



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

URČENÍ HODNOTY VĚCNÝCH BŘEMEN STAVBY NA CIZÍM POZEMKU A PŘECHODU NEBO PŘEJEZDU PŘES POZEMEK JINÉHO VLASTNÍKA

DETERMINATION OF THE VALUE OF EASEMENTS FOR CONSTRUCTION ON LAND OWNED
BY ANOTHER INDIVIDUAL AND CROSSING OR PASSAGE ACROSS ANOTHER OWNER'S
LAND

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. KRISTÝNA KUHROVÁ

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): Bc. Kristýna Kuhrová

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:

Určení hodnoty věcných břemen stavby na cizím pozemku a přechodu nebo přejezdu přes pozemek jiného vlastníka

v anglickém jazyce:

Determination of the Value of Easements for Construction on Land Owned by Another Individual and Crossing or Passage across Another Owner's Land

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Účelem diplomové práce je analýza problematiky věcných břemen v ČR. V následující části práce bude stanovena hodnota věcných břemen, kterými jsou stavba na cizím pozemku a právo přechodu nebo přejezdu přes pozemek jiného vlastníka. Hodnota věcných břemen bude stanovena pro daňové účely a pro účely uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene, podle platných předpisů a metodik jim příslušejících.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je na základě provedených ocenění zhodnotit použité metody, upozornit na jejich hlavní výhody a nedostatky a zvolit pro jednotlivé druhy věcných břemen metodu optimální, vzhledem k jejich charakteru a účelu ocenění.

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. Přepřacované 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: LINOE Praha, a.s., 2009.

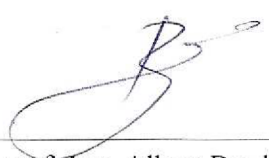
368 s. ISBN 978-80-7201-761-4.

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 práce je zaměřena na problematiku věcných břemen z hlediska činnosti znalce. V první části práce je proveden rozbor platné právní úpravy věcných břemen, jejich členění, příčiny možného vzniku, změn a zániku. Dále následuje obecný popis metodiky oceňování věcných břemen, vymezení jednotlivých druhů cen a účelů oceňování věcných břemen. V návrhové části je teoretický rozbor aplikován na dva konkrétní případy věcných břemen, a to věcného břemene přechodu přes cizí pozemek a věcného břemene stavby na cizím pozemku.

Abstract

The diploma thesis is aimed on course of the easements in perspective of a forencis engineer. First chapter specifies the legal regulation of the easements, its division, the causes of its constitution, modification and termination. General description of easements' assessment methodology ensued, the definition of the particular types of prices and values and purposes of evaluation of the easements alike. In the proposal part is the theoretical analysis used on two actual cases of easements, specifically the right to crossing another owner's land and the right of construction on land owned by another individual.

Klíčová slova

Věcná břemena, vznik, zánik, smlouva, oceňování, znalecký posudek, výnosová metoda, obvyklá cena, administrativní cena, roční užitek, oprávněný, povinný, nemovitost, pozemek, věcná práva, výměra, věčná renta, míra kapitalizace, transferová daň.

Keywords

Easements, constitution, termination, agreement, appraisalment, expert opinion, yield method, current price, official price, annual utility, warrantee, liable party, real estate, land, rights in rem, area, perpetual annuity, capitalization rate, transfer tax.

Bibliografická citace

KUHROVÁ, K. *Určení hodnoty věcných břemen stavby na cizím pozemku a přechodu nebo přejezdu přes pozemek jiného vlastníka*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. 109 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Jan Sedláček.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 20. 5. 2011

.....

Bc. Kristýna Kuhrová

OBSAH

ÚVOD	10
ZAŘAZENÍ TÉMATU V SYSTÉMU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ	12
CÍL DIPLOMOVÉ PRÁCE	12
1 TEORETICKÉ VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY	13
1.1 VĚCNÁ BŘEMENA	13
1.1.1 Zařazení věcných břemen v českém právním řádu.....	13
1.1.2 Obsah a předmět věcných břemen.....	16
1.1.3 Druhy věcných břemen	20
1.1.4 Vznik věcných břemen.....	22
1.1.5 Změny věcných břemen	28
1.1.6 Zánik věcných břemen	30
1.1.7 Promlčení	34
1.1.8 Evidence věcných břemen.....	35
1.1.9 Věcná břemena jako předmět transferové daně.....	36
1.2 OCEŇOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN	39
1.2.1 Cena a hodnota při oceňování věcných břemen	39
1.2.2 Věcná břemena z hlediska doby trvání	40
1.2.3 Hodnota věcného břemene	42
1.2.4 Hodnota nemovitosti s váznoucím věcným břemenem	43
1.3 POSTUPY PŘI OCENĚNÍ VĚCNÉHO BŘEMENE.....	44
1.3.1 Stanovení výše ročního užitku.....	44
1.3.2 Ocenění věcného břemene jako užitku oprávněného	46
1.3.3 Ocenění věcného břemene jako ztráty povinného	48
1.4 METODY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN	49
1.4.1 Stanovení administrativní ceny věcného břemene	49
1.4.2 Stanovení obvyklé ceny věcného břemene	51
1.5 OCENĚNÍ VĚCNÉHO BŘEMENE DLE ÚČELU.....	52
1.5.1 Ocenění pro uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene.....	52
1.5.2 Ocenění pro daňové účely	53
1.5.3 Ocenění pro účely dražby.....	54
1.5.4 Ocenění pro potřeby peněžních ústavů	55
1.5.5 Ocenění pro účely vyvlastnění	55
1.5.6 Ocenění pro účely insolvenčního zákona.....	56
1.6 ÚČELY ZŘIZOVÁNÍ VĚCNÉHO BŘEMENE	57

2	NÁVRHOVÁ ČÁST	60
2.1	POPIS.....	60
2.2	POUŽITÁ METODIKA PRO PROVEDENÍ OCENĚNÍ	64
2.3	STANOVENÍ CENY POZEMKU PARC. Č. 1284	65
2.3.1	Cena pozemku dle § 27.....	66
2.3.2	Cena pozemku dle § 28.....	67
2.3.3	Ocenění pozemku Naegeliho metodou	68
2.3.4	Závěrečný odborný odhad ceny pozemku.....	78
2.4	VĚCNÉ BŘEMENO PŘECHODU PŘES CIZÍ POZEMEK	78
2.4.1	Ocenění věcného břemene ve výši ceny obvyklé.....	78
2.4.2	Ocenění věcného břemene podle cenového předpisu	81
2.5	VĚCNÉ BŘEMENO STAVBY NA CIZÍM POZEMKU	82
2.5.1	Cena věcného břemene jako užitku oprávněného	82
2.5.2	Cena věcného břemene jako ztráta povinného	83
2.5.3	Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny věcného břemene	85
2.5.4	Ocenění věcného břemene podle cenového předpisu	86
2.6	REKAPITULACE CEN VĚCNÝCH BŘEMEN	87
2.7	ZHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ	88
	ZÁVĚR	92
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	96
	SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ	99
	PŘÍLOHY.....	101

ÚVOD

Věcná břemena jsou významným institutem českého právního řádu, věcnými právy k věcem cizím či právní závadou na nemovitosti. Jejich prostřednictvím je umožněno zasahovat do vlastnických práv, a protože podle slov Publia Syruse „*nemůže vzniknout prospěch jedněch bez škody druhých*“, jsou věcná břemena rovněž předmětem znalecké činnosti, v rámci které jsou prospěch či škoda vyčíslovány.

Přestože je oceňování věcných břemen prováděno v rámci znalecké specializace oceňování nemovitostí, tvoří kategorii specifickou, a to z důvodu, že je v případě věcných břemen oceňováno právo, nikoliv nemovitost. Oceňování práv odpovídající věcným břemenům však s oceňováním nemovitostí velmi úzce souvisí, neboť jejich cena je zpravidla odvozena z ceny nemovitosti, na níž jsou vázána.

Protože je tato práce zaměřena na věcná břemena z pohledu soudního inženýrství, lze za její stěžejní část považovat rozbor teorie oceňování věcných břemen a jeho následnou aplikaci na konkrétní případ. Je však nutno zdůraznit, že věcná břemena není možno ocenit bez znalosti příslušné právní úpravy, které je věnována podstatná část této diplomové práce.

Práce je rozdělena do dvou kapitol – teoretické a návrhové, ve které je provedeno ocenění. První část teoretické kapitoly je věnována práci zmíněné právní úpravě věcných břemen v takovém rozsahu, který umožňuje pochopení věcných břemen jako právního institutu, jejich začlenění v právním řádu a základní dělení. Pozornost je věnována také příčinám vzniku, zániku a změn věcných břemen. V této části práce je poměrně značně pracováno s judikaturou, ať už ustálenou či aktuální, neboť právě díky ní je možno nalézt odpovědi

na některé specifické otázky a pochopit principy rozhodování soudů v případě řešení sporů souvisejících s věcnými břemeny.

V druhé části teoretické kapitoly je provedena analýza obecné metodiky, principů a postupů při oceňování věcných břemen za použití dostupné literatury a vlastních úvah autorky. Lze zde nalézt vymezení vybraných základních pojmů, které jsou při oceňování věcných břemen často užívány a také dělení věcných břemen pro účely oceňování. Dále je vymezen princip stanovení hodnoty věcného břemene a proveden návrh postupu při vlastním ocenění. Je nutno brát v úvahu, že metodika ocenění věcného břemene musí být vždy zvolena v souladu s účelem, pro který je ocenění provedeno. Proto je vymezen způsob stanovení ceny věcného břemene ve výši ceny jak obvyklé, tak administrativní, a je také

zpracován přehled možných účelů provedení ocenění věcného břemene. Kapitola je zakončena příkladným výčtem typů věcných břemen, které jsou zařazeny do příslušných kategorií a ke každému je navržen způsob zjištění výše ročního užítka, který plyne oprávněnému subjektu z věcného břemene.

Předmětem druhé kapitoly je vlastní ocenění věcných břemen, které je aplikací teoretického vymezení na konkrétní případ, který se běžně objevuje v praxi soudních znalců. Na základě zadání této diplomové práce je oceněno věcné břemeno přechodu přes pozemek jiného vlastníka a věcné břemeno stavby na cizím pozemku. V rámci výběru konkrétních parametrů oceňovaných věcných břemen byly záměrně autorkou zvoleny takové typy věcných břemen, které jsou v praxi běžně zřizovány tak, aby čtenáři nečinilo problémy rychle se zorientovat v jejich popisu a pochopit důvody, vedoucí k jejich vzniku a ocenění. Cílem je zvolit takový postup a metody pro ocenění, aby výsledek obvyklé ceny věcného břemene co nejvěcněji zobrazoval cenu reálně dosažitelnou v daných tržních podmínkách a aby výsledek ve formě ceny administrativní přesně splňoval zákonem stanovený postup a náležitosti.

Diplomová práce obsahuje komplexní vymezení problematiky věcných břemen, které je určeno jak pro odbornou veřejnost, která má pro oceňování věcných břemen k dispozici pouze omezené množství odborné literatury, tak pro veřejnost širokou, neboť ke zřizování věcných břemen smluvně, rozhodnutím příslušného orgánu státní správy i ex lege dochází velmi často a schopnost orientace povinného a oprávněného z věcného břemene v dané problematice, stejně jako schopnost kontroly zpracovaného znaleckého posudku na oceněná práva odpovídající věcnému břemeni je přínosem pro všechny zúčastněné.

ZAŘAZENÍ TÉMATU V SYSTÉMU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

Základní obor: Ekonomika

- Odvětví: Ceny a odhady
 - Zvláštní specializace: Oceňování nemovitostí
- Specializace obsahuje:*
- oceňování staveb
 - oceňování pozemků
 - oceňování porostů
 - stanovení ceny nájemného
 - ***oceňování práv odpovídajících věcným břemenům***

CÍL DIPLOMOVÉ PRÁCE

Cílem diplomové práce je na základě provedených ocenění zhodnotit použité metody, upozornit na jejich hlavní výhody a nedostatky a zvolit pro jednotlivé druhy věcných břemen metodu optimální, vzhledem k jejich charakteru a účelu ocenění.

1 TEORETICKÉ VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY

1.1 VĚCNÁ BŘEMENA

1.1.1 *Zařazení věcných břemen v českém právním řádu*

Věcná břemena jsou jako jeden z druhů věcných práv k věci cizí v českém právním řádu upravena v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“). Ten obsahuje jako jediný český právní předpis definici věcných břemen, která jednotně prostupuje do ostatních právních předpisů jak soukromoprávních tak veřejnoprávních. Z tohoto důvodu hovoříme o věcných břemenech jako o právním institutu. Výše zmíněná definice je obsahem § 151n OZ, v následujících ustanoveních je upravena problematika vzniku a zániku věcných břemen.

V kontextu právní úpravy věcných břemen *de lege lata* je nutno rovněž upozornit na veřejnoprávní předpisy, které regulují specifická věcná břemena, a to zejména jejich vznik. Takových právních předpisů je značné množství, příkladem lze uvést následující¹:

- zákon č. 266/1994 Sb., o drahách
- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích,
- zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon,
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách,
- zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích.

Historicky sahá právní úprava věcných břemen do roku 450 př. n. l., kdy je upravovalo římské právo jako tzv. služebnosti (*servitutes*) a rozdělovalo je na služebnosti pozemkové a osobní. Tato úprava se však od úpravy současně uplatňované lišila, a to hlavně díky skutečnosti, že vlastník věci nebyl povinen nic konat, pouze strpět určitá omezení, které služebnost přináší. Současnému pojetí věcných břemen se v tomto ohledu zdatelněji blíží až úprava, která vykryštovala v průběhu feudalismu.² Na území České republiky se první zmínky o věcných břemenech vyskytovaly již v obecném zákoníku občanském z roku 1811, ucelenou právní úpravu však obsahoval až občanský zákoník č. 141/1950 Sb., a to v obdobném znění jako v současnosti.

¹ Vše níže vyjmenované ve znění pozdějších předpisů.

² Podrobněji viz KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 2. vydání. Praha. C. H. Beck, 1995, s 190-202.

Věcná břemena jsou dnes upravena v § 151n - § 151o OZ. Jejich existence je spjata vždy s nemovitostí, nikdy ne s věcí movitou. Výrazným znakem je povinnost vlastníka zdržet se, strpět nebo něco konat ve prospěch oprávněného. Protože však tento znak není v českém právním řádu spjat pouze s věcnými břemeny³, lze konstatovat, že jádro tohoto institutu lze nalézt v § 151n, odst. 2 OZ, a to v přechodu s vlastnictvím věci na nabyvatele. Pokud bychom hledali širší vymezení účelu a smyslu existence právního institutu věcných břemen v odborné literatuře, nabízí se Fiala (2002), který uvádí: „*Věcná břemena jako právní institut jsou souborem právních norem, které upravují ty společenské vztahy, jež vznikají při částečném omezování realizace užitné hodnoty věci ve prospěch individualizovaných subjektů za účelem dokonalejšího sociálně ekonomického využití věci.*“⁴

Box 1: Definice věcných břemen⁵

Věcná břemena

§ 151n

(1) *Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě.*

(2) *Věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele.*

(3) *Pokud se účastníci nedohodli jinak, je ten, kdo je na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni oprávněn užívat cizí věc, povinen nést přiměřeně náklady na její zachování a opravy; užívá-li však věc i její vlastník, je povinen tyto náklady nést podle míry spoluužívání.*

Jak bylo zmíněno v prvním odstavci této kapitoly, věcná břemena patří mezi věcná práva k věci cizí. Jedná se o jeden z druhů věcných práv, které tvoří spolu s vlastnickým právem a držbou součást občanského práva. Pro pochopení podstaty věcných břemen je účelné si na tomto místě věcná práva a jejich členění stručně vymežit.

³ Obdobné právní účinky mají např. také obligační (závazková) práva, která umožňují nepřímé ovládnutí věci. Podrobněji např. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 6. 2010, Sp. zn/Čj.: 30 Cdo 2218/2009.

⁴ FIALA, J. et al. *Občanské právo hmotné*. 3. vydání opravené a doplněné. Brno: Nakladatelství Doplněk, 2002, s. 164.

⁵ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů. § 151n.

Věcná práva

Jedná se o práva, která umožňují vlastníkově libovolně nakládat, držet a užívat konkrétní, přesně (nikoliv např. druhově) vymezenou hmotnou i nehmotnou věc. Specifickým znakem věcných práv je jejich absolutní charakter, tedy skutečnost, že působí erga omnes (proti všem).⁶ K věcným právům jsou zařazována následující práva:

- *právo vlastnické* – jedná se o jedno z ústavně zaručených práv, jehož podstatou je oprávnění vlastníka věc držet, disponovat s ní a užívat ji i její plody a užitky, a to jakkoli pokud tím nebudou narušeny zákonem chráněné obecné zájmy. Lze rozlišovat objektivní a subjektivní vlastnické právo. Zatímco v objektivním smyslu představuje vlastnické právo soubor právních norem, který jej upravuje, v subjektivním smyslu hovoříme o všeobecném právním panství nad věcí a vztahu mezi osobami týkající se věci.⁷ Omezení vlastnického práva zákonodárcem je přípustné pouze za podmínek vymezených ve čl. 11 odst. 4 Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb. o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, kde je stanoveno, že vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.
- *spoluvlastnictví* – obecně je upraveno v § 136 a násl. OZ. Nastává v případě, kdy jedna věc nepřísluší pouze jednomu subjektu, ale patří více osobám. Tatáž práva jako v případě individuálního vlastnictví pak náleží všem těmto osobám zároveň. Spoluvlastnictví lze rozdělit do několika kategorií podle toho, jakým způsobem jsou vyjádřeny podíly na podílové, bezpodílové, popřípadě akcesorické (to přichází v úvahu zejména v souvislosti s individuálním vlastnictvím nemovitosti vázaným účelově na spoluvlastnictví další nemovitosti, přičemž nemovitosti náležející samostatným vlastníkům vytvářejí účelový celek a jejich užívání není bez věci v přídatném spoluvlastnictví dobře možné⁸) nebo podle specifické právní úpravy na společné jmění manželů a bytové vlastnictví.
- *držba* – držbou rozumíme nejen jedno z práv vlastníka věci ale i samostatnou kategorii věcného práva, drží-li věc osoba od vlastníka odlišná. Předmětem držby je věc

⁶ KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. et al. *Občanské právo hmotné*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství ASPI, a.s., 2005, s. 310 - 311.

⁷ FIALA, J. et al.: *Občanské právo hmotné*. 3. vydání opravené a doplněné. Brno: Nakladatelství Doplněk, 2002, s. 105.

⁸ Králík, Michal. Právní úprava podílového spoluvlastnictví – část II. *Právní fórum*. 2008, č. 5, s. 193.

či právo, jehož charakter připouští trvalý nebo opětovný výkon.⁹ Nemusí se tedy jednat o věc hmotné povahy, předmětem vydržení může být rovněž určité oprávnění, jak je tomu ostatně v případě vydržení věcného břemene. Drží-li osoba věc v dobré víře (v takovém případě se jedná o tzv. oprávněnou držbu), může dojít k vydržení, tedy k přechodu z držby do práva vlastnického. Dojde-li k držbě neoprávněné, je držitel naopak povinen věc vydat původnímu vlastníku, a to včetně užítku z jeho držení a případné náhrady škody.

- *věcná práva k věci cizí* – kromě věcných břemen náleží do této kategorie rovněž právo zástavní, podzástavní a zadržovací. Na rozdíl od věcných břemen, která umožňují vlastníku užívání věci nebo její části, slouží tato práva především jako zajišťovací prostředky. Stejně jako všechna výše uvedená věcná práva upravuje věcná práva k věci cizí OZ, a to v § 151n - § 180.

1.1.2 *Obsah a předmět věcných břemen*

Obsah věcných břemen

Obsahem jakéhokoliv právního vztahu jsou podle obecné teorie práva oprávnění a povinnosti subjektů, kdy právo na jedné straně je často povinností na straně druhé.

Způsobilými subjekty v případě věcných břemen jsou subjekt povinný a subjekt oprávněný.¹⁰ *Povinný subjekt* je vždy vlastník nemovitosti. Z této skutečnosti lze vyvodit, že se bude jednat o osobu s právní subjektivitou, ať už fyzickou, právnickou či stát. Povinný subjekt nese povinnosti, patřící k obsahu věcného břemene. Naopak *oprávněný subjekt* nese tzv. „právo odpovídající věcnému břemeni“. Tímto subjektem je podle § 151n, odst. 1 OZ vlastník určité nemovitosti nebo konkrétní osoba. Toto vymezení je poněkud nejednoznačné a v minulosti vedlo k diskuzím, zda může být osobou oprávněnou i osoba právnická, nebo pouze osoba fyzická. Postupem času se však odborná veřejnost i judikatura přiklonila k názoru, že i právnická osoba a stát může být nositelem oprávnění z věcných břemen.

Subjektivní povinnost, jak vyplývá opět z § 151n, odst. 1 OZ, spočívá v povinnosti něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Přesný obsah věcného břemene jako právního

⁹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, § 129.

¹⁰ FIALA, J. et al.: Občanské právo hmotné. 3. vydání opravené a doplněné. Brno: Nakladatelství Doplněk, 2002, s. 165.

vztahu je určen až ve chvíli jeho vzniku. Není žádnou právní normou limitován, nemůže však být v rozporu s platnými právními předpisy.¹¹

Pro *subjektivní právo*, resp. právo odpovídající věcnému břemeni platí, že musí mít opakující se charakter. Je-li oprávněným subjektem určitá osoba, je toto právo nepřevoditelné a časově omezené. Je-li oprávněným subjektem vlastník nemovitosti, práva nezanikají a přechází s převodem nemovitosti na vlastníky nastupující.¹²

Přestože právní úprava nevyjmenovává žádné konkrétní druhy věcných břemen a subjektivní povinnosti vymezené OZ budí dojem, že obsah věcného břemene může být v zásadě libovolně stanoven, není tomu tak. Z odborné literatury a vydaných judikátů vyplývá, že obsahem věcného břemene nemůže být právo, které nemá opakující se charakter¹³. Dalším nepřipustným jevem je takový obsah, který zasahuje do dispozičního práva vlastníka, tedy omezuje vlastníka nemovité věci v jeho právu s touto věcí nakládat. Konkrétně se jedná např. o zákaz převedení nemovité věci na jiného či zákaz ji zatížit zástavním nebo jiným věcným právem.¹⁴ Tento zákaz zásahů do dispozičního práva logicky vyplývá z principu vlastnického práva, do něž je přípustný zásah pouze na základě zákonem stanovených podmínek. Uplatní se rovněž obecná zásada OZ, která zakazuje výkon práv a povinností zasahující bez právního důvodu do práv a oprávněných zájmů jiných, jakož i zákaz výkonu v rozporu s dobrými mravy.

Obecně platí pro věcná břemena zásada, že oprávnění z nich vyplývající musí co nejméně zatěžovat povinného a nemůže být svévolně rozšiřováno. Např. právo cesty nelze rozšířit na právo jízdy, aniž by došlo k právní skutečnosti, která by toto rozšíření zakládala. V případě pochybností rozhoduje soud či jiné státní orgány ve prospěch oprávněného, přestože tato skutečnost není v žádném právním předpise výslovně upravena.¹⁵

Předmět věcných břemen

Rozlišujeme přímý a nepřímý předmět věcných břemen¹⁶, kdy *přímým předmětem* je lidské chování. Jeho jednotlivé kategorie znázorňuje Obrázek 1, přičemž v případě věcných břemen

¹¹ BRADÁČ, A. et al. *Věcná břemena od A do Z*, 4. aktualizované vydání, Praha: Linde Praha a.s., 2009, s. 73

¹² ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. et al. *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 617.

¹³ Např. Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 11. 1929, Sp. zn/Čj.: 20368/29.

¹⁴ Podrobněji viz Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31. 1. 1995, Sp. zn/Čj.: 33 Ca 217/1994

¹⁵ KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al. *Občanské právo hmotné*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství Aspi, a.s., 2005, s. 467.

¹⁶ FIALA, J. et al.: *Občanské právo hmotné*. 3. vydání opravené a doplněné. Brno: Nakladatelství Doplněk, 2002, s. 166.

je ex lege vyloučena možnost chování ve formě dare. Ostatní budou blíže vymezeny v následujícím odstavci¹⁷.



Obrázek 1: Kategorie lidského chování

- V případě povinnosti *něco konat* se jedná o zákonnou povinnost subjektu právního vztahu konat určitou faktickou činnost. Sledovaným cílem je, aby jiným osobám vzešel prospěch nebo aby jiné osoby nedoznaly újmy. V případě věcných břemen nastává taková situace například tehdy, musí-li povinný udržovat zatížený pozemek v průchodném stavu. Z hlediska oprávněného vzniká naopak subjektivní právo, v tomto případě přechodu nebo přejezdu.
- Povinnost *něčeho se zdržet* je projevem elasticity vlastnického práva, kdy se vznikem věcného břemene omezuje vlastník nemovitosti své právo disponovat s vlastnictvím nebo vykonávat vlastnictví. (To platí i pro povinnost *něco strpět*, resp. obecně pro povinnost *ad non facere*.) Subjekt musí zdržet určitého aktivního chování, kterého by se za neexistence věcného břemene zdržet nemusel. Takto se stane například ve chvíli, kdy vlastník pozemku nesmí vysazovat porost, aby nezabránil oprávněnému ve výhledu.
- Posledním druhem chování povinného subjektu je povinnost *něco strpět*. Opět se týká omezení práva vlastníka užívat předmět svého vlastnictví a disponovat s ním. Vlastník je však v tomto případě povinen strpět určité chování jiné osoby. Jeho práva jsou tedy zcela nebo zčásti odštěpena ve prospěch oprávněného subjektu. Příkladem může být

¹⁷ Dělení věcných břemen dle předmětu zpracováno dle: FIALA, J. et al.: Občanské právo hmotné. 3 vydání opravené a doplněné. Brno: Nakladatelství Doplněk, 2002, s. 165 - 166.

umožnění oprávněnému čerpat vodu ze studny na pozemku povinného či poskytnutí opory vlastní stavbou stavbě sousední.

Jak bylo zmíněno výše, kromě přímého předmětu, tedy lidského chování známe rovněž *předmět nepřímý*, kterým je v případě věcného břemene nemovitost zatížená. Obecně hovoříme o nepřímém předmětu jako o věci, k níž směřuje jednání způsobilých subjektů.¹⁸ Legální vymezení nepřímého předmětu občanskoprávních vztahů nalezneme v § 118 OZ, kde je uvedeno: "(1) Předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty. (2) Předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory."

Věc je v právním smyslu chápána jako hmotný předmět se samostatným určením. Dělí se dále na věci movité a nemovité, přičemž předmětem právních vztahů plynoucích z věcných břemen mohou být pouze věci nemovité. Nemovitostí je podle OZ pozemek a stavba spojená se zemí pevným základem.¹⁹ U pozemků i staveb se vždy jedná o věci individuálně určené.

Stavba je výsledek takové stavební činnosti, již vznikne věc, a to od chvíle, kdy je rozeznatelný její půdorys a první podlaží. Za nemovitost považuje OZ veškeré stavby, které jsou spojeny se zemí pevným základem. Tím jsou vyloučeny např. zahradní chatky, které jsou pokládány za věci movité. Stavbou je vždy samostatný objekt – tvoří-li několik staveb funkční celek, zaujímá jedna z nich postavení věci hlavní, ostatní zaujímají postavení věci vedlejší (např. studna či zahradní altán).²⁰ Kromě občanského zákoníku lze nalézt určité vymezení a členění staveb rovněž v zákoně č. 183/2009 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování majetku“).

Druhým typem nemovitosti je *pozemek*. Podle § 27 zákona č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“) je pozemkem část zemského povrchu ohraničená vymezeným způsobem.²¹ Judikatura často zdůrazňuje, že pozemkem není jen zemský povrch ale i prostor pod

¹⁸ FIALA, J. et al.: Občanské právo hmotné. 3. vydání opravené a doplněné. Brno: Nakladatelství Doplněk, 2002, s. 166.

¹⁹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů. § 119.

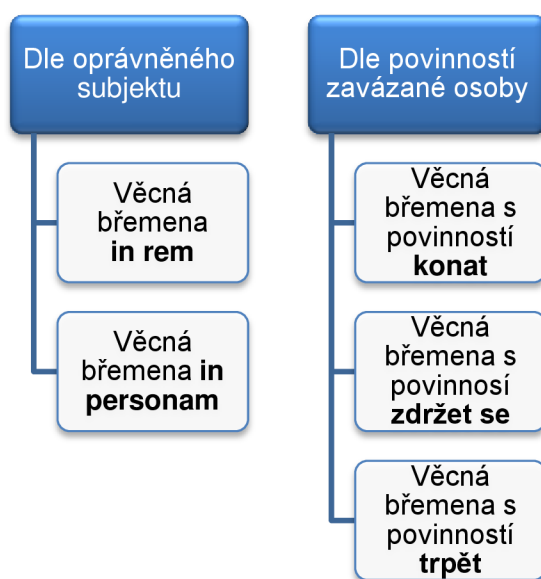
²⁰ BRADÁČ A. et al. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. přepracované vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004, s. 5.

