



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

METODY URČENÍ HODNOTY PRÁVA IN PERSONAM NA ZBÝVAJÍCÍ DOBU ŽIVOTA URČITÉ OSOBY

TITLE

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

ING. L'UDMILA ŠEBEŇOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. JAN SEDLÁČEK

BRNO 2011

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2010/11

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Ludmila Šebeňová

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

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

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

Metody určení hodnoty práva in personam na zbývající dobu života určité osoby

v anglickém jazyce:

Methodology of the Assessment of the Value of the Right in Personam for the Remaining Life of a Specific Person

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Účelem práce je určit hodnotu vybraných druhů věcných břemen na dobu života určité osoby. Ocenění je provedeno pro daňové účely a pro potřeby orgánů a institucí, které se odvolávají na ocenění dle zvláštního předpisu a dále ocenění pro uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene. Vybranými věcnými břemeny jsou: věcné břemeno bezplatného bydlení v rodinném domě a užívání zahrady, věcné břemeno podílet se na úrodě zahrady, věcné břemeno chovu domácího zvířectva.

Ocenění věcných břemen je provedeno dle 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 na zbývající dobu života určité osoby.

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.

BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepracované a doplněné vydání;

Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 Brno. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.


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

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2010/11.

V Brně, dne 30.11.2010




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

Abstrakt

Diplomová práca podrobne rozoberá problematiku oceňovania vecných bremien. Teoretická časť je zameraná na všeobecný rozbor vecných bremien, dôraz je kladený na druhy vecných bremien, možné spôsoby ich vzniku a zániku. Samostatná časť je venovaná vymedzeniu základných pojmov spojených s oceňovaním nehnuteľností, základnými technikami oceňovania vecných bremien z pohľadu účelu ocenenia a druhu vecného bremena. Následne je teoretická časť aplikovaná na ocenenie vecného bremena bezplatného užívania rodinného domu a záhrady, vecného bremena podieľania sa na úrode záhrady a ocenenie vecného bremena chovu domáceho zvieratstva pre daňové účely ako aj pre zmluvné účely na dobu života oprávnenej osoby.

Abstract

The thesis discusses the task of easements appraisal in detail. The theoretical part is aimed to general analysis of easements; kinds of easements, possible ways of their formation and termination are stressed. Separate part deals with delimitation of basic terms associated with appraisal of real estate, basic techniques of appraisal of easements from the point of view of appraisal purpose and the kind of easement. Consecutively the theoretical part is applied to appraisal of easement for cost free using of family house and garden, easement for participating on crop from garden and appraisal of easement for domestic animals breeding for tax purposes so as contractual purposes for the lifetime of the eligible person.

Kľúčové slová

Oceňovanie, vecné bremeno, zmluvný účel, daňový účel, oprávnený, povinný, ročný úžitok, administratívna cena, obvyklá cena.

Keywords

Appraisal, easements, contractual purpose, fiscal purpose, warrantee, liable party, annual utility, official price, current price.

Bibliografická citácia

ŠEBEŇOVÁ, L. *Metody určení hodnoty práva in personam na zbývající dobu života určité osoby*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. 73 s. Vedúci diplomovej práce Ing. Jan Sedláček.

Prehlásenie

Prehlasujem, že predložená diplomová práca je pôvodná a spracovala som ju samostatne. Prehlasujem, že citácia použitých prameňov je úplná, že som vo svojej práci neporušila autorské práva (v zmysle Zákona č. 121/2000 Sb., *o právu autorskom a o právach súvisiacich s právom autorským*).

V Brne dňa 01.10.2011

.....

Ing. Ľudmila Šebeňová

Pod'akovanie

Ďakujem Ing. Janovi Sedláčkovi za rady a vedenie pri tvorbe diplomovej práce.

Obsah

Úvod	13
1 Teoretická časť	15
1.1 Vymedzenie základných pojmov	15
1.2 Funkcia a pojem „vecné bremeno“	17
1.3 Druhy vecných bremien	19
1.4 Obsah a predmet vecných bremien	20
1.5 Vznik vecných bremien	22
1.5.1 Vznik vecného bremena na základe písomnej zmluvy	22
1.5.2 Vznik vecného bremena na základe závetu	24
1.5.3 Vznik vecného bremena schválenou dohodou dedičov	24
1.5.4 Vznik vecného bremena rozhodnutím príslušného štátneho orgánu	24
1.5.5 Zriadenie vecného bremena zo zákona	26
1.5.6 Vznik vecného bremena vydržaním	27
1.6 Zánik vecných bremien	28
1.6.1 Zánik vecného bremena zo zákona	28
1.6.2 Zánik vecného bremena rozhodnutím oprávneného orgánu	29
1.6.3 Zánik vecného bremena na základe zmluvy	30
1.6.4 Zánik vecného bremena splynutím	31
1.6.5 Zánik vecného bremena inými spôsobmi	31
1.7 Problematika oceňovania vecných bremien	31
1.7.1 Základné pojmy z oblasti oceňovania	32
1.7.2 Stanovenie ceny práva odpovedajúceho vecnému bremenu	33
1.7.3 Metódy oceňovania vecných bremien	37
2 Návrhová časť	41

2.1	Ocenenie vecných bremien podľa zadania DP	41
2.2	Charakteristika nehnuteľností, na ktorých budú zriadené vecné bremená	41
2.2.1	Rodinný dom č.p. 78 na stavebnej parcele číslo 322/1	41
2.2.2	Záhrada na pozemkovej parcele číslo 322/2.....	44
2.2.3	Trvalé porasty na pozemkovej parcele číslo 322/2	44
2.2.4	Charakteristika obce, v ktorej sa nachádzajú predmetné nehnuteľnosti... 44	
2.3	Charakteristika zriaďovaným vecných bremien.....	46
2.4	Postup ocenenia vecného bremena trvalého užívania nehnuteľností	47
2.5	Stanovenie miery kapitalizácie.....	48
2.6	Zistenie obvyklého nájomného	49
2.6.1	Databáza obdobných objektov.....	49
2.6.2	Výpočet obvyklého nájomného	53
2.6.3	Overenie správnosti zostavenia databáze	55
2.7	Vecného bremeno doživotného užívania rodinného domu so záhradou.....	56
2.7.1	Ocenenie vecného bremena ako úžitku oprávnenej osoby pre zmluvné účely	56
2.7.2	Ocenenie vecného bremena ako záťaže povinného pre zmluvné účely ...	58
2.7.3	Ocenenie vecného bremena užívania rodinného domu a záhrady na dobu života pre zmluvné účely s odôvodnením	60
2.7.4	Ocenenie vecného bremena užívania rodinného domu a záhrady na dobu života pre administratívne účely.....	60
2.8	Ocenenie vecného bremena oprávnenia podieľať sa na úrode záhrady	61
2.8.1	Ocenenie vecného bremena ako úžitku oprávnenej osoby pre zmluvné účely	61
2.8.2	Ocenenie vecného bremena ako záťaže povinnej osoby pre zmluvné účely	62
2.8.3	Ocenenie vecného bremena práva podieľať sa na úrode záhrady na dobu života pre administratívne účely.....	62

2.9	Ocenenie vecného bremena chovu domáceho zvieratstva.....	63
2.9.1	Ocenenie vecného bremena chovu domáceho zvieratstva pre zmluvné účely	63
2.9.2	Ocenenie vecného bremena chovu domáceho zvieratstva pre administratívne účely	64
2.10	Rekapitulácia cien vecných bremien so zhodnotením výsledkov	64
	Záver	69
	Zoznam použitých zdrojov	71
	Zoznam tabuliek, obrázkov a grafov	73

ÚVOD

Cieľom diplomovej práce je vypracovanie komplexného rozboru problematiky vecných bremien a následne jeho aplikácia na konkrétne vecné bremená podľa zadania práce – vecné bremeno bezplatného užívania rodinného domu a záhrady, právo podieľania sa na jej plodoch a vecné bremeno chovu domáceho zvieratstva u všetkých spomenutých na dobu života oprávnenej osoby. Samotným výsledkom práce je na podklade urobených ocenení analyzovať použitú metódu, upozorniť na jej hlavné výhody a nedostatky a navrhnúť optimálny spôsob ocenenia vymenovaných vecných bremien na dobu života osoby.

V súčasnej dobe sa jedná o problematiku, ktorej význam má rastúci charakter. Čoraz viacej ľudí sa snaží svoj majetok chrániť a častokrát práve vecné bremeno predstavuje záruku, ktorá oprávnenej osobe umožní výkon svojho vlastníckeho práva. Problém však predstavuje kompenzácia, ktorú musí zniesť osoba, ktorá si týmto spôsobom zabezpečuje možnosť budúceho využívania nehnuteľnosti. Vzniknutú situáciu rieši v mnohých prípadoch znalec, ktorého úlohou je nájsť hodnotu tejto kompenzácie tak, aby sa nachádzala v prijateľných medziach medzi úžitkom oprávnenej osoby a stratou povinnej osoby.

Vecným bremenám patrí v oblasti oceňovania samostatná kapitola, nakoľko sa nejedná o oceňovanie nehnuteľností ale o oceňovanie práv. Súčasne tieto oblasti nemôžeme od seba úplne diferencovať, pretože ocenenie vecného bremena vychádza z určenia obvyklej ceny predmetnej nehnuteľnosti, a to v prípade ocenenia pre zmluvné účely ako aj v prípade ocenenia pre daňové účely.

Samotná práca je rozdelená na dve ucelené kapitoly – Teoretickú časť a Návrhovú časť. Teoretická časť je zameraná na komplexné hodnotenie oblasti vecných práv z pohľadu znalca. Najskôr sú prehľadne uvedené základné pojmy týkajúce sa vecných bremien, spôsoby ich vzniku a zániku. Následne je v práci všeobecná časť venovaná oceňovaniu s vymedzením základných pojmov, ktorá plynulo prechádza do problematiky oceňovania vecných bremien a to jak z pohľadu ocenenia úžitku z pohľadu oprávnenej osoby tak z pohľadu straty povinnej osoby. Tiež je rozobraná problematika rôznosti prístupu ocenenia podľa účelu, pre ktorý je vecné bremeno zriaďované a tiež podľa doby jeho trvania.

Návrhová časť predstavuje aplikáciu poznatkov nadobudnutých v teoretickej časti na konkrétne prípady podľa zadania diplomovej práce. Najskôr sa práca venuje stanoveniu úžitku, ktorý prinesie vecné bremeno oprávnenej osobe ako aj záťaže, ktorú predstavuje pre povinnú osobu. Následuje samostatné ocenenie všetkých spomenutých vecných bremien, a to

pre zmluvné aj pre daňové účely. V závere práce je pre prehľadnosť uvedený graf zobrazujúci vzťah medzi administratívnou a tržnou cenou práv odpovedajúcich vecným bremenám.

1 TEORETICKÁ ČASŤ

1.1 VYMEDZENIE ZÁKLADNÝCH POJMOV

Nehnutel'nosť - jedná sa o pozemok alebo stavbu spojenú so zemou pevným základom, prípadne bytovú a nebytovú jednotku [20]. Problém tejto definície však predstavuje pojem pevné základy, ktorý nie je v žiadnom zákone presne stanovený (napr. Ako hlboko musí byť stavba založená?) a treba ho posudzovať vždy individuálne ku každému prípadu.

Budova - v českom právnom poriadku je budova definovaná rôzne podľa účelu, na ktorý je tento pojem aplikovaný. Spoločným znakom všetkých definícií je chápanie budovy ako samostatnej stavby, ktorá je trvalá (nie dočasná stavba ako napr. zariadenie staveniska) a je priestorovo sústredená.

Z hľadiska katastra nehnuteľností, ako základného inštitútu na evidenciu a ochranu práv viažucich sa k nehnuteľnostiam v ňom evidovaných, považujeme za budovu len nadzemnú stavbu, ktorá je navonok priestorovo sústredená, ohraničená obvodovými múrmi a strešnou konštrukciou (§ 27 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky v znení neskorších predpisov). V súčasnosti už nedochádza k rozlišovaniu budovy murovanej a budovy drevenej. Definícia vychádza z občianskeho zákonníka č. 40/1964 Sb. v znení neskorších predpisov (ďalej len ObZ), ktorý ako bolo spomenuté vymedzuje nehnuteľnosti ako pozemky a stavby spojené so zemou pevnými základmi.

Narozdiel od katastrálneho zákona, zákon č. 72/1994 Sb., o vlastníctví bytů v znení neskorších predpisov [14] tento pojem rozširuje a hľadá na budovu nielen ako na trvalú stavbu spojenú so zemou pevným základom, ktorá je priestorovo sústredená a navonok uzavretá obvodovými stenami a strešnou konštrukciou, ale táto musí mať najmenej dva priestorovo uzavreté samostatné úžitkové priestory okrem hál. Podľa tohto zákona môže byť ako budova chápaná aj sekcia so samostatným vchodom, ak je samostatne označená popisným číslom a je technicky usporiadaná k plneniu základnej funkcie samostatnej budovy.

Iný pohľad ponúka stavebný zákon č. 183/2006 Sb., v znení neskorších predpisov [6], ktorý priamo nedefinuje budovu ale stavbu. Tá je tu ponímaná ako akékoľvek stavebné dielo, ktoré vznikne stavebnou alebo montážnou technológiou bez ohľadu na jeho stavebne-technické vyhotovenie, spôsob využitia či dobu trvania. Môžeme teda povedať, že budova je bližšou špecifikáciou stavby, inak povedané, nie každá stavba je budovou, resp.

nehnutelnosťou a je predmetom zápisu do katastra nehnuteľností. (Jedná sa predovšetkým o stavby dočasné najčastejšie využívané pre reklamné účely a stavby vedľajšie ako napríklad studne alebo kôlne.)

Práve z definície stavebného zákona vychádza aj zákon č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku a o zmene niektorých zákonů v znení neskorších predpisov [7] a prevádzacia vyhláška č. 3/2008 Sb., v znení neskorších predpisov k tomuto zákonu. Stavby tu sú rozčlenené (§ 3 zákona o oceňovaní majetku) na stavby pozemné, inžinierske a špeciálne pozemné, vodné nádrže a rybníky, iné stavby. Budova je zaradená do sekcie pozemných stavieb, pričom je chápaná ako stavba priestorovo sústredená, navonok prevažne uzavretá obvodovými stenami a strešnými konštrukciami, s jedným alebo viacerými úžitkovými priestormi.[7] Pre účely ocenenia posudzujeme stavbu vždy z hľadiska jej skutočného využitia (nie teda napr. podľa stavu evidovanom v katastri nehnuteľností alebo podľa spôsobu užívania uvedenom v kolaudačnom rozhodnutí).

Rodinný dom – podľa vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požiadavkách na využívaní území v znení neskorších predpisov [8] sa rodinným domom rozumie stavba pre bývanie, v ktorej viacej ako polovica podlahovej plochy spĺňa požiadavky kladené na trvalé bývanie, a ktorá je k tomuto účelu určená. Podlahová plocha je definovaná v prílohe č. 1 odst. 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení niektorých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňovaní majetku a o zmene niektorých zákonů, ve znení pozdějších předpisů (ďalej len “oceňovacia vyhláška“).[8] Nutné je pripomenúť, že pojem rodinný dom býva častokrát nesprávne používaný miesto pojmu rekreačný domček, ktorého presná definícia je obsiahnutá v § 2 písm. d) oceňovacej vyhlášky. Jedným zo zásadných rozdielov je napríklad fakt, že rekreačný domček nemôže byť miestom trvalého pobytu osoby.

Vlastnícke právo – právo zakotvené v ObZ, je právom jednotným s absolútnou povahou, vlastníkom poskytuje rovnaký zákonný obsah a ochranu, základnou charakteristickou črtou je jeho elasticita. Vlastníka oprávňuje v medziach zákona predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním podľa svojej vôle a k svojmu úžitku.[9] Vlastnícke právo vlastníka nielen oprávňuje, ale ho aj zaväzuje. K obmedzeniu vlastníckeho práva môže dôjsť len so súhlasom vlastníka, inak len na základe zákona - v prvom rade pokiaľ sa jedná o verejný záujem, prípadne ak by vlastník uplatňoval svoje právo na úkor rovnakých práv iného vlastníka (susedské vzťahy).

Právo k cudzej veci – ako vyplýva z občianskeho zákonníka [9], jedná sa predovšetkým o právo odpovedajúce vecnému bremenu, záložné a podzáložné právo, predkupné právo, zadržovacie právo. Spoločným menovateľom týchto práv je skutočnosť, že osoba oprávnená z určitých práv k veci, je odlišná od osoby vlastníka a tieto práva vykonáva na vlastníckovej nehnuteľnosti za určitú náhradu – satisfakciu.

1.2 FUNKCIA A POJEM „VECNÉ BREMENO“

V občianskom zákonníku, ako už bolo spomenuté, je definovaná skupina vecných práv, ktorých výkon spôsobuje dočasný alebo trvalý úžitok osobe rozdielnej od vlastníka alebo ktorých výkon zabezpečuje lepšie využitie predmetnej veci. Na druhej strane toto využívanie veci spôsobuje ujmu vlastníkovi veci či už pravidelne sa opakujúcu alebo trvalú, prípadne obmedzuje možnosť realizácie majetkovej hodnoty samotnej veci. Touto skupinou vecných práv sú vecné bremená.

Inak povedané vecné bremená obmedzujú určitým zákonom stanoveným spôsobom vlastníka veci v prospech konkrétne vymedzeného subjektu, príp. vlastníka inej veci, ktorý je odlišný od tohto vlastníka. Základnou funkciou vecného bremena je teda zaistiť spomenutému subjektu, aby mohol hodnotnejšie využívať vec vo vzťahu k jeho sociálne ekonomickým potrebám alebo k plnohodnotnejšiemu uspokojovaniu svojich potrieb.[1]

Vecné bremená je možné zriaďovať len k veciam, ktoré majú charakter nehnuteľností – jedná sa o právo, ktoré je predmetom zápisu do katastra a teda musí byť vzťahnuté k veci, ktorá je tiež evidovaná v katastri. Nie je teda možné ich zriadenie na hnutel'ne stavby ako je napríklad maringotka, včelín. Vecné bremená je možné zriadiť tiež k bytovým a nebytovým jednotkám, ktorým pridelujeme na základe zvláštneho predpisu (zákon č. 72/1994 Sb., o vlastníctve bytov [14]) charakter nehnuteľnosti.[5] Jedná sa teda opäť o nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom zápisu. Ak vznikne vecné bremeno na základe zmluvy (dohody dvoch strán) vznikne na základe vkladu do katastra nehnuteľností. Pokiaľ je zriadené vecné bremeno napr. rozhodnutím štátneho orgánu sú jeho účinky platné už vydaním právoplatného rozhodnutia a samotný zápis do katastra v záznamovom konaní má len informatívny charakter.

Oprávnenia odpovedajúce vecným bremenám (služobnosti a reálne bremená) sa objavujú v právnom systéme českých krajín už od zriadenia všeobecného občianskeho zákonníka z r. 1811. Jednalo sa napríklad o oprávnenie brať drevo v lese, právo pastvy, právo čerpať vodu zo studne, právo zviať odkvap na cudzí pozemok alebo právo cesty.

Reálne bremená a služobnosti prešli do dnešnej doby viacerými modifikáciami avšak k výrazným zmenám došlo až do roku 1951, kedy vstúpil do platnosti nový občiansky zákonník č. 141/1950 Sb., Došlo k zlúčeniu služobností a reálnych bremien do nového, jednotného systému vecných bremien. Nová úprava trvala až do vydania nového občianskeho zákonníka č. 40/1964 Sb., ktorý predpokladal, že inštitút vecných bremien bude v budúcnosti upadať. Vecné bremená na rozdiel od predchádzajúceho obdobia mohli vznikáť len zo zákona (úplne potlačené zriaďovanie na základe zmluvy). Naopak zánik vecných bremien až na výnimky upravený nebol a vychádzal z predchádzajúceho obdobia.[2],[5]

Prax tento postup zákonodarcov nepotvrdila a vyžiadala si novelu občianskeho zákonníka č. 131/1982 Sb., Zostala v ňom zachovaná samotná podstata vecných bremien, avšak v ich úprave došlo k značnému rozšíreniu predovšetkým čo sa týka vzniku vecných bremien (obnovený napr. vznik na základe zmluvy registrovanej štátnym notárstvom, výkonom práva). Tiež bola zriadená povinnosť úhrady nákladov spojených s predmetom vecného bremena, ktoré bol povinný niesť oprávnený subjekt pokiaľ užíval vec celú, prípadne tieto náklady zdieľal podľa podielu užívania veci s vlastníkom veci, ak sa jednalo o spoločné užívanie. Na základe zmluvy bolo možné aj iné zjednanie na náhrade nákladov.[5] Práve tento právny predpis bol inšpiráciou súčasnej právnej úpravy vecných bremien. Občiansky zákonník taxatívne nevymenováva druhy vecných bremien, a tak sa v praxi môžu vyskytnúť rôzne druhy, spravidla podľa formulácie uvedenej v zmluve.

