

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

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

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

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. BRANISLAV IŠTÓK

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. JAN SEDLÁČEK

BRNO 2011

Abstrakt

Předmětem diplomové práce je stanovení hodnoty věcných břemen in rem vzniklých v souvislosti s vedením inženýrských sítí, a to na dobu neurčitou. Hodnota věcných břemen se stanoví pro účely zákona č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní infrastruktury ve výši tržní ceny obvyklé a ceny zjištěné dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Na základě ocenění proběhne analýza použitých metod a navrhne se optimální postup ocenění.

Summary

Subject of this master's thesis is to determinate the value of easement in rem arising in connection with engineering networks for an indefinite period. The value of easement for the purposes Act No. 416/2009 digest, to accelerate construction of transport infrastructure at market price and normal price established pursuant to Act No. 151/1997 digest the valuation of assets. Of the basis of valuation will analyze the methods and propose the optimal valuation process.

Klíčová slova

Věcné břemeno, tržní cena, technická infrastruktura, užitek, obvyklá hodnota,

Key words

Easement, market price, technical infrastructure, benefit, normal value,

Bibliografická citace VŠKP

IŠTÓK, B. *Metody určení hodnoty věcných břemen in rem vzniklých v souvislosti s vedením inženýrských sítí, a to na dobu neurčitou*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. 93 s., 2 s příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Jan Sedláček.

Prohlášení diplomanta:

Prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci včetně příloh vypracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité podklady a literaturu.

V Brně, dne 25.05.2011

.....
podpis diplomanta

Poděkování:

Děkuji svému vedoucímu diplomové práce, Ing. J. Sedláčkovi za cenné rady a připomínky při vypracovávání diplomové práce a za odbornou, technickou a materiální spolupráci.



ÚVOD	11
1 TEORETICKÁ ČÁST	13
1.1 VĚCNÉ BŘEMENO	13
1.2 DRUHY VĚCNÝCH BŘEMEN	14
1.3 ŽIVOTNÍ CYKLUS VĚCNÝCH BŘEMEN	15
1.3.1 Vznik věcných břemen	15
1.3.2 Obsah věcných břemen	16
1.3.3 Předmět věcných břemen	17
1.3.4 Změny věcných břemen	17
1.3.5 Zánik věcných břemen	18
1.4 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	18
1.4.1 Rozvod elektřiny	19
1.4.2 Rozvod plynu	23
1.4.3 Teplárenství	24
1.4.4 Telekomunikační stavby	26
1.4.5 Vodovody a kanalizace	27
1.5 OCENĚOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN	29
1.5.1 Dělení věcných břemen pro účely ocenění	29
1.5.2 Podklady pro ocenění věcných břemen	30
1.5.3 Stanovení ceny (hodnoty) věcného břemene	30
1.5.4 Výnosové ocenění	32
1.5.5 Obvyklá cena (hodnota) věcného břemene	33
1.5.6 Administrativní cena	34
2 NÁVRHOVÁ ČÁST	35
2.1 OCENĚNÍ PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍHO VĚCNÉMU BŘEMENU Z TITULU VEDENÍ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	35
2.1.1 Ocenění práva odpovídajícího věcnému břemenu z titulu vedení stavby veřejné telekomunikační sítě	35
2.1.2 Ocenění práva odpovídajícího věcnému břemenu z titulu vedení VN linky	61
2.1.3 Zhodnocení použitých metod ocenění	85
3 ZÁVĚR	87
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	89
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ	91
SEZNAM PŘÍLOH	93





ÚVOD

Diplomová práce se zabývá problematikou oceňování vybraných typů věcných břemen „in rem“ a to na dobu neurčitou. Mezi vybrané typy patří věcné břemeno strpět vedení staveb technické infrastruktury¹ přes cizí pozemek (pod zemí nebo vzdušně) nebo na, či v cizí stavbě. Pod pojmem „vedení“ se rozumí dle zadání práce uložení, existence, provozování, údržba, opravy, event. odstranění dané stavby.

Hodnota věcných břemen bude stanovena pro účely zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury ve výši „tržní ceny obvyklé“ a „ceny zjištěné“, podle platných předpisů a metodik jim příslušejících.

