]	Právo vstupu a vjezdu za účelem údržby a oprav [Kč]	Obvyklá cena VB celkem [Kč]	Obvyklá cena VB [Kč/m ²]	Cena VB k ceně pozemku [x]
1	P1	0134.2 Kojetín - Kroměříž - západ	produktovod	Bezměřov	ostatní plocha - ostatní komunikace	ostatní plocha - ostatní komunikace		65,00	49,64	5,00	3,00	směrnice ŘSD	ano	1000,00	-	1000,00	20,15	0,31
2		0134.2 Kojetín - Kroměříž - západ	produktovod	Bezměřov	ostatní plocha - ostatní komunikace	ostatní plocha - ostatní komunikace		65,00	91,48	5,00	3,00	zjištěná	ano	1372,20	-	1372,20	15,00	0,23
3	P2	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	plynovod	Bílany	orná půda	orná půda	10,57		1369,00	2,00	10,00	zjištěná	ano	68450,00	10000,00	78450,00	57,30	5,42
4	P3	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	plynovod	Břest	orná půda	ostatní plocha - ostatní komunikace		33,00	550,00	4,00	5,00	zjištěná	ano	13750,00	-	13750,00	25,00	0,76
5	P4	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	VVN	Břest	orná půda	orná půda	12,76		401,00	4,00	5,00	zjištěná	ano	10025,00	10000,00	20025,00	49,94	3,91
6	P5	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	VVN	Břest	orná půda	ostatní plocha - ostatní komunikace		33,00	86,00	4,00	5,00	zjištěná	ano	2150,00	-	2150,00	25,00	0,76
7		0135 Kroměříž - východ - Říkovice	VVN	Břest	orná půda	ostatní plocha - ostatní komunikace		33,00	304,00	4,00	5,00	zjištěná	ano	7600,00	-	7600,00	25,00	0,76
8		0135 Kroměříž - východ - Říkovice	VVN	Břest	orná půda	ostatní plocha - ostatní komunikace		33,00	139,00	4,00	5,00	zjištěná	ano	3475,00	-	3475,00	25,00	0,76
9		0135 Kroměříž - východ - Říkovice	VVN	Břest	orná půda	ostatní plocha - ostatní komunikace		33,00	41,00	4,00	5,00	zjištěná	ano	1025,00	-	1025,00	25,00	0,76
10		0135 Kroměříž - východ - Říkovice	VVN	Břest	orná půda	ostatní plocha - ostatní komunikace		33,00	168,00	4,00	5,00	zjištěná	ano	4200,00	-	4200,00	25,00	0,76
11		0135 Kroměříž - východ - Říkovice	VVN	Břest	ostatní plocha - silnice	ostatní plocha - ostatní komunikace		33,00	75,00	4,00	5,00	zjištěná	ano	1875,00	-	1875,00	25,00	0,76
12		0135 Kroměříž - východ - Říkovice	VVN	Břest	orná půda	ostatní plocha - ostatní komunikace		33,00	615,00	4,00	5,00	zjištěná	ano	15375,00	-	15375,00	25,00	0,76
13		P6	Silnice I/11 Mokré Lazce - hranice okresů Opava	VN	Hrabyně	orná půda	orná půda	5,28		797,00	4,00	1,80	zjištěná	ano	7173,00	10000,00	17173,00	21,55
14	Silnice I/11 Mokré Lazce - hranice okresů Opava		zemní lano	Hrabyně	orná půda	orná půda	5,28		-	-	-	-	ano	-	-	-	-	0,00
15	P7	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	plynovod	Hulín	ostatní plocha - silnice	ostatní plocha - ostatní komunikace	151,00		7,00	4,00	9,00	směrnice ŘSD	ano	1000,00	-	1000,00	142,86	0,95
16		0135 Kroměříž - východ - Říkovice	plynovod	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		331,00	4,00	9,00	zjištěná	ano	14895,00	10000,00	24895,00	75,21	6,08
17		0135 Kroměříž - východ - Říkovice	plynovod	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		1378,00	4,00	9,00	zjištěná	ano	62010,00	10000,00	72010,00	52,26	4,22
18	P8	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	plynovod	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		58,00	4,00	9,00	zjištěná	ano	2610,00	10000,00	7610,00	131,21	10,60
19		0135 Kroměříž - východ - Říkovice	VVN	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		1,00	4,00	9,00	směrnice ŘSD	ano	1000,00		6000,00	6000,00	484,65
20	P9	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	plynovod	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		128,00	4,00	9,00	zjištěná	ano	5760,00	10000,00	15760,00	123,13	9,95
21	P10	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	plynovod	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		864,00	4,00	9,00	zjištěná	ano	38880,00	10000,00	48880,00	56,57	4,57

DSERTAČNÍ PRÁCE

Číslo řádku	Posudek č.	Stavba	IS	Katastrální území	Druh pozemku dle KN	Druh pozemku dle skutečného stavu	Průměrná cena zemědělského pozemku v k.ú. [Kč]	Zjištěná cena pozemku v k.ú. [Kč]	Rozsah VB [m ²]	Výše použité simulace nájemného [%]	Roční užitek [Kč]	Stanovení obvyklé ceny VB z	Ztotožnění AC a OC	VB zřízení a provozování [Kč]	Právo vstupu a vjezdu za účelem údržby a oprav [Kč]	Obvyklá cena VB celkem [Kč]	Obvyklá cena VB [Kč/m ²]	Cena VB k ceně pozemku [x]
22	P11	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	produktovod	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		356,00	4,00	9,00	zjištěná	ano	16020,00	10000,00	26020,00	73,09	5,90
23	P12	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	produktovod	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		2061,00	4,00	9,00	zjištěná	ano	92745,00	10000,00	102745,00	49,85	4,03
24	P13	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	produktovod	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		82,00	4,00	9,00	zjištěná	ano	3690,00	10000,00	13690,00	166,95	13,49
25	P14	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	produktovod	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		254,00	4,00	9,00	zjištěná	ano	11430,00	10000,00	21430,00	84,37	6,82
26		0135 Kroměříž - východ - Říkovice	produktovod	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		115,00	4,00	9,00	zjištěná	ano	5175,00	10000,00	15175,00	131,96	10,66
27	P15	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	produktovod	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		251,00	4,00	9,00	zjištěná	ano	11295,00	10000,00	21295,00	84,84	6,85
28	P16	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	produktovod	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		489,00	4,00	9,00	zjištěná	ano	22005,00	10000,00	32005,00	65,45	5,29
29	P17	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	produktovod	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		205,00	4,00	9,00	zjištěná	ano	9225,00	10000,00	19225,00	93,78	7,58
30	P18	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	produktovod	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		163,00	4,00	9,00	zjištěná	ano	7335,00	10000,00	17335,00	106,35	8,59
31	P19	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	produktovod	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		472,00	4,00	9,00	zjištěná	ano	21240,00	10000,00	31240,00	66,19	5,35
32	P20	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	produktovod	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		405,00	4,00	9,00	zjištěná	ano	18225,00	10000,00	28225,00	69,69	5,63
33	P21	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	produktovod	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		268,00	4,00	9,00	zjištěná	ano	12060,00	10000,00	22060,00	82,31	6,65
34	P22	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	produktovod	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		375,00	4,00	9,00	zjištěná	ano	16875,00	10000,00	26875,00	71,67	5,79
35	P23	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	produktovod	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		156,00	4,00	9,00	zjištěná	ano	7020,00	10000,00	17020,00	109,10	8,81
36	P24	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	produktovod	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		45,00	4,00	9,00	zjištěná	ano	2025,00	10000,00	7025,00	156,11	12,61
37		0135 Kroměříž - východ - Říkovice	produktovod	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		853,00	4,00	9,00	zjištěná	ano	38385,00		43385,00	50,86	4,11
38	P25	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	VVN	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		2834,00	4,00	9,00	zjištěná	ano	127530,00	10000,00	137530,00	48,53	3,92
39	P26	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	VVN	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		1714,00	4,00	9,00	zjištěná	ano	77130,00	10000,00	87130,00	50,83	4,11
40	P28	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	VVN	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		2630,00	4,00	9,00	zjištěná	ano	118350,00	10000,00	128350,00	48,80	3,94
41	P29	0137 Přerov - Lipník nad Bečvou	kanalizace	Lipník nad Bečvou	trvalý travní porost	trvalý travní porost	11,43		409,00	4,00	5,99	zjištěná	ano	12249,55	10000,00	22249,55	54,40	4,76
42	P30	0137 Přerov - Lipník nad Bečvou	plynovod	Lipník nad Bečvou	orná půda	orná půda	11,43		82,00	4,00	5,99	zjištěná	ano	2455,90	10000,00	12455,90	151,90	13,29
43		0137 Přerov - Lipník nad Bečvou	plynovod	Lipník nad Bečvou	orná půda	orná půda	11,43		81,00	4,00	5,99	zjištěná	ano	2425,95	10000,00	12425,95	153,41	13,42
44	P31	Silnice I/11 Mokrý Lazce - hranice okresů Opava	NN	Mokrý Lazce	orná půda	orná půda	7,53		3,00	4,00	5,29	směrnice ŘSD	ano	1000,00	10000,00	11000,00	3666,67	486,94
45		Silnice I/11 Mokrý Lazce - hranice okresů Opava	vodovod	Mokrý Lazce	orná půda	orná půda	7,53		5,00	4,00	5,32	směrnice ŘSD	ano	1000,00	10000,00	11000,00	2200,00	292,16

DSERTAČNÍ PRÁCE

Číslo řádku	Posudek č.	Stavba	IS	Katastrální území	Druh pozemku dle KN	Druh pozemku dle skutečného stavu	Průměrná cena zemědělského pozemku v k.ú. [Kč]	Zjištěná cena pozemku v k.ú. [Kč]	Rozsah VB [m ²]	Výše použité simulace nájemného [%]	Roční užitek [Kč]	Stanovení obvyklé ceny VB z	Ztotožnění AC a OC	VB zřízení a provozování [Kč]	Právo vstupu a vjezdu za účelem údržby a oprav [Kč]	Obvyklá cena VB celkem [Kč]	Obvyklá cena VB [Kč/m ²]	Cena VB k ceně pozemku [x]
46	P32	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	kanalizace	Říkovice u Přerova	orná půda	orná půda	14,09		10,00	4,00		směrnice ŘSD	ano	1000,00	10000,00	11000,00	1100,00	78,07
47	P33	Silnice I/11 Mokrý Lazce - hranice okresů Opava	NN	Velká Polom	orná půda	orná půda	5,69		46,00	4,00	6,71	zjištěná	ano	1543,30	10000,00	6543,30	142,25	25,00
48		Silnice I/11 Mokrý Lazce - hranice okresů Opava	vodovod	Velká Polom	orná půda	orná půda	5,69		70,00	4,00	6,82	zjištěná	ano	2387,00		7387,00	105,53	18,55
49		Silnice I/11 Mokrý Lazce - hranice okresů Opava	telekomunikace	Velká Polom	orná půda	orná půda	5,69		29,00	4,00	6,71	směrnice ŘSD	ano	1000,00	10000,00	6000,00	206,90	36,36
50		Silnice I/11 Mokrý Lazce - hranice okresů Opava	optický kabel	Velká Polom	orná půda	orná půda	5,69		29,00	4,00	6,71	směrnice ŘSD	ano	1000,00		6000,00	206,90	36,36
51	P34	Silnice I/11 Mokrý Lazce - hranice okresů Opava	vodovod	Velká Polom	orná půda	orná půda	5,69		16,00	4,00	6,82	směrnice ŘSD	ano	1000,00	10000,00	6000,00	375,00	65,91
52		Silnice I/11 Mokrý Lazce - hranice okresů Opava	vodovod	Velká Polom	orná půda	orná půda	5,69		71,00	4,00	6,82	zjištěná	ano	2421,10		7421,10	104,52	18,37
53	P35	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	VVN	Břest	orná půda	orná půda	12,76		47,00	4,00	5,00	zjištěná	ano	1175,00	10000,00	11175,00	237,77	18,63
54	P36	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	VVN	Žalkovice	ostatní plocha - ostatní komunikace	orná půda	13,93		12,00	4,00	5,00	směrnice ŘSD	ano	1000,00	-	1000,00	83,33	5,98
55	P37	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	VVN	Žalkovice	ostatní plocha - ostatní komunikace	orná půda	13,93		47,00	4,00	5,00	směrnice ŘSD	ano	1000,00	-	1000,00	21,28	1,53
56	P38	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	VVN	Břest	orná půda	orná půda	12,76		397,00	4,00	5,00	zjištěná	ano	9925,00	10000,00	19925,00	50,19	3,93
57	P39	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	VVN	Břest	orná půda	orná půda	12,76		968,00	Cenový výměr	5,00	zjištěná	ano	24200,00	10000,00	34200,00	35,33	2,77
58	P40	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	VVN	Žalkovice	ostatní plocha - neplodná půda	ostatní plocha - neplodná půda		10,00	18,00	Cenový výměr	5,00	směrnice ŘSD	ano	1000,00	-	1000,00	55,56	5,56
59	P41	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	VVN	Hulín	ostatní plocha - ostatní komunikace	orná půda	12,38		38,00	Cenový výměr	9,00	zjištěná	ano	1710,00	-	1710,00	45,00	3,63
60	P42	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	VVN	Hulín	orná půda	orná půda	12,38		38,00	Cenový výměr	9,00	zjištěná	ano	1710,00	-	1710,00	45,00	3,63
61	P43	0135 Kroměříž - východ - Říkovice	VVN	Pravčice	orná půda	orná půda	15,07		41,00	Cenový výměr	5,00	zjištěná	ano	1025,00	-	1025,00	25,00	1,66

8.3.4.1 Simulované nájemné nebo použití smluv pro dočasný zábor?

Z analyzovaných posudků vyplynulo, že mnoho znalců postupuje tak, že provede stanovení ročního užítku simulací ze stavebního pozemku v rozmezí 4 až 5 % a následně tento užitek porovná s výší maximálního nájemného pro tento pozemek v katastrálním území, neboli nájemným použitým pro dočasný zábor. Ve všech analyzovaných posudcích bylo simulované nájemné vždy nižší než nájemné pro dočasný zábor, a proto bylo znalci použito toto vyšší nájemné. Toto lze jednoduše vidět ve sloupci Roční užitek. V případě, že je tento roční užitek v celých korunách, tak se jedná o tento případ. V případě, že tato částka není v celých korunách, tak to znamená, že se v dané lokalitě pozemky za účelem dočasného záboru nepronajímaly, a tedy nebylo provedeno toto porovnání nebo znalec toto porovnání nepoužil. S takto praktikovaným postupem dochází autor k závěru, že cílem znalce je pravděpodobně maximalizace ceny věcného břemene.

8.3.4.2 Použití paušálních částek

V případě, že při výpočtu ceny věcného břemene dojde k situaci, že jeho zjištěná nebo obvyklá cena vychází pod částku 1 000 Kč, tak je dle směrnice ŘSD ČR stanovena minimální částka 1 000 Kč za zřízení tohoto břemene (viz též kapitola 5.3). Primárně tato situace nastane v případě věcného břemene s malým rozsahem nebo velmi nízkým ročním užítkem. Použití této paušální částky vede k nerovnoměrnosti náhrad za zřízení věcného břemene vzhledem k sousedním pozemkům avšak z pohledu vlastníků dotčených pozemků je to adekvátní náhrada za čas věnovaný úkonům provedených v souvislosti s uzavřením smlouvy. Pro příklad je možné uvést ocenění 1 m² zemědělského pozemku druhu orná půda. Náhrada za zřízení tohoto břemene by tedy byla 1 000 Kč, tj. oproti průměrné ceně zemědělského pozemku v katastrálním území je to téměř 100 násobek.

Použití paušální částky 10 000 Kč jednoznačně slouží k navýšení ceny věcného břemene zřízení a provozování a tudíž vede k naprosto nelogickým násobkům za zřízení tohoto věcného břemene oproti samotným cenám těchto pozemků. Názorně to lze vidět opět v tabulce č. 26 u zemědělských pozemků ve sloupci „Cena VB k ceně pozemku“, kde je vyjádřen podíl obvyklé ceny věcného břemene k průměrné ceně zemědělského pozemku v katastrálním území. Mnozí mohou namítat, že se nejedná o obvyklou cenu pozemku a tudíž je průměrná cena v katastru podhodnocená. Autor však poukazuje na hodnoty v tomto sloupci, ve kterém žádná hodnota není menší než 1,0 a maximální činí 485 násobek. Věcné břemeno je tedy ve všech případech dražší než samotný pozemek. Toto autor vzhledem k nikterak atraktivním pozemkům považuje za naprosto nesmyslné.

Opakem výše uvedeného je nepoužití těchto částek u stavebních pozemků druhu ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace nebo silnice. S těmito pozemky se běžně neobchoduje a také vlastník stavby na nich umístěné je jasný: stát, kraj, obec atd. Tedy nejsou tyto pozemky v běžně dostupné inzerci a v běžném obchodním styku se s nimi neobchoduje. Při porovnání

obvyklé ceny věcného břemene, která je vždy ztotožněna s cenou zjištěnou, je možné porovnání pouze se zjištěnou cenou tohoto stavebního pozemku. Poměr obvyklé ceny věcného břemene a ceny pozemku vychází ve všech analyzovaných případech pod hodnotu 1,0. Tedy pozemek je dražší než cena věcného břemene, což opět vzhledem k neatraktivnosti těchto pozemků vede k logickému závěru, že tento postup je obhajitelný. Jak po stránce početní, tak po jeho výsledku.

8.3.4.3 Zřízení stavebního objektu a jeho provozování vs. chůze a jízda za účelem opravy

Dalším paradoxem, který autor spatřuje v ocenění „kombinací dvou zjištěných cen“ je ta skutečnost, že za umístění stavebního objektu na pozemku na dobu neurčitou dostane vlastník pozemku řádově méně než za nahodilý vstup za účelem opravy a údržby tohoto zařízení. Opět zde platí, že čím menší je rozsah zatíženého pozemku, tím větší je tento rozdíl!

Viz nový OZ:

§ 1267

*(1) Služebnost inženýrské sítě zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, **provozovat je a udržovat**. Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, **umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě**.*

(2) Je-li to výslovně ujednáno, zahrnuje služebnost právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku také potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti.

(3) Oprávněná osoba zpřístupní vlastníku pozemku dokumentaci inženýrské sítě v ujednaném rozsahu, a není-li ujednáno, v rozsahu nutném k ochraně jeho oprávněných zájmů.

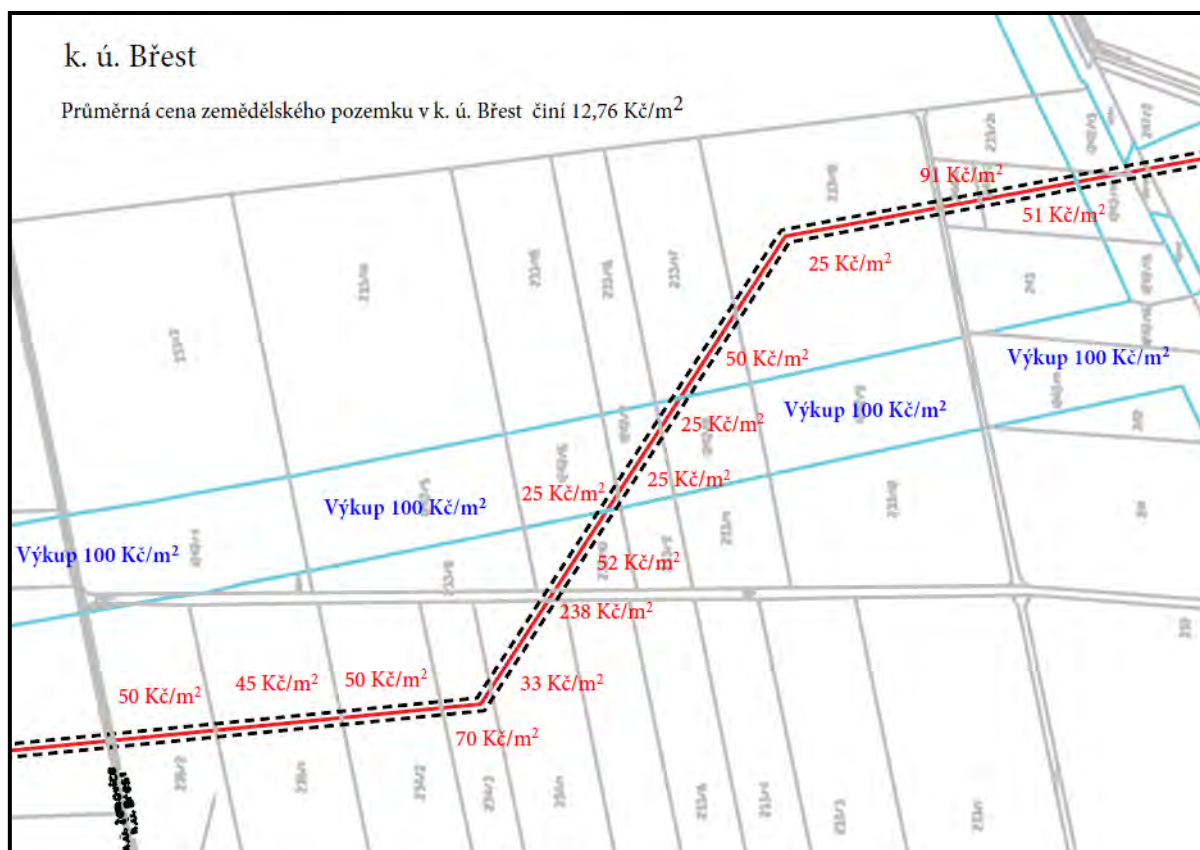
§ 1268

Nesnese-li záležitost při náhlém poškození inženýrské sítě odkladu, obstará její opravu oprávněná osoba i bez předchozího projednání; dotčeným osobám však neprodleně oznámí provádění opravy, její místo označí a zabezpečí. Po skončení prací uvede služební pozemek na vlastní náklad do předešlého stavu a nahradí škodu způsobenou provedením prací.

Autor se tedy tázal při místním šetření zaměstnance společnosti ČEPS, a.s. na pravidelnost těchto vstupů. Vstupy na pozemky jsou výjimečné a často probíhají pouze kontroly keramických částí zařízení na stožáru dalekohledem z přilehlých cest. Kontroly jsou zhruba 2× ročně. V případě, že by na pozemek bylo nutné vstoupit, tak je vlastník zařízení ze zákona povinen o tom informovat vlastníka pozemku když se samozřejmě nejedná o kalamitní stav. Škody způsobené na pozemcích jsou buď následně opraveny nebo je stanovena náhrada znaleckým posudkem na základě postupu podle energetického zákona (srov. § 24 odst. 8).

8.3.4.4 Důsledky použití kombinace dvou zjištěných cen

Ocenění věcného břemene zřízení a provozování kombinací dvou zjištěných způsobuje mj. také nerovnoměrnost náhrad mezi vlastníky sousedních pozemků. Je tedy přímo v rozporu teorie tvorby liniových map, které by měly vlastníkům pozemků při výkupu dát stejnou náhradu za metr čtvereční pozemku. Toto by mělo tedy také platit i při náhradě za zřízení věcných břemen u stejného druhu pozemku. V obrázku níže jsou znázorněny ceny, za které byly zřízeny věcná břemena a vykoupeny pozemky v k.ú. Břest.



Obrázek 21 - Znázornění realizovaných výkupů pozemků a věcných břemen

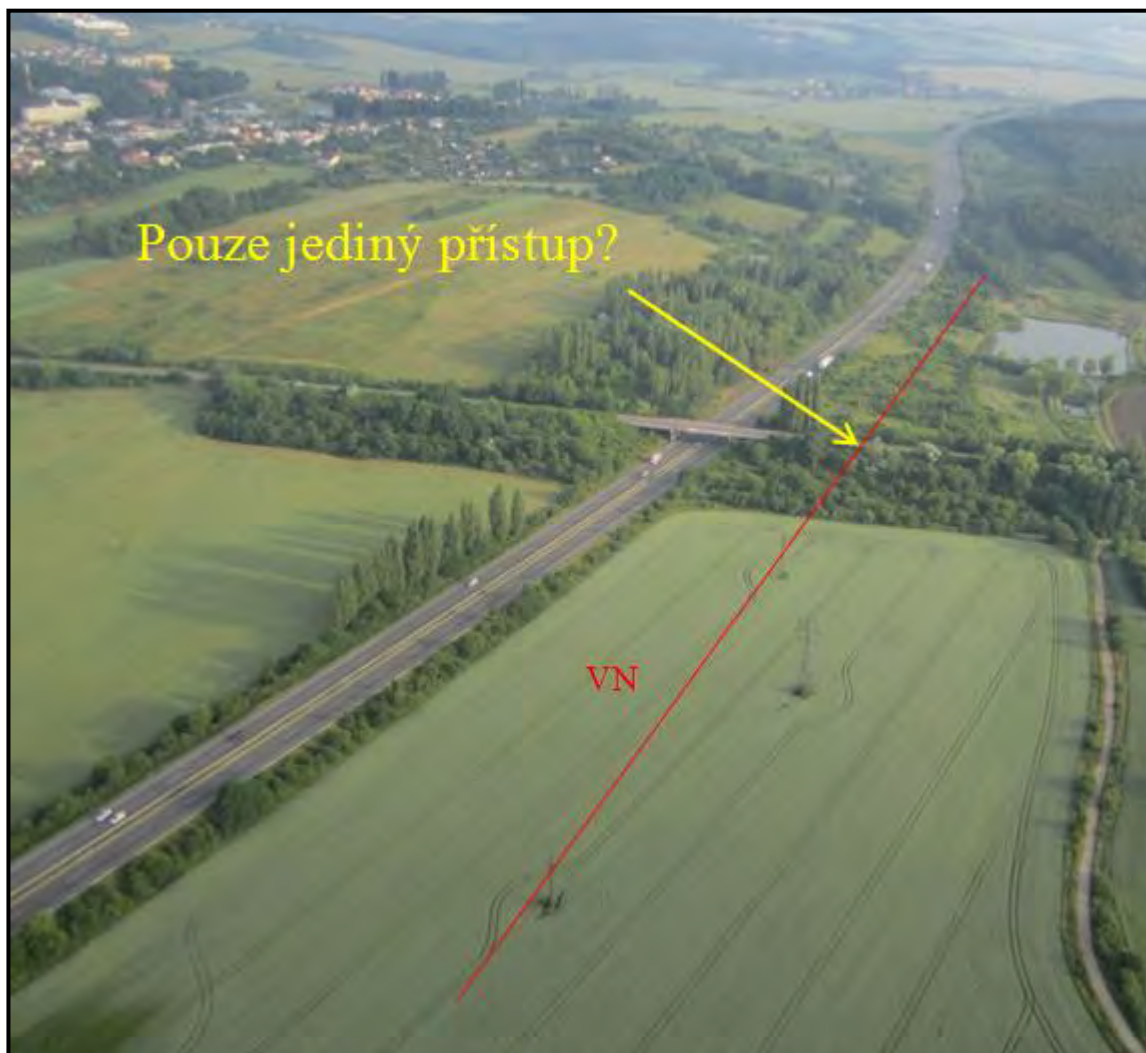
Skutečnost nerovnoměrné náhrady způsobuje konflikty mezi vlastníky pozemků, na nichž mají být zřízena věcná břemena a oddalují uzavření dohody o zřízení věcného břemene a vlastníci se domáhají vyšší náhrady ve vyvlastňovacím řízení. Dle názoru autora není v žádném případě odůvodnitelné, aby stát dával různé náhrady u sousedních pozemků stejného druhu v katastrálním území.