Novo pripravovaný občiansky zákonník pripravuje „navrátenie sa“ k princípom občianskeho zákonníka z roku 1811. Jedná sa nielen o znovu zavedenie zásady *superficies solo cedit*, ktorá bola zrušená občianskym zákonníkom k 1. januáru 1951, ale tiež prinavrátanie sa k pojmu *služobnosti a reálne bremená* miesto súčasne užívaného pojmu vecné práva k cudzej veci. [21]

V právnom vzťahu vecných bremien vystupujú dva subjekty – povinný a oprávnený. Oprávneným subjektom je ten, ktorému náleží právo odpovedajúce vecnému bremenu. [1] Môže sa jednať o konkrétnu osobu alebo vlastníka konkrétnej nehnuteľnosti. Oprávnenie z vecného bremena môžu využívať aj iné osoby z titulu práva odvodeného od práva oprávnenej osoby. Jedná sa napríklad o návštevu majiteľa domu, ktorý má pre prístup do domu zriadené vecné bremeno chôdze. Tieto osoby však smú využívať toto oprávnenie len v dobe očakávanej prítomnosti vlastníka domu. Na druhej strane vystupuje povinný subjekt, ktorý je nositeľnom povinností vyplývajúcich z vecného bremena a je ním výlučne vlastník

konkrétnej nehnuteľnosti. Povinným subjektom môže byť fyzická osoba, právnická osoba alebo štát.

Obmedzenie vlastníka, ako už bolo niekoľkokrát spomenuté, spočíva v skutočnosti, že tento je povinný niečo strpieť, niečo konať alebo sa niečoho zdržať čím dochádza k obmedzeniu jeho vlastníckeho práva. Z toho vyplýva, že úžitkovú hodnotu veci, ktorú nemôže vykonávať sám vlastník, môže priamo alebo nepriamo vykonávať osoba, v prospech ktorej bolo vecné bremeno zriadené, a to práve prostredníctvom vecného bremena. Iným významným charakteristickým rysom vecných bremien je ich opakovateľnosť. To znamená, že právo odpovedajúce vecnému bremenu je uplatňované nepretržite alebo v intervaloch, ktoré môžu ale nemusia vykazovať periodicitu. Pokiaľ je nehnuteľnosť vecným bremenom zaťažená, je povinný každý vlastník tejto nehnuteľnosti (teda aj budúci) vecné bremeno strpieť a naopak každá oprávnená osoba môže vykonávať toto právo.[1],[14]

Za zriadenie vecného bremena náleží zaťaženému vlastníkovi jednorazová náhrada. Táto môže byť buď úplatná, bezúplatná alebo sa môže jednať o recipročné plnenie. Tu však dochádza k rozporom, nakoľko náhrada je v drvivej väčšine prípadov jednorazová finančná. Pokiaľ majiteľ nehnuteľnosti zaťaženej vecným bremenom prijme za vecné bremeno primeranú finančnú náhradu a nehnuteľnosť prevedie na iného vlastníka, tento už nebude mať z vecného bremena žiadnu satisfakciu. Jediný spôsob ako sa môže budúci vlastník takejto nehnuteľnosti „brániť“, je využitie diaľkového prístupu do ISKN, kde si overí obmedzenie vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti a prípadné obmedzenie vykompenzuje cenou nehnuteľnosti.

1.3 DRUHY VECNÝCH BREMIEN

Vo vzťahu vecných bremien, ako som už spomenula, vystupuje samotný vlastník ako povinný voči oprávnenému, a síce subjektu, ktorý má z vecného bremena úžitok. Oprávneným nemusí byť len vlastník určitej nehnuteľnosti ale aj konkrétna osoba. Podľa toho, či je prospech z vecného bremena vzťahnutý na konkrétnu osobu (teda k uspokojeniu individuálnych potrieb konkrétneho subjektu) alebo má z neho úžitok každý budúci vlastník nehnuteľnosti (vecné bremeno je spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti) rozlišujeme vecné bremená na bremená pôsobiace:

- a) In rem.
- b) In personam.

Ad a) Jedná sa o skupinu vecných bremien, kde je oprávneným subjektom výlučne vlastník nehnuteľnosti- oprávnený subjekt je určený konkrétne a len sám je oprávnený využívať úžitky vyplývajúce z vecného bremena. Existencia tohto typu vecného bremena je teda viazaná na existenciu konkrétneho subjektu- vecné bremená sú zriaďované na dobu určitú.[14]

Ab b) Na rozdiel od typu a) vecné bremená in rem sa viažu na každého vlastníka nehnuteľnosti, teda nielen súčasného ale aj budúceho. Úžitok z vecného bremena pripadá na každého vlastníka nehnuteľnosti a vecné bremeno býva zriaďované spravidla na dobu neurčitú.[2]

V dôsledku rôzneho obsahu vecných bremien môžeme rozlišovať vecné bremená na tie, ktoré vlastníčkovi nehnuteľnosti prikazujú niečo konať (facere) v prospech oprávneného subjektu (jedná sa napríklad o vecné bremeno doživotného bývania). Ďalšou skupinou sú vecné bremená, ktoré prikazujú vlastníčkovi nehnuteľnosti zdržať sa konania (non facere), na ktoré by mal inak ako vlastník nehnuteľnosti nárok. Oprávnená osoba má prospech z tejto skutočnosti avšak sama vec aktívne nevyužíva (napríklad povinnosť nezvyšovať stavbu). Poslednou skupinou sú vecné bremená, u ktorých je vlastník zaťaženej veci povinný strpieť určité chovanie oprávneného (pati). Vec je teda oprávnenou osobou aktívne využívaná (najčastejšie sa jedná o právo prechodu cez pozemok).[1]

Je nutné tiež pripomenúť, že nie je možné zriadiť vecné bremeno k riadne nešpecifikovanej osobe, napr. právo čerpania vody zo studne pre obyvateľov určitej dediny. Takto zriadené vecné bremeno by bolo v rozpore so súčasne platnou legislatívou ČR.[14]

1.4 OBSAH A PREDMET VECNÝCH BREMIEN

Obsahom právneho vzťahu vecných bremien sú subjektívne práva a subjektívne povinnosti. Občiansky zákonník nekonkretizuje ani jeden typ vecného bremena, preto presný obsah vecného bremena ako právneho vzťahu je určený až právnou skutočnosťou niečo konať, niečoho sa zdržať alebo niečo strpieť, nakoľko táto právna skutočnosť je právnym dôsledkom vzniku vecného bremena. Táto právna skutočnosť musí byť v súlade so všeobecne vymedzeným obsahom vecných bremien.[2] Samotný obsah vecných bremien môže byť značne rozmanitý- záleží na dohode medzi oprávneným a povinným subjektom.

Subjektívnej povinnosti odpovedá subjektívne právo – právo odpovedajúce vecnému bremenu. Jedná sa o zákonom chránenú formu správania sa, ktorá umožňuje oprávnenému

subjektu z vecného bremena vyžadovať stanovené chovanie (príp. stanovené konanie) povinného subjektu. Jediné obmedzenie obsahu právneho vzťahu vecného bremena je to, že vedie len k obmedzeniu vlastníckeho práva, teda nie k jeho úplnému vylúčeniu. Tak isto nie je možné, ako som už spomenula, zriaďovať vecné bremená, ktoré by sa priečili dobrým mravom alebo obchádzali platné právne normy.

Medzi obsah vecných bremien tiež nepatrí predkupné právo (nejde o opakujúci sa výkon tohto práva) a záväzok spočívajúci v obmedzení disponovania s nehnuteľnosťou. Tiež v občianskoprávných vzťahoch platí zákaz zneužitia subjektívnych práv (jedná sa o zákaz takého výkonu práv a povinností, ktoré by bez právneho dôvodu zasahovali do práv oprávnených záujmov iných osôb, priečili sa dobrým mravom). Právo odpovedajúce vecnému bremenu nejde teda považovať za absolútne neobmedzené.[1]

Výkonom práva z vecného bremena je konkrétne chovanie jednotlivých subjektov. Môže mať podobu právneho úkonu (napr. zrušenie oprávnenia z vecného bremena zmluvou) alebo formu faktického chovania (samotná realizácia majetkovej hodnoty veci zaťaženej bremenom). Toto chovanie môže mať trvalý alebo opakujúci sa charakter.[2]

Predmetom vecných bremien môže byť chovanie objektu uskutočňujúce sa v sociálnych vzťahoch, ktoré umožňujú určité možnosti využívania cudzej veci alebo zaťažená vec, príp. vec oprávnená. Chovanie subjektu spočíva buď v činnosti konať alebo v činnosti nekonať, čiže sa niečoho zdržať alebo niečo trpieť.[2] Vecou, pokiaľ hovorím o vecných bremenách, je vec nehnuteľná- pozemok alebo stavba spojená so zemou pevným základom. Pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností v podobe parciel, ktoré sú jednoznačne identifikované názvom katastrálneho územia a parcelným číslom (u dvoch číselných rád je nutné uviesť, či sa jedná o parcelu stavebnú alebo pozemkovú). U stavieb sa jedná o stavby spojené so zemou pevným základom, pričom nie je rozhodujúce, či sa jedná o dokončenú alebo rozostavanú stavbu (musí však byť v stupni rozostavanosti, aby tvorila vec v právnom zmysle), či ide o stavbu evidovanú alebo neevidovanú v katastri nehnuteľností.

Ako som už v práci spomenula, s vecným bremenom je spojená aj povinnosť regulácie nákladov spojených s predmetom vecného bremena. Platí, že primerané náklady na zachovanie zaťaženej veci nesie oprávnená osoba, ktorá na základe vecného bremena užíva cudziu vec. Pokiaľ túto vec využíva aj samotný vlastník, nesú povinný aj oprávnený náklady spoločne, podľa miery užívania veci. Inak zjednané primerané náklady môžu byť stanovené

v dohode oboch účastníkov. Primerané náklady sa vzťahujú len na zachovanie veci, nie na jej opravy a údržbu.[4]

1.5 VZNIK VECNÝCH BREMIEN

Spôsoby vzniku vecných bremien sú určené presným vymenovaním v § 151o odst. 1 občianskeho zákonníka a nejde ich rozširovať. Treba zdôrazniť, že sa jedná o prvotný vznik vecného bremena (nie zmenu subjektu). Podľa tohto vymenovania môžu vecné bremená vzniknúť písomnou zmluvou, na základe závetu, schválenou dohodou dedičov, rozhodnutím príslušného orgánu, zo zákona a vydržaním [9] vždy na základe podnetu jednej zo zúčastnených strán.

Pokiaľ sa vecné bremeno zriaďuje zmluvou, teda dvojstranným právnym aktom, je k jeho vzniku potrebný zápis do katastra nehnuteľností, ktorý je dôsledkom úspešného vkladového konania (má konštitutívne účinky). Ostatné druhy vecných bremien sa do katastra nehnuteľností zapisujú záznamom, ktorý už nie je zviazaný s právotvornými účinkami (samotné vecné právo vzniklo napr. zo zákona alebo právoplatným rozhodnutím súdu). V spomenutých prípadoch sa jednalo o vecné bremená vzťahujúce sa k zaťaženým nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom evidovania v katastri nehnuteľností. Ak sú predmetom vecného bremena nehnuteľnosti, ktoré nie sú evidované v katastri nehnuteľností, je vznik bremena podmienený len platnou zmluvou.

Nakoľko je vecné bremeno právo k cudzej veci, je ho možné zriadiť len k celej nehnuteľnosti alebo jej reálnej časti, ktorá je jasne vymedzená.[2] Nie je ho teda možné zriadiť k spoluvlastníckemu podielu (jedná sa o ideálny diel nehnuteľnosti, nie reálny). Tiež nie je možné jeho zriadenie medzi spoluvlastníkmi nehnuteľnosti – jednalo by sa o zaťaženie vlastnej nehnuteľnosti. Pokiaľ nehnuteľnosť vlastní viacero vlastníkov je žiaduce, aby všetci vlastníci vyjadrili svoj súhlas so zriadením vecného bremena, čím sa predíde možným nezhodám v rámci vkladového konania na katastrálnom pracovisku.

1.5.1 Vznik vecného bremena na základe písomnej zmluvy

Na zmluvy o zriadení vecného bremena sa vzťahujú všeobecné ustanovenia o zmluvách podľa občianskeho zákonníka a pre ich uzatvorenie príslušné ustanovenia o právnych úkonoch. Predovšetkým sa jedná o skutočnosť, že zmluvy musia byť v predpísanej forme (písomné, iná forma znamená absolútnu neplatnosť zmluvy), predmet

vecného bremena by mal byť určitý a zrozumiteľný (jasne definovaná zaťažená nehnuteľnosť, oprávnená a povinná osoba podľa údajov evidovaných v katastri nehnuteľností). Na zmluve musia byť tiež prejavy vôle účastníkov. Účinnosť zmluvy môže byť tiež vhodne viazaná odkladacou alebo rozvázovacou podmienkou (nesmie sa však jednať o tie typy podmienok, ktoré by boli prekážkou vkladovému konaniu napr. podmienka, že zmluva nadobudne účinnosť až po zaplatení stanovenej finančnej čiastky, pokiaľ bola takáto zmluva súčasťou návrhu na vklad doručeného príslušnému katastrálnemu pracovisku ešte pred jej zaplatením).

Zmluva o vecnom bremene môže byť vyhotovená samostatne, avšak v drvivej väčšine prípadov sa príslušné ustanovenie o zaťažení nehnuteľnosti nachádza priamo v zmluve o prevode nehnuteľnosti. Obsahuje podstatné, pravidelné a náhodné zložky.[11]

Náležitú pozornosť v zmluve je potrebné venovať aj rozsahu a spôsobu výkonu práva, čím sa v budúcnosti predíde možným sporom - zmluva je zriaďovaná často krát na dobu neurčitú, a teda bude pôsobiť aj medzi ďalším právnymi nástupcami, resp. povinnými a oprávnenými.

Ak zmluva neobsahuje dobu, na ktorú sa vecné bremeno zriaďuje má sa za to, že vecné bremeno trvá nepretržite do doby, kedy zanikne jedným zo spôsobov uvedených v kapitole 1.6.

V súlade s obsahom vlastníckeho práva môže vecné bremeno na základe zmluvy zriadiť vlastníč nehnuteľnosti, čiže oprávnená aj povinná osoba, pritom nie je rozhodujúce, či sa jedná o fyzickú alebo právnickú osobu. Je logické, že vecné bremeno nemôže zriadiť sám vlastníč ku svojej nehnuteľnosti, keď by bol súčasne oprávnenou aj povinnou osobou. Tiež možnosť zriadenia vecného bremena môže byť vlastníčovi obmedzená napr. na základe rozhodnutia súdu, právneho predpisu a podobne. Ďalšou osobou, ktorá môže zriadiť vecné bremeno sú osoby, ktorým to umožní zákon. V súčasnej dobe však nie je známy prípad, kedy by právna úprava dávala možnosť zriadiť vecné bremeno k nehnuteľnosti osobám, ktoré by neboli súčasne vlastníčom danej nehnuteľnosti. Právna úprava tiež umožňuje zriadenie vecného bremena v prospech tretej osoby, ktorá nie je účastníčom zmluvy. Najčastejšie sa jedná o právo užívania nehnuteľnosti. Táto osoba však musí byť opäť v zmluve riadne špecifikovaná.[11]

Pokiaľ by sa vecné bremeno vzťahovalo k reálne oddeľovanej časti nehnuteľnosti, je potrebné aby jej neoddeliteľnou súčasťou bol aj geometrický plán pre vymedzenie rozsahu

vecného bremena k časti nehnuteľnosti. V ostatných prípadoch geometrický plán pre zápis vecného bremena nie je potrebný.

1.5.2 Vznik vecného bremena na základe závetu

Základným predpokladom pre vznik vecného bremena na základe závetu je oprávnenie zostaviteľa disponovať s nehnuteľnosťou pred smrťou. Zriadiť vecné bremeno môže teda len fyzická osoba. Povinnou osobou je dedič alebo niektorý z dedičov.[5]

Tento typ zriadenia vecného bremena umožňuje vznik vecného bremena in personam ako aj in rem na dobu určitú aj neurčitú. Povinnou osobou je spravidla dedič nehnuteľnosti, s ktorou sa spája vecné bremeno, prípadne odkáže zostaviteľ nehnuteľnosť dedičovi s tým, že bude zriadené vecné bremeno (najčastejšie trvalého užívania nehnuteľnosti) v prospech iného dediča. Oprávnenou osobou môže byť jak fyzická tak právnická osoba. Oprávnenie môže byť tiež spojené s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti alebo môže byť oprávnený subjekt určený individualizovane.[1]

Nakoľko zákon zohľadňuje výsledky dedičského konania, nemusí byť samotný závet pre vznik vecného bremena dostačujúci. Jedná sa predovšetkým o prípady, keď sa samotná osoba, v prospech ktorej malo byť zriadené vecné bremeno, stala majiteľom predmetnej nehnuteľnosti.

1.5.3 Vznik vecného bremena schválenou dohodou dedičov

Základným dokumentom pre tento druh vzniku vecného bremena je dohoda dedičov o vyrovnaní dedičstva. Tento typ dohody uzatvárajú dediči pred súdom. Ak takáto dohoda neodporuje dobrým mravom, súd túto dohodu schváli. Nakoľko sa jedná o dohodu, teda dvojstranný právny akt, malo by takto zriadené vecné bremeno vzniknúť až samotným vkladom do katastra nehnuteľností s účinnosťou ku dňu podania návrhu na vklad. Prax sa však v tomto smere zjednotila a to takým spôsobom, že sa jedná podľa § 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisoch vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam o inú listinu, ktorá osvedčuje právne vzťahy a k zápisu do katastra nehnuteľností bude postačujúci záznam ako dôsledok úspešného konania o zázname.[2],[5]

1.5.4 Vznik vecného bremena rozhodnutím príslušného štátneho orgánu

Jedná sa o dva typy zriadenia vecných bremien. Prvým je zriadenie vecného bremena rozhodnutím súdu (napríklad vysporiadanie spoločného majetku manželov, vyvlastnenie,..).