V současné době, v čase velkého technologického rozvoje, je nezbytné pro provozovatele staveb technické infrastruktury využívat pro svoje stavby cizí pozemky zejména v husté zástavbě. V rámci tohoto rozvoje pro zachování dodávky energií a služeb, se uskutečňují překlady stávajících sítí a výstavba nových. Při těchto stavebních činnostech je tedy zřizování práv odpovídajících věcným břemenům nevyhnutelné. Tyto práva se zřizují za jednorázovou přiměřenou úplatu. Tato úplata, má přiměřeně kompenzovat ujmu povinného a neznevýhodňovat oprávněného. Proto je nesmírně důležité správné určení výše této úplaty.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům se provede ve výši tržní ceny obvyklé a ceny zjištěné podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování nemovitostí pro účely zákona č. 416/2009 Sb. dle zadání. V závěru ocenění se analyzují dané metodiky ocenění a navrhne se neoptimálnější způsob ocenění pro účely zákona.

Metodika ocenění bude také odvislá od dostupnosti potřebných podkladů pro stanovení potřebných hodnot pro další výpočet. Nicméně existuje mnoho možností jak při ocenění postupovat, což nám dává možnost řešení i v případě absence podkladů. Vzhledem k výše uvedenému se předpokládá provedení ocenění bez výraznějších problémů a tím dosáhnouti stanoveného cíle.

¹ Česko. Zákon ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2006, částka 63, s. 2226-2290.



1 TEORETICKÁ ČÁST

1.1 VĚCNÉ BŘEMENO

Definicí pojmu věcné břemeno je v odborné literatuře velký počet. Svůj prostor má vymezen také v občanském zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb.). Zkusme si slovní spojení věcné břemeno rozebrat z laického pohledu. Slovo břemeno se ve všeobecnosti dá chápat jako těžký náklad, který chceme nebo musíme někam přenést. Slovem věcné se rozumí něco hmotného, reálného. Po spojení těchto slov dostaneme výraz věcné břemeno, který by se podle doslovného překladu dal popsat jako hmotný, reálný náklad (obr. č. 1). V tomhle případě se ale jedná o přenesený název práva, které se váže k určité nemovitosti. Toto právo odpovídající věcnému břemenu zatěžuje, vázne na určité nemovitosti. Pojmy „zatěžuje“, „vázne“ odpovídají termínu břemeno a název „věcné“ znamená, že se dané břemeno vztahuje k nějaké hmotné, reálné věci, v našem případě k majetku (nemovitosti). Proto se taky řadí mezi věcná práva.



Obr. č. 1: Věcné Břemeno

Z hlediska odborného definuje Bradáč² věcné břemeno jako věcné právo k věci cizí, které omezuje mezíme vlastnícké právo vlastníka určité nemovité věci (povinný z věcného břemene) ve prospěch příslušného práva k věci cizí někoho jiného (oprávněného z věcného břemene) a to tak, že vlastník věci je povinen se určitého jednání zdržet, něco strpět nebo něco konat.

² BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

Pokud chceme hledat definici věcného břemene v současně platné legislativě, obrátíme se na zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, který definuje pojem věcné břemeno §151n, kde stojí:

§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.

Občanský zákoník upravuje ještě další skutečnosti, co se týče problematiky věcných břemen, které budou zmíněné až v následujícím textu.

1.2 DRUHY VĚCNÝCH BŘEMEN

Právní vztah odpovídající věcnému břemenu se vztahuje k věci cizí a omezuje jejího vlastníka v jeho vlastnických právech. Z logické úvahy lze vyvodit závěr, že někdo dotčený přichází k nějaké ujmě co se týče jeho vlastnických práv k dané nemovitosti a někdo druhý je zvýhodněn. Obě dotčené strany musí také pojit určitá vazba, která z práva věcného břemene plyne. Lze tedy vyvodit závěr, že existuje více druhů věcných břemen, které se můžou dělit podle různých kritérií.

Odborná literatura³ definuje soubor věcných břemen jako systém, který je tvořen prvky a vztahy mezi nimi. Dle této definice dělí věcná břemena podle kritéria, určení oprávněného subjektu, na dvě základní skupiny:

- věcná břemena **in rem** – Jedná se o skupinu věcných břemen, kde subjekt oprávnění je určen tak, že jím je vždy vlastník věci.

