



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

METODY URČENÍ HODNOTY VĚCNÝCH BŘEMEN IN  
REM VZNIKLÝCH V SOUVISLOSTI S VEDENÍM  
INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ, A TO NA DOBU URČITOU

METHODS OF DETERMINING THE VALUE OF EASEMENTS IN REM ARISING IN THE CONTEXT  
OF THE SPATIAL ARRANGEMENT OF UTILITY NETWORKS, WITH DETERMINATE DURATION

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

BC. ROMAN POLÁK

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

ING. JAN SEDLÁČEK, MBA.

BRNO 2011



Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2010/2011

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Roman Polák

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

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

**Metody určení hodnoty věcných břemen in rem vzniklých v souvislosti s vedením inženýrských sítí, a to na dobu určitou**

v anglickém jazyce:

**Methods of Determining the Value of Easements in Rem Arising in the Context of the Spatial Arrangement of Utility Networks, with Determinate Duration**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Účelem práce je určit hodnotu vybraných druhů věcných břemen na dobu určitou, kterými jsou: Věcné břemeno strpět vedení energetických staveb (elektrorozvody, plyn, pára/teplo), vedení staveb vodovodu a kanalizací, vedení staveb telekomunikačních a sdělovacích rozvodů, vedení produktovodů přes cizí pozemek (pod zemí nebo vzdušně) nebo na či v cizí stavbě (pojem "vedení" je nutno chápat: uložení, existence, provozování, údržba, opravy, ev. odstranění, nikoliv současně také jako právo vstupu a jízdy) a věcné břemeno vstupu a jízdy správce nebo vlastníka stavby (dodavatele energií) na pozemek jiného vlastníka při nutných opravách a údržbě, podle komentáru např. k zák. č. 458/2000 Sb. v platném znění se jedná o právo obdobné právu odpovídajícímu věcnému břemenu. Ocenění věcných břemen je provedeno pro účely zákona č.184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (o vyvlastnění), zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a podle platných předpisů a metodik jim příslušejících.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je na základě provedených ocenění analyzovat použitou metodu, upozornit na její hlavní výhody a nedostatky a navrhnout optimální postup při oceňování vybraných věcných břemen pro účely zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (o vyvlastnění) a také pro uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene.

Seznam odborné literatury:

Zákon č. 40/1967 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 458/2000 Sb.

Zákon č. 416/2009 Sb.

BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5.

BRADÁČ, A. et al. Věcná břemena od A do Z. IV. aktualizované vydání. Praha: LINDE Praha, a.s., 2009. 368 s. ISBN 978-80-7201-761-4.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Jan Sedláček, MBA

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven Časovým plánem akademického roku 2010/2011.

V Brně, dne 30. 11. 2010

L. S.

---

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.  
Ředitel vysokoškolského ústavu



## **Abstrakt**

Předmětem práce je stanovit hodnotu věcných břemen in rem vzniklých v souvislosti s vedením inženýrských sítí, a to na dobu určitou. Hodnota věcných břemen se stanoví pro účely zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (o vyvlastnění) a také pro uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene. Na základě ocenění proběhne analýza použitých metod a navrhne se optimální postup ocenění.

## **Summary**

Subject of this master's thesis is to determinate the value of easement in rem arising in connection with engineering lines for a definite period. The value of easements for the purposes act No. 184/2006 digest, the withdrawal or restriction of ownership rights to land or to build (Expropriation) and also for the conclusion of the easement. The value will be based on analysis methods used and suggests the optimal valuation process.

## **Klíčová slova**

Věcné břemeno, tržní cena, zjištěná cena, vyvlastnění, inženýrské sítě, doba určitá

## **Key words**

Easement, market price, administrative price, expropriation, engineering lines, definite period

## **Bibliografická citace diplomové práce**

POLÁK, R. *Metody určení hodnoty věcných břemen in rem vzniklých v souvislosti s vedením inženýrských sítí, a to na dobu určitou*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. 72 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Jan Sedláček, MBA.

## **Prohlášení autora**

Prohlašuji, že předložená diplomová 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 1. 9. 2011

Roman Polák

## **Poděkování**

Na tomto místě bych rád poděkoval svému vedoucímu práce Ing. Janu Sedláčkovi, MBA za podporu a mnoho cenných rad při vedení diplomové práce.

Dále bych rád poděkoval svým rodičům a přátelům za morální a finanční podporu při studiu.

# Obsah

ÚVOD.....	13
<b>1. VĚCNÁ BŘEMENA DLE OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU .....</b>	<b>15</b>
1.1 SUBJEKTY PRÁVNÍCH VZTAHŮ VĚCNÝCH BŘEMEN .....	15
1.2 OBSAH PRÁVNÍHO VZTAHU VĚCNÝCH BŘEMEN.....	16
1.3 VZNIK VĚCNÝCH BŘEMEN .....	17
1.3.1 Vznik věcného břemene smlouvou.....	17
1.3.2 Vznik věcného břemene ze závěti .....	18
1.3.3 Vznik věcného břemene schválenou dohodou dědiců .....	18
1.3.4 Vznik věcného břemene rozhodnutím příslušného orgánu .....	18
1.3.5 Vznik věcného břemene ze zákona .....	18
1.4 ZMĚNY VĚCNÝCH BŘEMEN.....	18
1.4.1 Změna v subjektu.....	19
1.4.2 Změna v obsahu.....	19
1.4.3 Změna v předmětu.....	19
1.5 ZÁNİK VĚCNÝCH BŘEMEN .....	19
1.6 VĚCNÁ BŘEMENA Z HLEDISKA TRVÁNÍ .....	20
1.7 VĚCNÁ BŘEMENA DLE ZPŮSOBU PLNĚNÍ .....	20
1.8 PROMLČENÍ .....	21
<b>2. VYVLASTNĚNÍ (EXPROPRIACE) .....</b>	<b>22</b>
2.1 PRÁVNÍ ÚPRAVA VYVLASTNĚNÍ .....	22
2.2 VYVLASTNĚNÍ A ZÁKON O VYVLASTNĚNÍ.....	23
2.3 VYVLASTNĚNÍ A STAVEBNÍ ZÁKON .....	24
2.4 VYVLASTŇOVACÍ ÚŘAD .....	25
2.5 VYVLASTŇOVACÍ ŘÍZENÍ .....	26
2.6 ROZHODNUTÍ VYVLASTŇOVACÍHO ÚŘADU.....	27
<b>3. OCEŇOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN .....</b>	<b>28</b>
3.1 POSTUP OCEŇENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE .....	28
3.2 OCEŇOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM.....	29
3.3 OBVYKLÁ CENA VĚCNÉHO BŘEMENE .....	30
3.4 VÝŠE ROČNÍHO UŽITKU .....	30
3.5 MÍRA KAPITALIZACE .....	32
3.6 OCEŇOVÁNÍ BŘEMEN NA DOBU URČITOU .....	32
3.7 OCEŇENÍ PRÁV ODPOVÍDAJÍCÍ VĚCNÝM BŘEMENŮM PRO ÚČELY ZÁKONA O VYVLASTNĚNÍ .....	33

3.8	PŘIJETÍ NÁVRHU SMLOUVY K ZÍSKÁNÍ POTŘEBNÝCH PRÁV K POZEMKU .....	33
3.9	NEPŘIJETÍ NÁVRHU SMLOUVY K ZÍSKÁNÍ POTŘEBNÝCH PRÁV K POZEMKU .....	34
3.10	PRÁVO VSTUPU A VJEZDU ZA ÚČELEM OPRAV A ÚDRŽBY .....	34
3.11	PODKLADY PRO OCENĚNÍ VĚCNÉHO BŘEMENE .....	35
<b>4.</b>	<b>INŽENÝRSKÉ SÍTĚ .....</b>	<b>37</b>
4.1	KLASIFIKACE INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ DLE NORMY ČSN 73 6005 .....	37
4.2	ROZVOD ELEKTŘINY A ZŘÍZENÍ VĚCNÝCH BŘEMEN .....	38
4.2.1	<i>Vymezení oprávnění</i> .....	39
4.3	ROZVOD PLYNU A ZŘÍZENÍ VĚCNÝCH BŘEMEN .....	40
4.3.1	<i>Vymezení oprávnění</i> .....	40
4.4	TEPLÁRENSTVÍ .....	40
4.4.1	<i>Vymezení oprávnění</i> .....	40
4.5	TELEKOMUNIKAČNÍ STAVBY .....	40
4.5.1	<i>Vymezení oprávnění</i> .....	40
4.6	VODOVODY A KANALIZACE .....	41
4.6.1	<i>Vymezení oprávnění</i> .....	41
<b>5.</b>	<b>OCHRANNÁ PÁSMA .....</b>	<b>43</b>
5.1	OCHRANNÉ PÁSMO V RÁMCI ROZVODU ELEKTŘINY .....	43
5.2	OCHRANNÉ PÁSMO V RÁMCI ROZVODU PLYNU .....	44
5.3	OCHRANNÉ PÁSMO V RÁMCI TEPLÁRENSTVÍ .....	44
5.4	OCHRANNÉ PÁSMO V RÁMCI TELEKOMUNIKACÍ .....	45
5.5	OCHRANNÉ PÁSMO V RÁMCI VODOVODU A KANALIZACÍ .....	45
<b>6.</b>	<b>NÁVRHOVÁ ČÁST OCEŇOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN ČÁST 1. ....</b>	<b>46</b>
6.1	PRÁVO ODPOVÍDAJÍCÍ VĚCNÉMU BŘEMENU Z TITULU PODZEMNÍHO ELEKTRICKÉHO VEDENÍ 35 kV .....	46
6.1.1	<i>Popis nemovitosti</i> .....	46
6.1.2	<i>Ocenění pozemku</i> .....	48
6.1.3	<i>Výpočet simulovaného nájmu</i> .....	49
6.1.4	<i>Výpočet ročního užitku</i> .....	49
6.1.5	<i>Výpočet tržní ceny obvyklé na dobu určitou</i> .....	50
6.1.6	<i>Výpočet tržní ceny obvyklé s jinou mírou kapitalizace</i> .....	52
6.1.7	<i>Cena zjištěná</i> .....	53
6.2	PRÁVO ODPOVÍDAJÍCÍ VĚCNÉMU BŘEMENU Z TITULU VEDENÍ PLYNOVODNÍHO ŘÁDU STL DN 200 .....	55
6.2.1	<i>Popis nemovitosti:</i> .....	55
6.2.2	<i>Ocenění pozemku</i> .....	56
6.2.3	<i>Výpočet simulovaného nájemného</i> .....	57
6.2.4	<i>Výpočet ročního užitku</i> .....	57

6.2.5	<i>Výpočet tržní ceny obvyklé</i> .....	57
6.2.6	<i>Výpočet tržní ceny obvyklé s jinou mírou kapitalizace</i> .....	58
6.2.7	<i>Cena zjištěná</i> .....	58
6.2.8	<i>Diskuse k výsledkům vedení elektrické sítě 35 kV</i> .....	60
6.2.9	<i>Diskuse k výsledkům věcného břemene vedení plynovodu</i> .....	62
<b>7.</b>	<b>NÁVRHOVÁ ČÁST Č. 2</b> .....	<b>64</b>
7.1	DISKUSE K VÝSLEDKŮM CENY ZJIŠTĚNÉ .....	64
	<b>ZÁVĚR</b> .....	<b>67</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ</b> .....	<b>70</b>
	<b>PŘÍLOHY</b> .....	<b>72</b>





# ÚVOD

Věcná břemena vzhledem ke své obsáhlosti a malému množství právních předpisů způsobují čas od času složitější orientaci v této problematice. Jak již ze samotného názvu vyplývá, tato práce se věnuje věcným břemenům v souvislosti s vedením inženýrských sítí in rem a to na dobu určitou.

Jakýkoliv obor není úzce spjat jen s ním samotným. Většinou je propojen s jinými obory a ten pak tvoří konečný celek výsledné práce. Proto jest tato práce záměrně rozčleněna ze začátku do teoretických kapitol, které jsou základními pilíři pro informační komplexnost. Popisují danou problematiku věcných břemen in rem na dobu určitou z legislativní, oceňovací a taktéž technické stránky tak, aby si čtenář udělal o daných věcných břemenech celkovou představu. Pozornost je věnována institutu vyvlastnění a postupu při ocenění věcných břemen, jenž je daný pro účely této práce.

Druhá část práce je návrhová. Je rozdělena do dvou kapitol. V první kapitole návrhové části jsou oceněny dva případy věcného břemene. Prvním je ocenění práva odpovídající věcnému břemenu z titulu podzemního elektrického vedení 35 kV. Druhým je ocenění práva odpovídající věcnému břemenu z titulu vedení plynovodního řádu STL DN 200. Jelikož se tato práce věnuje věcným břemenům pro účely zákona o vyvlastnění, tak výše uvedená a oceněná věcná břemena jsou i oceněna pro samotný postup při vyvlastňovacím řízení. Vyvlastnění je složitý a přísný proces, řízen vyvlastňovacím úřadem, který vede samotné vyvlastňovací řízení a bude v této práci také popsáno.

V první návrhové kapitole jsou oceněny výše uvedená věcná břemena a jejich hodnota je stanovena tržní cenou obvyklou pro účely zákona č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní infrastruktury z důvodu smluvní dohody mezi oprávněným a povinným. Je třeba podotknout, že vyvlastnit nemovitost lze jen z důvodu veřejně prospěšné stavby a prokázání veřejného zájmu. Věcná břemena se dále ocení dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jejich hodnota se stanoví dle ceny zjištěné a to z důvodu, pokud by cena zjištěná byla vyšší než tržní cena obvyklá, použije se tato cena zjištěná.

Druhá část návrhové kapitoly pojednává o ocenění dvou výše uvedených věcných břemenech pro účely vyvlastnění z pohledu, kdy nedošlo k dohodě mezi vlastníkem nemovitosti z pohledu vyvlastňovaného a vyvlastnitеле. Pro tento případ ocenění bude

výsledná cena stanovena dle ceny zjištěné dle §18 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Tato práce slouží pro komplexní přehled o oceňování věcných břemen na dobu určitou pro účely vyvlastnění. Čtenář se tak může dozvědět, jak ocenit práva věcných břemen pro účely vyvlastnění a jaké jsou dané zákonné postupy. I přes složitý výklad v zákonných předpisech a složitý postup při samotném ocenění, nabízí tato práce souhrn informací, které by mohly čtenáře na toto téma zajímat.

V této práci se čtenář dozví výhody a nevýhody použitých metodik pro účely ocenění věcných břemen v rámci zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění a také postup pro uzavření smlouvy o zřízení věcného břemena, který je obsažen v každé kapitole a z těchto důvodů byla taktéž tato práce sestavena.

Věcná břemena, jak již z názvu vyplývá, přinášejí povinnému a oprávněnému řadu povinností. Slovo „břemeno“ můžeme také vyjádřit synonymem „břímě“, z čehož můžeme vyvodit i obecný popis problematiky věcných břemen.