8.3.4.5 Právo chůze a jízdy za účelem opravy – dotčené pozemky

Z provedené analýzy vyplývá, že paušální částku 10 000 Kč nepoužijí někteří znalci pro právo obdobné věcnému břemenu právu chůze a jízdy za účelem oprav pouze u pozemků druhu ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace nebo silnice. U těchto pozemků předpokládají tito znalci, že pozemky tohoto druhu jsou veřejně přístupné a tudíž není potřeba toto právo ob-

dobné věcnému břemenu zřizovat a to i přesto, že dle autora vzniká toto břemeno automaticky ze zákona a toto nemá vliv ani na druh pozemku.

Výše zmiňované právo a tedy použití ocenění paušální částkou vůbec neřeší přístup na zatížené pozemky, kde je zřízeno věcné břemeno a tedy postaven stavební objekt. Řeší pouze pozemky, na kterých jsou tato břemena zřízena, tedy v linii. Tzn., že na pozemky dle tohoto práva je přístup pouze z veřejně přístupné komunikace, kterou tento stavební objekt kříží. Nikoliv však přes pozemky sousední, které pravděpodobně vlastník sítě využije k přístupu pro případné opravy či údržbu.



Obrázek 22 - Znárodnění vedení VN a přístupu k vedení VN - paradox

8.3.4.6 Paušální částka použitá pro více pozemků

Dalším problémem při ocenění při práva chůze a jízdy za účelem údržby a opravy je sloučení paušální náhrady pro více zřizovaných věcných břemen. Věcné břemeno zřízení a provozování se zřizuje na každém konkrétním pozemku. Tedy na jednom pozemku pro jeden stavební objekt je jedno břemeno, na dvou pozemcích pro jeden stavební objekt jsou tato věcná břemena dvě, atd. Paušální částku 10 000,- Kč použitou dle § 18 odst. 5 zákona o oceňování majetku není tedy možné pro jednoho vlastníka sloučit pro více pozemků. Toto způsobuje nepoměr pro vlastníka

více pozemků oproti vlastníku s menším počtem pozemků, na němž se zřizují věcná břemena. Další nelogická věc je v případě ocenění dvou a více věcných břemen v jednom posudku a při tom použití jedné paušální částky. Takto dělenou paušální náhradu je možno vidět v tabulce u posudku č. P8, P24, P33 a P34. V posudku č. P33 se znalec dokonce bez zdůvodnění rozhodl tuto částku použít dvakrát a poté každou z nich podělit mezi dvě věcná břemena. Což autor považuje za naprosto nepřipustné a ničím neodůvodněné. Z této logiky je tedy patrné, že čím více pozemků je zatíženo věcnými břemeny, tím menší je náhrada za zřízení těchto břemen!

8.3.4.7 Dělení práva na více práv

V analyzovaném znaleckém posudku byla oceněna tři věcná břemena a to konkrétně:

- a) věcné břemeno vedení (zřízení a provozování),
- b) věcné břemeno chůze a jízdy pro vlastníka sítě,
- c) věcné břemeno údržby a oprav,

přičemž dle návrhu smlouvy o zřízení věcného břemene se zřizovalo smluvně pouze věcné břemeno zřízení a provozování technické infrastruktury. Právo chůze a jízdy za účelem údržby a oprav, jak již bylo podrobně zdůvodněno v kapitole č. 2.4.11, vzniká ze zákona a není tedy předmětem ocenění.

Podstatné tedy není ocenění věcného břemene zřízení a provozování, protože toto ani nikterak závratně nezvyšuje cenu náhrady, ale dělení práva chůze a jízdy za účelem údržby a oprav na další práva. Tedy právo chůze a jízdy oceněno částkou 10 000,- Kč a právo údržby a oprav taktéž částkou 10 000,- Kč, tj. celkem 20 000,- Kč bez ohledu na rozsah věcného břemene.

Takovéto dělení práva je dle autora pouze za účelem navýšení ceny za zřízení věcného břemene a dle tohoto postupu může vést až na další dělení a to na chůze, jízdy, údržby a opravy vše samostatně po částkách 10 000,- Kč bez logického i právního opodstatnění.

Postupy, které stanovují roční užitek ze zjištěné ceny stavebního pozemku simulací s oceněním části práv paušální částkou 10 000 Kč, a přitom se dle skutečného stavu jedná o pozemky zemědělské, mají jedno společné: zvyšují náhrady za zřízení věcného břemene. Tato skutečnost na jednu stranu usnadňuje dohodu provozovatele sítě (oprávněného) s vlastníkem pozemku (povinným), čímž je možné předejít zdlouhavějšímu i nákladnějšímu vyvlastňovacímu řízení, což bylo do přijetí zákona č. 416/2009 Sb., který konečně umožnil nabízet vlastníkům reálnější (vyšší) náhrady odpovídající obvyklé ceně, možné považovat snad za přínosné. Z tohoto pohledu se snad lze pokusit použití těchto postupů i pochopit. Je však nutné si uvědomit, že tyto postupy mnohdy nerespektovaly a nerespektují základní pravidla oceňování majetku, což považuje autor

za nepřijatelné. Jistě nezamýšleným důsledkem takové praxe je také prodražení vlastní výstavby technické a dopravní infrastruktury.¹⁷⁰⁾

8.3.5 Obvyklá cena kombinací metody věčné renty a závady

Tato metoda nebyla v analyzovaných znaleckých posudcích také použita. Proto je rozebrána až v následující části jako jedna z doporučených metod standardizace ocenění věcného břemene technické infrastruktury.

8.3.6 Obvyklá cena porovnáním

Dle znaleckých posudků, jež měl autor k dispozici, nebyl u žádného z nich použit postup pro stanovení obvyklé ceny věcného břemene porovnáním s již uzavřenými smlouvami o zřízení věcného břemene, avšak považuje za důležité se k této metodě vyjádřit. Použití tohoto postupu stanovení obvyklé ceny věcného břemene porovnáním s již uzavřenými smlouvami o zřízení věcného břemene dle názoru autora pro účely věcných břemen zřizovaných při výstavbě dopravní infrastruktury není vhodné a to z následujících důvodů.

8.3.6.1 Různé znalecké posudky

Při stanovení obvyklé ceny věcného břemene pomocí uzavřených (nebo již zavkladovaných) smluv jsou hlavním problémem nestandardizované znalecké postupy, na základě kterých dochází k různé výši stanovení ceny věcného břemene (viz výše). Na základě těchto různých znaleckých posudků jsou poté uzavírány smlouvy o zřízení věcného břemene. V případě, že na jednom stavebním objektu v jednom katastru vypracovalo znalecké posudky více znalců, tak s velkou pravděpodobností dojde k tomu, že každý z nich dojde k různým obvyklým cenám věcných břemen s velkým rozptylem jejich výsledné ceny. Od jednotek korun do řádů tisíců za 1 m².

Skutečnost rozdílných znaleckých posudků potvrzuje také reakce ŘSD ČR, Závodu Brno na dopis Ing. Jaroslava Háby ze dne 2. 2. 2012, ve které je mj. uvedeno, že byli nuceni vyhotovit Technické a kvalitativní požadavky na znalecké posudky a to „z důvodu nepřiměřených kvalitativních rozdílů mezi jednotlivými znaleckými posudky, které v některých případech neobsahovaly všechny náležitosti a nebyly tak pro naše potřeby vůbec použitelné. Majetkoprávní příprava výstavby dálnice byla také několikrát výrazně zkomplikována skutečností, že znalci stanovená náhrada za zřízení věcného břemene se diametrálně lišila, přestože se jednalo o sousední a povahou totožné pozemky. Vlastníci dotčených pozemků, kterým byla znaleckým posudkem stanovena

¹⁷⁰⁾ HANÁK, J.; SEDLÁČEK, J. *Náhrady za zřízení věcných břemen - polemika s vybranými postupy*. In XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství sborník příspěvků. Brno: VUT v Brně, 2012. s. 265-272. ISBN: 978-80-214-4238- 2.

*nižší náhrada než jejich sousedovi, poté odmítli smlouvy uzavřít. Situace se stala z našeho pohledu neudržitelnou, proto jsme přistoupili ke zpracování výše uvedených požadavků.*¹⁷¹⁾

8.3.6.2 Ocenění jednoho nebo více věcných břemen

Znalec, který by prováděl tato porovnání z již uzavřených smluv o zřízení věcného břemene, nemá zpravidla k dispozici znalecký posudek, na jehož základě je cena uvedená ve smlouvě uzavřena. Smlouvy o zřízení věcného břemene jsou zpravidla obdobné, avšak bez znaleckého posudku není možno posoudit, zda znalec ocenil věcné břemeno zřízení a provozování a také věcné břemeno chůze a jízdy, které by nemělo být oceňováno. Významný vliv na cenu stanovenou znaleckým posudkem má především použití paušální částky za právo odpovídající věcnému břemenu chůze a jízdy ve výši 10 000 Kč na základě § 18 odst. 5 zákona o oceňování majetku, které mnoho znalců oceňuje a které autor považuje z výše uvedených důvodů za nepřipustné.

8.3.6.3 Financování soukromým investorem

V případě, že by investorem nebyla věcná břemena financována ze státních prostředků, tak poté by investor mohl nabídnout cenu smluvní, která by se mohla v jednotlivých případech výrazně odlišovat od ostatních nabídnutých cen.¹⁷²⁾ Je obecně známo, že investor v různých časových obdobích nabízí různé částky (v případě, že investor nabízí částky za zřízení věcného břemene bez požadavku na znalecký posudek) za zřízení věcného břemene např. 10 Kč/m², později 20 Kč/m² a v závěrečné fázi před vyvlastněním dokonce 30 Kč/m², aby předešel nákladům spojeným s vyvlastňovacím řízením. Znalec poté velmi těžko provede výběr vhodných již uzavřených smluv pro porovnání. Opět tedy dochází k velkému rozmezí cen za zřízení věcných břemen, které by mohly být použity pro porovnání. Z výše uvedeného lze jen těžko usoudit, která z výše uvedených cen je cenou v místě a čase obvyklou.

¹⁷¹⁾ Archiv autora.

¹⁷²⁾ Tak je možno činit například společností ČEPS, a.s. pozn. autora.

8.4 Modelové případy a jejich vyhodnocení

8.4.1 Modelový případ I. (Průměrný zemědělský pozemek v ČR)

8.4.1.1 Zadání modelového případu I.

Poloha a další vlastnosti průměrného zemědělského pozemku jsou uvedeny v části 7.2.3 této práce.

8.4.1.2 Rekapitulace stanovených zjištěných cen věcného břemene

V tabulce č. 27 je pro přehlednost rekapitulace určených zjištěných cen věcného břemene, které byly vypočteny a podrobně popsány v kapitole 7.3.

**Tabulka 27 - Stanovené zjištěné ceny věcného břemene - modelový případ I.
(Průměrný zemědělský pozemek v ČR)**

Zvolený postup stanovení ročního užítku	Stanovení ročního užítku	Roční užitek [Kč/m ²]	Zjištěná cena věcného břemene [Kč/m ²]
Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek jako na stavební s použitím simulovaného nájemného	Z upravené zjištěné ceny	1,82	9,10
	Z upravené zjištěné ceny s porovnáním maximálního nájemného dle výměru MF	1,82	9,10
	Ze základní zjištěné ceny	2,28	11,38
	Z upravené zjištěné ceny dle Výměru MF	4,00	20,00
	Z výkupních cen	4,00	20,00
Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek jako na stavební s použitím nájemních smluv pro dočasný zábor	Z nájemného za dočasný zábor pozemku	12,00	60,00
Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek podle stavu v KN s použitím simulovaného nájemného	Ze simulovaného nájemného z konkrétního zemědělského pozemku	0,06	0,31
	Ze simulovaného nájemného z průměrné ceny zemědělského pozemku	0,06	0,31
Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek podle skutečného stavu s použitím obvyklého nájemného	Z obvyklého nájemného ze zemědělských pozemků	0,15	0,73
Ocenění věcného břemene kombinací dvou zjištěných cen	Roční užitek z výkupních cen a paušální částka	4,00	20,00
		Nestanovuje se	10 000,00
			10 020,00

8.4.1.3 Rekapitulace stanovených obvyklých cen věcného břemene

V tabulce č. 28 je znázorněna rekapitulace stanovených obvyklých cen věcného břemene vypočtených postupy, které byly podrobně popsány v kapitole 7.4.

**Tabulka 28 - Stanovené obvyklé ceny věcného břemene - modelový případ I.
(Průměrný zemědělský pozemek v ČR)**

Metoda stanovení obvyklé ceny věcného břemene	Zvolený postup stanovení ročního užitku	Stanovení ročního užitku	Označení varianty v grafu č. 1	Roční užitek [Kč/m ²]	Obvyklá cena věcného břemene [Kč/m ²]
Porovnáním s již uzavřenými smlouvami	Nebyla stanovena				
Ztotožněním se zjištěnou cenou	Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek jako na stavební s použitím simulovaného nájemného	Z upravené zjištěné ceny	A	1,82	9,10
		Z upravené zjištěné ceny s porovnáním maximálního nájemného dle výměru MF	B	1,82	9,10
		Ze základní zjištěné ceny	C	2,28	11,38
		Z upravené zjištěné ceny dle Výměru MF	D	4,00	20,00
		Z výkupních cen	E	4,00	20,00
	Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek jako na stavební s použitím nájemních smluv pro dočasný zábor	Z nájemného za dočasný zábor pozemku	F	12,00	60,00
	Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek podle stavu v KN s použitím simulovaného nájemného	Ze simulovaného nájemného z konkrétního zemědělského pozemku	G	0,06	0,31
		Ze simulovaného nájemného z průměrné ceny zemědělského pozemku	H	0,06	0,31
	Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek podle skutečného stavu s použitím obvyklého nájemného	Z obvyklého nájemného ze zemědělských pozemků	CH	0,15	0,73
	Ocenění věcného břemene kombinací dvou zjištěných cen	Roční užitek z výkupních cen a paušální částka	-	-	4,00
-			-	Nestavuje se	10 000,00
I			-	-	10 020,00
Výnosovým způsobem	Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek podle skutečného stavu s použitím obvyklého nájemného	Z obvyklého nájemného ze zemědělských pozemků	J	0,15	1,83
Jako závada	Nebyla stanovena				
Kombinací výnosového způsobu a závady	Nebyla stanovena				

8.4.2 Modelový případ II. (Zemědělský pozemek k.ú. Břest)**8.4.2.1 Zadání modelového případu II.*****Základní informace***

Pro modelový případ č. II je zvolen zemědělský pozemek p. č. 235/2 o výměře 11 442 m² v katastrálním území Břest, obec Břest, okres Kroměříž, kraj Zlínský. V těsné blízkosti pozemku byla postavena dopravní stavba „Dálnice D 1, stavba 0135 Kroměříž - východ – Říkovice“.

Ocenění je provedeno k roku 2012 s případným použitím vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., ve znění ke dni ocenění.

Kraj: Zlínský

Okres: Kroměříž

Obec: Břest

Katastrální území: Břest

Počet obyvatel: 900

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): 35,- Kč/m²

Předmět posudku

Znalecký posudek o stanovení ceny věcného břemene zřízení a provozování zařízení veřejné energetické sítě stavebního objektu technické infrastruktury o rozsahu 1 m², jež má být zřízeno na pozemku p. č. 235/2 zapsaném na LV č. 298 v katastrálním území Břest, obec Břest, okres Kroměříž, kraj Zlínský, pro uskutečnění stavby „Dálnice D 1, stavba 0135 Kroměříž - východ - Říkovice“.

Účel posudku

Zjištění ceny věcného břemene podle cenového předpisu (ceny zjištěné) a stanovení obvyklé ceny věcného břemene za účelem uzavření smlouvy / účelem uzavření smlouvy v režimu zákona č. 416/2009 Sb. / účelem rozhodnutí ve vyvlastňovacím řízení.

Situace

Pozemek p. č. 235/2, na němž má být zřízeno věcná břemeno, se nachází v katastrálním území Břest, obec Břest, okres Kroměříž, kraj Zlínský. Pozemek je situován asi 2,0 km východně od obce Břest v těsné blízkosti Dálnice D 1, stavba 0135 Kroměříž - východ - Říkovice.

Popis pozemku

Pozemek p. č. 235/2, na němž má být zřízeno věcné břemeno, je veden v katastru nemovitostí druhem orná půda. K tomuto účelu je ke dni ocenění věcného břemene užíván a bude i po jeho

zřízení. Na pozemku se nachází nadzemní stavba veřejné energetické sítě stavebního objektu technické infrastruktury „C401 Přeložka vedení VVN (km 70,000-72,000)“.



Obrázek 23 - Ortofotomapa s přibližným vyznačením pozemku pro modelový případ II.

Na místním šetření bylo zjištěno, že pozemek je v současné době využíván k zemědělským účelům a je pronajat zemědělskému družstvu *Zámoraví, a.s.* k zemědělským účelům za nájemné ve výši 2 000 Kč/ha/rok. Výše nájemného na 1 m² činí tedy 0,20 Kč/rok. Na základě analýzy trhu v dané lokalitě lze toto nájemné považovat za obvyklé.



Obrázek 24 - Pohled mj. na pozemek p. č. 235/2 (v pozadí)

Stavební objekt technické infrastruktury

Dle územního rozhodnutí o umístění stavby č. 16/2000 vydaného Městským úřadem Hulín jako stavebním úřadem dne 18. 12. 2000 pod č. j. SÚ/2231/304/2000/Ša, které nabylo právní moci dne 6. 2. 2001, je pozemek určen k zastavění stavbou technické infrastruktury „C401 Přeložka vedení VVN (km 70,000-72,000)“.

Na pozemku p. č. 235/2 má být umístěn stavební objekt technické infrastruktury „C401 Přeložka vedení VVN (km 70,000-72,000)“. Dle průvodní zprávy k dokumentaci pro stavební povolení (DSP) stavby „Dálnice D 1, stavba 0135 Kroměříž-východ - Říkovice“ je stavební objekt popsán následovně:

*Přeložka dvojitého vedení 110 kV je umístěna v km dálnice 71.03 – 72.12 a bude křížovat dálnici D 1 v km 71.166. Převážná část stávajícího úseku vedení, které bude překládáno, je umístěna v trase projektované dálnice. Přeložený úsek vedení bude veden souběžně s budoucí dálnicí po její levé straně, ve směru staničení dálnice. Přeložka vedení bude končit až za stávajícím stožárem číslo 47 z důvodu, aby bylo vyhoveno požadavku ŘSD situovat nové stožáry co nejdále od dálničního tělesa. Stávající vedení 2 x 110 kV V 552/559 je nutno přeložit v úseku od nově vloženého st. c. 47 k novému st. c. 51. Na přeložku výše uvedeného úseku vedení budou použity 3 ks ko-
tevních stožáru a 2 kusy stožáru nosných. Délka přeložky je 1 160,4 m.*

8.4.2.2 Stanovení zjištěných cen věcného břemene

V tabulce č. 29 jsou přehledně znázorněny zjištěné ceny věcného břemeno určené podle metod popsaných v části 7.3.

**Tabulka 29 - Stanovené zjištěné ceny věcného břemene - modelový případ II.
(Zemědělský pozemek k.ú. Břest)**

Zvolený postup stanovení ročního užítku	Stanovení ročního užítku	Roční užitek [Kč/m ²]	Zjištěná cena věcného břemene [Kč/m ²]
Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek jako na stavební s použitím simulovaného nájemného	Z upravené zjištěné ceny	1,35	6,75
	Z upravené zjištěné ceny s porovnáním maximálního nájemného dle výměru MF	1,35	6,75
	Ze základní zjištěné ceny	1,69	8,45
	Z upravené zjištěné ceny dle Výměru MF	4,00	20,00
	Z výkupních cen	4,00	20,00
Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek jako na stavební s použitím nájemních smluv pro dočasný zábor	Z nájemného za dočasný zábor pozemku	8,00	40,00
Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek podle stavu v KN s použitím simulovaného nájemného	Ze simulovaného nájemného z konkrétního zemědělského pozemku	0,23	1,16
	Ze simulovaného nájemného z průměrné ceny zemědělského pozemku	0,13	0,64
Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek podle skutečného stavu s použitím obvyklého nájemného	Z obvyklého nájemného ze zemědělských pozemků	0,20	1,00
Ocenění věcného břemene kombinací dvou zjištěných cen		4,00	20,00
	Roční užitek z výkupních cen a paušální částka	Nestanovuje se	10 000,00
			10 020,00

8.4.2.3 Stanovení obvyklých cen věcného břemene

V tabulce č. 30 jsou přehledně znázorněny obvyklé ceny věcného břemene určené podle metod popsaných v části 7.4.

**Tabulka 30 - Stanovené obvyklé ceny věcného břemene - modelový případ II.
(Zemědělský pozemek k.ú. Břest)**

Metoda stanovení obvyklé ceny věcného břemene	Zvolený postup stanovení ročního užitku	Stanovení ročního užitku	Označení varianty v grafu č. 2	Roční užitek [Kč/m ²]	Obvyklá cena věcného břemene [Kč/m ²]
Porovnáním s již uzavřenými smlouvami	Nebyla stanovena				
Ztotožněním se zjištěnou cenou	Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek jako na stavební s použitím simulovaného nájemného	Z upravené zjištěné ceny	A	1,35	6,75
		Z upravené zjištěné ceny s porovnáním maximálního nájemného dle výměru MF	B	1,35	6,75
		Ze základní zjištěné ceny	C	1,69	8,45
		Z upravené zjištěné ceny dle Výměru MF	D	4,00	20,00
		Z výkupních cen	E	4,00	20,00
	Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek jako na stavební s použitím nájemních smluv pro dočasný zábor	Z nájemného za dočasný zábor pozemku	F	8,00	40,00
	Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek podle stavu v KN s použitím simulovaného nájemného	Ze simulovaného nájemného z konkrétního zemědělského pozemku	G	0,23	1,16
		Ze simulovaného nájemného z průměrné ceny zemědělského pozemku	H	0,13	0,64
	Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek podle skutečného stavu s použitím obvyklého nájemného	Z obvyklého nájemného ze zemědělských pozemků	CH	0,20	1,00
	Ocenění věcného břemene kombinací dvou zjištěných cen	Roční užitek z výkupních cen a paušální částka	-	-	4,00
-			-	Nestavuje se	10 000,00
I			-	-	10 020,00
Výnosovým způsobem	Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek podle skutečného stavu s použitím obvyklého nájemného	Z obvyklého nájemného ze zemědělských pozemků	J	0,20	2,50
Jako závada	Nebyla stanovena				
Kombinací výnosového způsobu a závady	Nebyla stanovena				

8.4.3 Modelový případ III. (Zemědělský pozemek k.ú. Mokrý Lazce)¹⁷³⁾**8.4.3.1 Zadání modelového případu III.*****Základní informace***

Pro modelový případ č. III je zvolen zemědělský pozemek p. č. 423/10 o výměře 2 066 m² v katastrálním území Mokrý Lazce, obec Mokrý Lazce, okres Opava, kraj Moravskoslezský. Ocenění je provedeno k roku 2012 s případným použitím vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., ve znění ke dni ocenění.

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Opava

Obec: Mokrý Lazce

Katastrální území: Mokrý Lazce

Počet obyvatel: 1 142

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 36,0973 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. f): $ZC = C_p \times 3,0 = 108,16 \text{ Kč/m}^2$

Předmět posudku

Znalecký posudek o stanovení ceny věcného břemene zřízení a provozování zařízení veřejné energetické sítě stavebního objektu technické infrastruktury o rozsahu 1 m², jež má být zřízeno na pozemku p. č. 423/10 zapsaném na LV č. 647 v katastrálním území Mokrý Lazce, obec Mokrý Lazce, okres Opava, kraj Moravskoslezský, pro uskutečnění stavby „Silnice I/11 Mokrý Lazce - hranice okresů Opava“.

Účel posudku

Zjištění ceny věcného břemene podle cenového předpisu (ceny zjištěné) a stanovení obvyklé ceny věcného břemene za účelem uzavření smlouvy / účelem uzavření smlouvy v režimu zákona č. 416/2009 Sb. / účelem rozhodnutí ve vyvlastňovacím řízení.

Situace

Pozemek p. č. 423/10, na němž má být zřízeno věcná břemeno, se nachází v katastrálním území Mokrý Lazce, obec Mokrý Lazce, okres Opava, kraj Moravskoslezský. Pozemek je situován asi 100 m jižně od hranice obce Mokrý Lazce v těsné blízkosti „Silnice I/11 Mokrý Lazce - hranice okresů Opava“.

¹⁷³⁾ Tato část vychází z článku HANÁK, J.; SEDLÁČEK, J. *Určování náhrady za zřízení věcného břemene ve vyvlastňovacím řízení*. Soudní inženýrství, 2012, roč. 23, č. 1, s. 32-40. ISSN: 1211- 443X.

Popis pozemku

Pozemek p. č. 423/10, na němž má být zřízeno věcné břemeno, je veden v katastru nemovitostí druhem orná půda. Pozemek je v současné době využíván k zemědělským účelům. Na pozemku bude zřízena nadzemní stavba veřejné energetické sítě vysokého napětí.



Obrázek 25 - Ortofotomapa s přibližným vyznačením pozemku

8.4.3.2 Stanovení obvyklého nájemného (ročního užitku)

Pro účely disertační práce poskytlo zemědělské družstvo Zemědělská, a.s. Opava – Kylešovice nájemní smlouvy k pozemkům pronajatým za účelem zemědělské produkce. V níže uvedené tabulce je průměrné nájemné pozemků za rok 2012 v jednotlivých katastrech, které má společnost pronajaty. Výše nájemného v jednotlivých nájemních smlouvách je přizpůsobena lokalitě (kvalitě zemědělské půdy), délce nájemní smlouvy a výpovědní lhůty ve smlouvě.

Tabulka 31 - Přehled ročního nájemného zemědělských pozemků ve vybraných k.ú. v okrese Opava pro rok 2012

Katastrální území	Výměra [ha]	Roční nájemné - [Kč]	Roční nájemné [Kč/ha]
Chvalíkovice	174,1887	396 842	2 278
Komárov u Opavy	363,177	953 162	2 625
Suché Lazce	213,7644	465 562	2 178
Podvihov	178,7182	271 913	1 521
Mokré Lazce	135,8584	342 254	2 519
Raduň	177,5407	519 794	2 928
Vršovice u Opavy	204,9818	199 286	972

DISERTAČNÍ PRÁCE

Nové Sedlice	87,8802	211 806	2 410
Kylešovice	472,8247	1 254 312	2 653
Opava-Předměstí	20,6253	67 767	3 271

Pro modelový příklad je uvažováno, že 1 m² stavby technické infrastruktury je umístěna na zemědělském pozemku p. č. 423/1 v katastrálním území Mokré Lazce. Výše uvedený pozemek byl pronajat vlastníkem nemovité věci zemědělskému družstvu Zemědělská, a.s. Opava – Kylešovice od roku 2001 do 16. 5. 2011, kdy jej družstvo zakoupilo do svého vlastnictví. Nájemní vztah byl na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 10 let za částku 2 446,50 Kč/ha/rok (0,24465 Kč/m²/rok).