³ BRADÁČ, Albert, et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Praha: Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2009. 495 s.

- Věcná břemena **in personam** – U druhé skupiny věcných břemen je oprávněný subjekt určen zcela konkrétně a oprávnění svědčí pouze jemu. Existence tohoto druhu věcných břemen je proto spojena s existencí oprávněného subjektu. S jeho zánikem (smrtí fyzické osoby, zánikem právnické osoby) zaniká také věcné břemeno.

Dále se zde hovoří o dělení věcných břemen dle různého obsahu, s důrazem na rozdíly v povinnosti zavázané osoby. Dle tohoto diferenčního kritéria je dělení věcných břemen následující:

- věcná břemena s povinností **konat** – Vlastník věci zatížené je povinen uskutečnit určité konání ve prospěch oprávněné osoby, ať už osoby individualizované nebo osoby, která je vlastníkem jiné věci.
- věcná břemena s povinností **zdržet se** – Vlastník zatížené věci je povinen zdržet se určitého chování, které by mu jinak příslušelo z titulu vlastnického práva. Osoba oprávněna aktivně neužívá cizí věc, ale má prospěch z toho, že vlastník zatížení věci je omezen ve svém chování, a tím jsou rozšířeny možnosti realizace užitné hodnoty vlastní věci.
- věcná břemena s povinností **trpět** – Vlastník věci je povinen strpět určité chování oprávněné osoby. Takovýmto chováním oprávněná osoba bezprostředně a aktivně využívá užitnou hodnotu věci zatížené.

1.3 ŽIVOTNÍ CYKLUS VĚCNÝCH BŘEMEN

1.3.1 Vznik věcných břemen

Vznik věcných práv odpovídajících věcným břemenům proběhne, na základě podnětu jedné z dotčených stran. V některých situacích je více, či méně důležité zřízení tohoto práva, což klade různé nároky na způsob jeho vzniku. Je důležité si uvědomit, že při zřizování práva věcného břemene dochází k omezení vlastnických práv k dotčeným nemovitostem. Proto je nutné vymezit řád, který určuje, kdy a za jakých podmínek lze toto právo zřídit. Ve výsledku je stanovení určitých mezí při zřizování tohoto práva výhodné z hlediska pořádku práv a povinností dotčených stran.

V současné době jsou způsoby zřizování práva odpovídajícího věcnému břemenu striktně vymezeny právní úpravou⁴, která stanovuje:

Práva odpovídající věcným břemenům vznikají:

- na základě písemné smlouvy
- na základě závěti
- schválenou dohodou dědiců
- rozhodnutím příslušného orgánu
- ze zákona
- vydržením

Pro způsoby vzniku věcných břemen platí tzv. *numerus clausus*, což znamená, že tyto způsoby jsou určeny uzavřeným výčtem a nelze je rozšiřovat.

1.3.2 Obsah věcných břemen

Z úvodních kapitol vyplývá, že právo odpovídající věcnému břemenu upravuje práva a povinnosti dotčených subjektů. Přesné vymezení těchto práv a povinností ve smlouvě tvoří obsah a předmět tohoto právního vztahu. Je důležité upozornit, že pokud se stručně jasně a výstižně definují práva oprávněného a povinnosti povinného předejde se tak případným budoucím právním sporům.

Odborná literatura⁵ definuje obsah právního vztahu následovně: Obsahem věcných břemen jsou subjektivní práva a subjektivní povinnosti. Subjektivní povinnost vyplývá z vymezení pojmu věcných břemen, jako zákonem uložená míra nutnosti určitého chování (nutnost něco konat, něco trpět nebo se něčeho zdržet). Subjektivní povinnosti odpovídá subjektivní právo, které – jako zákonem chráněná určitá míra možnosti chování – umožňuje oprávněnému subjektu z věcného břemene vyžadovat stanovené chování povinného subjektu, případně u některých věcných břemen také určitým způsobem konat, tak bezprostředně uspokojovat svoje zájmy. Rozsah obsahu (práv a povinností) právního vztahu věcného břemena není obecnou právní normou limitován. Nelze připustit existenci věcných břemen, jejichž obsah směřuje k obejití jiných právních norem, či dobrých mravů.