# 1. VĚCNÁ BŘEMENA DLE OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Právní úpravu věcných břemen popisuje Občanský zákoník, z něhož vycházíme pro hlavní definici věcných břemen. V dřívějších úpravách byla věcná břemena a práva jim odpovídající nazývána jako *služebnosti*<sup>1</sup>. Věcná břemena můžeme rozdělit a nahlížet na ně ze dvou různých pohledů. První pohled, nahlížet na ně objektivně - věcná břemena jako právní definice. Na druhé straně pohlížíme na věcná břemena subjektivně, jako povinnost určitého subjektu.

Věcné břemeno zřizujeme tehdy, není-li možné situaci řešit majetkoprávními způsoby jako je například nájmem či výkupem. Toto právo však nelze zaměňovat s nájmem. Smyslem této následující kapitoly je poukázat a uvědomit si, že je nutné věnovat pozornost vzniku každé smlouvy o věcném břemeni, či rozhodnutí příslušného orgánu. Proto mezi nejdůležitější body vznikající smlouvy je důležité přesně specifikovat subjekty, obsah věcného břemene a dále pak konkretizovat nemovitost, která bude věcným břemenem zatížena. Dalšími podstatnými body jsou rozsah a výkon práva z věcného břemene. Bezpochyby neméně důležitá je komunikace a součinnost právního poradce, soudního znalce a samotného vlastníka nemovitosti.

Samotné omezení vlastnických práv věcnými břemeny má tedy dopad na konkrétní, většinou fyzické subjekty, jež jsou vlastníky daných nemovitostí. Následující kapitola pojednává o legislativních úpravách věcných břemen, jejich různorodých děleních a taktéž uvádí základní pilíře pro pochopení funkce věcných břemen.

## 1.1 SUBJEKTY PRÁVNÍCH VZTAHŮ VĚCNÝCH BŘEMEN

- **Oprávněný subjekt:** má právo nad cizí věcí, tzv. konzument práva
- **Povinný subjekt:** má určitou povinnost a „umožňuje“ věcné břemeno

Pro oba subjekty platí, že se může jednat o fyzickou, tak i právnickou osobu. Vymezení osoby oprávněné a povinné patří mezi základní body pro vznik smlouvy o zřízení věcného břemene.

---

<sup>1</sup> BRADÁČ, A et al. *Věcná břemena od A do Z*, 4. aktualizované vydání, Praha : Linde Praha a.s., 2009. 19 s.

## 1.2 OBSAH PRÁVNÍHO VZTAHU VĚCNÝCH BŘEMEN

Jak již bylo řečeno výše, obsahem právních vztahů věcných břemen jsou určitá subjektivní práva a povinnosti.

Subjektivní povinností je možnost oprávněného subjektu uspokojovat své zájmy od subjektu povinného. Dále je to nutnost chování subjektu: něco konat, něco trpět či se něčeho zdržet (*facere, omittere, pati*).

### Občanský zákoník hovoří o věcných břemenech takto:

Tabulka 1: Obecná definice věcných břemen<sup>2</sup>

Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.	
§ 151 n odst. 1	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.

Z § 151n odst. 1 vyplývá, že samotný vlastník nemovitosti (povinný z věcného břemene) je omezen ve prospěch subjektu (oprávněného z věcného břemene) něco:

- a) **Konat** – *Facere* př. chůze či jízda po vlastním pozemku
- b) **Zdržet se** - *Omittere* př. poskytnout doživotní bydlení
- c) **Trpět** – *Pati* př. postavit plot jen do určité výšky

Dalším podstatným rozdělením vyplývajícím z § 151n občanského zákoníku je v určení věcného břemene:

- a) **in rem** - subjekt oprávnění je vždy vlastník věci
- b) **in personam** - je založena na existenci oprávněného subjektu, oprávněný subjekt je vymezen konkrétně a oprávnění svědčí pouze jemu (například doživotní bydlení v rodinném domě)
- c) věcné břemeno nelze zřídit ku prospěchu sobě vlastnímu, tedy „sám pro sebe“

<sup>2</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., *Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů*. § 151 n.

Tato práce, jak již ze samotného názvu vyplývá, se zaměřuje na věcná břemena in rem. Pro vysvětlení pojmu in rem je důležité si uvědomit, že subjektem oprávnění je vždy vlastník věci. Zjednodušeně řečeno, jedná se o věcná břemena ve prospěch nemovitosti. Změnou vlastníka věcné břemeno nezaniká. A contrario věcná břemena in personam jsou břemena ve prospěch osoby. Například doživotní užívání bytu konkrétní osobou. Zde právo nepřechází na právního nástupce, ve většině případů zaniká toto právo úmrtím oprávněné osoby z věcného břemene.

### 1.3 VZNIK VĚCNÝCH BŘEMEN

**Občanský zákoník definuje vznik věcných břemen následovně:**

Tabulka 2: Vznik věcných břemen<sup>3</sup>

Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.	
§151 o, odstavec 1	Věcná břemena vznikají písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Právo odpovídající věcnému břemenu lze nabyt také výkonem práva (vydržením); K nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí.

Jiný způsob vzniku věcných břemen dle platné právní úpravy neexistuje (dle numerus clausus)<sup>4</sup>.

#### 1.3.1 Vznik věcného břemene smlouvou

Vznik věcných břemen smlouvou je vhodné ošetřit tak, abychom vznikající právní vztah in futurum věcných břemen zlegalizovali a vyhnuli se tak případným sporům, které je oprávněn rozhodnout pouze soud. Předpokladem pro vznik věcných břemen je **nutná písemná smlouva**. Jak bylo řečeno, smlouva je pouze předpokladem pro vznik. Samotný vznik věcného břemene vzniká až při samotném aktu, jímž je **vklad do katastru nemovitostí**, tak jak je uvedeno výše dle občanského zákoníku.

<sup>3</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., *Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů*. § 151 o.

<sup>4</sup> Numerus clausus tzn. uzavřený, omezený počet

### 1.3.2 Vznik věcného břemene ze závěti

Dle odborné literatury<sup>5</sup> je to jeden z případů, kdy vzniká věcné břemeno v rámci dědického nástupnictví. Zůstavitel ustanovil v závěti některého dědice nabyvatelem práva odpovídající věcnému břemenu. Záleží na konkrétním případě, jak se mezi sebou dědicové v dědickém řízení dohodnou. Dohodnou-li se dědici na velikosti svých dědických podílů a předmětu dohody, soud jim tuto dohodu potvrdí. Pokud se nedohodnou, soud potvrdí dědictví dle závěti.

### 1.3.3 Vznik věcného břemene schválenou dohodou dědiců

Druhý případ souvisí se vznikem věcného břemene schválenou dohodou dědiců. Dohodu může schválit pouze soud. „*Jedná se o možnost dědiců vypořádat se mezi sebou dohodou tak, že některému z dědiců připadne zůstavitelem zanechaná nemovitost a jinému z nich právo odpovídající věcnému břemenu zatěžující tuto nemovitost.*“<sup>6</sup>

### 1.3.4 Vznik věcného břemene rozhodnutím příslušného orgánu

V tomto případě vzniku věcných břemen dle rozhodnutí příslušného orgánu rozhoduje orgán k takovému rozhodnutí oprávněný. Ve většině případů je tímto orgánem soud nebo správní orgán. V minulých letech měl oprávnění ke vzniku věcných břemen stavební úřad, dle nové úpravy je k těmto úkonům oprávněný vyvlastňovací úřad, který se řídí č. zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě.

### 1.3.5 Vznik věcného břemene ze zákona

Vznik věcných břemen ex lege je založen na dikci zákonů, kdy se uvažuje o vzniku věcného břemene a práv s ním souvisejících. Kupříkladu uvedme povinnost vzniku práva odpovídající věcným břemenům ze zákona č. 458/2000 Sb. energetického zákona.

## 1.4 ZMĚNY VĚCNÝCH BŘEMEN

Změnou věcného břemene se mění elementy právního vztahu věcného břemene. Nejčastěji dochází ke změnám věcných břemen **v subjektu, obsahu a předmětu.**

---

<sup>5</sup> KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. et al. *Občanské právo hmotné*. 4. aktualizované vydání a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství ASPI, a. s., 2005, 468 s.

<sup>6</sup> KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. et al. *Občanské právo hmotné*. 4. aktualizované vydání a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství ASPI, a. s., 2005, 468 s.

### 1.4.1 Změna v subjektu

U subjektu dochází ke změně oprávněného či povinného. „*Přitom není rozhodné, zda sukcesorem<sup>7</sup> fyzické osoby je osoba právnická, či naopak, dokonce se může stát, že právním nástupcem dosavadního jediného subjektu se stane více osob (vznikne pluralita subjektů, např. při vzniku spoluvlastnictví).*“<sup>8</sup>

### 1.4.2 Změna v obsahu

Pokud se změní podmínky, může být obsah věcného břemene rozšířen nebo zúžen. Za změnu věcného břemene lze považovat i záměnu věcného plnění za plnění peněžité.

Změna obsahu může nastat těmito právními skutečnostmi a to **dohodou mezi subjekty** nebo **rozhodnutím oprávněného orgánu**, což bývá ve většině případů soud.

### 1.4.3 Změna v předmětu

#### Dle definice občanského zákoníku:

„*Vzhledem k povaze věcného břemene je typická změna jeho přímého předmětu možná pouze takovým způsobem, kdy dojde k zániku původního věcného břemena a ke zřízení věcného břemena nového. V takovém případě dochází totiž ke změně možností chování subjektů právního vztahu.*“<sup>9</sup>

## 1.5 ZÁNİK VĚCNÝCH BŘEMEN

#### Dle definice občanského zákoníku:

Tabulka 3: Zánik věcných břemen<sup>10</sup>

Občanský zákoník č. 40/1964 Sb.	
§151 p, odstavec 1	Věcná břemena zanikají rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. K zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni smlouvou je nutný vklad do katastru nemovitostí

#### Způsoby zániku věcných břemen:

<sup>7</sup> Pojem sukcesor tzn. právní nástupce

<sup>8</sup> BRADÁČ, A et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2009. 79 s.

<sup>9</sup> BRADÁČ, A et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2009. 83 s.

<sup>10</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů. § 151p.

- zánik věcného břemene na základě smlouvy
- zánik věcného břemene uplynutím doby
- zánik věcného břemene splnutím
- zánik věcného břemene smrtí nebo zánikem oprávněného
- zánik věcného břemene soudní dražbou
- zánik věcného břemene prohlášením konkurzu
- zánik břemene splněním rozvazovací podmínky

Tak jako je u vzniku věcných břemen nutnost existence písemné smlouvy, platí to i pro jejich zánik, fakticky věcné břemeno zaniká výmazem z katastru nemovitostí

## 1.6 VĚCNÁ BŘEMENA Z HLEDISKA TRVÁNÍ<sup>11</sup>

**Klasifikace věcných břemen dle doby trvání:**

- a) navždy trvajících**
- b) na dobu neurčitou** – nejčastěji zřizovaný druh věcného břemene
- c) na dobu určitou** – dle odborné literatury<sup>12</sup> je to možné, ve zmíněných případech bude mít časový úsek, na který bylo věcné břemeno zřízeno povahu lhůty omezující trvání práva
- d) na dobu života oprávněné osoby** – vztahuje se k věcným břemenům in personam (v této práci neřešeno, řešena pouze věcná břemena in rem)

## 1.7 VĚCNÁ BŘEMENA DLE ZPŮSOBU PLNĚNÍ<sup>13</sup>

- a) věcná břemena zřízená za úplatu** – jedná se o jednorázovou úplatu, či úplatu opakovanou v částkách
- b) bezúplatně zřízená věcná břemena**

<sup>11</sup> Není dle obč. zákona, zařazeno pro účely klasifikace věcných břemen

<sup>12</sup> BRADÁČ, A et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2009. 93 s.

<sup>13</sup> Není dle obč. zákona, zařazeno pro účely klasifikace věcných břemen



## 1.8 PROMLČENÍ

*„Promlčení neznamena zánik věcného břemene jako právního vztahu, promlčením se pouze právo odpovídající věcnému břemenu závažně oslabuje, neboť nárok, tj. vynutitelnost tohoto práva, je napříště podmíněný vznesením námítky promlčení ze strany povinného subjektu.“<sup>14</sup>*

---

<sup>14</sup> BRADÁČ, A et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2009. 95 s.

## 2. VYVLASTNĚNÍ (EXPROPRIACE)

### 2.1 PRÁVNÍ ÚPRAVA VYVLASTNĚNÍ

Vyvlastnění neboli expropriace je dle české právní úpravy výjimečný zásah ze strany státu do práva vlastnického. Kromě odnětí vlastnického práva dosavadnímu vlastníkovu a vznik vlastnického práva pro jiný subjekt, se tato kapitola věnuje tématu této práce a to věcným břemenům. Přednost se dává vždy dohodě subjektů, než samotnému procesu vyvlastnění. Předpoklad, aby k procesu vyvlastnění došlo, se řídí zákonem č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. Právní úpravu vyvlastnění řadíme ke dvěma hlavním právním pramenům. Za prvé se vychází ze zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (dále jen zákon o vyvlastnění). Druhým pramenem je zákon č. 183/2006 Sb., o územním a stavebním řádu (dále jen stavební zákon).

#### **Subjekty vyvlastňovacích vztahů tvoří:**

- a) **vyvlastňovaný** (expropriát) – jedná se o faktického vlastníka věci, která má být vyvlastněna, či vlastníka odpovídající právům věcného břemene
- b) **vyvlastnitel** (expropriant) – jedná se o subjekt domáhající se vlastnických práv, nebo domáhající se, aby bylo zřízeno či zrušeno právo odpovídající věcným břemenům

Dle základních podmínek vyvlastnění existují další možnosti expropriace a ty jsou následující:

- a) **omezení vlastnického práva věcným břemenem**
- b) **zrušení věcného břemene**

Obecnou definici vyvlastnění najdeme v Listině základních práv a svobod a to konkrétně v článku č. 11, odstavec 4. popisuje následující:

*„Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“<sup>15</sup>*

Samotný vyvlastňovací proces bude popsán v Návrhové části č. 2, k němuž dojde při nedohodě stran při získání potřebných práv k pozemku, či jeho části, aby mohl být pozemek omezen věcnými břemeny. Je nutno podotknout, že vyvlastňovací proces má přísná pravidla,

<sup>15</sup> Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů, článek 11, odst. 4.

kupříkladu co se týče dodržování lhůt, zpracování znaleckého posudku, vymezení rozsahu věcných břemen, výši náhrady a jiné. Tato problematika je řešena v kapitole 2.5 Vyvlastňovací řízení.

## 2.2 VYVLASTNĚNÍ A ZÁKON O VYVLASTNĚNÍ

Problematiku vyvlastnění pro účely práva odpovídající věcným břemenům a náhradě při vyvlastnění nám udává zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (dále jen zákon o vyvlastnění).