Vzhledem k výše uvedeným poskytnutým údajům o nájemném ve výši 2 519,00 Kč/ha/rok v k.ú. Mokré Lazce je možno považovat nájemné z pozemku p. č. 423/1 v k.ú. Mokré Lazce ve výši 2 446,50 Kč/ha/rok za nájemné obvyklé. Tuto skutečnost rovněž potvrzuje 130 uzavřených nájemních smluv na celkovou výměru 135,8584 ha. Pro výpočet je uvažována výše nájemného z nájemní smlouvy ve výši 0,24465 Kč/m²/rok. Roční užitek je ztotožněn s nájemným z pozemku.

8.4.3.3 Stanovení obvyklé ceny pozemku

Zemědělské družstvo Zemědělská, a.s. Opava – Kylešovice poskytlo taktéž kupní smlouvy k zemědělským pozemkům v okrese Opava, které společnost zakoupila mezi léty 2010 až 2012, přičemž mezi kupovanými pozemky byl i pozemek p. č. 423/1 v katastrálním území Mokré Lazce (viz tabulka č. 32).

Tabulka 32 - Přehled uskutečněných prodejů zemědělských pozemků ve vybraných k.ú. v okrese Opava mezi léty 2010 – 2012

Katastrální území	Kupní smlouva sp. zn. katastrálního pracoviště	Kupní smlouva ze dne	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Celková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč/m ²]
Otice	V-1227/2011-806	28. 1. 2011	655	35 521	426 252	12,00
Chvalíkovice	V-416/2012-806 (prodej ideální ½ pozemků)	13. 1. 2012	377/5, 379/10, 922, 1104	8 024,5	86 061	10,73
Mokré Lazce	V-3773/2011-806	16. 5. 2011	423/1, 423/10, 1170/1, 1170/2, 1333/1, 1333/2, 1333/3, 1333/4	11 307	113 070	10,00
Mokré Lazce	V-6580/2010-806	24. 8. 2012	1078, 1080/1, 1080/2, 1163/1, 1163/2	8 467	101 604	12,00
Mokré Lazce	V-8780/2010-806	24. 11. 2010	740, 799	6 510	52 080	8,00
Lhota u Opavy	V-3773/2011-806	16. 5. 2011	186/14	5 898	58 980	10,00

DISERTAČNÍ PRÁCE

Hrabyně	V-3773/2011-806	16. 5. 2011	985/4	2 220	22 200	10,00
Komárov u Opavy	V-672/2011-806	21. 1. 2011	893/24	43 135	431 350	10,00
Komárov u Opavy	V-1697/201-806 (prodej ideální ½ pozemků)	25. 9. 2009	1003, 1017	14 924,50	149 246	10,00
Podvihov	V-1630/2011-806	23. 2. 2011	389, 390, 392/1, 392/2, 417/1, 417/2, 418/1, 418/2	17 435	140 000	8,03
Kylešovice	V-9367/2011-806	16. 12. 2011	2306, 2448	15 481	154 810	10,00
Kylešovice	V-1386/2011-806	16. 2. 2011	2667/2, 2667/3,2668	15 353	153 530	10,00

Dle kupních smluv uvedených v tabulce č. 32 je patrné, že zemědělské pozemky v uváděných k.ú. v okrese Opava jsou průměrně prodávány za cenu 10 Kč/m². Tuto skutečnost potvrzují uskutečněné prodeje mezi léty 2010 až 2012, přičemž v tomto období nakoupilo zemědělské družstvo přibližně 185,5 ha zemědělských pozemků.

Pozemek p. č. 423/1 v k.ú. Mokré Lazce byl dle kupní smlouvy ze dne 16. 5. 2011 prodán za cenu 10,00 Kč/m². Vzhledem k výše uvedeným uskutečněným prodejům v rozsahu 185,5 ha v k.ú. v okrese Opava v převážné většině za cenu 10 Kč považuje autor tuto cenu za cenu obvyklou.

8.4.3.4 Stanovení zjištěných cen věcného břemene

V tabulce č. 33 jsou přehledně znázorněny zjištěné ceny věcného břemene určené podle metod popsanych v části 7.3.

**Tabulka 33 - Stanovené zjištěné ceny věcného břemene - modelový případ III.
(Zemědělský pozemek k.ú. Mokré Lazce)**

Zvolený postup stanovení ročního užítku	Stanovení ročního užítku	Roční užitek [Kč/m ²]	Zjištěná cena věcného břemene [Kč/m ²]
Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek jako na stavební s použitím simulovaného nájemného	Z upravené zjištěné ceny	4,42	22,08
	Z upravené zjištěné ceny s porovnáním maximálního nájemného dle výměru MF	4,42	22,08
	Ze základní zjištěné ceny	5,52	27,60
	Z upravené zjištěné ceny dle Výměru MF	4,42	22,08
	Z výkupních cen	5,52	27,60
Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek jako na stavební s použitím nájemních smluv pro dočasný zábor	Z nájemného za dočasný zábor pozemku	12,00	60,00
Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek podle stavu v KN s použitím simulovaného nájemného	Ze simulovaného nájemného z konkrétního zemědělského pozemku	0,09	0,45
	Ze simulovaného nájemného z průměrné ceny zemědělského pozemku	0,08	0,40

DISERTAČNÍ PRÁCE

Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek podle skutečného stavu s použitím obvyklého nájemného	Z obvyklého nájemného ze zemědělských pozemků	0,25	1,25
Ocenění věcného břemene kombinací dvou zjištěných cen	Roční užitek z výkupních cen a paušální částka	5,52	27,60
		Nestanovuje se	10 000,00
			10 027,60

8.4.3.5 Stanovení obvyklých cen věcného břemene

V tabulce č. 34 jsou přehledně znázorněny obvyklé ceny věcného břemeno určené podle metod popsaných v části 7.4.

**Tabulka 34 - Stanovené obvyklé ceny věcného břemene - modelový případ III.
(Zemědělský pozemek k.ú. Mokré Lazce)**

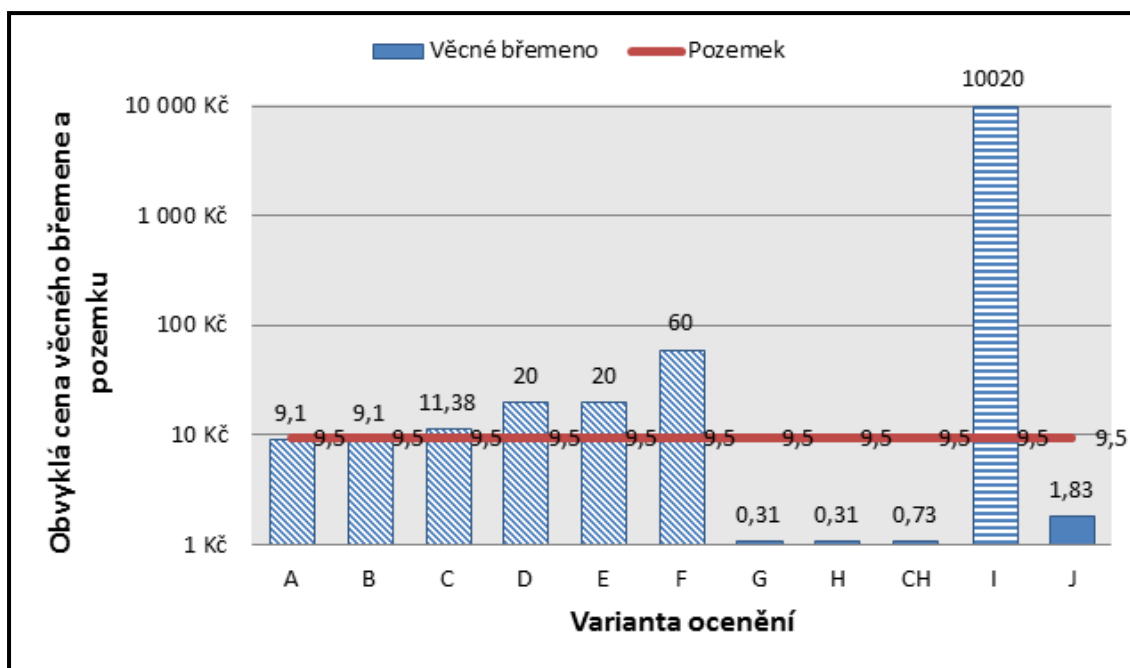
Metoda stanovení obvyklé ceny věcného břemene	Zvolený postup stanovení ročního užítku	Stanovení ročního užítku	Označení varianty v grafu č. 3	Roční užitek [Kč/m ²]	Obvyklá cena věcného břemene [Kč/m ²]
Porovnáním s již uzavřenými smlouvami	Nebyla stanovena				
Ztotožněním se zjištěnou cenou	Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek jako na stavební s použitím simulovaného nájemného	Z upravené zjištěné ceny	A	4,42	22,08
		Z upravené zjištěné ceny s porovnáním maximálního nájemného dle výměru MF	B	4,42	22,08
		Ze základní zjištěné ceny	C	5,52	27,60
		Z upravené zjištěné ceny dle Výměru MF	D	4,42	22,08
		Z výkupních cen	E	5,52	27,60
	Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek jako na stavební s použitím nájemných smluv pro dočasný zábor	Z nájemného za dočasný zábor pozemku	F	12,00	60,00
	Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek podle stavu v KN s použitím simulovaného nájemného	Ze simulovaného nájemného z konkrétního zemědělského pozemku	G	0,09	0,45
		Ze simulovaného nájemného z průměrné ceny zemědělského pozemku	H	0,08	0,40
	Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek podle skutečného stavu s použitím obvyklého nájemného	Z obvyklého nájemného ze zemědělských pozemků	CH	0,25	1,25
	Ocenění věcného břemene kombinací dvou zjištěných cen	Roční užitek z výkupních cen a paušální částka	-	-	5,52
-			-	Nestanovuje se	10 000,00
I			-		10 027,60

Výnosovým způsobem	Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek podle skutečného stavu s použitím obvyklého nájemného	Z obvyklého nájemného ze zemědělských pozemků	J	0,25	3,13
Jako závada	Nebyla stanovena				
Kombinací výnosového způsobu a závady	Nebyla stanovena				

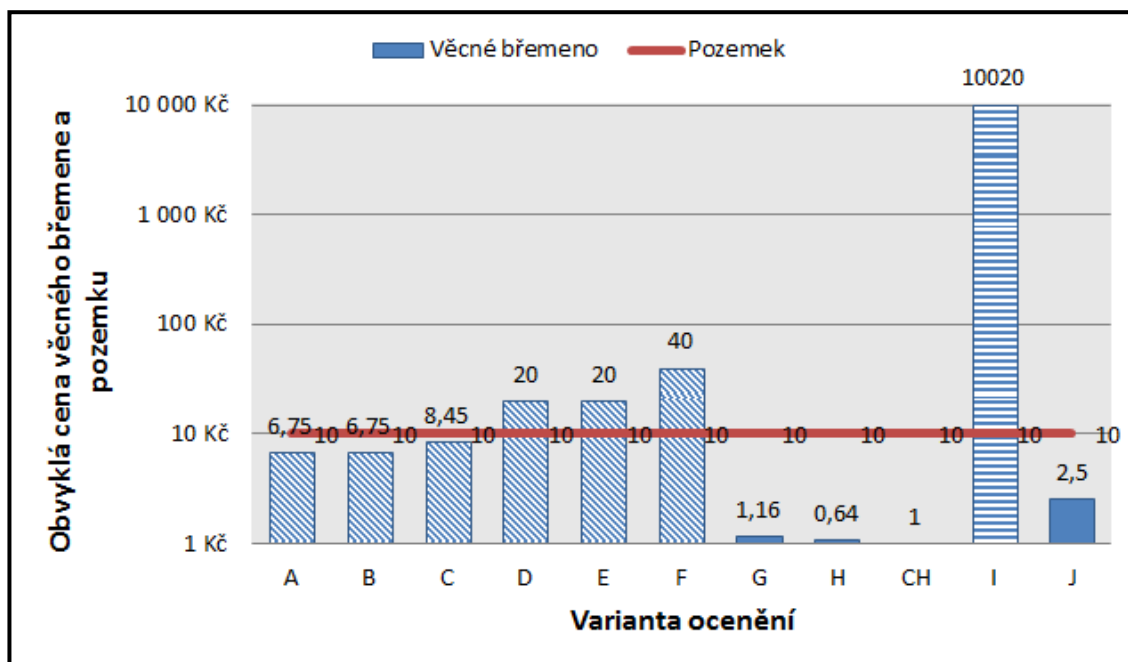
8.4.4 Zhodnocení použitých postupů na modelových případech I. – III.

Grafické znázornění vypočtených hodnot bylo nutné zobrazit v logaritmickém měřítku, a to z důvodu extrémních hodnot ve sloupci I vzhledem k ostatním hodnotám. V grafech jsou znázorněny obvyklé ceny věcných břemen stanovených podle postupů používaných znalci popsanych v částech 7.3 a 7.4. V grafech jsou dále znázorněny obvyklé ceny pozemků, na kterých má být zřízeno věcné břemeno, a to z důvodu, aby byl patrný vztah mezi obvyklou cenou věcného břemene a obvyklou cenou pozemku.

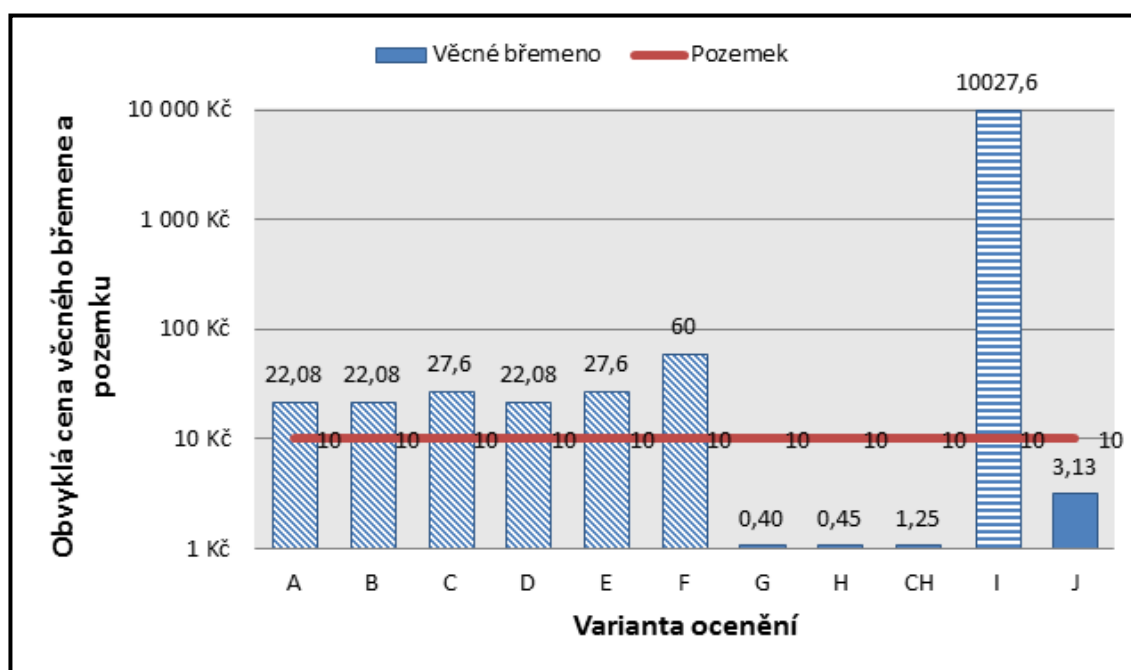
Vzhledem k nemožnosti stanovit obvyklou cenu pozemku v modelovém případě II. z důvodu nedostatku dat, byla tato cena stanovena odborným odhadem na cenu 10 Kč, kterou autor považuje za cenu obvyklou.



Graf 1 - Znázornění vypočtení cen věcných břemen dle jednotlivých variant – modelový případ I. (označení variant ocenění je uvedeno v tabulce č. 28)



Graf 2 - Znáznornění vypočtených cen věcných břemen dle jednotlivých variant – modelový případ II. (označení variant ocenění je uvedeno v tabulce č. 30)



Graf 3 - Znáznornění vypočtení cen věcných břemen dle jednotlivých variant – modelový případ III. (označení variant ocenění je uvedeno v tabulce č. 34)

V České republice nedochází k velkému množství prodejů zemědělských a lesních pozemků ve srovnání s trhem s pozemky stavebními. Obvyklá cena zemědělských pozemků se pohybuje v rozmezí 10 až 15 Kč/m². Při pohledu na zemědělské pozemky jako na pozemky stavební znalci konstatují, že pozemky s touto povahou, tj. že je na ně vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby technické infrastruktury, se nepronajímají nebo se pronajímají pouze za nájemné, které se sjednává ve smlouvách o dočasném záboru pozemku pro uskutečnění stavby. Výše tohoto ná-

jemného je v modelových případech 8 a 12 Kč/m²/rok. Toto nájemné je odvozeno (ztotožněno) s maximální výše regulovaného nájemného dle výše uvedených cenových výměrů, který sice výši nájemného pro účely dočasného záboru výslovně neřeší, ale v praxi ŘSD ČR sjednávalo nájemné ve smlouvách o dočasném záboru pozemku pro staveniště pozemní komunikace v této výši. Obdobné důsledky má stanovení ročního užitku pomocí simulovaného nájemného v rozsahu 4 až 5 % ze zjištěné ceny stavebního pozemku. Problém tedy nastává v tom, že při cenách zemědělských pozemků v rozpětí 10 až 15 Kč/m² dochází k výši ročního užitku od 1,35 Kč/m² do 12 Kč/m². V případě, že znalec postupuje podle § 18 zákona o oceňování majetku, tak tento roční užitek vynásobí pěti a výsledná zjištěná cena věcného břemene činí 6,75 Kč/m² až 60 Kč/m², což výrazně převyšuje obvyklou cenu pozemku. Z výše uvedeného také plyne, že nezáleží ani na kvalitě této půdy, tj. užitku plynoucím z využívání těchto pozemku k zemědělským účelům, ale na poloze pozemku vzhledem k velikosti obcí, což je možné srovnat na výsledcích modelových případů. Alarmující je také absurdita výsledku při ocenění jednotlivých práv věcného břemene (kombinace dvou zjištěných cen). Výsledná hodnota je 1000 násobkem obvyklé ceny pozemku.

Z výše použitých postupů je jednoznačně patrné, že chybí doporučená či dokonce závazná metodika výpočtu obvyklé ceny věcných břemen. Různí se pohledy na určení druhu pozemku z hlediska ocenění, přičemž dle názoru autora není určení druhu pozemku pro výpočet ceny věcného břemene natolik důležité jako důraz na zjištění skutečného užitku, v našem případě nájemného. Dle názoru autora není důvod používat simulované nájemné, když zemědělské pozemky jsou běžně zemědělskými družstvy pronajímány, a tudíž lze zjistit na místním šetření, zda je konkrétní pozemek pronajat nebo jaké je obvyklé nájemné pro obdobné pozemky v lokalitě. Autor má za to, že použití simulovaného nájemného, stejně jako použití smluv uzavíraných za účelem dočasného záboru, představuje značné zjednodušení při stanovení ceny zjištěné i obvyklé ceny věcného břemene a má za následek jednoznačně vysokou cenu za zřízení věcného břemene vzhledem k ceně pozemku. Při použití metody ztotožnění ceny zjištění s cenou obvyklou za použití postupu stanovení ročního užitku z výkupních cen, nájemného za dočasný zábor nebo při pohledu na pozemek jako na stavební, převyšuje cena věcného břemene cenu pozemku zpravidla několikanásobně, což může vést až k odmítnutí oprávněného smlouvu za takovou náhradu uzavřít, protože by pro provozovatele inženýrské sítě bylo výhodnější místo zřízení věcného břemene pozemek přímo zakoupit nebo žádat o odnětí vlastnického práva.

Postup daný § 18 zákona o oceňování majetku pracuje se součtem ročních užitků po dobu pěti let, což se mj. také promítlo do velmi nízkých obvyklých cen věcných břemen při použití různých nájemných ze zemědělských pozemků. Dle autora je vhodné použít obvyklý roční užitek ze zemědělského pozemku a poté obvyklou cenu věcného břemene stanovit výnosovým způsobem ocenění resp. věčnou rentou, která simuluje součet ročních užitků za nekonečné množství let v současné hodnotě (resp. takového počtu let, dokud současná hodnota ročního užitku téměř rovná nule).

9 VÝSLEDKY DISERTAČNÍ PRÁCE A JEJICH ANALÝZA

9.1 NÁVRH ZNALECKÉHO STANDARDU STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY SLUŽEBNOSTI

9.1.1 Úvod

V předchozích kapitolách jsou popsány metody oceňování služebností, které jsou uváděny v odborné literatuře, včetně teoretických a právních východisek. Zároveň jsou popsány a kriticky zhodnoceny metody běžně používané jednotlivými znalci. Na základě těchto skutečností jsou v této kapitole navrženy postupy, vhodné pro ocenění služebností, zřizovaných za účelem zřízení a provozování staveb technické infrastruktury v typických případech.

Nejprve bude popsán princip ocenění, který je nutno mít při ocenění služebnosti vždy na zřeteli. Dále budou popsána základní hlediska pro určení rozsahu zatížení pozemku, který se promítne do výsledné ceny služebnosti, a popsány kritéria a okolnosti, rozhodné pro volbu nejvhodnější metody ocenění.

Je téměř nemožné navrhnout jednotný postup ocenění, který by bylo možno aplikovat na všechny druhy služebností, poněvadž každá z nich je ojedinělá svou povahou i pozemkem, na němž je zřizována. V případě služebnosti zřízení a provozování stavby technické infrastruktury však jde o jeden druh věcného břemene, který byl zaveden jako jeden z typů pozemkové služebnosti i do nového občanského zákoníku. Současně lze na základě zkušeností s jeho zřizováním a umístěním těchto staveb určit nejčastější druh pozemků, na nichž jsou zřizovány. Standardizovaný postup tak bude možno použít na naprostou většinu zřizovaných věcných břemen staveb technické infrastruktury. To však nezabavuje osoby provádějící ocenění povinnosti postupovat obezřetně a zohlednit všechny okolnosti.

9.1.2 Princip ocenění

Při umístění stavby technické infrastruktury jsou zřizovány služebnosti. S jejich zřízením získává vlastník této stavby část práv vlastníka pozemku k tomu, aby na pozemku stavbu technické infrastruktury zřídil a provozoval. Z těchto práv má tedy užitek, který je nazýván užtkem oprávněného, a vlastníku pozemku náleží náhrada za přenechání části těchto práv oprávněnému. To je podstata služebnosti, pregnantně vyjádřená J. Fialou jako částečné omezení vlastnických práv ve prospěch konkrétního subjektu za účelem dokonalejšího využití věci.¹⁷⁴⁾ Vlastníku pozemku jako povinnému ze služebnosti však vzniká tímto omezením v některých případech též ztráta, nazývaná ztrátou povinného, která vyjadřuje ztrátu, kterou utrpí v důsledku omezení a nemožnosti využít pozemek k lukrativnějšímu účelu. Tento důsledek je umožněn tím, že stavba technické

¹⁷⁴⁾ Fiala, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. 3. vydání opravené a doplněné. Brno: Nakladatelství Doplněk, 2002. s. 164.

infrastruktury je většinou zřizována ve veřejném zájmu. Při ocenění služebnosti tedy vycházíme z užítka oprávněného a ztráty povinného. Na základě znalosti jejich hodnoty (ceny) bychom měli být schopni stanovit obvyklou cenu služebnosti, která bude odpovídat ceně, za kterou budou obě strany tohoto vztahu ochotny služebnost zřídít.

9.1.3 Užitek oprávněného

Umístění stavby technické infrastruktury na pozemku by bylo možno ošetřit také nájemním vztahem¹⁷⁵⁾. Tedy za zřízení a provozování této stavby by vlastník pozemku získával pravidelné nájemné po dobu uložení stavby na jeho pozemku. Avšak tento nájemní vztah není stabilní a je možné jej za určitých okolností vypovědět, což je pro vlastníka této stavby značně nevýhodné. Mj. z tohoto důvodu se tedy zřizuje služebnost, která však přes určitou podobnost není nájemním vztahem. Z pohledu úplaty je zásadní rozdíl mezi nájemným a cenou služebnosti v četnosti plateb. Zatímco v případě nájmu se jedná o platbu periodickou, cena služebnosti je obvykle jednorázová částka, která vyjadřuje hodnotu služebnosti po celou dobu jeho trvání. Z tohoto jednoznačně vyplývá, že cena za zřízení této služebnosti by měla být vypočtena jako suma těchto periodických nájmu po dobu trvání věcného břemene (samozřejmě diskontovaných na současnou hodnotu). Takto vypočtená částka je uhrazena při zřízení této služebnosti.

Užitek oprávněného lze vypočítat na všech druzích pozemků, bez ohledu na to, jakým způsobem ho znalec stanoví. Roční užitek lze stanovit z konkrétního pronajatého pozemku porovnáním, nebo v případě, že se s takovým druhem pozemku neobchoduje, pomocí náhradní metodiky: nejčastěji tzv. simulací nájemného z ceny pozemku.

9.1.4 Ztráta povinného

Pozemky se dle § 3 odst. 2 katastrálního zákona člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Každý z těchto pozemků má nějaký účel a daný způsob využití, který je blíže definován katastrální vyhláškou, zvláštními právními předpisy (např. zákonem o lesích či stavebním zákonem) a dalšími závaznými dokumenty (např. územním plánem). Při umístění stavby technické infrastruktury na pozemek a tedy i zřízením služebnosti však v některých případech dochází k omezení pozemku k účelu, pro který byl určen: pozemek nelze zastavět, ačkoliv by to jinak bylo možné. Takto vzniklou ztrátu umístěním stavby technické infrastruktury na pozemku je nutné kompenzovat.

¹⁷⁵⁾ Tuto skutečnost potvrzuje i prof. K. Eliáš, když uvádí, že „právo zřídít na cizím pozemku stavbu lze založit i s využitím některých obligačních nástrojů (výprosa, výpůjčka, nájem, pacht).“ *Právo stavby. Obchodněprávní revue*. 2013, č. 10, s. 278.

9.1.4.1 Stavební pozemky a jiné pozemky (určené k zastavění)

Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel.¹⁷⁶⁾ Umístěním stavebního objektu na stavební pozemek může a nemusí dojít k omezení účelu, pro který byl určen. Omezení záleží na druhu pozemku a na stavbě, která je nebo bude na pozemku umístěna. Například pozemek určený k zastavění stavbami pro rodinné bydlení bude umístěním této stavební infrastruktury nepochybně omezen. Pozemek druhu ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha, který je určen k zastavění například stavbami pro výrobu služebnost omezí, avšak nikoliv úplně znehodnotí. Pozemek může být využíván například jako manipulační plocha. Ztráta tedy vzniká v rozdílu mezi maximálním možným využitím pozemku bez stavby technické infrastruktury a s touto stavbou na ní umístěnou.