⁴ Česko. Úplné znění občanského zákoníku ze dne 26. února 1964 v pozdějším znění. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1964, částka 19, č. 40, s. 201-248.

⁵ BRADÁČ, Albert, et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Praha: Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2009. 257 s

1.3.3 Předmět věcných břemen

Z předešlé kapitoly je zřejmé, že obsahem právního vztahu odpovídajícího věcnému břemenu je právní úprava práv a povinností dotčených stran. Tyto práva a povinnosti říkají, co a jak mají dotčené subjekty činit, vykonávat nebo trpět. Z toho plyne, že ve své podstatě ovlivňují (upravují) lidské chování, které tím pádem můžeme označit jako předmět věcného břemene.

Odborná literatura⁶ označuje lidské chování jako předmět právního vztahu věcného břemena. Dále uvádí, z jakých hledisek lze pohlížet na chování subjektů:

- činnost – konání (facere)
- nečinnost – strpění (pati); zdržení se (omittere)

Tyto formy lidského chování se různým způsobem uplatňují v chování oprávněného a povinného subjektu. Ze strany oprávněného půjde většinou o konání určité činnosti, na straně povinného většinou o obě formy nečinnosti.

1.3.4 Změny věcných břemen

Vzhledem k charakteristice právního vztahu věcných břemen, který ukládá subjektivní práva a povinnosti dotčených subjektů (oprávněný, povinný) k věci (osobě), která je předmětem daného právního vztahu věcného břemena.

Dle odborné literatury⁷ může změna věcných břemen nastat v prvcích právního vztahu a to:

- změna v subjektech právního vztahu
- změna v obsahu právního vztahu
- změna v předmětu právního vztahu

Změna v subjektech právního vztahu věcného břemena

Právní vztah odpovídající věcnému břemenu se dotýká dvou subjektů. Těmito subjekty jsou oprávněný a povinný. Je logické, že ke změně dojde tehdy, změní - li se jeden s dotčených subjektů.

⁶ FIALA, Josef. *Věcná Břemena*. Brno: TISK, knižní výroba, n. p., Brno, závod 1, 1988. 150 s.

⁷ BRADÁČ, Albert, et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Praha: Právnícké a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2009. 257 s

Změna v obsahu právního vztahu věcného břemena

Obsah právního vztahu věcného břemena tvoří práva a povinnosti oprávněného a povinného. Z toho plyne, že ke změně v obsahu právního vztahu věcného břemena dojde případnou změnou těchto práv a povinností. Obsah věcných břemen může být jak rozšířen tak omezen. Změna může nastat těmito právními skutečnostmi:

- dohodou
- rozhodnutím oprávněného orgánu

Změna v předmětu právního vztahu věcného břemena

Změna předmětu věcného břemene může nastat pouze jeho zánikem a následovným vznikem nového břemena. V tomhle případě dochází ke změně předmětu věcného břemene, tedy ke změně způsobu chování.

1.3.5 Zánik věcných břemen

Zánik věcného břemene nastává, pokud dojde k přerušení, rozvázání právního vztahu věcného břemena. Dochází tu k zániku právních vztahů mezi dotčenými subjekty a taky obsahu a předmětu věcného břemene.

Současná právní úprava občanského zákoníku stanovuje, prostřednictvím §151p odst. 1, způsoby zániku věcných břemen:

§ 151p

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

1.4 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Technická infrastruktura představuje určitý, specifický typ liniových staveb⁸, které slouží různým účelům (např. energetické sítě, kanalizace veřejné telekomunikace apod.). Tyto stavby tvoří rozsáhlou a hustou síť a to především v zastavěných územích. Zde dochází ke skutečnosti, že tyto stavby jsou nevyhnutně vedeny přes velké množství cizích pozemků a tím pádem je tady zřízení věcného břemene nevyhnutná záležitost.

⁸ ČSN 73 0401 *Názvosloví v geodézii a kartografii*. Praha: Federální úřad pro normalizaci a měření, 1. 9. 1990. 112 s.