### Definice náhrady, která náleží vyvlastňovanému:

Tabulka 4: Náhrada při vyvlastnění<sup>16</sup>

<b>Zákon o vyvlastnění č. 184/2006 Sb.</b>
<b>Náhrada při vyvlastnění § 10 odst. 1, písm. a, b</b>
a) ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, včetně všech jejích součástí a příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim
b) ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu, došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Metodika ocenění práv odpovídající věcným břemenům pro účely zákona o vyvlastnění je popsána v teoretické části č. 3.7 Ocenění věcných břemen pro účely vyvlastnění a dále v Návrhové části č. 2, kde je aplikován postup ocenění na konkrétní případ.

Cílem vyvlastnění je dosáhnout přechodu, popřípadě omezení vlastnického práva k pozemkům a stavbám. V souvislosti s vedením inženýrských sítí a právům odpovídajících věcným břemenům, je toto téma úzce spjato. Typickým případem se může stát uložení, údržba, provozování či vstup a jízda správce nebo vlastníka stavby na pozemek, kde existují či budou existovat inženýrské sítě.

Samotný proces vyvlastnění je přísný a nejcitlivější zásah do vlastnických práv, kde musí být splněny všechny podmínky dané zákonem o vyvlastnění, jak ze strany vyvlastnítele tak i vyvlastňovaného. Hlavním principem vyvlastnění je prokázání veřejného zájmu. Veřejný

<sup>16</sup> Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnických práv k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění pozdějších předpisů., § 10.

zájem zde stojí nad právem vyvlastňovaného. Veřejný zájem však musí být prokázán. Nelze se na něj pouze odvolat.

### Hlavní podmínky vyvlastnění:<sup>17</sup>

Tabulka 5: Podmínky vyvlastnění

§3 odst. 1	Vyvlastnění je přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného.
§3 odst. 2	Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem.
§4 odst. 1	Vyvlastnění lze provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.
§4 odst. 2	Veřejný zájem na vyvlastnění musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení.
§4 odst. 3	Není-li možné pozemek, stavbu nebo jejich část, popřípadě právo odpovídající věcnému břemenu užívat bez vyvlastňovaného pozemku, stavby nebo jejich částí či věcného břemene buď vůbec, nebo jen s nepřiměřenými obtížemi, lze na ně rozšířit vyvlastnění, jestliže o to vyvlastňovaný požádá, i když není nezbytné k dosažení daného účelu.
§5 odst. 1	Vyvlastnění je přípustné, jestliže vyvlastnitel učinil vše pro to, aby vyvlastňovanému byl po dobu nejméně 6 měsíců znám účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem, a jestliže vyvlastňovaný nepřijal včas návrh vyvlastnitel na získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě dohodou; lhůta, kterou vyvlastnitel stanoví vyvlastňovanému pro přijetí návrhu na uzavření smlouvy, nesmí být kratší než 60 dnů.
§5 odst. 3	Splnění podmínky podle odstavce 1 se nevyžaduje, není-li vyvlastňovaný znám, není-li znám jeho pobyt nebo nepodařilo-li se mu doručit na známou adresu v cizině.

## 2.3 VYVLASTNĚNÍ A STAVEBNÍ ZÁKON

Samotný zákon o vyvlastnění nepojednává o účelech, pro které lze vyvlastnit. Tyto účely konkretizuje jiný právní předpis, kterým je stavební zákon č. 183/2006 Sb., o územním a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), podle kterých se dané vyvlastnění provádí a to v § 170 odst. 2.

<sup>17</sup> Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnických práv k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění pozdějších předpisů., § 3, §4, §5

„Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci.“<sup>18</sup> Z výše uvedeného vyplývá a je nutno poznamenat, že vyvlastnit nemovitost lze jen za podmínky, jedná-li se o **veřejně prospěšnou stavbu**. Aby stavba splňovala status veřejně prospěšné stavby, musí se řídit dle zákona č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní infrastruktury.

### Účely pro které lze nemovitost vyvlastnit:

Tabulka 6: Účely vyvlastnění<sup>19</sup>

Stavební zákon č. 183/2006 Sb.
Účely dle nichž se provádí ocenění § 170 odst. 1
a) veřejně prospěšnou stavbu dopravní nebo technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel
b) veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví
c) stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu
d) asanaci (ozdravění) území

„Právo k pozemku lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.“<sup>20</sup>

## 2.4 VYVLASTŇOVACÍ ÚŘAD

Pokud je naplněna některá z podmínek vyvlastnění dle zákona č. 184/2006 Sb., odejme nebo omezí právo věcného břemene vyvlastňovací úřad. V minulosti byl k těmto úkonům oprávněn stavební úřad.

### Členění vyvlastňovacího úřadu<sup>21</sup>

<sup>18</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, § 170 odst. 2

<sup>19</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, § 170 odst. 1

<sup>20</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, § 170 odst. 1

Vyvlastňovací řízení vede vyvlastňovací úřad, kterým je

- a) obecní úřad obce s rozšířenou působností
- b) Magistrát hlavního města Prahy
- c) magistrát územně členěného statutárního města

## 2.5 VYVLASTŇOVACÍ ŘÍZENÍ

Vyvlastňovací řízení je vedeno vyvlastňovacím úřadem, jak již bylo řečeno výše. Účastníky tohoto řízení definuje zákon č. 184/2006 Sb. o vyvlastnění následovně:

### § 17

*„(1) Účastníky vyvlastňovacího řízení jsou vyvlastnitel, vyvlastňovaný, zástavní věřitel, podzástavní věřitel, oprávněný z práva odpovídajícího věcnému břemenu vázajícímu na pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká, a nájemce pozemku nebo stavby, jichž se vyvlastnění týká, nebo jejich částí s výjimkou nájemce bytu.“<sup>22</sup>*

Zahájení řízení začíná dle § 18 odst. 1 zákona o vyvlastnění na návrh vyvlastnítele. Vyvlastnitel je povinen připojit k návrhu o vyvlastnění nezbytné dokumenty pro účely řízení. § 18 odst. 2 definuje, o jaké dokumenty se jedná. Mezi nezbytné náležitosti patří označení pozemku nebo stavby. Vyvlastnitel dále musí vyvlastňovacímu úřadu doložit, že byly splněny podmínky pro vyvlastnění. Další podmínkou je určení jakého vyvlastnění se vyvlastnitel domáhá, společně s vysvětlením v jaké lhůtě a jakým způsobem vyvlastnitel zahájí vyvlastnění. K této žádosti je vyvlastnitel dále povinen dle §18 odst. 3 připojit nezbytnou dokumentaci, týkající vyvlastňované nemovitosti, jako je výpis z katastru nemovitostí, územní rozhodnutí, znalecký posudek a další.

Znalecký posudek pro účely vyvlastnění definuje § 20 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění a je faktickým podkladem pro rozhodnutí o výši náhrad pro vyvlastňovaného. Znalecký posudek dle § 20 odst. 1 se vyhotovuje na žádost vyvlastňovaného, nebo na žádost vyvlastnítele, pokud s touto skutečností vyvlastňovaný souhlasí. Pokud nedojde k žádosti ke stanovení náhrady znaleckým posudkem ze strany vyvlastňovaného či vyvlastnítele, určí se výše náhrady ze znaleckého posudku stanoveného vyvlastňovacím úřadem. Je třeba

---

<sup>21</sup> Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnických práv k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění pozdějších předpisů., § 15, odst. 1

<sup>22</sup> Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnických práv k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění pozdějších předpisů., § 17, odst. 1

podotknout, že znalecký posudek nesmí být při zahájení řízení starší 90 dnů a samotný znalecký posudek je hrazen vždy vyvlastnitelem.

V rámci vyvlastňovacího procesu musí vyvlastněný a vyvlastnitel zdůvodnit své námitky pro či proti vyvlastnění. Dokazování důvodů se vede při tzv. ústním jednání. Dle § 22 zákona č. 184/2006 o vyvlastnění nařídí vyvlastňovací úřad ústní projednání a oznámí nejméně 30 dnů před samotným jednáním zúčastněné strany. Při jednání mají obě strany poslední možnost vznášení námitek k vyvlastňovacímu procesu. Později by se již k námitkám nepřihlíželo jako k důkaznímu břemenu.

## **2.6 ROZHODNUTÍ VYVLASTŇOVACÍHO ÚŘADU**

Po zvážení všech důkazů a námitek rozhodne příslušný vyvlastňovací úřad o zastavení vyvlastňovacího řízení či vyvlastnění povolí a souhlasí s podmínkami navrženými vyvlastnitelem.

### 3. OCEŇOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN

Tato práce se zabývá speciálním oceňováním věcných břemen v souvislosti s vedením inženýrských sítí in rem na dobu určitou. Pro účely této práce je zde řešena i problematika oceňování věcných břemen pro účely zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (o vyvlastnění).

Ocenění věcných břemen je specifický a složitý úkol ve své řádné komplexnosti. Cílem při ocenění práva odpovídající věcným břemenům je stanovit jeho hodnotu. Pro ocenění nemůžeme vycházet z předem připravených vzorů a to z důvodu, že jednotlivá ocenění se od sebe liší například druhem věcného břemene, jeho dobou trvání, zda při ocenění vycházíme ze smluv, či jednotlivé hodnoty stanovujeme pomocí vyhlášek či podkladů z inzerce v rámci porovnávacích metod. Uvažujme o věcném břemenu a stanovení jeho hodnoty jako o zcela unikátním případě.

#### 3.1 POSTUP OCENĚNÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

Obecnou povahu věcných břemen popisuje Občanský zákoník (lex generalis), která je popsána v kapitole č. 1. Oceňování věcných břemen definuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů dle § 18. hlavy třetí (dále jen zákon o oceňování).

Tabulka 7: Oceňování majetku dle § 18 zákona o oceňování majetku<sup>23</sup>

<b>Zákon o oceňování majetku dle § 18</b>	
<b>§ 18 odst. 1</b>	Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny.
<b>§ 18 odst. 2</b>	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 břemene byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.
<b>§ 18 odst. 3</b>	Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, <b>nejvýše však pěti</b> . Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem

<sup>23</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování) ve znění pozdějších předpisů, § 18.



	ročního užitku.
<b>§ 18 odst. 4</b>	Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000 Kč.
<b>§ 18 odst. 5</b>	Právo zřízené jinak než věcným břemenem, obdobné právu odpovídajícímu věcnému břemenu, se oceňuje podle odstavců 1 až 5

### **3.2 OCEŇOVANÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM**

Dle § 18 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., je stanoveno, že věcná břemena se oceňují dle výnosové metody. Výnosový způsob oceňování věcných břemen je zaměřen svým účelem z pohledu čistě finančního a ekonomického. Jak plyne ze samotného názvu oceňovací metody, je úkolem znalce zjistit dosažitelný výnos či zisk z nemovitosti.

### Obecná definice oceňování pomocí výnosového způsobu pro nemovitostní zní:

„Výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných (odúročných) na současnou hodnotu.“<sup>24</sup>

Výnosem z nemovitosti tedy rozumíme nájemné. **Analogicky odvozeno pro výnosové ocenění věcných břemen poté platí, že:**

„Výnosová hodnota věcného břemene je součtem předpokládaných budoucích užitků oprávněné osoby z tohoto práva, diskontovaných (odúročných) na současnou hodnotu.“<sup>25</sup>

### 3.3 OBVYKLÁ CENA VĚCNÉHO BŘEMENE

Tabulka 8: Definice obvyklé ceny<sup>26</sup>

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.	
§ 2 odst. 1	Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

### 3.4 VÝŠE ROČNÍHO UŽITKU

Výši ročního užitku získáme obvykle z ceny nájemného pro danou nemovitost. Výši ročního užitku (výnosu) z dané nemovitosti je třeba diskontovat na současnou hodnotu.

<sup>24</sup> BRADÁČ, A et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2009. 123 s.

<sup>25</sup> BRADÁČ, A et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2009. 123 s.

<sup>26</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací zákon) ve znění pozdějších předpisů, § 2.

Hodnotu nájemného pak násobíme výměrou dané nemovitosti nebo vymezením věcného břemene. Diskontujeme pomocí míry kapitalizace.

#### **Podle charakteru věcného břemene se ke zjištění ročního užitku<sup>27</sup> 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 užitku, pokud nelze uplatnit nájemné.

V rámci ročního užitku nám zákon<sup>28</sup> dává volnou ruku co do vymezení jeho obsahu. Otázkou zůstává, jak naložit s ochranným pásmem. „*Dle Trunečka<sup>29</sup> zahrnuje náhrada za zřízení věcného břemene v sobě automaticky i kompenzaci za omezení, které je vlastník nucen strpět v důsledku existence ochranného pásma vyplývajícího z umístění zařízení dopravní infrastruktury.*“ Dle mého názoru je možno zahrnout do výpočtu ročního užitku ochranná pásma zdůvodněním, kdy jsou pro daný pozemek nutností, či pro situaci, kdy je pozemek nevyužíván. Myslím zahrnutí samotné hodnoty při oceňování věcných břemen, není tím myšleno faktické přehlížení ochranného pásma vlastníkem nemovitosti.

Dalším případem je vstup a jízda za účelem oprav a údržby. Tato problematika je řešena v Komentáři k oceňování práv věcných břemen. Z níže uvedeného mohu usoudit, že takto mohu subsumovat i ochranná pásma.

*„Jedná se 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.“<sup>30</sup>*

<sup>27</sup> BRADÁČ, A. et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Aktualizované vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2009. 123 s.

<sup>28</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací zákon) ve znění pozdějších předpisů

<sup>29</sup> TRUNEČEK, J. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha : Leges, 2010. 45 s.

<sup>30</sup> Komentář k oceňování práv odpovídajících k věcným břemenům. In *Cenový věstník ministerstva financí*. 1990.

### 3.5 MÍRA KAPITALIZACE

Míru kapitalizace používáme při výpočtech výnosové metody. Ovlivňuje citlivým způsobem hodnotu výnosu dané nemovitosti. Výchozí hodnoty nalezneme ve vyhlášce č. 456/2008 Sb., respektive v příloze č. 16. Míra kapitalizace je stanovena pro výpočet věcných břemen 12 %. Avšak reálnější pohled na míru kapitalizace zjistíme například z výnosů dluhopisů pro ČR, například dle ČNB. Pro stanovení míry kapitalizace dle výnosu dluhopisů určíme dobou jejich splatnosti závisující na účelu ocenění věcných břemen.

Citlivost míry kapitalizace lze poznat v případech, kdy určujeme, zda zvolíme nominální nebo reálnou úrokovou míru. V případě reálné úrokové míry započítáváme míru inflace. Míru inflace a její průměrnou meziroční hodnotu můžeme například najít pomocí Českého statistického úřadu (ČSÚ).