Dále například pozemek druhu ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace umístěním stavby technické infrastruktury dle názoru autora nebude vůbec omezen. V intravilánu se dokonce umístění inženýrských sítí do těchto pozemků předpokládá, dokonce se upravují prostorové podmínky pro ukládání pozemních vedení technické infrastruktury:

Aby se předešlo kolizím a v zájmu jednotného prostorového uspořádání podzemního vedení v přidruženém prostoru, je účelné vyhradit zájmová pásma s optimálním uspořádáním. Je nutno dodržet souběh vedení s osou komunikace s přednostním využitím nezpevněných částí přidruženého prostoru.

Při vyčerpání těchto možností přejít do chodníků. V odůvodněných případech, pokud je nedostatek prostoru, je možné ukládání podzemních vedení v nezastavěných územích do dopravního prostoru, mimo silových elektrických vedení. Stoky však je možné situovat v komunikaci, zejména v zastavěných územích (největší nároky na hloubku).¹⁷⁷⁾

¹⁷⁶⁾ <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/limity-vyuziti-uzemi/1-0-20130630.pdf>

¹⁷⁷⁾ HYVNAR, Vladimír a kolektiv. *Limity využití území*. In: [online]. 2007, 28.2.2014 [cit. 2014-06-16]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2591>



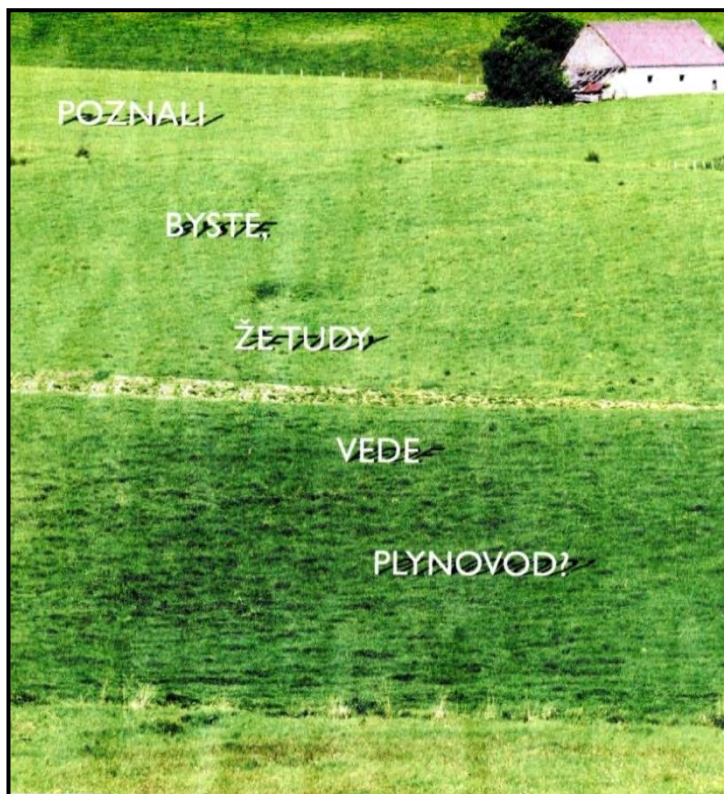
Obrázek 26 - Pohled na vedení VVN nad komunikací

Stanovení omezení plynoucího z umístění stavby technické infrastruktury na stavební pozemek a následně stanovení ztráty povinného je poměrně složitým úkolem, který je určen zejména pro znalce. Nelze tedy paušalizovat výpočet ke konkrétnímu druhu pozemku, ale je nutno ke každé situaci přistupovat individuálně.

9.1.4.2 Zemědělské pozemky

Zemědělské pozemky dle názoru autora bude i po zřízení stavby technické infrastruktury možno nadále využívat k zemědělským účelům a není proto na místě předpokládat např. vysázení trvalých porostů nebo jejich zastavění. Z těchto důvodů není uvažován ani rozsah ochranného pásma, protože u zemědělských pozemků nedochází k významnějšímu omezení zemědělské činnosti, pro který je tento pozemek určen, tj. k zemědělským účelům.

Často bývá argumentem odůvodňujícím omezení pozemku pro zemědělské účely umístění sloupů energetického vedení. Problém při ocenění spočívá v tom, že uzavírání smluv o zřízení služebnosti probíhá po vydání územního rozhodnutí a nikoliv stavebního povolení. Přesný počet a umístění sloupů není v době ocenění úřadu ani znalci znám. Obdobně se lze setkat s tvrzením, že se ztíží manipulace se zemědělskou technikou (např. nakládání balíků slámy pod vedením) apod.



Obrázek 27 - Využití zemědělského pozemku zatíženého plynovodem¹⁷⁸⁾

Autor se proto zabýval otázkou, zda umístění staveb technické infrastruktury na pozemky neovlivní výši pachtovného anebo obvyklou cenu pozemku. Například dle tvrzení předsedy zemědělského družstva ZEMĚDĚLSKÁ a.s. Opava-Kylešovice nemá výskyt těchto staveb na pozemcích žádný vliv na pachtovné ani na obvyklou cenu pozemku. Pozemky zatížené těmito stavbami jsou propachtovány za stejnou výši pachtovného jako pozemky nezatížené. Totéž platí i v případě prodeje. Zemědělské družstvo před uzavřením těchto smluv nezkoumá, zda se na nich stavby technické infrastruktury nacházejí. Dle názoru autora u zemědělských pozemků nedochází k omezení účelu pozemku, ke kterému byl určen. Z hlediska oceňování se ztráta povinného tedy blíží nebo spíše rovná nule.

9.1.4.3 Lesní pozemky¹⁷⁹⁾

V souvislosti se zřízením služebnosti na lesním pozemku vzniká povinnému ztráta odpovídající ušlému zisku z vytěženého dřeva, které nebude moci realizovat na ploše, která odpovídá výměře

¹⁷⁸⁾ NET4GAS, reklama, Hospodářské noviny z 20. 12. 2011

¹⁷⁹⁾ SEDLÁČEK, J., KUHRVÁ, K. *Stanovení náhrady za zřízení věcného břemene v souvislosti s výstavbou technické infrastruktury na lesním pozemku pro uskutečnění stavby dopravní infrastruktury*. In Sborník konference Juniorstav 2012. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, 2012. s. 477-477. ISBN: 978-80-214-4393- 8.

služebnosti a ochrannému pásmu stavebního objektu. Na pozemku tedy nepochybně dojde k omezení účelu jeho využití pro účely, pro které byl určen.



Obrázek 28 - Pohled na nadzemní elektrické vedení přes lesní pozemky

Snadno představitelným omezením využití pozemku je umístění stavebního objektu nadzemního elektrického vedení. Jedná o technologická zařízení, přenášející požadované elektrické výkony na určitá místa. V případě zřízení věcného břemene zřízení a provozování této stavby dle ust. § 24 odst. 4 energetického zákona vznikne prostor pod touto stavbou, který je vymezen krajními vodiči. Tento prostor je vyznačen v geometrickém plánu. Zřízení této služebnosti předchází mj. vydání územního rozhodnutí, na základě kterého vzniká také ochranné pásmo vymezené v § 46 téhož zákona.

Toto ustanovení uvádí výčet činností, které je zakázáno v ochranném pásmu vykonávat. Právě ty pak mohou představovat ztrátu povinného ze služebnosti. V ochranném pásmu nadzemního elektrického vedení je vlastník pozemku povinen zdržet se:

- *zřizování či umístování konstrukcí a podobných zařízení bez souhlasu vlastníka elektrického vedení,*
- *uskladňování hořlavých a výbušných látek bez souhlasu vlastníka elektrického vedení,*
- *provádění zemních prací bez souhlasu vlastníka elektrického vedení,*

- *provádění činností, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu elektrického vedení,*
- *provádění činností, které by mohly ohrozit život, zdraví či majetek osob,*
- *provádění činností, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k zařízení,*
- *vysazování chmelnice,*
- *pěstování porostů nad výšku 3 m.*

Pro lesní pozemek je zásadním poslední bod, tedy zákaz pěstování porostů do výšky přesahující 3 m. Povinnému vzniká v souvislosti se zřízením výše uvedených služebností ztráta, neboť již příslušnou část pozemku nemůže využívat k účelu, pro který byl určen, a to k plnění funkce lesa. Hodnota ztráty povinného tedy vychází z ušlého zisku z těžby dřeva na části pozemku, který odpovídá výměře věcného břemene a případně jeho ochranného pásma (je-li takto stanoven znalecký úkol). Tento postup je například aplikovatelný pouze za předpokladu, že je objektivně možné lesní porost na pozemku využívat k těžbě a neplní funkci např. lesa ochranného či zvláštního určení, kde je těžba omezena přímo lesním zákonem (srov. vyhlášku upravující náhrady za omezení).

9.1.4.4 Pozemky vodních nádrží a vodních toků

Pozemky vodních nádrží a vodních toků umístěním stavby technické infrastruktury nejsou zpravidla omezeny při využití pro účel, pro který jsou určeny.

9.1.4.5 Jiné pozemky (kromě pozemků určených k zastavění)

Jiné pozemky, např. druhu ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda umístěním stavby technické infrastruktury nejsou zpravidla omezeny pro účel, pro který jsou určeny.

9.1.5 **Volba vhodné metody pro stanovení obvyklé ceny služebnosti**

9.1.5.1 Metody stanovení obvyklé ceny služebnosti

Ocenění služebnosti spočívá ve stanovení konkrétní hodnoty oprávnění na straně jedné a omezení na straně druhé: tzv. „užitek oprávněného“ a „ztráta povinného“.

Metody pro stanovení obvyklé ceny služebnosti doporučené literaturou a používané v praxi byly autorem podrobně popsány v kapitole 5.2.3. V kapitole 7 byly popsány a aplikovány na modelovém případě v praxi používané metody, včetně provedených úprav těchto metod jednotlivými znalci. Tyto metody byly vyhodnoceny v kapitole č. 8 a to včetně aplikace a vyhodnocení na dalších dvou modelových příkladech.

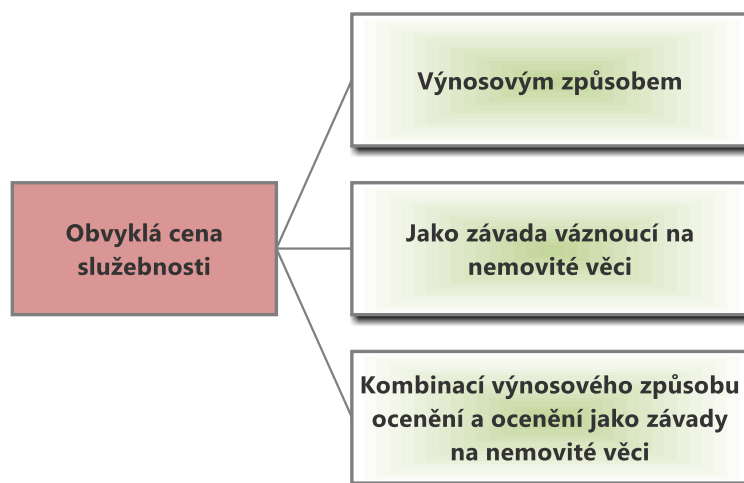
Na základě analýzy právní oblasti služebností a doporučených metodických postupů v odborné literatuře navrhuje autor na základě získaných poznatků, aby se při stanovení obvyklé ceny slu-

žebnosti vycházelo z metod doporučených odbornou literaturou a nikoliv z nepodložených úprav provedených jednotlivými znalci, kteří provádí dané ocenění.

Užitek oprávněného lze nejlépe stanovit výnosovým způsobem. Ztrátu povinného pak jako rozdíl ceny pozemku bez závady a se závadou. V případě, že jsou tyto hodnoty zjevně nepřiměřené, tak kombinací těchto hodnot. Toto platí ve standardních případech. V případě nestandardního případu anebo nesmyslných hodnot je možno použít metodu jinou.

Metody doporučené literaturou, pro stanovení obvyklé ceny služebnosti:¹⁸⁰⁾

- stanovení obvyklé ceny **výnosovým způsobem**,
- stanovení obvyklé ceny jako **závady vážnoucí na nemovité věci**,
- stanovení obvyklé ceny **kombinací** výnosového způsobu ocenění a jako závady vážnoucí na nemovité věci.



Obrázek 29 - Metody stanovení obvyklé ceny služebnosti

9.1.6 Kdy je třeba určit ztrátu a kdy užitek?

Užitek oprávněného je dle názoru autora možné a taky vhodné stanovit u všech druhů pozemků, protože oprávněný vždy bude mít ze zřízení služebnosti užitek.

Složitější je určit, za jakých okolností je třeba stanovit ztrátu povinného. Autor analyzoval vliv zřízení služebnosti a existence inženýrské sítě na cenu jednotlivých druhů pozemků. Vždy je proto třeba vycházet z druhu pozemku a účelu, pro který je určen. Vzhledem k tomu, že určení, u kterého druhu pozemku vzniká nebo nevzniká ztráta povinného, není jednoduché, snažil se autor tuto situaci alespoň částečně řešit analýzou možného omezení pozemků v předchozí kapitole 9.1.4 a navrhl řešení, které je přehledně znázorněno v tabulce č. 36.

¹⁸⁰⁾ BRADÁČ Albert: *Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí*. Brno: VUT v Brně-ÚSI, 1998, s. 77

9.1.6.1 Stanovení užitku oprávněného

Užitek oprávněného z pozemku při umístění stavby technické infrastruktury v naprosté většině případů odpovídá nájemnému/pachtovnému. Stanovení ročního užitku však nemusí být vždy jednoduchou záležitostí. V mnoha analyzovaných případech byl obvyklý roční užitek stanoven na základě simulovaného nájemného a to i v případech kdy bylo možné jej stanovit ze smlouvy nebo případně porovnáním. Autor se domnívá, že by měl být stanoven vždy, pokud je to proveditelné, porovnáním. Autor navrhuje pro stanovení ročního užitku položit následující otázku:

Lze běžně obvyklé nájemné pro tento druh pozemku stanovit porovnáním (z trhu)?

Pro vhodný postup stanovení nájemného je třeba vycházet především z toho, se kterými pozemky se běžně obchoduje (existuje trh), tj. které se běžně prodávají a především pronajímají, a se kterými nikoliv. Zda je možné jej najít např. v inzerci za účelem pronájmu, případně, zda se uzavírají běžně nájemní smlouvy na tento druh pozemku. Jinak řečeno, jestli je možné vyjít z nájemného zjištěného na místním šetření nebo stanovit obvyklé nájemné porovnáním.

V případě, že je odpověď **kladná**, tak by se měl tento užitek použít pro stanovení obvyklé ceny služebnosti výnosovým způsobem. Rozhodující je, že výši takového nájemného je někdo ochoten v daném čase zaplatit v dané lokalitě a druhu pozemku.

V případě, že je odpověď na otázku, zda lze běžně obvyklé nájemné pro tento druh pozemku stanovit porovnáním (z trhu) **záporná**, tak to znamená, že se s tímto pozemkem běžně neobchoduje (např. stavební pozemky druhů ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace nebo silnice, zastavěná plocha a nádvoří resp. neplodná půda). Jsou to tedy pozemky, se kterými se běžně neobchoduje nebo pouze ve výjimečných případech. U těchto pozemků se velmi obtížně stanovuje obvyklá cena nebo obvyklé nájemné porovnáním, lze-li ji vůbec stanovit. Nájemné je obvykle stanoveno z této ceny pozemku tzv. simulací z obvyklé (častěji zjištěné) ceny pozemku.

Při použití simulovaného nájemného ze zjištěné ceny dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, může při výpočtu ceny služebnosti nastat situace, že její cena převyšuje cenu pozemku. U pozemků, které nejsou pronajímány, tak ani nelze stanovit jejich obvyklou cenu ani obvyklé nájemné, by se jednalo o nesmysl. Jedná se o pozemky, které nejsou zpravidla určeny k výnosu (typicky neplodná půda, meze). Autor také připomíná skutečnost, že ceny zjištěné, které jsou určeny příslušnou prováděcí vyhláškou k zákonu o oceňování majetku, se každý rok mění. Například u pozemních komunikací došlo mezi léty 2013 a 2014 k rozdílu těchto cen v některých lokalitách v řádech desítek procent. Z tohoto důvodu autor doporučuje omezit takto stanovenou cenu služebnosti nejvýše 80 % z ceny pozemku určené podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Autor pro usnadnění stanovení vhodného ročního užitku doplnil do tabulky č. 36 sloupce č. 5 standardní situace, za kterých se pozemek pronajímá či nikoliv. Běžně se také setkáme s případem, že pozemek je pronajat k jinému účelu, než ke kterému je využíván. Například zemědělský pozemek, který je dočasně pronajat za účelem výstavby dopravní infrastruktury na sousedních

pozemcích nebo technické infrastruktury (tzv. dočasný zábor); dle názoru autora nelze toto nájemné do výpočtu použít, protože neodpovídá obvyklému nájemnému pro posuzovaný druh pozemku a také je ve většině případů pronajat na jiné období, než je zřizována služebnost.

9.1.6.2 Stanovení ztráty povinného

Umístěním stavby technické infrastruktury může dojít u některých druhů pozemků k omezení účelu užití, pro který je určen. Autor provedl rozbor jednotlivých druhů pozemků a posoudil, u kterých pozemků může dojít k omezení účelu využití pozemku. Toto doplnil do tabulky č. 36 sloupce č. 6. Autor samozřejmě neřeší extrémní (ojedinělé) situace, které mohou vzniknout, ale snaží se najít řešení pro situace běžné. Konkrétní posouzení je na každém znalci a je individuální. Pro posouzení, zda na předmětném pozemku vznikne ztráta či nikoliv, je potřeba položit si následující otázku:

Znehodnotí stavba technické infrastruktury užití pozemku, pro který je určen?

V případě, že je odpověď kladná, je nutné stanovit ztrátu povinného, tedy stanovit cenu břemene jako závadu váznoucí na nemovité věci. V opačném případě, ztráta za běžných okolností na pozemku nevznikne.

Tabulka 35 - Vysvětlivky k záhlaví tabulky č. 36

1	Člen. poz.	Členění pozemků dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
2	Druh poz.	Druh pozemku podle přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí
3	Charakteristika, příp. způsob využití	Charakteristika druhu pozemku, pro který je určen, příp. způsob využití pozemku podle přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí
4	Poznámka	Poznámka
5	Lze ON porov.?	Lze běžně stanovit obvyklé nájemné pro tento druh pozemku porovnáním (z trhu)? Pro zvolení správné metody ocenění je nutno zjistit, zda se s tímto druhem pozemku běžně obchoduje. Zda je možné jej najít např. v inzerci za účelem pronájmu, případně, zda se uzavírají běžně nájemní smlouvy na tento druh pozemku.
6	Zneh. stavba užití?	Znehodnotí stavba technické infrastruktury užití pozemku, pro které je určen? V případě, že je odpověď kladná, je nutno stanovit ztrátu povinného. V opačném případě ztráta za běžných okolností na pozemku nevznikne.
7	Sim. náj. %	Procentní podíl ze zjištěné ceny pozemku pro ev. simulované nájemné [%] Jedná se o náhradní způsob stanovení ročního užítka. Použije se v případě, že nelze stanovit obvyklý roční užitek.

Tabulka 36 - Způsoby ocenění věcných břemen - služebností technické infrastruktury (inženýrských sítí), zřizovaných při výstavbě dopravní infrastruktury v jednotlivých případech

Člen. poz.	Druh poz.	Charakteristika příp. způsob využití	Pozn.	Lze ON porov.?	Zneh. stavba užití ?	Sim. náj. %	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	
Stavební pozemky a jiné pozemky (určené k zastavění)	Zastavěná plocha a nádvoří	Pozemek, na němž je a) budova včetně nádvoří (tj. části zastavěného stavebního pozemku, obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby, bazén, zatravněné plochy, okrasné záhony a jiné přílehlé plochy, které slouží k lepšímu užívání stavby), vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha,	Zastavěný	NE	NE	4 - 5	
		b) společný dvůr, c) zbořeniště, d) vodní dílo.	Nezastavěný	NE	ANO		
	Ostatní plocha	Dráha	Pozemek, na kterém je dráha železniční, tramvajová, trolejbusová nebo lanová s vlastní dopravní cestou.	Zastavěný	NE	NE	2 - 4
		Dálnice	Pozemek, na kterém je dálnice a její součásti (§ 4 zákona č. 13/1997 Sb.).	určený územním plánem k zastavění	NE	NE	
		Silnice	Pozemek, na kterém je silnice I. až III. třídy a její součásti (§ 5 zákona č. 13/1997 Sb.).		NE	NE	
		Ostatní komunikace	Pozemek, na kterém je místní nebo účelová komunikace (včetně zpevněné lesní komunikace) a její součásti (§ 6 a 7 zákona č. 13/1997 Sb.).	nebo je vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby	NE	NE	
		Ostatní dopravní plocha	Letiště, přístav, veřejné parkoviště (pokud není součástí pozemní komunikace).	NE	NE		
		Zeleň	Okrasná zahrada, uliční a sídlištní zeleň, park a jiná plocha funkční a rekreační zeleně.		NE	NE	1 - 2
		Sportoviště a rekreační plocha	Hřiště, stadion, koupaliště, sportovní dráha a jízdárna, střelnice, autokemp, tábořiště apod.		ANO	NE	4 - 5
		Manipulační plocha	Manipulační a skladová plocha.		ANO / NE	ANO	
		Skládka	Skládka odpadu.		NE	NE	5 - 10
	Jiná plocha	Pozemek nevyužívaný žádným z ostatních vyjmenovaných způsobů včetně pozemku, na kterém je postavena stavba, která se v katastru neeviduje.		ANO	ANO	4 - 5	
	Zahrada	Pozemek souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.	Ve funkčním celku	NE	ANO / NE	4 - 5	

DISERTAČNÍ PRÁCE

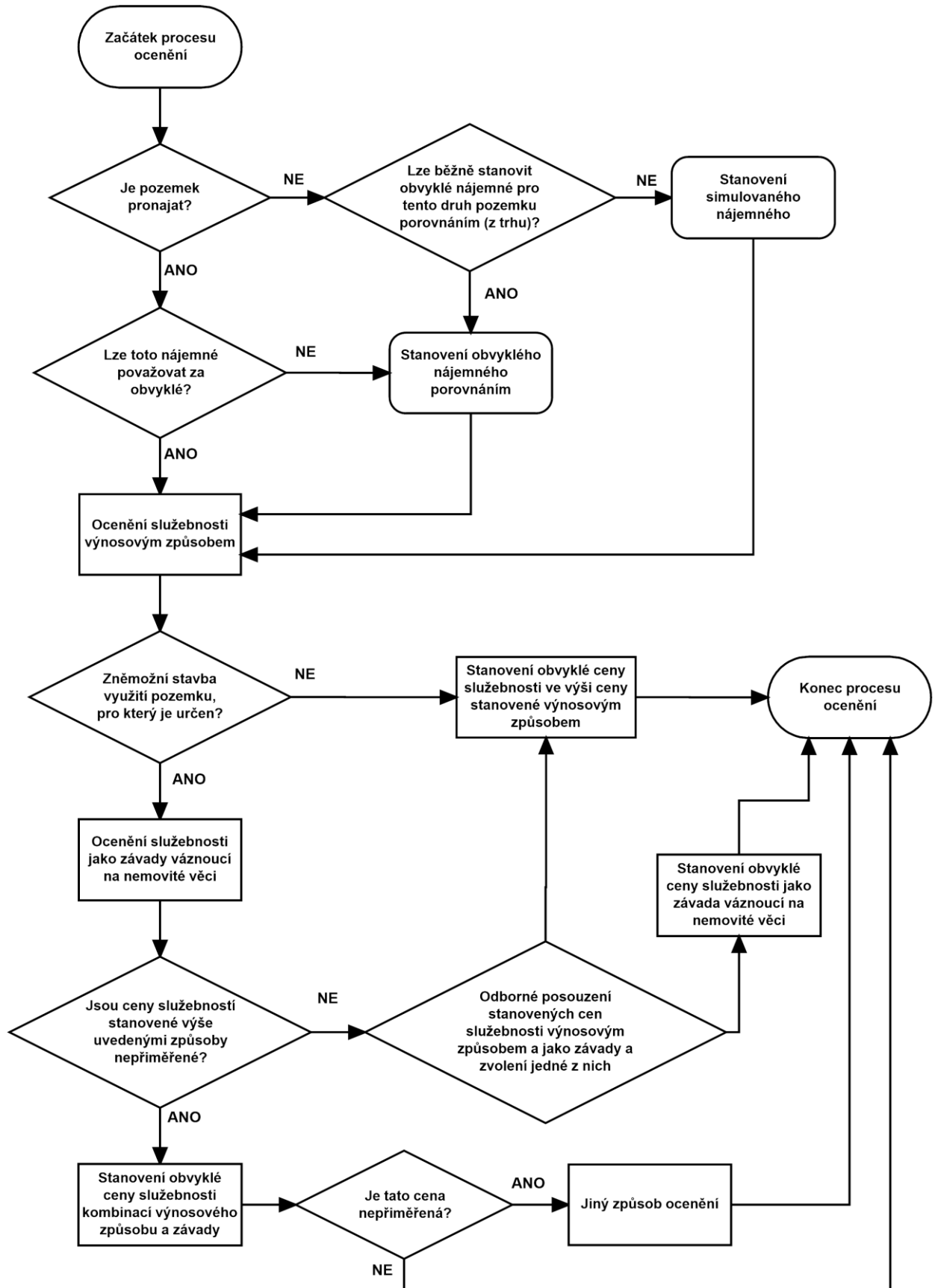
Člen. poz.	Druh poz.	Charakteristika příp. způsob využití	Pozn.	Lze ON porov.?	Zneh. stavba užití ?	Sim. náj. %
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
	Jednotlivé druhy pozemků		Vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby	NE	ANO	1 - 5
	Jednotlivé druhy pozemků		Určeno územním plánem k zastavění	NE	ANO	
Zemědělské pozemky	Orná půda	Zemědělsky obhospodařovaná půda, na které se pěstují v pravidelném sledu, popřípadě pod skleníky, nebo pod pevným anebo přenosným krytem, zemědělské plodiny.		ANO	NE	1 - 3
	Chmelnice	Zemědělsky obhospodařovaná půda, která je opatřena opěrným zařízením pro pěstování chmele a na které se pěstuje chmel.		ANO	ANO	1 - 3
	Vinice	Zemědělsky obhospodařovaná půda, která je souvisle osázena keři vinné révy a opatřena opěrným zařízením, které musí být nainstalováno nejpozději do 2 let od výsadby; do plochy této zemědělsky obhospodařované půdy se započítává související manipulační prostor, který nesmí přesahovat 8 metrů na začátku a na konci řad a šířku jednoho meziřadí, v nejvyšší započítatelné šířce 3 metrů, podél řad po obou stranách vinice.		ANO	NE	1 - 3
	Zahrada	Pozemek, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní, plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu		ANO	NE	5 - 10
	Ovocný sad	Zemědělsky obhospodařovaná půda, která je souvisle osázena ovocnými stromy, případně ovocnými keři; do plochy této zemědělsky obhospodařované půdy se započítává související manipulační prostor, který nesmí přesahovat 12 metrů na začátku a na konci řad a šířku jednoho meziřadí, v nejvyšší započítatelné šířce 8 metrů, podél řad po obou stranách ovocného sadu.		ANO	ANO	1 - 3
	Trvalý travní porost	Zemědělsky obhospodařovaná půda, na které se nachází stálá pastvina, popřípadě souvislý porost s převahou travin určený ke krmným účelům nebo k technickému využití, který může být nejvýše jednou za 5 let rozorán za účelem obnovy travního porostu.		ANO	NE	1
Lesní pozemky	Lesní pozemek	Pozemek s lesním porostem a pozemek, u něhož byly lesní porosty odstraněny za účelem jejich obnovy, lesní průsek a nezpevněná lesní cesta, není-li širší než 4 m, a pozemek, na němž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů [§ 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb.].		ANO	ANO	1 - 2
Pozemky vodních nádrží a vodních toků	Vodní plocha	Pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.		NE	NE	1

Člen. poz.	Druh poz.	Charakteristika příp. způsob využití		Pozn.	Lze ON porov.?	Zneh. stavba užití ?	Sim. náv. %
(1)	(2)	(3)		(4)	(5)	(6)	(7)
Jiné pozemky (vyjma pozemků určených k zastavění)	Ostatní plocha	Neplošná půda	Svah, skála a jiná neplodná půda.		NE	NE	0,1 - 0,5
		Dobývací prostor	Prostor jednoho nebo více výhradních ložisek nebo prostor jen části výhradního ložiska.		NE	ANO / NE	5 - 10

V tabulce jsou znázorněny druhy pozemků, na kterých jsou zřizovány služebnosti a způsoby jejich využití u nejčastějších případů.