Přesné vymezení technické infrastruktury je definováno v §2 odst. 1, písm. k) bod 3 příslušného zákona⁹ následovně:

§2 Základní pojmy

(1) V tomto zákoně se rozumí

k) veřejnou infrastrukturou pozemky, stavby, zařízení, a to

2. *technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;*

Stavby technické infrastruktury lze rozdělit na energetické stavby (rozvod elektřiny, rozvod plynu, topení), které mají právní oporu v zákoně¹⁰ č. 458/2000 Sb., telekomunikace s právní oporou v zákoně¹¹ č.127/2005 Sb. a vodovody a kanalizace s právní oporou v zákoně¹² č. 274/2001 Sb. Při zřizování věcných břemen vedení je proto nutné dbát uvedených právních předpisů. Jednotlivé obory v energetice nemají vždy stejné podmínky, ovšem co se týče právní úpravy věcných břemen, je prakticky stejná.

1.4.1 Rozvod elektřiny

Pod rozvodem elektřiny si můžeme představit rozsáhlou síť kabelových vedení jak podzemních tak nadzemních, síť stožárů a dalších staveb potřebných pro bezpečný a spolehlivý přenos elektrické energie. Dle energetického zákona č. 458/2000 Sb. je rozvod elektřiny zabezpečen elektrizační soustavou, která je definována následovně:

§2

(2) Dále se pro účely tohoto zákona rozumí

⁹ Česko. Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2006, částka 63, s. 2226-2290.

¹⁰ Česko. Zákon ze dne 28. listopadu 2000 o podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2000, částka 131, s. 7142-7189.

¹¹ Česko. Zákon ze dne 22. února 2005 o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2005, částka 43, s. 1330-1408.

¹² Česko. Zákon ze dne 10. července 2001 o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2001, částka 104, s. 6465-6482.

a) v elektroenergetice

5. elektrizační soustavou vzájemně propojený soubor zařízení pro výrobu, přenos, transformaci a distribuci elektřiny, včetně elektrických přípojek, přímých vedení, a systémy měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky, a to na území České republiky.

Tato definice elektrizační soustavy nám přesně vymezuje typy liniových staveb nebo jenom staveb, pro které zřízení věcného břemene vedení vyplývá z energetického zákona.

Elektrizační soustava se skládá s více složek. První složkou je přenosová soustava, která transportuje elektrickou energii výhradně jenom k distributorům. Distributoři ji pak distribuují pomocí distribuční soustavy ke konečným zákazníkům. Poslední složkou elektrizační soustavy jsou přípojky. Ty ovšem spadají do vlastnictví zákazníků, takže se pro ně věcná břemena nezřizují.

Přenosová soustava

Přenosovou soustavou se podle §2 odst. 2 písmena a) bod 12 energetického zákona rozumí:

§2

(2) Dále se pro účely tohoto zákona rozumí

a) v elektroenergetice

12. přenosovou soustavou vzájemně propojený soubor vedení a zařízení 400 kV, 220 kV a vybraných vedení a zařízení 110 kV, uvedených v příloze Pravidel provozování přenosové soustavy, sloužící pro zajištění přenosu elektřiny pro celé území České republiky a propojení s elektrizačními soustavami sousedních států, včetně systémů měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky; přenosová soustava je zřizována a provozována ve veřejném zájmu.

Při budování přenosové soustavy se její majitel nevyhne stavbám přes cizí pozemek. Proto zřizování věcných břemen v takovýchto případech je samozřejmostí. Majitel přenosové soustavy má značnou právní oporu v energetickém zákoně §24 odst. 4, který mu ukládá právo zřídit věcného břemena v takovémto případě.

§24

(4) Jestliže není možné zřídit věcné břemeno smluvně s vlastníkem nemovitosti, protože vlastník dotčené nemovitosti není znám nebo určen nebo proto, že je prokazatelně nedosažitelný nebo nečinný nebo nedošlo k dohodě s ním, příslušný stavební úřad vydá na návrh provozovatele přenosové soustavy rozhodnutí o zřízení věcného břemene umožňujícího využití této nemovitosti, popř. její části pro účely uvedené v odstavci 3 písm. e)

Provozovatel přenosové soustavy má zákonem uložené další práva dle zákona 485/2000 Sb.¹³ §24 odst. 3 písm. e), f):

§24

(3) Provozovatel přenosové soustavy

e) v souladu se zvláštním právním předpisem¹⁴ zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech zařízení přenosové soustavy, přetínat tyto nemovitosti vodiči a umísťovat v nich vedení,

f) vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním a provozováním zařízení přenosové soustavy,