Druhým prípadom je rozhodnutie štátneho orgánu v prípade, že príslušná právna úprava vymedzuje rozsah vecného bremena, ale neobsahuje ustanovenie o výkone vecného bremena. Tieto vecné bremená vznikajú vydaním správneho rozhodnutia (napríklad stavebného povolenia).[5]

Vecné bremeno môže zriadiť aj príslušný štátny orgán, pričom samotný právny vzťah vzniká ku dňu dátumu, uvedenom v tomto rozhodnutí alebo dňom nadobudnutia právnej moci tohto rozhodnutia. V tomto rozhodnutí musí byť uvedená výška náhrady za zriadenie vecného bremena vo verejnom záujme podľa zvláštneho predpisu (*zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě*, § 10). Tento typ zriadenia vecného bremena je možné použiť len vo vymedzených prípadoch- pokiaľ to umožňuje zákon. Najčastejšie využívaným typom vecných bremien zriaďovaných zo zákona vo verejnom záujme je zriadenie vecného bremena ako jedného z cieľov pri vyvlastnení podľa stavebného zákona (zákon č. 183/2006 Sb.,....). Takto zriadené vecné bremeno musí byť v súlade s účelom vyvlastnenia podľa § 170 stavebného zákona. Do úvahy pripadá napríklad zriadenie vecného bremena pre zabezpečenie prístupu k pozemku alebo stavbe.[1]

Ďalšie možnosti zriadenia vecného bremena rozhodnutím štátneho orgánu poskytuje zákon č. 13/1997 Sb., *o pozemních komunikacích* v znení neskorších predpisov. Ako príslušný štátny orgán v tomto prípade vystupuje špeciálny stavebný úrad. Jedná sa o zriadenia vecného bremena na zriadenie požadovanej stavby na dotknutom pozemku, príp. zabezpečenie výkonu vlastníckeho práva k tejto stavbe. Obdobne ako špeciálne stavebné úrady môže o zriadení vecného bremena rozhodnúť dráhový správny úrad. V tomto prípade ide najčastejšie o vecné bremeno, v dôsledku ktorého je vlastník povinný strpieť umiestnenie a prevádzkovanie trakčných, signalizačných a zabezpečovacích zariadení na svojom pozemku.[2]

O zriadení vecného bremena môže rozhodnúť aj pozemkový úrad v rámci dohody vlastníkov pri pozemkových úpravách. Predpokladom pre vznik tohto typu vecných bremien je rozhodnutie o výmene alebo prechode vlastníckych práv. Rozhodnutie sa oznamuje verejnou vyhláškou a súčasne sa doručuje aj osobám dotknutým zriadením vecného bremena. Treba však podotknúť, že ak je nehnuteľnosť zaťažená vecným bremenom už pred pozemkovými úpravami, nie vždy je možné toto vecné bremeno vzťahovať aj k novej nehnuteľnosti vid' kapitola 1.6.1.

Poslednou možnosťou, ktorú by som rada spomenula je zriadenie vecného bremena na základe rozhodnutia súdu o zrušení a vyriadení podielového spoluvlastníctva pri rozdelení

veci. V tomto prípade môže byť zriadené len vecné bremeno in rem, teda pôsobiace v prospech každého vlastníka predmetnej nehnuteľnosti. Obsahom takto zriaďovaných vecných bremien je v drvivej väčšine možnosť prechodu cez cudzí pozemok.

Druhým významným prípadom, kedy zriadi vecné bremeno súd rozhodnutím je situácia neoprávnenej stavby. Pokiaľ by vlastník pozemku, na ktorom stojí neoprávnená stavba nesúhlasil s prevedením pozemku pod ňou do vlastníctva majiteľa tejto stavby a odstránenie neoprávnenej stavby na cudzom pozemku by nebolo účelné môže súd usporiadať pomery medzi dotknutými stranami zriadením vecného bremena, ktorým sa umožní vykonávanie vlastníckeho práva k neoprávnenej stavbe.[1]

Predmetom tohto typu vecného bremena je teda najčastejšie zaťaženie pozemku tak, aby vlastník neoprávnenej stavby získal ku tejto prístup a mohol užívať pozemok pod ňou. Pri stanovovaní finančnej náhrady za takto zriadené vecné bremeno je nutné okrem prihliadnutia k cene pozemku, výške nájomného, ktoré by bolo možné na tomto mieste a v danej dobe dosiahnuť, zohľadniť tiež skutočnosť, že vecné bremeno bolo zriadené proti vôli vlastníka.[2]

Najčastejším prípadom využitia zriadenia vecného bremena súdom fyzickými osobami je zisk prístupovej cesty ku neprístupnému pozemku (nutná cesta) s cieľom zabezpečiť plnohodnotný výkon vlastníckeho práva na tomto pozemku. Týmto spôsobom môže byť zriadené vecné bremeno len typu in rem.

1.5.5 Zriadenie vecného bremena zo zákona

Jedná sa o typ vecného bremena, ktorý ako jediný bol súčasťou právneho poriadku po celú dobu svojej existencie.[2] Ako príklad môžem uviesť napr. povinnosť strpieť vstup a vjazd v nutnom rozsahu oprávneným osobám vykonávajúcim zememeračské činnosti na pozemok po predchádzajúcom upozornení vlastníka alebo osoby oprávnenej pozemok užívať. Pokiaľ sa jedná o stavby, vstúpiť tieto osoby môžu len so súhlasom vlastníka alebo oprávneného užívateľa stavby. Vlastník alebo oprávnený užívateľ stavby je tiež povinný strpieť umiestnenie meračskej značky, zdržať sa všetkého, čo by ju mohlo poškodiť, zničiť.

Obdobne podľa energetického zákona č. 458/2000 Sb., môžu na cudzie pozemky vstupovať prevádzkovatelia distribučných zariadení v nutnom rozsahu pri zriaďovaní, rekonštrukcií alebo odstraňovaní distribučnej sústavy, prípojky. Tiež je prevádzkovateľ energetickej sústavy oprávnený v súlade s územným rozhodnutím a stavebným povolením zriaďovať a prevádzkovať na cudzích nehnuteľnostiach predmety svojej činnosti (rozvodné zariadenia, vedenia,...). Vlastník zaťažených nehnuteľností má za zriadenie distribučného

zariadenia nárok na jednorazovú kompenzáciu. Prevádzkovateľ distribučnej sústavy má tiež právo po predchádzajúcom upozornení vlastníka, oprávneného užívateľa odstraňovať v nutnom rozsahu stromy a iné porasty, ktoré ohrozujú bezpečné a spoľahlivé prevádzkovanie sústavy ak to po predchádzajúcom upozornení vlastníka neurobil sám.[13]

Podobné ustanovenia sa nachádzajú aj v zákone o dráhach, zákone o pozemných komunikáciách, zákone o civilnom letectve, o elektronických komunikáciách, zákone o rybárstve, vodnom zákone,...

Inú možnosť zriadenia vecného bremena zo zákona poskytuje zákon č. 72/1994 Sb., o vlastníctví bytů [14], ktorý stanovil, že ak vlastníka jednotky v bytovom dome a vlastníka pozemku nespíšu písomnú zmluvu o úprave práv k pozemku do 31.12.2000, vznikne zo zákona v prospech vlastníka jednotky za primeranú náhradu vecné bremeno. Rozsah tohto vecného bremena bude odpovedať veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu a bude prechádzať s vlastníctvom jednotky na ďalšie oprávnené osoby. Podľa § 21 odst. 6 spomenutého zákona je predmetom tohto vecného bremena právo spoluužívať zastavaný pozemok a tiež nádvorie, pokiaľ je zo všetkých strán ohraničené a nie je zastavané stavbou iného vlastníka.[5]

1.5.6 Vznik vecného bremena vydržaním

Podľa § 134 občianskeho zákonníka je možné nadobudnúť vlastníctvo k nehnuteľnosti aj vydržaním, pokiaľ sa nejedná o zaťaženie nehnuteľnosti, ktorá môže byť len vo vlastníctve štátu, zákonom určených právnických osôb. Základným predpokladom vydržania je nepretržitá držba nehnuteľnosti po dobu 10 rokov, pričom do tejto doby sa započítava aj držba predmetnej nehnuteľnosti právnym predchodcom. So spomenutým ustanovením súvisí § 129 ktorý stanovuje, že okrem veci je možné držať i práva, ktoré pripúšťajú trvalý alebo opakujúci sa výkon. Keďže účinky vydržania nastávajú priamo zo zákona, splneným uvedených podmienok sa menia právne vzťahy držby odpovedajúcej vecnému bremenu na právny vzťah vecného bremena.[9]

Subjektom tohto práva môže byť ktorýkoľvek zo subjektov občianskoprávných vzťahov. Táto osoba však musí spĺňať podmienky podľa už spomenutého § 129. Okrem samotného správania sa spôsobom, ktoré napĺňa obsah práva z vecného bremena je podmienkou vydržania tiež dobrá viera so zreteľom na všetky okolnosti, že držba je oprávnená. Jedná sa o prípad, keď pri normálnej opatrnosti, ktorú je potrebné požadovať po tejto osobe táto nemala a nemohla mať pochybnosti, že jej držba náleží.[2]

1.6 ZÁNİK VECNÝCH BREMIEN

Občiansky zákonník neupravuje len vznik, ale aj zánik vecných bremien. Podľa § 151p zanikajú vecné bremená zo zákona, rozhodnutím príslušného štátneho orgánu alebo na základe vkladu zmluvy do katastra nehnuteľností. Nejedná sa však o taxatívne vymenovanie možných spôsobov, nakoľko iné ustanovenia občianskeho zákonníka obsahujú ďalšie možnosti, ako môžu zanikať právne vzťahy. Vecné bremeno tak môže zaniknúť okrem uvedených spôsobov aj splnutím, uplynutím času, splnením rozvázovacej podmienky, premlčaním.[9],[5]

Podstata zániku vecného bremena spočíva v obnovení pôvodného obsahu vlastníckeho práva, ktoré bolo obmedzené vecným bremenom. Právna skutočnosť, ktorá znamená vznik práva odpovedajúceho vecnému bremenu nemusí byť totožná s právnou skutočnosťou, na základe ktorej vecné bremeno zaniká [2]. Pokiaľ zaniká vecné bremeno, ktoré je evidované v katastri nehnuteľností je nutné zabezpečiť jeho výmaz z tohto inštitútu (výmaz na základe zmluvy- nutnosť vkladového konania, v ostatných prípadoch bude vecné bremeno vymazané na základe záznamového konania). K výmazu evidovaného vecného bremena ju nutné doložiť listinu, ktorá bude preukazovať túto skutočnosť.

1.6.1 Zánik vecného bremena zo zákona

Na základe splnenia skutočností uvedených v právnych normách je možné, aby právo odpovedajúce vecnému bremenu zaniklo priamo zo zákona (ex lege). O účinkoch právnych noriem nie je potrebné konštitutívne rozhodovať, ale nastávajú automaticky splnením spomenutých skutočností. Pokiaľ by došlo k námietkám, je možné poprieť existenciu vecného bremena určovacou žalobou. Ak by nastal spor v oblasti plnenia z práva odpovedajúceho vecnému bremenu, môže byť pred súdom podaná námietka na zánik vecného bremena.[5]

Prvým spôsobom zániku vecného bremena zo zákona sú prípady, keď vecné bremeno nemôže plniť účel, pre ktoré bolo zriadené (napr. predmet vecného bremena už nemôže využívať oprávnená osoba k svojmu prospechu, predmet bol zničený,...). Nastanú teda trvalé zmeny podľa § 151p odst. 2 občianskeho zákonníka. Zmeny sa môžu týkať buď oprávnenej osoby (vecné bremená in personam), oprávnenej veci alebo veci zaťaženej. Tiež môže dôjsť k situácii, keď vecné bremeno už nebude umožňovať využívanie veci v prospech oprávnenej osoby alebo v prospech vlastníka oprávnenej nehnuteľnosti. Je teda zrejmé, že tento spôsob

zániku vecného bremena zahŕňa aj zánik vecného bremena zánikom veci oprávnenej, resp. zánikom veci povinnej (skôr bol tento spôsob zániku práva odpovedajúceho vecnému bremenu uvádzaný samostatne). Pokiaľ by nastala situácia, že dôjde k trvalým zmenám pre ktoré sa napríklad neúmerne zvýši ekonomické zaťaženie oprávnenej osoby pri výkone svojich práv, avšak táto môže naďalej vykonávať svoje práva plynúce z vecného bremena, je možné domáhať sa zrušenia vecného bremena u súdu (pri týchto zmenách nenastáva zánik vecného bremena priamo zo zákona) z dôvodu hrubého nepomeru medzi výhodami oprávneného subjektu a nevýhodami zaťaženého subjektu.[9],[2]

Druhým spôsobom zániku vecného bremena priamo zo zákona je zánik vecného bremena smrťou alebo zánikom oprávneného subjektu.[2] Pokiaľ sa jedná o vecné bremeno typu in personam, zanikne toto najneskôr smrťou oprávnenej osoby z vecného bremena alebo zánikom oprávneného subjektu (vyplýva zo samotnej povahy vecného bremena, ktorého existencia je priamo viazaná na určitú osobu, subjekt). Smrť, prípadne zánik povinnej osoby neznamená právny nárok na zánik vecného bremena. Tak, ako v predchádzajúcom prípade zániku vecného bremena, sú možné určité skutočnosti, kedy nastanú pochybnosti o zániku bremena. Námičku proti zániku vecného bremena je možné opäť podať u súdu.

Inou možnosťou zániku vecného bremena zo zákona je jeho zánik na základe súdnej dražby. § 337 h odst. 2 občianskeho zákonníka ustanovuje, že ak nehnuteľnosť, ktorá je zaťažená vecným bremenom, je predmetom súdnej exekúcie dôjde k zániku vecných bremien okrem tých bremien, o ktorých bolo rozhodnuté, že nezaniknú (na základe určenia súdu) a bremien, za ktoré bola poskytnutá vydražiteľovi náhrada (finančné plnenie sa poskytuje v tretej rade uspokojenia pohľadávok).[1]

Poslednou možnosťou zániku vecného bremena priamo zo zákona je prehlásenie konkurzu, prípadne speňaženie majetkovej podstaty. Jedná sa napríklad o vecné bremená, ktoré vznikli za nápadne nevýhodných podmienok v dobe, keď nehnuteľnosť prešla do režimu zahájeného insolventného konania. Prehlásením konkurzu sa tieto bremená stávajú neúčinné. Neúčinné bremená následne zaniknú speňažením majetkovej podstaty.[2]

1.6.2 Zánik vecného bremena rozhodnutím oprávneného orgánu

Oprávneným orgánom v tomto prípade zániku vecných bremien môže byť súd alebo iný štátny orgán ako pozemkový úrad, stavebný úrad alebo vyvlastňovací úrad. Ak zaniká vecné bremeno rozhodnutím oprávneného orgánu, dôjde k zániku ku dňu nadobudnutia právnej moci rozhodnutia alebo ku dňu uvedenému v rozhodnutí.

Jedným z najčastejších prípadov zrušenia vecného bremena rozhodnutím oprávneného orgánu – súdu je skutočnosť, že došlo k výraznej zmene pomerov panujúcich v súčasnosti ku pomerom, ktoré boli platné v dobe vzniku vecného bremena. [5] Súd tiež zruší to vecné bremeno, ktoré spôsobuje hrubý nepomer medzi úžitkom oprávnenej osoby a obmedzením povinnej osoby a to bez náhrady, za primeranú finančnú alebo naturálnu náhradu. Hrubý nepomer sa posudzuje podľa miery obmedzenia resp. zvýhodnenia v dobe vzniku vecného bremena k súčasnému stavu. Primeraná finančná náhrada zohľadňuje predovšetkým úžitok, ktorý zánik vecného bremena prinesie vlastníčkovi zaťaženej nehnuteľnosti.

Z opačného hľadiska môžeme povedať, že súd nemôže zrušiť vecné bremeno na žiadosť oprávneného. Tento sa môže vecného bremena len vzdať avšak bez nároku na primeranú náhradu.

Právomoc rozhodovať o vzniku a zániku vecných bremien v rámci pozemkových úprav dáva pozemkovému úradu zákon č. 139/2002 Sb. Podkladom pre zánik vecného bremena je podľa § 11 odst. 8 schválený návrh pozemkových úprav. Rozhodnutie o výmene alebo prechode vlastníckych práv sa oznamuje verejnou vyhláškou a tiež sa doručuje osobám dotknutým zrušením vecného bremena.

1.6.3 Zánik vecného bremena na základe zmluvy

Obdobný princíp ako platí podľa občianskeho zákonníka pre zriadenie vecného bremena na základe písomnej zmluvy platí aj pre jeho zánik. Zmluva býva najčastejšie spisovaná samostatne a nie súčasne s prevodom nehnuteľností ako je bežné u zriaďovania vecného bremena. Zásadným dôvodom je rozšírenie okruhu možných účastníkov konania a teda predĺženie celého konania na miestne príslušnom katastrálnom pracovisku. Vecné bremeno zaniká ku dňu vkladu do katastra nehnuteľností, a teda ku dňu uvedenému v doložke katastrálneho pracoviska, ktorá sa vyznačuje na doručení listinu v deň doručenia návrhu na vklad miestne príslušnému katastrálnemu pracovisku.

Zmluva musí byť opäť písomná a musí obsahovať podstatné náležitosti. Je zrejmé, že osoba oprávnená resp. povinná v dobe vzniku vecného bremena nemusí byť totožná s osobou oprávnenou resp. povinnou v dobe zániku vecného bremena.

Tak ako pri vzniku vecného bremena na podklade zmluvy k nehnuteľnosti, ktorá nie je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností aj pri jeho zániku nastáva zmena v právnych vzťahom účinnosťou zmluvy. Jedná sa o prípady, keď predmetom evidovania v katastri

nehnutelností vecných bremien pôsobiacich in rem nie je vec oprávnená ani povinná a u vecných bremien pôsobiacich in personam vec zaťažená.

1.6.4 Zánik vecného bremena splynutím

Splynutím zanikne vecné bremeno v prípade, že dôjde k situácii, že spojenie práva odpovedajúceho vecnému bremenu a povinnosti z vecného bremena bude v jednom subjekte. [5] Jedná sa teda opäť o situáciu, keď by bola oprávnená a povinná osoba totožná, čo ako som už v práci spomenula nie je možné a popiera podstatu vecného bremena. Ako príklad môžem uviesť situáciu, keď vlastník nehnuteľnosti má zriadené vecné bremeno chôdze a jazdy cez susedný pozemok avšak tento odkúpi. Zánik vecného bremena splynutím je definitívny a nie je ho možné obnoviť. Ak by teda došlo o opätovnému predaju pozemku, musí sa vecné bremeno zriadiť nanovo.

1.6.5 Zánik vecného bremena inými spôsobmi

Uplynutím doby zanikajú vecné bremená, ktoré sú zriadené na isté časové obdobie-dobu určitú. Táto lehota býva najčastejšie vzťahnutá k istej udalosti, ktorú uplynutie lehoty spôsobí. Lehota, pre ktorú bolo vecné bremeno zriadené, musí byť stanovená jednoznačne.[1]

K zániku vecného bremena splnením rozvázovacej podmienky dôjde v prípade, že vecné bremeno bolo zriadené na základe zmluvy a na dobu určitú vymedzenú práve rozvázovacou podmienkou. Vymedzenie doby zriadenia vecného bremena nie stanovením doby ale prostredníctvom rozvázovacej podmienky je vhodnejšie, nakoľko nie vždy je jednoduché odhadnúť, koľko bude trvať obmedzenie práv povinnej osoby.[2]

Posledným spôsobom zániku vecného bremena je jeho premlčanie a to v prípade, keď vecné bremeno nie je po dobu min. 10 rokov vykonávané (obdobou je vznik vecného bremena vydržaním).

1.7 PROBLEMATIKA OCEŇOVANIA VECNÝCH BREMIEN

Ako som spomenula obsahom vecných bremien je právo správať sa spôsobom, ktoré obmedzí, nie však znemožní, vykonávanie vlastníckeho práva vlastníkovi veci. Preto je nutné stanoviť kompenzáciu, ktorá aspoň čiastočne vlastníkovi vynahradí toto obmedzenie. Zásadným problémom je však určenie hodnoty tejto kompenzácie tak, aby vznikol kompromis medzi úžitkom oprávnenej osoby a zaťažením povinnej osoby. Spôsob jej

stanovenia súvisí nielen s množstvom údajov, ktoré má znalec k dispozícii ale výraznou mierou so špecifikáciou a individuálnymi podmienkami konkrétneho prípadu. Ako bude v práci ďalej rozobraté, neexistuje univerzálny postup, ako oceniť vecné bremená a akým spôsobom ku nim pristupovať.

1.7.1 Základné pojmy z oblasti oceňovania

Základné pojmy z oblasti oceňovania vychádzajú zo zákona č. 526/1990 Sb., *o cenách* v znení neskorších predpisov. Za tie najdôležitejšie považujem nasledujúce pojmy:

Cena – spravidla je daná dohodou medzi kupujúcim a predávajúcim. Jedná sa teda o individuálnu čiastku, ktorá je závislá na mnohých jak objektívnych tak subjektívnych faktoroch. Ide o pojem používaný pre požadovanú, skutočne zaplatenú alebo ponúkanú čiastku za tovar, službu. Po zaplatení sa stáva historickým faktom a je zdrojom pre tvorbu rôznych databáz, ktoré slúžia pre oceňovacie účely.