Výpočet pro reálnou úrokovou míru:<sup>31</sup>

$$u_r = \left( \frac{100 + u_n}{100 + u_i} - 1 \right) \times 100$$

Tabulka 9: Význam elementů ve vzorci

$u^r$	$u^n$	$u^i$
Reálná úroková míra	Nominální úroková míra	Inflace

### 3.6 OCEŇOVÁNÍ BŘEMEN NA DOBU URČITOU

Z hlediska doby trvání věcných břemen je doba určitá jedno z kritérií pro jejich rozdělení. Zbývající doby jsou trvalé, na dobu neurčitou a na zbývající dobu života určité osoby.

Z hlediska doby, na kterou věcné břemeno oceňujeme, je důležité podotknout, že tato doba určitá by se měla stanovit na časové období 80 až 100 let. V případě zřízení inženýrských sítí by provozovatel dané sítě nestavěl síť na dobu určitou například 15 let.

**Pro výpočet ceny určité se použije vzorec:**<sup>32</sup>

<sup>31</sup> BRADÁČ, A et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Aktualizované vydání Praha : Linde Praha, a.s., 2009. 133 s.

$$VBU = U * \frac{q^n - 1}{q^n * i} = U * \frac{\left\{1 + \frac{u}{100}\right\}^n - 1}{\left\{1 + \frac{u}{100}\right\}^n * \frac{u}{100}}$$

Tabulka č. 10 Význam elementů ve vzorci

<b>U</b>	<b>q<sup>n</sup></b>	<b>i</b>	<b>n</b>
roční užitek	Úročitel	kapitalizace setinná	počet let

Při delších dobách trvání věcného břemene můžeme použít i výpočet pro tzv. věčnou rentu:<sup>33</sup>

$$VBU = \frac{U}{u} \times 100 \%$$

Tabulka č. 11 Význam elementů ve vzorci

<b>U = roční užitek</b>	<b>u = míra kapitalizace</b>
-------------------------	------------------------------

### 3.7 OCENĚNÍ PRÁV ODPOVÍDAJÍCÍ VĚCNÝM BŘEMENŮM PRO ÚČELY ZÁKONA O VYVLASTNĚNÍ

Tato kapitola volně navazuje na kapitolu č. 2 Vyvlastnění (expropriace) pro účely ocenění práv odpovídající věcným břemenům. Zákon o vyvlastnění nás směřuje ke zjištění náhrady vyvlastňovanému:

Tabulka 12: Náhrada při vyvlastnění

<b>Zákon o vyvlastnění (zákon č. 184/2006 Sb.)</b>	
<b>§ 10 odst. b</b>	Za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu, došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.

### 3.8 PŘIJETÍ NÁVRHU SMLOUVY K ZÍSKÁNÍ POTŘEBNÝCH PRÁV K POZEMKU

Vlastník nemovitosti má z podstaty vlastnického práva možnost rozhodovat o své nemovitosti. Za prvé se může s provozovatelem **domluvit na zřízení věcného břemene**

<sup>32</sup> BRADÁČ, A et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Aktualizované vydání Praha : Linde Praha, a.s., 2009. 187 s.

<sup>33</sup> BRADÁČ, A et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Aktualizované vydání Praha : Linde Praha, a.s., 2009. 187 s.

vedení a omezení věcnými břemeny. Vyvlastnitel<sup>34</sup> zašle vlastníkov (vyvlastněnému) návrh smlouvy o získání práv k pozemku nebo jeho části. Tímto aktem počíná přípustnost k vyvlastnění dle § 2 odst. 2 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, jelikož vyvlastnitel je povinen nejprve učinit návrh potřebný pro získání potřebných práv ke stavbě nebo pozemku. Pokud tato potřebná práva od vlastníka získá uzavřením smlouvy in futurum o zřízení věcného břemene, v tom případě se toto věcné břemeno bude oceňovat dle § 2 odst. 5 zákona o urychlení výstavby dopravní infrastruktury tržní cenou obvyklou. Pokud bude tržní cena obvyklá nižší než cena zjištěná, použije se pro ocenění věcného břemene cena zjištěná dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Z předchozí věty vyplývá, že ocenění bude podloženo dvěma výsledky, cenou zjištěnou a tržní cenou obvyklou.

### **3.9 NEPŘIJETÍ NÁVRHU SMLOUVY K ZÍSKÁNÍ POTŘEBNÝCH PRÁV K POZEMKU**

Pokud se na zřízení věcného břemene strany **nedohodnou**, bude z této reakce zjevné, že návrh na získání potřebných práv k pozemku či stavbě vyvlastnitel od vlastníka nemovitosti nezískal, v tom případě **následuje proces vyvlastnění**, o kterém bude rozhodnuto ve vyvlastňovacím řízení. Ocenění proběhne pro účely zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě pomocí ceny zjištěné dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.

### **3.10 PRÁVO VSTUPU A VJEZDU ZA ÚČELEM OPRAV A ÚDRŽBY**

S věcným břemenem souvisí vícero omezení. Se samotným zřízením konkrétního druhu věcného břemene je spojeno omezení vstupu a jízdy provozovatele inženýrských sítí z důvodu oprav a údržby. Komentář k oceňování práv odpovídající věcným břemenům - podle § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů uvádí následující postup.

*„Jedná se 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*

---

<sup>34</sup> Zákon č. 416/2009 Sb. o urychlení stavby dopravní infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů, § 2, odst. 2

*břemeno“ a „konkrétní právo“. Zatím co konkrétní právo v sobě zahrnuje pouze jedno jediné oprávnění, věcné břemeno v sobě obvykle zahrnuje těchto práv několik.“<sup>35</sup>*

Z výše uvedeného vyplývá, že je nutno upravit výpočet ročního užitku, aby se ve výsledku jednalo o jedno věcné břemeno.

### **3.11 PODKLADY PRO OCENĚNÍ VĚCNÉHO BŘEMENE**

Nezbytné podklady, které musí znalec či odhadce mít pro ocenění věcných břemen.

**Dělí se na písemnosti a grafické podklady<sup>36</sup>:**

- a) Smlouva o zřízení věcného břemene mezi osobou oprávněnou a osobou povinnou.
- b) aktuální výpis z katastru nemovitostí z listu vlastnictví osoby oprávněné
- c) aktuální výpis z katastru nemovitostí z listu vlastnictví osoby povinné
- d) kopie katastrální mapy aktuální stav
- e) geometrické plány pro vyznačení věcného břemene na části pozemku
- f) přehledná situace vzájemné vazby, vyznačení všech inž. sítí a podzemních staveb
- g) eventuelní existující smlouvy o nájmu mezi osobou oprávněnou a osobou povinnou
- h) stavebně právní dokumentace
- i) další důležitá rozhodnutí
- j) kopie schváleného územního plánu včetně textové části
- k) aktuální cenová mapa stavebních pozemků
- l) databáze obvyklých obchodovaných cen pozemků a nájemného v čase a místě
- m) omezující podmínky příslušných správců sítí ve vztahu k ochrannému, resp. bezp.
- n) místní podmínky

---

<sup>35</sup> Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, § 18

<sup>36</sup> BRADÁČ, A et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Aktualizované vydání Praha : Linde Praha, a.s., 2009. 154 s.

o) kopie výpisu objednatel z obchodního rejstříku



## 4. INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

Právní a oceňovací část vysvětluje systém, principy a mechanismy vedoucí k oceňování věcných břemen in rem na dobu určitou. Pro komplexní a efektivní zpracování tématu této práce je zařazena tato kapitola věnující se inženýrským sítím. Stavební část definuje dělení inženýrských sítí po stránce legislativní omezení vlastníka nemovitosti.

V rámci zřízení práv odpovídající věcným břemenům v souvislosti s vedením inženýrských sítí udává legislativa pravidla omezující majitele nemovitosti zřízením sítí nebo například vstupem či jízdou z důvodu oprav a údržby. Dalším omezením vlastníka nemovitosti v souvislosti se vznikem práv odpovídající věcným břemenům vedením inženýrských sítí je zřízení tzv. ochranných pásem. Může nastat i takový stav, kdy bude nutné nemovitost vyvlastnit pro účely zřízení práv odpovídajícím věcným břemenům. Samozřejmě za splnění podmínek ex lege.

Pro oceňování inženýrských sítí a jejich správnému výkladu, co patří mezi inženýrské sítě a co do inženýrských sítí nepatří, slouží tato kapitola. Již z dávné historie víme a známe vývoj inženýrských sítí jako staveb, které sloužily pro správný chod měst a běžného života. Jako příklad si můžeme uvést nejstarší a nejznámější kanalizační stavbu Cloaca maxima. Tato významná stoka odvodňovala větší část starověkého Říma.

Tato kapitola si neklade za cíl rozsáhle popisovat inženýrské sítě, nýbrž seznámit čtenáře s hlavními pojmy, které jsou občas v některých pracích opomíjeny a čtenář tak nemá ucelené informace k tématu.

### 4.1 KLASIFIKACE INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ DLE NORMY ČSN 73 6005

Norma **ČSN 73 6005** popisuje prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Podle této normy se vedení rozděluje: inženýrské sítě slouží k rozvodu vody, vzduchu, energie a k odvodu opotřebované vody, vzduchu a přeměněné energie.

#### **Kategorie inženýrských sítí<sup>37</sup>:**

**I. kategorie – dálková** – tj. magistralní, transitní, nebo oblastní zásobovací napáječe nebo sběrače. Pokud mohou dálková vedení procházet sídelními útvary, nemají zpravidla k obytné zóně přímou vazbu.

---

<sup>37</sup> ČSN 73 6005. *Prostorová úprava vedení technického vybavení*. Praha: Vydavatelství norem, 1989. 4 s.

**II. kategorie – místní** – hlavní zásobovací sběrače a napáječe. Zajišťují zásobování nebo zabezpečení sídelních útvarů, nebo jejich zón. Nemají přímou vazbu k na spotřební objekty až na tepelné napáječe.

**III. kategorie – vedlejší** – se dělí na spotřební, rozvodnou a uliční. Zajišťují zásobování a zabezpečení zón sídelních útvarů a jejich částí. Mohou mít přímou vazbu na spotřební objekty.

**IV. kategorie – podružná** – patří zde přípojky, zajišťující zásobování a zabezpečení spotřebních objektů nebo jejich provozních celků

Trasy vedení technického vybavení mají být pokud možno přímé a co nejkratší. Souběhy vedení, pokud vedení nejsou ve společné trase, mají být co nejkratší. Křížení vedení navzájem a s komunikacemi má být pokud možno kolmé a jejich počet co nejmenší.

**Podle způsobu, jak inženýrské sítě uložíme, je můžeme následně rozdělit<sup>38</sup>:**

- **podzemní sítě (trasa)** – potrubí a kabely, jež jsou uloženy pod povrchem země
- **nadzemní sítě (trasa)** – potrubí a vodiče, které jsou uloženy nad povrchem

**Prostorové uspořádání inženýrských sítí:**

- **soustředěné** – trasy vedení jsou co nejkratší a přímé, křížení vedení co nejmenší
- **nesoustředěné** – občas se vyskytují ve starších městech

Jiná dělení a název se skrývají pod pojmem **zásobovací sítě**. Zde patří sítě vodovodní, plynovodní, tepelné a elektroenergetické, protože zásobují město vodou, plynem a energií. Tyto **městské sítě** můžeme dále rozdělit na sítě **potrubní a vodiče**.

## **4.2 ROZVOD ELEKTŘINY A ZŘÍZENÍ VĚCNÝCH BŘEMEN**

Rozvod elektřiny je zabezpečen pomocí elektrizační soustavy. Definici a systém rozvodu elektřiny nalezneme v §2 zákona č. 458/2000 Sb., v energetickém zákoně. Pro účel této práce se zabýváme pouze problematikou zřízením práv odpovídajícím věcným břemenům.

---

<sup>38</sup> ČSN 73 6005. *Prostorová úprava vedení technického vybavení*. Praha: Vydavatelství norem, 1989. 4 s.

Elektrizační soustava se skládá ze tří základních složek. První je složka přenosová, která převádí elektrickou energii k distributorům. Distributoři, jako druhá složka převádí elektrickou energii ke konečným zákazníkům. Poslední složkou jsou přípojky, patřící do výhradního vlastnictví vlastníků nemovitostí.

#### 4.2.1 Vymezení oprávnění

Při budování přenosových staveb má provozovatel přenosové sítě tato práva ukládající mu energetický zákon č. 458/2008 Sb., dle § 24 odst. 4.

*„(4) Provozovatel přenosové soustavy je povinen zřídit věcné břemeno umožňující využití cizí nemovitosti nebo její části pro účely uvedené v odstavci 3 písm. e), 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 4e), vydá příslušný vyvlastňovací úřad na návrh provozovatele přenosové soustavy rozhodnutí o zřízení věcného břemene umožňujícího využití této nemovitosti nebo její části.“<sup>39</sup>*

Provozovatel přenosové sítě má další práva vycházející z § 24 energetického zákona.

#### §24

*(3) Provozovatel přenosové soustavy*

*„e) v souladu se zvláštním právním předpisem 14 zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech zařízení přenosové soustavy, přetínat tyto nemovitosti vodiči a umísťovat v nich vedení“<sup>40</sup>*

*„f) vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním a provozováním zařízení přenosové soustavy“<sup>41</sup>*

Z toho vyplývá, že vznikne nejenom právo odpovídající věcnému břemeni, ale také vlastník nemovitosti musí strpět vstup a vjezd provozovatelů přenosové (i distribuční) soustavy za účelem oprav a údržby. Má to být však učiněno způsobem takovým, že vlastník

<sup>39</sup> 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, § 24 odst. 4

<sup>40</sup> 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, § 24 odst. 3, písm. e

<sup>41</sup> 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 § 24 odst. 3, písm. f

bude obeznámen s činnostmi konanými na jeho nemovitosti a také aby vlastníka věcného břemene neobtěžoval a nenarušoval jej v jeho právech.

Pro účely ocenění práv odpovídající věcným břemenům, může být také nemovitost vyvlastněna, pokud budou splněny zákonné podmínky a náležitosti k takovému úkonu. (kapitola č. 2 Vyvlastnění).

**Provozovateli distribuční soustavy náleží stejná práva jako provozovateli přenosové soustavy.**

### **4.3 ROZVOD PLYNU A ZŘÍZENÍ VĚCNÝCH BŘEMEN**

Soustavu tvořící rozvod plynu tvoří podzemní liniové stavby přepravující plyn. Rozděluje se soustavu přepravní a distribuční.

#### **4.3.1 Vymezení oprávnění**

Práva odpovídající věcným břemenům pro účely rozvodu plynu jsou stejná jakou u rozvodu energií. Přepravní soustava rozvodu plynu se řídí § 58 odst. 2 energetického zákona a její znění je stejné jako u vymezení oprávnění jako v předešlé kapitole a to v odstavcích dle § 58 odst. 1 písm. d)-g).