9.1.6.3 Vývojový diagram stanovení obvyklé ceny služebnosti

Na základě výše uvedeného navrhl autor následující postup pro stanovení obvyklé ceny služebnosti a pro přehlednost jej vyjádřil jej ve vývojovém diagramu na obrázku č. 30.



Obrázek 30 - Vývojový diagram stanovení obvyklé ceny věcného břemene

9.2 ZNALECKÝ STANDARD STANOVENÍ CENY SLUŽEBNOSTI PŘI VÝSTAVBĚ POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ

NÁVRH

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Předmět úpravy

- (1) Tento znalecký standard (dále jen „standard“) upravuje způsoby oceňování věcných břemen - služebností technické infrastruktury (inženýrských sítí), zřizovaných při výstavbě dopravní infrastruktury.
- (2) Ustanovení standardu se použijí při ocenění služebností obvyklou cenou ve smyslu § 2 odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, resp. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- (3) Pokud je požadováno určení ceny zjištěné podle zvláštního předpisu, postupuje se podle § 16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ustanovení standardu se nepoužijí.

Článek 2

Pozemek

- (1) Pozemek, na němž má být zřízena služebnost, se posuzuje podle druhu pozemku uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází ze skutečného stavu.
- (2) Stavebním pozemkem není pozemek, který není veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, pokud je zastavěn jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, pomníky apod.

Článek 3

Rozsah výměry pozemku dotčeného služebností

- (1) Rozsah služebnosti je určen objednatelům ocenění ve smlouvě o dílo nebo v usnesení orgánu veřejné moci.
- (2) Nelze-li rozsah služebnosti určit pro účely ocenění služebnosti výnosovým způsobem podle odstavce 1, je zpravidla totožný s výměrou služebnosti uvedenou v geometrickém plánu.
- (3) Nelze-li rozsah služebnosti určit pro účely ocenění služebnosti jako závady vážnoucí na nemovité věci podle odstavce 1, je rozsah služebnosti určen na základě vymezení části pozemku, na které stavba technické infrastruktury znemožní stávající nebo územně plánovací dokumentací přípustné využití, pro které je pozemek určen.
Ocenění služebnosti je třeba provést ve všech těchto variantách výměr pozemku dotčeného služebností:
 - a) výměrou služebnosti uvedenou v geometrickém plánu,
 - b) výměrou ochranného pásma služebnosti podle příslušného právního předpisu,
 - c) výměrou podle odborné úvahy osoby provádějící ocenění (zejména v případě hluchého zbytku pozemku).

DISERTAČNÍ PRÁCE
OCEŇOVÁNÍ SLUŽEBNOSTÍ

Článek 4

Způsoby stanovení obvyklé ceny služebnosti

Obvyklá cena služebnosti se určí jedním z těchto způsobů:

- a) výnosovým způsobem,
- b) oceněním jako závady váznoucí na nemovité věci,
- c) kombinací výnosového způsobu a ocenění jako závady na nemovité věci,
- d) jiným způsobem.

Článek 5

Ocenění služebnosti výnosovým způsobem

- (1) Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem metodou věčné renty na základě ročního užitku z pozemku, na němž má být zřízena služebnost.
- (2) Metodou věčné renty se rozumí diskontování předpokládaných budoucích ročních čistých výnosů, přičemž se vychází z ročního užitku oprávněné osoby, který je kapitalizován na dobu neurčitou. Metoda se použije jen v případě, že služebnost je zřízena jako trvalá.
- (3) Pro výpočet ceny služebnosti výnosovým způsobem se použije vztah

$$VB = \frac{U}{u} \times 100$$

kde značí

VB ... cena služebnosti stanovená výnosovým způsobem (Kč),

U ... čistý roční užitek oprávněné osoby (Kč),

u ... míra kapitalizace (%),

100 ... konstanta.

- (4) Ročním užitekem je obvyklé roční nájemné, snížené o ev. náklady na jeho dosažení.
- (5) Je-li pozemek pronajat a toto nájemné lze považovat za obvyklé, pak se pro ocenění služebnosti výnosovým způsobem použije tento roční užitek.
- (6) Je-li pozemek pronajat a toto nájemné nelze považovat za obvyklé nebo není-li pozemek pronajat, stanoví se obvyklé nájemné porovnáním na základě skutečně realizovaných nebo inzerovaných nájemných.
- (7) Nelze-li stanovit obvyklé nájemné podle odst. 5 nebo 6, roční užitek se určí jako roční simulované nájemné. Procentní podíl z ceny pozemku určené podle zákona č. 151/1997 Sb. jako cena zjištěná, je uveden ve sloupci č. 7 tabulky přílohy č. 1 standardu.
- (8) Míra kapitalizace se stanoví podle odborné literatury se zohledněním skutečnosti, že služebnost je zřízena jako trvalá.
- (9) Je-li roční užitek stanoven dle odst. 7, činí cena služebnosti nejvýše 80 % z ceny pozemku určené podle zákona č. 151/1997 Sb. jako cena zjištěná.

Článek 6

Ocenění služebnosti jako závady váznoucí na nemovité věci

- (1) Služebnost se ocení jako závada váznoucí na nemovité věci v případě, že stavba technické infrastruktury znemožní stávající nebo územně plánovací dokumentací přípustné využití, pro které je pozemek určen.
- (2) Závada váznoucí na pozemku povinné osoby vzniká vždy v případech uvedených ve sloupci č. 6 tabulky v příloze č. 1 standardu.

- (3) Cena závady vážnoucí na nemovité věci se určí jako rozdíl ceny pozemku bez závady a ceny pozemku se závadou podle vztahu:

$$VBZ = COB - COBZ$$

kde značí

VBZ ... cenu závady, snižující hodnotu pozemku z důvodu služebnosti na ní vážnoucí (Kč),

COB ... obvyklou cenu pozemku bez zatížení služebností (Kč),

COBZ ... obvyklou cenu pozemku, jakou by bylo možno předpokládat se zatížením služebností (Kč).

Článek 7

Ocenění služebnosti kombinací výnosového způsobu a ocenění jako závady na nemovité věci

Kombinací výnosového způsobu a ocenění jako závady na nemovité věci se služebnost ocenění v případě, že cena stanovená podle čl. 5 nebo čl. 6 je zjevně nepřiměřená.

Článek 8

Jiný způsob ocenění

- (1) V případech pozemků, které nejsou uvedeny v tabulce č. 1 přílohy standardu, lze použít i jiný způsob ocenění než podle čl. 5, čl. 6 nebo čl. 7.
- (2) Ve specifických případech nebo při nepřiměřené výši stanovené obvyklé ceně služebnosti lze použít i jiný způsob ocenění než podle čl. 5, čl. 6 nebo čl. 7.
- (3) Jiné způsoby ocenění musí být vždy řádně zdůvodněny.

Článek 9

Minimální obvyklá cena služebnosti

Nedosáhne-li cena služebnosti podle předchozích článků částku ve výši 1 000 Kč, stanoví se obvyklá cena služebnosti ve výši 1 000 Kč.

Příloha č. 1 - Stanovení simulovaného nájemného pro ocenění věcných břemen - služebností technické infrastruktury (inženýrských sítí), zřizovaných při výstavbě dopravní infrastruktury v jednotlivých případech

Tabulka 37 - Vysvětlivky k záhlaví tabulky č. 38

1	Člen. poz.	Členění pozemků dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
2	Druh poz.	Druh pozemku podle přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí
3	Charakteristika, příp. způsob využití	Charakteristika druhu pozemku, pro který je určen, příp. způsob využití pozemku podle přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí
4	Poznámka	Poznámka
5	Lze ON porov.?	Lze běžně stanovit obvyklé nájemné pro tento druh pozemku porovnáním (z trhu)? Pro zvolení správné metody ocenění je nutno zjistit, zda se s tímto druhem pozemku běžně obchoduje. Zda je možné jej najít např. v inzerci za účelem pronájmu, případně, zda se uzavírají běžně nájemní smlouvy na tento druh pozemku.
6	Zneh. stavba užití?	Znehodnotí stavba technické infrastruktury užití pozemku, pro které je určen? V případě, že je odpověď kladná, je nutno stanovit ztrátu povinného. V opačném případě ztráta za běžných okolností na pozemku nevznikne.
7	Sim. náj. %	Procentní podíl ze zjištěné ceny pozemku pro ev. simulované nájemné [%] Jedná se o náhradní způsob stanovení ročního užítu. Použije se v případě, že nelze stanovit obvyklý roční užitek.

Tabulka 38 - Způsoby ocenění věcných břemen - služebností technické infrastruktury (inženýrských sítí), zřizovaných při výstavbě dopravní infrastruktury v jednotlivých případech

Člen. poz.	Druh poz.	Charakteristika příp. způsob využití	Pozn.	Lze ON porov.?	Zneh. stavba užití ?	Sim. náj. %	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	
Stavební pozemky a jiné pozemky (určené k zastavění)	Zastavěná plocha a nádvoří	Pozemek, na němž je a) budova včetně nádvoří (tj. části zastavěného stavebního pozemku, obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby, bazén, travnaté plochy, okrasné záhony a jiné přiléhající plochy, které slouží k lepšímu užívání stavby), vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha,	Zastavěný	NE	NE	4 - 5	
		b) společný dvůr, c) zbořeniště, d) vodní dílo.	Nezastavěný	NE	ANO		
	Ostatní plocha	Dráha	Pozemek, na kterém je dráha železniční, tramvajová, trolejbusová nebo lanová s vlastní dopravní cestou.	Zastavěný nebo	NE	NE	2 - 4
		Dálnice	Pozemek, na kterém je dálnice a její součásti (§ 4 zákona č. 13/1997 Sb.).	určený územním plánem k zastavění	NE	NE	
Silnice		Pozemek, na kterém je silnice I. až III. třídy a její součásti (§ 5 zákona č. 13/1997 Sb.).		NE	NE		

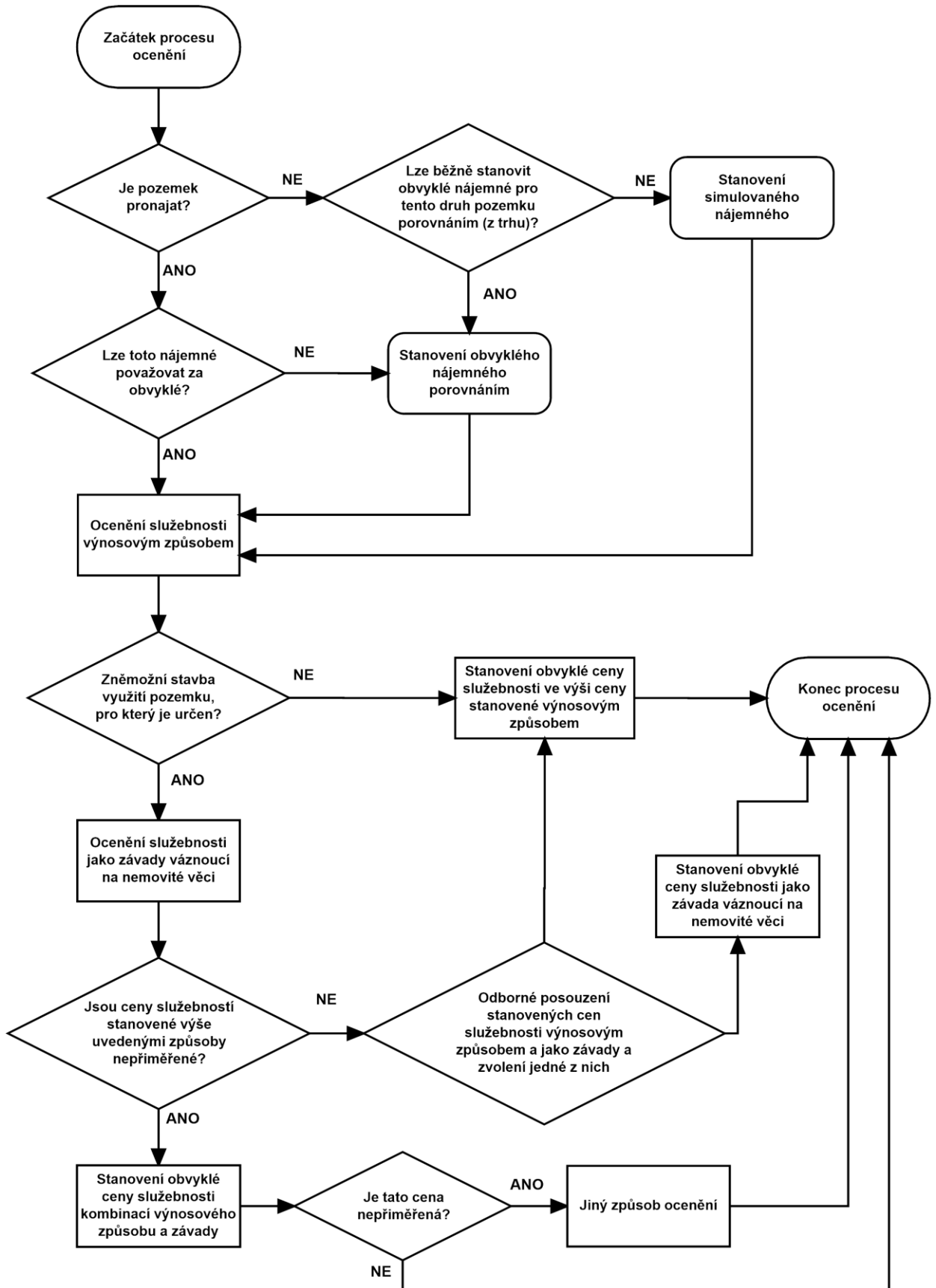
DISERTAČNÍ PRÁCE

Člen. poz.	Druh poz.	Charakteristika příp. způsob využití		Pozn.	Lze ON porov.?	Zneh. stavba užití ?	Sim. náj. %
(1)	(2)	(3)		(4)	(5)	(6)	(7)
Stavební pozemky a jiné pozemky (určené k zastavění)	Ostatní komunikace	Pozemek, na kterém je místní nebo účelová komunikace (včetně zpevněné lesní komunikace) a její součásti (§ 6 a 7 zákona č. 13/1997 Sb.).		nebo je vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby	NE	NE	
		Ostatní dopravní plocha	Letiště, přístav, veřejné parkoviště (pokud není součástí pozemní komunikace).		NE	NE	
	Zeleň	Okrasná zahrada, uliční a sídlištní zeleň, park a jiná plocha funkční a rekreační zeleně.			NE	NE	1 - 2
	Sportoviště a rekreační plocha	Hřiště, stadion, koupaliště, sportovní dráha a jízdárna, střelnice, autokemp, tábořiště apod.			ANO	NE	4 - 5
	Manipulační plocha	Manipulační a skladová plocha.			ANO / NE	ANO	
	Skládka	Skládka odpadu.			NE	NE	5 - 10
	Jiná plocha	Pozemek nevyužívaný žádným z ostatních vyjmenovaných způsobů včetně pozemku, na kterém je postavena stavba, která se v katastru neneviduje.			ANO	ANO	4 - 5
	Zahrada	Pozemek souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.		Ve funkčním celku	NE	ANO / NE	4 - 5
	Jednotlivé druhy pozemků			Vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby	NE	ANO	1 - 5
	Jednotlivé druhy pozemků			Určeno územním plánem k zastavění	NE	ANO	
Zemědělské pozemky	Orná půda	Zemědělsky obhospodařovaná půda, na které se pěstují v pravidelném sledu, popřípadě pod skleníky, nebo pod pevným anebo přenosným krytem, zemědělské plodiny.			ANO	NE	1 - 3
	Chmelnice	Zemědělsky obhospodařovaná půda, která je opatřena opěrným zařízením pro pěstování chmele a na které se pěstuje chmel.			ANO	ANO	1 - 3
	Vinice	Zemědělsky obhospodařovaná půda, která je souvisle osázena keři vinné révy a opatřena opěrným zařízením, které musí být nainstalováno nejpozději do 2 let od výsadby; do plochy této zemědělsky obhospodařované půdy se započítává související manipulační prostor, který nesmí přesahovat 8 metrů na začátku a na konci řad a šířku jednoho meziřadí, v nejvyšší započítatelné šířce 3 metrů, podél řad po obou stranách vinice.			ANO	NE	1 - 3
	Zahrada	Pozemek, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní, plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu			ANO	NE	5 - 10
	Ovocný sad	Zemědělsky obhospodařovaná půda, která je souvisle osázena ovocnými stromy, případně ovocnými keři; do plochy této zemědělsky obhospodařované půdy se započítává související			ANO	ANO	1 - 3

DISERTAČNÍ PRÁCE

Člen. poz.	Druh poz.	Charakteristika příp. způsob využití		Pozn.	Lze ON porov.?	Zneh. stavba užití ?	Sim. náj. %
(1)	(2)	(3)		(4)	(5)	(6)	(7)
		manipulační prostor, který nesmí přesahovat 12 metrů na začátku a na konci řad a šířku jednoho meziřadí, v nejvyšší započitatelné šířce 8 metrů, podél řad po obou stranách ovocného sadu.					
	Trvalý travní porost	Zemědělsky obhospodařovaná půda, na které se nachází stálá pastvina, popřípadě souvislý porost s převahou travin určený ke krmným účelům nebo k technickému využití, který může být nejvýše jednou za 5 let rozorán za účelem obnovy travního porostu.			ANO	NE	1
Lesní pozemky	Lesní pozemek	Pozemek s lesním porostem a pozemek, u něhož byly lesní porosty odstraněny za účelem jejich obnovy, lesní průsek a nebezpečná lesní cesta, není-li širší než 4 m, a pozemek, na němž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů [§ 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb.].			ANO	ANO	1 - 2
Pozemky vodních nádrží a vodních toků	Vodní plocha	Pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.			NE	NE	1
Jiné pozemky (výjima pozemků určených k zastavění)	Ostatní plocha	Neplodná půda	Svah, skála a jiná neplodná půda.		NE	NE	0,1 - 0,5
		Dobývací prostor	Prostor jednoho nebo více výhradních ložisek nebo prostor jen části výhradního ložiska.		NE	ANO / NE	5 - 10

Příloha č. 2 – Vývojový diagram stanovení obvyklé ceny služebnosti



Obrázek 31 - Vývojový diagram stanovení obvyklé ceny věcného břemene

10 APLIKACE NAVRŽENÉHO STANDARDU

10.1 Úvod

Navržený Znalecký standard stanovení ceny služebnosti při výstavbě pozemních komunikací (dále jen „Znalecký standard“) v kapitole č. 9, je aplikován na třech případech. První dva případy reprezentují asi 99 % všech oceňovaných služebností, zřizovaných při výstavbě dopravní infrastruktury.

První případ řeší ocenění služebnosti na zemědělském pozemku (10.2).

V druhém případě je oceněna služebnost zřizovaná na pozemku pozemní komunikace (10.3). V naprosté většině případů územní plány a projektanti vedou nové trasy dopravní infrastruktury mimo zastavěná území obcí a to přes zemědělské pozemky a přes pozemní komunikace, které tyto dopravní stavby křížují.

Zbývají ojedinělé případy služebností zřizovaných na stavebním pozemku, které jsou velmi složité, protože zde dochází také ke ztrátě povinného (tj. ke snížení ceny pozemku, na kterém je služebnost zřizována) Navržený standard je aplikován i na této situaci: třetí případ (10.4).

Ocenění jednotlivých případů je provedeno k roku 2014.

10.2 Příklad I. – Služebnost na zemědělském pozemku

10.2.1 Předmět ocenění

Stanovení obvyklé ceny služebnosti zřízení a provozování zařízení veřejné energetické sítě stavebního objektu technické infrastruktury „517-1 Přeložka VTL plynovodu v km 99,300 (643 022 DN 500)“, jež má být zřízena na pozemku p. č. PK 840 zapsaného na LV č. 2236 v katastrálním území Lipník nad Bečvou, obec Lipník nad Bečvou, okres Přerov, kraj Olomoucký, pro uskutečnění stavby „Dálnice D1 - stavba 0137 Přerov - Lipník nad Bečvou“.

10.2.2 Účel ocenění

Stanovení obvyklé ceny služebnosti za účelem uzavření smlouvy podle zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů.

10.2.3 Popis pozemku p. č. PK 840

Pozemek p. č. PK 840 o výměře 2754 m², na němž má být zřízena služebnost, je veden v katastru nemovitostí ve zjednodušené evidenci.¹⁸¹⁾ Na místním šetření bylo zjištěno, že pozemek je v

¹⁸¹⁾ Podle § 10 odst. 5 katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb. se neeviduje druh pozemku. Parcelou zjednodušené evidence je pozemek evidovaný zjednodušeným způsobem podle katastrálního zákona, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v grafickém operátu dřívější pozemkové evidence a označen parcelním číslem zpravidla

současné době využíván k zemědělským účelům jako orná půda a je propachtován zemědělskému družstvu za cenu 2 552 Kč/ha ročně do roku 2020. Daň z pozemku hradí pachtýř.

Podle přílohy katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb. je orná půda definován odkazem na § 3i písm. b) zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, jako „zemědělsky obhospodařovaná půda, na které se pěstují v pravidelném sledu, popřípadě pod skleníky, nebo pod pevným anebo přenosným krytem, zemědělské plodiny a která není travním porostem.“. Na pozemku se nenachází žádné nadzemní stavby ani trvalé porosty. Pozemek se nachází mimo zastavěné území obce.

Dle územního rozhodnutí o umístění stavby č. 11/2004, vydaného Městským úřadem Lipník nad Bečvou jako stavebním úřadem dne 8. 4. 2004 pod č. j. SÚ-15712-2003/VSL-1577URUS328/A, které nabylo právní moci dne 28. 7. 2004, je pozemek určen k zastavění stavbou technické infrastruktury „517-1 Přeložka VTL plynovodu v km 99,300 (643 022 DN 500)“. Toto územní rozhodnutí bylo nahrazeno územním rozhodnutím o umístění stavby „Dálnice D1 - stavba 0137 Přerov - Lipník nad Bečvou“ č. 20/2007 ze dne 10. 9. 2007, které nabylo právní moci dne 6. 2. 2008.



Obrázek 32 - Pohled mj. na pozemek p. č. PK 840

podle této dřívější pozemkové evidence. V naprosté většině případů jde o zemědělské pozemky scelené v minulosti do bloku s neznatelnými hranicemi pozemku v terénu.

10.2.4 Stavební objekt technické infrastruktury

Na pozemku p. č. PK 840 má být umístěn stavební objekt technické infrastruktury „517-1 Přeložka VTL plynovodu v km 99,300 (643 022 DN 500)“. Dle průvodní zprávy k dokumentaci pro stavební povolení (DSP) stavby „Dálnice D1 - stavba 0137 Přerov - Lipník nad Bečvou“ je stavební objekt popsán následovně:

Stavební objekt SO 517-1 řeší přeložku VTL plynovodu DN 500 č. 642 036 v místě staničení projektované dálnice cca km 99,300. Přeložka kříží dálnici D1 v místě, kde bude využito těleso stávající silnice R35 a vybudovány po obou stranách nájezdové kolektory. Přeložka plynovodu bude dlouhá cca 498,8 m, nahrazovaný úsek stávajícího plynovodu je dlouhý 446,2 m.

Přeložka plynovodu DN 500 č. 642 036 je situována v ochranném pásmu dálnice. Potrubí přeložky VTL plynovodu bude ocelové s podélným svarem (se šroubovicovým svarem) 508 x 11 z materiálu L 360MB vyrobené a dodané dle ČSN EN 10208-2 s hutním atestem dle ČSN EN 10204/3.1B. Potrubí bude opatřeno tovární izolací dle DIN 30670 – PE-N-v. Při křížení navrh. dálnice D47 a nájezdových kolektorů bude potrubí opatřeno vláknitocementovým opláštěním FZM – S dle KN 420025 v délce 76 m.

10.2.5 Služebnost

Předmětem ocenění je služebnost zřízení a provozování zařízení veřejné energetické sítě stavebního objektu technické infrastruktury „517-1 Přeložka VTL plynovodu v km 99,300 (643 022 DN 500)“, jež má být zřízena na pozemku p. č. PK 840 zapsaném na LV č. 2236 v katastrálním území Lipník nad Bečvou, obec Lipník nad Bečvou, okres Přerov, kraj Olomoucký, pro uskutečnění stavby „Dálnice D1 - stavba 0137 Přerov - Lipník nad Bečvou“. Služebnost má být zřízena na dobu neurčitou.

Služebnost veřejné energetické sítě, jež je předmětem ocenění, se zřizuje na základě ust. § 58 odst. 2 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Rozsah služebnosti zřízení a provozování veřejné energetické sítě, jež má být zřízena na pozemku p. č. PK 800, je vymezena geometrickým plánem č. 2191-40500b/2006 pro vymezení rozsahu služebnosti. Výměra služebnosti činí 79 m².

10.2.6 Stanovení obvyklé ceny služebnosti

10.2.6.1 Postup stanovení obvyklé ceny služebnosti

Obvyklá cena služebnosti je stanovena podle Znaleckého standardu stanovení ceny služebnosti při výstavbě pozemních komunikací. Služebnost je oceněna výnosovým způsobem metodou věčné renty dle čl. 5 odst. 1, 2 a 3. Roční užitek je stanoven dle odst. 4 a 5.

Rozsah služebnosti nebyl určen zadavatelem a je stanoven dle čl. 3 odst. 2 standardu geometrickým plánem.

Vzhledem k tomu, že nedochází k omezení využití pozemku, ke kterému je určen dle čl. 6 odst. 1, tak není provedeno ocenění služebnosti jako závady váznoucí na nemovité věci. Toto potvrzuje i sloupec č. 6 v tabulce přílohy č. 1 standardu.