Zistená cena – ekvivalenty úradná, administratívna cena. Jedná sa v minulosti o najčastejšie používanú cenu. Dnes sa používa pre iné účely ako je predaj. Zákon o oceňovaní majetku presne stanovuje prípady, kedy musí byť pre ocenenie použitá cena zistená a postup, ako ju určiť. Najčastejšie sa jedná o jednotné určenie ceny nehnuteľnosti pre daňové účely pre všetkých občanov, aby nedošlo k zvyhodňovaniu resp. znevýhodňovaniu (napríklad znižovanie daňového základu pri prevodoch nehnuteľností). Zákon v rámci zjednotenia cien nehnuteľností obsahuje len jednu výnimku, keď cena nehnuteľnosti nemôže byť vyššia ako cena zistená. Jedná sa tzv. regulovanú cenu, ktorá sa uplatňuje v prípade, že je cena nehnuteľnosti aspoň z časti hrazená zo štátneho rozpočtu (výmer Ministerstva financií č. 01/2009).

Obvyklá cena – cena všeobecná, tržná. Je zakotvená v zákone č. 157/1997 Sb., o oceňovaní majetku v znení neskorších predpisov. Z definície tejto ceny je najpodstatnejšie, že sa jedná o cenu, ktorá je výsledkom obvyklého predaja, keď trh mal možnosť sa oboznámiť s touto transakciou, kde kupujúci je ochotný kúpiť a predávajúci predat' a sú zabezpečené rovné podmienky pre všetkých účastníkov. Je teda zrejmé, že za obvyklú cenu nie je možné považovať cenu, ktoré bola stanovená medzi blízkymi osobami, v stave tiesne alebo za iných neštandardných podmienok. Najčastejšie sa stanovuje analýzou trhu, a teda porovnávaním s už realizovanými predajmi (kúpami) obdobných vecí, v danej lokalite a čase. Môžeme ju teda odhadnúť (nedá sa presne stanoviť) len u vecí, s ktorými sa bežne obchoduje.

Obstarávacia cena - ekvivalent historická. Jedná sa o cenu, za ktorú bolo možné získať rovnakú (podobnú) vec v dobe jej obstarania bez uváženia opotrebenia zahŕňajúcu náklady spojené s jej obstaraním.

Reprodukčná cena – vyjadruje vecnú hodnotu, za ktorú by bolo možné rovnakú alebo podobnú vec získať v dobe ocenenia bez odpočítania opotrebenia. Ide teda o technický pohľad na nehnuteľnosť, ktorý vyjadruje súčasné náklady na vybudovanie nehnuteľnosti vrátane obstarania pozemku. U stavieb sa najčastejšie určuje pomocou položkového rozpočtu. Nutné je pripomenúť, že sa jedná opäť len o odhad ceny, nie jej presné stanovenie.

Hodnota - je priblížením resp. odhadom ceny. Nejde teda o konkrétnu hodnotu ale o optimálne rozpätie. Vyjadruje peňažný vzťah medzi tovarom, službami, ktoré by bolo možné realizovať medzi predávajúcim a kupujúcim. Vždy je nutné presne definovať nielen čas, ku ktorému bola stanovená, ale aj účel, podmienky, ekonomickú koncepciu a ďalšie dôležité faktory, ktoré majú zásadný vplyv na jej určenie, nakoľko existuje celá rada hodnôt.

Vecná hodnota – ekvivalent substančná hodnota, časová cena, cena zistená nákladovým spôsobom bez koeficientu predajnosti. Inak povedané, jedná sa o reprodukčnú cenu, od ktorej odpočítame primerané opotrebovanie (priemerné opotrebovanie veci rovnako starej a primerane intenzívne používanej). U tejto ceny sa uvažujú aj náklady spojené s odstránením vážnych závad, ktoré by znemožnili okamžité užívanie veci.

Výnosová hodnota – ekvivalenty kapitalizovaná miera zisku, kapitalizovaný zisk, cena zistená výnosovým spôsobom. Stanovuje predpokladaný úžitok z vlastníctva nehnuteľnosti. Výnosová hodnota odpovedá istine, ktorú musíme vložiť do banky, aby sme pri stanovenej úrokovej sadzbe mali rovnaký úrok, aký by odpovedal čistému výnosu z nehnuteľnosti (podniku). Jej stanovenie opäť nie je pevné a závisí od situácie na trhu, časovej hodnote peňazí a riziku investície.

1.7.2 Stanovenie ceny práva odpovedajúceho vecnému bremenu

Prvotným problémom stanovenia hodnoty vecného bremena je doba, na ktoré bolo vecné bremeno zriadené. Najjednoduchším prípadom je stav, keď je vecné bremeno zriadené na dobu určitú, špecifikovanú na konkrétnu udalosť s pevným dátumom. Vecné bremeno však môže byť zriadené na dobu obmedzenú, bližšie nešpecifikovanú – napríklad na dobu života určitej osoby. Tu nevieme presne stanoviť dobu trvania vecného bremena tak isto ako v prípade, keď je existencia vecného bremena podmienená na rozvázováciu podmienku. V tomto prípade závisí len na úvahe znalca, akým spôsobom stanoví dobu trvania „závady“

na nehnuteľnosti. Pri špecifickom prípade ocenenia vecného bremena na dobu života znalcovi pomáha zákon o oceňovaní, ktorý stanovuje, že v tomto prípade sa ročný úžitok násobí desiatimi. Posledným prípadom je zriadenie vecného bremena navždy, avšak tu by sa dalo polemizovať, či takéto vecné bremeno nie je tiež zriadené tiež len na dobu neurčitú, keďže vecné bremeno sa môže viazať len ku fyzickej veci, ktorá má svoju predpokladanú životnosť.

Nutné je tiež pripomenúť, že hodnota vecného bremena nie je nájomné, aj keď z neho vychádza. Zásadným rozdielom je fakt, že nájomné je periodicky sa opakujúca čiastka platená prenajímateľom nájomcovi zatiaľ čo u vecného bremena hovoríme o jednorazovej satisfakcii za nemožnosť plnohodnotne využívať nehnuteľnosť.

1.7.2.1 Závislosť spôsobu metodiky ocenenia od účelu ocenenia

Stanovenie hodnoty vecného bremena je priamo odvodené od ceny nehnuteľnosti. Môžu teda nastať dva prípady ocenenia a to, stanovenie ceny vecného bremena alebo stanovenie ceny nehnuteľnosti, na ktorej spočíva vecné bremeno. Spôsob postupu ocenenia v prvom rade závisí od účelu, pre ktorý je vecné bremeno oceňované.[2] Znalec musí použitý spôsob ocenenia vždy riadne zdôvodniť.

Pokiaľ by som hovorila o daňových účeloch prípadne ocenení pre inštitúcie, ktoré sa odkazujú na ocenenie podľa zvláštného predpisu, stanovujeme *administratívnu* cenu práva odpovedajúceho vecnému bremenu podľa § 18 zákona o oceňovaní. Ten priamo stanovuje pre ocenenie vecného bremena použiť výnosový spôsob ocenenia. Pokiaľ je však úžitok z vecného bremena priamo stanovený v zmluve alebo inej listine vychádza znalec z tejto listiny. Jedinou výnimkou je stav, keď by bol tento úžitok nižší ako cena obvyklá o viac ako jednu tretinu. V tomto prípade by sa znalec pri ocenení na príslušnú listinu neodkazoval.

Ak však znalec oceňuje nehnuteľnosť pre súdnu dražbu, musí zohľadniť cenu vecných bremien, ktoré predajom v dražbe nezaniknú a o túto znížiť *obvyklú* cenu nehnuteľnosti s príslušenstvom a právami. Z obvyklej ceny nehnuteľnosti pre určenie ceny vecného bremena sa vychádza aj v prípade, keď účelom ocenenia je insolventné konanie, verejná dražba alebo založenie nehnuteľnosti peňažným ústavom.

Pokiaľ je kompenzácia vecného bremena súčasťou zmluvy o jeho zriadení, môžu sa zúčastnené strany dohodnúť v podstate na „akejkoľvek“ cene práva odpovedajúceho vecnému bremenu ktorá je prijateľná pre všetkých zúčastnených. V tomto prípade teda hovorím o cene *zjednanej* medzi oprávneným a povinným.

V praxi však môže dôjsť k situácii, keď hodnota vecného bremena prevýši hodnotu samotnej nehnuteľnosti alebo je táto nepredajná. V tomto prípade je vhodné miesto kompenzácie za zaťaženie nehnuteľnosti vecným bremenom použiť náhradu za jeho zrušenie.

1.7.2.2 Závislosť metodiky ocenenia od charakteru vecného bremena

Charakter vecného bremena výraznou mierou obmedzuje vlastníka v nakladaní s nehnuteľnosťou čím na druhej strane vznikne oprávnenej osobe z vecného bremena úžitok. Z tohto dôvodu môžu byť aj prístupy k oceneniu práva dva – a to z pohľadu oprávnenej osoby keď znalec určuje mieru zisku oprávnenej osoby alebo z pohľadu povinnej osoby, keď je nutné zistiť cenu závady, ktorú predstavuje pre povinného vecné bremeno. Ako vyplýva z predchádzajúcej kapitoly môže dôjsť k prípadu, keď úžitok z vecného bremena výraznou mierou prevýši obmedzenie vlastníckeho práva a naopak.

Pri zvolení prístupu ocenenia vecného bremena z hľadiska úžitku ktorý prináša oprávnenej osobe je potrebné, aby znalec stanovil kompenzáciu, ktorá bude primeraná k ujme povinného. Úžitok oprávnenej osoby môže mať výraznú hodnotu, keď zriadenie vecného bremena má za následok možnosť vôbec nehnuteľnosť užívať. Ako príklad môžem uviesť situáciu, keď vlastník neprístupného pozemku získa ku tomuto pozemku prístup. Z pozemku pre vlastníka s prakticky nulovou hodnotou sa stane pozemok plnohodnotne využívaný. Druhým prípadom je skutočnosť, keď zriadením vecného bremena získa vlastník nehnuteľnosti určitú nadhodnotu už využívanej nehnuteľnosti. Vhodným príkladom je situácia, keď vlastník poľnohospodárskeho pozemku, ktorý je často znehodnocovaný divou zverou získa právo zriadenia plotu na cudzom pozemku čím zvýši svoj úžitok z tohto pozemku.

Vo väčšine prípadov sa ocenenie úžitku oprávnenej osoby z vecného bremena za rok stotožňuje s výškou nájomného obdobnej nehnuteľnosti po dobu jedného roka.

Individuálny prístup k oceneniu vecného bremena treba aplikovať aj pri určení jeho ceny ako závady viaznucej na nehnuteľnosti. Jedná sa o náklady, ktoré je nutné vynaložiť, aby vecné bremeno na nehnuteľnosti nespočívalo alebo o náklady na stratu, ktorú prináša vecné bremeno vlastníkovi nehnuteľnosti.[1] Z tohto hľadiska môže opäť dôjsť k situácii, keď vecné bremeno nehnuteľnosť prakticky znehodnotí (napríklad užívanie nehnuteľnosti inou osobou) alebo na opačnej strane hodnotu nehnuteľnosti výrazne neovplyvní (napríklad právo údržby a opravy elektrického vedenia nad pozemkom). Tiež je nutné prihliadnuť na skutočnosť, že oprávnená osoba musí vynaložiť isté náklady na zachovanie veci, opravy veci.

Pri ocenení určíme hodnotu závady pre povinného najčastejšie ako rozdiel ceny nehnuteľnosti zaťaženej a nezaťaženej vecným bremenom prípadne ako náklady spojené s jej odstránením. Ak sa jedná o stratu, ktorá bude mať dlhodobý až večný účinok (napríklad nemožnosť v budúcnosti využívať nehnuteľnosť doterajším spôsobom) určí sa strata povinného ako stratený zisk.

1.7.2.3 Ocenenie vecného bremena v závislosti na dobe jeho trvania

Ako bolo spomenuté, rozmanitosť vecných bremien je značná a často krát sú vecné bremená zriaďované na nejednoznačne stanovenú dobu trvania.

Pokiaľ sa jedná o vecné bremeno trvalé, určí sa hodnota vecného bremena ako úžitku oprávneného aj straty povinného vzorcom:

$$VB = \frac{U}{u} * 100\%$$

VB – cena vecného bremena, U- čistý ročný úžitok oprávneného resp. strata povinného, u- primeraná miera kapitalizácie. Uvedený vzťah je možné použiť aj pre ocenenie vecných bremien trvajúcich dlhšiu dobu podľa použitej miery kapitalizácie. Keďže sa jedná o vzťah vyjadrujúci dlhodobé konštantné výnosy, nazýva sa tiež „večná renta“.

Pre ocenenie vecného bremena na dobu určitú platí podľa [2] vzťah:

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

VB - cena vecného bremena, U- čistý ročný úžitok oprávneného, q- úročiteľ, n- doba trvania vecného bremena, i- úroková sadzba. Uvedený vzorec je vhodné porovnať so vzorcami kapitoly 1.7.3.1.

U ocenenia vecného bremena zriadeného na dobu života oprávnenej osoby nie je situácia tak jednoznačná. Pri ocenení podľa vyhlášky sa uvažuje doba trvania vecného bremena 10 rokov, u stanovenia ceny obvyklej sa zohľadňuje vek oprávneného. Do výpočtu je vhodné zahrnúť štatistické údaje úmrtnostných tabuliek Českého štatistického úradu. Pre samotný výpočet sa následne použije vzorec pre ocenenie vecného bremena na dobu určitú. V prípade, že oprávnená osoba je mladá a vecné bremeno tak bude trvať dlhú dobu, je možné použiť tiež vzorec pre večnú rentu. Obdobná situácia nastane aj u bremien, ktorých existencia je podmienená rozvázujúcou podmienkou.

1.7.3 Metódy oceňovania vecných bremien

Zákon o oceňovaní majetku stanovuje ako základný spôsob ocenenia práva odpovedajúceho vecnému bremenu stanovenie administratívnej ceny výnosovým spôsobom (pre daňové účely). Druhým spôsobom ako určiť cenu vecného bremena (pre zmluvné účely) je stanovenie ceny obvyklej. Zásadný rozdiel medzi oboma metódami spočíva v skutočnosti, že ocenenie vecného bremena obvyklou cenou nezahŕňa len dobu trvania vecného bremena ale aj náklady na správny „chod“ nehnuteľnosti, jej bežnú údržbu a nutné opravy, poistenie, daň z nehnuteľnosti a iné. Pre stanovenie miery nákladov na opravy je najvhodnejšie použiť priemerné náklady, ktoré podľa [1] činia 0,5 až 1,5% z reprodukčnej ceny stavby. Stanovenie konkrétneho percenta je na úvahe znalca, ktorý náklady hodnotí podľa súčasného stavu údržby nehnuteľnosti.

Kľúčovou úlohou znalca pri oceňovaní vecných bremien je správne stanovenie hodnoty nájomného (výšky ročného úžitku, ktorý je v rozoberaných prípadoch zhodný s výškou nájomného), ktoré vychádza z dosiahnuteľného nájomného predmetnej nehnuteľnosti (reálne nájomné) a ktoré nezohľadňuje ostatné prínosy nájomcovi vyplývajúce z prenájmu. K stanoveniu výšky nájomného je možné použiť viacero metód.

- Pokiaľ v lokalite, kde sa nachádza zaťažená nehnuteľnosť existuje reprezentatívny trh s prenájomom obdobných nehnuteľností použije sa na stanovenie výšky ročného úžitku nájomné zistené porovnávací spôsobom. Databáza prenájímaných nehnuteľností musí byť reprezentatívna – nehnuteľnosti v základných rysoch podobné s oceňovanou nehnuteľnosťou a v dostatočnom počte.

-Ak trh neexistuje a teda nie je možné vytvoriť kvalitnú databázu určí sa cena nájomného sprostredkovane percentom z ceny nehnuteľnosti –tzv. metóda simulovaného nájomného.

-Poslednou možnosťou je stanovenie nájomného podľa odborného uváženia znalca, ktoré musí byť v posudku riadne zdôvodnené.

1.7.3.1 Administratívna cena

Ide o najjednoduchší typ ocenenia, nakoľko zákon presne stanovuje metodiku a postup pri tomto ocenení. Nevýhodou tohto ocenenia je však skutočnosť, že cena zistená týmto spôsobom sa väčšinou výrazne líši od ceny obvyklej.

Základné body postupu zistenia administratívnej ceny vychádzajúceho zo zákona o oceňovaní majetku § 18 sú následovné. Na úrovni ceny obvyklej sa zistí ročný úžitok oprávneného z vecného bremena výnosovým spôsobom. Jedná sa však o určitú modifikáciu výnosového spôsobu ocenenia, keď do výpočtu nevstupuje diskontovanie budúcich ročných čistých výnosov [1]. Ročný úžitok je v drvivej väčšine prípadov zhodný s výškou ročného nájomného za užívanie nehnuteľnosti. Ako už bolo spomenuté, pokiaľ je ročný úžitok stanovený v zmluve alebo inej listine, znalec musí tento úžitok porovnať so zisteným úžitkom podľa uvedeného postupu a ak nie je viac ako o jednu tretinu nižší použije ho pre ďalšie výpočty. Ak však táto podmienka splnená nie je, znalec je povinný pre ďalší výpočet použiť hodnotu svojho zisteného ročného úžitku.

Zistený ročný úžitok sa následne násobí počtom rokov trvania práva, najviac však piatimi. Výnimku tvorí vecné bremeno zriadené na dožitie určitej osoby, kedy sa tento úžitok násobí desiatimi rokmi.

Pokiaľ znalec nemôže stanoviť ročný úžitok podľa stanoveného postupu, aplikuje na ocenenie práva odpovedajúceho vecnému bremenu ustanovenie § 18 odst. 2 písm. 5 a právo ocení čiastkou 10 000,- Kč. Jedná sa o prípady, keď nie je možné definovať ročný úžitok, vymedziť ho alebo oceniť. Toto ustanovenie by sa však malo používať ojedinele, len pri objektívnych a nespochybniteľných dôvodoch, ktoré musí znalec preukázať.

Treba ešte podotknúť, že ak na nehnuteľnosti spočíva viacej práv odpovedajúcich vecným bremenám, treba tieto oceniť jednotlivo a následne znížiť hodnotu nehnuteľnosti o sumu týchto vecných práv.

V práci bol už mnohokrát spomenutý pojem výnosového ocenenia, preto považujem za vhodné tento spôsob ocenenia bližšie priblížiť. Treba však opäť pripomenúť, že pre stanovenie administratívnej ceny vecného bremena sa používa modifikovaný výnosový spôsob ocenenia. Princíp výnosového ocenenia spočíva v správnom odhadnutí čiastky, ktorú musí vlastník nehnuteľnosti vložiť do peňažného ústavu, aby v budúcnosti čisté výnosy z tejto čiastky pokryli výnosy, ktoré by prinášala nehnuteľnosť. Jedná sa teda o určenie sumy všetkých budúcich výnosov, ktoré je nutné diskontovať ku dňu odhadu. Z uvedeného vyplýva, že ocenenie priamo zohľadňuje dobu, na ktorú je zriadené vecné bremeno (nehnuteľnosť prenajímaná). Následne uvedené vzorce vychádzajú z [1].

Všeobecne pre každý prípad výpočtu výnosovej hodnoty môžeme použiť vzťah:

$$C_v = \sum_{t=1}^n \frac{z_t}{q^t}$$

C_v - výnosová cena, q - úročiteľ, n - doba trvania práva, t - doba výpočtu, z - čisté nájomné.

Uvedený vzťah je možné zjednodušiť v prípade, ak zisk v jednotlivých rokoch predpokladáme konštantný a doba výnosov je obmedzená. Vzťah má potom nasledujúci tvar:

$$C_v = z * \frac{q^n - 1}{q^n * i}$$

Pokiaľ má právo, ktoré znalec oceňuje zostatkovú hodnotu R , treba túto vo výpočte zohľadniť a uvedený vzťah doplniť o cenu, za ktorú môže byť právo odpredané:

$$C_v = \sum_{t=1}^n \frac{z_t}{q^t} + \frac{R}{q^n}$$

Pokiaľ však znalec oceňuje nehnuteľnosť, môže dôjsť k situácii, keď miesto zostatkovej ceny nehnuteľnosti bude treba vynaložiť isté náklady na jej odstránenie a tým dôjde k stavu, keď hodnota R bude záporná.