Právní úprava pro provozovatele přenosové soustavy je nejjednodušší. Je to odvislé taky od toho, že síť jejich přenosové soustavy je poměrně krátká, převážná většina vedení je navíc umístěna mimo území velkých měst což snižuje množství dotčených nemovitostí, neboť zemědělské a lesní pozemky jsou značně velké. U těchto nemovitostí je cena daleko nižší a také požadavky vlastníků na výši náhrady za zřízení věcného břemene. Zařízení přenosových soustav pracující na vyšším napětí klade zvýšené požadavky na jejich ochranné pásma (20m od krajních vodičů). Tyto ochranné pásma pak můžou zasahovat do více nemovitostí.

Distribuční soustava

Distribuční soustava má podobný charakter jako přenosová soustava. Rozdíl je pouze v účelu přepravy elektřiny, když distribuční síť dopravuje elektřinu až ke konečným odběratelům na rozdíl od přenosové soustavy. Další odlišnost je také v technickém provedení, které neklade tak velké nároky na přenos vysokého napětí jako u přenosové soustavy. Na

¹³ Česko. Zákon ze dne 28. listopadu 2000 o podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2000, částka 131, s. 7142-7189.

¹⁴ Česko. Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2006, částka 63, s. 2226-2290.

druhé straně je distribuční soustava daleko hustější než přenosová soustava protože jak je, již výše zmíněno distribuuje elektřinu ke koncovým zákazníkům, což obnáší její zhuštění.

Distribuční soustava je patřičně vymezena v §2 odst. 2 písm. a) energetického zákona, kde stojí:

§2

(2) Dále se pro účely tohoto zákona rozumí

a) v elektroenergetice

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

Provozovatel této distribuční soustavy má k dotčeným nemovitostem stejná oprávnění a povinnosti jako provozovatel přenosové soustavy viz výše.

Distribuční soustava tvoří nejhustější síť veřejné infrastruktury. Ve srovnání s přenosovou soustavou je daleko větší i rozsah výstavby nových vedení. Takto rozsáhlá síť v hustě obydleném a vlastnický různorodém území vyvolává nutnost řešení velkého množství věcných břemen.

Ochranné pásma

Při výstavbě elektrizační soustavy se zřizování práva odpovídajícího věcnému břemenu z titulu vedení netýká jenom částí pozemku určené k zřízení a provozování vlastní stavby. Dnem schválení územního rozhodnutí vzniká ze zákona¹⁵ ochranné pásmo o rozměrech blíže specifikovaných pro každý typ elektrického vedení v §46 energetického zákona. Ochranné pásmo je vymezeno vzdáleností od krajních vodičů na obě strany, v terénu se nevyznačuje. §46 také přesně vymezuje, jakým způsobem smí, resp. nesmí vlastník

¹⁵ Česko. Zákon ze dne 28. listopadu 2000 o podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2000, částka 131, s. 7142-7189.

zatíženého pozemku, pozemek v oblasti ochranného pásma využívat. Ukázka linky VN na obr. č. 2. (<http://www.sekv.cz>)



Obr. č. 2: Kabely VN (<http://www.sekv.cz>)

1.4.2 Rozvod plynu

Rozvod plynu tvoří síť podzemních liniových staveb, které jsou tvořena potrubím, kterým se plyn přepravuje. Podobně jako u distribuce elektřiny lze rozdělit potrubí, kterým je plyn distribuován koncovým zákazníkům na přepravní a distribuční soustavu.

Přepravní soustava

Přepravní soustava je ekvivalentem přenosové soustavy viz (kapitola 1.4.1). Provozovatele přepravní soustavy jsou stejně jako v případě přenosové soustavy u rozvodu elektřiny, povinni zřídit věcné břemeno dle § 58 odst. 2 energetického zákona. Přesné znění zákona zde už nebudu uvádět, jelikož je totožné jako u přenosové soustavy. Stejně tak vymezení oprávnění je dáno obdobně jako u přenosové soustavy u rozvodu elektřiny dle § 58 odst. 1 písm. d)-g) energetického zákona viz kapitola 1.4.1.