Obvyklá cena služebnosti je stanovena ve výši ocenění služebnosti výnosovým způsobem se zohledněním čl. 9 standardu.

10.2.6.2 Stanovení ročního užitku

Pozemek p. č. PK 840 je pachtován dle nájemní smlouvy za cenu 2 552 Kč/ha ročně do roku 2020. Daň z pozemku hradí pachtýř.

Na základě provedeného šetření bylo zjištěno, že v obci Lipník nad Bečvou obhospodařuje zemědělské pozemky pouze jedno zemědělské družstvo, vyjma zemědělců hospodařících na svých pozemcích. Dále bylo zjištěno, že zemědělské družstvo má podepsané stovky pachtovních smluv na pacht pozemků určených k zemědělským účelům v katastrálním území Lipník nad Bečvou, které je v sousedství. Smlouvy jsou uzavřeny na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 10 let za pachtovné ve výši 2 552 Kč/ha. Daň z pozemku hradí pachtýř. Tyto smlouvy tvoří přibližně 85 % podepsaných smluv mezi výše uvedeným družstvem a vlastníky pozemků. Další 15 % tvoří smlouvy s výpovědní lhůtou pět let a jeden rok, za pachtovné ve výši 1 914 Kč/ha a 1 276 Kč/ha.

Pro výpočet ročního užitku je na základě výše uvedeného dále vycházeno z pachtovného ve výši 2 552 Kč/ha/rok (tj. 0,2552 Kč/m²/rok), které je autorem považováno za pachtovné obvyklé.

10.2.6.3 Ocenění služebnosti výnosovým způsobem

Ocenění služebnosti výnosovým způsobem je provedeno věčnou rentou podle vztahu

$$VB = \frac{U}{u} \times 100$$

kde značí

VB ... cena služebnosti stanovená výnosovým způsobem (Kč),

U ... čistý roční užitek oprávněné osoby (Kč),

u ... míra kapitalizace (%),

100 ... konstanta.

Pro stanovení míry kapitalizace je použita výnosnost pro prodej státních dluhopisů ČR s nejdlejší splatností, tj. 57 let (ST.DLUHOP. 4,85/57, ISIN: CZ0001002059), která činí 3,94 % za rok 2013, a to z důvodu, že služebnost je zřizována na dobu neurčitou. Tuto úrokovou míru lze proto považovat za nejlépe odpovídající budoucím výnosům.

Pro stanovení míry kapitalizace je vhodné použít reálnou úrokovou míru, ve které je zohledněna inflace. V tomto případě je zvolena míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen.

Průměrná meziroční míra inflace za rok 2013 činí 1,4 %. Výpočet reálné míry inflace je následující:

$$u_r = \frac{0,0394 - 0,014}{1 + 0,014}$$

$$u_r = 0,0251 = 2,51\%$$

Takto stanovená míra kapitalizace odpovídá čl. 5 odst. 8 znaleckého standardu.

Tabulka 39 - Výpočet obvyklé ceny služebnosti věčnou rentou – příklad I.

Výpočet ceny služebnosti (výnosovým způsobem) věčnou rentou	
Roční užitek oprávněného z 1 m ² [Kč]	0,2552
Výměra služebnosti dle GP [m ²]	79
Uvažovaná výše ročního užitku celkem (U) [Kč]	20,1608
Jedná se o služebnost natrvalo?	ano
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (u) [%]	2,51
Vztah pro výpočet ceny služebnosti (vzorec pro věčnou rentu)	$U \times 100 / u$
Cena služebnosti stanovená výnosovým způsobem [Kč]	803,22
Minimální obvyklá cena služebnosti dle čl. 9 Znaleckého standardu [Kč]	1 000,00
Obvyklá cena služebnosti po zaokrouhlení na desítky Kč [Kč]	1 000,00

10.2.6.4 Rekapitulace

Obvyklá cena služebnosti zřízení a provozování zařízení veřejné energetické sítě stavebního objektu technické infrastruktury „517-1 Přeložka VTL plynovodu v km 99,300 (643 022 DN 500)“, jež má být zřízeno na pozemku p. č. PK 840 zapsaného na LV č. 2236 v katastrálním území Lipník nad Bečvou, obec Lipník nad Bečvou, okres Přerov, kraj Olomoucký, pro uskutečnění stavby „Dálnice D1 - stavba 0137 Přerov - Lipník nad Bečvou“, je na základě provedených výpočtů stanovena ke dni 2. 6. 2014 ve výši:

1 000,00 Kč, slovy: jedentisíc Kč.

10.3 Příklad II. – Služebnost na pozemku pozemní komunikace

10.3.1 Předmět ocenění

Stanovení obvyklé ceny služebnosti zřízení a provozování zařízení veřejné telekomunikační sítě stavebního objektu technické infrastruktury „466 Úprava MK v km 91,100 (Prosenice – Radvanice)“, jež má být zřízeno na pozemku p. č. 1254/11 zapsaném na LV č. 382 v katastrálním území Proseničky, obec Prosenice, okres Přerov, kraj Olomoucký, pro uskutečnění stavby „Dálnice D1 - stavba 0137 Přerov - Lipník nad Bečvou“.

10.3.2 Účel ocenění

Stanovení obvyklé ceny služebnosti za účelem uzavření smlouvy podle zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů.

10.3.3 Popis pozemku p. č. 1254/11

Pozemek p. č. 1254/11, na němž má být zřízena služebnost, je veden v katastru nemovitostí druhem ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Podle přílohy č. 1 katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb. je tento druh a způsob využití pozemku definován jako *pozemek, na kterém je místní nebo účelová komunikace (včetně zpevněné lesní komunikace) a její součásti (§ 6 a 7 zákona č. 13/1997 Sb.)*. Na pozemku se nachází silnice III. třídy ve vlastnictví Olomouckého kraje a slouží k propojení obcí Radvanice a Prosenice. Pozemek se nachází mimo zastavěné území obce.

Dle územního rozhodnutí o umístění stavby č. 11/2004 vydaného Městským úřadem Lipník nad Bečvou jako stavebním úřadem dne 8. 4. 2004 pod č. j. SÚ-15712-2003/VSL-1577URUS328/A, které nabylo právní moci dne 28. 7. 2004, je pozemek určen k zastavění stavbou technické infrastruktury „466 Úprava MK v km 91,100 (Prosenice – Radvanice)“. Toto územní rozhodnutí bylo nahrazeno územním rozhodnutím o umístění stavby „Dálnice D1 - stavba 0137 Přerov - Lipník nad Bečvou“ č. 20/2007 ze dne 10. 9. 2007, které nabylo právní moci dne 6. 2. 2008.



Obrázek 33 - Pohled mj. na pozemek p. č. 1254/11

10.3.4 Stavební objekt technické infrastruktury

Na pozemku p. č. 1254/11 má být umístěn stavební objekt technické infrastruktury „466 Úprava MK v km 91,100 (Prosenice – Radvanice)“.

Dle průvodní zprávy k dokumentaci pro stavební povolení (DSP) stavby „Dálnice D1 - stavba 0137 Přerov - Lipník nad Bečvou“ je stavební objekt popsán následovně:

Stávající kabelové vedení v zemi Českého Telecomu v souběhu se silnicí III/43610 mezi Radvanicemi a Prosenicemi je v kolizi se stavbou dálnice D0137 v km 91,100 a mostu 207 (Most na silnici III/43610 Radvanice-Prosenice přes dálnici D1). Vedení bude proto přeloženo do nové trasy, respektující tyto stavby.

Vzhledem k POV bude přeložka provedena nejprve jako provizorní dvěma závěsnými kabely TCEKFLES 50x4x0,4, umístěnými na podpěrách vedení NN SME, po dokončení mostu 207 bude provedena definitivně kabelem TCEPKPFLE 100xN0,6 v zemi a v mostu.

Definitivní přeložka začíná spojkou S1 na stávajícím kabelu TCEPKPFLE 100x4x0,6. Bude provedena stejným kabelem TCEPKPFLE 100x4x0,6, uloženým v zemi a zataženým v římse nového mostu na silnici III/43610 přes D1. Přeložka končí spojkou S2 na kabelu stávajícího vedení na opačné straně dálnice.

Kabel bude uložen v kabelové rýze šířky 0,35 m, hloubky 0,7 m v kabelovém loži z kopaného písku 10 cm pod kabelem a 10 cm nad kabelem. Krytí kabelu bude 0,6 m.

10.3.5 Služebnost

Předmětem ocenění je služebnost zřízení a provozování zařízení veřejné telekomunikační sítě stavebního objektu technické infrastruktury „466 Úprava MK v km 91,100 (Prosenice – Radvanice)“, jež má být zřízena na pozemku p. č. 1254/11 zapsaném na LV č. 382 v katastrálním území Proseničky, obec Prosenice, okres Přerov, kraj Olomoucký. Služebnost má být zřízena na dobu neurčitou.

Služebnost veřejné telekomunikační sítě, jež je předmětem ocenění, má být zřízena dle § 104 odst. 3 zákona č. 127/2005 Sb., zákona o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

Rozsah služebnosti zřízení a provozování veřejné telekomunikační sítě, jež má být zřízena na pozemku p. č. 1254/11, je vymezen geometrickým plánem č. 263-40500/2006 pro vymezení rozsahu služebnosti. **Výměra služebnosti činí 214 m².**

DISERTAČNÍ PRÁCE

V tomto případě je zvolena výše simulovaného nájemného ve výši 2 % ze zjištěné ceny pozemku p. č. 1254/11 dle sloupce č. 7 tabulky v příloze č. 1 standardu. Simulované nájemné je stanoveno v minimální výši dle doporučeného rozsahu, a to vzhledem k nízké atraktivitě pozemku.

10.3.6.3 Určení zjištěné ceny pozemku p. č. 1254/11

Ocenění pozemku p. č. 1254/11 je provedeno dle § 4 odst. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Tabulka 40 - Základní informace o obci

Adresa předmětu ocenění:	679 04
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Přerov
Obec:	Prosenice
Katastrální území:	Proseničky
Počet obyvatel:	855

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **860,00 Kč/m²**

Tabulka 41 - Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Integrovaná doprava a železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = \mathbf{321,82 \text{ Kč/m}^2}$

Tabulka 42 - Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemní komunikace	
II Místní komunikace	0,75
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. úz. mimo sídelní část obce v nezastavěném území	0,70
P3. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	1,00
P4. Povrch komunikace	
I Se zpevněným povrchem	1,00

Úprava základní ceny pozemků komunikací $P1 * P2 * P3 * P4 = \mathbf{0,525}$

Tabulka 43 - Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemku

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3- stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace	321,82	0,525	1,000	168,96

Tabulka 44 - Ocenění pozemku p. č. 1154/11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1154/11	1,00	168,96	168,96
Pozemek p. č. 1154/11 - zjištěná cena				=	168,96 Kč

Tabulka 45 - Stanovení ročního užítku ze zjištěné ceny pozemku

Stanovení ročního užítku z pozemku p. č. 1254/11 simulovaným nájemným ve výši 2 %		
Zjištěná cena pozemku	Kč/m ²	168,96
Výše simulovaného nájemného	%	2,00
Roční nájemné na 1 m ² pozemku	Kč/rok	3,37
Výše ročního užítku oprávněného z 1m² pozemku p. č. 1254/11	Kč	3,37

10.3.6.4 Ocenění služebnosti výnosovým způsobem

Ocenění služebnosti výnosovým způsobem je provedeno věčnou rentou podle vztahu

$$VB = \frac{U}{u} \times 100$$

kde značí

VB ... cena služebnosti stanovená výnosovým způsobem (Kč),

U ... čistý roční užitek oprávněné osoby (Kč),

u ... míra kapitalizace (%),

100 ... konstanta.

Pro stanovení míry kapitalizace je použita výnosnost pro prodej státních dluhopisů ČR s nejdelší splatností, tj. 57 let (ST.DLUHOP. 4,85/57, ISIN: CZ0001002059), která činí 3,94 % za rok 2013, a to z důvodu, že služebnost je zřizována na dobu neurčitou. Tuto úrokovou míru lze proto považovat za nejlépe odpovídající budoucím výnosům.

Pro stanovení míry kapitalizace je vhodné použít reálnou úrokovou míru, ve které je zohledněna inflace. V tomto případě je zvolena míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Průměrná meziroční míra inflace za rok 2013 činí 1,4 %. Výpočet reálné míry inflace je následující:

$$u_r = \frac{0,0394 - 0,014}{1 + 0,014}$$

$$u_r = 0,0251 = 2,51\%$$

Takto stanovená míra kapitalizace odpovídá čl. 5 odst. 8 znaleckého standardu.

Tabulka 46 - Výpočet obvyklé ceny služebnosti věčnou rentou – příklad II.

Výpočet ceny služebnosti (výnosovým způsobem) věčnou rentou	
Roční užitek oprávněného z 1 m ² [Kč]	3,37
Výměra služebnosti dle GP [m ²]	214
Uvažovaná výše ročního užitku celkem (<i>U</i>) [Kč]	721,18
Jedná se o služebnost natrvalo?	ano
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (<i>u</i>) [%]	2,51
Vztah pro výpočet ceny služebnosti (vzorec pro věčnou rentu)	$U \times 100 / u$
Cena služebnosti stanovená výnosovým způsobem [Kč]	28 732,27
Cena služebnosti dle čl. 5 odst. 9 Znaleckého standardu činí nejvýše 80 % ceny zjištěné pozemku	28 925,96
Obvyklá cena služebnosti po zaokrouhlení na desítky Kč [Kč]	28 730,00

10.3.6.5 Rekapitulace

Obvyklá cena služebnosti zřízení a provozování zařízení veřejné telekomunikační sítě stavebního objektu technické infrastruktury „466 Úprava MK v km 91,100 (Prosenice – Radvanice)“, jež má být zřízena na pozemku p. č. 1254/11 zapsaném na LV č. 382 v katastrálním území Proseničky, obec Prosenice, okres Přerov, kraj Olomoucký, pro uskutečnění stavby „Dálnice D1 - stavba 0137 Přerov - Lipník nad Bečvou“, je na základě provedených výpočtů stanovena ke dni 2. 6. 2014 ve výši:

28 730,00 Kč, slovy: dvacetosmtisíc sedmsetřicet Kč.

10.4 Příklad III. – Služebnost na stavebním pozemku

10.4.1 Předmět ocenění

Stanovení obvyklé ceny služebnosti zřízení a provozování zařízení veřejné energetické sítě stavebního objektu technické infrastruktury „SO 401 Přeložka vedení VVN 110 kV č. 555 Předmostí - Lipník“, jež má být zřízeno na pozemku p. č. st. 376/8 zapsaném na LV č. 579 v katastrálním území Předmostí, obec Přerov, okres Přerov, kraj Olomoucký, pro uskutečnění stavby „Dálnice D1 stavba 137 Předmostí - Lipník“.

10.4.2 Účel ocenění

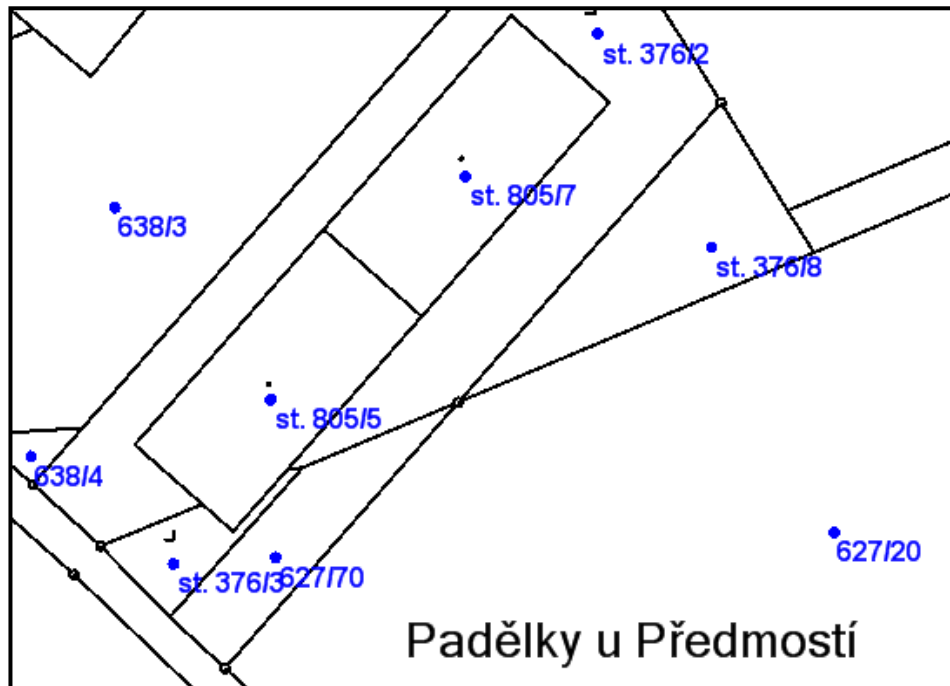
Stanovení obvyklé ceny služebnosti za účelem uzavření smlouvy podle zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů.

10.4.3 Popis pozemku p. č. st. 376/8

Pozemek p. č. st. 376/8 o výměře 476 m² je zapsán na LV č. 579 v katastrálním území Předmostí a nachází se v severozápadní okraji městské části Předmostí. Pozemek sousedí ze severní strany se skladovacím areálem. Z ostatních stran je obklopen zemědělskými pozemky. Na jihovýchodní straně pozemku bude postavena dálnice D1. Pozemek se nachází v zastavěném území obce.

Pozemek p. č. st. 376/8 je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří se způsobem využití zbořeniště. Podle přílohy katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb. je zastavěná plocha a nádvoří definována jako „Pozemek, na němž je c) zbořeniště“.

Dle stavu zjištěného na místním šetření je posuzovaný pozemek p. č. st. 376/8 pozemek v současné době nezastavěný a je dočasně využíván k zemědělským účelům. Pozemek není pronajat.



Obrázek 35 - Kopie katastrální mapy s vyznačením pozemku p. č. st. 376/8

10.4.4 Územní plán

Statutární město Přerov má schválený územní plán, vydaný zastupitelstvem města Přerova opatřením obecné povahy č. 1/2009, který nabyl účinnosti 7. 10. 2009. Oceňovaný pozemek se dle platného územního plánu Statutárního města Přerov nachází v zastavěném území města a nachází se v ploše „V – plochy výroby“. Konkrétně v ploše „VP výroba a skladování“. Územní plán je dostupný na adrese <http://www.prerov.eu/cs/magistrat/rozvoj-mesta/uzemni-planovani/uzemni-plan-mesta-prerova/uzemni-plan-mesta-prerova-pravni-stav-po-vydani-zmeny-c-1.html>.

V – plochy výroby

Podle stávajícího územního plánu jsou na těchto pozemcích přípustné stavby k umístění výroby a skladování, u nichž lze předpokládat, že v průběhu své činnosti mohou negativně ovlivňovat okolí (např. autoopravny, stavební údržba, klempířství, stolárny a další drobná výroba s rušivými vlivy). Předpokládá se přízemní výstavba, výjimečně třípodlažní. Stavby nesmí být podsklepeny.

10.4.5 Stavební objekt technické infrastruktury

Na pozemku p. č. st. 376/8 bude umístěn stavební objekt technické infrastruktury „SO 401 Přeložka vedení VVN 110 kV č. 555 Předmostí - Lipník“, který je součástí stavby „Dálnice D1 stavba 137 Předmostí - Lipník“.

Plocha stavby vedení VVN 110 kV je vymezena svislým průmětem krajních vodičů vedení, která je vymezena v geometrickém plánu. Vzdálenost vodičů je stanovena dle typizovaného stožáru pro napětí 110 kV.

Dle technické zprávy projektové dokumentace a dle ust. § 46 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (dále také jen energetický zákon), je ochranným pásmem *souvislý prostor, vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách elektrického vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na elektrické vedení, která činí od krajního vodiče tohoto vedení na obě jeho strany 12 m.*

Autor upozorňuje, že ochranné pásmo výše uvedeného vedení VVN nevzniká zřízením služebnosti smlouvou ani rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu, nýbrž již okamžikem nabytí právní moci územního rozhodnutí, kterým byla stavba tohoto vedení na pozemku umístěna, což vyplývá z ust. § 46 odst. 1 energetického zákona (srov. kapitolu 2.4.9).

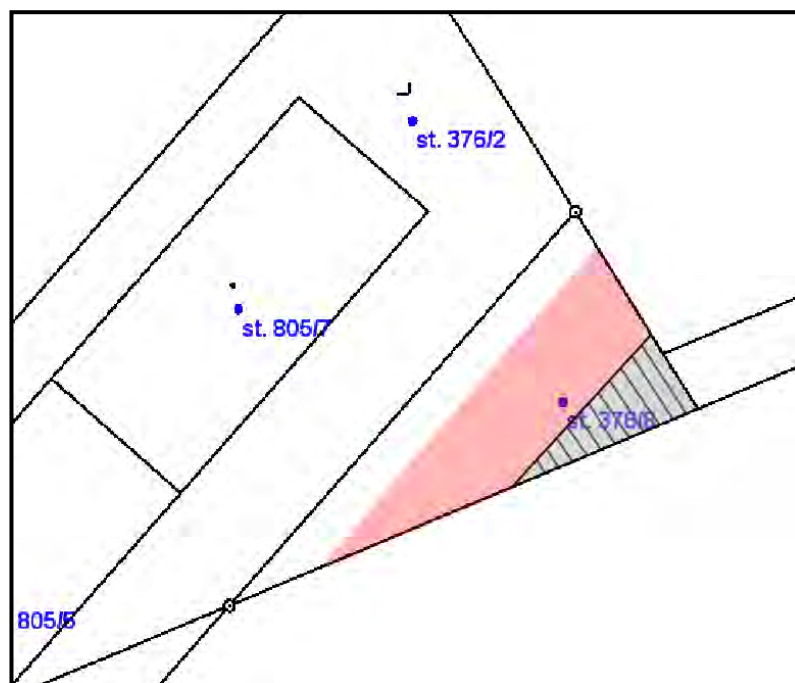
10.4.6 Služebnost

Předmětem ocenění je služebnost zřízení a provozování zařízení veřejné energetické sítě stavebního objektu technické infrastruktury „SO 401 Přeložka vedení VVN 110 kV č. 555 Předmostí - Lipník“, jež má být zřízena na pozemku p. č. st. 376/8, zapsaného na LV č. 579 v katastrálním území Předmostí. Služebnost má být zřízena na dobu neurčitou.

Služebnost veřejné energetické sítě, jež je předmětem ocenění, má být zřízena dle § 25 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve spojení s § 1257 an. nového občanského zákoníku.

Rozsah služebnosti zřízení a provozování veřejné energetické sítě, jež má být zřízena na pozemku p. č. st. 376/8, je vymezen geometrickým plánem č. 1400-5/2009 pro vymezení rozsahu služebnosti. **Výměra služebnosti činí 61 m².**

Výměra ochranného pásma zasahujícího na pozemek p. č. st. 376/8 činí 260 m².



Obrázek 36 - Geometrický plán s vyznačením plochy služebnosti (šedá šrafovaná plocha) a ochranného pásma (červená plocha) na pozemku p. č. st. 376/8

V geometrickém plánu č. 1400-5/2009 v obrázku výše je plocha služebnosti (umístění stavby) vyznačena šedou barvou. Plocha ochranného pásma je vyznačena červenou barvou.

10.4.7 Postup stanovení obvyklé ceny služebnosti

Obvyklá cena služebnosti je stanovena podle Znaleckého standardu stanovení ceny služebnosti při výstavbě pozemních komunikací. Služebnost je oceněna výnosovým způsobem metodou věčné renty dle čl. 5 odst. 1, 2 a 3. Roční užitek je stanoven dle odst. 7, a to z důvodu, že s tímto druhem pozemku se na volném trhu neobchoduje. Vzhledem k tomu, že roční užitek je stanoven dle odst. 7 simulovaným nájemným, činí cena služebnosti nejvýše 80 % z ceny pozemku určené podle zákona č. 151/1997 Sb.

Pozemek p. č. st. 376/8 je dočasně využíván k zemědělským účelům. Dočasné využití pozemku (případně pachtovné) neodpovídá hodnotě pozemku.

Rozsah služebnosti pro účely ocenění služebnosti výnosovým způsobem nebyl určen zadavatelem a je stanoven dle čl. 3 odst. 2 standardu geometrickým plánem.

Dále je služebnost oceněna jako závada vážnoucí na nemovité věci. Energetickou stavbou nadzemního vedení VVN na pozemku p. č. st. 376/8 dojde nepochybně k omezení využití tohoto pozemku pro stavební činnost, a tím tedy dojde k omezení účelu pozemku, pro který je pozemek určen. Ocenění služebnosti jako závady vážnoucí na nemovité věci dle čl. 6 odst. 1, tak není provedeno. Toto potvrzuje i sloupec č. 6 v tabulce přílohy č. 1 standardu.

Rozsah služebnosti pro účely ocenění služebnosti jako závady vážnoucí na nemovité věci nebyl určen zadavatelem a je stanoven dle čl. 3 odst. 3 standardu, a to ve variantách.

Obvyklá cena služebnosti je stanovena odborným odhadem ze stanovených cen služebnosti výnosový způsobem a jako závada vážnoucí na nemovité věci.

10.4.8 Ocenění služebnosti výnosovým způsobem

10.4.8.1 Stanovení ročního užítku

Pozemek p. č. st. 376/8 není pronajat. Autorovi se nepodařilo nalézt uzavřené nájemní smlouvy ani nabídky pronájmů v realitní inzerci nezastavěných stavebních pozemků druhem zastavěná plocha a nádvoří. Tato skutečnost dokazuje předpoklad autora, že neexistuje volný trh se zastavěnými stavebními pozemky, které by se pronajímaly.

Z tohoto důvodu je dle standardu nezbytné stanovit simulované nájemné ze zjištěné ceny pozemku p. č. st. 376/8. V tomto případě je zvolena výše simulovaného nájemného dle sloupce č. 7 tabulky v příloze č. 1 standardu ve výši 5 % ze zjištěné ceny pozemku p. č. st. 376/8. Simulované nájemné je stanoveno v maximální výši dle doporučeného rozsahu, a to vzhledem ke druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

10.4.8.2 Určení zjištěné ceny pozemku p. č. st. 376/8

Ocenění stavebního pozemku je provedeno podle § 4 odst. 1 vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Tabulka 47 - Základní informace o obci

Adresa předmětu ocenění:	790 01
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Přerov
Obec:	Přerov
Katastrální území:	Předmostí
Počet obyvatel:	44 824
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 860,00 Kč/m²	

Tabulka 48 - Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Nevhodný tvar - ztížené jeho využití	I	-0,01
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1} P_i = \mathbf{0,990}$$

Tabulka 49 - Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka	IV	0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

4

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{1,030}$$

Tabulka 50 - Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které obec má - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
3. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku	I	0,00
4. Parkovací možnosti - Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	I	0,00
5. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez vlivu na komerční využití	I	0,00
6. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

6

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,400}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 0,990 * 0,400 = \mathbf{0,408}$$

Tabulka 51 - Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemku

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1- stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří	860,-	0,408	-	350,88

Tabulka 52 - Ocenění pozemku p. č. st. 376/8

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří		1,00	350,88	350,88
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					350,88
Pozemek - zastavěná plocha - zjištěná cena				=	350,88 Kč

Tabulka 53 - Stanovení ročního užítku ze zjištěné ceny pozemku

Stanovení ročního užítku z pozemku p. č. 1254/11 simulovaným nájemným		
Zjištěná cena pozemku	Kč/m ²	350,88
Výše simulovaného nájemného	%	5
Roční nájemné na 1 m ² pozemku	Kč/rok	17,55
Výše ročního užítku oprávněného z 1m² pozemku p. č. st. 376/8	Kč	17,55

10.4.8.3 Ocenění věčnou rentou

Ocenění služebnosti výnosovým způsobem je provedeno věčnou rentou podle vztahu

$$VB = \frac{U}{u} \times 100$$

kde značí

VB ... cena služebnosti stanovená výnosovým způsobem (Kč),

U ... čistý roční užitek oprávněné osoby (Kč),

u ... míra kapitalizace (%),

100 ... konstanta.