²¹ Hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

ním či nad ním (podzemní garáž je stále stavbou umístěnou na pozemku). Obdobně jako u staveb nalezneme další vymezení a členění pozemků také ve stavebním zákoně a v zákoně o oceňování nemovitostí.

1.1.3 Druhy věcných břemen

Pro věcná břemena se vžil dělení, které je naznačeno na obrázku níže. Dělení podle určení oprávněného subjektu vyplývá přímo z legální definice § 151n OZ, zatímco dělení věcných břemen podle určení oprávněné osoby je důsledkem jejich různého obsahu.



Obrázek 2: Druhy věcných břemen

Typickým znakem věcných břemen působících *in rem* je skutečnost, že změna subjektu oprávnění nemá vliv na jeho existenci a to z důvodu, že je pevně spojeno s nemovitostí, nikoliv s osobou oprávněného.²² OZ k tomuto druhu věcných břemen v § 151n, odst. 2 výslovně uvádí, že přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele. Příkladem lze uvést případ svodu dešťové vody na cizí pozemek.

Věcná břemena působící *in personam* jsou úzce spjata s konkrétní individualizovanou osobou, jejíž zájmy jsou prostřednictvím věcného břemene uspokojovány.²³ Tuto osobu je třeba vymezit jménem, příjmením či jinými identifikačními údaji, nikoliv pouze obecně (např. občan určitého státu či zákazník určité firmy). Věcné břemeno působící *in personam* zaniká

²² FIALA, J. et al.: Občanské právo hmotné. 3. vydání opravené a doplněné. Brno: Nakladatelství Doplněk, 2002, s. 165.

²³ Tamtéž.

zároveň se smrtí či zánikem osoby, na kterou je vázáno. Příkladem takového věcného břemene je právo bezplatného bydlení, které bývá zřizováno ve prospěch rodinného příslušníka povinného.²⁴

Dělení věcných břemen dle povinností zavázané osoby vyplývá z přímého předmětu konkrétního věcného břemene, tedy z lidského chování, které bylo vymezeno v předchozí kapitole.

Závěrem je třeba zmínit specifický druh věcných břemen, tzv. *zákonná (legální) břemena*.²⁵ V části odborné literatury se lze setkat rovněž s pojmem „*veřejnoprávní omezení vlastnického práva*“²⁶. Jedná se o určitou veřejnoprávní mutaci „klasických“ věcných břemen, která mají ve světle úpravy OZ ryze soukromoprávní charakter. Povaha zákonných břemen je předmětem mnoha diskuzí. Není ujasněno, zda tento typ věcných břemen spadá pod obecnou úpravu OZ, či zda se jedná o samostatný veřejnoprávní institut, kdy použití úpravy OZ bylo omezeno či zcela vyloučeno.²⁷ V této práci bude převzat názor, že zákonná věcná břemena jsou stále institutem občanského práva, třebaže značně modifikovaným příslušným veřejnoprávním předpisem. Pro tento druh věcných břemen je charakteristickým znakem způsob vzniku ze zákona, blíže o nich bude pojednáno v následující podkapitole této diplomové práce, zabývající se vznikem věcných břemen.

²⁴ Příklady převzaty z publikace BRADÁČ, A. et al. *Věcná břemena od A do Z*, 4. aktualizované vydání, Praha: Linde Praha a.s., 2009.

²⁵ Pojem běžně užíván judikaturou, např. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 7. 202, Sp. zn/Čj.: 220 Cdo 1624/2002.

²⁶ KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. et al. *Občanské právo hmotné. Sv. I. 3.* vydání, Praha: ASPI, 2002, s. 418.

²⁷ K tomu blíže TRUNEČEK, J. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha: Leges, 2010, s 11.

1.1.4 Vznik věcných břemen

Box 2: Vznik věcných břemen²⁸

§ 151o

(1) Věcná břemena vznikají písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Právo odpovídající věcnému břemenu lze nabýt také výkonem práva (vydržením); ustanovení § 134 zde platí obdobně. K nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí.

(2) Smlouvou může zřídit věcné břemeno vlastník nemovitosti, pokud zvláštní zákon nedává toto právo i dalším osobám.

(3) Není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek.

Vznikem věcného břemene rozumíme jeho originální vznik, tedy zformování jeho způsobilých subjektů, obsahu a přímého i nepřímého předmětu. OZ taxativně vyjmenovává celkem šest právních skutečností, které mohou vést ke vzniku věcného břemene v § 151o, jehož citace je uvedena v Boxu 2 výše.

Z § 151o tedy vyplývá, že věcné břemeno může vzniknout následujícími způsoby:

1. na základě písemné smlouvy,
2. na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví,
3. schválenou dohodou dědiců,
4. rozhodnutím příslušného orgánu,
5. ze zákona,
6. vydržením.

Vznik věcného břemene na základě písemné smlouvy

Zřizuje-li se věcné břemeno smluvně, užije se k tomu úprava OZ, a to jak obecná, týkající se právních úkonů účastníků tak ustanovení o smlouvách. Je třeba podpisů smluvních stran, účinnosti nabývá smlouva okamžikem, kdy navrhovatelí dochází souhlas druhé strany

²⁸ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů. § 151o

bez dodatků, výhrad, omezení či jiných změn. Podstatnou skutečností, vyplývající z této úpravy je možnost účastníků uzavřít smlouvu o věcném břemeni ve prospěch třetí osoby. V takovém případě se třetí osoba stává oprávněnou ve chvíli jejího souhlasu se smlouvou. Účastníci jsou povinni tuto osobu řádně vymežit, v opačném případě by uzavřená smlouva odporovala obecné úpravě věcných břemen.

Dle judikatury musí smlouva o zřízení věcného břemene také obsahovat přesnou specifikaci obsahu a rozsahu věcného břemene, jakož i způsob a rozsah jeho výkonu.²⁹ Nutný je rovněž údaj o době trvání v podobě konkrétního časového údaje nebo rozvazovací či odkládací doložky. Není-li tento údaj stanoven, platí, že věcné břemeno zaniká až při naplnění některého z důvodů, stanovených zákonem.³⁰ Co se týče úplatnosti, má se za to, že je věcné břemeno zřízeno bezúplatně, není-li ve smlouvě stanoveno jinak. Tím však není dotčena povinnost oprávněného nést přiměřené náklady na zachování a opravy nemovitosti.

OZ v § 151o stanoví podmínku písemné formy smlouvy, v jiném případě by došlo k její absolutní neplatnosti. Další povinné náležitosti smlouvy vyplývají z podmínky vkladu do katastru nemovitostí, jejíž splnění.

Věcné břemeno na základě smlouvy vzniká vkladem do katastru nemovitostí, a to zpětně ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu³¹. V případě, že povinná osoba v době mezi předložením smlouvy katastrálnímu úřadu a rozhodnutím o vkladu povinnost z věcného břemene poruší, bude oprávněný podle povahy věci moci žádat nápravu žalobou z věcného břemene (např. někdo se zaváže, že neodejme sousedovi vyhlídku, nicméně učiní tak před vkladem do katastru).³²

Vznik věcného břemene na základě závěti

Podstatou dědění je přechod majetkových práv ze zůstavitele na jeho právní nástupce³³, zůstavitel má v rámci dispozice se svým majetkem možnost v závěti zřídit věcné břemeno. Taková závěť je pramenem vzniku věcného břemene, skutečný výsledek je však vázán na výsledky dědického řízení, a to z důvodu nutnosti vymezení konkrétních subjektů.³⁴

²⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. 10. 2002, Sp. zn/Čj.: 22 Cdo 507/2001

³⁰ Bumba, Jan. Věcné břemeno a jeho vyznačení v katastru nemovitostí. *Právní rádce*. 1995, č. 10, s. 11.

³¹ § 2 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

³² SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*, 1. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2006, s. 20.

³³ ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. et al. *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 831.

³⁴ KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al. *Občanské právo hmotné*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství ASPI, a.s., 2005, s. 468.

Rozhodnutí soudu, vydané v rámci dědického řízení je podkladem pro záznam do katastru nemovitostí.

Na základě závěti mohou vzniknout jak věcná břemena in personam, tak věcná břemena in rem. Častějším případem je však vznik věcného břemene in personam, zejména práva bezplatného bydlení. Osoba, v jejíž prospěch je věcné břemeno takovýmto způsobem zřizováno, však musí být účastníkem dědického řízení.

Vznik věcného břemene schválenou dohodou dědiců

Rovněž vznik věcného břemene schválenou dohodou dědiců probíhá v rámci dědického nástupnictví. Může nastat v případě dědění ze závěti i ze zákona, vždy probíhá před soudem v průběhu dědického řízení. Jednomu dědici připadá nemovitost, ve prospěch druhého dědice je zřízeno právo odpovídající věcnému břemeni na tuto nemovitost váznoucí. Dohoda nesmí odporovat zákonu nebo dobrým mravům.³⁵

Vznik věcného břemene rozhodnutím příslušného orgánu

Těmito orgány jsou především soudy, vyvlastňovací úřady, stavební úřady a pozemkové úřady, které mohou zřídit věcné břemeno v případě, umožňuje-li jim to výslovně zákon. Věcné břemeno vzniká nabytím právní moci rozhodnutí. Je-li věcné břemeno zřizováno na základě rozhodnutí soudu, přichází v úvahu čtyři případy³⁶:

- Prvním je neoprávněná stavba na cizím pozemku dle § 135c OZ. V takovém případě může soud rozhodnout o jejím odstranění, přikázat ji do vlastnictví vlastníku pozemku nebo řešit věc jiným způsobem, kdy zákon příkladem uvádí právě zřízení věcného břemene, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě. Vlastníku pozemku je tedy za úplatu uložena povinnost strpět na svém pozemku cizí stavbu.
- Druhý případ je dán rovněž OZ, § 142, kde se jedná o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Věcné břemeno může soud zřídit v případě, že při vypořádání užije způsob reálného rozdělení věci, a to například v případě kdy před rozdělením domu na dvě samostatné stavby existuje jediná elektrická, vodovodní a plynovodní přípojka. Věcné břemeno pak spočívá v právu vlastníka té stavby, k níž nejsou přípojky napojeny, užívat přípojky stavby rovněž reálným rozdělením vzniklé.³⁷

³⁵ Tamtéž, s. 469

³⁶ SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*, 1. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2006, s. 28 - 37.

³⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 5. 2004, Sp. zn/Čj.: 22 Cdo 629/2004

- Třetím a zároveň posledním případem, který je dán OZ je zřízení nezbytné cesty podle § 151o. Vždy se uplatní zásada, že soud musí stanovit takový rozsah věcného břemene, který zatěžuje vlastníka přilehlého pozemku co nejméně. Má-li vlastník stavby možnost zřídit přístup ke stavbě, aniž by omezil vlastníka přilehlého pozemku, nelze právo věcného břemene cesty zřídit. Nezbytnou cestu lze požadovat jen pro pozemek, jenž zcela postrádá nutné spojení.³⁸ Právo cesty je možné zřídit také přes místo, na němž se nachází stavba. V takovém případě je nutné rozlišovat, zda má jít o podjezd či průjezd stavbou, tedy zda taková cesta má vést po povrchu nezastavěného pozemku nebo po stavebně upravené ploše, která je součástí stavby, jež plochu průjezdu obklopuje.³⁹
- Na základě § 36 odst. 3 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“) zřídí soud věcné břemeno v případě, že není možno umístit bez neúměrných nákladů energetická, telekomunikační, vodovodní, kanalizační a jiná vedení mimo silniční pozemek a nedojde ani k dohodě mezi vlastníkem dotčené pozemní komunikace a vlastníkem vedení.

Kromě soudu mohou rozhodnutím věcné břemeno zřídit také vybrané orgány státní správy, které mohou postupovat dle speciální právní úpravy nebo v režimu zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vyvlastnění“). V následující tabulce je zpracován přehled právních předpisů, které umožňují vznik věcného břemene rozhodnutím správního orgánu včetně popisu situace, kterou daný zákon uvažuje a orgánu státní správy, který je v daném případě příslušný pro vydání rozhodnutí. Výčet předpisů je pouze demonstrativní, vše je uvažováno ve znění pozdějších předpisů.

Tabulka 1: Vznik věcných břemen rozhodnutím příslušného orgánu

Zákon č.	§	Účel zřízení věcného břemene	Kompetentní orgán
458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)	§ 24	Zřízení zařízení přenosové soustavy, přetínání nemovitostí vodiči a umístování vedení na cizích nemovitostech na návrh provozovatele přenosné soustavy	Vyvlastňovací úřad
	§ 25	Zřízení zařízení přenosové soustavy, přetínání nemovitostí vodiči a umístování vedení na cizích nemovitostech na návrh provozovatele distribuční soustavy	Vyvlastňovací úřad

³⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. 5. 2010, Sp. zn/Čj.: 22 Cdo 2085/2008

³⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 10. 2008, Sp. zn/Čj.: 22 Cdo 629/2004

	§ 57	Zřízení a provozování těžebních plynovodů nebo výroben plynu na cizích nemovitostech na návrh výrobce plynu	Vyvlastňovací úřad
	§ 58	Zřízení a provozování plynárenských zařízení na cizích nemovitostech na návrh provozovatele přepravní soustavy	Vyvlastňovací úřad
	§ 59	Zřízení a provozování plynárenských zařízení na cizích nemovitostech na návrh provozovatele distribuční soustavy	Vyvlastňovací úřad
	§ 60	Zřízení a provozování plynárenských zařízení na cizích nemovitostech na návrh provozovatele podzemního zásobníku plynu	Vyvlastňovací úřad
	§ 76	Zřízení a provozování rozvodných tepelných zařízení, stavba podpěrných bodů a přetínání potrubními trasami na cizích nemovitostech na návrh provozovatele rozvodného tepelného zařízení	Vyvlastňovací úřad
127/2005 Sb., o elektronických komunikacích	§ 104	Zřízení komunikačních vedení a anténních stožárů na cizích nemovitostech na návrh podnikatele zajišťujícího veřejnou komunikační síť	Vyvlastňovací úřad
13/1997 Sb., o pozemních komunikacích	§ 17	Uskutečnění stavby dálnice, silnice nebo místní komunikace	Vyvlastňovací úřad
266/1994 Sb., o drahách	§ 5a	Umístění sítí technického vybavení v obvodu železniční dráhy na nemovitostech vlastníka dráhy na návrh vlastníka sítě	Drážní úřad
114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny	§ 60	Ochrana přírody a krajiny	Vyvlastňovací úřad
44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)	§ 31	Dobývání výhradního ložiska na žádost organizace vykonávající vyhledávání, průzkum nebo dobývání výhradních ložisek nebo jinou hornickou činnost.	Vyvlastňovací úřad
222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky	§ 45	Zajišťování obrany státu na návrh správního orgánu ve zkráceném řízení	Obecní úřad obce s rozšířenou působností
254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)	§ 55a	Uskutečnění veřejně prospěšných staveb na ochranu před povodněmi	Vyvlastňovací úřad
164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázní a lázeňských místech a o změně některých zákonů (lázeňský zákon)	§ 33	Vyhledávání a využití přírodních zdrojů k léčebným účelům a zájem na ochraně přírodních zdrojů v zájmu zachování jejich vlastností a zdravotní nezávadnosti	Vyvlastňovací úřad

Vznik věcného břemene ze zákona

Věcná břemena vznikají ex lege, existuje-li v dané chvíli platný a účinný veřejnoprávní předpis, upravující jejich vznik a podmínky pro něj. Za takových okolností není třeba žádné další dohody účastníků ani rozhodnutí státního orgánu.

Takto zřízená věcná břemena obsahují významný soukromoprávní prvek, zároveň však mají specifický režim vymezený předpisy veřejného práva, na jejichž základě byla zřízena. Jejich právní režim není totožný s režimem smluvních věcných břemen, ale vyplývá právě z oněch veřejnoprávních předpisů, přičemž úprava OZ se užije subsidiárně. Otázkou charakteru věcných břemen zřizovaných ze zákona se zabýval Ústavní soud, závěr je následující:

„Věcná břemena zřízená na základě zákona (tedy nejen podle energetického zákona) mají specifický režim, upravený veřejnoprávními předpisy, na jejichž základě byla zřízena. I když mají nesporný veřejnoprávní prvek daný způsobem jejich vzniku a účelem, kterému slouží, nelze přehlížet, že mají i významný prvek soukromoprávní. Občanské právo definuje věcné břemeno jako právo někoho jiného než vlastníka věci, které ho omezuje tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Tzv. zákonná věcná břemena tento charakter mají také. Ostatně zákony, podle nichž vznikají, je tímto pojmem označují. Jejich režim však není zcela totožný s režimem smluvních věcných břemen, neboť se řídí speciální úpravou právních předpisů, které upravují činnosti, k jejichž provozování vznikly. Nejde však o úpravu komplexní, která by vylučovala použití obecné úpravy občanského práva o věcných břemenech. Proto pokud tyto speciální předpisy nemají zvláštní úpravu, řídí se jejich režim obecnou úpravou občanskoprávní.“⁴⁰

Zákonů, které v sobě obsahují normy zakládající věcná břemena je značné množství, např. zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích nebo zákon č. 99/2004 Sb., o rybářství. (vše uvedené ve znění pozdějších předpisů). Většina z nich však nepoužívá termín věcné břemeno, výjimku tvoří pouze § 21 odst. 5, zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, a § 28d zákona č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů, jejichž ustanovení výslovně odkazuje na § 151n a násl. OZ.

⁴⁰ Nález Ústavního soudu ze dne 25. 1. 2005, Sp. zn/Čj.: Pl. ÚS 25/04

Vznik věcného břemene vydržením

Vydržení je jedním ze specifických způsobů nabývání věcného práva, přičemž jeho právní úpravu obsahuje zejména OZ⁴¹. K nabytí věcného práva vydržením dochází v případě, kdy⁴²:

- způsobilým subjektem je fyzická nebo právnická osoba,
- způsobilým předmětem je věc, která může být předmětem vlastnického práva,
- jedná se o tzv. oprávněnou držbu, tj. držitel jedná v dobré víře, že mu věc patří⁴³,
- je splněna vydržecí doba – 3 roky u věci movité, 10 let u nemovitosti.

Z výše uvedeného vyplývá, že věcné břemeno lze vydržením získat tehdy, vykonává-li subjekt občanskoprávních vztahů v dobré víře právo odpovídající věcnému břemeni po dobu přesahující deset let. Nesmí se však jednat pouze o takové chování subjektu, které odpovídá možnému obsahu věcného břemene – je třeba, aby byl subjekt přesvědčen, že mu právo odpovídající věcnému břemeni skutečně náleží, např. užívá-li subjekt právo odpovídající věcnému břemeni ve větším plošném rozsahu, než mu podle právního titulu přísluší.

1.1.5 Změny věcných břemen

Změna subjektu

V průběhu doby trvání věcného břemene mohou nastat změny subjektu, a to jak oprávněného, tak povinného. Nastupující subjekt může být libovolný, splňuje-li obecné podmínky způsobilosti. Z toho vyplývá, že *změnou povinného subjektu* rozumíme změnu vlastníka nemovitosti. Věcné břemeno na nového vlastníka přechází nezávisle na jeho vůli přímo ze zákona.⁴⁴ Při *změně oprávněného subjektu* je nutno rozlišit věcná břemena působící in rem a in personam. V prvním případě je právo odpovídající věcnému břemeni pevně spjata s nemovitostí, a ke změně oprávněného subjektu tedy dochází změnou vlastníka nemovitosti. Naopak věcná břemena působící in personam jsou spjata s konkrétní osobou, kdy samotné věcné břemeno

⁴¹ Viz § 129 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

⁴² SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*, 1. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2006, s. 22 - 27.

⁴³ K tomu viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 7. 2006, Sp. zn/Čj.: 22 Cdo 3048/2005: „*Podstata oprávněné držby směřující k vydržení je v tom, že držitel vykonává obsah určitého práva v mylném přesvědčení, že je subjektem tohoto práva. K tomu, aby jeho držba byla oprávněná, nestačí pouhé subjektivní přesvědčení, že mu právo patří; omyl držitele, ze kterého jeho přesvědčení o existenci drženého práva vychází, musí být omluvitelný. Omyl je omluvitelný, jestliže držitel při běžné (normální) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, neměl, resp. nemohl mít, po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu věc nebo právo patří.*“

⁴⁴ § 151n odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů: „Věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele.“

zaniká na základě zániku této osoby, a lze tedy konstatovat, že v tomto případě není změna oprávněného subjektu možná.

Změna obsahu

Možnosti dispozice s obsahem věcného břemene vždy vyplývají ze způsobu jeho vzniku. Vzniklo-li věcné břemeno na základě písemné smlouvy, mohou účastníci tohoto právního vztahu jeho obsah libovolně měnit, neporuší-li platné právní normy. Naopak v případě, že vznik věcného břemene nastal ex lege, změny obsahu nastanou pouze v důsledku změny příslušného právního předpisu.

Dochází-li ke změně obsahu věcného břemene dohodou mezi způsobilými subjekty, je nutno tuto dohodu uzavřít v písemné formě a zajistit vklad do katastru nemovitostí. Ke změně předmětu je oprávněn také soud, a to v případě, že vzniká hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněného a věcným břemenem.⁴⁵ V tomto případě se zápis do katastru nemovitostí provádí záznamem.

Změna předmětu

Předmět věcných břemen dělíme na přímý a nepřímý. Zatímco přímý předmět, který představuje lidské chování, měnit nelze, změna nepřímého předmětu možná je, a to v důsledku dělení a slučování nemovitostí, kdy navíc rozlišujeme, jedná-li se o nemovitost zatíženou či oprávněnou.

Změny zatížených nemovitostí vznikají zpravidla dělením pozemků. Váže-li se věcné břemeno k celé ploše pozemku, bude se vázat ke všem pozemkům po rozdělení.⁴⁶ Je-li pozemek zatížen pouze z části, např. právem přechodu a přejezdu po vymezené cestě, po rozdělení bude věcné břemeno váznout pouze na tom pozemku, na kterém se cesta nachází.

Změny oprávněných nemovitostí přicházejí v úvahu pouze u věcných břemen působících in rem. Pak je možné provádět změny obdobně jako u nemovitostí zatížených. Věcné břemeno se však v tomto případě neváže k části pozemku, ale je spojeno s vlastnickým právem k celé nemovitosti. Pokud dojde k rozdělení pozemku, bude věcné břemeno spojeno s vlastnickým právem k nově vzniklým pozemkům a může tak dojít k rozšíření okruhu oprávněných osob, které smějí vykonávat právo odpovídající věcnému

⁴⁵ § 151p odst. 3) zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁶ BRADÁČ, A. et al. *Věcná břemena od A do Z*, 4. aktualizované vydání, Praha: Linde Praha a.s., 2009, s. 83.

břemeni. Při dělení pozemku však nesmí vzniknout hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, neboť by hrozilo jeho zrušení soudem.⁴⁷

1.1.6 Zánik věcných břemen

Box 3: Zánik věcných břemen⁴⁸

§ 151p

(1) Věcná břemena zanikají rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. K zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni smlouvou je nutný vklad do katastru nemovitostí.

(2) Věcné břemeno zanikne, nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti; přechodnou nemožností výkonu práva věcné břemeno nezaniká.

(3) Vznikne-li změnou poměrů hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, může soud rozhodnout, že se věcné břemeno za přiměřenou náhradu omezuje nebo zrušuje. Nelze-li pro změnu poměrů spravedlivě trvat na věcném plnění, může soud rozhodnout, aby se namísto věcného plnění poskytovalo peněžité plnění.

(4) Patří-li právo odpovídající věcnému břemeni určité osobě, věcné břemeno zanikne nejpozději její smrtí nebo zánikem. Věcná břemena zřízená v souvislosti s provozem podniku přecházejí při jeho převodu či přechodu na nabyvatele podniku. To platí i v případě převodu nebo přechodu takové části podniku, která může být provozována jako samostatný podnik.

Zánikem věcného břemene dochází k obnově vlastnického práva povinného subjektu do jeho původního rozsahu. Podobně jako u změn věcných břemen je způsob jejich zániku do značné míry limitován způsobem vzniku. Například u věcných břemen vzniklých ze zákona nemůže dojít k zániku smlouvou. OZ v § 151p výslovně uvádí některé možné formy zániku věcných břemen, uplatní se však i obecná úprava zániku právních vztahů. Z § 151p a z obecné právní úpravy, která se uplatní u veškerých práv a povinností, vyplývá, že věcné břemeno zaniká některým z následujících způsobů:

1. ze zákona,
 - a. nastoupením trvalých změn,
 - b. smrtí nebo zánikem oprávněného,
 - c. soudní dražbou,
 - d. zpeněžením majetkové podstaty,

⁴⁷ Tamtéž, s. 83 – 84.

⁴⁸ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů. § 151p

2. rozhodnutím příslušného orgánu,
3. dohodou,
4. splynutím,
5. uplynutím doby,
6. splněním rozvazující podmínky.

Zánik věcného břemene ze zákona

Věcné břemeno zaniká v návaznosti na příslušnou právní normu a jednání účastníků dotčeného právního vztahu není rozhodující. Účastníci mají v pochybnostech možnost podání určovací žaloby příslušnému soudu. Zánik věcných břemen ze zákona je možno rozdělit do čtyř případů:

- Prvním je případ konkretizovaný přímo v § 151p, odst. 2 OZ, který uvažuje *nastoupení takových trvalých změn*, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti v případě, že jeho výkon je nadále pro trvalé změny (faktické nebo právní) nemožný. Je-li výkon sice možný ale neúčelný, věcné břemeno ze zákona nezaniká avšak soud jej na návrh a za náhradu může zrušit nebo omezit.⁴⁹
- V druhém případě, který se zakládá na § 151p, odst. 4 OZ, se jedná o *smrt nebo zánik oprávněného*. Tato právní událost však způsobuje následky pouze u věcných břemen působících in personam. Způsob zániku vyplývá ze samotné podstaty tohoto druhu věcných břemen, u nichž je právo vázáno na určitou osobu. Smrt nebo zánik osoby povinné nemají z hlediska zániku věcných břemen žádnou právní relevanci, stejně jako smrt nebo zánik způsobilých subjektů věcných břemen působících in rem.
- *Soudní dražbou*⁵⁰ zaniká věcné břemeno váznoucí na nemovitost, která byla předmětem soudní exekuce, a to dnem právní moci rozvrhového usnesení. Zároveň jsou však připuštěny dvě výjimky, a to v případě, kdy bylo na základě znaleckého posudku určeno soudem, že věcné břemeno nezaniká a v případě, že byla za věcné břemeno poskytnuta vydražiteli náhrada.

⁴⁹ SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*, 1. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2006, s. 52.

⁵⁰ Na základě ustanovení § 337h, odst. 2) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

- Věcná břemena rovněž zanikají *zpeněžením majetkové podstaty*⁵¹. Jedná se však pouze o tzv. věcná břemena neúčinná. Neúčinným se věcné břemeno stane prohlášením konkurzu v insolvenčním řízení, zatěžuje-li majetkovou podstatu, která vznikla za nápadně nevýhodných podmínek poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení.

Zánik věcného břemene rozhodnutím příslušného orgánu

Ke zrušení věcného břemene jsou oprávněny tři druhy státních orgánů – soud, vyvlastňovací úřad a pozemkový úřad. Věcné břemeno zaniká dnem nabytí právní moci rozhodnutí těchto orgánů.

Prvním orgánem, oprávněným zrušit věcné břemeno rozhodnutím je *soud*. Především je třeba uvést, že lze-li věcné břemeno zřídit smlouvou, lze je zřídit také soudním smírem, a to i kdyby je soud nebyl oprávněn zřídit rozhodnutím ve věci samé. Soud může věcné břemeno zřídit při vypořádání podílového neoprávněné stavby (§ 135c odst. 3 OZ), při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci (§ 142 odst. 3 OZ) a pro zřízení tzv. nezbytné cesty (§ 151o odst. 2 OZ). V jiných případech, než které jsou upraveny v zákoně, nemůže soud svým rozsudkem zřídit věcné břemeno, a to ani tehdy, kdyby se z okolností případu jevílo zřízení věcného břemene nutným východiskem k jeho řešení. Věcné břemeno vzniká nabytím právní moci rozhodnutí o jeho zřízení, do katastru nemovitostí se zapisuje záznamem, který má pouze deklaratorní účinky.⁵²

Vyvlastňovací úřad je oprávněn odejmout nebo omezit rozhodnutím právo odpovídající věcnému břemenu při naplnění podmínek, vyplývajících ze zákona o vyvlastnění.

Posledním orgánem, na základě jehož rozhodnutí zaniká věcné břemeno, je *pozemkový úřad*, který takto rozhodne na základě § 9 a § 19 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, a dále také na základě § 11 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů.

⁵¹ Na základě ust. § 282 odst. 1) zákona č. 181/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁵² SPÁČIL, J.: *Věcná břemena v občanském zákoníku*, 1. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2006, s. 28-29.

Zánik věcného břemene dohodou

Primárně je tento způsob zániku relevantní pro věcná břemena, vzniklá na základě smlouvy. Není však vyloučeno, aby dohodou zanikala i jinak zřízená věcná břemena s výjimkou zákonných věcných břemen. Vždy platí, že pokud povinný a oprávněný dohodu uzavřou, musí mít písemnou podobu pod sankcí absolutní neplatnosti. Vzniká tak smlouva o zániku (zrušení) věcného břemene, která je považována za specifický druh dissoluce dle § 574 OZ.⁵³ Smlouva o zániku věcného břemene musí obsahovat obdobné náležitosti jako smlouva o zřízení věcného břemene. Jak uvádí v § 151p, odst. 1 OZ, k zániku práva odpovídajícího věcnému břemeni smlouvou je nutný vklad do katastru nemovitostí.