Distribuční soustava se řídí § 59 odst. 2 energetického zákona a další oprávnění se nacházejí § 59 odst. 1 písm. d)-g).

### **4.4 TEPLÁRENSTVÍ**

#### **4.4.1 Vymezení oprávnění**

Držitelé licence na rozvod a výrobu tepla jsou taktéž povinni vzhledem ke své činnosti zřídit věcná břemena k cizí nemovitosti dle energetického zákona a to za stejných podmínek jako předešlí držitelé licencí (převod energie a plynu). Oprávnění se bude řídit dle § 76 odst. 7 dle energetického zákona společně s dalšími právy dle § 76, odst. 5 písmena a) až g).

### **4.5 TELEKOMUNIKAČNÍ STAVBY**

#### **4.5.1 Vymezení oprávnění**

Telekomunikační stavby nemají tak silnou právní oporu v zákoně jako elektrizační soustava. Pramenem práv a oprávnění je zákon č. 127/2005 Sb. o elektronických

komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích).

Přesnou specifikaci nalezneme v § 104 odst. 1 a odst. 2 zákona o elektronických komunikacích. Pro vymezení právního vztahu dle § 104 odst. 3 musí být nejdříve uzavřena mezi podnikatelem a vlastníkem nemovitosti smlouva o smlouvě budoucí o zřízení odpovídající právům věcného břemene. Jakmile je stavba dokončena, následuje sepsání smlouvy o zřízení věcného břemene. Pokud se podnikatel s vlastníkem pozemku nedohodnou na právech vzhledem k využití cizího pozemku, řídí se podnikatel dle vyvlastňovacího zákona č. 184/2006 Sb.

## **4.6 VODOVODY A KANALIZACE**

### **4.6.1 Vymezení oprávnění**

Ve srovnání s energetickým zákonem, mají vodovody a kanalizace menší právní oporu v zákonné úpravě. Pramen jejich práv nacházíme v zákoně č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích)

Zákon nehovoří o povinnosti zřízení věcných břemen. Tedy se budeme řídit a bude platit, že práva odpovídající věcným břemenům budou zřízena na základě smlouvy.

Co se týče vymezení oprávnění pro přípojky jak kanalizační tak i vodovodní, jejich právní úprava je následující:

#### § 3

*„(1) Vodovodní přípojka je samostatnou stavbou tvořenou úsekem potrubí od odbočení z vodovodního řádu k vodoměru, a není-li vodoměr, pak k vnitřnímu uzávěru připojeného pozemku nebo stavby. Odbočení s uzávěrem je součástí vodovodu. Vodovodní přípojka není vodním dílem.<sup>42</sup>*

---

<sup>42</sup> Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), §3 odst. 1

*„(2) Kanalizační přípojka je samostatnou stavbou tvořenou úsekem potrubí od vyústění vnitřní kanalizace stavby nebo odvodnění pozemku k zaústění do stokové sítě. Kanalizační přípojka není vodním dílem.“<sup>43</sup>*

Co se týče povinnosti zřídit práva odpovídající věcným břemen pro účely zřízení přípojek zákon o vodovodech a kanalizacích nehovoří, tudíž budou zřízeny na základě smlouvy.

---

<sup>43</sup> Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), §3 odst. 2

## 5. OCHRANNÁ PÁSMA

*„Samotná existence ochranného pásma není věcným břemenem. Ochranné pásmo je sice omezením vlastníka, ale omezuje jej ze zákona a nesvědčí konkrétnímu oprávněnému.“<sup>44</sup>*

Omezení se může týkat několika metrů na každou stranu od vedení inženýrských sítí. V konečném stavu mohou znehodnotit nemovitost tím, že vlastník nemovitosti kupříkladu nemůže provádět úpravy pozemku, zřizovat stavby, vysazovat trvalé porosty a jiné. Z toho vyplývá, že vlastník nemovitosti plochu určenou ochranným pásmem může využívat, ale je omezen v konkrétních činnostech stanovených v zákoně.

**Ochranná pásma jsou vytvářena zejména z důvodu<sup>45</sup>:**

- *Zajištění nerušeného provozu příslušného předmětu ochrany,*
- *vyločení (resp. zákazu) různých činností, které by mohly narušit plynulý chod předmětu ochrany,*
- *zajištění ochrany zdraví, životů a majetku osob*

Vymezení rozsahu ochranných pásem je rozděleno dle vedení příslušných inženýrských sítí a jejich plošné omezení je odkazováno na právní úpravu příslušných zákonů.

### 5.1 OCHRANNÉ PÁSMO V RÁMCI ROZVODU ELEKTŘINY

Ochranným pásmem pro elektrizační soustavu je prostor v bezprostřední blízkosti pro zajištění provozu, ochraně zdraví, života a majetku. **Ochranné pásmo vzniká dnem nabytí právní moci územního rozhodnutí.**

Dle energetického zákona nalezneme výčet, jak smí či nesmí vlastník nemovitosti v oblasti ochranného pásma využívat. *„Ochrannými pásmy jsou chráněna nadzemní vedení, podzemní vedení, elektrické stanice, výroby elektřiny a vedení měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky.“<sup>46</sup>*

V ochranném pásmu nadzemního a podzemního vedení, výroby elektřiny a elektrické stanice je zakázáno:

---

<sup>44</sup> TRUNEČEK, J. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha : Leges, 2010. 44 s.

<sup>45</sup> BRADÁČ, A et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Aktualizované vyd. Praha : Linde Praha, a.s., 2009. 212 s. ISBN 978-80-7201-761-4

<sup>46</sup> 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, § 46 odst. 2

Tabulka 14: Ochranné pásma elektrického vedení - zakázané činnosti<sup>47</sup>

Zakázané činnosti v ochranném pásmu elektrického vedení	
§8 a)	zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky
§8 b)	provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce
§8 c)	provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob,
§8 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.
§10	V ochranném pásmu podzemního vedení je zakázáno vysazovat trvalé porosty a přejíždět vedení mechanizmy o celkové hmotnosti nad 6 t.

## 5.2 OCHRANNÉ PÁSMO V RÁMCI ROZVODU PLYNU

Podle typu plynovodu zjistíme i rozsah ochranných pásem a to dle § 68 energetického zákona. Neméně důležitá jsou v problematice ochranných pásem u plynovodů, také tzv. bezpečnostní pásma, zřízena z důvodu zamezení možných havárií. Bezpečnostní pásma a jejich definici nalezneme v § 69 energetického zákona č. 458/2000 Sb.

## 5.3 OCHRANNÉ PÁSMO V RÁMCI TEPLÁRENSTVÍ

Pro účely ochranných pásem pro teplárenství je vymezen § 87 energetického zákona. „Ochranné pásmo je vymezeno svislými rovinami vedenými po obou stranách zařízení na výrobu či rozvod tepelné energie ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo k tomuto zařízení a vodorovnou rovinou, vedenou pod zařízením pro výrobu nebo rozvod tepelné energie ve svislé vzdálenosti, měřené kolmo k tomuto zařízení a činí 2,5 m.“<sup>48</sup>

<sup>47</sup> 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, § 8, §9, § 10

<sup>48</sup> 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, § 87 odst. 2



## 5.4 OCHRANNÉ PÁSMO V RÁMCI TELEKOMUNIKACÍ

„Ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení.“<sup>49</sup>

## 5.5 OCHRANNÉ PÁSMO V RÁMCI VODOVODU A KANALIZACÍ

Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích definuje ochranná pásma takto:

Tabulka 15: Přehled ochranných pásem vodovodů a kanalizací<sup>50</sup>

Ochranné pásmo vodovodů a kanalizací	
§ 23 odst. 3 a)	u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně 1,5 m,
§ 23 odst. 3 b)	u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm, 2,5 m
§ 23 odst. 3 c)	u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene a) nebo b) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

<sup>49</sup>Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o telekomunikacích) ve znění pozdějších předpisů, § 102, odst. 2

<sup>50</sup> 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, § 23 odst. 3

## **6. NÁVRHOVÁ ČÁST OCEŇOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN**

### **ČÁST 1.**

V návrhové části bude provedeno ocenění dvou věcných břemen a zhodnoceny metody a dosaženy hodnoty v souvislosti s vedením inženýrských sítí in rem a to na dobu určitou. V kapitole 6.1 je oceněno věcné břemeno podzemního elektrického vedení 35 kV. V kapitole 6.2 je popsáno ocenění věcného břemene vedení plynovodního řádu STL DN 200. V obou případech se jedná o budoucí věcná břemena, která nejsou zřízena.

Ocenění věcných břemen v této kapitole bude stanoveno tržní cenou obvyklou a cenou zjištěnou. Jelikož ocenění je provedeno pro účely vyvlastnění, vycházíme dle postupu popsaného v teoretické části v kapitole 3.8 a návrhová část na ní prakticky navazuje. Zhodnocení výsledků je zařazeno na konci této návrhové části.

Výsledná tržní cena obvyklá bude stanovena pro smluvní vztah mezi povinným a oprávněným z věcného břemene. Z toho vyplývá, že povinný i oprávněný mají vůli se domluvit na zřízení věcného břemene inženýrské sítě a o procesu vyvlastnění neuvažují, respektive ani jedna ze stran nemá zájem do procesu vyvlastnění vstupovat. Tržní cena obvyklá je stanovena pro účely zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury a to z důvodu, že budoucí oprávněný z věcného břemene je povinen se nejdříve domluvit s vlastníkem nemovitosti (povinným) na získání potřebných práv k pozemku či jeho části. Ocenění bude provedeno i dle §18 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a stanoveno ve výši ceny zjištěné. Pokud by byla cena zjištěná vyšší, než obvyklá cena tržní, použije se tato cena zjištěná. Ocenění dle zákona č. 416/2009 Sb. se provádí, jelikož se musí jednat o veřejně prospěšnou stavbu.

Pokud oprávněný potřebná práva od vlastníka nemovitosti nezíská a jsou uplatněny všechny možnosti jak toto právo získat dohodou s vlastníkem, následuje proces vyvlastnění, o kterém pojednává návrhová část č. 2.

### **6.1 PRÁVO ODPOVÍDAJÍCÍ VĚCNÉMU BŘEMENU Z TITULU PODZEMNÍHO ELEKTRICKÉHO VEDENÍ 35 kV**

#### **6.1.1 Popis nemovitosti**

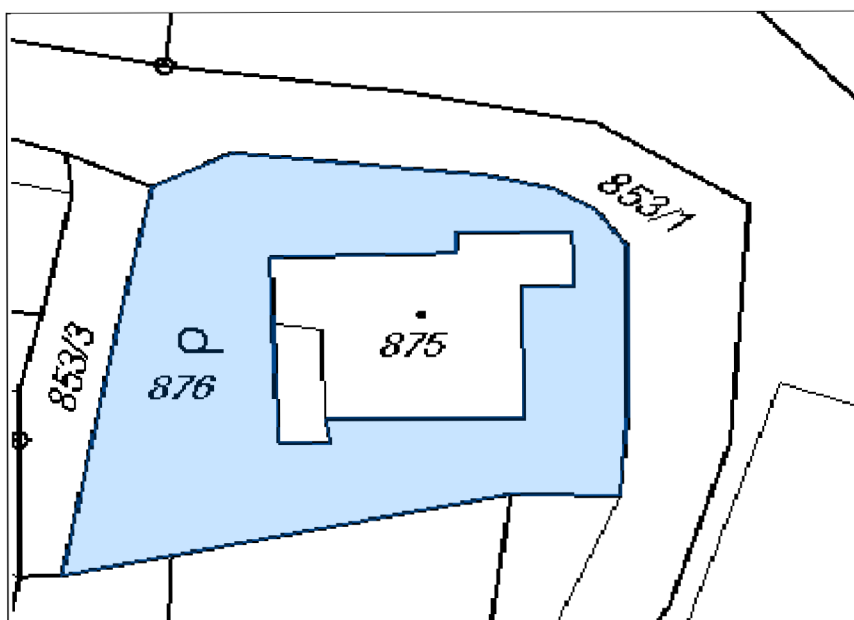
Zřízení práva odpovídající věcnému břemenu podzemního elektrického vedení 35 kV zatěžuje pozemek s p.č. 876. Zatížený pozemek je ve výhradním vlastnictví společného jmění

manželů a to pana Jiřího Vičana a paní Jany Vičanové, Hodslavice 462, k. ú. Hodslavice, okres Nový Jičín, kraj Moravskoslezský.

**Druh věcných břemen:**

- právo odpovídající věcnému břemenu z titulu zřízení elektrického podzemního vedení 35 kV.

**Poloha nemovitosti:**



Obrázek 1: Poloha pozemku p. č. 876 dle Katastru nemovitostí

**Osoba povinná:**

Tabulka 14: Osoba povinná

<b>Název</b>	<b>Jiří Vičan, Jana Vičanová</b>
<b>Sídlo</b>	Hodslavice 462, okres Nový Jičín
<b>Vlastnický podíl</b>	50 % + 50 % SJM

**Osoba oprávněná:**

Tabulka 15: Osoba oprávněná

<b>Název</b>	<b>ČEZ a.s.</b>
<b>Sídlo</b>	Duhová 2, Praha 4
<b>Vlastnický podíl</b>	100 %

**Druh pozemku:**

Tabulka 16: Druh zatíženého pozemku

Parcelní číslo	Druh pozemku	Způsob užívání	Výměra [m <sup>2</sup> ]
876	Zemědělský pozemek	zahrada	462

### Rozsah věcného břemene:

Tabulka 17: Rozsah zatíženého pozemku

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Zřízení a užívání	Ochranné pásmo	Vstup a jízda
876	Zemědělský pozemek	492	11,55 (0,5*23,10)	46,2 (2*23,10)	15,00 (5,00*3,00)

**Rozsah celkem: 72,75 m<sup>2</sup>**

**Délka trvání:** Na dobu určitou – uvažovaná doba 80 let

**Odpočet nákladů na údržbu a opravy věci:** pro tento případ se neuvažuje

### Obsah věcného břemene:

Zřízení práva odpovídající věcnému břemenu z titulu podzemního elektrického vedení 35 kV na pozemku p. č. 876 v obci Hodslavice, v k. ú. Nový Jičín. Zřízení samotného břemene subsumuje právo oprávněného vstupovat či vjíždět na pozemek za účelem oprav a údržby, přičemž je zohledněno ochranné pásmo, jehož rozsah je 1 m na obě strany od vedení elektrické sítě a je stanoveno dle § 46 odst. 5 č. 458/2000 Sb. energetického zákona.

## 6.1.2 Ocenění pozemku

Pro ocenění pozemku je nutností stanovit cenu pozemku. Jelikož pro obec Hodslavice není zřízena cenová mapa pozemku, ocenění pozemku<sup>51</sup> bude vycházet z § 28 vyhlášky č. 456/2008 Sb.