1.7.3.2 Obvyklá cena

Definícia obvyklej ceny je uvedená v kapitole 1.7.1. Ako už bolo spomenuté, aby mohlo byť vecné bremeno ocenené obvyklou cenou, musí byť ocenené ako podklad pre zmluvu alebo inú listinu, ktorá bude vznikáť na základe súhlasu zúčastnených strán. Tiež je nutné pripomenúť, že aj na oceňovanie vecných bremien sa vzťahuje ustanovenie § 2 odst. 1 toho istého zákona, ktoré hovorí, že znalec nesmie prihliadať k mimoriadnym okolnostiam ako sú osobné pomery, zvláštna obľuba, dôsledky kalamít alebo stav tiesne predávajúceho, kupujúceho.

Na rozdiel od administratívnej ceny neexistuje presný postup, ako stanoviť obvyklú cenu vecného bremena. Najčastejšie využívaný postup je nasledovný [1]:

Najskôr sa stanoví ročný úžitok oprávneného obdobne ako pri stanovení administratívnej ceny. Treba je však zohľadniť výdavky oprávnenej osoby spojené so zachovaním veci, na nutné opravy a bežnú údržbu.

Zistený ročný úžitok sa násobí počtom rokov trvania vecného bremena čím získame cenu vecného bremena ako úžitku oprávnenej osoby.

Následne sa obdobným spôsobom určí strata, ktorú predstavuje vecné bremeno pre povinnú osobu.

Ujma spôsobená povinnému sa opäť kapitalizuje počtom rokov, výsledkom bude cena vecného bremena ako strata povinného.

Odbornou úvahou znalca sa stanoví výsledná hodnota vecného bremena tak, aby bola primeraná z pohľadu oprávnenej aj povinnej osoby.

Najväčším problémom pri ocenení je správne stanovenie miery kapitalizácie, ktorá výrazným spôsobom ovplyvňuje ocenenie výnosovou hodnotou. U ocenenia vecného bremena obvyklou cenou je vhodné použiť nie nominálnu (nezohľadňuje infláciu) ale reálnu mieru kapitalizácie, pretože ujma spôsobená povinnému by mala odpovedať budúcim čiastkam vyberaným z peňažného ústavu, ktoré túto stratu budú kompenzovať.

2 NÁVRHOVÁ ČASŤ

2.1 OCENENIE VECNÝCH BREMIEN PODĽA ZADANIA DP

Ťažiskom celej diplomovej práce, ako bolo spomenuté v úvode, je ocenenie vecného bremena bezplatného užívania rodinného domu a záhrady, práva podieľať sa na úrode záhrady a práva chovu domáceho zvieratstva. Ocenenie bude vykonané administratívnou cenou podľa zákona č. 151/1997 Sb., *o oceňovaní majetku*, platných vyhlášok ministerstva financií a obvyklou cenou, s cieľom stanoviť najvhodnejší postup ocenenia uvedených práv. Praktická časť diplomovej práce sa bude opierať o postupy uvedené v teoretickej časti. Pre ocenenie bola zvolená fiktívna nehnuteľnosť tak, aby na ňu bolo možné aplikovať všetky vecné práva a všetky uvedené metodiky ocenenia.

Pre ocenenie je povinnou osobou, a to pre každý prípad ocenenia, budúci vlastník nehnuteľností (dom, záhrada) Ing. Lukáš Stránský a oprávnenou osobou Melánia Stránská. Dôvodom zriaďovania spomínaných vecným bremien je povinnosť dochovať a pochovať oprávnenú osobu Melániu Stránsku povinnou osobou Ing. Lukášom Stránskym tak, ako to vyplýva z pripravovanej darovacej zmluvy, ktorej súčasťou bude aj zriadenie spomínaných vecných bremien.

2.2 CHARAKTERISTIKA NEHNUTEĽNOSTÍ, NA KTORÝCH BUDÚ ZRIADENÉ VECNÉ BREMENÁ

Súbor oceňovaných nehnuteľností sa nachádza v ulici Moravanská, mestská časť Přízřenice, k.ú. Brno-město, Jihomoravský kraj v súvislej zástavbe rodinných domov. Oceňovaný areál obsahuje nehnuteľnosti zapísané na LV č. 1970, a to:

2.2.1 Rodinný dom č.p. 78 na stavebnej parcele číslo 322/1

Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom so šikmou strechou priamo priliehajúci ku komunikácií. Tento objekt pre bývanie spĺňa kritéria rodinného domu definovaného vo vyhláške *Ministerstva pro místní rozvoj* č. 501/2006 Sb., *o obecných požadavcích na využívání území* v znení neskorších predpisov (spomínaná vyhláška stanovuje pre rodinný dom max. 1 podzemné podlažie, 2 nadzemné podlažia a podkrovie). Dom sa nachádza v okrajovej, pokojnej časti obce s dobrou dostupnosťou MHD a komplexnou občianskou vybavenosťou. Dom je napojený na všetky inžinierske siete (elektrina, voda, plyn). Dom je celý podpivničený s jedným nadzemným podlažím a obývatelným podkrovím. Stavba je

murovaná so základmi z betónových pásov s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Dom pochádza z roku 1998 a je v primeranom stave svojmu veku bez výrazných rekonštrukcií a opráv, ktoré neboli potrebné. Parkovanie v garáži pre 1 osobné auto a 1 parkovacie miesto na chodníku pred domom.

Podrobný popis nehnuteľnosti

Typ stavby	rodinný dom samostatne stojaci, šikmá strecha, 2 lodžie
Počet podlaží	1 podzemné, 1 nadzemné, obývatel'né podkrovie
Zaradenie stavby	typ C
Počet izieb	5+1
Počet kuchýň	1
Počet kúpeľní	1
Počet WC	2
Prevádzkové priestory	hala v prízemí, hala v obývatel'nom podkroví
Dostupnosť jednotlivých podlaží	dobrá
Údržba stavby	priebežná, dom vo výbornom stave
Základy	betónové pásy s izoláciou proti zemnej vlhkosti
Zvislé obvodové konštrukcie	murované, hrúbka 45cm, tehelné tvárnice POROTHERM
Stropy	nespalné, keramické, s rovným podhl'adom
Strecha	sedlová hambáľková, krov drevený
Krytina strechy	pálená strešná krytina
Klmpiarske konštrukcie	žľaby, zvody - pozinkovaný plech nafarbený nahnedo
Úprava vonkajších povrchov	vápenná omietka, keramický sokel výšky 80 cm
Úpravy vnútorných povrchov	vápenná omietka, kuchyňa, sociálne zariadenia – keramický obklad
Dvere	bezpečnostné plastové so sklenenou výplňou
Okná	zdvojené, plastové, plastový parapet
Vykurovanie	ústredné, plynový kotol
Elektroinštalácia	trojfázová
Vodovod	rozvod teplej a studenej vody, plastové trubky

Kanalizácia

kompletná do verejnej kanalizácie, plastové
trubky

Ohrev vody

bojler umiestnený v pivnici

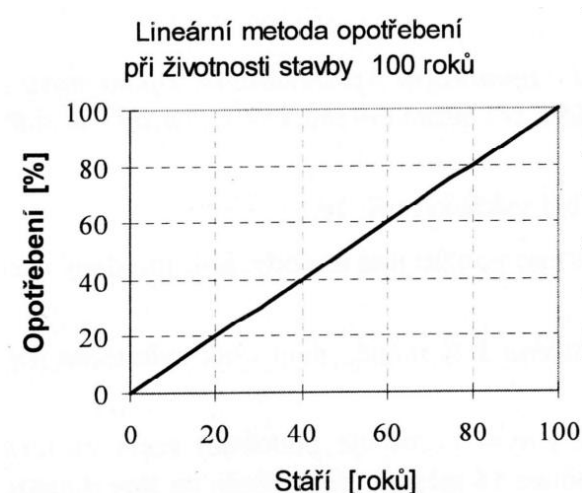
Doplňujúce údaje:

		Dĺžka [m]	Šírka [m]	Výška [m]	ZP [m ²]	OP [m ³]
1.PP	Základná časť	11,10	8,70	2,27	96,57	219,21
1.NP	Základná časť	11,10	8,70	2,60	96,57	251,08
Zastrešenie	Zastavaná pl.	11,1	8,70		96,57	
	Výška pôdnej nadmúrovky			1,30		125,54
	Výška hrebeňa nad nadmúrovkou			3,60		173,83
	celkom					299,37
Celkom					193,14	769,66

Tabuľka 1: Výpočet objemov a výmer rodinného domu

Opotrebovanie stavby

Oceňovaný objekt má vek len 13 rokov, môžeme ho teda považovať za novostavbu, je primeriavane udržiavaný bez známok závad alebo stavu, ktorý by neodpovedal jeho veku a spôsobu využívania. Keďže sa jedná o stavbu novú, neboli na nej zatiaľ vykonané žiadne rekonštrukčné práce ani výmena prvkov dlhodobej životnosti. Tiež je predpoklad, že po dobu trvania vecného bremena nebude na dome potrebná žiadna zásadná rekonštrukcia. Z uvedených dôvodov bola pre stanovenie opotrebovania rodinného domu použitá klasická lineárna metóda, keď sa opotrebovanie stanoví percentom podľa životnosti stavby a jej veku. Následujúci obrázok znázorňuje závislosť opotrebovania na veku stavby pri uvážení životnosti stavby 100 rokov [1]:



Obrázok 1: Lineárna metóda opotrebovania

2.2.2 Záhrada na pozemkovej parcele číslo 322/2

Pozemok výmery 450 m² je zatravnený anglickým trávnikom, využívaný ako dvor bez ďalších výrazných okrasných prvkov a drevín. V rohu pozemku je umiestnená stodola. Od okolitých pozemkov je miesto oplotenia vysadená aleja ovocných stromov.

Na pozemku sa nachádza prípojka vodovodu k vedľajšej stavbe o dĺžke 6,8m a prípojka elektriny 230V o dĺžke 6,8m. Stodola je murovaná, so sklonenou strechou, základmi z betónových pásov bez izolácie proti zemnej vlhkosti s prívodom elektriny 230V a prívodom studenej vody. Stavba v súčasnosti slúži pre chov domáceho zvieratstva, konkrétne sliepok (10 kusov). Stavba pochádza tiež z roku 1998 a je v stave odpovedajúcom svojmu veku a účelu využitia.

Podrobný popis vedľajšej stavby – stodoly:

Položka	Vyhodenie
Základy	betónové pásy bez izolácie
Obvodové steny	tvárnice hrúbky 25cm
Stropy	drevené
Krov	hambálok
Krytina	pálená
Klempiarske konštrukcie	pozinkovaný plech
Úprava povrchov	vápenná omietka
Schodisko	nie je
Dvere	drevené
Okná	jednoduché
Podlahy	betónové
Elektroinštalácia	svetelná, 230V

Tabuľka 2 : Charakteristika vedľajšej stavby

2.2.3 Trvalé porasty na pozemkovej parcele číslo 322/2

Celý pozemok je ohraničený ovocnými stromami vysadenými v r. 1999 a to v počte – 1x jabloň, 1x hruška, 1x marhuľa, 1x višňa, 1x slivka ringlota. Stromy sú primeriavane udržiavané, bez prekrytia korún, plnokmene.

2.2.4 Charakteristika obce, v ktorej sa nachádzajú predmetné nehnuteľnosti

Všetky nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Přizřenice, k.ú. Přizřenice okres Brno-město. Obec je súčasťou mestskej časti Brno-jih štatutárneho mesta Brna.

Obec a okolie nehnuteľností

Druh obce: štatutárne mesto

Správna funkcia obce: krajské mesto

Počet obyvateľov:	403 539 (údaj k 07. 2011)
Obchod potravinami resp. zmiešaný tovar:	v mieste, v primeranej vzdialenosti
Školy:	základné, stredné a vysoké v primeranej vzdialenosti
Poštový úrad:	v primeranej vzdialenosti
Obecný úrad:	úrad mestskej časti v priemeranej vzdialenosti
Stavebný úrad:	v primeranej vzdialenosti
Okresný úrad:	Magistrát mesta Brna v primeranej vzdialenosti
Kultúrne zariadenia:	kiná, divadlá, múzeá, galérie, Dům umění v primeranej vzdialenosti
Športové zariadenia:	ihriská v mieste, ostatné v primeranej vzdialenosti
Štruktúra zamestnanosti:	priemysel, poľnohospodárstvo, služby
Životné prostredie:	dobré, bez výraznejšieho vplyvu inverzií
Dopyt po nehnuteľnostiach:	primeraný
Hotely ap.:	v mieste
Územný plán:	existuje

Poloha nehnuteľností v obci

Poloha k centru:	štvrť obytných domov na okraji obce
Vzdialenosť k stanici ČD:	cca 4 km, autobusom, električkou
Vzdialenosť k autobusovej zástavke:	cca 100 m peši
Vzdialenosť k zástavke MHD:	električka 10 minút, autobus 5 minút
Dopravné podmienky:	výborné
Konfigurácia terénu:	rovinatý

Prevládajúca zástavba:	rodinné domy
Parkovacie možnosti:	vlastná garáž, 1 parkovacie miesto pred domom
Obyvateľstvo v okolí:	bez problémových skupín
Inžinierske siete	vodovod, kanalizácia, elektrina, zemný plyn.

2.3 CHARAKTERISTIKA ZRIAĐOVANÝM VECNÝCH BREMIEN

Právo bezplatného užívania rodinného domu a záhrady

Obsahom zriaďovaného vecného bremena bude možnosť oprávnenej osoby v plnom rozsahu využívať rodinný dom nachádzajúci sa na stavebnej parcele 322/1, bližšie špecifikovaný v kapitole 2.2. Oprávnená, Melánia Stránská, bytom Moravanská 78 mestská časť Přízřenice 619 00, bude môcť vykonávať na danej nehnuteľnosti všetky práva spojené s jej trvalým pobytom, a to v rámci celého rodinného domu. Ďalšia bližšia špecifikácia obsahu vecného bremena je stanovená dohodou v darovacej zmluve, ktorá bude podkladom pre prevod nehnuteľností z oprávnenej osoby na osobu povinnú, tak ako aj podkladom pre zriadenie vecných bremien. Povinnou osobou je budúci vlastník nehnuteľnosti Ing. Lukáš Stránský, bytom Moravanská 78 mestská časť Přízřenice 619 00, ktorý bude musieť umožniť oprávnenej osobe vykonávať obsah vecného bremena. Náklady spojené s užívaním rodinného domu poniesie povinná osoba celým dielom tak, ako to vyplýva z darovacej zmluvy. Vecné bremeno je zriadené na dobu života oprávnenej osoby, pani Melánie Stránskej (vek k dátumu uzavretia zmluvy 55 rokov). K tomuto právu náleží aj oprávnenie užívania záhrady, a to tiež v plnou rozsahu, ako je uvedené v dareovacej zmluve. Toto vecné bremeno umožní oprávnenej osobe neobmedzene vstupovať na záhradu a neobmedzene na nej pobývať. Oprávnená a povinná osoba je totožná ako v predchádzajúcom prípade.

Právo podieľať sa na úrode záhrady

Pokiaľ sa jedná o právo podieľať sa na úžitku záhrady, povinná a oprávnená osoba sa dohodli, že 1/3 celkovej úrody ovocných stromov špecifikovaných v kapitole 2.2.3 náleží oprávnenej osobe. Starostlivosť o záhradu a trvalé trávnaté porasty poniesie povinná osoba. Vecné bremená sú zriadené na dobu života oprávnenej osoby.

Právo chovu domáceho zvieratstva

Právo chovu domáceho zvieratstva je zriaďované pre prípadné rozpory, keď by povinná osoba Ing. Lukáš Stránsky nechcel umožniť oprávnenej osobe Melánii Stránskej (oba bližšie špecifikovaní v tejto stati) chov domáceho zvieratstva v stodole charakterizovanej v 2.2. Na základe darovacej zmluvy sa povinná a oprávnená osoba dohodli na maximálnom rozsahu chovaného zvieratstva, ktorý bude odpovedať súčasnému stavu (10 sliepok). Vecné bremeno je zriadené na dobu života oprávnenej osoby. Náklady spojené s chovom nesie podľa zmluvy len oprávnená osoba.

2.4 POSTUP OCENENIA VECNÉHO BREMENA TRVALÉHO UŽÍVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ

Ako bolo v teoretickej časti spomenuté, pri oceňovaní vecných bremien sa jedná o ocenenie obvyklou cenou. Úžitok oprávnenej osoby, ktorý je podkladom pre ocenenie akéhokoľvek typu vecného bremena je zhodný s nájomným, ktoré by musela táto osoba za obdobnú nehnuteľnosť v danej lokalite a v danom čase zaplatiť. Nakoľko sa jedná o ocenenie v rámci rodinného kruhu, treba zdôrazniť, že tieto vzťahy sa do stanovenia nájomného nemôžu premietnuť. Obvyklá cena úžitku oprávnenej osoby (resp. straty povinnej osoby) bude zistená výnosovým spôsobom.

Podkladom pre zistenie ročného úžitku plynúceho z prenájmu rodinného domu bude existujúci dopyt a ponuky realitných kancelárií po obdobných nehnuteľnostiach. Práca nebude rozoberať simulované nájomné, nakoľko autorka sa domnieva, že toto by viedlo k nepresnejšiemu výsledkun skreslenému tabuľkovým určením percenta z obvyklej ceny nehnuteľnosti, ktoré je podkladom pre jeho stanovenie.

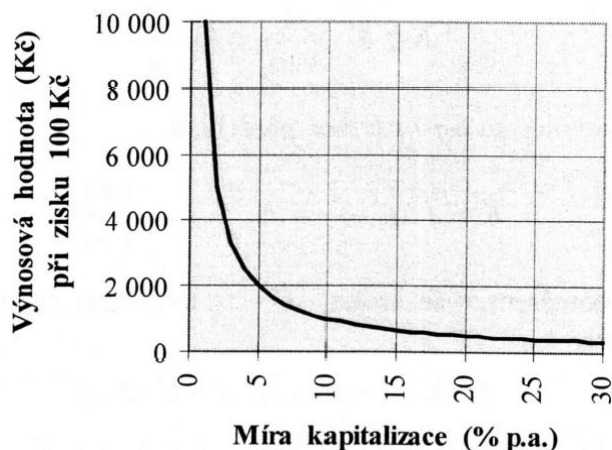
Z takto stanoveného nájomného bude metódou výpočtu na dobu určitú zistená cena vecného bremena ako úžitku oprávnenej osoby.

Následne bude vypočítaná hodnota vecného bremena ako závady, a teda nákladov, ktoré musí oprávnená osoba vynaložiť, aby na nehnuteľnosti vecné bremeno neviazlo.

Výsledným krokom je stanovenie ceny vecného bremena trvalého užívania celého rodinného domu so záhradou tak, aby bola cena prijateľná z pohľadu úžitku oprávneného ako aj z pohľadu zaťaženia povinného.

2.5 STANOVENIE MIERY KAPITALIZÁCIE

Ako bolo už mnohokrát spomenuté, podkladom pre ocenenie vecného bremena je obvyklá cena zistená výnosovým spôsobom. Výnosová metóda je však značne citlivá na mieru kapitalizácie, čo znázorňuje nasledujúci obrázok [1]:



Obrázok 2: Miera kapitalizácie

Z obrázku je zrejmé, že s rastúcou mierou kapitalizácie výrazne klesá výnosová hodnota veci. Len zmena inflácie, ktorú analytici ČNB odhadujú na najbližšie roky na 1,9 % zmení ročnú reálnu mieru kapitalizácie z 3,1 % na 2,9 %. Preto by bolo zaujímavé v časovom horizonte sledovať, ako sa vyvíja výnosová hodnota k aktuálnemu stavu ekonomiky. Táto otázka nie je ťažiskom práce, a preto nebude ani podrobne rozoberaná. Pre ilustráciu však bude hodnota vecného bremena užívania rodinného domu a záhrady spočítaná aj pre výhláškovo mieru kapitalizácie, ktorá je podľa oceňovacej vyhlášky stanovená u majetkových práv na 12 %.