Zánik věcného břemene splnutím

Podstatou splnutí jako důvodu pro zánik věcného břemene je sloučení povinného a oprávněného subjektu. Splnutí jako jeden ze způsobů zániku závazkových práv a povinností upravuje OZ následovně: „*Jestliže splyne jakýmkoli způsobem právo s povinností (závazkem) v jedné osobě, zanikne právo i povinnost (závazek), nestanoví-li zákon jinak.*“⁵⁴

Otázkou však je, zda je v případě věcného břemene takovýto zánik definitivní, neboť věcné břemeno ve smyslu § 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů zaniká dnem vkladu do katastru nemovitostí. Nepodá-li tedy povinný a oprávněný, v tomto případě spojen v jednu osobu, návrh na výmaz práva odpovídající věcnému břemeni, trvá toto právo i nadále, a při změně vlastníka zatížené či oprávněné nemovitosti dále pokračuje ve standardním režimu.⁵⁵

Zánik věcného břemene uplynutím doby

Zánik věcného břemene uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, OZ výslovně neupravuje, to však neznamená, že je tento způsob zániku věcného břemene nepřípustný. Vždy je však nutný vklad do katastru nemovitostí.⁵⁶

Zánik věcného břemene splněním rozvazující podmínky

Zánik věcného břemene splněním rozvazující podmínky není častým jevem, neboť se týká pouze věcných břemen spojených s rozvazovací podmínkou, která sama o sobě nejsou v praxi běžná. Charakter takových věcných břemen se velmi blíží věcných břemenům zřízených

⁵³ FIALA, J. et al.: Občanské právo hmotné. 3. vydání opravené a doplněné. Brno: Nakladatelství Doplněk, 2002, s. 170.

⁵⁴ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů. § 584

⁵⁵ Více k dané problematice SPÁČIL, J.: *Věcná břemena v občanském zákoníku*, 1. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2006, s. 57-59.

⁵⁶ Nález Ústavního soudu ze dne 13. 10. 2004, Sp. zn/Čj.: III. ÚS 104/04

na dobu určitou, nezanikají však uplynutím lhůty ale nastáním určité, přesně specifikované právní skutečnosti, která je označena za rozvazovací podmínku. Jejím splněním dochází automaticky k zániku věcného břemene. Bradáč označuje tento typ věcných břemen za vhodnější než věcné břemeno zřízené na dobu určitou, neboť rozvazující podmínka lépe vyjadřuje dobu jeho potřeby v budoucnu.⁵⁷

1.1.7 Promlčení

Přestože je promlčení věcných břemen často zmiňováno v souvislosti s jejich zánikem, jedná se o kategorii samostatnou, a to z toho důvodu, že promlčením věcné břemeno nezaniká, pouze je právo jemu odpovídající oslabeno⁵⁸, tedy se stává nevynutitelným, a nelze mu poskytnout soudní ochranu. Právo odpovídající věcnému břemeni se promlčí, není-li po dobu deseti let vykonáváno⁵⁹. Promlčecí doba začíná běžet den poté, co bylo právo naposled vykonáno. Zde se situace různí v závislosti na přímém předmětu věcného břemene:

- V případě věcných břemen spočívajících v povinnosti něco konat tato lhůta počíná běžet dnem, kdy povinný nekonal, ač byl k tomu povinen. Stejně tak, jde-li o povinnost opakovanou k určitému datu. Spočívá-li povinnost v udržování určitého stavu, počítá promlčecí doba běžet dnem, kdy skutečný stav odporoval stavu požadovanému.⁶⁰
- U povinnosti něčeho se zdržet promlčecí doba začíná běžet dnem, kdy povinný tuto povinnost přestal respektovat (např. zvýšil stavbu a tak odňal oprávněnému vyhlídku, zajištěnou věcným břemenem).⁶¹
- Spočívá-li věcné břemeno v povinnosti vlastníka něco trpět, je tímto dnem den, kdy povinný přestal chování oprávněného trpět (zahradil cestu, vykázal oprávněného z bytu a ten se podrobil, apod.)⁶². Nemusí se však nutně jednat o zásah znemožňující výkon práva ze strany povinného, může jít o nečinnost obou stran. V takovém případě musí oprávněný své právo vykonat a přerušit tím promlčecí lhůtu, nechce-li, aby bylo věcné břemeno promlčeno.

⁵⁷ BRADÁČ, A. et al. *Věcná břemena od A do Z*, 4. aktualizované vydání, Praha: Linde Praha a.s., 2009, s. 93-94

⁵⁸ A contrario prekluze (§ 583 Občanského zákoníku), jejímž následkem zánik práva jeho neuplatněním.

⁵⁹ Na základě § 109 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

⁶⁰ SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*, 1. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2006, s. 62.

⁶¹ Tamtéž.

⁶² Tamtéž.

1.1.8 Evidence věcných břemen

Věcná břemena jsou evidována v Katastru nemovitostí České republiky, který byl zřízen katastrálním zákonem. Představuje soubor údajů technického charakteru, tj. údajů o nemovitostech v ČR, zahrnující jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení, ale také již výše zmíněné údaje právního charakteru.

K nemovitostem, evidovaným v katastru nemovitostí, se zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva, přičemž zápisem se rozumí vklad, záznam, poznámka nebo jejich výmaz.⁶³

- *Vklad* – slouží pro zápis vlastnického práva, zástavního práva, práva odpovídající věcnému břemeni a předkupního práva s účinky věcného práva. Vklad lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu.⁶⁴ Vklad a výmaz formou vkladu je prováděn u věcných břemen vznikajících a zanikajících smluvně.
- *Záznam* - zapisují se stejná práva jako u vkladu, v tomto případě je však podmínkou jejich vznik změna nebo zánik ze zákona rozhodnutím státního orgánu a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy. Pro věcná břemena přichází tento způsob zápisu v případě jejich vzniku na základě závěti, na základě schválené dohody dědiců, ze zákona, rozhodnutím příslušného orgánu, na základě soudního smíru a vydřením. Výmaz formou záznamu je pak proveden při zániku věcného břemene uplynutím doby, zánikem oprávněné osoby, ze zákona, rozhodnutím příslušného orgánu a splynutím.
- *Poznámka* - katastrální úřad zapíše poznámku na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána, popřípadě na základě podaného žalobního návrhu, kterým se navrhovatel domáhá vydání soudního rozhodnutí, týkajícího se nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí.⁶⁵ Zápis a výmaz formou poznámky se u věcných břemen nepoužívá.

Údaje, které jsou předmětem zápisu do katastru nemovitostí, stanoví prováděcí vyhláška č. 26/2007, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných

⁶³ § 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

⁶⁴ § 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

⁶⁵ Kuba, Bohumil. Katastr nemovitostí. *Obchodní právo*. 1998, č. 4, s. 11.

věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů v § 11, odst. 3 následujícím způsobem:

„U práva odpovídajícího věcnému břemeni se eviduje obsah práva jeho stručným popisem, údaje o nemovitosti zatížené věcným břemenem, údaje o povinném z věcného břemene v případě, kdy se věcné břemeno vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, údaje o nemovitosti oprávněného z tohoto práva, popřípadě údaje o oprávněné osobě, je-li věcné břemeno zřízeno ve prospěch osoby, a pokud bylo věcné břemeno sjednáno na omezenou dobu, též doba, na kterou bylo věcné břemeno sjednáno. Právo odpovídající věcnému břemeni ve prospěch vlastníka nemovitosti se v katastru eviduje jak u nemovitosti oprávněného z věcného břemene, tak u nemovitosti zatížené věcným břemenem. Oprávnění z věcného břemene pro osobu se eviduje pouze u nemovitosti povinného. Právo odpovídající věcnému břemeni ve prospěch vlastníka nemovitosti, která není předmětem evidování v katastru, se eviduje pouze u nemovitosti povinného.“⁶⁶

Podkladem pro zápis vzniku, změny nebo zániku věcného břemene do katastru nemovitostí bude vždy v první řadě listina, na jejímž základě věcné břemeno vzniká či zaniká. V případě vkladu se bude jednat o smlouvu, v případě záznamu o pravomocné rozhodnutí nebo usnesení soudu či příslušného orgánu státní správy, úmrtního listu nebo výpisem z obchodního rejstříku. Nestanoví-li právní předpis, jaká listina má být přílohou pro ohlášení záznamu, a ohlašovatel nemůže doložit nabytí práva jinak, lze provést zápis na základě souhlasného prohlášení povinné a oprávněné osoby v případě vzniku věcného břemene a potvrzení o zániku vydané povinou a oprávněnou osobou v případě zániku věcného břemene. Pokud je právo odpovídající věcnému břemeni zřizováno k části pozemku, musí být vždy předložen geometrický plán, který rozsah práva graficky znázorňuje.

1.1.9 Věcná břemena jako předmět transferové daně

Pod pojmem transferová daň je zahrnuta daň dědická, darovací a daň z převodu nemovitostí. Transferové daně patří spolu s daní z nemovitosti a daní silniční do skupiny daní majetkových a postihují transakce spojené se změnou vlastníka majetku. Z hlediska práva hmotného upravuje transferové daně zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani

⁶⁶ Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), § 11.

z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o transferových daních“). Po stránce procesní je pak relevantní úprava zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.

Tato kapitola je věnována pouze transferovým daním a to z toho důvodu, že jen v těchto případech se věcné břemeno stává předmětem daně. Určité daňové dopady věcných břemen existují i u daně z přidané hodnoty či daně z příjmu, vzhledem k rozsahu a cílům této práce zde však nebudou blíže rozebírány.

Daň dědická

Poplatníkem této daně je dědic, který nabytí dědictví nebo jeho část ze závěti, ze zákona nebo z obou těchto právních důvodů, a to na základě pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu, kterým bylo řízení o dědictví skončeno.⁶⁷ *Předmětem daně* je nabytí majetku děděním. Majetkem označuje zákonodárce movitý a nemovitý majetek ve smyslu legislativní zkratky, blíže vymezené v § 3, odst. 1 zákona o transferových daních. *Základem daně* je cena majetku nabytého jednotlivým dědicem snižená o vymezené položky.⁶⁸ Cena majetku je závazně určena v dědickém řízení a není tedy předmětem dalšího zkoumání ze strany správce daně. V případě věcného břemene platí, že dědic se stává poplatníkem dědické daně ve chvíli, kdy vznikne podle pravomocného rozhodnutí soudu oprávnění z věcného břemene. Poté je dědic zařazen do jedné ze skupin, vyjadřujících jeho vztah zůstaviteli. Výsledek má značný dopad na výslednou daňovou povinnost, neboť pro každou ze tří skupin je sazba daně odlišná. *Sazba daně* sestává z fixní sazby, která se v závislosti na výši daňového základu progresivně zvyšuje a sazby vyjádřené procentuálně, kdy tato postihuje pouze tu část základu daně, přesahující stanovenou hodnotu a počítá se se sazbou fixní. Výše sazby daně se u jednotlivých skupin markantně liší. Pro představu lze velmi zjednodušeně uvést, že nejvyšší možná sazba daně v I. skupině činí 5 %, zatímco u III. skupiny 40 %.

Daň darovací

Poplatníkem této daně je nabyvatel, až na výjimky, spojené s darováním do ciziny, kdy je poplatníkem vždy dárce. Pokud není nabyvatel poplatníkem, stává se ručitelem. *Předmětem daně* je bezúplatné nabytí majetku na základě zákonem blíže nespecifikovaného právního

⁶⁷ Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů, § 2.

⁶⁸ Viz zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů, § 4.

úkonu. Majetkem se zde rozumí věc movitá, věc nemovitá a jiný majetkový prospěch. Právo odpovídající věcnému břemeni by bylo možné zařadit do kategorie jiného majetkového prospěchu, zákon o transferových daních však přesto vyvrací jakékoliv pochybnosti konstatacím, že právo odpovídající věcnému břemeni je předmětem daně, bylo-li bezúplatně zřízeno. *Základem daně* je cena majetku, opět snížená o zákonem taxativně vymezené položky. Ve srovnání s daní dědickou se však liší způsob stanovení ceny věcných břemen. Zákon o transferových daních odkazuje v § 16 na zvláštní právní předpis, kterým je zákon o oceňování majetku. Totožně jako u daně dědické následuje zařazení poplatníka do příslušné skupiny. Děje se tak na základě shodného ustanovení zákona o transferových daních jako v minulém případě, kategorie vztahů nabyvatele a dárce budou tedy shodné, stejně jako daňová sazba.

Daň z převodu nemovitosti

Poplatníkem daně z převodu nemovitostí je oprávněný z věcného břemene. *Předmětem daně* z převodu nemovitostí je bezúplatné zřízení věcného břemene při nabytí nemovitosti darováním. Zákonodárce chtěl tímto postihnout případy, kdy je věcné břemeno zřizováno obdarovaným (a současně povinným) ve prospěch dárce (a současně oprávněného). Je-li věcné břemeno nebo jiné plnění obdobné věcnému břemeni sjednáno zároveň při darování nemovitosti, považuje se za protiplnění ve prospěch dárce jako převodců nemovitosti a jeho cena je odpočitatelnou položkou od základu daně darovací z darované nemovitosti.⁶⁹ *Základem daně* je cena bezúplatně zřízeného věcného břemene. Zde zákon o transferových daních v § 16 opět odkazuje na platné znění zákona o oceňování majetku. *Sazba daně* je lineární procentní a činí 3% ze základu daně. U daně z převodu nemovitostí, na rozdíl od předcházejících dvou transferových daní, tedy není rozhodující příbuzenský vztah či jiný obdobný poměr mezi účastníky.

⁶⁹ N základě § 7 odst. 1 písm.a) zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů.

1.2 OCEŇOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN

1.2.1 *Cena a hodnota při oceňování věcných břemen*

Cena

Cena je zákonem definována jako peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo vytvořená pro oceňování zboží, dalšího majetku a majetkových práv k jiným účelům.⁷⁰

Z ekonomického hlediska je bodem, ve kterém se protíná křivka dodávky a nabídky, tedy bodem rovnováhy. Z hlediska oceňování se však nemusí jednat o cenu skutečně zaplacenou, ale i o cenu požadovanou nebo nabízenou, aniž by došlo k její realizaci na trhu.⁷¹

V hospodářském provozu existují desítky druhů cen, zde budou definovány tři, které bývají nejčastěji zmiňovány a používány při oceňování věcných břemen.

- *Cena smluvní.* Cena smluvní je ve většině případů (s výjimkou cen regulovaných) v kategorii cen volných. Jinými slovy: pokud není cena předmětu smlouvy regulována obecně závazným právním předpisem, závisí její výše jen na dohodě účastníků. Je však třeba mít při sjednávání ceny na zřeteli, aby výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nebyl v rozporu s dobrými mravy.⁷²
- *Cena obvyklá.* Obvyklou cenou se rozumí taková cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.⁷³ Tato cena bývá označována rovněž jako cena obecná či tržní.
- *Cena zjištěná (cena administrativní).* Dle § 1, odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, jde o cenu zjištěnou podle zákona o oceňování majetku. Dle tohoto zákona se oceňuje majetek a služby vždy, nařizuje-li to ustanovení příslušného právního předpisu⁷⁴, který zpravidla používá formulaci „cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu“.

⁷⁰ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. § 1.

⁷¹ Blíže viz Pelc, Vladimír. *Oceňování. Daňový a účetní poradce.* 1995, č. 9, s. 17.

⁷² Nesnídal, Jiří. *Sjednávání ceny – smluvní cena.* Ekonom. 1997, č. 29, s. 49.

⁷³ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. § 2 odst. 1.

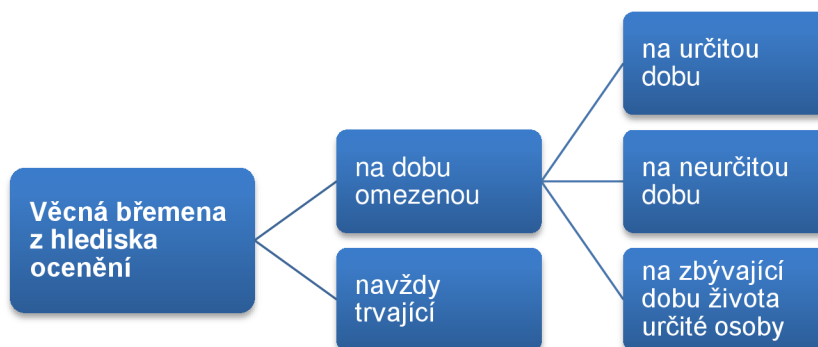
⁷⁴ Např. zákon o transferové dani, vyvlastňovací zákon, zákon o správních poplatcích atd.

Hodnota

Hodnota je odhadem vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit na straně jedné a prodávajícím a kupujícím na straně druhé. Odhad hodnoty se provádí k datu ocenění dle užítka vlastníka ze zboží nebo služby. Kromě níže uvedené výnosové hodnoty bývá často užívána např. věcná hodnota, střední hodnota, tržní hodnota atd., je tedy vždy nutné při ocenění jasně specifikovat, jaká hodnota je stanovována, neboť při určování každé z vyjmenovaných hodnot se uplatní jiná metodika a výsledky se tedy mohou značně lišit.⁷⁵

- *Výnosová hodnota*⁷⁶. Výnosová hodnota vychází z výpočtu čisté současné hodnoty majetku, tedy součtu diskontovaných budoucích příjmů, které z něj plynou. Konkrétně u nemovitostí bývá uvažován příjem z ročního nájmu, očištěného o náklady na provoz včetně odpisů. Pro platnost výsledku je však vždy třeba správně predikovat inflaci a vývoj cen na trhu.
- *Věcná hodnota*. Věcná hodnota, označovaná také jako časová cena je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení a případně o náklady na opravu závad, které znemožňují její okamžité užívání. Z věcné hodnoty vychází tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“, která vyjadřuje náklady nebo soubor nákladů, které by bylo nutno vynaložit k pořízení stejné věci v místě a čase ocenění.⁷⁷

1.2.2 Věcná břemena z hlediska doby trvání



Obrázek 3: Rozdělení věcných břemen pro účely oceňování

⁷⁵ BRADÁČ A. at al. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. přepracované vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004, s. 47.

⁷⁶ Tamtéž, s. 51-52.

⁷⁷ Tamtéž, s. 51.

Na obrázku je naznačeno dělení věcných břemen z hlediska doby trvání, které je pro účely oceňování často využíváno. Věcné břemeno má charakter právní závady a zpravidla snižuje hodnotu nemovitosti, na kterou je vázáno. Délka jeho trvání je tedy rozhodující pro vyčíslení jeho hodnoty v konkrétním případě. Určité problémy by při oceňování mohlo z tohoto hlediska působit věcné břemeno zřízené na dobu omezenou, avšak neurčitou, kdy je jeho zánik spojen se splněním rozvazující podmínky. V takovém případě bude při odhadu obvyklé ceny záležet na úvaze znalce, který by měl stanovit dobu, ve které s největší pravděpodobností ke splnění podmínky dojde.

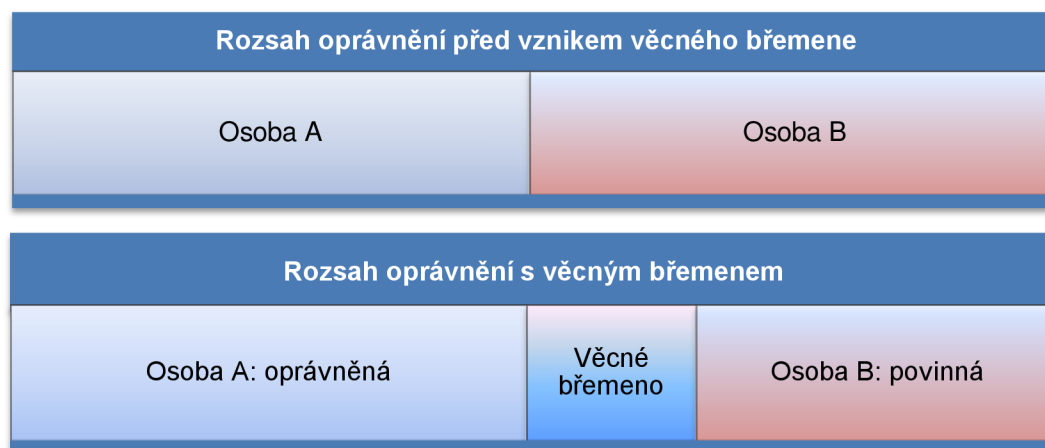
Pro účely stanovení administrativní ceny je zákonem o oceňování majetku rovněž zohledněna délka trvání věcného břemene, přestože poněkud zjednodušeně. Užitek ve výši obvyklé ceny se násobí počtem let trvání věcného břemene, nejvíce však pěti. Z toho vyplývá, že při stanovení administrativní ceny v zásadě nehraje roli, je-li věcné břemeno zřízeno navždy nebo na dobu určitou. Specifickým případem je pouze věcné břemeno zřízené na zbývající dobu života oprávněné osoby, kdy se roční užitek násobí deseti.

Obdobným, avšak podrobnějším způsobem jako v zákoně o oceňování majetku byla tato problematika v souvislosti s oceněním nemovitosti, na níž vázne věcné břemeno řešena prvorepublikovým odhadním řádem v § 24 odst. 5 následovně:

„Aby byla zjištěna hodnota, jakou má nemovitost, když budou zachována váznoucí na ní břemena, buď zmenšení výtěžku z toho vyplývající odečteno od ročního výtěžku, má-li plnění nebo trpění trvati navždy; jestliže jest plnění nebo trpění to omezeno a) na určitý počet let, nebo b) na doživotí oprávněné osoby, buď kapitalisováno v případě a) podle počtu ještě zbývajících let (nikdy však podle doby delší než 20leté), v případě b) pak podle doby 10leté, a kapitál buď odečten od hodnoty nemovitosti vyšetřené bez ohledu na zjištěná břemena. Při odhadech podle prodejní hodnoty buď odečtena od této hodnoty hodnota břemene navždy trvajícího 20násobnou částkou toho, oč roční výtěžek jest zmenšen.“⁷⁸

⁷⁸ Vládní nařízení č. 100/1933 Sb., kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitosti v řízení exekučním (odhadní řád), ve znění pozdějších předpisů. § 25 odst. 5.

1.2.3 Hodnota věcného břemene



Obrázek 4: Rozsah oprávnění před a po zřízení věcného břemene

Se vznikem věcného břemene jako právní závady vážnoucí na nemovitosti je vždy spojeno omezení vlastnického práva majitele zatížené nemovitosti a zároveň vznik užítku toho, v jehož prospěch je věcné břemeno zřízeno. Z této souvislosti je odvozen celý princip oceňování věcných břemen. Úkolem znalce je při jakékoliv zvolené metodě ocenění stanovit peněžní vyčíslení rozsahu, ve kterém věcné břemeno zasahuje do vlastnického práva povinného, tedy hodnotu věcného břemene, resp. hodnotu práva odpovídající věcnému břemeni.

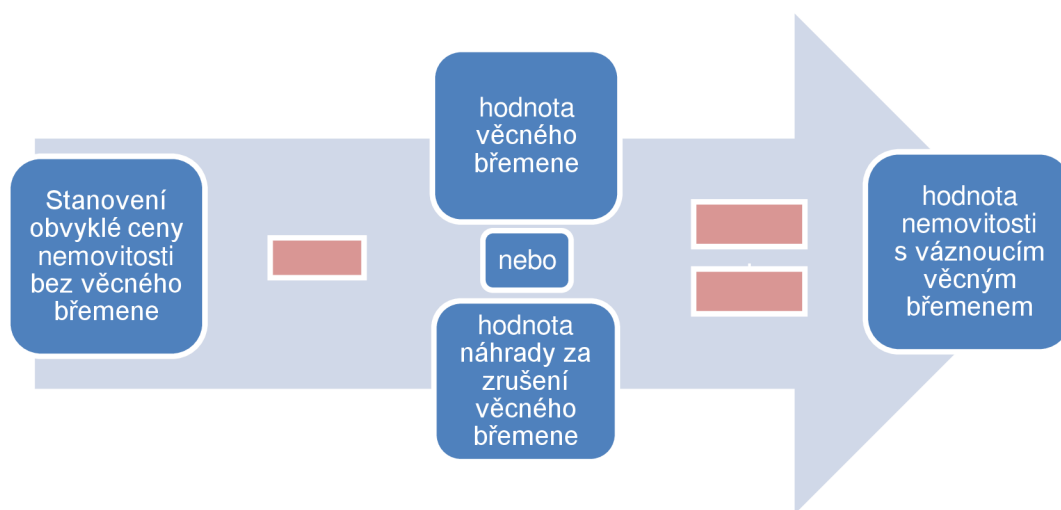
Hodnota práva odpovídající věcnému břemeni bude stanovena odlišně v závislosti na účelu jeho ocenění a rovněž jsou zde patrné drobné odchylky v terminologii. Při zpracování ocenění pro účely daňové a pro potřeby státních orgánů a institucí, které se odvolávají na ocenění dle zvláštního předpisu, se jedná o *cenu práva odpovídajícího věcnému břemeni*, tedy o zjištěnou cenu podle § 18 zákona o oceňování majetku.

Při stanovení obvyklé hodnoty věcného břemene hovoříme o hodnotě *náhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni*. Jedná se o cenu, za kterou je možné realizovat náhradu mezi subjekty za vzniklou újmu na vlastnických právech. Metodika pro způsob výpočtu této náhrady není závazně stanovena, zpravidla je určena propočtem na základě výnosových metod nebo způsobem nákladovým.⁷⁹ Výstupem pak musí být taková výše úplaty, aby kompenzovala újmu povinného a zároveň vyjadřovala užitek oprávněného.

⁷⁹ Švancarová, Šárka, Hába, Jaroslav. Věcná břemena a náhrady za ně z pohledu oceňovatele. *Právní rádce*. [citováno dne 28. 3. 2011]. Dostupné z <http://www.pravniradce.ihned.cz>

1.2.4 Hodnota nemovitosti s váznoucím věcným břemenem

Co se týče metodiky pro stanovení hodnoty nemovitosti s váznoucím věcným břemenem, bývá v odborné literatuře odkazováno odhadní řád z roku 1933, další doporučený postup je znázorněn na obrázku níže. V praxi lze však pouze v ojedinělých případech volit mezi jednotlivými variantami, tedy mezi odečítáním hodnoty věcného břemene a hodnoty náhrady za jeho zrušení. Existují totiž věcná břemena, která zrušit nelze nebo věcná břemena, jejíž hodnota přesahuje obvyklou cenu nemovitosti a výsledek by tedy byl záporný, což je z logiky věci nepřijatelné, ledaže by vyplynulo, že je nemovitost s váznoucím věcným břemenem neprodejná. Při stanovení ceny věcného břemene znalcem je pak vždy důležité vybraný způsob ocenění řádně odůvodnit a popsat, jakým způsobem ovlivňuje vlastnosti a obchodovatelnost nemovitosti.⁸⁰



Obrázek 5: Způsob stanovení hodnoty nemovitosti s váznoucím věcným břemenem⁸¹

Vázne-li na nemovitosti více věcných břemen, ocení se každé samostatně, kapitalizuje se a poté jsou výsledné hodnoty všech věcných břemen, popřípadě hodnoty náhrad na jejich zrušení od obvyklé ceny nemovitosti odečteny.

Při stanovení administrativní ceny upravuje postup vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

⁸⁰ BRADÁČ, A. et al.: *Věcná břemena od A do Z*, 4. aktualizované vydání, Praha: Linde Praha a.s., 2009, s. 169 - 170.

⁸¹ Tamtéž.

(dále jen „oceňovací vyhláška“) v § 48. Stanoví, že od zjištěné ceny nemovitosti má být odečtena zjištěná cena věcného břemene.

1.3 POSTUPY PŘI OCENĚNÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

1.3.1 *Stanovení výše ročního užitku*

Přesné stanovení ročního užitku je klíčovým bodem při oceňování věcných břemen obvyklou i administrativní cenou. Charakter výpočtu ročního užitku je vždy odlišný, neboť je odvozen z charakteru věcného břemene, resp. výhody (užitku), kterou věcné břemeno přináší oprávněnému. Převedením této výhody na peněžní částku plynoucí ročně oprávněnému dostáváme roční užitek z věcného břemene. Při výpočtu je třeba klást důraz, aby hodnotu ročního užitku tvořil pouze přínos, který oprávněnému vyplývá přímo v souvislosti s věcným břemenem. Nelze do ní tedy započítávat např. užitek, který plyne oprávněnému díky navíc vloženým finančním prostředkům – např. při věcném břemeni práva užívání skladových prostor uvažujeme ušetřený nájem, nikoliv výnosy, které plynou oprávněnému z jeho podnikatelské činnosti, kterou díky skladovacím prostorám může provozovat

Přestože z důvodů rozmanitosti práv odpovídajícím věcným břemenům není možné navrhnout obecný postup pro stanovení výše ročního užitku, zjednodušeně lze konstatovat, že ve většině případů je možné roční užitek z výkonu vlastnického práva k pozemku, stavbě, bytu či nebytovému prostoru odvodit z výše ročního nájemného za jejich užívání. Takto stanovený roční užitek vyjadřuje úsporu oprávněného na nájemném, které by jinak za užívání části nemovitosti, na které věcné břemeno v jeho prospěch vázne, musel platit. Zásadní rozdíl mezi nájemným a cenou věcného břemene se nachází v četnosti plateb. Zatímco v případě nájmu se jedná o platbu periodickou, cena věcného břemene je jednorázová částka, která vyjadřuje hodnotu věcného břemene po celou dobu jeho trvání.