### Ocenění bude následující:

Zatížený pozemek p. č. 876 je využíván jako zahrada v jednotném funkčním celku se zastavěným stavebním pozemkem p. č. 875, na kterém se nachází rodinný dům. Základní cena pozemku je vypočtena dle § 28 odst. 1 písm. j) vyhlášky č. 456/2008 Sb., a činí 80,9 Kč/m<sup>2</sup>. Tato cena je vynásobena koeficientem prodejnosti  $K_p$  určený dle počtu obyvatel v obci. Obec

<sup>51</sup> Vyhláška č. 456/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhlášky), ve znění pozdějších předpisů

Hodslavice má počet obyvatel 1735, tudíž je zvoleno rozmezí dle vyhlášky 1000 až 2000 obyvatel. Koeficient změny cen staveb  $K_i$  je spojen s druhem stavby na pozemku. V tomto případě se jedná o rodinný dům zařazen dle (CZ-CC 111). Jelikož je zahrada v jednotném funkčním celku, je uvažovaná také hodnota 0,4 dle § 28 odstavec 5 vyhlášky č. 456/2000 Sb. Připočítáme přírážky a srážky pozemku dle přílohy č. 21 vyhlášky č. 456/2008 Sb. Z výpočtu dostaneme základní cenu upravenou.

Tabulka 18: Výpočet ceny pozemku

P. Č.	Pozemek	ZC Kč/m <sup>2</sup>	Ki	Kp	K	ZCU Kč/m <sup>2</sup>
879	Zahrada	80,9	2,169	0,950	0,4	73,35

Uvažované přírážky: 1.1 dle přílohy č. 21 činí + 10 % ze ZC

$$ZCU = 88,99 * 2,169 * 0,950 * 0,4 = 73,35 \text{ Kč/m}^2$$

### 6.1.3 Výpočet simulovaného nájmu

Majitel daný pozemek nepronajímá. V obci Hodslavice se nevyskytují pronájmy podobných pozemků pro zjištění obvyklé ceny nájemného. Z tohoto důvodu stanovíme obvyklé nájemné simulovaným nájmem. Uvažovaná výše Dle Komentářů k oceňování práv věcných břemen by měla činit procentní podíl z ceny obvyklého nájemného 4 až 5%. Pro účely tohoto ocenění byl vybrán podíl 4 %.

$$\text{Simulovaný nájem} = 73,35 * 0,04 = 2,934 \text{ (po zaokrouhlení)}$$

**Simulovaný nájem činí 2,934 Kč/m<sup>2</sup>.**

### 6.1.4 Výpočet ročního užitku

Roční užitek je upraven tak, aby výsledná cena věcného břemene byla oceněna a uvažována jako jedno věcné břemeno. Zdůvodnění nalezneme v Komentáři k oceňování práv odpovídající věcným břemenům:

*„Jedná se 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.<sup>52</sup>

#### **Roční užitek bude upraven takto:**

Zřízení a užívání věcného břemene bude vymezeno v rozsahu 23,10 metrů na délku a 0,5 metrů na šířku pro uložení elektrického podzemního vedení. V rámci zřízení věcného břemene jsou vymezena i ochranná pásma dle § 46 odst. 5 energetického zákona 1 m na obě strany od elektrického vedení. Tato ochranná pásma bych zachoval pro výpočet ročního užítku, jelikož dle informací majitele nemovitosti má v budoucnu naplánovanou stavbu bazénu na daném pozemku (viz. kapitola 3.4). Dále je subsumován do výpočtu ročního užítku i vstup a jízda z důvodu oprav a údržby. Jak je patrné ze situačního nákresu z přílohy, do ročního užítku uvažuji rozsah 15 m<sup>2</sup>. Ten poslouží k samotnému faktickému vstupu i vjezdu potřebné techniky k opravě a údržbě. Jelikož je elektrické vedení uloženo pod povrchem země, nebude omezovat vlastníka nemovitosti ve velkém rozsahu.

Rozsah pro stanovení ceny věcného břemene pro výpočet ročního užítku je tedy uvažován 72,75 m<sup>2</sup>. Výpočet ročního užítku provedeme vynásobením nájemného a výměry pozemku.

Tabulka 19: Výpočet ročního užítku

<b>Výše ročního užítku</b>	
Nájemné dosažitelné ročně	2,934 Kč/m <sup>2</sup>
Výměra	72,25 m <sup>2</sup>
<b>Užitek ročně celkem</b>	<b>213,45 Kč</b>

#### **6.1.5 Výpočet tržní ceny obvyklé na dobu určitou**

Výpočet tržní ceny obvyklé je spojen s příslušně stanovenou mírou kapitalizace. Pro stanovení míry kapitalizace je použit výnos státních dluhopisů<sup>53</sup> České republiky s co nejdelší dobou splatnosti, která trvá 57 let a výnos činí **4,39 %**.

Pro stanovení míry kapitalizace je použita **reálná úroková míra**, z důvodu zohlednění vlivu meziroční inflace. Průměrná míra meziroční inflace byla zjištěna dle Českého statistického úřadu<sup>54</sup> a činí **1,5 %**. Reálnou úrokovou míru vypočteme pomocí vzorce<sup>55</sup>:

<sup>52</sup> Komentář k oceňování práv odpovídajících k věcným břemenům. In *Cenový věstník ministerstva financí*. 1990.

<sup>53</sup> Patria Online. © 1997 – 2011 [cit. 2011-10-1]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/kurzy/online/dluhopisy.html>

$$u_r = \left( \frac{100 + u_n}{100 + u_i} - 1 \right) \times 100$$

$$u_r = \left( \frac{100 + 4,39}{100 + 1,5} - 1 \right) \times 100$$

**Reálná úroková míra činí 2,85 %.**

Tabulka 20: Význam elementů vzorce

$u^r$	$u^n$	$u^i$
Reálná úroková míra	Nominální úroková míra	Inflace

Ocenění tržní ceny obvyklé je provedeno dle §5 zákona č. 416/2009 o urychlení výstavby dopravní infrastruktury tržní cenou obvyklou v daném místě a čase.

Pro výpočet tržní ceny obvyklé věcného břemene z titulu elektrického vedení bude použit vztah pro výpočet pomocí vzorce<sup>56</sup> na dobu určitou. Oceněno bude výnosovým způsobem.

$$VBU = U * \frac{q^n - 1}{q^n * i}$$

$$VBU = U * \frac{1,0285^{80} - 1}{1,0285^{80} * 0,0285} = 31,37$$

Tabulka 21: Význam elementů vzorce

$U$	$q^n$	$i$	$n$
roční užitek	Úročitel	kapitalizace setinná	počet let

Nyní jsou známy všechny hodnoty vedoucí k výsledku. Ty aplikujeme do následujícího výpočtu v přehledné tabulce.

<sup>54</sup> Český statistický úřad, Na padesátém 81, 100 82 Praha 10; tel.: 274 051 111 (ústředna) © Český statistický úřad, 2011 [cit. 2011-10-1]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/mira\\_inflace](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/mira_inflace)

<sup>55</sup> BRADÁČ, A et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Aktualizované vydání Praha : Linde Praha, a.s., 2009. 133 s.

<sup>56</sup> BRADÁČ, A et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Aktualizované vydání Praha : Linde Praha, a.s., 2009. 187 s.

Tabulka 22: Výpočet tržní ceny obvyklé

<b>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</b>	
<b>Věcné břemeno z titulu zřízení podzemního elektrického vedení 35 KV</b>	
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu?	Ne
Výše ročního užitku dle smlouvy, výsledků řízení o dědictví nebo rozhodnutí příslušného orgánu	-
Počet let užívání práva uvažovaný pro výpočet	80
Uvažovaná přiměřená výše ročního užitku dle názoru odhadce ( $U$ )	213,45 Kč
Míra kapitalizace ročně pro výpočet výnosové hodnoty ( $u$ )	2,85
Míra kapitalizace setinná ( $i = u / 100$ )	0,0285
Úročitel ( $q$ )	1,0285
<b>Cena věcného břemene na dobu určitou</b>	<b>6695,93 Kč</b>

**Výpočet tržní ceny obvyklé činí 6696 Kč.**

### 6.1.6 Výpočet tržní ceny obvyklé s jinou mírou kapitalizace

Pro výpočet tržní ceny obvyklé věcného břemene z titulu elektrického vedení bude použit vztah pro výpočet pomocí vzorce na dobu určitou. Ocenění je provedeno obdobně jako v předešlém výpočtu, avšak míra kapitalizace je stanovena na 12 %, dle přílohy č. 16 vyhlášky č. 456/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

$$VBU = U * \frac{1,12^{80} - 1}{1,12^{80} * 0,12} = 8,33$$



Tabulka 23: Výpočet tržní ceny obvyklé s mírou kapitalizace 12 %

<b>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</b>	
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu?	Ne
Počet let užívání práva uvažovaný pro výpočet	80
Uvažovaná přiměřená výše ročního užitku dle názoru odhadce ( $U$ )	213,45 Kč
Míra kapitalizace ročně pro výpočet výnosové hodnoty ( $u$ )	12,00 %
Míra kapitalizace setinná ( $i = u / 100$ )	0,12
Úročitel ( $q$ )	1,12
<b>Cena věcného břemene na dobu určitou</b>	<b>1778,04 Kč/m<sup>2</sup></b>

**Výpočet tržní ceny obvyklé s mírou kapitalizace 12 % činí 1778 Kč.**

### 6.1.7 Cena zjištěná

Pro účely ocenění práv odpovídající věcným břemenům a pro účely zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení dopravní infrastruktury, musíme stanovit hodnotu ceny zjištěné. Dle odst. 5 zákona o urychlení dopravní infrastruktury zvolíme tento postup: Pokud je cena pozemku, stavby, věcného břemene zjištěná jiným způsobem podle zvláštního právního předpisu vyšší než cena tržní, použije se takto zjištěná cena.

Cenu zjištěnou vypočteme pomocí § 18 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování následovně:

*„1) Právo odpovídající věcnému břemenu 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 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.*

*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<sup>57</sup>

Tabulka 24: Výpočet ceny zjištěné

<b>Věcné břemeno z titulu zřízení a vedení elektrifikační sítě</b>	
<b>Výpočet ceny věcného břemene podle zákona č. 151/1997 Sb., § 18</b>	
<b>Výpočet ročního užitku</b>	
<b>Nájemné</b>	2,934 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Výměra</b>	72,25 m <sup>2</sup>
<b>Nájemné roční celkem</b>	213,45 Kč
<b>Výpočet ceny věcného břemene podle zákona č. 151/1997 Sb., § 18</b>	
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví, nebo z rozhodnutí příslušného orgánu?	Ne
Výše ročního užitku ze smlouvy, z řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu.	-
Uvažovaná výše ročního užitku	213,45 Kč/m <sup>2</sup>
Počet let užívání práva dle smlouvy	80
Počet let užívání práva dle § 18 odst. 3	5
<b>Cena věcného břemene dle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.</b>	<b>1067,25 Kč</b>

**Cena zjištěná věcného břemene činí 1067 Kč.**

<sup>57</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (oceňovací zákon) ve znění pozdějších předpisů, § 18

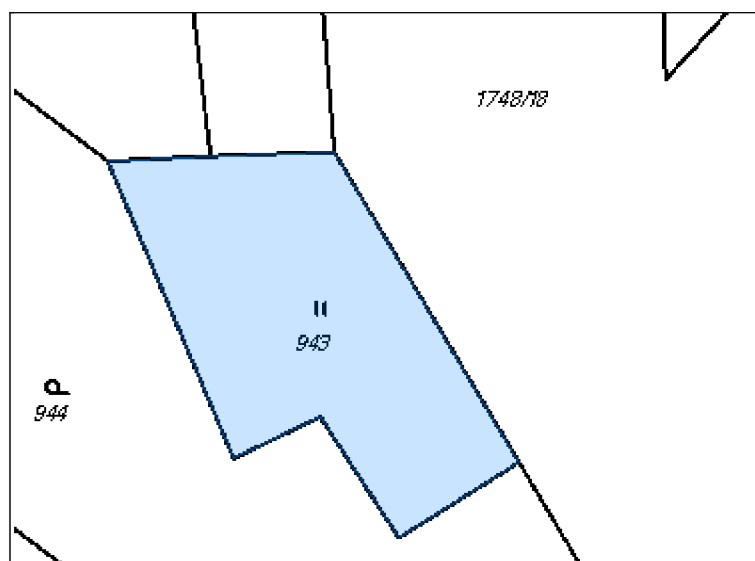
## 6.2 PRÁVO ODPOVÍDAJÍCÍ VĚCNÉMU BŘEMENU Z TITULU VEDENÍ PLYNOVODNÍHO ŘÁDU STL DN 200

### 6.2.1 Popis nemovitosti:

Zřízení práva odpovídající věcnému břemenu zatěžuje zemědělský pozemek p. č. 943 v obci Hodslavice, k. ú. Nový Jičín. Zatížený pozemek věcným břemenem je ve spoluvlastnictví pana Zdeňka Geryka a paní Jany Gerykové, z nichž každý vlastní ½ nemovitosti. Hodslavice 235, k. ú. Hodslavice, okres Nový Jičín, kraj Moravskoslezský.

#### *Druh věcných břemen:*

- právo odpovídající věcnému břemenu z titulu zřízení plynovodního vedení STL DN 200



Obrázek 2: Poloha pozemku p. č. 943 dle Katastru nemovitostí

#### *Osoba povinná:*

Tabulka 25: Osoba povinná

<b>Název</b>	<b>Zdeněk Geryk, Jana Geryková</b>
<b>Sídlo</b>	Hodslavice 235, okres Nový Jičín
<b>Vlastnický podíl</b>	Spoluvlastnictví (každý ½) pozemku

#### *Osoba oprávněná:*

Tabulka 26: Osoba oprávněná

Název	Severomoravská plynárenská a.s.
Sídlo	Plynární 2748/6, Ostrava 702 72
Vlastnický podíl	100 %

#### Obsah věcného břemene:

#### Rozsah věcného břemene:

Tabulka 27: Rozsah zemědělského pozemku

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměr a [m <sup>2</sup> ]	Zřízení a užívání	Ochranné pásmo	Vstup a jízda
943	Zemědělský pozemek	1148	10,5 (0,5*21)	168 (8*21)	12 (3*4)

**Rozsah celkem: 190,5 m<sup>2</sup>**

*Délka trvání:* Na dobu určitou – 80 let

#### Stanovení druhu pozemku:

Tabulka 28: Druh pozemku

Parcelní číslo	Druh pozemku	Způsob užívání	Výměra [m <sup>2</sup> ]
943	Zemědělský pozemek	Trvalý travní porost	1148

### 6.2.2 Ocenění pozemku

Spoluvlastníci pozemek nepronajímají, tudíž nemůžeme určit obvyklou cenu nájemného ze smlouvy. V obci Hodslavice se pozemky podobného typu nepronajímají. Cenu obvyklého nájmu vypočteme pomocí simulovaného nájemného. Abychom stanovili hodnotu simulovaného nájmu, určíme nejdříve cenu pozemku<sup>58</sup> dle BPEJ (Bonitovaná půdně ekologická jednotka). Hodnotu **BPEJ** určíme podle přílohy č. 22 vyhlášky č. 456/2000 Sb.