Pro stanovení míry kapitalizace je použita výnosnost pro prodej státních dluhopisů ČR s nejdelší splatností, tj. 57 let (ST.DLUHOP. 4,85/57, ISIN: CZ0001002059), která činí 3,94 % za rok 2013, a to z důvodu, že služebnost je zřizována na dobu neurčitou. Tuto úrokovou míru lze proto považovat za nejlépe odpovídající budoucím výnosům.

Pro stanovení míry kapitalizace je vhodné použít reálnou úrokovou míru, ve které je zohledněna inflace. V tomto případě je zvolena míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Průměrná meziroční míra inflace za rok 2013 činí 1,4 %. Výpočet reálné míry inflace je následující:

$$u_r = \frac{0,0394 - 0,014}{1 + 0,014}$$

$$u_r = 0,0251 = 2,51\%$$

Takto stanovená míra kapitalizace odpovídá čl. 5 odst. 8 znaleckého standardu.

Tabulka 54 - Výpočet obvyklé ceny služebnosti věčnou rentou – příklad III.

Výpočet ceny služebnosti (výnosovým způsobem) věčnou rentou	
Roční užitek oprávněného z 1 m ² [Kč]	17,55
Výměra služebnosti dle GP [m ²]	61
Uvažovaná výše ročního užítku celkem (<i>U</i>) [Kč]	1070,55
Jedná se o služebnost natrvalo?	ano
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (<i>u</i>) [%]	2,51
Vztah pro výpočet ceny služebnosti (vzorec pro věčnou rentu)	$U \times 100 / u$
Cena služebnosti stanovená výnosovým způsobem [Kč]	42 634,41
Cena služebnosti dle čl. 5 odst. 9 Znaleckého standardu činí nejvýše 80 % ceny zjištěné pozemku [Kč]	21 406,68
Cena služebnosti stanovená výnosovým způsobem se zohledněním čl. 5 odst. 9 Znaleckého standardu po zaokrouhlení na desítky Kč [Kč]	21 410,00

10.4.9 Ocenění služebnosti jako závady vážnoucí na nemovité věci

10.4.9.1 Postup

Na pozemku povinného p. č. st. 376/8 má být zřízena služebnost zřízení a provozování zařízení veřejné energetické sítě stavebních objektů technické infrastruktury „SO 401 Přeložka vedení VVN 110 kV č. 555 Předmostí - Lipník“. Tato stavba je vytyčena geometrickým plánem a v této ploše bude zřízena na pozemku p. č. st. 376/8 služebnost.

V případě liniových energetických staveb je jejich bezpečný provoz zajišťován ochrannými pásmy, která vznikají po obou stranách vedení v různém rozsahu a která omezují vlastníka pozemku v užívání pozemku. Tato omezení se uplatní pochopitelně také pod samotnou stavbou vedení. Ochranné pásmo výše uvedeného vedení existuje mj. na pozemku p. č. st. 376/8. Výčet omezení vlastníka je uveden v § 46 odst. 8 a 9 energetického zákona, kde se uvádí:

(8) V ochranném pásmu nadzemního a podzemního vedení, výroby elektřiny a elektrické stanice je zakázáno

- a) zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky,*
- b) provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce,*
- c) provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob,*
- d) provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.*

(9) V ochranném pásmu nadzemního vedení je zakázáno vysazovat chmelnice a nechávat růst porosty nad výšku 3 m.

Na pozemku p. č. st. 376/8 vznikne v souvislosti s umístěním objektu technické infrastruktury závada, neboť povinný jej nebude moci plně užívat k účelu, ke kterému jej užíval dříve nebo může využívat v budoucnu. Nejcitelnější je omezení stavební činnosti. V posuzovaném případě územní plán připouští na pozemku p. č. st. 376/8 zřízení stavby v ploše „VP výroba a skladování“. Podle stávajícího územního plánu lze na tomto pozemku p. č. st. 376/8 zřídit stavbu.

Z pohledu oceňovacích předpisů se k datu ocenění jedná o tzv. nezastavěný stavební pozemek. Na části pozemku, kde zasahuje ochranné pásmo elektrického vedení VVN, je využití pozemku pro stavební účely podmíněno souhlasem vlastníka příslušného vedení. Z tohoto důvodu je proto nezbytné určit míru závady i na této části pozemku.

Podle autora je nejvhodnější v tomto případě stanovit tuto závadu na nemovité věci ve výši rozdílu obvyklé ceny pozemku před a po zatížení služebností¹⁸²⁾. Pro stanovení rozdílu je nezbytné stanovit maximální možné využití pozemku před a po zatížení služebností.

Na pozemku p. č. st. 376/8 by bylo možné postavit stavbu komerčního charakteru (výroba a skladování), pokud by na něm nebylo v budoucnu postaveno vedení VVN a tudíž i zřízena služebnost. Určení povahy pozemku, na kterém bude vedení VVN zřízeno, se odvíjí od zjištění rozsahu omezení vlastníka pozemku v jeho užívání. Autor proto vyšel ze skutečnosti, že vlastník pozemku bude moci pozemek p. č. st. 376/8 využívat alespoň takovým způsobem jakým jsou využívány pozemky v sousedství, tj. jako ostatní plochu (např. zpevněnou plochu pro skladování materiálu nebo parkování vozidel zabezpečenou oplocením). Uvažováno je nejlepší možné využití pozemku v rámci omezení vyplývajícího z umístění stavby VVN. Odhadovat přípustnost jiných druhů staveb (zejména budov) je s ohledem na podmínky v území a požadavky právních předpisů a technických norem v podstatě nemožné a takovou úvahu by nebylo možné věrohodně odůvodnit.

Autor proto stanovil výši závady jako **rozdíl mezi zjištěnou cenou pozemku stavebního k zastavění stavbami pro výrobu a skladování** (tj. pozemku oceňovaného podle cenového předpisu podle § 4 odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. – druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří) **a cenou pozemku ostatní plochy** (tj. pozemku oceněného podle § 9 odst. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. – druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha).

Autorovi se nepodařilo nalézt uzavřené kupní smlouvy ani nabídky prodeje v realitní inzerci nezastavěných stavebních pozemků druhem zastavěná plocha a nádvoří. Autorovi se v realitní inzerci podařilo nalézt pouze pozemky druhem ostatní plocha, avšak nebylo by možné stanovit závadu na nemovité věci (rozdíl cen dle druhu pozemků).

Autor z opatrnosti připomíná, že posoudit, zda má být oceněna služebnost v rozsahu ochranného pásma či nikoliv (tj. v rozsahu geometrického plánu) je otázkou právní. Objednatelem nebyl rozsah služebností pro účely ocenění specifikován. Z tohoto důvodu autor vypočítá obě varianty a to bez zohlednění ochranného pásma a druhou s jeho zohledněním.

¹⁸²⁾ BRADÁČ, A. a kol. *Cit. dílo*, s. 167 – 168

10.4.9.2 Určení zjištěné ceny pozemku druhu zastavěná plocha a nádvoří

Ocenění pozemku p. č. st. 376/8 bylo provedeno v kapitole č. 10.4.8.2. Pro přehlednost je níže uvedena rekapitulace.

Tabulka 55 - Rekapitulace určení zjištěné ceny pozemku p. č. st. 376/8

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Zastavěná plocha a nádvoří		1,00	350,88	350,88
Pozemek - zastavěná plocha - zjištěná cena				=	350,88 Kč

10.4.9.3 Určení zjištěné ceny pozemku druhu ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha

Ocenění stavebního pozemku je provedeno podle § 9 odst. 3 vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Tabulka 56 - Základní informace o obci

Kraj:	Olomoucký
Okres:	Přerov
Obec:	Přerov
Katastrální území:	Předmostí
Počet obyvatel:	44 824
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 860,00 Kč/m²	

Tabulka 57 - Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Nevhodný tvar - ztížené jeho využití	I	-0,01
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990}$$

Tabulka 58 - Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka	IV	0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

4

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{1,030}$$

Tabulka 59 - Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které obec má - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
3. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku	I	0,00
4. Parkovací možnosti - Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	I	0,00
5. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez vlivu na komerční využití	I	0,00
6. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

6

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^6 P_i) = \mathbf{0,400}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 0,990 * 0,400 = \mathbf{0,408}$$

Tabulka 60 - Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemku

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 3 (§ 4 odst. 1) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění	860,-	0,408	0,300	105,26

Tabulka 61 - Ocenění pozemku p. č. st. 376/8

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 3 (§ 4 odst. 1)	Ostatní plocha – jiná plocha		1,00	105,26	105,26
Stavební pozemek ostatní plocha - celkem					105,26
Pozemek ostatní plocha - zjištěná cena				=	105,26 Kč

10.4.9.4 Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny pozemku p. č. st. 376/8**Tabulka 62 - Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny stavebního pozemku se způsobem využití zastavěná plocha a nádvoří**

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny stavebního pozemku se způsobem využití zastavěná plocha a nádvoří	
Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu [Kč/m ²]	350,88
Cena stanovená porovnávacím způsobem [Kč/m ²]	Nebyla stanovena
Odborný odhad obvyklé ceny [Kč/m²]	350,88

Tabulka 63 - Závěrečný odborný odhad obvyklé pozemku se způsobem využití ostatní plocha

Závěrečný odborný odhad obvyklé pozemku se způsobem využití ostatní plocha	
Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu [Kč/m ²]	105,26
Cena stanovená porovnávacím způsobem [Kč/m ²]	Nebyla stanovena
Odborný odhad obvyklé ceny [Kč/m²]	105,26

10.4.9.5 Stanovení rozsahu pro výpočet závady na nemovité věci

Autor zakreslil do geometrického plánu č. 1400-5/2009 pro vymezení rozsahu služebnosti na pozemku p. č. st. 376/8 plochu ochranného pásma o šíři 12 m od krajního vodiče a překryl jej s územním plánem.

Tabulka 64 - Stanovení rozsahu omezení

Pozemek	Označení plochy	Plocha omezení m ²	Územní plán	Určeno k zastavění	Poznámka
p. č. st. 376/8	šedá	61	VP - výroba a skladování	ANO	Plocha dle geometrického plánu
p. č. st. 376/8	červená + šedá	321	VP - výroba a skladování	ANO	Plocha dle ochranného pásma (zahrnuje i plocha dle geometrického plánu)

10.4.9.6 Výpočet ceny služebnosti jako závady na nemovité věci**Tabulka 65 - Výpočet ceny služebnosti jako závada - Varianta I. – bez ochranného pásma**

Výpočet ceny služebnosti jako závady na nemovité věci	
Cena pozemku bez ochranného pásma	350,88 Kč/m ²
Cena pozemku s ochranným pásmem	105,26 Kč/m ²
Rozdíl	245,62 Kč/m ²
Výměra	61,00 m ²
Cena služebnosti jako závady na pozemku p. č. st. 376/8	14 980,00 Kč

Tabulka 66 - Výpočet ceny služebnosti jako závada - Varianta II. – s ochranným pásmem

Výpočet ceny služebnosti jako závady na nemovité věci	
Cena pozemku bez ochranného pásma	350,88 Kč/m ²
Cena pozemku s ochranným pásmem	105,26 Kč/m ²
Rozdíl	245,62 Kč/m ²
Výměra	321,00 m ²
Cena služebnosti jako závady na pozemku p. č. st. 376/8	78 840,00 Kč

10.4.10 Stanovení obvyklé ceny služebnosti kombinací výnosového způsobu a závady na nemovité věci

10.4.10.1 Varianta I. – bez ochranného pásma

Tabulka 67 - Stanovení obvyklé ceny služebnosti - Varianta I. – bez ochranného pásma

Výpočet ceny služebnosti na pozemku p. č. st. 376/8	
Cena služebnosti stanovená výnosovým způsobem	21 410,00 Kč
Cena služebnosti stanovená jako závada na nemovité věci	14 980,00 Kč
Obvyklá cena služebnosti dle odborného posouzení	14 980,00 Kč

Obvyklá cena služebnosti zřízení a provozování zařízení veřejné energetické sítě stavebního objektu technické infrastruktury „SO 401 Přeložka vedení VVN 110 kV č. 555 Předmostí - Lipník“, jež má být zřízena na pozemku p. č. st. 376/8 zapsaném na LV č. 579 v katastrálním území Předmostí, obec Přerov, okres Přerov, kraj Olomoucký, pro uskutečnění stavby „Dálnice D1 stavba 137 Předmostí - Lipník“, je na základě provedených výpočtů stanovena ke dni 2. 6. 2014 ve výši:

14 980,00 Kč, slovy: čtrnácttisícdevětsetosmdesát Kč.

10.4.10.2 Varianta II. – s ochranným pásmem

Tabulka 68 - Stanovení obvyklé ceny služebnosti - Varianta II. – s ochranným pásmem

Výpočet ceny služebnosti na pozemku p. č. st. 376/8	
Cena služebnosti stanovená výnosovým způsobem	21 410,00 Kč
Cena služebnosti stanovená jako závada na nemovité věci	78 840,00 Kč
Obvyklá cena služebnosti dle odborného posouzení	78 840,00 Kč

Obvyklá cena služebnosti zřízení a provozování zařízení veřejné energetické sítě stavebního objektu technické infrastruktury „SO 401 Přeložka vedení VVN 110 kV č. 555 Předmostí - Lipník“, jež má být zřízena na pozemku p. č. st. 376/8 zapsaném na LV č. 579 v katastrálním území Předmostí, obec Přerov, okres Přerov, kraj Olomoucký, pro uskutečnění stavby „Dálnice D1 stavba 137 Předmostí - Lipník“, je na základě provedených výpočtů stanovena ke dni 2. 6. 2014 ve výši:

78 840,00 Kč, slovy: sedmdesátosmtisíc osmsetčtyřicet Kč.

10.4.10.3 Odůvodnění

Služebnost je oceněna výnosovým způsobem a jako závada vážnoucí na nemovité věci. Autor posoudil vypočtené výsledky ocenění služebností. Na základě odborného posouzení stanovil obvyklou cenu služebnosti ve výši ceny stanovené jako závada vážnoucí na nemovité věci, a to z důvodu, že takto stanovená cena plně kompenzuje omezení využití pozemku pro účely, pro které je určen. Cenu služebnosti stanovenou výnosovým způsobem autor považuje za podpůrnou, avšak se zohledněním skutečnosti, že roční užitek byl stanoven jako roční simulované nájemné, které v dané lokalitě nemusí být za všech okolností obvyklé.

11 ZÁVĚR A PŘÍNOS AUTORA PRO OBOR SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ

Disertační práce zevrubnou analýzou literatury a především stovek znaleckých posudků zpracovaných pro účely uzavření smlouvy nebo rozhodnutí o zřízení věcného břemene pro umístění stavby technické infrastruktury potvrdila, že jde o velice složitou problematiku. Zároveň potvrdila, že lze uvažovat o poměrně značném množství způsobů ocenění tohoto typu věcného břemene (služebnosti). Většina z metod nebo dílčích postupů při ocenění (např. stanovení ročního užitku) se však z různých důvodů ukázala jako nevhodná. Proto byl navržen Znalecký standard stanovení ceny služebnosti při výstavbě pozemních komunikací.

Navržený znalecký standard byl aplikován v cenové hladině roku 2014 na třech případech: ocenění služebnosti na zemědělském pozemku, na pozemku pozemní komunikace a na případě služebností zřizované na stavebním pozemku, kde dochází také ke ztrátě povinného (tj. ke snížení ceny pozemku, na kterém je služebnost zřizována). První dva případy reprezentují asi 99 % všech oceňovaných služebností zřizovaných při výstavbě dopravní infrastruktury.

Aplikace potvrdila vhodnost zvolených a doporučených metod, protože výsledná cena služebností je přiměřenější ve vztahu k ceně pozemku a více odpovídá míře zásahu do vlastnického práva majitele pozemku. Lze proto očekávat, že výsledek ocenění bude v mnohem větší míře odpovídat představám smluvních stran smlouvy o zřízení služebnosti inženýrské sítě (věcného břemene umístění stavby technické infrastruktury), čímž přispěje k rychlejší dohodě stran. Zároveň jsou navržené způsoby ocenění použitelné také pro účely stanovení náhrady za omezení vlastnického práva k pozemku ve vyvlastňovacím řízení, protože odpovídají platné právní úpravě.

Autor je přesvědčen, že výsledky disertační práce budou mít přínos pro soudní inženýrství jako vědní obor, znaleckou praxi i pedagogickou činnost.

Přínosem disertační práce pro **soudní inženýrství jako vědní obor** je zjištění, že obecné metody oceňování služebností jsou po úpravě použitelné i na ocenění specifických služebností inženýrských sítí. Tím je vyplněna mezera v odborné literatuře, která takový postup dosud nevytvořila, teoreticky nezdůvodnila a neověřila za pomoci skutečných údajů. Výsledky disertační práce (konkrétně návrh znaleckého standardu) může být využit jako metodická pomůcka, podle které by znalci nebo jiné osoby prováděli ocenění služebností inženýrských sítí. Poněvadž se disertační práce zabývá i způsobem stanovení ročního užitku oprávněného ze služebnosti, jsou její výsledky využitelné i při ocenění služebnosti podle § 16b zákona o oceňování majetku.

Přínos disertační práce pro praktické využití ve **znalecké praxi** je rovněž významný, protože znalci mohou návrh znaleckého standardu bez dalšího využít při své činnosti. Součástí navrženého znaleckého standardu je také praktická tabulka a diagram pro pomoc a zjednodušení řešení složité situace ocenění. Nebude také docházet k tak významným rozdílům v cenách shodných

služebností zřízovaných ve stejné lokalitě na stejných druzích pozemků, čímž se odstraní dnešní nežádoucí stav.

Disertační práce je využitelná rovněž při **pedagogické činnosti**, protože může posloužit jako rozšiřující (prohlubující) učební pomůcka pro výuku v magisterském programu Realitní inženýrství na ÚSI VUT v Brně či specializovaných kurzech zaměřených na oceňování majetku (zejména nemovitých věcí), v nichž je oceňování služebností rovněž probíráno.

12 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

12.1 Knihy

- [1] AMBRUSOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z: podrobné příklady a postupy, zákon o vyvlastňování, výňatky ze souvisejících právních předpisů*. Olomouc: ANAG, 2009, 231 s.
- [2] BRADÁČ, A. a kol., *Teorie oceňování nemovitostí*, VIII. přepracované a doplněné vydání, Brno: CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [3] BRADÁČ, A.; a kolektiv, A. *Soudní inženýrství*. Brno: Cerm, s.r.o., 1997. s. 1-725. ISBN: 80-7204-057- X.
- [4] BRADÁČ, A. et al. *Věcná břemena od A do Z*, 4. aktualizované vydání, Praha: Linde Praha a.s., 2009. 364 s.
- [5] BRADÁČ, A. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 3. aktualizované vydání, Praha: Linde Praha a.s., 2006. 331 s., ISBN 80-7201-572-9
- [6] DOLEŽAL, Jiří, et al. *Nový stavební zákon v teorii a praxi: a předpisy související s poznámkami*. Praha: Linde Praha a.s., 690. 703 s. ISBN 80-7201-626-1
- [7] DOLEŽAL, J. a kol. *Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami*. Praha: Linde, 2006, 703 s.
- [8] DUŠEK, David. *Oceňování nemovitostí jako předmětu zajištění úvěrů se zřetelem na oceňování věcných břemen a odděleného vlastnictví staveb a pozemků*. Doktorská disertační práce. Praha: VŠE, 2003.
- [9] FIALA, J. et al. *Občanské právo hmotné*. 3 vydání opravené a doplněné. Brno: Nakladatelství Doplněk, 2002. 436 s.
- [10] HAVLAN, P. *Majetek státu*. 3. přepracované a rozšířené vydání. Praha: Linde Praha. 504 s. 2010. ISBN 978-80-7201-796-6
- [11] HEGENBART, H., LANČ, J., SAKAŘ, B. *Stavební zákon a předpisy související*. Praha: SEVT a.s., 1992. 502 s. ISBN 80-7049-044-6
- [12] HEGENBART, M., LANČ, J., SAKAŘ, B. *Stavební zákon a předpisy související*. Praha: Panorama, 1982. 648 s
- [13] HENDRYCH, Dušan a kol.: *Správní právo: obecná část*. Praha: C.H. Beck, 2009, s. 204.
- [14] JANDERKA, K. *Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání*. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, 171 s
- [15] KABELKOVÁ, Eva: *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 368 s.
- [16] KNAPPOVÁ, M, ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al. *Občanské právo hmotné*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství Aspi, a.s., 2005. 523 s
- [17] LAVICKÝ, Petr a kol.: *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014, 2400 s. ISBN: 978-80-7400-529-9.
- [18] MACÁKOVÁ, Libuše. *Mikroekonomie: repetitorium : (středně pokročilý kurs)*. 5. vyd. Slaný: Melandrium, 2007, 239 s. ISBN 978-80-86175-57-7.

- [19] MELZER, F.: *Metodologie nalézání práva*. Praha: C.H. Beck, 2010, 276 s
- [20] PETR, B. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. Praha: C.H. Beck, 2011, 183 s
- [21] REES W. h. , HAYWARD R. e. h.. *Valuation: Principles into practice*. Místo vydání: London. Vydavatelství: Estates Gazette. Rok vydání: 2001. Počet stran 807. ISBN 9780728203471
- [22] SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976–1474): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2013, 1260 s. ISBN 978-80-7400-499-5.
- [23] SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Praha: C. H: Beck, 2006, s. 10.
- [24] STAŠA, J. In Hendrych, D. a kol. *Právní slovník*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2001. s. 514
- [25] TRUNEČEK, J. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvem*. Praha: Leges, 2010. 135 s.
- [26] VALACH, J., a kol. *Finanční řízení podniku*. 2. vyd. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 1999. 324 s
- [27] ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.

12.2 Zákony a vyhlášky

- [28] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [29] Zákon č. 40/1964 Zb., občiansky zákonník, ve znění pozdějších předpisů (Slovenská republika)
- [30] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů
- [31] Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [32] Vyhláška č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb pozemků, porostů a práv k nim, ve znění pozdějších předpisů
- [33] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- [34] Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
- [35] Zákon č. 344/1992 Sb., zákon o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [36] Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných právech k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- [37] Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [38] Zákon č. 13/1997 Sb., zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- [39] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- [40]
- [41] Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích

- [42] Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [43] Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů
- [44] Vyhláška Ministerstva zemědělství č. 463/2002 Sb., kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků
- [45] Vyhláška č. 492/2004 Z.z., o stanovení všeobecné hodnoty majetku, ve znění pozdějších předpisů (Slovenská republika)
- [46] Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- [47] Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- [48] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [49] Zákon č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů
- [50] Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů
- [51] Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů
- [52] Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- [53] Vyhláška Ministerstva zemědělství č. 358/2011 Sb., kterou se mění vyhláška č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů

12.3 Ostatní

- [54] BRADÁČ, A.; SUPERATOVÁ, A. *Problematika názvosloví ceny obvyklé*. Soudní inženýrství, 2010, roč. 21, č. 3, ISSN: 1211- 443X.
- [55] BRADÁČ, Albert. *Přehled předpisů ke znalecké činnosti*. Odhadce, 2012, č. 2.
- [56] HÁBA, J., ŠVANCAROVÁ, Š. Jak ocenit správně věcná břemena: fenomén pronásledující vlastnické vztahy k nemovitostem. *Odhadce a oceňování majetku*, 2004, č. 3
- [57] HÁBA, J., *Aspekty ocenění věcných břemen vyvolaných stavbami technické infrastruktury*, In XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství sborník příspěvků. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2012. s. 238-248. ISBN: 978-80-214-4238- 2
- [58] HANÁK, K., KUHRVÁ, K., SEDLÁČEK, J. *Posouzení směrnic příspěvkových organizací státu o stanovení náhrady za zřizování věcných břemen ve vztahu ke znaleckému posudku*. In Sborník konference Juniorstav 2012. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, 2012. s. 472-472. ISBN: 978-80-214-4393- 8
- [59] HANÁK, J.; SEDLÁČEK, J. *Náhrady za zřízení věcných břemen - polemika s vybranými postupy*. In XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství sborník příspěvků. Brno: VUT v Brně, 2012. s. 265-272. ISBN: 978-80-214-4238- 2

- [60] HANÁK, J., SEDLÁČEK, J.; *Určování náhrady za zřízení věcného břemene ve vyvlastňovacím řízení – dnes a zítra*. In Brno: VUT v Brně, 2012. s. 24-24. ISBN: 978-80-214-4485- 0
- [61] HANÁK, Jakub. *Důsledky novely zákona o vyvlastnění pro znaleckou činnost a oceňování nemovitostí*. *Soudní inženýrství*, Brno: CERM, 2013, roč. 23, č. 1, s. 25-29. ISSN 1211-443X.
- [62] HANDRLICA, J. *K některým aspektům stávající právní úpravy zřizování a provozu veřejné technické infrastruktury na cizích nemovitostech*. *Právní rozhledy*, 2008, č. 18, s. 674-679
- [63] HANDRLICA, Jakub. *Ochranná a bezpečnostní pásma energetických zařízení*. *Právní rozhledy*, 2012, č. 10, s. 349.
- [64] HANDRLICA, Jakub. *Souhlas s činností v ochranných pásmech na pomezí veřejného a soukromého práva*. *Právní rozhledy*, 3, 2014, s. 77.
- [65] HYVNAR, Vladimír a kolektiv. *Limity využití území*. In: [online]. 2007, 28.2.2014 [cit. 2014-06-16]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2591>
- [66] CHALUPA, L. *Tržní náhrada za zřízení věcného břemene*. *Znalec*, 2011, č. 2, s. 16-18
- [67] KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J., *Stanovení náhrady za zřízení věcného břemene v souvislosti s výstavbou technické infrastruktury na lesním pozemku pro uskutečnění stavby dopravní infrastruktury*. In Sborník konference Juniorstav 2012. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, 2012. s. 477-477. ISBN: 978-80-214-4393- 8
- [68] KUHROVÁ, K. *Stanovení míry kapitalizace při výnosovém oceňování komerčních nemovitostí*. In Sborník konference JuFos 2012. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. s. 18. ISBN: 978-80-214-4485-0.
- [69] LASÁK, J. *Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích – vzniká nový druh věcných břemen?* *Právní rozhledy*, 2005, č. 24, s. 911-913
- [70] PAVLÍK, Miroslav. *Energetický zákona a služebnost inženýrské sítě*. Dostupné z <https://www.obczan.cz/clanky/energeticku-zakon-a-sluzebnost-inzenurske-site>
- [71] PEŠEK, J. *Výnosová hodnota*. [cit. 19. 3. 2012] Dostupné z <http://archive.zf.jcu.cz/~alina/indexdb.php?go=dbclanek&clanek=28>.
- [72] PREISLER, Pavel. *Účely vyvlastnění*. *Www.juristic.cz*. 2008, Dostupný z WWW: <http://spravni.juristic.cz/615472/clanek/spravni2>
- [73] PRODĚLAL, F. *Bezriziková míra výnosnosti*. *Soudní inženýrství*, 2009, č. 5, s. 251-254.
- [74] PROCHÁZKA, Radek. *Venkovní vedení VVN (I) : Úvod do problematiky přenosové soustavy*. *TZB info* [online]. 21.5.2007, [cit. 2011-12-18]. Dostupný z WWW: <<http://www.tzb-info.cz/4142-venkovni-vedeni-vvn-i>>.
- [75] PROCHÁZKA, Radek. *Stožáry VVN (II)*. *TZB info* [online]. 11.6.2007, [cit. 2011-12-18]. Dostupný z WWW: <<http://www.tzb-info.cz/4183-stozary-vvn-ii>>.
- [76] PROCHÁZKA, Radek. *Stožáry VVN (III)*. *TZB info* [online]. 18.6.2007, [cit. 2011-12-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.tzb-info.cz/4192-stozary-vvn-iii>>.
- [77] NESNÍDAL, Jiří. *Sjednávání ceny - Smluvní cena*. *Ekonom*. 1997, roč. 1997, č. 29