Z uvedeného vyplývá, že pro ocenění věcného břemene lze v odůvodněných případech volit postup, kdy je na prvním místě zjištěna cena ročního nájemného, která se rovná ročnímu užitku ve výši obvyklé ceny, poté se patřičným způsobem upraví tak, aby výsledkem byla cena věcného břemene (v případě stanovení ceny zjištěné se vynásobí patřičným počtem let, v případě stanovení obvyklé ceny se očistí o náklady na údržbu a opravy a kapitalizuje).

Podle charakteru nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne, lze pro stanovení nájemného zpravidla použít některý z následujících způsobů:

1. zjištění ceny obvyklého nájemného porovnávacím způsobem, tzn. na základě známých realizovaných resp. inzerovaných pronájmů obdobných nemovitostí je provedeno porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost,
2. metodou simulovaného nájemného, tedy odvození nájemného z ceny nemovitosti příslušnou sazbou v procentech,
3. jiným způsobem dle uvážení znalce.

Při stanovení obvyklé ceny věcného břemene se od zjištěného ročního užítku odečítají náklady na zachování věci a náklady na opravu věci, vodítkem jest ustanovení § 151n OZ.

Náklady na zachování věci nese v přiměřené míře oprávněný z věcného břemene, pokud se s povinným nedohodl ve smlouvě o jeho zřízení jinak. Při ocenění je tedy třeba nejprve zjistit, zda oceňované věcné břemeno vzniklo smluvně a pokud ano, jakým způsobem je ve smlouvě rozdělení nákladů upraveno. Pokud upraveno není nebo smlouva neexistuje, je třeba výši nákladů spočítat a z této částky určit poměr, který oprávněný ponese. Bradáč (2009)⁸² navrhuje použití následujícího vzorce:

$$X = \frac{C \times i}{q^n - 1}$$

Vzorec 1

Xnáklady na zachování věci,

Cčasová cena stavby ke dni odhadu,

qvztah pro úrokovou míru (1 + i)

ndoba dalšího trvání stavby, doporučeno maximálně 30 let.

Náklady na opravu věci můžeme chápat jako náklady na běžné opravy a údržbu stavby. Je však žádoucí, aby znalec, který provádí ocenění konkrétního věcného břemene, uvážil specifika zatížené nemovitosti a náklady na opravu věci stanovil dle nich.

Při stanovení administrativní ceny věcných břemen dle § 18 zákona o oceňování majetku se pro další výpočty od ročního užítku náklady na údržbu a opravy věci neodečítají.

⁸² BRADÁČ, A. et al. *Věcná břemena od A do Z*, 4. aktualizované vydání, Praha: Linde Praha a.s., 2009, s. 160

1.3.2 Ocenění věcného břemene jako užitku oprávněného

Hodnotu věcného břemene lze chápat jako újmu, která vzniká osobě povinné, na jejíž nemovitosti věcné břemeno vázne, nebo jako užitek, který vzniká osobě oprávněné v souvislosti se zřízením práva odpovídající věcnému břemenu v její prospěch.⁸³ Je logické, že hodnota věcného břemene z hlediska oprávněného nemusí být shodná s hodnotou téhož věcného břemene z hlediska povinného. Je úlohou znalce, aby zmíněné hodnoty vyčíslil a stanovil hodnotu věcného břemene akceptovatelnou oběma stranami, popřípadě státem.

Při stanovení obvyklé ceny věcného břemene by se měla jeho výsledná hodnota pohybovat v rozmezí výše užitku oprávněného a ztráty povinného, vyjádřeném v peněžních jednotkách. Užitek oprávněného, tak aby kompenzoval újmu povinného, bude zpravidla vyjádřen částkou, která by po úpravě o úrokovou sazbu tuto újmu vyjadřovala, a to po celou dobu trvání věcného břemene tak, aby mohla být stanovena jednorázově. Rovněž je třeba vzít v úvahu vliv na oprávněnou nemovitost, zvláště v situaci, kdy tato nemůže být bez existence věcného břemene využívána. Užitek oprávněného pak můžeme chápat jednak jako přidanou hodnotu k nemovitosti oprávněného ale také jako hodnotu, která činí nemovitost užitelnou. Užitek oprávněného bude zpravidla stanoven výnosovou hodnotou (přestože při odhadu obvyklé ceny není vyloučeno ocenění nákladové ani žádný jiný způsob ocenění).

Princip výnosového ocenění vychází z metody čisté současné hodnoty, běžně používané metody hodnocení efektivnosti investic. Čistá současná hodnota (net present value – NPV) je metoda, která za ekonomický efekt považuje celkový peněžní tok z investice. Při respektování časové hodnoty peněz je základem metody součet diskontovaných čistých peněžních toků v jednotlivých letech po uskutečnění investice. Čistou současnou hodnotu můžeme definovat jako rozdíl mezi diskontovanými peněžními příjmy a diskontovanými kapitálovými výdaji v jednotlivých letech⁸⁴:

$$\check{C}SH = \sum_{n=1}^n P_n \frac{1}{(1+i)^n} - K$$

Vzorec 2

ČSH čistá současná hodnota,

⁸³ BRADÁČ, A. et al. *Věcná břemena od A do Z*, 4. aktualizované vydání, Praha: Linde Praha a.s., 2009, s. 157-168.

⁸⁴ VALACH, J. et al. *Finanční řízení podniku*. Vydání II – dotisk 2001. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2001, s. 188.

P_n peněžní příjem v jednotlivých letech životnosti,
 i úrok (požadovaná výnosnost),
 n jednotlivá léta životnosti,
 N celková doba životnosti,
 K kapitálový výdaj.

Pro účely znalecké činnosti byl tento vztah určitým způsobem upraven.⁸⁵ V tomto případě na výsledek nepohlížíme jako na investici a nezjišťujeme její efektivnost, pouze hledáme hodnotu oceňovaného práva (majetkového, práva odpovídajícího věcnému břemeni atd.). Ta má totiž často charakter nájmu, úkolem znalce je však stanovit tuto hodnotu jako jednorázovou částku. Pro obecný výpočet se lze nejčastěji setkat se vzorcem:

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

Vzorec 3

C_v cena majetkového práva stanovená výnosovým způsobem,
 n počet let užívání práva,
 z_t čistý roční výnos (rozdíl výnosů a nákladů) v roce t ,
 q_t vztah pro úrokovou míru $(1 + i)$ v roce t .

Má-li oceňované právo na konci životnosti zbytkovou hodnotu, za kterou jej lze odprodat, bude vzorec o tuto hodnotu doplněn:

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

Uvažujeme-li konstantní zisk v jednotlivých letech a omezenou dobu životnosti práva, lze vzorec následovně zjednodušit:

$$C_v = z \times \left(\frac{q^n - 1}{q^n \times i} \right)$$

Vztahy jsou dané, otázkou zůstává, jak stanovit výši výnosů a nákladů tak aby oceňované právo – pro účely této práce věcné břemeno nebo nemovitost, na niž vázne – co nejvěrněji zobrazovaly budoucí stav.

⁸⁵ následující část kapitoly zpracována dle: BRADÁČ, A. et al. *Věcná břemena od A do Z*, 4. aktualizované vydání, Praha: Linde Praha a.s., 2009, s. 126-128.

Obecně je vycházeno ze zjištěné výše ročního užitku, tedy výnosu oprávněného z věcného břemene. V případě nemovitosti je výnosem nájemné, kterého je možné v dané lokalitě pro daný typ nemovitosti dosáhnout. Od něj budou odečteny náklady, kterými jsou zpravidla daň z nemovitosti, pojištění, náklady na běžné opravy a údržbu, rezervy, osvětlení, vytápění a úklid společných prostor, správu nemovitosti, rezervy a odpisy a další položky⁸⁶. Tímto způsobem je stanoven tzv. čistý roční užitek. Od zjištěného ročního užitku budou odečteny náklady na zachování věci a náklady na opravu věci, vodítkem jest ustanovení § 151n OZ.

Při stanovení administrativní ceny věcných břemen dle § 18 zákona o oceňování majetku se užije rovněž výnosový způsob avšak značně modifikovaný. Vychází se pouze z násobku zjištěného ročního užitku bez diskontování budoucích ročních čistých výnosů a neodečítají se náklady na údržbu a zachování věci.

1.3.3 *Ocenění věcného břemene jako ztráty povinného*

Při určování ceny věcného břemene jako ztráty povinného je třeba vzít v potaz, že věcné břemeno vázne vždy na nemovitosti, a újmou povinného bude tedy částka, o kterou je jím vlastněná nemovitost v souvislosti s váznoucím věcným břemenem znehodnocena. Tato částka se může pohybovat prakticky v celém rozmezí hodnoty nemovitosti. Zatímco některá věcná břemena na tuto hodnotu mají vliv pouze nepatrný, některá ji mohou zcela znehodnotit – tedy učinit neprodejnou. Z tohoto zjištění musí vždy znalec při odhadu obvyklé ceny vycházet. Závazná metodika opět není v tomto případě stanovena, záleží tedy zcela na znalci a jeho zkušenostech, jakým způsobem provede výpočet. Je třeba zdůraznit, že typů věcných břemen je tak značná škála, že je třeba vždy zvažovat výběr konkrétního výpočtu v závislosti na okolnostech a řádně vybraný postup odůvodnit.

Co se týče doporučených postupů pro standardní případy ocenění věcných břemen, lze uvést následující⁸⁷:

1. Dochází-li díky existenci věcného břemene k *výraznému znehodnocení nemovitosti*, odečteme obvyklou cenu nemovitosti uvažovanou již s váznoucím věcným břemenem od obvyklé ceny nemovitosti, pokud by věcným břemenem zatížena nebyla.

⁸⁶ Blíže viz BRADÁČ A. et al. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. přepracované vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004, s. 305-309.

⁸⁷ Zpracováno dle BRADÁČ, A. et al. *Věcná břemena od A do Z*, 4. aktualizované vydání, Praha: Linde Praha a.s., 2009, s. 168.

2. Je-li nemovitost znehodnocena takovým způsobem, že je možno její užívání s věcným břemenem pouze *k méně lukrativním účelům*, než kdyby na ní věcné břemeno nevázlo, použijeme ocenění výnosovým způsobem, popsané v předchozí kapitole.
3. *Není-li možno provést ani jeden z předchozích variant* výpočtů nebo používá-li znalec k ocenění kombinaci těchto metod, lze provést nákladový způsob ocenění, tedy náklady, které by musely být vynaloženy na odstranění závady, způsobené věcným břemenem.

1.4 METODY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN

1.4.1 *Stanovení administrativní ceny věcného břemene*

Box 4: Oceňování práv odpovídajícím věcným břemenům dle § 18⁸⁸

Oceňování práv odpovídajících věcným břemenům

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

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

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

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

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

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

Zákon o oceňování majetku je obecný právní předpis, který stanoví způsoby ocenění jednotlivých druhů nemovitého a movitého majetku a služeb ke dni, kdy se ocenění provádí. Tento zákon obsahuje přesné postupy pro stanovení tzv. administrativní či zjištěné ceny. Jedná se o standardizovaný postup, který bývá využíván při oceňování majetku pro daňové účely,

⁸⁸ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změnách některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů. § 18

v případě věcných břemen rovněž pro účely vyvlastnění.

Výhodou tohoto způsobu ocenění je stanovení přesného postupu, od kterého se znalec nesmí při výpočtu odchýlit, a tedy předvídatelnost a jednoduchá kontrolovatelnost výsledné ceny. Nevýhodou je na straně druhé skutečnost, že takto stanovená cena se vždy více či méně liší od ceny tržní.

Postup pro výpočet administrativní (zjištěné) ceny věcného břemene je dán § 18 zákona o oceňování majetku. Jednotlivé kroky jsou následující:

1. zjištění ročního užitku výnosovým způsobem v ceně obvyklé – jedná se o modifikovaný výnosový způsob – roční užitek není diskontován ani od něj nejsou odečítány náklady na zachování a opravy věci,
2. zjištění ročního užitku ze smlouvy, výsledku řízení o dědictví nebo rozhodnutí státního orgánu,
3. porovnání výše uvedených cen – dosahuje-li druhá cena alespoň 2/3, použije se pro další postup,
4. vynásobení:
 - počtem let trvání práva, maximálně však pěti,
 - pokud je věcné břemeno vázáno na život určité osoby, násobí se deseti,
5. pokud není možno cenu z výše uvedeného stanovit, ocení se právo částkou 10 000,- Kč.

Za problematický lze při oceňování věcných břemen podle § 18 zákona o oceňování majetku označit odst. 5. Ten umožňuje ocenit věcné břemeno částkou 10 000,- Kč. Ministerstvo financí v příslušném sdělení doporučuje užít toto ocenění pro věcná břemena veřejné cesty, pro vybraná věcná břemena pro energetiku, čerpání vody ze studny, práva chovu domácího zvířectva a práva opatrování oprávněného. Dle názoru autorky je důsledkem tohoto doporučení skutečnost, že se v mnoha případech znalec nesnaží věcné břemeno ocenit na základě ročního užitku, přestože by roční užitek v daném případě zjištěn být mohl, třebaže obtížněji. Ocenění dle odst. 5 by se mělo ve znaleckých posudcích objevovat jen tehdy, existují-li objektivní a nezpochybnitelné důvody pro nemožnost zjištění ceny na základě ročního užitku, čemuž tak v praxi není.

1.4.2 Stanovení obvyklé ceny věcného břemene

Obvyklá cena je termín definovaný v § 2 zákona o oceňování majetku. Na rozdíl od předchozího způsobu ocenění neplatí v tomto případě pro znalce žádný závazný postup. Obvyklou cenu věcného břemene lze tedy určit jakkoliv, bude-li v souladu se zmíněným § 2.

Box 5: Obvyklá cena dle § 2⁸⁹

Způsoby oceňování majetku a služeb

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

Doporučený postup pro stanovení obvyklé ceny věcného břemene je následující⁹⁰:

- zjištění ročního užítku oprávněné osoby se zohledněním přiměřených nákladů na zachování věci,
- kapitalizace počtem let trvání věcného břemene (výsledkem je cena užítku oprávněného),
- zjištění roční ztráty povinné osoby,
- kapitalizace počtem let trvání věcného břemene (výsledkem je cena věcného břemene jako závady vážnoucí na nemovitosti povinného)

Je-li hodnota užítku oprávněného odlišná od hodnoty ztráty povinného, je úlohou znalce stanovit takovou hodnotu věcného břemene, aby byla akceptovatelná pro obě strany,

⁸⁹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změnách některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů, § 18

⁹⁰ Zpracováno dle BRADÁČ, A. et al. *Věcná břemena od A do Z*, 4. aktualizované vydání, Praha: Linde Praha a.s., 2009, s. 184.

případně ocenit věcné břemeno v tomto rozmezí a ponechat výslednou cenu na dohodě mezi oprávněným a povinným. Pro stanovení míry kapitalizace se doporučuje použít reálnou míru, protože jsou uvažovány budoucí částky, které mají kompenzovat vzniklou újmu.

Výpočet ceny věcného břemene trvalého

K výpočtu ceny věcného břemene jako užítku oprávněného i jako ztráty povinného použijeme následující vztah. Jedná se o tzv. metodu věčné renty:

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

Vzorec 4

VBcena věcného břemene,
Učistý roční užitek oprávněného/ztráta povinného,
umíra kapitalizace

Výpočet ceny věcného břemene na určitou dobu

Postup výpočtu je obdobný jako u věcných břemen trvalých, použije se však vztah:

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

Vzorec 5

VBcena věcného břemene,
npočet let trvání věcného břemene,
qúročitel (1 + u/100)

Výpočet ceny věcného břemene s rozvazující podmínkou

Při výpočtu tohoto typu věcného břemene je třeba odhadnout, jak velký časový úsek zbývá do doby splnění rozvazující podmínky, tedy v případě věcného břemene na délku života oprávněného je třeba odhadnout, kolik let zbývá do konce jeho života. Je doporučeno vycházet z teorie chyb a počtu pravděpodobnosti a statistik ČSÚ (např. úmrtnostní tabulky ČR).⁹¹

1.5 OCENĚNÍ VĚCNÉHO BŘEMENE DLE ÚČELU

1.5.1 Ocenění pro uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene

Úlohou znalce je v tomto případě stanovení hodnoty tzv. „náhrady“ za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu. Jde o případ, kdy metodika ocenění závisí čistě na úvahách

⁹¹ Zpracováno dle: BRADÁČ, A. et al. *Věcná břemena od A do Z*, 4. aktualizované vydání, Praha: Linde Praha a.s., 2009, s. 188-192.

znalce, přičemž výstup v podobě ceny vyjádřené v peněžních jednotkách, popř. v určitém rozmezí, musí odpovídat výši užitku oprávněného a ztrátě povinného, tak aby byl akceptovatelný oběma stranami. To je také zpravidla důvodem vyžádání znaleckého posudku, protože bez něj strany zpravidla cenu věcného břemene odhadnout nedokážou.

Je třeba zdůraznit, že u takto provedeného ocenění lze obtížně objektivně stanovit správný výsledek a jedinou možností, jak určit, zda je obvyklá cena věcného břemene stanovena ve znaleckém posudku reálně, je skutečnost, že smluvní strany cenu stanovenou znalce ve smlouvě použijí. Ocení-li znalec věcné břemeno cenou příliš vysokou či příliš nízkou, lze očekávat, že jedna ze stran nebude tuto cenu akceptovat, a smlouva nebude uzavřena.

Tato úvaha je však ověřitelná až několikaletou praxí znalce na základě zpětné vazby ze strany objednatelů posudků, nikoliv na základě jednoho či několika případů, protože problematika náhrad za věcné břemeno je mnohdy ovlivněna subjektivní a nereálnou představou o jeho ceně jednou či oběma smluvními stranami. Aby bylo předejito napadání posudků z obdobných důvodů, lze znalci doporučit, aby vždy při ocenění pro smluvní účely, resp. při ocenění obvyklou cenou veškerá zjištění, úvahy a zvolenou metodiku výpočtů řádně zdůvodňoval a užil všechny přípustné metody ocenění, ze kterých v závěru může cenu stanovit.

1.5.2 *Ocenění pro daňové účely*

V tomto případě se jedná o zjištění ceny práva odpovídajícího věcnému břemeni podle cenového předpisu, tedy podle zákona o oceňování majetku. Oceněno může být jak věcné břemeno, tak i nemovitost s váznoucím břemenem⁹².

Je-li věcné břemeno základem daně darovací nebo daně z převodu nemovitosti, anebo je základem této daně nemovitost, na které věcné břemeno vázne, provede ocenění znalec formou znaleckého posudku. Ten je pak součástí daňového přiznání, které v zákonem stanovené lhůtě podává poplatník místně příslušnému finančnímu úřadu. Znalecký posudek je vyžadován vždy, výjimkou jsou pouze případy, kdy:

- jde o převod nebo přechod vlastnictví k nemovitosti, který je zcela osvobozen od daně,

⁹² § 48 vyhlášky č. 3/2008 Sb.: *Při oceňování nemovitostí se výsledná zjištěná cena sníží o ceny věcných břemen váznoucích na nemovitostech zjištěné podle § 18 zákona.*

- jde o převod či přechod vlastnictví k pozemku bez stavby a bez trvalého porostu. Při pochybnostech o správnosti výše základu daně může však správce daně znalecký posudek dodatečně požadovat,
- jde o podání daňového přiznání k dani z převodu nemovitostí a jedná se o úplatný převod na územní samosprávný celek, vydražení nemovitosti nebo vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem, vyvlastnění anebo prodej nemovitosti v rámci insolvenčního řízení, není-li základem daně cena zjištěná podle zákona o oceňování majetku.

1.5.3 *Ocenění pro účely dražby*

Při oceňování pro účely dražby je třeba striktně rozlišovat, zda se jedná o dražbu soudní či veřejnou. Zatímco dražbu soudní, respektive výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti upravuje v § 335 a násl. zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „OSŘ“) veřejná dražba se řídí zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

Výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti je způsob výkonu rozhodnutí, který je určen pro vymáhání peněžitého plnění. Po právní moci usnesení o nařízení exekuce soud ustanoví znalce, který zpracuje znalecký posudek. Znalec provede odhad ceny nemovitosti, příslušenství a jednotlivých práv a závad spojených s nemovitostí, vše obvyklou cenou dle § 2 zákona o oceňování majetku. Věcná břemena je v posudku coby práva nebo závady spojené s nemovitostí nutno ocenit jednotlivě a samostatně.

Slovy Nejvyššího soudu ČR je smyslem ocenění stanovení podkladu pro nejnižší podání (které podle OSŘ činí 1/3 obvyklé ceny nemovitosti), nikoliv tedy určení samotné tržní ceny. Až výsledek dražby odpovídá na otázku, jakou má nemovitost hodnotu, za niž může být obecně prodána. Pokud je tedy tržní cena nemovitosti vyšší než cena uvedená v dražební vyhlášce, pak se tato skutečnost projeví při samotné dražbě.⁹³

Veřejné dražby se rozdělují na dobrovolné a nedobrovolné. Dobrovolná dražba je prováděna na návrh dlužníka a je nejvíce využívána v konkurzním řízení. Návrh namísto dlužníka podává správce konkurzní podstaty, který jedná jako dlužník (úpadce). Nedobrovolné dražby jsou prováděny jen na návrh věřitele.

⁹³ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 8. 2005, Sp. zn/Čj.: 20 Cdo 1083/2005.

Odhad ceny předmětu dobrovolné i nedobrovolné dražby provede znalec v obvyklé ceně. Součástí posudku je i ocenění závad, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou, a je o ně příslušným způsobem upraven odhad ceny. Majitel oceňované nemovitosti má ze zákona povinnost umožnit znalci provést místní šetření. Neučiní-li tak, je znalec oprávněn provést odhad na základě dostupných údajů. Znalecký posudek nesmí být v den konání dražby starší šesti měsíců.

1.5.4 Ocenění pro potřeby peněžních ústavů

Je-li úvěr, poskytovaný bankou či spořitelnou zajištěn nemovitostí, musí být tato nemovitost vždy oceněna. Peněžní ústav musí znát zástavní hodnotu nemovitosti, která má charakter tržní ceny, určitým způsobem zabezpečené proti krátkodobým výkyvům na realitních trzích. Z toho důvodu vyvíjí banky a spořitelny vlastní metodiku a spolupracují se stálým okruhem znalců, kteří podle ní v posudcích postupují.

Cena věcného břemene je v posudku stanovena samostatně a od výsledné hodnoty nemovitosti je odečtena jako závada vážnoucí na nemovitosti. Je třeba upozornit, že v případě věcných břemen, která významným způsobem cenu nemovitosti snižují, hrozí riziko, že nemovitost nebude bankou jako zástava přijata.

Provádí-li se ocenění pro pojišťovnu, je zpravidla vyžadována reprodukční hodnota. Tyto posudky se zpracovávají nejčastěji až při realizaci rizika a vzniklé škodné události u škodového typu pojištění.⁹⁴

1.5.5 Ocenění pro účely vyvlastnění

Vyvlastněním rozumíme odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni k pozemku nebo ke stavbě.⁹⁵ Jedná se o nejzávažnější a jeden z mála možných zásahů do ústavně chráněného majetkového práva, který je možno provést pouze za zákonem upraveným účelem, podmíněk, průběhu, a vždy za náhradu.⁹⁶ Účely vyvlastnění stanoví stavební zákon v § 170 a některé speciální předpisy. Zásadní podmínkou pro vyvlast-

⁹⁴Jermář, Petr: Oceňování nemovitostí z pohledu bank a pojišťoven. [citováno dne 1. 4. 2011]. Dostupné z <http://www.hypoindex.cz>

⁹⁵ § 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů

⁹⁶ čl. 11 odst. 4 Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb. o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů,

nění je vždy existence veřejného zájmu. Cílem vyvlastnění je přechod vlastnického práva na nového vlastníka rozhodnutím státního orgánu.

Z hlediska znalecké činnosti je zásadní problematika náhrad. Ta je upravena v části čtvrté zákona o vyvlastnění. Výši náhrady stanoví vyvlastňovací úřad ve výroku rozhodnutí, tento výrok však musí být opřen o zpracovaný znalecký posudek. Majitel nemovitosti je povinen umožnit znalci prohlídku, neučiní-li tak, má znalec možnost zpracovat posudek pouze na základě dostupných údajů. Náklady spojené se zpracováním znaleckého posudku hradí vždy vyvlastnitel (tzn. ten, kdo se domáhá přechodu vlastnického práva nebo zřízení věcného břemene ve svůj prospěch).

Věcná břemena se v souvislosti s vyvlastněním vyskytují poměrně často, a to hlavně jako způsob, kterým je vlastnické právo omezeno. Úkolem znalce je v takovém případě stanovit administrativní cenu věcného břemene podle § 18 Zákona o oceňování majetku pro účely poskytnutí náhrady za omezení vlastnického práva ve smyslu § 10 odst. 1 písm. a), § 10 odst. 1 písm. b) zákona o vyvlastnění.

1.5.6 Ocenění pro účely insolvenčního zákona

Řízení podle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „insolvenční zákon“) je soudní řízení, jehož předmětem je dlužníkův úpadek nebo hrozící úpadek a jeho způsob řešení. Dlužník je v úpadku, pokud má více věřitelů, peněžité závazky má po delší než 30-ti denní lhůtě splatnosti a tyto závazky není schopen plnit. Způsobem řešení úpadku pak může být konkurs, reorganizace, oddlužení nebo jiný způsob, který zákon umožňuje.

Znalecký posudek je vyžadován, pokud je řešením úpadku reorganizace. V takovém případě ustanoví znalce soud nebo schůze věřitelů. Při ocenění majetkové podstaty hraje zásadní roli termín podání znaleckého posudku, neboť k tomuto datu končí provoz dlužníkovy podniku. Tento termín by měl být určen tak, aby zachycoval v co nejvyšší míře průměrný stav podniku. Insolvenční zákon stanoví v §248, že vznikla-li věcná břemena zatěžující majetkovou podstatu za nápadně nevýhodných podmínek, stávají se v insolvenčním řízení neúčinnými. V ostatních případech jsou věcná břemena oceňována obvyklou hodnotou

1.6 ÚČELY ZŘIZOVÁNÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

Věcná břemena jsou specifickým institutem, vyjadřujícím na jedné straně povinnost a na straně druhé oprávnění určitého subjektu. Každé věcné břemeno je vždy originální, neboť se jeho obsah odvíjí od nemovitosti, na níž vázne, oprávněných subjektů a jejich potřeb a od způsobu vzniku a motivů, které k němu vedly. Tuto skutečnost je třeba mít na paměti při jeho oceňování. Níže je uvedeno několik vybraných typů věcných břemen, se kterými se znalec může v praxi nejčastěji setkat⁹⁷. Při stanovení jejich ceny bude vždy vycházeno z ročního užitku, ať už se jedná o cenu obvyklou či zjištěnou, proto je u každého typu věcného břemene navržen způsob, jak jej vypočítat.

Věcné břemeno přechodu a přejezdu

- *Druh věcného břemene dle subjektu:* in rem
- *Přímý předmět věcného břemene:* strpět
- *Příklad věcného břemene:* Smluvní zřízení práva přístupové cesty k rodinnému domu pro oprávněného a jeho návštěvy.
- *Výpočet ročního užitku:* Je nutno rozlišit, zda oprávněný využívá právo odpovídající věcnému břemenu k podnikatelské činnosti nebo pro osobní potřebu. V prvním případě se při výpočtu ročního užitku vychází z obvyklého nájemného, v druhém případě z regulovaného nájemného. Rovněž je třeba zohlednit frekvenci přechodů a přejezdů oprávněným.

Věcné břemeno stavby na cizím pozemku

- *Druh věcného břemene dle subjektu:* in rem
- *Přímý předmět věcného břemene:* strpět
- *Příklad věcného břemene:* Část bytového domu zasahuje na pozemek cizího vlastníka. Nechce-li majitel pozemku, na nějž stavba zasahuje tuto část pozemku odprodat, zřídí se k jeho tíži smluvně věcné břemeno. Častým případem je také zřízení tohoto typu věcného břemene soudem, a to v případě, že v minulosti došlo k neoprávněné stavbě.
- *Výpočet ročního užitku:* Pro výpočet se nejčastěji užije obvyklého či simulovaného nájemného, v některých případech lze uvažovat úsporu stavebních konstrukcí pro povinného.

⁹⁷ Následující část kapitoly zpracována dle: BRADÁČ, A. et al. *Věcná břemena od A do Z*, 4. aktualizované vydání, Praha: Linde Praha a.s., 2009, s. 221-298.