Pre výpočet všetkých cien vecných bremien je v práci použitá reálna úroková miera a nie nominálna. Zásadný rozdiel medzi týmito dvoma je ten, že reálna úroková miera zohľadňuje vplyv inflácie. Keďže sa jedná o ocenenie na dlhé obdobie jedná sa o podstatný fakt, nakoľko inflácia znehodnotí príjmy z prenájmu výrazným spôsobom.

Podľa [2] pre reálnu úrokovú mieru platí vzťah:

$$i_r = \frac{1 + i_n}{1 + i_i} - 1 = \frac{1 + 0,0485}{1 + 0,017} - 1 = 0,031$$

kde i_n znamená nominálnu úrokovú mieru a i_i ročnú mieru inflácie.

Hodnota nominálnej úrokovej miery vychádza z dlhodobej úrokovej miery dlhopisov. Pre výnosové ocenenie nehnuteľností bola nominálna úroková miera stanovená na hodnotu 4,85 %. Táto hodnota predstavuje úrokovú mieru najdlhšie emitovaných dlhopisov (57rokov) a je prevzatá z Burzy cenných papierov Praha [17].

Hodnota inflácie vyjadruje prírastok priemerného ročného indexu spotrebiteľských cien. Podľa [18] aktuálna miera inflácie k júlu 2011 1,7 %.

2.6 ZISTENIE OBVYKLÉHO NÁJOMNÉHO

Základom pre ocenenie vecného bremena je stanovenie ročného úžitku oprávnenej osoby. Nakoľko oprávnená osoba bude využívať nehnuteľnosti (rodinný dom aj záhradu) v plnom rozsahu, bude jej ročný úžitok priamo zhodný s nájomným, ktoré by inak musela vynaložiť v súvislosti s prenájmom obdobnej nehnuteľnosti.

Nakoľko v k.ú. Přízřenice nie je dostatočný trh zameraný na prenájom rodinných domov, bola databáza, ktorá poslúžila pre zistenie obvyklého nájomného, vhodne doplnená o k.ú., v ktorých sa ceny nehnuteľností pohybujú v rovnakej cenovej kategórii ako oceňovaný objekt. Prednostne boli vybrané k.ú. Dolní Heršpice, Horní Heršpice a Dvorská, ktoré s obcou Přízřenice priamo susedia, typ zástavby a občianska vybavenosť, bonita pôdy záhrad je prakticky rovnaká.

Databáza vytvorená z realitnej inzerice musí byť reprezentatívna, dostatočne rozsiahla a podrobná. Na nasledujúcich stranách budú špecifikované objekty zaradené do databázy pre porovnanie. Vypísané budú len kritéria podstatné pre porovnávaciu metódu. Je nevyhnutné podotknúť, že výnosová hodnota vyjadruje hodnotu celej nehnuteľnosti, teda rodinného domu aj príľahlej záhrady s vedľajšou stavbou a trvalými trávnatými porastami.

2.6.1 Databáza obdobných objektov

Oceňovaný objekt

Druh stavby: rodinný dom v mestskej časti Přízřenice, okres Brno-město

Základné rysy oceňovaného objektu dôležité pre vyhľadanie obdobných objektov: dom z roku 1998, dispozícia domu 5+1, zastavaná plocha 97 m², podpivničený, 1NP a obývatel'né podkrovie, dom vo výbornom technickom stave, štandardnom vybavení, možnosť parkovania pred domom pre a auto a v garáži, záhrada s ovocnými stromami, udržiavaným trávnikom 450 m² a menšou stavbou.

Objekt č. 1



Cena: 15 000,- Kč
Lokalita: Horní Heršpice
Druh stavby: RD, samostatne stojaci,
2NP, podpivničený
Dispozícia: 4+1
Stav: pôvodný z roku 1991
s bežnou údržbou
Zastavaná plocha: 90 m²
Záhrada: bez záhrady
Možnosti parkovania: pred domom
Ďalšie: dom je kompletne
zariadený vrátane
elektroniky, práve
vymaľovaný, luxusná
kúpeľňa

Objekt č. 2



Cena: 14 000,- Kč
Lokalita: Horní Heršpice
Druh stavby: RD, radový,
2NP, podpivničený
Dispozícia: 5+1
Stav: starší dom po rekonštrukcii
Zastavaná plocha: 75 m²
Záhrada: možnosť využívania
predzáhradky 55 m²
Možnosti parkovania: garáž, trávnik pred domom
Ďalšie: dom k okamžitému
nasťahovaniu, rohová vaňa

Objekt č. 3



Cena: 10 000,- Kč
Lokalita: Dolní Heršpice
Druh stavby: RD, radový, 2NP,
podpivničený
Dispozícia: 2+1
Stav: starší dom po
rekonštrukcii
Zastavaná plocha: 65 m²
Záhrada: záhrada 200 m²
Možnosti parkovania: garáž, chodník pred
domom
Ďalšie: nábytok k dispozícii –
len základný, voľný
hneď, slnečný

Objekt č. 4



Cena: 20 000,- Kč
Lokalita: Brněnské Ivanovice
Druh stavby: RD, samostatne stojaci, 2NP, podpivničený
Dispozícia: 4+1
Stav: dom po komplexnej GO
Zastavaná plocha: 115 m²
Záhrada: záhrada 320 m²
Možnosti parkovania: garáž, prístrešok
Ďalšie: kompletne luxusne zariadený novým nábytkom, nové podlahy, okná, fasáda, kompletná elektronika

Objekt č. 5



Cena: 17 000,- Kč
Lokalita: Holásky
Druh stavby: RD, samostatne stojaci, 2NP, podpivničený
Dispozícia: 3+1
Stav: dom po priemernej rekonštrukcii
Zastavaná plocha: 56 m²
Záhrada: záhrada 162 m²
Možnosti parkovania: vykurovaná garáž, 1 miesto pred domom
Ďalšie: plynový kotol, balkón, 1 NP zariadené, 2 bez zariadenia, tehlový

Objekt č. 6



Cena: 15 000,- Kč
Lokalita: Tuřany
Druh stavby: RD, 2NP, čiastočne podpivničený (2 miestnosti)
Dispozícia: 5+1
Stav: dom z roku 1980, výborný stav
Zastavaná plocha: 87 m²
Záhrada: 200 m² udržiavaná, trávnik
Možnosti parkovania: garáž, 2 miesta na pozemku
Ďalšie: zariadenie staré 15 rokov, 2x balkón, terasa

Objekt č.7



Cena: 15 000,- Kč
Lokalita: Tuřany
Druh stavby: RD, 2NP, radový, podpivničený
Dispozícia: 6+1
Stav: starší, bežná údržba
Zastavaná plocha: 121 m²
Záhrada: 380 m²
Možnosti parkovania: garáž, 2 miesta pred domom
Ďalšie: ústredný plynový kotel, možnosť prenechania zariadenia

Objekt č. 8



Cena: 17 000,- Kč
Lokalita: Tuřany
Druh stavby: RD, 2NP, podpivničený
Dispozícia: 3+1
Stav: z roku 1994
Zastavaná plocha: 87 m²
Záhrada: 120 m²
Možnosti parkovania: garáž, 1 nekryté miesto pred garážou
Ďalšie: ústredný plynový kotel, terasa za domom, veľká kúpeľňa, nové koberce, podlahy a okná, novo zariadený, kompletne spotrebiče

Objekt č. 9



Cena: 10 000,- Kč
Lokalita: Horní Heršpice
Druh stavby: RD, 2NP, nepodpivničený
Dispozícia: 2+1
Stav: veľmi dobrý
Zastavaná plocha: 85 m²
Záhrada: 90 m²
Možnosti parkovania: bezproblémové pred domom
Ďalšie: kompletne nové zariadenie

Objekt č. 10



Cena:	20 000,- Kč
Lokalita:	Dvorska
Druh stavby:	RD, 2NP, čiastočne podpivničený
Dispozícia:	3+1
Stav:	novostavba
Zastavaná plocha:	98 m ²
Záhrada:	321 m ²
Možnosti parkovania:	garáž pre 2 autá
Ďalšie:	krb, veľká terasa, 2x balkón

2.6.2 Výpočet obvyklého nájomného

Pre výpočet obvyklého nájomného poslúžia znalcovi koeficienty, ktoré upravujú porovnávaný objekt do stavu čo najpodobnejšieho oceňovanému objektu. Pre ocenenie boli použité nasledovné koeficienty:

Koeficient redukcie na prameň ceny – cenu, ktorú ponúkajú realitné kancelárie je potrebné objektívne znížiť na hodnotu, za ktorú je možné nehnuteľnosť skutočne predat'. Táto skutočnosť vyplýva jednak z toho, že cena je často krát nadstavovaná realitnými maklérmi vyššie k možnosti jednania s prípadným záujemcom, jednak z časového horizontu klesá, keď o nehnuteľnosť nie je záujem. V realitnej inzercii sú za jednotlivé domy ponúkané ceny prenájmov, u ktorých je uvedená možnosť jednať. Je teda predpoklad, že nájomca získa tieto nehnuteľnosti za cenu nižšiu, ako je cena uvedená, preto bol zvolený koeficient na hodnotu 0,8.

K1 – Koeficient úpravy ceny na polohu – v k.ú. Přízřenice žiaľ neexistuje trh s prenájomom rodinných domov, preto treba zvážiť umiestnenie vzorového objektu a porovnávaných objektov a redukovať cenu. Najviac podobné je umiestnenie RD v k.ú. Horní Heršpice, Dvorska. V mestskej časti Tuřany je lepšia občianska vybavenosť, rodinné domy sa však nachádzajú v blízkosti frekventovanej cesty, čo ovplyvňuje bonitu bývania tak ako aj u nehnuteľností v Dolních Heršpicích. Lepšia situácia je v k.ú. Brněnské Ivanovice a Holásky, kde je menej radových domov, viac zelene, prirovnateľná občianska vybavenosť a frekventovanosť dopravy, preto tieto územia majú zvolený vyšší koeficient polohy (1,05).

K2 – Koeficient úpravy na zastavanú plochu – tento koeficient eliminuje rozdiel zastavanej plochy porovnávaného domu od domu oceňovaného. Medzi jednotlivými $K2_i$ by mal byť jasne definovaný matematický vzťah aby nedošlo k zvýhodneniu jednej

z nehnuteľností, zároveň však musí byť $K2_i$ nie v prílišnej vzdialenosti od čísla 1 aby nedošlo k skresleniu výslednej ceny. Pre tento konkrétny výpočet bolo najvhodnejšie použiť vzorec

$$K2_i = 0,6 + 0,4 \frac{\text{zastavaná plocha porovnávaného objektu}}{\text{zastavaná plocha oceňovaného objektu}}$$

K3 – Koeficient úpravy na plochu záhrady a možnosti jej využitia – koeficient zohľadňuje, či je k domu prenajímaná aj záhrada a menšia vedľajšia stavba. Pre výpočet redukcie na výmeru bol použitý vzorec

$$K3 = 0,8 + 0,3 \frac{\text{výmera záhrady porovnávaného objektu}}{\text{výmera záhrady oceňovaného objektu}}$$

Vypočítaný koeficient bol následne upravený u domu č. 1. Tento neponúka možnosť prenájmu záhrady a teda ani možnosť pestovania ovocných stromov, preto bol koeficient znížený na hodnotu 0,7.

K4 – Koeficient zohľadňujúci možnosti parkovania v danej lokalite - domom s možnosťou parkovania 1 auta v garáži s možnosťou parkovania aj pred domom je priradená hodnota koeficientu $K4 = 1,00$. U ostatných nehnuteľností je táto hodnota primerane znížená / zvýšená.

K5 – koeficient vybavenia, ktorý v porovnaní zohľadní rozdiely vo vybavení vzorového a porovnávaných objektov.

K6 – koeficient na úvahu znalca – znalcovi umožní pri ocenení zohľadniť jednotlivé špecifiká objektov, ktoré nie sú zahrnuté v predchádzajúcich položkách.

Č.	Cena požadovaná Kč	Koef. Redukcie na prameň ceny	Cena po redukcii na prameň ceny Kč.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceň. Objektu
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	15 000	0,80	12000	0,95	0,97	0,70	0,95	1,00	1,00	0,61	19559,46
2	14 000	0,80	11200	0,95	0,91	0,85	1,00	0,90	0,95	0,63	17840,73
3	10 000	0,80	8000	0,90	0,87	0,84	1,00	0,90	0,95	0,56	14201,75
4	20 000	0,80	16000	1,05	1,07	0,88	1,02	1,00	1,00	1,01	15863,54
5	17 000	0,80	13600	1,05	0,83	0,91	1,00	0,90	1,02	0,73	18700,70
6	15 000	0,80	12000	0,90	0,96	0,93	1,02	0,95	1,00	0,80	15376,84
7	15 000	0,80	12000	0,90	1,10	1,05	1,02	1,00	0,95	1,01	11886,76
8	17 000	0,80	13600	0,90	0,96	0,88	1,00	1,00	1,00	0,77	17910,25
9	10 000	0,80	8000	0,95	0,95	0,86	0,95	1,00	0,90	0,66	12048,77
10	20 000	0,80	16000	0,95	1,00	1,01	1,05	1,00	1,00	1,02	15753,68
Celkom priemer											15 914,25

Směrodatná odchylka		2 513,16
Odhad ceny objektu		17 200,00
K1 koeficient úpravy na	polohu	
K2 koeficient úpravy na	zastavanú plochu	
K3 koeficient úpravy na	záhradu	
K4 koeficient úpravy na	možnosti parkování	
K5 koeficient úpravy na	vybavení	
K6 koeficient úpravy na	úvaha znalce	
IO Index odlišnosti IO=(K1xK2xK3xK4xK5xK6)		

Tabuľka 3 : Výpočet obvyklého nájomného rodinného domu

K priemernej cene nájomného 15 900 Kč bola pripočítaná ešte polovica smerodajnej odchýlky tak, aby sa do výsledku premietla aj jeho neistota, čím získam najpravdepodobnejšie nájomné. Výsledné obvyklé nájomné za obdobný dom s obdobnou záhradou aj s vedľajšou stavbou je teda stanovené na hodnotu **17 200 Kč**.

2.6.3 Overenie správnosti zostavenia databáze

Základným meradlom ako je možné posúdiť kvalitu databáze je rozptyl medzi jednotlivými položkami. Charakteristikou, ktorá tento rozptyl stanoví je smerodajná odchýlka. Nakoľko databáza neobsahuje veľké množstvo nehnuteľností, je pre spracovanie treba použiť strednú výberovú odchýlku

$$\sigma = \pm \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{10} (\bar{x} - x_i)^2}{n - 1}}$$

Pre súbor dát, ktoré sú v porovnávej metóde vhodné pre spracovanie platí, že rozptyl ich hodnoty od priemernej hodnoty by mal byť práve do chyby $\pm\sigma$, čo pri normálnom rozdelení predstavuje pravdepodobnosť cca 68 %. Použitá databáza toto kritériu spĺňa.

Pre odhalenie odľahlých hodnôt je možné použiť aj Grubbsov test, ktorý na vhodne zvolenej hladine významnosti odhalí nehnuteľnosti, ktorých cena sa značne líši od priemernej ceny, teda tie, ktoré skreslia celkový výsledok porovnávej metódy. Z používanej databáze sa vždy test počíta pre najvyššiu a najnižšiu hodnotu, pre ktoré sa vypočítajú testovacie kritériá

$$T = \frac{\bar{x} - x_i}{\sigma},$$

ktoré sa porovnávajú s kritickými hodnotami podľa zvolenej hladiny významnosti testu. Na hladine významnosti $\alpha=0,05$ (riziko zlého potvrdenia hypotézy je 5 %) boli overené všetky nehnuteľnosti zaradené do databáze a výsledkom testu je zistenie, že sa ani jedna

nehnutelnosť významne nelíši od priemeru, čím môžeme konštatovať, že databáza bola zostavená správne.

2.7 VECNÉHO BREMENO DOŽIVOTNÉHO UŽÍVANIA RODINNÉHO DOMU SO ZÁHRADOU

Ako bolo už v práci spomenuté, k oceneniu je možné pristupovať z dvoch uhlov pohľadu. Prvým je skutočnosť, aký úžitok prinesie vecné bremeno oprávnenej osobe. Tento úžitok bol spočítaný na hodnotu 17 200 Kč / mesiac. Druhý pohľad predstavuje skutočnosť, aká strata vznikne povinnej osobe zriadením vecného bremena. V tomto prípade môžu nastať dve možnosti. Buď má povinná osoba k dispozícii inú nehnuteľnosť, kde môže bývať a stratou je v tomto prípade nájom, ktorý by mohla za túto nehnuteľnosť získať (nie je totožný s úžitkom oprávnenej osoby, nakoľko treba uvážiť čisté reálne nájomné) alebo si musí povinná osoba zadovážiť (prenajať) rovnakú nehnuteľnosť čím by jej vznikla strata, ktorá je totožná s úžitkom oprávnenej osoby.

2.7.1 Ocenenie vecného bremena ako úžitku oprávnenej osoby pre zmluvné účely

Obvyklé nájomné zistené v kapitole 2.5.1.2 je 17 200 Kč. V darovacej zmluve, ktorej súčasťou je aj zriadenie vecných bremien je uvedené, že všetky náklady spojené s údržbou, zachovaním, správou a ďalšie bude niesť povinná osoba. Jedná sa teda o reálne nájomné, teda nájomné, ktoré pre oprávnenú osobu priamo predstavuje zisk, ktorý je spojený s užívaním rodinného domu a záhrady, pričom ďalšie náklady uvažované nebudú.

Nasledujúci výpočet hodnoty vecného bremena z pohľadu úžitku oprávnenej osoby bude vypočítaný za použitia teoretickej kapitoly 1.7.2.1, kde je uvedený vzorec pre výpočet ceny vecného bremena na dobu určitú. Tento vzorec je použitý na základe predpokladaného zostatku života oprávnenej osoby vychádzajúceho zo štatistických tabuliek úmrtnosti v ČR, ktoré predpokladajú maximálnu dobu života osoby 99 rokov. Použitá miera kapitalizácie vychádza z kapitoly 2.5, kde je stanovená na hodnotu 3,10 % ročne.

Výpočet ceny vecného bremena výnosovým spôsobom

Je možné zistiť ročný úžitok zo zmluvy, z výsledkov konania o dedičstve alebo z rozhodnutia príslušného orgánu?	.	nie
Výška ročného úžitku podľa zmluvy, výsledkov konania o dedičstve alebo z rozhodnutia príslušného orgánu	Kč	-
Uvažovaná primeraná výška mesačného úžitku podľa názoru odhadcu	Kč	17 200
Uvažovaná primeraná výška ročného úžitku podľa názoru odhadcu (U)	Kč	206 400

Jedná sa o vecné bremeno na dobu života oprávneného?		áno
Vek oprávneného	rokov	55
Vek maximálny uvažovaný podľa štatistických tabuliek ČR	rokov	99
Predpokladaný štatistický max. zostávajúci počet rokov užívania práva (rozdiel) (n)	rokov	44
Vzťah pre výpočet ceny vecného bremena	$U \times (q^n - 1) / (q^n \times i)$	
Miera kapitalizácie (úroková miera) ročná pre výpočet výnosovej hodnoty (u)	% / r	3,10
Miera kapitalizácie stotinná ($i = u / 100$)	-	0,0236
Úročiteľ (q)	-	1,0310
Cena vecného bremena	Kč	4 920 400

Tabuľka 4 : Cena vecného bremena trvalého užívania rodinného domu so záhradou pre zmluvné účely určená z pohľadu úžitku oprávnenej osoby

Ako bolo v kapitole 2.5 spomenuté, nasleduje informatívne ocenenie vecného bremena trvalého užívania rodinného domu a záhrady pre zmluvné účely s použitím vyhláškovej miery kapitalizácie (príloha č. 16 oceňovacej vyhlášky), ktorá je stanovená u majetkových práv na hodnotu 12 %.