Pro tuto nemovitost je stanovena hodnota **BPEJ 74168**, což z určení hodnoty BPEJ činí **1,09 Kč/m<sup>2</sup>**. Dle § 29 vyhlášky 456/2008 Sb. stanovíme cenu zemědělského pozemku. Cena se vypočte z hodnoty pozemku dle BPEJ, která činí 1,09 Kč/m<sup>2</sup> a vynásobí se koeficientem prodejnosti  $K_p$ , který pro obec Hodslavice činí 0,950. Výsledná cena zemědělského pozemku činí 1,0355 Kč/m<sup>2</sup>. Srážky a přírážky pro tento zemědělský pozemek neuvažujeme, jelikož se k němu nevztahují dané hodnoty v příloze č. 23 vyhlášky č. 456/2008 Sb. Z této hodnoty stanovíme hodnotu simulovaného nájemného zemědělského pozemku.

<sup>58</sup> Vyhláška č. 456/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhlášky), ve znění pozdějších předpisů

### 6.2.3 Výpočet simulovaného nájemného

Simulované nájemné pro zemědělský pozemek činí 1 % z hodnoty pozemku.

**Simulované nájemné** =  $1,0355 * 0,01 = 0,010355 \text{ Kč/m}^2$ , cenu zaokrouhlíme na **0,0104 Kč/m<sup>2</sup>**

### 6.2.4 Výpočet ročního užitku

Roční užitek vypočteme nájemným za rok vynásobené výměrou zatíženého pozemku věcnými břemeny. Vymezení věcného břemene činí 190,5 m<sup>2</sup>. V ročním užitku je uvažováno zřízení věcného břemene v rozsahu 10,5 m<sup>2</sup>, ochranné pásmo (viz. kapitola 3.4) určené dle § 68 odst. 2 písm. b) 4 metry na obě strany od vedení plynovodu a vstup a jízda za účelem oprav v rozmezí 12 m k faktickému přístupu k vedení plynovodu. Hodnota simulovaného nájmu pro zemědělský pozemek je vypočtena v podkapitole výše.

Tabulka 29: Výpočet ročního užitku

<b>Výše ročního užitku</b>	
Nájemné dosažitelné ročně	0,0104 Kč/m <sup>2</sup>
Výměra	190,5 m <sup>2</sup>
<b>Užitek ročně celkem</b>	<b>1,98 Kč</b>

### 6.2.5 Výpočet tržní ceny obvyklé

Tržní cena obvyklá je vypočítána stejným způsobem jako v předchozím ocenění (kapitola 7.1) pomocí výnosové metody a práva odpovídající věcným břemenům na dobu určitou. Uvažována je reálná míra kapitalizace ve výši 2,85 %, získaná z výnosů dluhopisů ČR s nejdelsí dobou splatnosti (4,39 %) a míra průměrné meziroční inflace, která pro rok 2010 činila 1,5 %. I v tomto případě zvolíme pro výpočet jinou míru kapitalizace 12 %, aby bylo patrné, jaký rozdílný výsledek má na cenu míra kapitalizace

Tabulka 30: Výpočet tržní ceny obvyklé

<b>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</b>	
<b>Věcné břemeno z titulu zřízení podzemního elektrického vedení 35 KV</b>	
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu?	Ne
Výše ročního užitku dle smlouvy, výsledků řízení o dědictví nebo rozhodnutí příslušného orgánu	-

Počet let užívání práva uvažovaný pro výpočet	80
Uvažovaná průměrná výše ročního užítku dle názoru odhadce ( $U$ )	1,98 Kč
Míra kapitalizace ročně pro výpočet výnosové hodnoty ( $u$ )	2,85
Míra kapitalizace setinná ( $i = u / 100$ )	0,0285
Úročitel ( $q$ )	1,0285
<b>Cena věcného břemene na dobu určitou</b>	<b>62,11 Kč</b>

## 6.2.6 Výpočet tržní ceny obvyklé s jinou mírou kapitalizace

Tabulka 31: Výpočet tržní ceny obvyklé s mírou kapitalizace 12 %

<b>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</b>	
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu?	Ne
Počet let užívání práva uvažovaný pro výpočet	80
Uvažovaná průměrná výše ročního užítku dle názoru odhadce ( $U$ )	1,98 Kč
Míra kapitalizace ročně pro výpočet výnosové hodnoty ( $u$ )	12,00 %
Míra kapitalizace setinná ( $i = u / 100$ )	0,12
Úročitel ( $q$ )	1,12
<b>Cena věcného břemene na dobu určitou</b>	<b>16,49 Kč</b>

## 6.2.7 Cena zjištěná

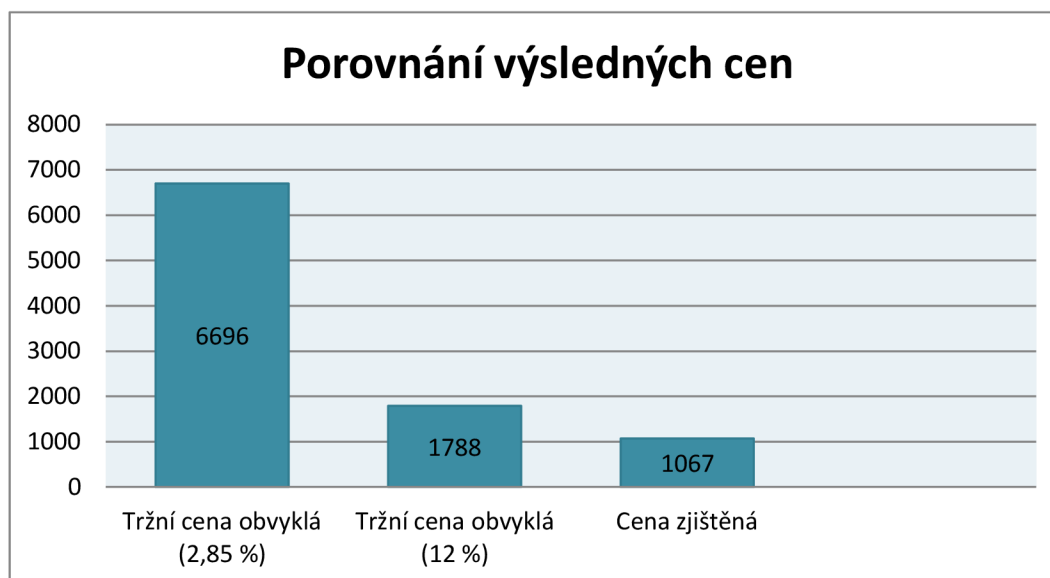
Cenu zjištěnou vypočteme pomocí § 18 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Tabulka 32: Výpočet ceny zjištěné

<b>Věcné břemeno z titulu zřízení a vedení plynovodu STL DN 200</b>	
<b>Výpočet ceny věcného břemene podle zákona č. 151/1997 Sb., § 18</b>	
<b>Výpočet ročního užítku</b>	
<b>Nájemné</b>	0,0104 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Výměra</b>	190,5 m <sup>2</sup>
<b>Nájemné roční celkem</b>	1,98 Kč
<b>Výpočet ceny věcného břemene podle zákona č. 151/1997 Sb., § 18</b>	
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví, nebo z rozhodnutí příslušného orgánu?	Ne

Výše ročního užitku ze smlouvy, z řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu.	-
Je roční užitek smlouvy o více než třetinu nižší než cena obvyklá?	
Uvažovaná výše ročního užitku	1,98
Počet let užívání práva dle smlouvy	80
Počet let užívání práva dle § 18 odst. 3	5
<b>Cena věcného břemene dle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.</b>	<b>9,90 Kč</b>

## 6.2.8 Diskuse k výsledkům vedení elektrické sítě 35 kV



Graf 1: Výsledné ceny věcného břemene elektrického vedení

Příslušné ocenění práva odpovídající věcnému břemenu bylo provedeno na pozemku p. č. 876, na němž je vedeno elektrického podzemní vedení 35 kV. V dané obci Hodslavice nedochází k pronájmu podobných pozemků, tudíž byl zvolen postup simulovaného nájemného.

Výchozím bodem pro výpočet simulovaného nájmu je nutné samotné ocenění pozemku p. č. 876 (zahrady) dle § 28 vyhlášky č. 456/2008 Sb. Zahrada byla oceněna jako jednotný funkční celek se stavbou, v tomto případě se jedná o rodinný dům, který se nachází na pozemku p. č. 875. Z ceny pozemku bylo vypočítáno simulované nájemné, jehož procentní podíl odpovídá 4 až 5 %. Pro ocenění byl zvolen 4% podíl.

Pro výpočet ročního užitku se simulované nájemné vynásobilo výměrou věcného břemene. V ročním užitku byla subsumována krom výměry samotného elektrického vedení věcného břemena, také výměra ochranného pásma 1 m na obě strany od tohoto vedení dle § 46 odst. 5 energetického zákona a také výměra vstupu a jízdy za účelem oprav.

Pro stanovení hodnoty věcného břemene byly provedeny 3 výpočty ocenění a to tržní cenou obvyklou za použití reálné míry kapitalizace 2,85 %, tržní cenou obvyklou s použitím míry kapitalizace 12 % dle vyhlášky a poslední metodou byla cena zjištěná dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Z výsledků a příslušného grafu je patrné, že tržní cena obvyklá má vyšší hodnotu, než cena zjištěná, uvažujeme tedy, že cena zjištěná nebude brána jako přednostní pro určení



hodnoty věcného břemena. Cena zjištěná by se použila v případě § 3 odst. 5 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, za podmínky kdyby byla vyšší než tržní cena obvyklá.

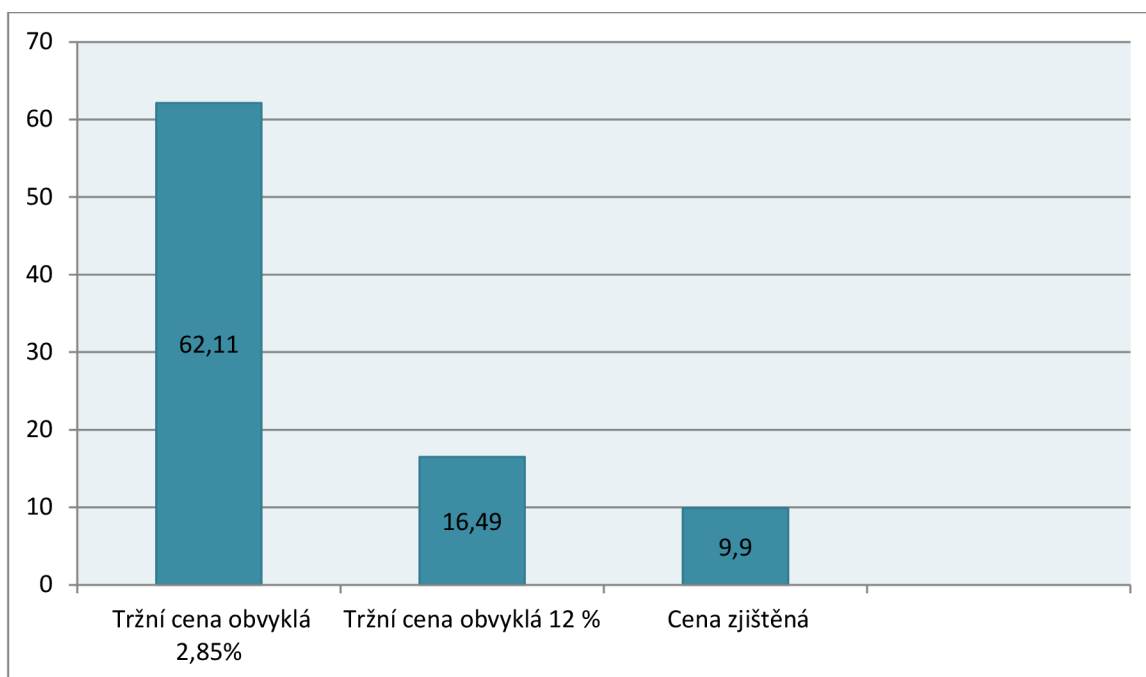
Z grafu je patrné, jak rozdílná může být tržní cena obvyklá díky jinak zvolené míře kapitalizace. Použití míry kapitalizace 2,85 % odpovídá 6696 Kč, použití míry kapitalizace 12 % dle vyhlášky odpovídá 1788 Kč. Rozdíl činí 4908 Kč!

Uvažoval bych tedy tržní cenu obvyklou s mírou kapitalizace 2,85 % jako hodnotu, která reálně zobrazuje výslednou hodnotu věcného břemena. Zdůvodnil bych toto tvrzení tím, že všechna tři provedená ocenění vycházela ze stejného ročního užítku 213,45 Kč/m<sup>2</sup>, ale v případě tržní ceny obvyklé bylo počítáno s reálnou úrokovou mírou společně s inflací.

Při výpočtu tržní ceny obvyklé s mírou kapitalizace 12 % dle vyhlášky jsem dospěl k názoru, že v rámci určení hodnoty věcného břemena by nevyhovovala tolik svou reálnou hodnotou jako v ocenění předchozím (míra kapitalizace 2,85 %), ale dalo by se o ní uvažovat jako o postupu při určení hodnoty věcných břemen. Tento postup bych uplatňoval pouze v omezené míře a přiklonil bych se k vyhledání výnosu z dluhopisů s co nejdelší splatností dle ČNB (57 let) a ke zjištění průměrné meziroční inflace, jako v případě ocenění tržní cenou obvyklou s mírou kapitalizace 2,85 %.

Poslední metodou byl výpočet ceny zjištěné. Jak bylo řečeno výše, její hodnota nebyla vyšší než tržní cena obvyklá, tudíž není upřednostňována. Je třeba připomenout, že cena zjištěná a její výpočet není založen na míře kapitalizace ani na počtu let užívání na delší dobu. Pro účely této práce se doba trvání uvažovala na 80 let. V případě ceny zjištěné lze počet let užívání zvolit s možností maximálně pěti let. Již sama tato definice ze zákona mě přivedla k názoru, že cena zjištěná nezobrazuje reálnou hodnotu oceňovaného věcného břemena a pro případ budoucí právní úpravy ocenění práv odpovídajících věcným břemenům bych cenu zjištěnou neuvažoval a přiklonil bych se k jednotnému ocenění věcných břemen tržní cenou obvyklou, v nejlepším případě s použitím reálné úrokové míry.