Věcné břemeno oprav a údržby

- *Druh věcného břemene dle subjektu:* in rem
- *Přímý předmět věcného břemene:* strpět
- *Příklad věcného břemene:* Umožnění vstupu a vjezdu oprávněné osobě v případě potřeby údržby, oprav, revizí nebo havárie trasy inženýrských sítí, umístěných na pozemku povinného.
- *Výpočet ročního užitku:* Při výpočtu je třeba uvážit, zda je věcné břemeno zřízeno k podnikatelské činnosti či pro osobní potřebu a jaká bude četnost vstupů či vjezdů (např. na základě předpokládané poruchovosti zařízení) ze strany oprávněného.

Věcné břemeno vedení

- *Druh věcného břemene dle subjektu:* in rem
- *Přímý předmět věcného břemene:* strpět, zdržet se
- *Příklad obsahu věcného břemene:* Vedení sítí technické infrastruktury přes pozemek oprávněného. Nejčastěji jde o elektrické, plynové nebo teplovodní sítě. Tento typ věcných břemen vzniká v mnoha případech na základě rozhodnutí státního orgánu nebo ze zákona.
- *Výpočet ročního užitku:* Je stanoven na základě obvyklého nebo simulovaného nájemného v dané lokalitě a vynásoben příslušnou výměrou, kterou je buď rozsah věcného břemene, nebo výměra ochranného pásma.

Věcné břemeno čerpání vody

- *Druh věcného břemene dle subjektu:* in rem/in personam
- *Přímý předmět věcného břemene:* strpět
- *Příklad obsahu věcného břemene:* Příkladem může být případ, kdy v chatové oblasti čerpá oprávněný ze studny povinného vodu na zalévání zahrady. Na pozemek povinného nemá přístup, pouze přes něj vede potrubí.
- *Výpočet ročního užitku:* Vychází z průměrné předpokládané roční spotřeby vody a obvyklé ceny vody v dané lokalitě.

Věcné břemeno bezplatného bydlení

- *Druh věcného břemene dle subjektu:* in personam
- *Přímý předmět věcného břemene:* strpět
- *Příklad obsahu věcného břemene:* Matka převádí na dceru rodinný dům a zároveň je zřízeno věcné břemeno bezplatného bydlení v její prospěch. Oprávnění spočívá v užívání jednoho pokoje a spoluužívání kuchyně, chodby, koupelny a WC.

- *Výpočet ročního užítku:* Stanoví se obvyklé nájemné na 1m² pro daný rodinný dům, je vynásobeno hodnotou podlahové plochy v užívání oprávněného a poměrnou hodnotou plochy ve spoluužívání.

Věcné břemeno požívání úrody

- *Druh věcného břemene dle subjektu:* in personam
- *Přímý předmět věcného břemene:* zdržet se
- *Příklad obsahu věcného břemene:* Oprávněný sklízí úrodu z jabloňového sadu na pozemku povinného. Na tento pozemek má rovněž oprávněno vstupovat a zároveň je povinen provádět údržbu celého sadu.
- *Výpočet ročního užítku:* Nejdříve je třeba určit, zda má oceňované věcné břemeno charakter pronájmu pozemku či spočívá pouze v požívání úrody. V prvním případě se bude roční užitek odvíjet od obvyklého či simulovaného nájemného, v druhém případě od obvyklé ceny za jednotky požívané úrody.

Věcné břemeno dolování

- *Druh věcného břemene dle subjektu:* in rem
- *Přímý předmět věcného břemene:* zdržet se
- *Příklad obsahu věcného břemene:* Na pozemku bylo zjištěno naleziště zlata. Vlastník není ochoten pozemek prodat, je tedy zřízeno věcné břemeno na určitý počet let, po který se vlastník vzdává dispozičního práva s určitou částí pozemku.
- *Výpočet ročního užítku:* Bude stanoveno obvyklé či simulované nájemné, vynásobí se vymezeným rozsahem věcného břemene. Roční užitek by se také mohl odvíjet od hodnoty vytěženého zlata.

2 NÁVRHOVÁ ČÁST

V návrhové části diplomové práce je provedeno ocenění dvou věcných břemen, věcného břemene přechodu přes cizí pozemek a věcného břemene stavby na cizím pozemku. Na základě zadání této diplomové práce bude cena stanovena pro účely uzavření smlouvy (tzn. obvyklá cena věcného břemene) a pro účely daňové (tzn. administrativní cena věcného břemene), a to za použití vybrané metodiky popsané v teoretické části práce.

Ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni odevzdání diplomové práce.

Informace o nemovitostech a věcných břemenech vychází z reality, vybrané údaje však byly pro studijní účely pozměněny tak, aby byla na provedeném ocenění znázorněna specifika zvolené metodiky.

2.1 POPIS

Celková situace

V této podkapitole je proveden stručný popis pozemku, který má být věcnými břemeny zatížen a pozemku, v jehož prospěch má vzniknout oprávnění odpovídající věcným břemenům, jakož i popis staveb na těchto pozemcích. Přestože k datu provedení ocenění nejsou ještě věcná břemena zřízena, budou pro přehlednost pozemky nazývány „nemovitost povinná“ a nemovitost oprávněná“ a jejich vlastníci „povinný“ a „oprávněný“.

Pozemek povinného: Pozemek na parc. č. 1284 v katastrálním území Staré Brno, obec Brno, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 3956.

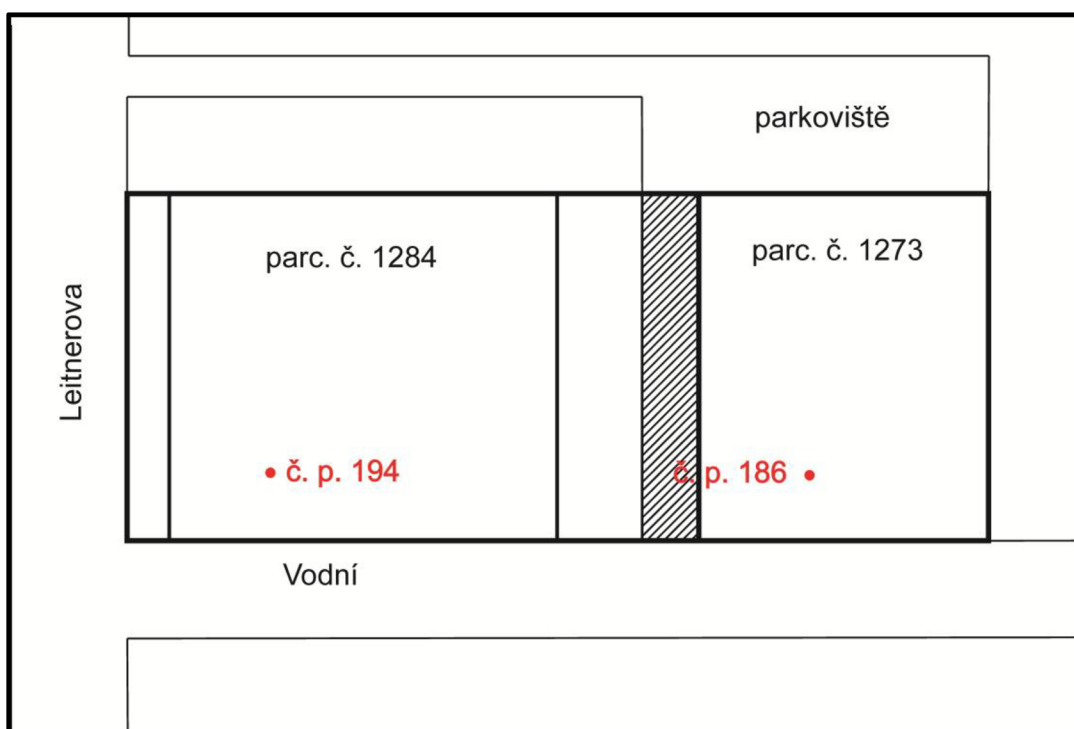
Stavba na pozemcích povinného: Administrativní budova č. p. 194, na pozemku parc. č. 1284 v katastrálním území Staré Brno, obec Brno na LV č. 3956. Budovou je zastavěno 2/3 plochy parcely.

Pozemek oprávněného: Pozemek na parc. č. 1273, v katastrálním území Staré Brno, obec Brno, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV č. 3932.

Na pozemku oprávněného se nachází bytový dům č. p. 183, který přesahuje ve své nadzemní části na pozemek povinného. Pod touto přesahující částí bytového domu se nachází zpevněná plocha, po které mají nájemníci bytové jednotky na pozemku oprávněného umožněn přístup na parkoviště. Situace je znázorněna na obrázku č. 6.

Budovy se nachází v bezprostřední blízkosti u sebe, jsou odděleny zpevněnou plochou a nezpevněnou plochou, na které je vysazena zeleň. Přístup do obou budov je z ulice Vodní, tedy ze severní strany. Za domy se nachází parkoviště, určené pouze pro nájemníky domu. Toto parkoviště je chůzí přístupné z ulice po zpevněné komunikaci mezi bytovými domy, vjezd a výjezd pro motorová vozidla se nachází za bytovým domem oprávněného. Na parkoviště tedy nájemníci mohou projít dvěma způsoby, přístup po zpevněné komunikaci, které vede kolem bytového domu je však výrazně kratší.

Všechny pozemky i budovy byly původně ve vlastnictví povinného, který vlastní rovněž parkoviště za domem a další sousední pozemky. Povinný prodává dům č. p. 183 na parc. č. 1273 oprávněnému, a z toho důvodu s ním hodlá zřídit věcná břemena, která jsou předmětem ocenění. Povinný i oprávněný využívají popsané nemovitosti k podnikatelským účelům.



Obrázek 6: Nákres oprávněného a povinného pozemku

Věcné břemeno přechodu přes cizí pozemek

Věcné břemeno má být zřízeno z důvodu umožnění přístupu nájemníků bytového domu č. p. 183 na parkoviště za domem přes zpevněnou plochu na pozemku povinného.

Nemovitost povinná: parc. č. 1284, zastavěná plocha a nádvoří, 332 m²

Osoba povinná: Services, s.r.o., LV č. 3956

Nemovitost oprávněná: parc. č. 1273, zastavěná plocha a nádvoří, 266 m²
bytový dům č. p. 184 na parc. č. 1273

Osoba oprávněná: Správa nemovitostí, s.r.o., LV č. 3832

Obsah věcného břemene: Umožnit průchod po zpevněné ploše na pozemku parc. č. 1284 v katastrálním území Staré Brno, obec Brno nájemníkům bytového domu č. p. 183.

Rozsah věcného břemene: Rozsah věcného břemene je stanoven dle dohody oprávněného a povinného pro účely uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene na základě výměry plochy zpevněné komunikace, která činí 2,58 m × 14,14 m, tzn. 36,48 m².

Délka trvání: Navždy

Věcné břemeno stavby na cizím pozemku

Věcné břemeno má být zřízeno za účelem legalizace přesahu budovy č. p. 183 na pozemek par. č. 1284. Tato budova již na zmíněný pozemek zasahuje, dříve však nebylo nutno věcné břemeno zřizovat, neboť pozemek povinný i oprávněný patřil jednomu vlastníku.

Nemovitost povinná: parc. č. 1284, zastavěná plocha a nádvoří, 332 m²

Osoba povinná: Services, s.r.o., LV č. 3956

Nemovitost oprávněná: parc. č. 1273, zastavěná plocha a nádvoří, 266 m²
bytový dům č. p. 184 na parc. č. 1273

Osoba oprávněná: Správa nemovitostí, s.r.o., LV č. 3832

Obsah věcného břemene: Umožnit přesah části budovy č. p. 186 na pozemku parc. č. 1273 ve výšce od 1. NP na pozemek parc. č. 1284.

Rozsah věcného břemene: Rozsah věcného břemene je vymezen dohodou oprávněného a povinného pro účely uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene na základě výměry přesahující plochy bytového domu č. p. 183. Plocha je určena ortogonálním průmětem

obvodových zdí domu, přechýlajících nad pozemek parc. č. 1284 v katastrálním území Staré Brno, obec Brno. Výměra této plochy činí 2,58 m × 14,14 m, tzn. 36,48 m².

Délka trvání: Navždy, po dobu existence nemovitosti

Popis stavby na pozemku zatíženém věcným břemenem

Jedná se o budovu č. p. 194 na pozemku parc. č. 1284, vše zapsané na LV č. 3956 v katastrálním území Staré Brno, obec Brno. Budova se nachází na ulici Vodní. Budova leží v žádané lokalitě města cca 1,5 km vzdálená od centra. Budova je napojena na obecní rozvod vody, kanalizace, telefonu, elektřiny a zemního plynu.

Budova č. p. 194 má jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží. Neobsahuje žádné bytové prostory. V budově se nachází převážně kancelářské prostory. Stavba je provedena tradičním způsobem, konstrukční systém je zděný.

Obec a okolí nemovitosti

Tabulka 2: Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	statutární město
Správní funkce obce:	krajské město
Počet obyvatel:	371 399
Obchod s potravinami:	v místě
Školy:	základní, střední, vysoké
Poštovní úřad:	v místě
Obecní úřad:	úřad městské části
Stavební úřad:	v místě
Kulturní zařízení:	kina, divadla, muzea, galerie
Sportovní zařízení:	veškerá
Struktura zaměstnanosti:	průmysl, zemědělství, služby
Životní prostředí:	dobré, bez výraznějšího vlivu inverzí
Poptávka nemovitostí:	přiměřená
Územní plán:	existuje

Umístění nemovitosti v obci

Tabulka 3: Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	cca 1,3 km od centra
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 1,5 km daleko
Vzdálenost k zastávce MHD:	do 100 m
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	rovinný
Převládající zástavba:	občanská vybavenost
Parkovací možnosti:	soukromé parkovací stání pro nájemníky domu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	veřejný vodovod, oddělená kanalizace, elektrická síť NN, zemní plyn, telefon

Vstupní údaje pro ocenění

Tabulka 4: Vstupní údaje pro ocenění

Parc. č. 1284, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Staré Brno:	dle LV č. 3956 je výměra 332,00 m ² (zahrnuje zastavěnou plochu domem, nádvoří a zpevněnou komunikaci)
Zastavěná plocha domem (dle poskytnuté projektové dokumentace):	$(14,14 \times 16,29) - (3,04 \times 1,29) - (4,67 \times 1,10) - (3,40 \times 1,36) =$
Zbývající část (dvůr) potom činí:	$685,00 - 499,00 = 186,00 \text{ m}^2$
Součásti a příslušenství	trvalé porosty se na pozemku nenacházejí, na pozemku se nacházejí venkovní úpravy, a to zpevnění povrchu cesty k parkovišti a odkanalizování dešťové vody
Základní cena za m ² stavebního pozemku (dle cenové mapy č. 8)	11 030,00 Kč/m ²
Typ stavby	Domy vícebytové netypové - SKP 46.21.12.2

2.2 POUŽITÁ METODIKA PRO PROVEDENÍ OCENĚNÍ

Na základě rozboru metodiky v teoretické části je provedena její aplikace na konkrétní případ, tedy provedení ocenění dvou věcných břemen, váznoucích na stejném pozemku. Na základě skutečností, uvedených v popisu výše konstatuji, že zvolený postup pro zpracování návrhové části diplomové práce je následující:

1. Stanovení ceny pozemku, na němž mají být zřízena věcná břemena

Oceňovaná věcná břemena váznou na stejném pozemku a v obou případech bude výše ročního užitku shodná s výší nájemného za pozemek. Co se týče postupu pro zjištění ceny nájemného, volím pro tyto účely metodu simulovaného nájemného. Přestože by upřednostňovaným způsobem mělo být zjištění ceny nájemného přímo, tedy na základě porovnání s realizovanými a inzerovanými pronájmy obdobných nemovitostí, je použito nájemné simulované, tedy odvozené z ceny nemovitosti, neboť pro pozemky zpravidla neexistuje trh, na základě kterého by bylo možné informace pro stanovení nájemného porovnávacím způsobem zjistit. Tato skutečnost byla potvrzena i při zpracování této diplomové práce, pronájmy obdobných pozemků nebyly v realitních kancelářích ani u příslušných orgánů statní správy dohledány.

Cena pozemku, ze které je odvozeno simulované nájemné je stanovena dle § 27 oceňovací vyhlášky (podle cenové mapy), dle § 28 oceňovací vyhlášky a Naegeliho metodou. Jsou tedy použity všechny běžně užívané způsoby ocenění pozemků, ze kterých je pak odborným odhadem stanovena cena, která se nejvíce blíží ceně obvyklé. Stanovení ceny pozemku, na němž váznou věcná břemena je tedy provedeno v následujících krocích:

- ocenění pozemku dle § 27 oceňovací vyhlášky
 - ocenění pozemku dle § 28 oceňovací vyhlášky
 - ocenění pozemku Naegeliho metodou
 - pro účely ocenění pozemku Naegeliho metodou je provedeno ocenění staveb na pozemku reprodukční cenou
 - odborný odhad obvyklé ceny pozemku
- 2. *Ocenění věcného břemene přechodu přes cizí pozemek cenou obvyklou***
- stanovení výše ročního užitku oprávněného výnosovým způsobem
 - odečtení nákladů na opravy a údržbu
 - výpočet obvyklé ceny věcného břemene metodou věčné renty
- 3. *Ocenění věcného břemene přechodu přes cizí pozemek cenou administrativní***
- stanovení výše ročního užitku oprávněného
 - vynásobením částky ročního užitku pěti
- 4. *Ocenění věcného břemene stavby na cizím pozemku cenou obvyklou***
- stanovení výše ročního užitku oprávněného výnosovým způsobem
 - odečtení nákladů na opravy a údržbu
 - výpočet ceny věcného břemene jako užitku oprávněného metodou věčné renty
 - stanovení výše roční ztráty povinného
 - výpočet ceny věcného břemene jako ztráty povinného metodou věčné renty
 - stanovení obvyklé ceny věcného břemene odborným odhadem
- 5. *Ocenění věcného břemene stavby na cizím pozemku cenou administrativní***
- stanovení výše ročního užitku oprávněného
 - vynásobením částky ročního užitku pěti

2.3 STANOVENÍ CENY POZEMKU PARC. Č. 1284

Pro stanovení výše ročního užitku, která pro potřeby ocenění věcných břemen v této práci odpovídá ročnímu nájemnému z pozemku, je třeba stanovit nejdříve obvyklou cenu nájemného z pozemku. V tomto případě však není možno použít za jiných okolností upřednostňovanou porovnávací metodu, neboť je předmětný pozemek situován téměř v centru města Brna, kde k prodejm a pronájmům pozemků, zastavěných administrativními budovami dochází pouze velmi výjimečně a není tedy možno sehnat dostatečné množství realizovaných či inzerovaných pronájmů pozemků (popřípadě jejich prodejů) k porovnání.

Proto je třeba pro stanovení obvyklé ceny pozemku zvolit metodu alternativní. Je stanoveno simulované nájemné z obvyklé ceny pozemku. Protože obvyklou cenu pozemku nelze stejně jako obvyklou výši nájemného stanovit pomocí porovnávací metody, je pro účely této práce ocenění provedeno třemi dalšími způsoby, z nichž bude poté stanovena cena výsledná, která se dle odborného odhadu autorky nejvíce přibližuje ceně obvyklé.

Jako první bude provedeno ocenění dle § 27 zákona o oceňování majetku, tedy podle cenové mapy města Brna. Dále bude jako kontrolní výpočet provedeno ocenění podle § 28 zákona o oceňování majetku. Pro účely této práce se jedná o výpočet kontrolní, neboť je ve výsledné ceně takto oceněného pozemku zahrnut koeficient K_p , ve kterém je zohledněna cena realizovaných prodejů obdobných nemovitostí v roce před jeho aktualizací. Poslední zvolenou metodou bude metoda Naegeliho. Ta vychází z předpokladu, že hodnotu pozemku lze odvodit procentuální výší ceny ceny stavby, která je na tomto pozemku postavena. Z toho tedy vyplývá rovněž nutnost provedení ocenění administrativní budovy č. p. 194, č. or. 30, na pozemku parc. č. 1284.

2.3.1 *Cena pozemku dle § 27*

Ocenění pozemku dle cenové mapy vede ke stanovení ceny zjištěné (administrativní) dle zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky. Podle tohoto předpisu se cena stavebního pozemku přednostně stanoví podle cenové mapy stavebních pozemků. Pro účely této práce však bude cenová mapa použita jako podklad pro stanovení ceny obvyklé, vycházím z předpokladu, že existence cenové mapy, resp. částka za m^2 pozemku pro danou lokalitu ovlivňuje chování subjektů na trhu s pozemky, neboť při uzavírání smlouvy o prodeji pozemku je málokterý vlastník ochoten uskutečnit prodej za cenu nižší, než je dána právě cenovou mapou.

Ve městě Brně platná cenová mapa existuje, a to na základě obecně závazné vyhlášky č. 22/2009, kterou se vydává cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna, s účinností od 1. 1. 2010. Cena pro pozemek parc. č. 1284 v katastrálním území Staré Brno, obec Brno, část obce Staré Brno o výměře $332 m^2$ je následující:

Tabulka 5: Cena pozemku dle cenové mapy

Katastrální území	Pozemek parc. č.	Výměra [m^2]	Cena [Kč/ m^2]	Cena celkem [Kč]
Staré Brno	1284	332	11 030,00	3 661 960,00

2.3.2 Cena pozemku dle § 28

Pozemek parc. č. 1284 v katastrálním území Staré Brno, obec Brno je dle § 9, odst. 1, zákona o oceňování majetku pozemkem stavebním, druh zastavěná plocha a nádvoří. Ocenění tedy bude provedeno dle § 28, odst. 1 a odst. 2 oceňovací vyhlášky ve znění k datu odevzdání diplomové práce. Důvodem provedení tohoto ocenění, které je jinak používáno pro stanovení ceny zjištěné pozemků v lokalitě, pro kterou není vydána cenová mapa, je v této diplomové práci potřeba stanovení ceny pozemků co nejvíce možnými způsoby. Na základě všech provedených ocenění pak bude stanovena cena obvyklá pro výpočet ročního užítku z věcných břemen.

V ocenění dle § 28 je možno použít přírážky a srážky, které ovlivňují cenu pozemku. V tomto případě jsou zvoleny následující:

- *Přirážka 1.2: výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby* – důvodem je poloha pozemku téměř v centru Brna ve velmi žádané a frekventované lokalitě v blízkosti ul. Hybešova, v okolí se nachází převážně obchody a administrativní budovy, částečně rezidenční nemovitosti. V městě Brně je možné tuto přírážku uplatnit až do výše 200 %, v daném případě uplatňuji přírážku v plné výši, neboť se jedná o jednu z nejvyhledávanějších lokalit pro daný typ nemovitosti v Brně.
- *Přirážka 1.3: výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby* – pozemek je zastavěn budovou pro služby. Přirážka může být uplatněna až do výše 150 %. V tomto případě volím 30 % na základě způsobu využití budovy (viz popis níže). Jedná se o budovu s komerční využitelností, objekt je však využíván pouze k provozu běžných služeb, nikoli exkluzivních jako např. luxusní restaurace či sídlo banky.

Tabulka 6: Ocenění pozemku dle § 28

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Zastavěná plocha a nádvoří	1284	332,00	1 100,00	365 200,00
Součet				365 200,00
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1. 2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			+200 %	
1. 3. pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností			+30 %	
Úprava ceny celkem			+230 % +	839 960,00
Mezisoučet				1 205 160,00
Koeficient prodejnosti K _p (příloha č. 39 - Brno 2, budova F)			×	1,271
Koeficient změny cen staveb K _i (příloha č. 38 - budovy pro služby):			×	2,162

2.3.3 Ocenění pozemku Naegeliho metodou

2.3.3.1 Ocenění stavby a venkovních úprav na pozemku

Účelem této podkapitoly je zjistit cenu stavby a venkovních úprav na pozemku parc. č. 1284 nákladovým způsobem bez opotřebení a K_p , tzn. cenu reprodukční. Tato cena se používá pro výpočet obvyklé ceny pozemku Naegeliho metodou, která je následně provedena.

2.3.3.2 Ocenění budovy

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova:	F. budovy pro služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód CZ - CC:	123
Stáří budovy	104 let

Stávající využití prostor budovy č. p. 194 na pozemku parc. č. 1284:

- 1. PP – sklep: restaurační zařízení s úplným sociálním a skladovým vybavením
- 1. NP – přízemí: prodejna textilních výrobků s kanc. prostory a úplným sociálním vybavením
- 2. NP: zasedací místnosti s kanc. prostory a úplným soc. vybavením - církevní společnost
- 3. NP: kanc. prostory s úplným sociálním vybavením
- 4. NP: výrobní textilní konfekce, včetně kanc. prostor a soc. vybavení
- 5. NP: podkrovní prostory bez úpravy na účelové využití

Stavba neobsahuje žádné bytové prostory. V objektu se nenachází žádné prostory o velikosti min. 400 m³. Stavba je provedena tradičním způsobem, konstrukční systém je zděný. Převažujícím účelem užití stavby jsou služby a administrativa.

Zastavěná plocha a výšky podlaží

Tabulka 7: Výpočet zastavěné plochy objektu

1. PP: (14,14×16,29)	=	230,34 m ²
1. NP: (14,14×16,09)	=	227,51 m ²
2. NP: (14,14×16,09)+(2,58×14,14)	=	263,99 m ²
3. NP: (14,14×16,09)+(2,58×14,14)	=	263,99 m ²

$$4. \text{ NP: } (14,14 \times 16,09) + (2,58 \times 14,14) = 263,99 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor

Tabulka 8: Výpočet obestavěného prostoru

1. PP:	$((14,14 \times 16,29)) \times (3,80)$	=	875,29 m ³
1. NP:	$((14,14 \times 16,09)) \times (3,80)$	=	864,55 m ³
2. NP:	$((14,14 \times 16,09) \times (2,58 \times 14,14)) \times (4,10)$	=	1 082,37 m ³
3. NP:	$((14,14 \times 16,09) + (2,58 \times 14,14)) \times (4,00)$	=	1 055,98 m ³
4. NP:	$((14,14 \times 16,09) + (2,58 \times 14,14)) \times (3,60)$	=	950,38 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	4 828,57 m³
Průměrná výška podlaží:	PVP = 4 828,51 / 1 249,82	=	3,86 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP = 1 249,82 / 5	=	249,96 m ²

Popis

Jedná se o budovu samostatně stojící, podsklepenou. Budova má 4 nadzemní podlaží a podkrovní prostory bez úpravy k účelovému využití.

Svislé konstrukce jsou zděné, tl. 0,45 m, vodorovné konstrukce nad 1. PP jsou klenbové, nad 1.NP až 4.NP jsou s rovným podhledem, pravděpodobně dřevěné s podbitím stropu. Konstrukce krovu je dřevěná sedlová, vaznicové soustavy se stojatou stolicí. Krytina je částečně hliníková, dále převážně živičná. Schodiště z 1.PP do 3.NP je původní teraco, ze 3.NP až do půdního prostoru je dřevěné schodnicové. Okna jsou dřevěná zdvojená a dvojitá, dveře vstupní jsou dřevěné masivní, ostatní jsou převážně dřevěné náplňové.

Čelní fasáda je kvalitně provedena obkladem z pískovce, dvorní je hladká vápeno-cementová. Vnitřní omítky stěn a stropů jsou vápenné štukové. Podlahy jsou v provozních místnostech s textilními povlaky, PVC a keramickými dlaždicemi.

V celém objektu je proveden úplný rozvod vody, vnitřní kanalizace, elektroinstalace, zemního plynu a telefonu. Vytápění 1. PP, 3. NP a 4. NP je etážové na zemní plyn, 1.NP a 2. NP je lokální plynové. Objekt není vybaven výtahem.