- [78] SEDLÁČEK, J. *Úvod do problematiky věcných břemen*. In Sborník konference Juniorstav 2007. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2008. s. 352-352. ISBN: 80-214-2560- 1
- [79] SEDLÁČEK, J. *Některé problémy, ke kterým dochází při zjištění obvyklé ceny věcného břemene zřizovaného v souvislosti s výstavbou pozemních komunikací*. In Sborník anotací z konference. Brno: 2009. s. 26-26. ISBN: 978-80-214-3822- 4
- [80] SEDLÁČEK, J. *Pojednání ke státní doktorské zkoušce*, Ústav soudního inženýrství, VUT v Brně, 2009
- [81] SEDLÁČEK, J. *Příklad znehodnocení pozemku věcnými břemeny*. In Sborník anotací konference Juniorstav 2010. VUT, 2010. s. 391-391. ISBN: 978-80-214-4042- 5
- [82] SEDLÁČEK, J. *Příklad výpočtu věcných břemen ve Velké Británii*. In Sborník příspěvků z konference Junior Forensic Science Brno 2010. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., Purkyňova 95a, 612 00 BRNO, 2010. s. 1-5. ISBN: 978-80-214-4090- 6
- [83] SEDLÁČEK, J. *Ocenění věcných břemen zřizovaných při výstavbě veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury ve vyvlastňovacím řízení*. In 2011. s. 23-23. ISBN: 978-80-214-4276- 4
- [84] SEDLÁČEK, J. *Používané postupy pro výpočet ceny věcného břemene zřizovaného v souvislosti s výstavbou dopravní infrastruktury*. In Brno: VUT v Brně, 2012. s. 25-25. ISBN: 978-80-214-4485- 0
- [85] SEDLÁČEK, J.; SUPERATOVÁ, A. *Vyvlastnění dle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)*. In XVIII. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství sborník příspěvků. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2009. s. 246-250. ISBN: 978-80-214-3808- 8
- [86] SEDLÁČEK, J.; SUPERATOVÁ, A. *Vyvlastnění dle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)*. In XVIII. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství sborník příspěvků. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2009. s. 25-25. ISBN: 978-80-214-3808- 8.
- [87] SOBOTKA, Milan. *Záborové plány a geometrické plány pro výstavbu dálnic*. [online]. s. 16-17 [cit. 2012-11-27]. Dostupné z: <http://sluzby.geodis.cz/o-spolecnosti/firemni-casopis>
- [88] SZABO, Viktor. *Energetická soustava v novém občanském zákoník*. Právní rozhledy, 2014, č. 7, který také podrobněji rozebírá otázku zániku služebnosti.
- [89] TŮMA, A. *Kalouskovy dluhopisy: nic není zadarmo*. [cit. 19. 3. 2012] Dostupné z <http://www.penize.cz/dluhopisy/221879-kalouskovy-dluhopisy-nic-neni-zadarmo>
- [90] VAVERA, František.: *Vnitřní předpisy ve zkratce*. Veřejná správa. 2008, č. 10. Příloha.
- [91] Capitalization Rate Definition. INVESTOPEDIA US, A Division of ValueClick, Inc. Investopedia [online]. 2012. [cit. 2012-12-30]. Dostupné z: <http://www.investopedia.com/terms/c/capitalizationrate.asp#axzz2GUEQObuL>
- [92] Ceník služeb a výkonů pro rok 2010, Povodí Odry, Ing. Ivan Pospíšil, generální ředitel, leden 2010

- [93] ČNB, *Co to jsou nominální a reálné úrokové sazby?*. Česká národní banka 2003-2012 [online]. Praha: Česká národní banka, 2003-2012 [cit. 2012-12-31]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/faq/co_to_jsou_nominalni_a_realne_urokove_sazby.html
- [94] Dluhopisy online – Státní dluhopisy ČR. [Cit. 19. 3. 2012]. Dostupné z <http://www.patria.cz/currenciesrates/online/CZ0001002059/bond.aspx#online>
- [95] Dopis č. j.: 05/36887/2010-263 Ministerstva dopravy ČR adresovaný ministru financí k problematice majetkového vypořádání s Ing. Ludmilou Havránkovou z důvodů výstavby dálnice D11.
- [96] Dopis č. j.: 190/2010-410-PRIV/1 Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně adresovaný ministru dopravy k problematice majetkového vypořádání s Ing. Ludmilou Havránkovou z důvodů výstavby dálnice D11.
- [97] Důvodová zpráva k návrhu zákona o majetku České republiky ze dne 15. 11. 1999
- [98] Důvodová zpráva k zákonu č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury ze dne 1. 6. 2008
- [99] Důvodová zpráva k zákonu o vyvlastnění. Sněmovní tisk č. 1015/0, 4. volební období. Dostupná z www.psp.cz
- [100] Důvodová zpráva a návrhu zákona, kterým se mění zákon o vyvlastnění a další související zákony je dostupná v Knihovně připravované legislativy, <http://eklep.vlada.cz/eklep/page.jsf?pid=RACK8EZC5PPU>.
- [101] Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům - podle § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů. [Cit. 11. 11. 2011]. Dostupné z http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/dane_ocenovani_majetku_komentare_61593.html
- [102] Land Compensation Manual - S- Part 2 : Surveyors' Fees section 5 (http://www.voa.gov.uk/instructions/chapters/land_compensation_ch5/sect5/Frame.htm)
- [103] Materiály Ředitelství silnic a dálnic (schválená projektová dokumentace ke stavbě „*Silnice I/11 Mokrý Lazce – hranice okresů Opava, Ostrava*“)
- [104] Ministerstvo financí. Spořicí státní dluhopisy. [Cit. 19. 3. 2012]. Dostupné z <http://www.sporicidluhopisy.cz/cs/informacni-letak-Informacni-letak-MF-Sporici-dluhopisy.html>
- [105] Míra inflace. [Cit. 19. 3. 2012]. Dostupné z http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/mira_inflace ze dne 14. 11. 2002, sp. zn. 31 Cdo 2428/2000, dostupný z www.nsoud.cz
- [106] Koaliční smlouva. In: www.vlada.cz [online]. 2013 [cit. 2014-08-08]. Dostupné z: http://www.vlada.cz/assets/media-centrum/dulezite-dokumenty/koalicni_smlouva.pdf
- [107] MINISTERSTVO DOPRAVY. Ministerstvo dopravy [online]. 2014. vyd. Praha, 2014 [cit. 2014-06-15]. Dostupné z: http://www.mdcz.cz/cs/Ministerstvo_dopravy/Podrizene_organizace/Podrizene_organizace.htm
- [108] MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR. *Situační a výhledová zpráva: PŮDA* [online]. Praha, 2012 [cit. 2014-06-07]. ISBN 879-80-7434-088-8. Dostupné z:

<http://eagri.cz/public/web/mze/zemedelstvi/publikace-a-dokumenty/situacni-a-vyhledove-zpravy/puda/>

- [109] Organizace Ředitelství silnic a dálnic ČR. *Ředitelství silnic a dálnic ČR* [online]. 2012. vyd. 2012 [cit. 2012-06-04]. Dostupné z: <http://www.rsd.cz/Organizace-RSD>
- [110] Průměrná velikost obce k 1.3. 2001. In: Český statistický úřad [online]. 2001 [cit. 2014-08-08]. Dostupné z: [http://notes3.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/5700503012/\\$File/4120ccm3.pdf](http://notes3.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/5700503012/$File/4120ccm3.pdf)
- [111] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2854/2010, dostupný z www.nsoud.cz. Rozsudek Nejvyššího soudu
- [112] Směrnice generálního ředitele ŘSD č. 46/2003, stanovení výše náhrady za zřízení práv vyplývajících z věcných břemen při majetkoprávní přípravě a vypořádání silničních a dálničních staveb ze dne 13. 11. 2003, Ředitelství silnic a dálnic
- [113] Směrnice FŘ Povodí Moravy, s. p. č. 7/2009 Nakládání s majetkem, č. j.: PM11804/2009-300 ze dne 30. 5. 2009
- [114] VLÁDA ČR. Programové prohlášení vlády ČR [online]. 2014. vyd. Praha, 2014 [cit. 2014-06-15]. Dostupné z: <http://www.vlada.cz/cz/media-centrum/dulezite-dokumenty/programove-prohlaseni-vlady-cr-115911/>
- [115] Vyhlášení průměrné ceny dřeva pro rok 2011 k výpočtu poplatku za odnětí lesních pozemků. č.j.: 31361/2010-16000
- [116] Znalecké posudky jednotlivých znalců z období 2005 – 2012 – archiv autora

13 SEZNAM VLASTNÍCH PRACÍ VZTAHUJÍCÍCH SE K TÉMATU DISERTAČNÍ PRÁCE

- [117] SEDLÁČEK, J. *Úvod do problematiky věcných břemen*. Sborník konference Juniorstav 2007. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2008. s. 352-352. ISBN: 80-214-2560- 1
- [118] SUPERATOVÁ, A.; SEDLÁČEK, J. *Vyvlastnění dle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) z pohledu znalce*. XVIII. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství sborník příspěvků. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2009. s. 246-250. ISBN: 978-80-214-3808- 8
- [119] SUPERATOVÁ, A.; SEDLÁČEK, J. *Změny v procesu vyvlastňování, které přinesl zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)*. Sborník anotací konference Juniorstav 2009. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2009. s. 372-372. ISBN: 978-80-214-3810- 1.
- [120] SUPERATOVÁ, A.; SEDLÁČEK, J. *Vyvlastnění dle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) z pohledu znalce*. Časopis Soudní inženýrství 3/2009. Vysoké učení technické v Brně. 2009. s. 162-164. ISSN: 1211-443X
- [121] SEDLÁČEK, J. *Některé problémy, ke kterým dochází při zjištění obvyklé ceny věcného břemene zřizovaného v souvislosti s výstavbou pozemních komunikací*. In Sborník anotací z konference. Brno: 2009. s. 26-26. ISBN: 978-80-214-3822- 4
- [122] SEDLÁČEK, J. *Příklad znehodnocení pozemku věcnými břemeny*. Sborník anotací konference Juniorstav 2010. VUT, 2010. s. 391-391. ISBN: 978-80-214-4042- 5
- [123] SEDLÁČEK, J. *Příklad výpočtu věcných břemen ve Velké Británii*. Sborník příspěvků z konference Junior Forensic Science Brno 2010. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2010. s. 1-5. ISBN: 978-80-214-4090- 6
- [124] SEDLÁČEK, J. *Ocenění věcných břemen zřizovaných při výstavbě veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury ve vyvlastňovacím řízení*. Sborník příspěvků z konference Junior Forensic Science Brno 2010. Brno: 2011. s. 23-23. ISBN: 978-80-214-4276- 4
- [125] SEDLÁČEK, J.; HANÁK, J. *Určování náhrady za zřízení věcného břemene ve vyvlastňovacím řízení – dnes a zítra*. Sborník konference JuFos 2012. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. 2012. s. 24-24. ISBN: 978-80-214-4485- 0
- [126] SEDLÁČEK, J. *Používané postupy pro výpočet ceny věcného břemene zřizovaného v souvislosti s výstavbou dopravní infrastruktury*. Sborník konference JuFos 2012. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. 2012. s. 24-24. ISBN: 978-80-214-4485- 0

- [127] SEDLÁČEK, J.; HANÁK, J. *Určování náhrady za zřízení věcného břemene ve vyvlastňovacím řízení*. Časopis Soudní inženýrství 1/2012. Vysoké učení technické v Brně. 2012. s. 27-35. ISSN: 1211-443X
- [128] HANÁK, J.; SEDLÁČEK, J. *Náhrady za zřízení věcných břemen - polemika s vybranými postupy*. In XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství sborník příspěvků. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2012. s. 265-272. ISBN: 978-80-214-4238- 2
- [129] SEDLÁČEK, J.; KUHROVÁ, K. *Ocenění věcného břemene dle české a slovenské právní úpravy*. Sborník 5. konferencia súdnych znalcov 2012. Bratislava: Slovenská technická univerzita v Bratislave, stavebná fakulta, Ústav súdneho znalectva, 2012. s. 38-38.
- [130] SEDLÁČEK, J., KUHROVÁ, K. *Stanovení náhrady za zřízení věcného břemene v souvislosti s výstavbou technické infrastruktury na lesním pozemku pro uskutečnění stavby dopravní infrastruktury*. In Sborník konference Juniorstav 2012. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, 2012. s. 477-477. ISBN: 978-80-214-4393- 8
- [131] HANÁK, K., KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J. *Posouzení směrníc příspěvkových organizací státu o stanovení náhrady za zřizování věcných břemen ve vztahu ke znaleckému posudku*. Sborník konference Juniorstav 2012. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, 2012. s. 472-472. ISBN: 978-80-214-4393-8
- [132] HANÁK, J.; SEDLÁČEK, J. *Náhrady za zřízení věcných břemen - polemika s vybranými postupy*. Časopis Soudní inženýrství 2/2012. Vysoké učení technické v Brně. 2012. s. 127-132. ISSN: 1211-443X
- [133] SEDLÁČEK, J. *Míra kapitalizace a diskontní míra a jejich použití pro stanovení výnosové hodnoty věcného břemene*. In Sborník anotací konference Junior Forensic Science Brno 2013. Brno: VUT v Brně, 2013. s. 23-23. ISBN: 978-80-214-4704- 2.
- [134] HANÁK, J., KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J.; *Ocenění věcného břemene podle směrnice ŘSD – kritické poznámky*. Časopis Soudní inženýrství 2/2013. Vysoké učení technické v Brně. 2013. s. 95-99. ISSN: 1211-443X
- [135] SEDLÁČEK, J. *Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek jako na stavební a paušální částky – kritické zhodnocení*. In Sborník anotací konference Junior Forensic Science Brno 2014. Brno: VUT v Brně, 2014. s. 21-21. ISBN: 978-80-214-4935- 0.

14 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 - Schéma uložení kanalizačního potrubí (příčný řez)	23
Obrázek 2 - Typy a tvary stožárů VVN 110 kV (220 kV)	24
Obrázek 3 - Schéma fáze dohody	46
Obrázek 4 - Schéma fáze vyvlastnění	52
Obrázek 5 - Schéma ocenění dle účelu	70
Obrázek 6 - Schéma stanovení zjištěné ceny věcného břemene podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku	73
Obrázek 7 - Metody stanovení obvyklé ceny věcného břemene	78
Obrázek 8 - Vývoj ceny pozemku v čase při pohledu na pozemek jako na stavební	93
Obrázek 9 - Výřez grafické části geometrického plánu	95
Obrázek 10 - Výřez záborového elaborátu stavby "Dálnice D1, stavba 0137 Přerov - Lipník, DSP"	96
Obrázek 11 - Účely a způsoby ocenění věcného břemene dle doporučení autora	99
Obrázek 12 - Způsoby ocenění věcného břemene pro účely zákona č. 416/2009 Sb. a zákona č. 184/2006 Sb. v roce 2012	102
Obrázek 13 - Metody ocenění věcného břemene použité znalci v analyzovaných posudcích	105
Obrázek 14 - Postupy vedoucí ke stanovení zjištěné ceny věcného břemene použité znalci včetně paušální částky dle § 18 odst. 5	106
Obrázek 15 - Varianty stanovení ročního užítku při pohledu na pozemek jako na stavební s použitím simulovaného nájemného	107
Obrázek 16 - Stanovení ročního užítku - dočasný zábor	114
Obrázek 17 - Varianty stanovení ročního užítku ze zemědělských pozemků	117
Obrázek 18 - Stanovení obvyklého ročního užítku z obvyklého nájemného	120
Obrázek 19 - Schéma stanovení zjištěné ceny věcného břemene dle analyzovaných posudků – varianta Ocenění věcného břemene kombinací dvou zjištěných cen věcných břemen	124
Obrázek 20 - Metody použité znalci v analyzovaných posudcích pro stanovení obvyklé ceny věcného břemene	128
Obrázek 21 - Znázornění realizovaných výkupů pozemků a věcných břemen	146
Obrázek 22 - Znázornění vedení VN a přístupu k vedení VN - paradox	147
Obrázek 23 - Ortofotomapa s přibližným vyznačením pozemku pro modelový případ II	154
Obrázek 24 - Pohled mj. na pozemek p. č. 235/2 (v pozadí)	154
Obrázek 25 - Ortofotomapa s přibližným vyznačením pozemku	159
Obrázek 26 - Pohled na vedení VVN nad komunikací	169
Obrázek 27 - Využití zemědělského pozemku zatíženého plynovodem ¹	170
Obrázek 28 - Pohled na nadzemní elektrické vedení přes lesní pozemky	171
Obrázek 29 - Metody stanovení obvyklé ceny služebnosti	173

DISERTAČNÍ PRÁCE

Obrázek 30 - Vývojový diagram stanovení obvyklé ceny věcného břemene	179
Obrázek 31 - Vývojový diagram stanovení obvyklé ceny věcného břemene	186
Obrázek 32 - Pohled mj. na pozemek p. č. PK 840	188
Obrázek 33 - Pohled mj. na pozemek p. č. 1254/11	192
Obrázek 34 - Geometrický plán s vyznačením plochy služebnosti	194
Obrázek 35 - Kopie katastrální mapy s vyznačením pozemku p. č. st. 376/8	198
Obrázek 36 - Geometrický plán s vyznačením plochy služebnosti (šedá šrafovaná plocha) a ochranného pásma (červená plocha) na pozemku p. č. st. 376/8	200

15 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 - Zařazení práce v systému soudního inženýrství.....	19
Tabulka 2 - Systém cen v České republice.....	28
Tabulka 3 - Druhy pozemků podle přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb.	58
Tabulka 4 - Koeficient kapitalizace pro vybrané úrokové míry).....	79
Tabulka 5 - Zřízení břemen podle druhu sítě	98
Tabulka 6 - Účely a způsoby ocenění věcného břemene dle doporučení autora.....	99
Tabulka 7 - Druhy pozemků a způsoby ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek jako na stavební s použitím simulovaného nájemného	110
Tabulka 8 - Výpočet ceny věcného břemene – varianta 1 (Roční užitek z upravené zjištěné ceny).....	111
Tabulka 9 - Výpočet ceny věcného břemene – varianta 2 (Roční užitek z upravené zjištěné ceny s porovnáním maximálního nájemného dle výměru MF)	112
Tabulka 10 - Výpočet ceny věcného břemene – varianta 3 (Roční užitek ze základní zjištěné ceny)	112
Tabulka 11 - Výpočet ceny věcného břemene – varianta 4 (Roční užitek z upravené zjištěné ceny dle Výměru MF)	113
Tabulka 12 - Výpočet ceny věcného břemene – varianta 5 (Roční užitek z výkupních cen).....	114
Tabulka 13 - Tabulka č. 2 z Výměru MF ČR č. 01/2012	115
Tabulka 14 - Upravená tabulka Výměru MF ČR dle ŘSD ČR	115
Tabulka 15 - Druhy pozemků a způsoby ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek jako na stavební s použitím nájemních smluv pro dočasný zábor	116
Tabulka 16 - Výpočet ceny věcného břemene – varianta 6 (Roční užitek z nájemného za dočasný zábor pozemku).....	117
Tabulka 17 - Druhy pozemků a způsoby ocenění při pohledu na pozemek podle stavu v KN s použitím simulovaného nájemného.....	118
Tabulka 18 - Výpočet ceny věcného břemene – varianta 7 (Roční užitek ze simulovaného nájemného z konkrétního zemědělského pozemku).....	119
Tabulka 19 - Výpočet ceny věcného břemene – varianta 8 (Roční užitek ze simulovaného nájemného z průměrné ceny zemědělského pozemku v k.ú.)	120
Tabulka 20 - Druhy pozemků a způsoby ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek podle skutečného stavu s použitím obvyklého nájemného	121
Tabulka 21 - Výpočet ceny věcného břemene – varianta 9 (Roční užitek z obvyklého nájemného ze zemědělských pozemků v k.ú.).....	122
Tabulka 22 - Druhy pozemků a způsoby ocenění věcného břemene kombinací dvou zjištěných cen věcných břemen	126
Tabulka 23 - Výpočet ceny věcného břemene – varianta 10 (Roční užitek z výkupních cen a paušální částka)	127
Tabulka 24 - Výpočet ceny věcného břemene – varianta 11 (Obvyklá cena věcného břemene - obvyklé nájemné zemědělského pozemku v k.ú.)	131

Tabulka 25 - Procentní výše simulovaného nájemného v závislosti na obvyklém nájemném zemědělských pozemků.....	134
Tabulka 26 - Analýza znaleckých posudků.....	141
Tabulka 27 - Stanovené zjištěné ceny věcného břemene - modelový případ I. (Průměrný zemědělský pozemek v ČR).....	151
Tabulka 28 - Stanovené obvyklé ceny věcného břemene - modelový případ I. (Průměrný zemědělský pozemek v ČR).....	152
Tabulka 29 - Stanovené zjištěné ceny věcného břemene - modelový případ II. (Zemědělský pozemek k.ú. Břest).....	156
Tabulka 30 - Stanovené obvyklé ceny věcného břemene - modelový případ II. (Zemědělský pozemek k.ú. Břest).....	157
Tabulka 31 - Přehled ročního nájemného zemědělských pozemků ve vybraných k.ú. v okrese Opava pro rok 2012.....	159
Tabulka 32 - Přehled uskutečněných prodejů zemědělských pozemků ve vybraných k.ú. v okrese Opava mezi léty 2010 – 2012.....	160
Tabulka 33 - Stanovené zjištěné ceny věcného břemene - modelový případ III. (Zemědělský pozemek k.ú. Mokré Lazce).....	161
Tabulka 34 - Stanovené obvyklé ceny věcného břemene - modelový případ III. (Zemědělský pozemek k.ú. Mokré Lazce).....	162
Tabulka 35 - Vysvětlivky k záhlaví tabulky č. 36.....	175
Tabulka 36 - Způsoby ocenění věcných břemen - služebností technické infrastruktury (inženýrských sítí), zřizovaných při výstavbě dopravní infrastruktury v jednotlivých případech.....	176
Tabulka 37 - Vysvětlivky k záhlaví tabulky č. 38.....	183
Tabulka 38 - Způsoby ocenění věcných břemen - služebností technické infrastruktury (inženýrských sítí), zřizovaných při výstavbě dopravní infrastruktury v jednotlivých případech.....	183
Tabulka 39 - Výpočet obvyklé ceny služebnosti věčnou rentou – příklad I.	191
Tabulka 40 - Základní informace o obci.....	195
Tabulka 41 - Koeficienty obce.....	195
Tabulka 42 - Úprava základních cen pro pozemky komunikací.....	195
Tabulka 43 - Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemku.....	196
Tabulka 44 - Ocenění pozemku p. č. 1154/11.....	196
Tabulka 45 - Stanovení ročního užitku ze zjištěné ceny pozemku.....	196
Tabulka 46 - Výpočet obvyklé ceny služebnosti věčnou rentou – příklad II.....	197
Tabulka 47 - Základní informace o obci.....	201
Tabulka 48 - Index omezujících vlivů pozemku.....	201
Tabulka 49 - Index trhu s nemovitostmi.....	202
Tabulka 50 - Index polohy pozemku.....	202
Tabulka 51 - Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemku.....	202
Tabulka 52 - Ocenění pozemku p. č. st. 376/8.....	202

Tabulka 53 - Stanovení ročního užítku ze zjištěné ceny pozemku.....	203
Tabulka 54 - Výpočet obvyklé ceny služebnosti věčnou rentou – příklad III.....	203
Tabulka 55 - Rekapitulace určení zjištěné ceny pozemku p. č. st. 376/8.....	206
Tabulka 56 - Základní informace o obci	206
Tabulka 57 - Index omezujících vlivů pozemku	206
Tabulka 58 - Index trhu s nemovitostmi.....	207
Tabulka 59 - Index polohy pozemku	207
Tabulka 60 - Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemku.....	207
Tabulka 61 - Ocenění pozemku p. č. st. 376/8	207
Tabulka 62 - Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny stavebního pozemku se způsobem využití zastavěná plocha a nádvoří.....	208
Tabulka 63 - Závěrečný odborný odhad obvyklé pozemku se způsobem využití ostatní plocha	208
Tabulka 64 - Stanovení rozsahu omezení.....	208
Tabulka 65 - Výpočet ceny služebnosti jako závada - Varianta I. – bez ochranného pásma.....	208
Tabulka 66 - Výpočet ceny služebnosti jako závada - Varianta II. – s ochranným pásmem.....	209
Tabulka 67 - Stanovení obvyklé ceny služebnosti - Varianta I. – bez ochranného pásma	209
Tabulka 68 - Stanovení obvyklé ceny služebnosti - Varianta II. – s ochranným pásmem.....	209

16 SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 - Znázornění vypočtení cen věcných břemen dle jednotlivých variant – modelový případ I. (označení variant ocenění je uvedeno v tabulce č. 28)	163
Graf 2 - Znázornění vypočtených cen věcných břemen dle jednotlivých variant – modelový případ II. (označení variant ocenění je uvedeno v tabulce č. 30).....	164
Graf 3 - Znázornění vypočtení cen věcných břemen dle jednotlivých variant – modelový případ III. (označení variant ocenění je uvedeno v tabulce č. 34)	164

17 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 - Směrnice generálního ředitele ŘSD ČR č. 46/2003

Příloha č. 2 - Cenový věstník, částka 6, ročník 1999, vydalo Ministerstvo financí dne 20. 5. 1999

Příloha č. 3 - Komentář Ministerstva financí k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům
- podle § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů ze dne 8. 3. 2011