Výpočet ceny vecného bremena výnosovým spôsobom

Je možné zistiť ročný úžitok zo zmluvy, z výsledkov konania o dedičstve alebo z rozhodnutia príslušného orgánu?	.	nie
Výška ročného úžitku podľa zmluvy, výsledkov konania o dedičstve alebo z rozhodnutia príslušného orgánu	Kč	-
Uvažovaná primeraná výška mesačného úžitku podľa názoru odhadcu	Kč	17 200
Uvažovaná primeraná výška ročného úžitku podľa názoru odhadcu (U)	Kč	206 400
Jedná sa o vecné bremeno na dobu života oprávneného?		áno
Vek oprávneného	rokov	55
Vek maximálny uvažovaný podľa štatistických tabuliek ČR	rokov	99
Predpokladaný štatistický max. zostávajúci počet rokov užívania práva (rozdiel) (n)	rokov	44
Vzťah pre výpočet ceny vecného bremena	$U \times (q^n - 1) / (q^n \times i)$	
Miera kapitalizácie (úroková miera) ročná pre výpočet výnosovej hodnoty (u)	% / r	12
Miera kapitalizácie stotinná ($i = u / 100$)	-	0,12
Úročiteľ (q)	-	1,12
Cena vecného bremena	Kč	1 708 300

Tabuľka 5 : Cena vecného bremena trvalého užívania rodinného domu a záhrady pre zmluvné účely - miera kapitalizácie 12 %

Ilustratívne ocenenie vecného bremena potvrdilo výrazný vplyv miery kapitalizácie na výslednú cenu vecného bremena, keď je rozdiel oproti reálnej miere kapitalizácie približne 65 %.

2.7.2 Ocenenie vecného bremena ako záťaže povinného pre zmluvné účely

Ocenenie vecného bremena ako záťaže, ktorú musí niesť povinný bude vykonané dvoma spôsobmi a v úvahu bude braný prijateľnejší výsledok pre povinnú osobu. Prvým spôsobom je výpočet ceny, ktorú by musel povinný zaplatiť aby na jeho nehnuteľnosti vecné bremeno neviazlo - a teda ceny, za ktorú by si mohol prenajať obdobnú nehnuteľnosť, ktorú by užíval. Je zrejmé, a v práci už bolo spomenuté, že v tomto prípade bude jeho strata spôsobená zriadením vecného bremena totožná s prínosom, ktoré jeho zriadenie poskytuje oprávnenej osobe. Na základe výpočtu z kapitoly 2.6.1 vyplýva, že obvyklá cena vecného bremena ako záťaže povinného je v tomto prípade **4 920 400 Kč**.

V druhom prípade, keď by som uvažovala stratu, ktorú predstavuje zisk z ušlého nájomného, treba z nájomného odpočítať ešte náklady povinného, ktoré sú v ňom zahrnuté. Jedná sa predovšetkým o náklady spojené s opravami a zachovaním veci (v darovacej zmluve je uvedené, že tieto náklady nesie celým dielom povinná osoba). Jednotlivé uvažované náklady ako aj stanovenie ich výšky je uvedené v nasledujúcom odstavci:

Daň z nehnuteľnosti - pre výpočet dane z nehnuteľnosti bola využitá daňová kalkulačka dostupná na [16].

Poistenie nehnuteľností – výška poistenia nehnuteľností vychádza zo súčasnej výšky poistného, ktoré je podľa slov oprávnenej osoby 4000 Kč ročne.

Náklady na správu, údržbu a opravy nehnuteľností – jedná sa o stavbu, ktorá má 13 rokov, takže je predpoklad, že počas trvania vecných bremien nebude treba uvažovať zásadný zásah do prvkov dlhodovej životnosti a náklady na zachovanie veci budú obdobné ako v súčasnosti. Preto budú tieto stanovené na hodnotu súčasných nákladov 30 000 Kč ročne.

Výpočet ročnej straty povinnej osoby

Výpočet ročnej straty povinnej osoby		
a) Strata bez odpočtu nákladov na opravy a zachovanie veci		
Nájomné jednotkové dosiahnuteľné mesačne	Kč	17 200,00
Strata ročne celkom	Kč	206 400,00
b) Náklady na opravy a zachovanie veci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Pokiaľ nie je v zmluve stanovené inak, je oprávnený aj povinný podľa § 151n odst. 3 občianskeho zákonníka primerane niesť príslušným dielom podľa miery spoluužívania náklady na opravy a zachovanie veci		
Je v zmluve o zriadení vecného bremena stanovená povinnosť povinného niesť náklady na opravy a zachovanie veci?	.	áno

Pokiaľ áno, v akej výške ročne?	Kč	celou sumou
Pokiaľ nie je v zmluve stanovené, výpočet nákladov povinného na opravy a zachovanie vecí		
Daň z nehnuteľností- celá nehnuteľnosť ročne	Kč	822,00
Poistenie nehnuteľností - celá nehnuteľnosť ročne	Kč	4 000,00
Náklady na správu, opravy a bežnú údržbu - celá nehnuteľnosť ročne	Kč	30 000,00
<i>Náklady na opravy a zachovanie vecí celkom - celá nehnuteľnosť</i>	<i>Kč</i>	<i>34 822,00</i>
Podiel povinného na nákladoch na opravy a zachovanie nehnuteľností	%	100,00
<i>Náklady na opravy a zachovanie vecí celkom - podiel pripadajúci na povinného z vecného bremena</i>	<i>Kč</i>	<i>34 822,00</i>
Strata povinného ročná celkom po odpočte nákladov na opravy a zachovanie vecí	Kč	171 578,00
<i>Výpočet ceny vecného bremena výnosovým spôsobom</i>		
Je možné určiť ročnú stratu zo zmluvy, z výsledkov konania o dedičstve alebo z rozhodnutia príslušného orgánu?	.	nie
Výška ročnej straty podľa zmluvy, výsledkov konania o dedičstve alebo rozhodnutia príslušného orgánu	Kč	-
Uvažovaná primeraná výška ročnej straty (Z)	Kč	171 578,00
Jedná sa o vecné bremeno na dobu života oprávneného?		áno
Vek oprávneného	rokov	55
Vek maximálny uvažovaný podľa štatistických tabuliek ČR	rokov	99
Predpokladaný štatistický max. ostávajúci počet rokov užívania práva (n)	rokov	44
Vzťah pro výpočet ceny vecného bremena		$U \times (q^n - 1) / (q^n \times i)$
Miera kapitalizácie (úroková miera) ročná pre výpočet výnosovej hodnoty (u)	% / r	3,10
Miera kapitalizácie stotinná (i = u / 100)	-	0,0310
Úročiteľ (q)	-	1,0310
Cena vecného bremena	Kč	4 090 300

Tabuľka 6 : Cena vecného bremena trvalého užívania rodinného domu a záhrady pre zmluvné účely určené z pohľadu straty povinnej osoby

Z uvedenej tabuľky vyplýva, že pre oprávnenú osobu bude lacnejšou variantou druhý prípad, keď si vlastník nehnuteľnosti túto ponechá s tým, že musí platiť ročné náklady na správu a údržbu nehnuteľnosti a trpieť prítomnosť oprávnenej osoby ako by si prenajal obdobnú nehnuteľnosti. Pre výpočet bude uvažovaná prijateľnejšia varianta a teda strata, ktorú bude predstavovať vecné bremeno pre povinnú osobu bude na základe hore uvedeného výpočtu stanovená na **4 090 300 Kč**.

2.7.3 Ocenenie vecného bremena užívania rodinného domu a záhrady na dobu života pre zmluvné účely s odôvodnením

Pri zriaďovaní tohto typu vecného bremena je predpoklad, že dôjde najskôr k jeho oceneniu, a to jak z pohľadu oprávnenej osoby tak z pohľadu povinného. Výsledná cena vecného bremena by mala odpovedať akejsi strednej čiastke, ktorá bude výsledkom zjednania ceny medzi kupujúcim a predávajúcim.

Rozdiel medzi úžitkom, ktorý predstavuje zriadenie vecného bremena pre oprávnenú osobu a stratou, ktorú jeho zriadenie prinesie povinnej osobe je približne 16%.

V tomto konkrétnom prípade sa jedná o zmluvu, ktorá je podkladom pre zabezpečenie doživotného bývania oprávnenej osoby vo svojom pôvodnom dome po zmene vlastníka. Preto je zrejmé, že oprávnená osoba bude ochotná akceptovať nižšiu hodnotu vecného bremena. Na druhej strane povinná osoba nehnuteľnosť v súčasnosti užíva spoločne s oprávnenou osobou a teda je predpoklad, že v nehnuteľnosti bude pobývať naďalej a teda aj pre ňu bude cena vecného bremena prijateľná.

Po zvážení všetkých uvedených faktov bola nakoniec tržná cena vecného bremena stanovená jednoduchým aritmetickým priemerom na stred medzi cenou určenou ako stratou povinného a ziskom oprávneného na čiastku **4 505 350 Kč**.

2.7.4 Ocenenie vecného bremena užívania rodinného domu a záhrady na dobu života pre administratívne účely

Zákon o oceňovaní majetku hovorí, že právo odpovedajúce vecnému bremenu vychádza z ročného úžitku vo výške obvyklej ceny určenej výnosovým spôsobom. Pokiaľ právo platí po dobu života oprávnenej osoby, uvažuje sa pre daňové účely doba trvania vecného bremena 10 rokov.

Výpočet ceny vecného bremena podľa zákona č. 151/1997 Sb., § 18		
Je možné zistiť ročný úžitok zo zmluvy, z výsledkov konania o dedičstve alebo z rozhodnutia príslušného orgánu?	-	nie
Výška ročného úžitku podľa zmluvy, rozhodnutia dedičského konania alebo iného orgánu	Kč	-
Je ročný úžitok podľa zmluvy o viac ako tretinu nižší než cena obvyklá?		-
Uvažovaná výška mesačného úžitku	Kč	17 200
Uvažovaná výška ročného úžitku	Kč	206 400
Jedná sa o vecné bremeno na dobu života oprávneného?		áno
Počet rokov užívania práva pre výpočet podľa § 18 odst. 3	rokov	10
Cena vecného bremena podľa § 18 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb.	Kč	2 064 000

Tabuľka 7 : Výpočet ceny vecného bremena trvalého užívania domu a záhrady podľa § 18

2.8 OCENENIE VECNÉHO BREMENA OPRÁVNENIA PODIEĽAŤ SA NA ÚRODE ZÁHRADY

2.8.1 Ocenenie vecného bremena ako úžitku oprávnenej osoby pre zmluvné účely

V darovacej zmluve je stanovené, že oprávnená osoba sa môže podieľať na úrode záhrady, a to podielom 1/3. Podľa zistenia sa na pozemku nachádzajú trvalé porasty v počte 1 kus jablôň, 1 kus hruška, 1 kus ringlota, 1 kus marhuľa a 1 kus višňa. Všetky stromy sú plnokmene v produktívnom veku (12rokov), a je teda predpoklad, že po celú dobu trvania vecného bremena budú všetky stromy poskytovať približne rovnaký výnos ako v súčasnosti.

Podľa vyjadrenia súčasnej majiteľky, sa ročná úroda pohybuje na úrovni 50 kg/strom u jablone, marhule a ringloty, 40 kg/strom u hrušky a 60 kg/strom u čerešne. Práve tieto údaje budú použité pre ďalší výpočet, nakoľko sa jedná o ocenenie živého organizmu a podľa názoru autorky je presnejšie v tomto prípade použiť štatistiku majiteľa ako priemerné hodnoty určené štatistickým úradom (lepšie sa zohľadnia konkrétne exempláre, podmienky pestovania,...).

Podľa štatistiky štátneho poľnohospodárskeho intervenčného fondu boli priemerné ceny ovocia z domácej produkcie v roku 2011 nasledovné:

	Kč/kg	Kč/produkcia strom
jablôň	20,90	1045
hruška	29,80	1192
marhuľa	48,90	2445
čerešňa	23,00	1380
ringlota	28,40	1420
celkom		7482

Tabuľka 8 : Zistenie ročného úžitku z vecného bremena oprávnenia podieľať sa na plodoch záhrady

Podľa zmluvy je podiel predstavujúci možnosť užívania plodov záhrady oprávnenou osobou rovný jednej tretine celkovej produkcie, z čoho vyplýva, že ročný úžitok oprávnenej osoby je 2 490 Kč. Nakoľko je v zmluve stanovené, že na údržbe záhrady sa podieľa len povinná osoba, je predpoklad, že také isté ustanovenie sa bude vzťahovať aj na starostlivosť o stromy a preto nebudú uvažované žiadne ďalšie zrážky z ročného úžitku plodov záhrady.

Výpočet ceny vecného bremena výnosovým spôsobom

Je možné zistiť ročný úžitok zo zmluvy, z výsledkov konania o dedičstve alebo z rozhodnutia príslušného orgánu?	.	nie
Výška ročného úžitku podľa zmluvy, výsledkov konania o dedičstve alebo z rozhodnutia príslušného orgánu	Kč	-
Uvažovaná primeraná výška ročného úžitku podľa názoru odhadcu (<i>U</i>)	Kč	2 490
Jedná sa o vecné bremeno na dobu života oprávneného?		áno
Vek oprávneného	rokov	55
Vek maximálny uvažovaný podľa štatistických tabuliek ČR	rokov	99
Predpokladaný štatistický max. zostávajúci počet rokov užívania práva (rozdiel) (<i>n</i>)	rokov	44
Vzťah pre výpočet ceny vecného bremena	$U \times (q^n - 1) / (q^n \times i)$	
Miera kapitalizácie (úroková miera) ročná prr výpočet výnosovej hodnoty (<i>u</i>)	% / r	3,10
Miera kapitalizácie stotinná ($i = u / 100$)	-	0,0310
Úročiteľ (<i>q</i>)	-	1,0310
Cena vecného bremena	Kč	59 400

Tabuľka 9 : Ocenenie vecného bremena práva podieľať sa na úrode záhrady pre zmluvné účely ako úžitku oprávnenej osoby

2.8.2 Ocenenie vecného bremena ako záťaže povinnej osoby pre zmluvné účely

Náklady povinného na správu a údržbu trvalých trávnatých porastov uvažované nebudú, nakoľko sa podľa názoru autorky jedná o zanedbateľnú sumu (jedná sa len o postrek stromov proti škodcom, čo predstavuje podľa vyjadrenia súčasného vlastníka cca 200 Kč každý tretí rok). Strata povinného v tomto konkrétnom prípade je zhodná so ziskom oprávnenej osoby a predstavuje čiastku 2490 Kč ročne, z čoho vyplýva, že cena vecného bremena z pohľadu straty povinnej osoby je zhodná s cenou vecného bremena ako zisku oprávnenej osoby, a teda je stanovená na hodnotu **59 400 Kč**.

2.8.3 Ocenenie vecného bremena práva podieľať sa na úrode záhrady na dobu života pre administratívne účely

Princíp ocenenia je rovnaký ako pri ocenení trvalého užívania rodinného domu, a teda doba trvania vecného bremena je podľa § 18 odst. 4 stanovená na dobu 10 rokov. V tomto prípade je možné určiť ročný úžitok oprávnenej osoby (2 490 Kč) – preto nebude uplatnené ustanovenie § 18 odst. 5 zákona o oceňovaní majetku, ale bude použité primerane ustanovenie § 18 odst. 1 a 4.

Výpočet ceny vecného bremena podľa zákona č. 151/1997 Sb., § 18		
Je možné zistiť ročný úžitok zo zmluvy, z výsledkov konania o dedičstve alebo z rozhodnutia príslušného orgánu?	-	nie
Výška ročného úžitku podľa zmluvy, rozhodnutia dedičského konania alebo iného orgánu	Kč	-
Je ročný úžitok podľa zmluvy o viac ako tretinu nižší než cena obvyklá?		-
Uvažovaná výška ročného úžitku	Kč	2 490
Jedná sa o vecné bremeno na dobu života oprávneného?		áno
Počet rokov užívania práva pre výpočet podľa § 18 odst. 3	rokov	10
Cena vecného bremena podľa § 18 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb.	Kč	24 900

Tabuľka 10 : Výpočet ceny vecného bremena oprávnenia podieľať sa na úrode záhrady podľa § 18

2.9 OCENENIE VECNÉHO BREMENA CHOVU DOMÁCEHO ZVIERATSTVA

2.9.1 Ocenenie vecného bremena chovu domáceho zvieratstva pre zmluvné účely

Na pozemkovej parcele je v súčasnosti umiestnená vedľajšia stavba, v ktorej je chovaných 10 sliepok. Z toho vyplýva predpoklad ich ďalšieho chovu a vecné bremeno bude ocenené práve na základe úžitku, ktorý chovom plynie pre oprávnenú osobu. Priemerná znáška vajec na 1 rok na 1 sliepku je podľa štatistického úradu 230 kusov. Podľa správy o trhu vajec [19] sa cena priemerne veľkého vajca (M) pohybuje na hodnote 1,48 Kč/kus. Ročný úžitok z produkcie vajec 10 sliepok je teda 3404 Kč. Úžitok z ceny získaného mäsa nebude uvažovaný, nakoľko sa predpokladá maximálny produktívny vek sliepok čím následne dochádza k strate na cene mäsa a tiež je nutné uvážiť náklady na reprodukciu chovu, ktoré bude niest' oprávnená osoba.

Chov prebieha v súčasnosti v stodole. Zaťaženie stodoly vecným je súčasťou ocenenia vecného bremena trvalého užívania záhrady, preto pri ocenení vecného bremena chovu domáceho zvieratstva už nebude počítané s úžitkom oprávnenej osoby ani stratou povinnej osoby, ktorá súvisí s možnosťou využívania stodoly.

Tiež je nutné pripomenúť, že na pozemku už prebieha chov a preto nevzniknú oprávnenej osobe žiadne náklady na jeho vybudovanie. Na druhej strane nevznikajú povinnému relevantné náklady na odstránenie chovu po zaniknutí vecného bremena, nakoľko podľa darovacej zmluvy obdarovaný s vďakou prijíma dar v stave, v akom je.

Ďalšie náklady spojené s chovom nesie oprávnená osoba. Jedná sa predovšetkým o náklady spojené s výživou sliepok. Podľa prieskumu autorky medzi malými chovateľmi bola zistená cena ročných nákladov na chov desiatich sliepok na hodnou 3800 Kč.

Čistý výnos oprávnenej osoby je teda 0 Kč za rok, nakoľko po odčítaní nákladov na chov by som dospela k zápornej hodnote.

Z hľadiska povinnej osoby nemá význam oceňovať toto vecné bremeno, nakoľko povinnej osobe nevzniká vplyvom chovu zvierat v stodole žiadna strata. Tržná cena tohto vecného bremena v uvedenom konkrétnom prípade je teda **0 Kč**.

2.9.2 Ocenenie vecného bremena chovu domáceho zvieratstva pre administratívne účely

Podľa zákona o oceňovaní majetku by sa vecné bremeno chovu domáceho zvieratstva ocenilo jednorázovou čiastkou **10 000 Kč**, nakoľko nie je možné zistiť úžitok oprávnenej osoby plynúci z tohto vecného bremena a tento úžitok nie je stanovený ani žiadnou zmluvou alebo iným dokumentom.

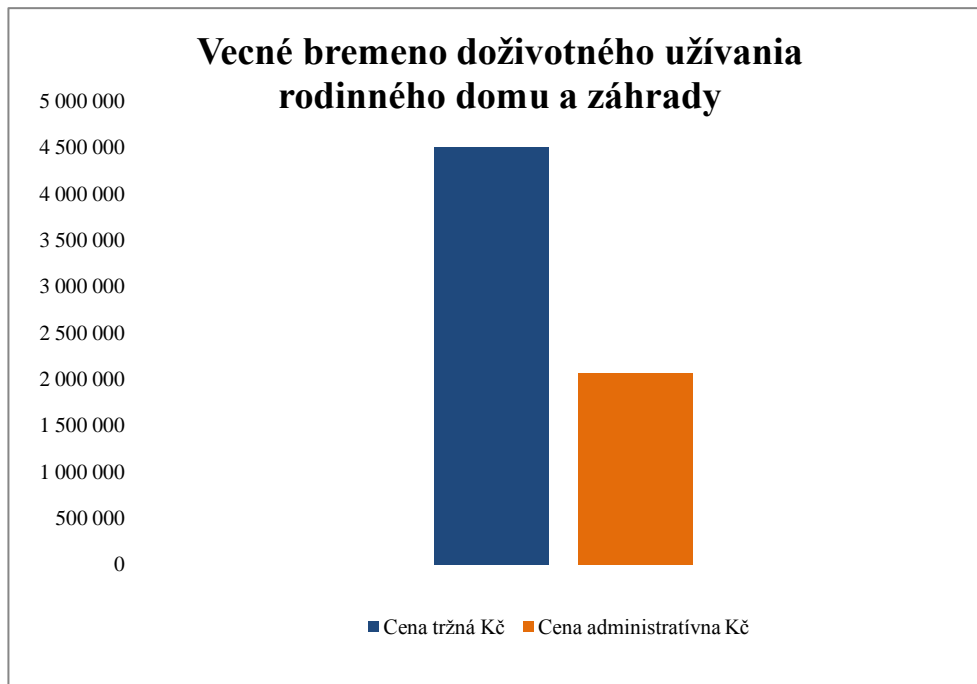
2.10 REKAPITULÁCIA CIEN VECNÝCH BREMIEN SO ZHODNOTENÍM VÝSLEDKOV

Nasledujúca tabuľka obsahuje zhrnutie všetkých vypočítaných cien vecných bremien a to pre zmluvné účely ako aj pre účely daňové.