Tabulka 9: Popis konstrukcí

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodno- ení standar- du ⁹⁸	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy izolované	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	10,00
	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	90,00
3. Stropy:	valená klenba, rovný podhled	S	100,00

⁹⁸ S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se

4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	10,00
	dřevěný vázaný	S	90,00
5. Krytiny střech:	hliníkový plech	S	20,00
	svařované pásy	S	80,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	20,00
	dvouvrstvé vápenné omítky	S	20,00
	dvouvrstvé vápenné omítky	S	60,00
8. Úprava vnějších povrchů:	obklad z pískovce	N	50,00
	vápeno-cementové omítky	S	50,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	20,00
	běžné obklady	S	20,00
	běžné obklady	S	60,00
10. Schody:	mramorové	N	60,00
	dřevěné	P	40,00
11. Dveře:	náplňové	S	50,00
	náplňové	S	44,00
	náplňové	S	6,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná zdvojená, dvojitá	S	50,00
	dřevěná zdvojená, dvojitá	S	20,00
	dřevěná zdvojená okna	S	30,00
14. Povrchy podlah:	standardní	S	30,00
	standardní	S	20,00
	standardní	S	12,00
	standardní	S	38,00
15. Vytápění:	lokální plynové	P	40,00
	etážové	S	30,00
	etážové	S	30,00
16. Elektroinstalace:	světelná a třífázová	S	20,00
	světelná a třífázová	S	20,00
	světelná a třífázová	S	60,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	plastové a ocelové trubky	S	20,00
	plastové a ocelové trubky	S	80,00
19. Vnitřní kanalizace:	plastové potrubí	S	10,00
	kameninové	S	90,00
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	90,00
	rozvod zemního plynu	S	10,00
21. Ohřev vody:	elektrický ohřívač	P	40,00
	centrální ohřev teplé vody	S	40,00
	elektrický ohřívač	S	20,00
22. Vybavení kuchyní:		X	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, vana	S	20,00
	WC, umyvadla, vana	S	80,00
24. Výtahy:	není	C	100,00
25. Ostatní:	požární hydrant	S	20,00
	mříže	S	10,00

	není	C	70,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Výpočet koeficientu K_4

Tabulka 10: Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce:	S	17,40	10,00	1,00	1,74
	S	17,40	90,00	1,00	15,66
3. Stropy:	S	9,30	100,00	1,00	9,30
4. Krov, střecha:	S	7,30	10,00	1,00	0,73
	S	7,30	90,00	1,00	6,57
5. Krytiny střech:	S	2,10	20,00	1,00	0,42
	S	2,10	80,00	1,00	1,68
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	20,00	1,00	1,38
	S	6,90	20,00	1,00	1,38
	S	6,90	60,00	1,00	4,14
8. Úprava vnějších povrchů:	N	3,30	50,00	1,54	2,54
	S	3,30	50,00	1,00	1,65
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	20,00	1,00	0,36
	S	1,80	20,00	1,00	0,36
	S	1,80	60,00	1,00	1,08
10. Schody:	N	2,90	60,00	1,54	2,68
	P	2,90	40,00	0,46	0,53
11. Dveře:	S	3,10	50,00	1,00	1,55
	S	3,10	44,00	1,00	1,36
	S	3,10	6,00	1,00	0,19
13. Okna:	S	5,20	50,00	1,00	2,60
	S	5,20	20,00	1,00	1,04
	S	5,20	30,00	1,00	1,56
14. Povrchy podlah:	S	3,20	30,00	1,00	0,96
	S	3,20	20,00	1,00	0,64
	S	3,20	12,00	1,00	0,38
	S	3,20	38,00	1,00	1,22
15. Vytápění:	P	4,20	40,00	0,46	0,77
	S	4,20	30,00	1,00	1,26
	S	4,20	30,00	1,00	1,26
16. Elektroinstalace:	S	5,70	20,00	1,00	1,14
	S	5,70	20,00	1,00	1,14
	S	5,70	60,00	1,00	3,42
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	20,00	1,00	0,64
	S	3,20	80,00	1,00	2,56
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	10,00	1,00	0,31
	S	3,10	90,00	1,00	2,79
20. Vnitřní plynovod:	S	0,20	90,00	1,00	0,18

	S	0,20	10,00	1,00	0,02
21. Ohřev vody:	P	1,70	40,00	0,46	0,31
	S	1,70	40,00	1,00	0,68
	S	1,70	20,00	1,00	0,34
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,00	20,00	1,00	0,60
	S	3,00	80,00	1,00	2,40
24. Výtahy:	C	1,40	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	5,90	20,00	1,00	1,18
	S	5,90	10,00	1,00	0,59
	C	5,90	70,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					94,39

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Prvky dlouhodobé životnosti jsou v dobrém technickém stavu (tj. základy, svislé nosné konstrukce, vodorovné nosné konstrukce), krov je po částečné opravě v roce 1999, střešní krytina živičná je po opravě z roku 1999, schodiště je původní, mramorové a dřevěné, odborně provedené, kvalitní.

Celková údržba objektu je prováděna částečně, část prvků je obměňována. Od roku 2007 nebyly prováděny žádné stavební úpravy, pouze běžná údržba. Stavba je v dobrém technickém stavu se standardním technickým vybavením, nebylo zjištěno podstatné porušení stavebních konstrukcí.

Prováděné stavební úpravy:

- 1977 nové rozvody plynoinstalace - zemní plyn. + lokální plynová topidla
- 1979 1.NP až 4.NP - nové dispoziční řešení
 - 1x nové WC, odvětrávání prostor, část. výměna podlah PVC
 - oprava dvorní fasády, nová okna
 - oprava uliční fasády - výměna oken v podkroví
 - výměna klemp. výrobků
 - střecha - nová živičná krytina
 - nová elektroinstalace - 1.NP
- 1983 nové rozvody elektroinstalace
- 1998 oprava elektroinstalace 1.NP až 4.NP - část.
 - část. oprava vnitřních omítek 2.NP - 4.NP
 - část. nátěr oken, dveří
- 1999 oprava vodoinstalace + nové rozvody - část. v 1.PP
 - oprava střechy, krovu
- 2000 kompletní úpravy prostor 1.PP - sklepa, celková rekonstrukce,
 - včetně dodatečné izolace proti vlhkosti
- 2001 oprava vodoinstalace - 3.NP
 - částečná výměna podlahových krytin - koberce
- 2002 ohřívač vody - 3.NP

- oprava WAF
- oprava hromosvodu
- 2003 etážové topení - zemní plyn - 67 205,- Kč
 - část. výměna podlahy - 4.NP - jedna místnost
- 2004 ve 4.NP – 80 % nová podlahovina - koberec
 - 2x výměna dveří
- 2007 ve 3.NP – provedeno etážové vytápění na zemní plyn

Tabulka 11: Výpočet opotřebení analytickou metodou

Konstrukce, vybavení ⁹⁹		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stá ří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy:	S	8,20	100,0	1,00	8,20	8,69	104	140	74,29	6,4558
2. Svislé konstrukce:	S	17,40	10,0	1,00	1,74	1,85	10	140	7,14	0,1321
	S	17,40	90,0	1,00	15,66	16,60	104	140	74,29	12,3321
3. Stropy:	S	9,30	100,0	1,00	9,30	9,85	104	140	74,29	7,3176
4. Krov, střecha:	S	7,30	10,0	1,00	0,73	0,77	11	140	7,86	0,0605
	S	7,30	90,0	1,00	6,57	6,96	31	140	22,14	1,5409
5. Krytiny střech:	S	2,10	20,0	1,00	0,42	0,44	11	60	18,33	0,0807
	S	2,10	80,0	1,00	1,68	1,78	31	40	77,50	1,3795
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,0	1,00	0,60	0,64	31	40	77,50	0,4960
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	20,0	1,00	1,38	1,46	10	50	20,00	0,2920
	S	6,90	20,0	1,00	1,38	1,46	31	50	62,00	0,9052
	S	6,90	60,0	1,00	4,14	4,39	104	115	90,43	3,9699
8. Úprava vnějších povrchů:	N	3,30	50,0	1,54	2,54	2,69	11	50	22,00	0,5918
	S	3,30	50,0	1,00	1,65	1,75	31	50	62,00	1,0850
9. Vnitřní obklady keram.:	S	1,80	20,0	1,00	0,36	0,38	10	40	25,00	0,0950
	S	1,80	20,0	1,00	0,36	0,38	31	40	77,50	0,2945
	S	1,80	60,0	1,00	1,08	1,14	104	115	90,43	1,0309
10. Schody:	N	2,90	60,0	1,54	2,68	2,84	104	200	52,00	1,4768
	P	2,90	40,0	0,46	0,53	0,56	31	100	31,00	0,1736
11. Dveře:	S	3,10	50,0	1,00	1,55	1,64	31	50	62,00	1,0168
	S	3,10	44,0	1,00	1,36	1,44	10	50	20,00	0,2880
	S	3,10	6,0	1,00	0,19	0,20	5	50	10,00	0,0200
12. Vrata:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
13. Okna:	S	5,20	50,0	1,00	2,60	2,75	31	60	51,67	1,4209
	S	5,20	20,0	1,00	1,04	1,10	10	60	16,67	0,1834
	S	5,20	30,0	1,00	1,56	1,65	104	110	94,55	1,5601
14. Povrchy podlah:	S	3,20	30,0	1,00	0,96	1,02	31	50	62,00	0,6324
	S	3,20	38,0	1,00	1,22	1,29	10	50	20,00	0,2580
	S	3,20	12,0	1,00	0,38	0,40	8	50	16,00	0,0640
	S	3,20	20,0	1,00	0,64	0,68	6	50	12,00	0,0816
15. Vytápění:	P	4,20	40,0	0,46	0,77	0,82	10	30	33,33	0,2733
	S	4,20	30,0	1,00	1,26	1,33	7	30	23,33	0,3103
	S	4,20	30,0	1,00	1,26	1,33	3	30	10,00	0,1330

⁹⁹ OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu, UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

16. Elektroinstalace:	S	5,70	20,0	1,00	1,14	1,21	12	40	30,00	0,3630
	S	5,70	60,0	1,00	3,42	3,62	10	40	25,00	0,9050
	S	5,70	20,0	1,00	1,14	1,21	27	40	67,50	0,8168
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,0	1,00	0,30	0,32	27	50	54,00	0,1728
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	20,0	1,00	0,64	0,68	10	40	25,00	0,1700
	S	3,20	80,0	1,00	2,56	2,71	31	40	77,50	2,1003
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	10,0	1,00	0,31	0,33	10	60	16,67	0,0550
	S	3,10	90,0	1,00	2,79	2,96	50	60	83,33	2,4666
20. Vnitřní plynovod:	S	0,20	90,0	1,00	0,18	0,19	33	40	82,50	0,1568
	S	0,20	10,0	1,00	0,02	0,02	10	40	25,00	0,0050
21. Ohřev vody:	P	1,70	40,0	0,46	0,31	0,33	7	30	23,33	0,0770
	S	1,70	20,0	1,00	0,34	0,36	7	30	23,33	0,0840
	S	1,70	40,0	1,00	0,68	0,72	10	30	33,33	0,2400
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
23. Vnitřní hyg. vybavení:	S	3,00	20,0	1,00	0,60	0,64	10	30	33,33	0,2133
	S	3,00	80,0	1,00	2,40	2,54	31	40	77,50	1,9685
24. Výtahy:	C	1,40	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
25. Ostatní:	S	5,90	20,0	1,00	1,18	1,25			0,00	0,0000
	S	5,90	10,0	1,00	0,59	0,63			0,00	0,0000
	C	5,90	70,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
26. Instalační pref. jádra:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
Součet upravených objemových podílů:					94,39	Opotřebení:			55,7458	

Ocenění

Tabulka 12: Ocenění hlavní stavby

Základní cena (dle přílohy č. 2):	=	2 807,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle přílohy č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/249,96) :	*	0,9464
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/3,86) :	*	0,8440
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9439
Polohový koeficient K ₅ (příloha. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příloha č. 38):	*	2,1620
Základní cena upravená	=	5 155,71 Kč/m³
Cena nové budovy bez K_p:		4 828,57 m³ * 5 155,71 Kč/m³ = 24 894 706,63 Kč
Výpočet opotřebení analytickou metodou		55,7458 %
Úprava ceny za opotřebení	-	13 877 753,37 Kč
Budova č.p. 194 - zjištěná cena bez K_p	=	11 016 953,26 Kč

2.3.3.3 Ocenění venkovních úprav

Stejně jako ocenění budovy je ocenění venkovních úprav provedeno nákladovým způsobem bez opotřebení a K_p, tj cenou reprodukční pro účely ocenění pozemku Naegeliho metodou. Pouze v případě zpevněné plochy je dále cena upravena koeficientem K_p a odpočtem opotřebení, neboť se tato cena dále použije při výpočtu ročního užítku z věcného břemene.

Přípojka vody

Tabulka 13: Ocenění přípojky vody

Venkovní úprava:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód CZ - CC:	2222
Délka:	7,20 m
Základní cena (dle příl. č. 11):	7,20 m * 340,- Kč/m 2 448,- Kč
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	× 1,2000
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38):	× 2,3220
Reprodukční cena nové konstrukce:	= 6 821,11 Kč

Přípojka kanalizace

Tabulka 14: Ocenění přípojky kanalizace

Venkovní úprava:	2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód CZ - CC:	2223
Délka:	3,45 m
Základní cena (dle příl. č. 11):	3,45 m * 1 450,- Kč/m 5 002,50 Kč
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	× 1,2000
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38):	× 2,3240
Reprodukční cena nové konstrukce:	= 13 950,97 Kč

Přípojka elektro

Tabulka 15: Ocenění přípojky elektro

Venkovní úprava:	3.1.1. Přípojky elektro 3 fázové, kabel AI 16 mm ² v zemi
Kód CZ - CC:	2224
Délka:	7,20 m
Základní cena (dle příl. č. 11):	7,20 m * 140,- Kč/m 1 008,- Kč
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	× 1,2000
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38):	× 2,2370
Reprodukční cena nové konstrukce:	= 2 705,88 Kč

Plynová přípojka

Tabulka 16: Ocenění plynové přípojky

Venkovní úprava:	4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód CZ - CC:	2221
Délka:	7,20 m
Základní cena (dle příl. č. 11):	7,20 m * 305,- Kč/m 2 196,- Kč
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	× 1,2000
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38):	× 2,3040
Reprodukční cena nové konstrukce:	= 6 071,50 Kč

Zpevněná plocha

Tabulka 17: Ocenění zpevněné plochy

Venkovní úprava:	8.3.12. Plochy z dlažebních kostek mozaiky 60 mm do pískového lože
Kód CZ - CC:	211
Výměra:	14,14 m ²

Základní cena (dle příl. č. 11):	7,20 m ² * 220,- Kč/m ²	3 110,80 Kč
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	×	2,2840
Reprodukční cena nové konstrukce:	=	8 526,08 Kč
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	×	1,2710
Stáří		15
Předpokládaná další životnost		35
Předpokládaná celková životnost		50
Opotřebení (30 %):	-	3 251,- Kč
Cena časová s K_p (pro výpočet ročního užítu věcného břemene)		7 585,65 Kč

2.3.3.4 Rekapitulace cen staveb na pozemku parc. č. 1284

Tabulka 18: Rekapitulace cen staveb

Stavba	Reprodukční cena konstrukcí	Cena časová s K _p
Budova č. p. 194	24 894 706,63	-
Přípojka vody	6 821,11	-
Přípojka kanalizace	13 950,97	-
Přípojky elektro	2 705,88	-
Plynová přípojka.	6 071,50	-
Zpevněná plocha	8 526,08	7 585,65
Celkem	24 932 782,17	-
Použití ceny	Pro ocenění pozemku Naegeliho metodou	Pro výpočet ceny věcného břemene

2.3.3.5 Výpočet ceny pozemku Naegeliho metodou

Třetím způsobem ocenění pozemku provedeným v této práci je ocenění pomocí Naegeliho metody. Výpočet ceny stavebního pozemku je proveden podle třídy polohy, která vychází ze zjištěné závislosti mezi cenou pozemku a cenou staveb na něm umístěných. Jako podklad pro Naegeliho metodu je použito výše provedené ocenění stavby a venkovních úprav, které se na pozemku parc. č. 1284, nacházejí, a to cenou reprodukční, tedy bez odpočtu opotřebení a bez koeficientu prodejnosti.

Tabulka 19: Popisy zvolených klíčů podle Naegeliho

Popisy zvolených klíčů třídy polohy pro stanovení ceny pozemku metodou třídy polohy podle Naegeliho

Třída	Popis
	I - Všeobecná situace
6	nejlepší obchodní místa ve středně velkých městech a významných lázních, vedlejší ulice v centru velkoměst, nákupní centra ve velkých obytných částech s dobrými příjezdovými možnostmi vně velkoměst
	II - Intenzita využití pozemku
6	čistě obchodní domy a jejich skladovací místnosti, kina, restaurace, praxe lékařů a právníků,

	kanceláře, vícepodlažní obchody, 5-7 podlaží nadzemních a 1-2 podlaží podzemní; velmi vysoké využití pozemku
	III - Dopravní relace k velkoměstu
5	nákupní ulice na území velkého města, nákupní centra větších předměstí, čilý chodecký provoz, centrum veřejné dopravy (vlak, autobus, tramvaj, podzemní dráha)
	IV - Obytný sektor
X	Nepoužije se (není obytnou stavbou)
	V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod
5	obchodní místnosti, kanceláře, sekretariáty, restaurace, praxe lékařů a právníků, galerie
	VI - Povyšující faktory
X	nejsou
	VII - Redukující faktory
X	nejsou

Tabulka 20: Ocenění pozemku Naegeliho metodou třídy polohy

Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	viz příloha D	6
II - Intenzita využití pozemku	viz příloha D	6
III - Dopravní relace k velkoměstu	viz příloha D	5
IV - Obytný sektor	viz příloha D	X
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	viz příloha D	5
Průměr		5,50
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	(6 + 6 + 5 + 5) / 4 + 0 - 0 =	5,50
Nejbližší nižší celá třída		5,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku polohy (%)		18,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		6,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku polohy (%)		22,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		20,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku	Kč	24 932 782,17
Cena pozemku	Kč	4 986 556,43
Výměra pozemků celkem	m ²	332
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem	m ²	230
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotkové ceny pozemku		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku	m ²	332
Výměra přebývajících plochy	m ²	0
Jednotková cena pozemku	Kč / m²	15 019,75

2.3.4 Závěrečný odborný odhad ceny pozemku

Tabulka 21: Odborný odhad obvyklé ceny pozemku

Způsob ocenění	Jednotka	Cena
Cena pozemku parc. č. 1284 podle § 27 vyhlášky č. 3/2008 Sb.	1 m ²	11 030,00 Kč
Cena pozemku parc. č. 1284 podle § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb.	1 m ²	9 974,88 Kč
Cena pozemku parc. č. 1284 spočtená Naegeliho metodou	1 m ²	15 019,75 Kč
Obvyklá cena pozemku p. č. 1284 stanovená odborným odhadem		12 000,00 Kč

Odůvodnění

Ocenění pozemku parc. č. 1284 bylo provedeno třemi způsoby. Z toho se v prvních dvou případech jedná o ocenění, které se používá ke stanovení ceny administrativní. Tyto dvě metody dávají velmi podobný výsledek, cena za 1 m² stanovená dle § 27 se liší od ceny podle § 28 cca o 4 %. Přestože v sobě tyto dvě metody určitým způsobem odráží podmínky místního trhu, praxí je, že cena stavebních pozemků stanovená administrativně je v mnoha případech nižší než cena tržní. Metoda Naegeliho zaznamenává o poznání vyšší výsledek. Přestože se jedná o metodu relativně spolehlivou, je třeba vzít v úvahu, že byla vytvořena ve Švýcarsku a nezohledňuje tedy specifika českého trhu a je určena spíše pro velká města.

V návaznosti na výše uvedené je třeba konstatovat, že není nutno ani jedno z provedených ocenění vyloučit, na druhé straně ani jeden z výsledků spolehlivě cenu obvyklou nevystihuje. Obvyklá cena pozemku parc. č. 1284 je tedy určena jako aritmetický průměr cen, zaokrouhlený na celé tisíce dolů.

2.4 VĚCNÉ BŘEMENO PŘECHODU PŘES CIZÍ POZEMEK

2.4.1 Ocenění věcného břemene ve výši ceny obvyklé

2.4.1.1 Užitek oprávněného z věcného břemene

Pro zjištění administrativní i obvyklé ceny věcného břemene je třeba nejprve zjistit roční užitek oprávněného. Zpravidla se uvažuje ve výši nájemného, které pak oprávněný nemusí každoročně v budoucnu hradit. Výpočtem ceny věcného břemene výnosovým způsobem potom získáme částku, která investována na dané procento míry kapitalizace umožňuje povinnému v budoucnu vybírat úroky ve výši tohoto nájemného.

Oprávněný užívá pozemek parc. č. 1284 a stavby v následujícím rozsahu:

- pozemek parc .č. 1284 o výměře celkem 36,48 m²,
- zpevněnou plochu z dlažebních kostek o výměře 36,48 m² (100 % plochy).

Cena těchto nemovitostí byla vypočtena výše. Cena zpevněné plochy bude pro stanovení ročního užítku uvažována s K_p , který je pro Brno 2 (katastrální území Staré Brno) 1,271. Pro účely výpočtu ročního užítku je rovněž od ceny zpevněné plochy odečteno opotřebení.

Pro ocenění je nejprve proveden výpočet ročního nájemného ze stavby a z pozemku metodou simulovaného nájemného. Výpočet je proveden pro nájemné ekonomické, tj. takové, které uhradí vlastníkovi veškeré náklady spojené s pronájmem a přitom přinese přiměřený výnos z kapitálu, vloženého do pořízení nemovitosti.

Za přiměřené považují pro stanovení simulovaného nájemného výši 7% za podpůrného použití přílohy č. 16 oceňovací vyhlášky, kde pro nemovitosti pro obchod a administrativu je dáno, že výnos tvoří 7 % ročně z ceny nemovitosti.

Tabulka 22: Výpočet ceny části zatíženého pozemku

Výpočet ceny části pozemku, zatížené věcným břemenem	
Jednotková cena (Kč/m ²)	12 000,00
Výměra pozemku k věcnému břemeni (m ²)	36,48
Cena výměry k věcnému břemeni (Kč/m²)	437 760,00

Tabulka 23: Výpočet výše ročního užítku

Výpočet výše ročního užítku z věcného břemene	
Zpevněná plocha po odpočtu opotřebení s K_p	7 585,65
Pozemek	437 760,00
Celkem	445 345,65
Použité procento k výpočtu přiměřeného ročního nájemného	7,00
Roční nájemné celkem (roční užitek z věcného břemene)	31 174,20

2.4.1.2 Odpočet nákladů na údržbu a opravy věci

Vzhledem k tomu, že plochu, na kterou je věcné břemeno vázáno bude užívat pouze oprávněný, nikoliv povinný, a smlouva o zřízení věcného břemene není k datu ocenění k dispozici, uvažují, že náklady na opravy a zachování věci ponese oprávněný v plné výši. Provedením odpočtu nákladů vzniká tzv. čistý roční užitek, který je základem pro stanovení obvyklé ceny věcného břemene.

Tabulka 24: Odpočet nákladů na údržbu a opravy

Užitek ročně celkem	31 174,20 Kč
Náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)	
Daň z nemovitostí - daná výměra pozemku mimo zastavěnou plochu stavby (tj. $0,20 \text{ Kč/m}^2 \times 36,48 \text{ m}^2 \times \text{koef. } 3,5$) ročně	25,54 Kč
Pojištění nemovitostí - pozemek se nepojišťuje	0,00 Kč

Náklady na opravy a běžnou údržbu ve výši 1 % z ceny nových staveb (zpevněná plocha) bez K _p	85,26 Kč
Amortizace staveb kapitalizovaná ročně (3 % z ceny zpevněné plochy bez K _p)	255,78 Kč
Správa nemovitostí ročně vč. úklidu průjezdu a pozemku - podíl na předmětné stavby a pozemek odborným odhadem	3 000,00 Kč
Náklady na opravy a zachování věci celkem	3 366,58 Kč
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	27 807,62 Kč

2.4.1.3 Výpočet obvyklé ceny věcného břemene

Pro výpočet obvyklé ceny věcného břemene přechodu přes pozemek parc. č. 1284 bude použita metoda věčné renty. Je uvažována hodnota čistého ročního užitku oprávněného, tedy po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci.

Pro stanovení míry kapitalizace je použita výnosnost pro prodej státních dluhopisů ČR s nejdelší splatností jako reální úroková míra, která ke dni 13. 5. 2011 činí 4,790 %. Pro stanovení míry kapitalizace je vhodné použít reálnou úrokovou míru, ve které je zohledněna inflace - v tomto případě je zvolena míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Průměrná meziroční míra inflace za rok 2010 činí 1,5 %. Výpočet nominální míry je následující:¹⁰⁰

$$i_r = \frac{1 + i_n}{1 + K} - 1$$

i_rreálná úroková míra

i_nnominální úroková míra

Kmíra inflace

$$r_r = \frac{0,0479 - 0,015}{1 + 0,015}$$

$$r_r = 0,0324$$

Tabulka 25: Výpočet obvyklé ceny věcného břemene I

Výpočet ceny věcného břemene (výnosovým způsobem) metodou věčné renty	
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu?	ne
Výše ročního užitku dle smlouvy, výsledků řízení o dědictví nebo rozhodnutí příslušného orgánu	-
Uvažovaná přiměřená výše ročního užitku (U)	27 807,62 Kč

¹⁰⁰ VALACH, J. et al. *Finanční řízení podniku*. Vydání II – dotisk 2001. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2001, s. 53.

Jedná se o věcné břemeno natrvalo?	ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věčnou rentu)	$U \times 100 / u$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (u)	3,24 %
Cena věcného břemene	858 259,88 Kč

Z výše uvedeného výpočtu je patrné, že *použitá míra kapitalizace není pro ocenění věcného břemene vhodná*. Cena věcného břemene celkem činí 858 259,88 Kč, přičemž jeho výměra je 36,48 m². Cena za 1 m² plochy zatížené věcným břemenem je 23 526,86, tedy více, než obvyklá cena pozemku. Takový výsledek výpočtu nelze považovat za správný, neboť věcné břemeno jako určité omezení vlastnického práva nemůže mít vyšší hodnotu, jež je hodnota věci, kterou zatěžuje. Cenu by nebylo možno označit za obvyklou, neboť by k její realizaci na trhu s velkou pravděpodobností nikdy nedošlo.

Z toho důvodu bude výpočet proveden znovu, tentokrát však za použití míry kapitalizace 12 % jako přibližně průměrné pro majetková práva podle přílohy č. 16 oceňovací vyhlášky.

Tabulka 26: Výpočet obvyklé ceny věcného břemene II

Výpočet ceny věcného břemene (výnosovým způsobem) metodou věčné renty	
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu?	ne
Výše ročního užítku dle smlouvy, výsledků řízení o dědictví nebo rozhodnutí příslušného orgánu	-
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku (U)	27 807,62 Kč
Jedná se o věcné břemeno natrvalo?	ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věčnou rentu)	$U \times 100 / u$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (u)	12,00 %
Cena věcného břemene	231 730,17 Kč

2.4.2 Ocenění věcného břemene podle cenového předpisu

Cena věcného břemene je stanovena pro daňové účely. Jedná se o věcné břemeno trvalé, počet let užívání práva je tedy stanoven na 5 let. Roční užitek nelze zjistit se smlouvy ani jinak, je tedy stanoven ve výši obvyklé ceny ročního užítku bez odpočtu přiměřených nákladů na opravy a údržbu. Jeho výše byla stanovena částkou 31 174,20 Kč, vychází z obvyklé ceny užívaného pozemku a staveb. Výpočet tedy bude následující:

Tabulka 27: Výpočet administrativní ceny věcného břemene

Výpočet administrativní (zjištěné) ceny věcného břemene	
Nájemné roční celkem = roční užitek oprávněného z věcného břemene	31 174,20 Kč
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu?	ne

Výše ročního užítku dle smlouvy, výsledků řízení o dědictví nebo rozhodnutí příslušného orgánu	-
Je roční užitek dle smlouvy o více než třetinu nižší než cena obvyklá?	neuváděno
Uvažovaná výše ročního užítku	31 174,20 Kč
Jedná se o věcné břemeno na dobu života oprávněného?	ne
Počet let užívání práva dle smlouvy	-
Počet let užívání práva pro výpočet podle § 18 odst. 3	5
Cena věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.	155 871,00 Kč

2.5 VĚCNÉ BŘEMENO STAVBY NA CIZÍM POZEMKU

2.5.1 *Cena věcného břemene jako užítku oprávněného*

2.5.1.1 Stanovení výše ročního užítku

I v tomto případě bude roční užitek oprávněného z věcného břemene spočten jako nájemné, které by oprávněný platil, pokud by si obdobný pozemek pronajímal. Oprávněná nemovitost zasahuje od úrovně 1. NP na pozemek parc.č. 1284 v následujícím rozsahu.

- 2,58 × 14,14 - celkem 36,48 m²

Stejným způsobem jako v případě ocenění předchozího věcného břemene je stanoveno simulované nájemné z obvyklé ceny pozemku. Výpočet je proveden pro nájemné ekonomické, tj. takové, které uhradí vlastníkově veškeré náklady spojené s pronájmem a přitom přinese přiměřený výnos z kapitálu, vloženého do pořízení nemovitosti. Za přiměřené považují pro stanovení simulovaného nájemného výši 7% za podpůrného použití přílohy č. 16 oceňovací vyhlášky.

Tabulka 28: Výpočet ceny části zatíženého pozemku

Výpočet ceny části pozemku, zatížené věcným břemenem	
Jednotková cena (Kč/m ²)	12 000,00
Výměra pozemku k věcnému břemeni (m ²)	36,48
Cena výměry k věcnému břemeni (Kč/m²)	437 760,00

Tabulka 29: Výpočet výše ročního užítku

Výpočet výše ročního užítku z věcného břemene	
Pozemek	437 760,00
Použité procento k výpočtu přiměřeného ročního nájemného	7,00
Roční nájemné celkem (roční užitek z věcného břemene)	30 642,20

2.5.1.2 Odpočet nákladů na údržbu věci

Vzhledem k tomu, že plocha, která je předmětem věcného břemene, bude využita pouze ve prospěch oprávněné nemovitosti a smlouva o zřízení věcného břemene není k dispozici,

stanovují, že náklady na daň z nemovitosti z výměry pozemku pro věcné břemeno ponese vlastník oprávněné nemovitosti. Žádné jiné náklady se neuvažují. Provedením odpočtu nákladů bude stanovena hodnota ročního užítku pro výpočet obvyklé ceny věcného břemene.