## 6.2.9 Diskuse k výsledkům věcného břemene vedení plynovodu



Graf 2: Výsledné ceny věcného břemene vedení plynovodu

Věcné břemeno vedení plynovodního řádu STL DN 200 bude zatěžovat pozemek p. č. 943. V obci Hodslavice nedochází k pronájmu podobných pozemků, nájemné tedy bylo vypočteno simulovaným nájemným. Pozemek byl oceněn dle § 29 vyhlášky č. 456/2008 Sb. Výpočet byl proveden na základě hodnoty BPEJ a jeho úpravy, vyhledané v příloze č. 22 vyhlášky č. 456/2008 Sb. Simulovaný nájem se rovnal 1 % z ceny pozemku.

Do ročního užitku byly uvažovány výměry samotného vedení plynovodu společně s výměrou vstupu a jízdy za účelem oprav a údržby. Ochranné pásmo, jehož rozmezí činí 4 metry na obě strany od plynovodu dle § 68 odst. 2 písm. b) se uvažovalo v ročním užitku taktéž.

Podobně jako v případě předchozího ocenění práv odpovídají věcným břemenům z titulu vedení elektrické sítě, byla stanovena hodnota věcných břemen tržní cenou obvyklou a cenou zjištěnou. Byla použita stejná míra kapitalizace 2,85 % jako v případě ocenění podzemní elektrické sítě. Taktéž byl zařazen výpočet uvažované míry kapitalizace ve výši 12 % dle vyhlášky č. 456/2008 Sb.

Z výsledků i z grafu je patrné, že cena zjištěná je nižší než cena obvyklá. Tudíž bych ji volil jako méně upřednostňovanou při ocenění práv věcného břemene plynovodního vedení. Ztotožnil bych se i s tvrzeními, které byly použity v minulém zhodnocení výsledků a přikláním se k výpočtu tržní ceny obvyklé s mírou kapitalizace 2,85 %, která zobrazuje reálnou hodnotu věcného břemena. Cenu zjištěnou bych v době ocenění ani v rámci budoucí právní úpravě neuvažoval.

## 7. NÁVRHOVÁ ČÁST Č. 2

V první návrhové části byla konkrétně vyřešena problematika, kdy se obě dvě strany chtějí domluvit, tj. povinný a oprávněný na zřízení práv odpovídající věcnému břemenu nebo omezení věcnými břemeny. Oprávněný z věcného břemene získal potřebná práva k pozemku či jeho části od povinného a ten za ně v rámci smlouvy dostal jednorázovou finanční úhradu.

Tato kapitola popisuje druhý pohled na situaci, kdy se strany nechtějí domluvit a dochází k procesu vyvlastnění. Je důležité poznamenat, že k samotnému procesu vyvlastnění se přistupuje, až jsou vyčerpány všechny možnosti, které oprávněný může získat formou potřebných práv k pozemku či jeho části od povinného. Tato druhá návrhová část volně navazuje na první návrhovou část. Jedná se o věcná břemena podzemního elektrického vedení 35 kV a taktéž vedení plynovodu STL DN 200.

Vyvlastnění se řídí dle zákona č. 184/2006 Sb., o omezení stavby či pozemku (zákon o vyvlastnění), který nám určuje, jak má probíhat proces vyvlastnění a jak lze v našem případě práva odpovídající věcným břemenům ocenit.

Ve většině případů dochází k nedohodě ze strany vlastníka nemovitosti, který nemá zájem mít zatíženou nemovitost věcnými břemeny, jež mohou jeho nemovitost znehodnotit. Vlastník kupříkladu in futurum plánuje nemovitost prodat a obává se, že jeho finanční představa o prodeji nebude nabývat takových hodnot, jaké měl v úmyslu, pokud se nemovitost z důvodu věcných břemen znehodnotí. Na druhou stranu také vezmeme pohled ze strany kupujícího, který by chtěl odkoupit nemovitost od vlastníka nemovitosti zatížené věcnými břemeny. Kupující zaujímá na nemovitost zatíženou věcnými břemeny v mnoha případech z praxe odmítavý postoj. Vlastník nemovitosti odmítá dohodu také z důvodu vstupu provozovatele distribuční soustavy na své pozemky z titulu oprav a údržby. Vlastník musí počítat i s omezením ochrannými pásmy dané typem inženýrské sítě.

### 7.1 DISKUSE K VÝSLEDKŮM CENY ZJIŠTĚNÉ

Zákon pro ocenění věcných břemen uvádí, že ocenění práv odpovídající věcným břemenům pro účely vyvlastnění má být oceněno dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Právo odpovídající věcnému břemenu je stanoveno:

„1) Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny.“<sup>59</sup>

**Výsledky ceny zjištěné jsou již vypočítány v návrhové části č. 1. Zde uvedené ceny zjištěné jsou uvedeny v rámci rekapitulace.**

Tabulka 33: Rekapitulace ceny zjištěné

<b>Výpočet ceny věcného břemene podle zákona č. 151/1997 Sb., § 18</b>	
<b>Věcné břemeno z titulu zřízení a vedení elektrifikační sítě 35 kV</b>	<b>Věcné břemeno z titulu zřízení a vedení plynovodu STL DN 200</b>
<b>1067 Kč</b>	<b>9,90 Kč</b>

#### **Diskuse:**

Pokud bychom stanovili premisu, že vyvlastňovací úřad vyvlastnění povolil a zřídil věcné břemeno na pozemek či část zatížených pozemků, vlastník nemovitosti by tímto aktem měl znehodnocen pozemek. Za zřízení věcných břemen mu přísluší jednorázová finanční úhrada ve výši ceny zjištěné. Vyvlastnění bylo povoleno jen za účelem veřejně prospěšné stavby a ve vyvlastňovacím řízení byl prokázán veřejný zájem.

Podle názoru autora však tato cena zjištěná nestanovuje skutečnou hodnotu práv odpovídající věcným břemenům. V samotném postupu dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb., není počítáno s mírou kapitalizace, která v případě ocenění dle tržní ceny obvyklé stanovila hodnotu věcného břemene několikanásobně vyšší.

Hodnota části pozemku p. č. 876, kde má být zřízeno věcné břemeno vedení podzemní elektrické sítě činí 5351 Kč, z které by vyvlastněný obdržel v rámci ceny zjištěné 1067 Kč. V případě, kdyby vyvlastněný souhlasil se zřízením věcného břemene dohodou, obdržel by 6696 Kč odpovídající tržní ceně obvyklé s mírou kapitalizace 2,85 %, nebo 1788 Kč odpovídající tržní ceně obvyklé s mírou kapitalizace 12 %. V tomto případě již záleží na názoru samotného vlastníka nemovitosti (vyvlastňovaného), jakým postupem se bude řídit. K této problematice bych dodal, že věcná břemena vedení inženýrských sítí se v praxi zřizují

<sup>59</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (oceňovací zákon) ve znění pozdějších předpisů, § 18

zcela běžně. Je třeba uvážit, jak dané právo odpovídající věcnému břemenu znehodnotí nemovitost a omezí samotného vlastníka.

K procesu vyvlastnění by však mělo dojít až na posledním místě. Vyvlastnitel v rámci inženýrských sítí většinou neuvažuje nad samotnou úhradou vyvlastňovanému, ale nad lokací vedení konkrétní sítě. Jak bylo již zmíněno, v případě, kdy dojde k vyvlastnění nemovitosti zřízením práv odpovídající věcnému břemenu nebo jeho zrušením, bych pro budoucí platnou právní úpravu neuvažoval o ceně zjištěné, jako o jedné z metod, jak má být toto právo oceněno. Doporučoval bych vhodnější metodu, za kterou považuji ocenit právo odpovídající věcnému břemenu tržní cenou obvyklou, pokud možno s reálnou úrokovou mírou.

## ZÁVĚR

Diplomová práce na téma „Metody určení hodnoty věcných břemen in rem vzniklých v souvislosti s vedením inženýrských sítí, a to na dobu určitou.“ vymezuje problematiku věcných břemen z hlediska teorie právní, oceňovací a částečně i technické, z hlediska informací týkající se inženýrských sítí. Určení hodnot věcných břemen mělo být oceněno pro účely vyvlastnění dle zákona 184/2006 Sb., o vyvlastnění a proto i tato práce se touto tematikou jak teoreticky, tak i praktickým oceněním zabývá.

Práva odpovídající věcným břemenům byla oceněna z titulu vedení inženýrských sítí a to konkrétně vedení podzemní elektrické sítě 35 kV a vedení plynovodu STL DN 200. V rámci určování hodnot příslušejících právům těchto věcných břemen byly použity dva postupy jak práva ocenit. Zprv byla stanovena tržní cena obvyklá a cena zjištěná, které jsou výchozími postupy při určení hodnoty věcných břemen.

Problematikou v rámci oceňování věcných břemen je přesné vymezení ročního užitku. Aby byl roční užitek stanoven správně, je zapotřebí mít dostatek informací o oceňované nemovitosti. To bývá většinou nejproblematictější, jelikož není dostatek pronajímaných pozemků, jak stavebních tak i zemědělských a k nim příslušné nájemní smlouvy. Z tohoto důvodu se volí náhradní metody, jak určit obvyklé nájemné pro dané nemovitosti zatížené věcnými břemeny, například porovnáním podobných pozemků nebo simulovaným nájmem, který byl zvolen i v této práci. Zákonodárce zvolil při stanovování ročního užitku přínosnou věc, kdy je možnost subsumovat i ostatní práva příslušná k věcnému břemeni a pak tedy záleží na úvaze znalce a jeho racionálnímu zdůvodnění, co do ročního užitku zahrnout.

Při stanovení hodnoty práv odpovídající věcným břemenům je stěžejní stanovit tržní cenu obvyklou. Jde hlavně o příslušnou míru kapitalizace a její aplikaci do výpočtu. Řádné stanovení míry kapitalizace určuje i správnou finální hodnotu věcného břemene. V této práci byla míra kapitalizace určena dle výnosů z dluhopisů s co nejdelší dobou splatnosti, která činí 57. Výpočet byl pak proveden pro reálnou úrokovou míru, která pamatuje i na inflaci. Poté se již roční užitek diskontoval mírou kapitalizace a uvažovaná doba věcného břemena se uvažovala na dobu 80 let. Pro dané ocenění byla zvolena i jiná úroková míra, která dle vyhlášky 456/1998 Sb. činí 12%. Tato míra kapitalizace byla v této práci zhodnocena jako jedna z možností, jak určit hodnotu věcných břemen, ale jen v omezených případech.

Dalším způsobem určení hodnoty věcného břemene bylo stanovení a výpočet ceny zjištěné. Cena zjištěná uvažovala stejný roční užitek jako v případě ocenění tržní cenou obvyklou. Rozcházela se až při samotném ocenění, kde cena zjištěná nepočítá s mírou kapitalizace, ale násobí se počtem let užívání práva, nejvýše však pěti lety. V této práci jest cena zjištěná brána z pohledu, který nezobrazuje reálnou hodnotu věcných břemen, a tudíž byla zvolena jako nejvhodnější metoda ocenění věcných břemen pomocí tržní ceny obvyklé.

Práce byla záměrně rozdělena v návrhové části na 2 oddíly. V prvním oddíle bylo vyřešeno jak výpočty, tak i teorií postup, kdy se povinný i oprávněný chtějí v rámci smluvního aktu domluvit na zřízení věcného břemene na pozemku nebo jeho části. Druhý oddíl se zabýval tematikou, kdy se oprávněný a povinný nemohou domluvit, nebyla získána potřebná práva k pozemkům a následoval proces vyvlastnění. Zde bych upozornil a vycházím i z celé práce, že vyvlastnění je až krajním řešením, musí být provedeno jen za podmínek, zda se jedná o veřejný zájem a veřejně prospěšnou stavbu.

Ocenění věcných břemen jak pro účely vyvlastnění, tak i pro vedení z titulu inženýrských staveb je velmi složité. Právní úprava těchto problematik je rozdělena do mnoha právních předpisů a je složité se v nich orientovat. Proto je zapotřebí řádně prostudovat literaturu pro úspěšné ocenění věcných břemen.

Z tohoto důvodu bych stanovil možná řešení příští právní úpravy věcných břemen. V rámci stanovení hodnoty bych neuvažoval cenu zjištěnou jako výchozí metodu pro stanovení hodnoty věcných břemen, místo ní bych zvolil ocenění věcných břemen tržní cenou obvyklou, která nejvíce zobrazuje reálnou hodnotu. Dále bych uvažoval o sjednocení právních předpisů problematiky vyvlastnění a jejího ocenění do společného právního předpisu s pomocí vyhlášek z důvodu zjednodušení a aplikace na konkrétní věcná břemena.

Postup uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene byl také jedním z cílů této práce. Daný postup není obsažen v konkrétní kapitole, ale postup samotný je celá tato práce od části teoretické až po část návrhovou.

Právní úprava věcných břemen je z hlediska ocenění složitá, ale svým způsobem obsáhlá a zajímavá, tudíž se čtenář dozví informace nejen o samotných věcných břemenech, ale také i o principech vyvlastnění, inženýrských sítí aj.

Cílem práce bylo na základě provedených ocenění analyzovat použitou metodu, upozornit na její hlavní výhody a nevýhody a navrhnout optimální postup při oceňování



vybraných věcných břemen pro účely zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění a také pro uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene.

Na základě výše uvedeného autor shledává zadání cílů za splněné.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] BRADÁČ, A et al. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. přepracované vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] BRADÁČ, A et al. *Věcná břemena od A do Z*, 4. aktualizované vydání, Praha : Linde Praha a.s., 2009. 364 s. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [3] KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J et al. *Občanské právo hmotné*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství ASPI, a.s., 2005. 524 s. ISBN 80-7357-127-7.
- [4] TRUNEČEK, J. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha : Leges, 2010. 135 s. ISBN 978-80-87212-37-0.
- [5] Zákon č. 40/1964 Sb., *občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů*
- [6] Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb., *Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů*
- [7] Zákon č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů*
- [8] 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*
- [9] 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*
- [10] Zákon č. 127/2005 Sb., *o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o telekomunikacích), ve znění pozdějších předpisů*
- [11] Zákon č. 184/2006 Sb., *o odnětí nebo omezení vlastnických práv k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů*
- [12] Zákon č. 183/2006 Sb., *o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů*
- [13] Zákon č. 416/2009 Sb. *o urychlení stavby dopravní infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů*

- [14] Komentář k oceňování práv odpovídajících k věcným břemenům. In *Cenový věstník ministerstva financí*. 1990.
- [15] ČSN 73 6005. *Prostorová úprava vedení technického vybavení*. Praha: Vydavatelství norem, 1989.
- [16] Vyhláška č. 456/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhlášky), ve znění pozdějších předpisů*
- [17] Patria Online. © 1997 – 2011 [cit. 2011-10-1]. Dostupné z:  
<http://www.patria.cz/kurzy/online/dluhopisy.html>
- [18] Český statistický úřad, Na padesátém 81, 100 82 Praha 10; tel.: 274 051 111 (ústředna)  
© Český statistický úřad, 2011 [cit. 2011-10-1]. Dostupné z:  
[http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/mira\\_inflace](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/mira_inflace)