Vecné bremeno	Cena tržná Kč	Cena administratívna Kč
trvalého užívania domu a záhrady	4 505 350	2 064 000
oprávnenia podieľať sa na úrode záhrady	59 400	24 900
chovu domáceho zvieratstva	0	10 000

Tabuľka 11 : Rekapitulácia cien vecných bremien

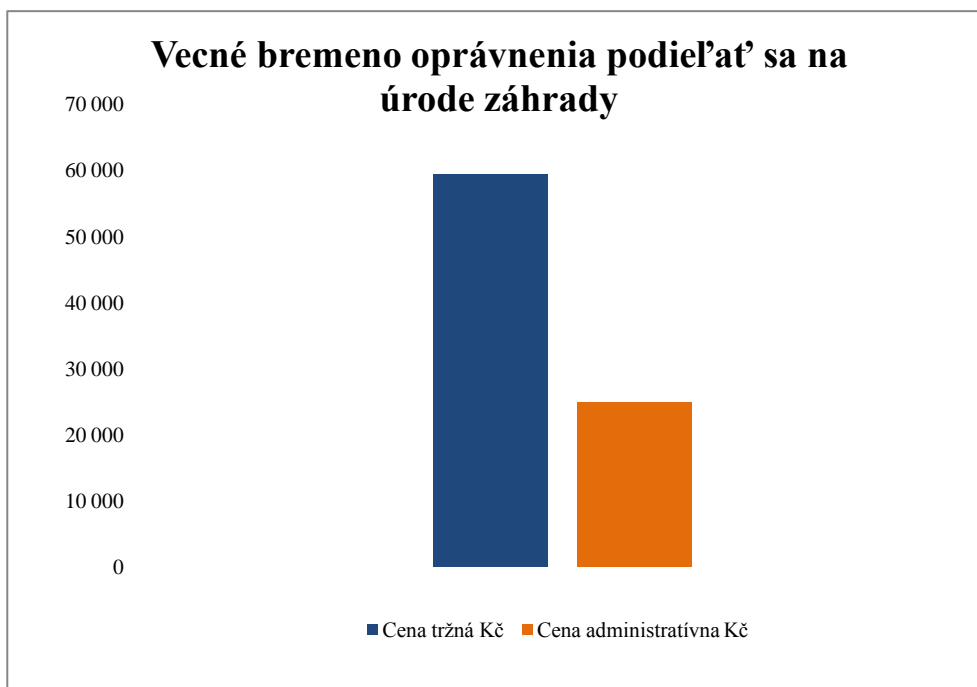
Pre zvýraznenie rozdielu v ocenení pre zmluvné a administratívne účely nasleduje grafické zobrazenie jednotlivých cien.



Graf 1 : Vecné bremeno doživotného užívania rodinného domu a záhrady

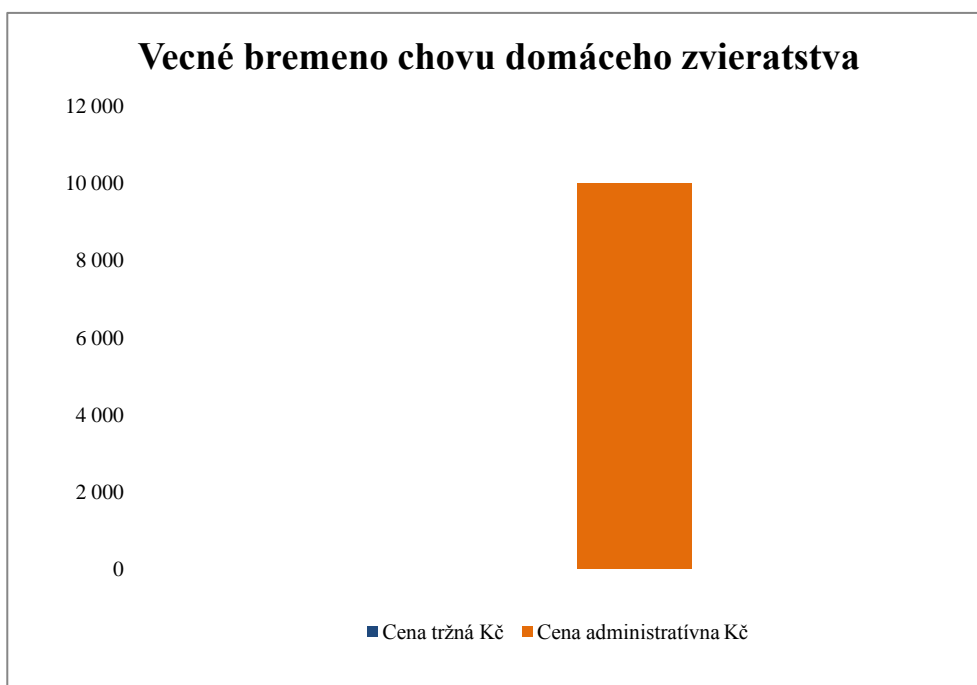
Z grafu je zrejmé, že rôzny účel ocenenia vecného bremena vedie k rôznym výslednom. U vecného bremena trvalého užívania rodinného domu a záhrady dochádza k rozdielu 54 %. Pokiaľ uvážime hodnotu vecného bremena, jedná sa o zásadný rozdiel. Ten je spôsobený predovšetkým diferenciálnym prístupom k oceneniu. Zatiaľ čo ocenenie vecného bremena pre zmluvné účely zohľadňuje skutočne predpokladanú dobu trvania vecného bremena a tiež náklady na správu a opravy nehnuteľnosti, ocenenie pre daňové účely vychádza len z ročného užitku predstavujúceho ročný nájom. Vyhláška pre ocenenie vecného bremena na dobu života určitej osoby stanovuje použiť dobu 10 rokov. Práve táto skutočnosť má výrazný vplyv na výslednú administratívnu cenu a u spomenutého vecného bremena dochádza pri jej použití k značnému podhodnoteniu výslednej ceny.

Obdobná situácia nastáva aj u ocenenia vecného bremena oprávnenia podieľania sa na plodoch záhrady (graf 2). V tomto prípade je rozdiel medzi oboma spôsobmi ocenenia vecného bremena 58 %.



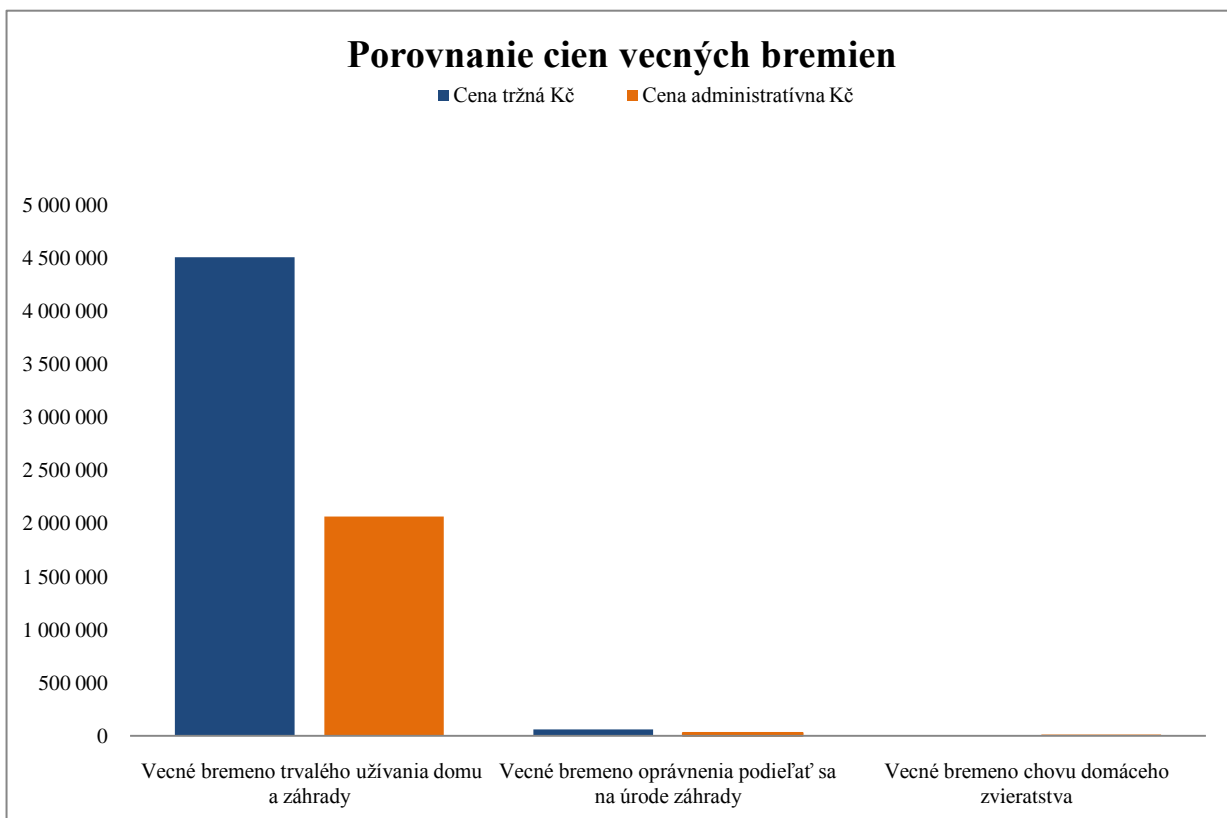
Graf 2 : Vecné bremeno oprávnenia podieľať sa na plodoch záhrady

U vecného bremena chovu domáceho zvieratstva dochádza k špecifickému prípadu, keď je jeho tržná cena v konkrétnom prípade použitom pre účely diplomovej práce nulová, zatiaľ čo administratívna cena bola stanovená v súlade s § 18 odst. 5 zákona o oceňovaní na hodnotu 10 000 Kč.



Graf 3 : Vecné bremeno chovu domáceho zvieratstva

Z nasledujúceho grafu je zrejmé, že vzniká výrazný nepomer medzi jednotlivými druhmi vecných bremien. Vecné bremeno oprávnenia podieľať sa na úrode záhrady predstavuje z oprávnenia využívať rodinný dom aj záhradu len približne 1,3 % u tržnej ceny a 1,2 % u ocenenia pre daňové účely. Pri vecnom bremene chovu domáceho zvieratstva je situácia ešte markantnejšia, keď u tržného ocenenia je cena vecného bremena nulová a u administratívneho ocenenia tvorí len približne 0,5 %.



Graf 4 : Porovnanie cien vecných bremien

Ak by sme sa na bremená nazerali globálne (graf 3), tak nemá význam v tomto prípade oceňovať vecné bremená typu oprávnenia podieľať sa na plodoch záhrady a oprávnenia chovu domáceho zvieratstva. Vecné bremeno trvalého užívania rodinného domu a záhrady má zásadný význam a približne stonásobne prevyšuje cenu ostatných vecných bremien. Pre povinnú osobu na základe výpočtu hodnoty vecného bremena trvalého užívania domu a záhrady teda ocenenie ďalších vecných bremien stráca význam, lebo výška vecného bremena je značná a je zrejmé, že zostatková cena súboru nehnuteľností je minimálna až nulová (pre presnejšie zhodnotenie by muselo byť vykonané ocenenie nehnuteľností s vecným bremenom, čo však nie je predmetom tejto práce). Pre oprávnenú osobu nastáva obdobná

situácia. Formulácia týchto bremien v zmluve teda nemá finančný význam ale skôr význam zabezpečenia výkonu týchto práv oprávnenou osobou do budúcnosti.

ZÁVER

Diplomová práca poskytuje komplexný pohľad na problematiku oceňovania vecných bremien, a to jak z teoretického hľadiska tak aj z názorného riešenia konkrétnych vecných bremien.

Z výsledkov diplomovej práce vyplýva, že najdôležitejšie pri ocenení vecných bremien je správne stanovenie účelu, na ktorý je vecné bremeno oceňované. Rozdiel ceny vecného bremena podľa účelu ocenenia je formou grafu znázornený v predchádzajúcej kapitole.

Na správnom ocenení vecného bremena sa výraznou mierou podieľa problém stanovenia ročného úžitku oprávnenej osoby a straty osoby povinnej, a to jak u ocenenia pre zmluvné účely, tak aj u ocenenia pre daňové účely. Najkvalitnejší výsledok poskytuje ročný úžitok zistený z rozsiahlej databáze objektov, ktorá by mala byť vytvorená už z realizovaných prenájmov nehnuteľností. Využitie simulovaného nájomného by v tomto prípade nevedlo k stanoveniu správnej obvyklej ceny a mohlo by byť použité len v lokalitách, kde neexistuje trh s prenájomom rodinných domov.

Ďalší problém pre kvalitné určenie ročného úžitku predstavuje použitá hodnota miery kapitalizácie. Ako bolo v práci niekoľkokrát pripomenuté, jedná sa o najväčšiu odchýlku v tržnej cene, ktorú by mohol znalec vo výpočte dosiahnuť. Nejedná sa totiž o konkrétne číslo ale o akúsi „prognózu“ vývoja cien v bankovom sektore. Použitie vyhláškovej miery kapitalizácie (tabuľka č. 5) by nevedlo k správne mu oceneniu vecného bremena, nakoľko cena vecného bremena pri použití tejto miery kapitalizácie je nepomerne nízka. Je zrejmé, že ak bude zaťažený celý rodinný dom aj so záhradou na dobu života oprávnenej osoby, je takáto nehnuteľnosť v drvivej väčšine prípadov nepredajná, jej hodnota nulová, čomu by neodpovedala hodnota simulovane spočítaného vecného bremena. Otázkou však je, akým spôsobom bola hodnota 12 % v oceňovacej vyhláške stanovená. Problémom, ktorý súvisí s mierou kapitalizácie je tiež fakt, že táto môže byť presne napočítaná k dátumu ocenenia. Vecné bremeno zriadené na dobu života osoby je však častokrát zriaďované na desiatky rokov, a teda v časovom horizonte jeho trvania môže vzniknúť výrazná odchýlka v cene. Treba tiež pripomenúť, že náhrada za zriadenie vecného bremena je jednorazová, čo pri oceňovaných vecných bremenách v rámci diplomovej práce môže mať pre prípadného budúceho vlastníka nehnuteľnosti fatálne dôsledky.

Ďalším významným faktorom je formulácia vecného bremena v zmluve. Práve nepresná formulácia môže viesť k znehodnoteniu výsledkov ocenenia a tiež k sporom ohľadom výkonu práva odpovedajúceho vecnému bremenu predovšetkým pri právnych nástupcoch pokiaľ je vecné bremeno vzťahnuté k vlastníctvu nehnuteľnosti.

Z práce ďalej vyplýva, že stanoviť univerzálny postup na oceňovanie vecných bremien tržnou cenou nie je možné. Každé vecné bremeno je iné a preto aj prístup k jeho oceneniu musí byť vzťahnutý na konkrétny prípad. Táto skutočnosť sa v diplomovej práci prejavila predovšetkým u ocenenia vecného bremena chovu domáceho zvieratstva, keď autorka vychádzala z konkrétnej situácie a znalosti miestnych pomerov. U administratívnej ceny je situácia výrazne jednoduchšia a pre ocenenie sa použije presný postup podľa zákona o oceňovaní majetku a oceňovacej vyhlášky.

Na základe vyššie uvedeného je zřejmé, že došlo k splneniu cieľov diplomovej práce.

ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV

- [1] BRADÁČ, Albert, et al. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] BRADÁČ, Albert , et al. *Věcná břemena od A do Z*. Praha : Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2009. 368 s. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [3] Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- [4] BRADÁČ, Albert, et al. *Rádce majitele nemovitostí*. 2. Praha : Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2006. 1055 s. ISBN 978-80-7201-572-9.
- [5] BUMBA, Jan. *Věcné břemeno v katastru nemovitostí a geometrickém plánu* [online]. Zdíby : VUGTK, 1999 [cit. 13. 09. 2011]. Dostupné z WWW: <http://www.vugtk.cz/odis/sborniky/cd/cd_zak2/bumba/obsah.htm>.
- [6] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- [7] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- [8] Vyhláška 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- [9] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- [10] Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb. , o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (katastrální vyhláška)
- [12] Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením
- [13] Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)
- [14] Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
- [15] Zákon č. 139/2002 Sb., zákon o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému

zemědělskému majetku

- [16] *Finance.cz* [online]. 2011 [cit. 07. 07. 2011]. Finanční kalkulačky. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/dane-a-mzda/financni-kalkulacky/nemovitost/>>.
- [17] *bcpp.cz* [online]. 2011 [cit. 27. 09. 2011]. ST.DLUHOP. Dostupné z WWW: <<http://www.bcpp.cz/Cenne-Papiry/Detail.aspx?isin=CZ0001002059>>.
- [18] *kurzy.cz* [online]. 2011 [cit. 29. 09. 2011]. Inflace - 2011. Dostupné z WWW: <<http://www.kurzy.cz/makroekonomika/inflace/>>.
- [19] *Szif.cz* [online]. 2011 [cit. 29. 08. 2011]. Zpráva o stavu vajec. Dostupné z WWW: <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/CmDocument?rid=%2Fapa_anon%2Fcs%2Fzpravy%2Ftis%2Fzpravy_o_trhu%2F07%2F1276864363109.pdf>.
- [20] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- [21] *Justice.cz* [online]. 2011 [cit. 29. 09. 2011]. Vlastnictví a další věcná práva. Dostupné z WWW: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi-a-dalsi-vecna-prava/konkretni-zmeny.html>>.

ZOZNAM TABULIEK, OBRÁZKOV A GRAFOV

Tabuľky

Tabuľka 1: Výpočet objemov a výmer rodinného domu.....	43
Tabuľka 2 : Charakteristika vedľajšej stavby.....	44
Tabuľka 3 : Výpočet obvyklého nájomného rodinného domu.....	55
Tabuľka 4 : Cena vecného bremena trvalého užívania rodinného domu so záhradou pre zmluvné účely určená z pohľadu úžitku oprávnenej osoby.....	57
Tabuľka 5 : Cena vecného bremena trvalého užívania rodinného domu a záhrady pre zmluvné účely - miera kapitalizácie 12 %.....	57
Tabuľka 6 : Cena vecného bremena trvalého užívania rodinného domu a záhrady pre zmluvné účely určené z pohľadu straty povinnej osoby.....	59
Tabuľka 7 : Výpočet ceny vecného bremena trvalého užívania domu a záhrady podľa § 18..	60
Tabuľka 8 : Zistenie ročného úžitku z vecného bremena oprávnenia podieľať sa na plodoch záhrady.....	61
Tabuľka 9 : Ocenenie vecného bremena práva podieľať sa na úrode záhrady pre zmluvné účely ako úžitku oprávnenej osoby.....	62
Tabuľka 10 : Výpočet ceny vecného bremena oprávnenia podieľať sa na úrode záhrady podľa § 18.....	63
Tabuľka 11 : Rekapitulácia cien vecných bremien.....	64

Obrázky

Obrázok 1: Lineárna metóda opotrebovania.....	43
Obrázok 2: Miera kapitalizácie.....	48

Grafy

Graf 1 : Vecné bremeno doživotného užívania rodinného domu a záhrady.....	65
Graf 2 : Vecné bremeno oprávnenia podieľať sa na plodoch záhrady.....	66
Graf 3 : Vecné bremeno chovu domáceho zvieratstva.....	66
Graf 4 : Porovnanie cien vecných bremien.....	67