Tabulka 30: Odpočet nákladů na údržbu a opravy

Užitek ročně celkem	30 642,20 Kč
Náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)	
Daň z nemovitosti - daná výměra pozemku mimo zastavěnou plochu stavby (tj. $0,20 \text{ Kč/m}^2 \times 36,48 \text{ m}^2 \times \text{koef. } 3,5$) ročně	25,53 Kč
Pojištění nemovitostí - pozemek se nepojišťuje	0,00 Kč
Náklady na opravy a zachování věci celkem	25,53 Kč
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	30 617,67 Kč

2.5.1.3 Míra kapitalizace

Výše míry kapitalizace, použité k výpočtům obvyklých cen věcných břemen v této diplomové práci činí 12 % (viz zdůvodnění v podkapitole 2.4.1.3).

2.5.1.4 Výpočet metodou věčné renty

Pro výpočet obvyklé ceny věcného břemene přechodu přes pozemek parc. č. 1284 bude použita metoda věčné renty. Je uvažována hodnota čistého ročního užítku oprávněného, tedy po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci.

Tabulka 31: Výpočet ceny věcného břemene jako užítku oprávněného

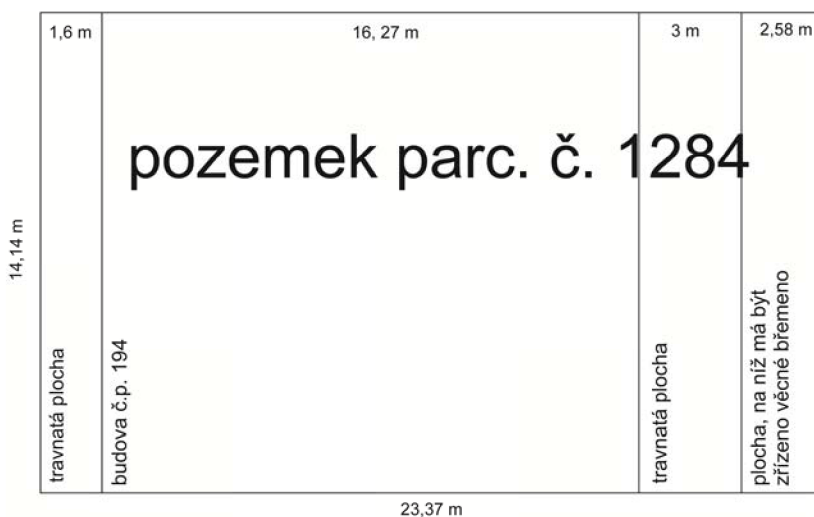
Výpočet ceny věcného břemene (výnosovým způsobem) metodou věčné renty	
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu?	ne
Výše ročního užítku dle smlouvy, výsledků řízení o dědictví nebo rozhodnutí příslušného orgánu	-
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku (U)	30 617,67 Kč
Jedná se o věcné břemeno natrvalo?	ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věčnou rentu)	$U \times 100 / u$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (u)	12 %
Cena věcného břemene	255 147,25 Kč

2.5.2 Cena věcného břemene jako ztráta povinného

Na rozdíl od minulého případu věcného břemene přechodu přes cizí pozemek, kde byl užitek povinného i ztráta oprávněného roven nájemnému z části pozemku, která je věcným břemenem zatížena, v případě tomto, tedy v případě věcného břemene stavby na cizím

pozemku je situace jiná. Užitek oprávněného, který je počítán pro výměru přesahující stavby na pozemek povinného je nižší než ztráta, která tím vzniká povinnému.

Stavba přesahující na pozemek povinného o ploše 36,48 m² znehodnocuje pozemek povinného ve větší míře, než je dána touto plochou. Mezi stavbou na pozemku povinného a stavbou na pozemku oprávněného se nachází nezastavěná plocha o výměře 78,9 m². Jde o nezastavěnou plochu na stavebním pozemku parc. č. 1284, na které by mohla být povinným realizována stavba. Bude-li 36,48 m² z této plochy zatíženo věcným břemenem, zbývá na pozemku povinného volná plocha pouze o výměře 42,42 m². Jedná se o plochu, která je příliš malá na to, aby na ní bylo možno stavět. Oprávněnému tedy vzniká nezastavitelná plocha na stavebním pozemku, což je bezesporu skutečnost, která stavební pozemek v centru města znehodnocuje na zlomek jeho ceny. Je tedy zřejmé, že újma povinného v tomto případě není dána pouze plochou, na které vázne věcné břemeno ale rovněž plochou, které toto věcné břemeno znehodnotí.



Obrázek 8: Znázornění využití plochy vlastníkem zatíženého pozemku

Výměry povinného pozemku

- | | | |
|-----------------------------------|----------------------|-------|
| • travnatá plocha nalevo od domu | $1,6 \times 14,14$ | 23,1 |
| • budova | $16,27 \times 14,14$ | 230 |
| • travnatá plocha napravo od domu | $3 \times 14,14$ | 42,42 |
| • plocha zatížená věcným břemenem | $2,58 \times 14,14$ | 36,48 |

Tabulka 32: Výpočet ceny části zatíženého pozemku

Výpočet ceny části pozemku parc. č. 1284, zatížené věcným břemenem	
Jednotková cena (Kč/m ²)	12 000,00
Výměra pozemku k věcnému břemeni (m ²)	78,90
Cena výměry k věcnému břemeni (Kč/m²)	946 800, 00

Tabulka 33: Výpočet výše ročního užítku

Výpočet výše ročního užítku z věcného břemene	
Pozemek	946 800, 00
Použité procento k výpočtu přiměřeného ročního nájemného	7,00
Roční nájemné celkem (roční užitek z věcného břemene)	66 276,00

2.5.2.1 Odpočet nákladů na údržbu věci

Jak bylo stanoveno výše, náklady na opravy a zachování věci ponese pouze vlastník oprávněné nemovitosti. K tíži vlastníka povinné nemovitosti se tedy žádné náklady nezapočítávají.

2.5.2.2 Míra kapitalizace

Výše míry kapitalizace, použité k výpočtům obvyklých cen věcných břemen v této diplomové práci činí 12 % (viz zdůvodnění podkapitole 2.4.1.3).

2.5.2.3 Výpočet metodou věčné renty

Pro výpočet obvyklé ceny věcného břemene přechodu přes pozemek parc. č. 1284 bude použita metoda věčné renty. Je uvažována hodnota čistého ročního užítku oprávněného, tedy po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci.

Tabulka 34: Výpočet ceny věcného břemene jako ztráty povinného

Výpočet ceny věcného břemene (výnosovým způsobem) metodou věčné renty	
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu?	ne
Výše ročního užítku dle smlouvy, výsledků řízení o dědictví nebo rozhodnutí příslušného orgánu	-
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku (U)	66 276,00 Kč
Jedná se o věcné břemeno natrvalo?	ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věčnou rentu)	$U \times 100 / u$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (u)	12,00 %
Cena věcného břemene	552 300,00 Kč

2.5.3 Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny věcného břemene

Tabulka 35: Odborný odhad ceny věcného břemene

Způsob ocenění	Cena
Cena věcného břemene jako užítku oprávněného	255 147,25 Kč
Cena věcného břemene jako ztráty povinného	552 300,00 Kč
Obvyklá cena věcného břemene váznoucího stanovená odborným odhadem	552 300,00 Kč

Odůvodnění

V případě věcného břemene stavby na cizím pozemku, váznoucího na pozemku parc. č. 1284 bylo možno provést ocenění dvěma způsoby, a to jako užitek oprávněného a újmu povinného. Následujícím úkolem je určení obvyklé ceny, která by se měla pohybovat v rozmezí těchto dvou hodnot. Na tomto místě je třeba znovu zdůraznit, že podle § 2 zákona o oceňování majetku je cenou obvyklou cena:

„...která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění...“

Tato cena standardně zjišťuje na základě informací o uskutečněných či realizovaných transakcích se srovnatelnou komoditou. Protože tento postup nepřipadá u ocenění věcného břemene v úvahu, je třeba dovést konkrétní výši obvyklé ceny v rozmezí výše užtku oprávněného a ztráty povinného jiným způsobem.

Za účelem zjištění obvyklé ceny věcného stanovím hypotetickou situaci, která má simulovat chování racionálně a ekonomicky uvažujících subjektů a tím tedy velmi zjednodušeně i tržní prostředí, na kterém by mohlo k formulaci obvyklé ceny dojít.

Má-li dojít k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene, budou smluvní strany v první řadě vyjednávat o kupní ceně. K její realizaci dochází, dojde-li ke střetu nabídkové a poptávkové ceny. Pro povinného má kupní cena minimální hodnotu jeho ztráty z věcného břemene. Pod tuto hodnotu při vyjednávání neklesne, neboť by pro něj pak bylo výhodnější věcné břemeno nezřizovat. Pro oprávněného má kupní cena hodnotu jeho užtku z věcného břemene, maximum však leží v bodě, kdy by pro něj bylo výhodnější od zřízení věcného břemene zcela upustit, což je v tomto případě velmi nepravděpodobné, neboť stavba na pozemek povinného již zasahuje. Dá se tedy s vysokou pravděpodobností předpokládat, že oprávněný bude akceptovat vyšší kupní cenu navrženou povinným.

Na základě této úvahy stanovuji obvyklou cenu věcného břemene stavby na cizím pozemku, váznoucího na pozemku parc. č. 1284 ve výši ceny věcného břemene jako ztráty povinného, tedy částkou 552 300,- Kč.

2.5.4 Ocenění věcného břemene podle cenového předpisu

Jedná se o věcné břemeno trvalé (resp. vázané na dobu životnosti oprávněné stavby). Počet let užívání práva je tedy stanoven na 5 let. Roční užitek nelze zjistit ze smlouvy ani jinak, je tedy

stanoven ve výši obvyklé ceny ročního užitku oprávněného, která vychází z obvyklé ceny pozemku. Výpočet bude následující:

Tabulka 36: Výpočet administrativní ceny věcného břemene

Výpočet administrativní (zjištěné) ceny věcného břemene	
Nájemné roční celkem = roční užitek oprávněného z věcného břemene	30 642,20 Kč
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu?	ne
Výše ročního užitku dle smlouvy, výsledků řízení o dědictví nebo rozhodnutí příslušného orgánu	-
Je roční užitek dle smlouvy o více než třetinu nižší než cena obvyklá?	neuvedeno
Uvažovaná výše ročního užitku	30 642,20 Kč
Jedná se o věcné břemeno na dobu života oprávněného?	ne
Počet let užívání práva dle smlouvy	-
Počet let užívání práva pro výpočet podle § 18 odst. 3	5
Cena věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.	153 211,00 Kč

2.6 REKAPITULACE CEN VĚCNÝCH BŘEMEN

2.6.1.1 Věcné břemeno práva průchodu přes pozemek jiného vlastníka

Tabulka 37: Rekapitulace ocenění věcného břemene průchodu

Účel ocenění	Způsob ocenění	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
Uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene	Cena obvyklá věcného břemene odpovídajícímu právu průchodu přes pozemek parc. č. 1284, zaokrouhлено na stovky.	36,48	231 700,00
Stanovení výše základu daně	Cena administrativní (cena zjištěná) podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., věcného břemene odpovídajícímu právu průchodu přes pozemek parc. č. 1284, zaokrouhлено dle § 46 vyhlášky č. 3/2008 Sb.	36,48	155 870,00

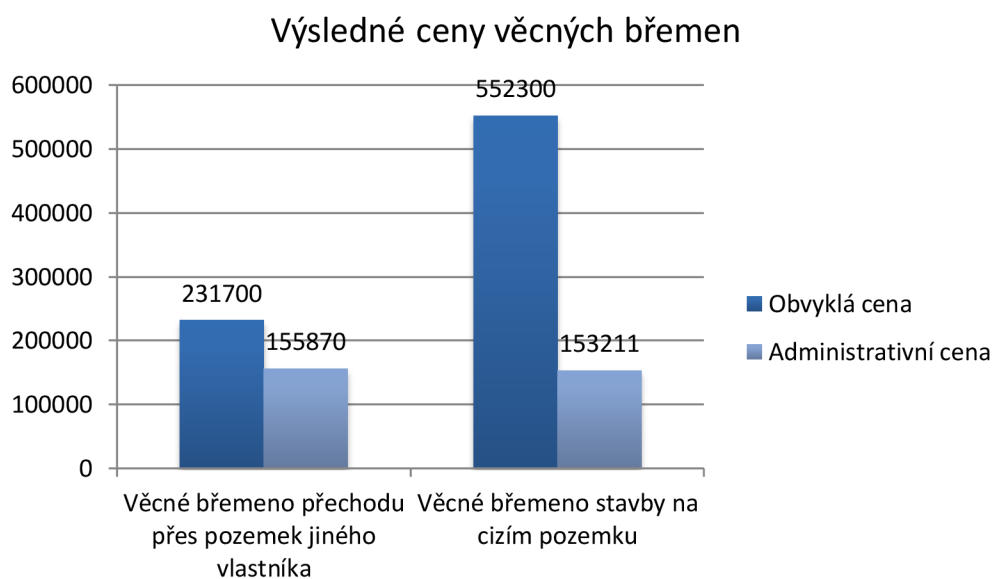
2.6.1.2 Věcné břemeno stavby na cizím pozemku

Tabulka 38: Rekapitulace ocenění věcného břemene stavby na cizím pozemku

Účel ocenění	Způsob ocenění	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
Uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene	Cena obvyklá věcného břemene odpovídajícímu právu stavby na pozemku parc. č. 1284, zaokrouhлено na stovky.	36,48	552 300,00
Stanovení výše základu daně	Cena administrativní (cena zjištěná) podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., věcného břemene odpovídajícímu právu stavby na pozemku parc. č. 1284, zaokrouhлено dle § 46 vyhlášky č. 3/2008 Sb.	36,48	153 211,00

2.7 ZHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ

Provedeným oceněním byly zjištěny ceny věcných břemen práva přechodu přes cizí pozemek a práva stavby na cizím pozemku. Obě věcná břemena vázla na stejném pozemku, tedy pozemku parc. č. 1284. Protože pramenem pro výpočet ročního užítku oprávněného byla v obou případech cena nájemného ze zatíženého pozemku a obě věcná břemena měla dle geometrického plánu shodnou výměru, je v tuto chvíli možné provést přehledné shrnutí výsledných cen, nezkreslený odlišnostmi těchto faktorů. Z grafu níže je na první pohled patrné, že obvyklá cena věcného břemene stavby na cizím pozemku je více než dvojnásobkem obvyklé ceny věcného břemene přechodu přes pozemek jiného vlastníka. Při stejné výměře i hodnotě zatíženého pozemku je rozdíl způsoben právě výběrem metodiky ocenění, která bude v následujícím textu prezentována. Právě tento rozdíl poukazuje na skutečnost, která byla v této práci již několikrát zdůrazněna, a to jak důležitou úlohu při oceňování věcných břemen má právě volba metodiky, která bude pro jeho ocenění použita.



Graf 1: Výsledné ceny věcných břemen

Ocenění obou věcných břemen bylo provedeno dvakrát, a to pro účely uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene a pro účely daňové. Na základě příslušných právních předpisů šlo tedy v prvním případě o cenu obvyklou, v druhém případě o cenu administrativní (zjištěnou).

Cenu administrativní zjišťuje znalec podle postupu, vymezeném v příslušném oceňovacím předpisu, (zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška) a pro účely, které jsou rovněž vymezeny příslušným právním předpisem (v řešeném případě jde o zákon

o transferových daních). Vzhledem ke kogentnímu charakteru celého znaleckého úkolu tedy není možné v tomto případě hovořit o výběru postupu či metodiky při prováděném ocenění. Jediné kritérium posouzení správnosti provedeného ocenění je přesnost a bezchybnost při postupu dle § 18 zákona o oceňování majetku, tedy v řešeném případě stanovení ročního užítku a vynásobení této hodnoty pěti.

Při porovnání administrativních cen obou věcných břemen se nabízí otázka, proč při stejné výměře věcných břemen i při stejné ceně pozemku je administrativní cena věcného břemene přechodu přes pozemek jiného vlastníka o 2 659,- Kč vyšší než cena věcného břemene stavby na cizím pozemku. Je tomu tak proto, že v prvním případě oprávněný neužívá pouze pozemek povinného, ale také zpevněnou plochu na pozemku, jejíž cenu bylo rovněž třeba ve výpočtu ročního užítku zohlednit.

Ocenění věcných břemen ve výši ceny obvyklé lze považovat za nejproblematictější část této diplomové práce. Po prostudování podkladů k oceňovaným věcným břemenům byla pečlivě zvážena metodika a postupy, které se pro výpočet administrativní ceny použijí. V první řadě dospěla autorka k závěru, že pro stanovení výše ročního užítku oprávněného či roční ztráty povinného je nutno provést ocenění pozemku, na kterém věcná břemena váznou. Tato část byla pro obě věcná břemena shodná, dále už se postup liší.

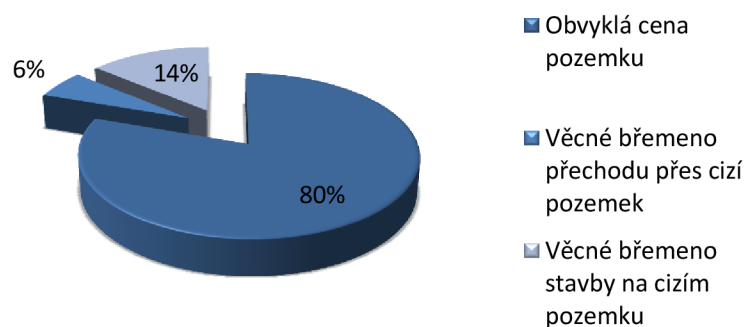
Při ocenění věcného břemene přechodu přes cizí pozemek byl v první řadě stanoven roční užitek oprávněného z věcného břemene. Do jeho výše nebyla zahrnuta pouze cena povinného pozemku, ale rovněž cena zpevněné plochy, kterou oprávněný využívá. Ztráta povinného byla v tomto případě shodná s užítkem oprávněného. Byly zváženy rovněž další metody výpočtu, žádná jiná však nepřicházela v tomto případě v úvahu. Bylo stanoveno, že předmětnou část pozemku bude využívat pouze oprávněný, nebylo tedy třeba cenu věcného břemene dělit dle poměru užívání. Roční užitek byl dále očištěn o náklady, které vznikají oprávněnému v souvislosti s údržbou a opravami užívaných nemovitostí a byla provedena kapitalizace.

V případě věcného břemene se použitý postup lišil, a to v důsledku skutečnosti, že stavba na pozemku oprávněného znehodnotí pozemek ve větší míře, než která je dána výměrou věcného břemene. Na pozemku oprávněného vznikne zřízením věcného břemene plocha, která se vzhledem ke své výměře stává nezastavitelnou a není možno ji tedy použít k lukrativnějším účelům, tzn. není reálně možno tuto část pozemku zastavět, přestože se jedná o pozemek stavební. Z toho důvodu byla pro výpočet roční ztráty povinného použita celá

výměra znehodnoceného pozemku, nikoliv pouze plocha zatížená věcným břemenem. Další postup se shodoval, problémem bylo závěrečné stanovení ceny věcného břemene, kterou bylo nutno určit odborným odhadem na základě dvou odlišných hodnot, tedy ročního užitku oprávněného, a roční ztráty povinného. Autorka se při odhadu obvyklé ceny přiklonila k hodnotě roční ztráty povinného, protože se dle jejího názoru jednalo o cenu, která by byla za předpokladu racionálního chování smluvních stran sjednána ve smlouvě o zřízení tohoto věcného břemene.

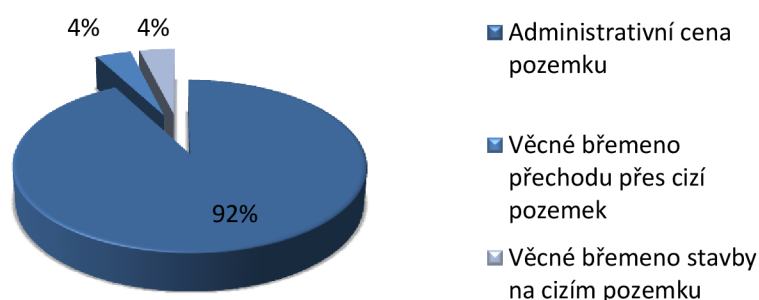
Za zmínku stojí poměr ceny věcných břemen a výměry části pozemku, které zatěžují. Převědeme-li si výměru věcných břemen na celkové výměře pozemku do procentní sazby, dostaneme 10,99 % (36,48 m² z celkové plochy 332 m²). Při stejném postupu na cenu pozemku před a po zřízení věcných břemen v obvyklé ceně dostaneme 19,68 % (784 000 Kč z celkové ceny pozemku 3 984 000,- Kč). V administrativní ceně je výsledek nižší, tedy 8 %. Odlišnost poměru výměry a ceny věcného břemene a celkové výměry či ceny pozemku je dána metodou stanovení ročního užitku oprávněného. Podrobnější analýza by vyžadovala aplikaci statistických metod na dostatečné množství případů.

Vliv věcných břemen na cenu pozemku
(v obvyklých cenách)



Graf 2: Poměr obvyklé ceny věcných břemen na obvyklé ceně pozemku

Vliv věcných břemen na cenu pozemku (v administrativních cenách)



Graf 3: Poměr administrativních cen věcných břemen na administrativní ceně pozemku

Postup pro stanovení administrativní (zjištěné) ceny je dán § 18 zákona o oceňování majetku, zatímco postup pro stanovení ceny obvyklé závisí do značné míry na úvaze znalce, jeho znalosti trhu a zvážení faktorů, které mohou výslednou cenu věcného břemene ovlivnit. V rámci této práce byly všechny tyto skutečnosti důsledně posouzeny a zdůvodněny, obvyklé ceny věcných břemen odpovídají cenám tržním. Proto lze zvolený způsob a postup stanovení ceny věcných břemen označit za vyhovující danému účelu. Důslednější kontrola tohoto tvrzení by však byla možná pouze na základě praxe ve znalecké činnosti, kdy by bylo sledováno, zda byla obvyklá cena věcných břemen skutečně realizována.

Administrativní cena věcných břemen, která byla předmětem ocenění v této práci, byla nižší než cena obvyklá, v případě věcného břemene stavby na cizím pozemku dokonce 3,6 krát. Administrativní cena dle názoru autorky nezobrazuje reálnou hodnotu věcného břemene, zvláště v případech, kdy věcné břemeno znehodnocuje pozemek povinného, a tato skutečnost nemůže být při výpočtu zohledněna. Používání administrativní ceny lze vzhledem k výše uvedenému doporučit pouze pro účely stanovení základu daně, a to z důvodu snadné předvídatelnosti výsledné ceny a snadného ověření správnosti provedeného výpočtu ve znaleckém posudku ze strany správce daně, resp. státu.

Závěrem návrhové části diplomové práce je možno konstatovat, že zadaný cíl práce byl splněn.

ZÁVĚR

Diplomová práce „Určení hodnoty věcných břemen stavby na cizím pozemku a přechodu nebo přejezdu přes pozemek jiného vlastníka.“ obsahuje komplexní vymezení problematiky věcných břemen z pohledu právního i znaleckého. Je zaměřena jak na veřejnost odbornou, tedy znalce v oboru oceňování nemovitostí, právníky a zaměstnance orgánů státní správy, kteří znalecké posudky přebírají a dále s nimi pracují, tak na veřejnost širokou, neboť zřizování věcných břemen je frekventovaným způsobem řešení problémů spojených s vlastnictvím nemovitostí. Samotné zřizování, existence či zánik věcných břemen však často působí problémy, v právní úpravě věcných břemen je možno nalézt značné množství neurčitých pojmů a metodika pro oceňování věcných břemen není jednotná. Nejedná se však o problém zákonné úpravy ani znaleckých standardů; náročnost věcných břemen jako znalecké a právní disciplíny je dána skutečností, že předmět a obsah věcného břemene jako věcného práva k věci cizí může být prakticky jakýkoliv, není-li v rozporu s platnými právními předpisy. Každé věcné břemeno je originální, proto je třeba k němu tak přistupovat. V duchu tohoto tvrzení byla zpracována i tato diplomová práce, která má čtenáři umožnit základní orientaci v aktuální právní úpravě věcných břemen a pochopit principy jejich oceňování, které jsou na závěr aplikovány na konkrétní případ.

První část diplomové práce je věnována právní úpravě věcných břemen. Ta bývá znalci často podceňována, je však třeba zdůraznit, že na rozdíl od jiných předmětů činnosti v oboru oceňování nemovitostí je znalost právní úpravy zásadním předpokladem pro vypracování kvalitního znaleckého posudku. V tomto případě totiž není oceňována věc, ale právo, a nepochopení jeho podstaty, vymezené českým právním řádem může zapříčinit vznik chyb při postupu ocenění.

Obecná právní úprava věcných břemen v občanském zákoníku má mnohaletou tradici, dle názoru autorky je však poněkud strohá a *de lege ferenda* se dá považovat za řešení návrat ke konceptu prvorepublikové právní úpravy, což je ostatně již delší dobu zákonodárcem plánováno. Je však třeba dodat, že současná právní úprava v praxi výrazné problémy nepůsobí, soudě podle dostupné judikatury, která se v řešení soudních sporů souvisejících s věcnými břemeny zásadně nerozchází. Jiná situace nastává v oblasti právní úpravy tzv. veřejnoprávních omezení, tedy určité mutace věcných břemen částečně upravených veřejnoprávními předpisy. Úprava těchto typů věcných břemen je roztroušena ve značném množství speciálních právních předpisů a vyznačuje se značnou nejednotností v terminologii. Tento typ

věcných břemen byl v této práci zmíněn pouze stručně, neboť není jejím předmětem. Autorka však upozorňuje na určitou rozporuplnost úpravy veřejnoprávních věcných břemen, která se přímo dotýká činnosti soudních znalců, a to např. při oceňování věcných břemen, zřízených v důsledku vedení energetických staveb.

Problematiku oceňování věcných břemen lze rozdělit do dvou oblastí, které zpravidla tvoří rovněž úkoly znalce při zpracování znaleckého posudku – stanovení ceny obvyklé a ceny administrativní (zjištěné). Každá z těchto cen má jiný charakter, jiný postup při výpočtu, i jiné výhody a nedostatky. Společným znakem je pouze nutnost stanovení ročního užítku z věcného břemene, konkrétní postup se však rovněž může lišit.

Ocenění věcného břemene ve výši ceny obvyklé je značně náročnou činností, která vyžaduje pozorné zhodnocení charakteru věcného břemene, jeho správné začlenění do příslušné kategorie a důsledné vymezení jeho předmětu i obsahu. Zásadní částí při ocenění je správné stanovení výše ročního užítku oprávněného, popřípadě výše roční ztráty povinného. Při určení principu, na základě kterého bude tato hodnota stanovena, je třeba zodpovědět následující otázky:

- jaký užitek plyne oprávněnému v důsledku užívání cizí nemovitosti?
- jakým způsobem a v jaké výši dochází ke znehodnocení pozemku z pohledu povinného?
- jaká by byla výše nákladů pro povinného, řešil-li by potřebu jinak, než prostřednictvím zřízení věcného břemene?
- jaká by byla výše nákladů pro povinného, chtěl-li by věcné břemeno odstranit?
- jaký vliv by měla existence věcného břemene na nemovitost v případě jejího prodeje?

Na základě zvážení výše uvedených otázek lze stanovit výši ročního užítku oprávněného či ztráty povinného. Čím více postupů bude možno při ocenění aplikovat, tím přesněji bude možno výslednou obvyklou cenu věcného břemene stanovit. Protože se však zpravila nebude jednat o postup obecně užívaný, je vhodné zvolené kroky vždy náležitě odůvodnit.

Obvyklou cenu věcného břemene, pokud je k výpočtu použita výnosová metoda, do značné míry ovlivňuje rovněž míra kapitalizace. Přestože se obecně pro její stanovení doporučuje použít reálnou úrokovou míru, z výsledků výpočtů, provedených v této práci vyvozuje autorka odlišný závěr. Ve výpočtech nebylo možno reálnou úrokovou míru použít a byla zvolena míra kapitalizace dle oceňovací vyhlášky. Vzhledem k rozsahu a účelu této

práce není možno se danou problematikou blíže zabývat, dle názoru autorky je však stanovení výše míry kapitalizace pro věcná břemena vhodným předmětem podrobnější analýzy.

Při oceňování věcných břemen je nutno pamatovat na skutečnost, že oprávněný nemusí vždy využívat celou část pozemku nebo stavby, na niž věcné břemeno vázne, jak tomu bylo v případech oceňovaných věcných břemen v této diplomové práci. Právo odpovídající věcnému břemeni může spočívat například ve spoluužívání pozemku povinného. Z toho logicky vyplývá, že užitek oprávněného i ztráta povinného bude nižší. Za takových okolností je třeba stanovit poměr užívání nemovitosti povinným a oprávněným či více oprávněnými v procentní výši a na základě této výše stanovit výslednou obvyklou cenu věcného břemene. K takovým případům často dochází u věcných břemen přechodu a přejezdu přes cizí pozemek, např. kdy vjezd do budovy průmyslového areálu na pozemku oprávněného vede přes vrátnici na pozemku povinného, který pro své účely rovněž vjezd využívá. Je tedy třeba určit četnost průjezdů přes vrátnici, výsledná cena věcného břemene bude odpovídat poměru, v jakém je přístupová cesta užívána oprávněným.

Stanovení ceny věcného břemene ve výši ceny administrativní (zjištěné) je o poznání méně náročné, neboť je postup přesně vymezen § 18 zákona o oceňování majetku. Je zde uvedeno, že cena věcného břemene se stanoví z ročního užitku oprávněného. Z toho vyplývá, že pro účely stanovení administrativní ceny nelze uvažovat ztrátu povinného ani jiným způsobem stanovenou hodnotu. Zákonodárce dále uvádí, že roční užitek má být zjištěn výnosovým způsobem. Nejedná se však o klasický výnosový způsob užívaný pro účely ceny obvyklé, neboť se neodečítají náklady na údržbu a opravy a roční užitek se dále nekapitalizuje. Zjednodušeně lze tedy shrnout, že pro účely stanovení administrativní ceny bude ve většině případů roční užitek odpovídat výši nájemného z části nemovitosti užívané oprávněným. Tato částka se na závěr vynásobí příslušnou sazbou dle Zákona o oceňování majetku.

Cena administrativní (zjištěná) věcného břemene je v současné době používána převážně pro účely daňové a při vyvlastnění. Na základě teoretické analýzy metodiky a ocenění, provedeného v této práci se autorka domnívá, že administrativní cena zpravidla nevyjadřuje skutečnou hodnotu věcného břemene. Pro účely daňové je tento způsob ocenění akceptovatelný, neboť poskytuje určitou předvídatelnost, menší finanční nároky na zpracování znaleckých posudků a jejich snadnou kontrolovatelnost ze strany správce daně. V případě oceňování věcných břemen pro účely vyvlastnění, kde výše uvedené výhody nehrají tak

významnou roli, se jako nejvhodnější řešení jeví zrušit povinnost ocenění věcného břemene cenou administrativní a užívat cenu obvyklou ve smyslu § 2 zákona o oceňování majetku.

Cílem práce bylo provést analýzu metodiky pro oceňování, vybrat vhodný postup, užít jej pro ocenění konkrétních typů věcných břemen dle zadání práce a upozornit na jeho hlavní výhody a nedostatky. Takto bylo autorkou práce učiněno a cíl lze tedy považovat za splněný. Závěrem této práce lze konstatovat, že věcná břemena tvoří zajímavou oblast znalecké činnosti, která má značný potenciál pro další zkoumání, obzvláště co se týče metod jejich oceňování.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

KNIŽNÍ PUBLIKACE

- [1] BRADÁČ A. et al. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. přepracované vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004. 753 s.
- [2] BRADÁČ, A. et al. *Věcná břemena od A do Z*, 4. aktualizované vydání, Praha: Linde Praha a.s., 2009. 364 s.
- [3] FIALA, J. et al. *Občanské právo hmotné*. 3 vydání opravené a doplněné. Brno: Nakladatelství Doplněk, 2002. 436 s.
- [4] KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 1995. 386 s.
- [5] KNAPPOVÁ, M, ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al. *Občanské právo hmotné*. 4. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství ASPI, a.s., 2005. 524 s.
- [6] SPÁČIL, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku*, 1. vydání, Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2006. 92 s.
- [7] ŠVESTKA, J., JEHLIČKA, O., ŠKÁROVÁ, M., SPÁČIL, J. et al. *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2006. 1465 s.
- [8] TRUNEČEK, J. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha: Leges, 2010. 135 s.
- [9] VALACH, J. et al: *Finanční řízení podniku*. Vydání II – dotisk 2001. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2001. 324 s.

ČASOPISECKÉ PUBLIKACE

- [10] Bumba, Jan. Věcné břemeno a jeho vyznačení v katastru nemovitostí. *Právní rádce*. 1995, č. 10
- [11] Králík, Michal. Právní úprava podílového spoluvlastnictví – část II. *Právní fórum*. 2008, č. 5.
- [12] Kuba, Bohumil. Katastr nemovitostí. *Obchodní právo*. 1998, č. 4
- [13] Nesnídal, Jiří. Sjednávání ceny – smluvní cena. *Ekonom*. 1997, č. 29, s. 49.
- [14] Pelc, Vladimír. Oceňování. *Daňový a účetní poradce*. 1995, č. 9.

PRÁVNÍ PŘEDPISY¹⁰¹

- [15] Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb. o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součástí ústavního pořádku České republiky
- [16] Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- [17] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- [18] Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
- [19] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- [20] Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti
- [21] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů
- [22] Zákon č. 181/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)
- [23] Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- [24] Vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)
- [25] Vládní nařízení č. 100/1933 Sb., kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitosti v řízení exekucním (odhadní řád)

JUDIKATURA

- [26] Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31. 1. 1995, Sp. zn/Čj.: 33 Ca 217/1994
- [27] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 5. 1988, Sp. zn/Čj.: 4 Cz 37/88
- [28] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. 10. 2002, Sp. zn/Čj.: 22 Cdo 507/2001
- [29] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 7. 202, Sp. zn/Čj.: 220 Cdo 1624/2002
- [30] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 5. 2004, Sp. zn/Čj.: 22 Cdo 629/2004
- [31] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 10. 2008, Sp. zn/Čj.: 22 Cdo 629/2004
- [32] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 6. 2010, Sp. zn/Čj.: 30 Cdo 2218/2009.
- [33] Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 8. 2005, Sp. zn/Čj.: 20 Cdo 1083/2005.
- [34] Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 7. 2006, Sp. zn/Čj.: 22 Cdo 3048/2005
- [35] Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. 5. 2010, Sp. zn/Čj.: 22 Cdo 2085/2008
- [36] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 11. 1929, Sp. zn/Čj.: 20368/29.
- [37] Nález Ústavního soudu ze dne 13. 10. 2004, Sp. zn/Čj.: III. ÚS 104/04

¹⁰¹ Vše ve znění pozdějších předpisů

ELEKTRONICKÉ PRAMENY

- [38] ASPI. Verze 12. Copyright © 2000 - 2009 Wolters Kluwer ČR, a.s.
- [39] Jermář, Petr: Oceňování nemovitostí z pohledu bank a pojišťoven. [citováno dne 1. 4. 2011]. Dostupné z <http://www.hypindex.cz>
- [40] Švancarová, Šárka, Hába, Jaroslav. Věcná břemena a náhrady za ně z pohledu oceňovatele. Právní rádce. [citováno dne 28. 3. 2011]. Dostupné z <http://www.pravniradce.ihned.cz>

SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ

<i>Obrázek 1: Kategorie lidského chování</i>	18
<i>Obrázek 2: Druhy věcných břemen</i>	20
<i>Obrázek 3: Rozdělení věcných břemen pro účely oceňování</i>	40
<i>Obrázek 4: Rozsah oprávnění před a po zřízení věcného břemene</i>	42
<i>Obrázek 5: Způsob stanovení hodnoty nemovitosti s váznoucím věcným břemenem</i>	43
<i>Obrázek 6: Náskres oprávněného a povinného pozemku</i>	61
<i>Graf 1: Výsledné ceny věcných břemen</i>	88
<i>Graf 2: Poměr obvyklé ceny věcných břemen na obvyklé ceně pozemku</i>	90
<i>Graf 3: Poměr administrativních cen věcných břemen na administrativní ceně pozemku</i>	91
<i>Tabulka 1: Vznik věcných břemen rozhodnutím příslušného orgánu</i>	25
<i>Tabulka 2: Obec a okolí nemovitosti</i>	63
<i>Tabulka 3: Umístění nemovitosti v obci</i>	63
<i>Tabulka 4: Vstupní údaje pro ocenění</i>	64
<i>Tabulka 5: Cena pozemku dle cenové mapy</i>	66
<i>Tabulka 6: Ocenění pozemku dle § 28</i>	67
<i>Tabulka 7: Výpočet zastavěné plochy objektu</i>	68
<i>Tabulka 8: Výpočet obestavěného prostoru</i>	69
<i>Tabulka 9: Popis konstrukcí</i>	69
<i>Tabulka 10: Výpočet koeficientu K_4</i>	71
<i>Tabulka 11: Výpočet opotřebení analytickou metodou</i>	73
<i>Tabulka 12: Ocenění hlavní stavby</i>	74
<i>Tabulka 13: Ocenění přípojky vody</i>	75
<i>Tabulka 14: Ocenění přípojky kanalizace</i>	75
<i>Tabulka 15: Ocenění přípojky elektro</i>	75
<i>Tabulka 16: Ocenění plynové přípojky</i>	75
<i>Tabulka 17: Ocenění zpevněné plochy</i>	75
<i>Tabulka 18: Rekapitulace cen staveb</i>	76
<i>Tabulka 19: Popisy zvolených klíčů podle Naegeliho</i>	76
<i>Tabulka 20: Ocenění pozemku Naegeliho metodou třídy polohy</i>	77
<i>Tabulka 21: Odborný odhad obvyklé ceny pozemku</i>	78

<i>Tabulka 22: Výpočet ceny části zatíženého pozemku.....</i>	<i>79</i>
<i>Tabulka 23: Výpočet výše ročního užítku.....</i>	<i>79</i>
<i>Tabulka 24: Odpočet nákladů na údržbu a opravy</i>	<i>79</i>
<i>Tabulka 25: Výpočet obvyklé ceny věcného břemene I.....</i>	<i>80</i>
<i>Tabulka 26: Výpočet obvyklé ceny věcného břemene II</i>	<i>81</i>
<i>Tabulka 27: Výpočet administrativní ceny věcného břemene</i>	<i>81</i>
<i>Tabulka 28: Výpočet ceny části zatíženého pozemku.....</i>	<i>82</i>
<i>Tabulka 29: Výpočet výše ročního užítku.....</i>	<i>82</i>
<i>Tabulka 30: Odpočet nákladů na údržbu a opravy</i>	<i>83</i>
<i>Tabulka 31: Výpočet ceny věcného břemene jako užítku oprávněného</i>	<i>83</i>
<i>Tabulka 32: Výpočet ceny části zatíženého pozemku.....</i>	<i>84</i>
<i>Tabulka 33: Výpočet výše ročního užítku.....</i>	<i>85</i>
<i>Tabulka 34: Výpočet ceny věcného břemene jako ztráty povinného</i>	<i>85</i>
<i>Tabulka 35: Odborný odhad ceny věcného břemene</i>	<i>85</i>
<i>Tabulka 36: Výpočet administrativní ceny věcného břemene</i>	<i>87</i>
<i>Tabulka 37: Rekapitulace ocenění věcného břemene průchodu</i>	<i>87</i>
<i>Tabulka 38: Rekapitulace ocenění věcného břemene stavby na cizím pozemku.....</i>	<i>87</i>

PŘÍLOHY

Příloha A: Mapy s vyznačením polohy nemovitostí

Příloha B: Informace o parcele, na níž má být zřízeno věcné břemeno

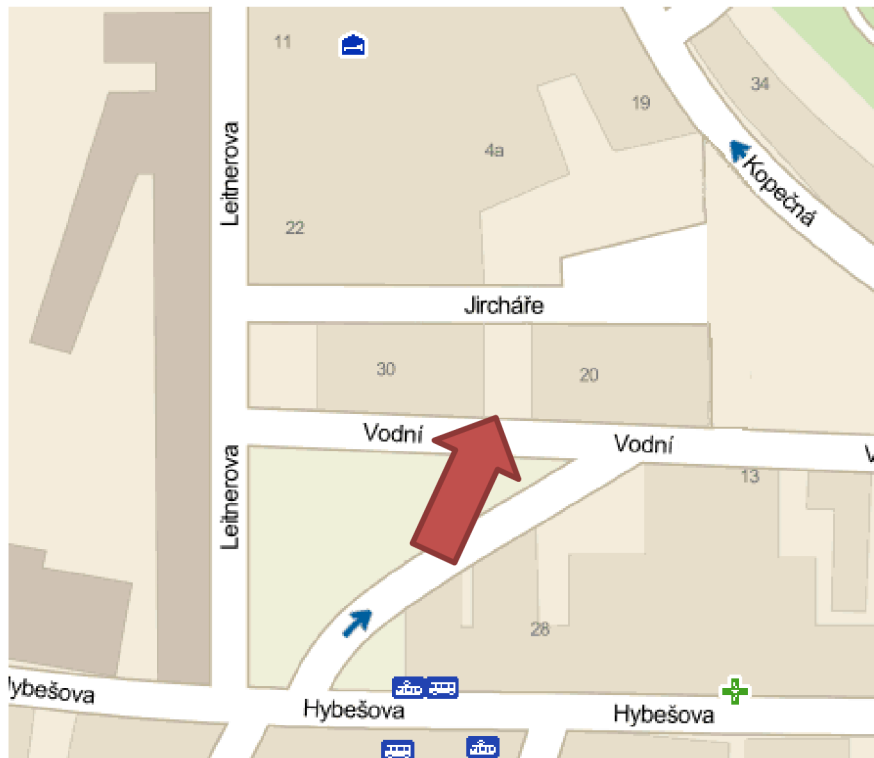
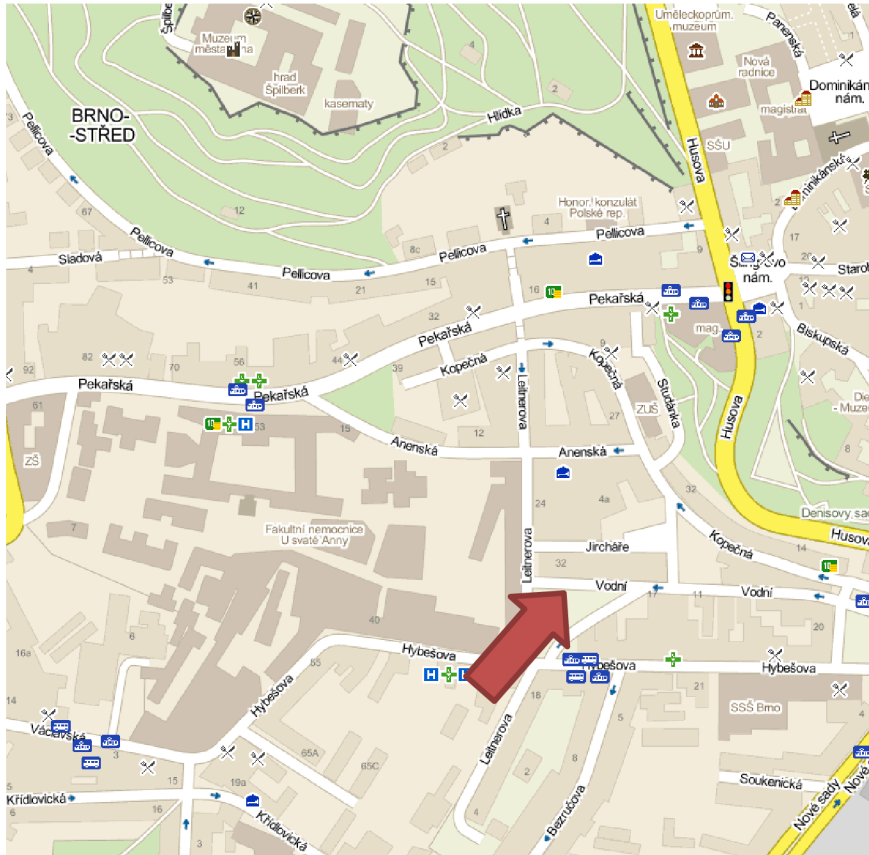
Příloha C: Informace o stavbě na pozemku, na němž má být zřízeno věcné břemeno

Příloha D: Kopie katastrální mapy s vyznačením věcného břemene

Příloha E: Výřez z cenové mapy města Brna

Příloha F: Popisy klíčů třídy polohy podle Naegeliho

Příloha A: Mapy s vyznačením polohy nemovitostí



Příloha B: Informace o parcele, na níž má být zřízeno věcné břemeno

Informace o parcele

Parcelní číslo:	1284
Výměra [m ²]:	332
Katastrální území:	Staré Brno 610089
Číslo LV:	3956
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	č.p. 194

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Services, s.r.o	Jircháře 183/7, Brno, Staré Brno, 602 00	100

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Název

Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Název

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 05.04.2011 19:08:05

Poznámka: Příloha B slouží pouze jako ukázka podkladu pro zpracování znaleckého posudku. Konkrétní údaje byly upraveny pro studijní účely.

Příloha C: Informace o stavbě na pozemku, na němž má být zřízeno věcné břemeno

Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 194
Část obce:	Staré Brno 411591
Číslo LV:	3956
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	víceúčelová stavba
Jednotky v budově:	194/1, 194/2, 194/3, 194/4, 194/5, 194/6, 194/7, 194/8, 194/9, 194/10, 194/11, 194/12
Katastrální území:	Staré Brno 610089
Na parcele:	1284

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Services, s.r.o	Jircháře 183/7, Brno, Staré Brno, 602 00	100

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Název

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Název

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Vlastnictví jednotek

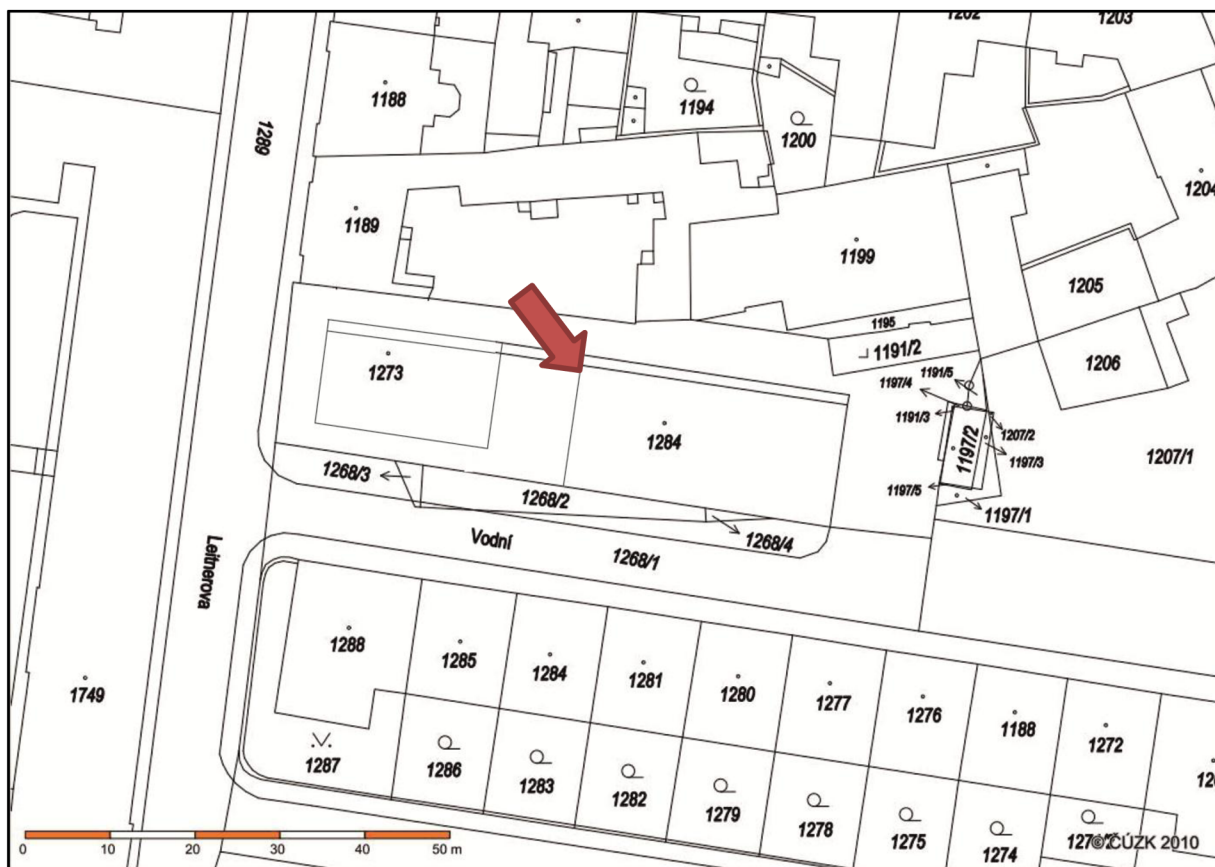
Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#)

Platnost k 05.04.2011 19:08:05

Poznámka: Příloha C slouží pouze jako ukázka podkladu pro zpracování znaleckého posudku. Konkrétní údaje byly upraveny pro studijní účely.

Příloha D: Kopie katastrální mapy s vyznačením věcného břemene



Poznámka: Příloha D slouží pouze jako ukázka podkladu pro zpracování znaleckého posudku. Konkrétní údaje byly upraveny pro studijní účely.

B R N O | Legenda | Tisk | Krok zpět | Krok vpřed | Nápověda

Územní plán | Platná ÚPD | **Cenová mapa** | Odpady | Ovzduší | En. koncepce | Zeleň | ZCHÚ, VKP, ÚSES | Geologie

Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č.8

Mapové podklady
 Letecké snímky

cenová mapa č.8

Velikost mapy **Měřítko mapy**

Vyhledávání
 Parcely **Ulice**
 Ulice: Vodní

Informace
Ulice
 VODNÍ
 ZÁVODNÍ

Data © Magistrát města Brna
 Katastrální úřad pro Jihoomoravský kraj, GEODIS BRNO, spol. s r.o.

50 m

Zobrazit vyhlášku, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 8
 Zobrazit textovou část Cenové mapy stavebních pozemků statutárního města Brna č. 8

Powered by **MAPSERVER**

Příloha F: Popisy klíčů třídy polohy podle Naegeliho

Popisy klíčů třídy polohy pro stanovení ceny pozemku metodou třídy polohy podle Naegeliho	
I - Všeobecná situace	
Třída	Popis
1	zemědělské oblasti značně vzdálené od větších obcí a dopravy, vesnice bez cizineckého ruchu, rekreačně nevyužitelné
2	stavební území malých a středních vesnic, okrajové části malých měst
3	obytná místa malých měst a místa rekreačních oblastí s turistickým ruchem, středy středně velkých vesnic, obytná místa na předměstích velkých měst s dlouhou jízdou do centra města
4	středy měst menších, obytná místa větších měst a jejich rychle dosažitelných předměstí, předměstské oblasti vilových či venkovských domů uvnitř i vně města, oblasti rekreačních objektů v důležitých centrech cizineckého ruchu
5	velmi dobrá obchodní místa ve středně velkých městech, nejlepší obchodní místa v malých městech, obytná centra velkoměst, luxusní velkoměstské obytné oblasti s dobrým osluněním a výhledem, exkluzivní oblasti rodinných domů v dosahu velkoměsta
6	nejlepší obchodní místa ve středně velkých městech a významných lázních, vedlejší ulice v centru velkoměst, nákupní centra ve velkých obytných částech s dobrými příjezdovými možnostmi vně velkoměst
7	přednostní nákupní ulice a místa v užším centru velkoměst, nejlepší místa pro obchod ve středně velkých městech
8	nejlepší místa pro obchod ve velkoměstech

II - Intenzita využití pozemku	
Třída	Popis
1	nepatrné využívání, jednoposchodové, skromné rekreační domky, 1-2-podlažní stavby bez komfortu, nepodsklepené nízké stavby
2	obytné resp. rodinné domy bez zvláštního komfortu, 2-3 podlaží, průmyslové stavby s nepatrným technickým vybavením
3	rodinné domy s průměrným vybavením, běžné obytné nájemní domy středního využití, 3-4 podlaží, domy se 2-3 byty na jednom podlaží, přístupnými z jednoho schodiště, obytné domy s průmyslovými místnostmi, řemeslnické (živnostenské) místnosti, průmyslové a řemeslnické stavby s běžným průmyslovým vybavením, nákladními výtahy, vzduchotechnikou atd.; středně velká intenzita využití pozemku
4	komfortní rodinné domy, obytné bloky s malými byty, apartmá, terasové domy, byty v osobním vlastnictví, skladové místnosti, 3-5 podlaží, vícepodlažní podnikové stavby se vším technickým zařízením, klimatizací, pohyblivým zařízením
5	exkluzivní obytné a rodinné domy, smíšené obytné + obchodní domy (v přízemí skladové místnosti, restaurace, v horních podlažích byty s praxí, kanceláře, apartmá, byty v osobním vlastnictví); 4-6 podlaží, vysoké využití pozemku
6	čistě obchodní domy a jejich skladovací místnosti, kina, restaurace, praxe lékařů a právníků, kanceláře, vícepodlažní obchody, 5-7 podlaží nadzemních a 1-2 podlaží podzemní; velmi vysoké využití pozemku
7	obchodní domy jako v bodě 6 s nadprůměrným vybavením a komfortem (klimatizační zařízení, rychlovýtahy, pohyblivé schody) a více podzemních podlaží; velmi vysoké využití pozemku
8	jako v bodě 7, avšak exkluzivní místa jako např. Praha, Brno; velmi vysoké využití pozemku

III - Dopravní relace k velkoměstu	
Třída	Popis - platí pro hl. město Prahu U menších měst se použije obdobné zařazení, podle velikosti a významu města o 1 - 2 třídy nižší
1	pozemky v odlehlých, vysloveně nepříznivých dopravních polohách, cesty bez dokončovacích prací (nezpevněné apod.), cestovní čas k městu více jak jedna hodina
2	objekty na okraji velkoměstských aglomerací, malé obce se železniční zastávkou, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné
3	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdním úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení
4	přednostní obytná místa v těsné blízkosti veřejného dopravního prostředku, dobrá úprava silnic, krátké jízdní časy vlastním vozem do středu (15 minut), území velkého města a předměstí
5	nákupní ulice na území velkého města, nákupní centra větších předměstí, čilý chodecký provoz, centrum veřejné dopravy (vlak, autobus, tramvaj, podzemní dráha)
6	vysloveně obchodní místa středu velkého města se širokými ulicemi a parkovacími možnostmi, autobusy a tramvaje s hustou frekvencí provozu
7	prvotřídní prodejní místa velkoměsta, intenzivní chodecký provoz, křižovatka veřejných dopravních prostředků ve středu města
8	ohnisko velkoměstského dopravního systému s velmi hustým provozem chodců

IV - Obytný sektor	
Třída	Popis
1	venkovské obytné stavby, sídliště, turistické ubytovny, kempy, dominující venkovský ráz, malé kulturní a nákupní možnosti, bez výhledu a zeleně, silné dopravní imise, rodinné domy bez zahrad
2	obytné budovy bez individuálního uspořádání, málo komfortu, malé a střední obce, omezené nákupní a kulturní možnosti, podprůměrné oslunění, malý rozhled, prosté zahrady u rodinných domů
3	běžné obytné domy, prefabrikované stavby, venkovské domy s průměrným komfortem, vesnické hospůdky, širší nákupní a kulturní možnosti, výhled do zeleně, malé dopravní imise, individuálně udržované zahrady
4	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, domy terasové s podloubím, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky, motely
5	luxusní obytné objekty, hotely dolní cenové třídy, rodinné domky s nejlepším vybavením
6	hotely střední cenové třídy
7	hotely pro vysoké nároky
8	luxusní hotely s velkolepým prostorovým tvářením

V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	
Třída	Popis
1	štěrkovny a pískovny, lomy, pily, deponie, skladovací plochy, venkovní plochy prodejen stavebnin a podniků
2	sklady pro neskladný materiál, suroviny, prefabrikáty, vozidla, dílny ručních prací (truhlář, klempíř, malíř)
3	sklady a výstavní plochy velkoobchodů, jejich zastoupení, parkoviště, garáže, opravárenské dílny, výletní restaurace
4	expediční sklady zdravotnických a kosmetických odvětví, jednotlivé prodejní plochy, bankovní a pojistné agentury, ateliéry, kanceláře a praxe svobodných povolání ve spojení s bydlením vlastníků
5	obchodní místnosti, kanceláře, sekretariáty, restaurace, praxe lékařů a právníků, galerie

6	kanceláře a praxe s komfortním vybavením, speciální obchody, kina, restaurace, bary, zábavní místnosti, bankovní filiálky, kiosky
7	vynikající speciální obchody, premiérová kina, stylové hospody, restaurace se specialitami, nákupní centra, obchodní domy, banky, cestovní kanceláře, praxe lékařů specialistů, právníků, etážové obchody
8	luxusní obchody, obchodní domy, velké banky, obchodní sídla významných koncernů a firem, cestovních kanceláří a restauračních podniků, objekty s kanceláři nebo prací známých osobností hospodářství a akademických povolání
VI - Povyšující faktory	
Zvýšení až o jednu třídu lze provést v těchto případech:	
- obytné objekty, které v důsledku výhledového plánování jsou určeny k vyššímu stupni využití, než ke kterému nyní slouží	
- rohové parcely pro obchodní účely	
- pozemky se stavební uzávěrou v chráněných územích	
- obchodní parcely v místech se silným cizineckým ruchem, pokud to již nebylo zohledněno dříve	
- oblasti s výrazným zvýhodněním daňových poplatků	
VII - Redukující faktory	
Snížení až o jednu třídu lze provést v následujících případech:	
- předpokládá-li se v nejbližší budoucnosti nižší stupeň využití, než je dosud praktikován	
- rušivý hluk ze silniční, letecké nebo železniční dopravy u bytových objektů	
- ochranné pásmo liniového vedení ap., stavební uzávěry ap.	
- blízko ležící, rušivě působící průmyslová zařízení u bytových, administrativních nebo hotelových objektů	
- mimořádné zastínění bytových objektů (les, skály, severní úbočí ap.)	