Distribuční soustava

Pro distribuční soustavu platí stejné podmínky jako u elektřiny. Povinnost zřízení věcného břemene vyplývá z § 59 odst. 2 a další oprávnění provozovatele distribuční soustavy vymezuje § 59 odst. 1 písm. d)-g) energetického zákona.

Dle Trunečka¹⁶ odlišnost ve formulacích vyplývá z rozdílné technologie sítí. Pro síť plynárenské distribuční soustavy je charakteristická menší délka a hustota, menší počet plynárenských objektů a tím pádem menší počet právních vztahů k cizím nemovitostem. Z celkového pohledu na právní úpravu není mezi distribučními sítěmi elektrizační soustavy a plynárenské soustavy žádný podstatný rozdíl.

Ochranné pásmo

Rovněž jako v případě elektrických rozvodů také u staveb rozvodů plynu vyplývají ze zákona ochranná pásma. Konkrétní hodnoty jsou uvedeny v § 68 podle typu plynovodů. Ochranné pásmo se pomyslně vyměřuje od půdorysu plynovodu. Nakládání vlastníka s pozemkem v ochranném pásmu je taky součástí § 68.

U rozvodu plynu stojí za zmínku existence bezpečnostního pásma. Jedná se o pásmo, které má za účel zamezit nebo zmírnit účinky případných havárií. Je definováno § 69 energetického zákona. Jak u ochranného pásma tak u bezpečnostního je omezeno vlastnické právo k zatížené nemovitosti a může zasahovat do značných vzdáleností od samotné stavby.



Obr. č. 3: Plynovod (<http://byznys.lidovky.cz>)

1.4.3 Teplárenství

Pojmem teplárenství v sobě skrývá výrobu a rozvod tepla. Od ostatních energetických sítí se odlišuje různorodostí sítě a její rozsahem. Teplo je zpravidla vyráběno a dodáváno

¹⁶ TRUNEČEK, Jaroslav. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvem*. Praha: Nakladatelství Leges, 2010. 135 s. ISBN 978-80-87212-37-0.

jediným subjektem přímo vybraným spotřebitelům v okolí zdroje. Převážná část spotřeby elektrické energie je kryta topnými zařízeními nebo kotelnyami samotných spotřebitelů. Není zde žádný ekvivalent rozvodné či přepravní soustavy.

Truneček dále uvádí, že teplárenství není bezprostředně upraveno žádným právním předpisem EU. V energetickém zákoně je teplárenství zahrnuté z důvodu podobné technologii výroby tepla s ostatními energetickými obory.

Práva a povinnosti držitele licence na výrobu nebo rozvod tepelné energie k cizím nemovitostem jsou shodné jako u provozovatelů ostatních distribučních soustav. Povinnost zřízení věcného břemene je dána § 76 odst. 7 energetického zákona a další práva provozovatele jsou vymezena § 76 odst. 5, písm. a) až g).

Vedení a rozvod tepelné energie tvoří nejkratší síť z energetických staveb. Je tady ovšem velký počet výměňkových stanic, které mohou být samostatnými budovami, avšak častěji jsou umístovány, jako vestavěná zařízení v budovách jiných vlastníků což se neobejde bez zřízení věcného břemene.

Ochranné pásmo

Pro teplárenství ochranné pásmo vymezuje § 87 energetického zákona. Ochranné pásmo činí 2,5 m na obě strany od půdorysu stavby. Stejně jako ve výše uvedených případech zákon omezuje možnosti nakládat s nemovitostí v ochranném pásmu.



Obr. č. 4: Teplovod (<http://www.inssl.cz>)

1.4.4 Telekomunikační stavby

Telekomunikační stavby svým významem a provedením hodně připomínají energetické sítě. Patří sem jak podzemní, tak nadzemní komunikační vedení, které zajišťuje nejenom telefonní linky ale i mobilní sítě GSM a další datové sítě. Díky rychlému technologickému pokroku se potřeba vést tyto stavby přes cizí pozemky značně zvyšuje. Proto byla upravena právní úprava, co se telekomunikačních sítí týče zákonem č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích).



Obr. č. 5: Veřejné telekomunikační vedení (<http://www.czechbone.net>)

Právní úprava¹⁷ telekomunikačních staveb nemá tak dobrou oporu v zákoně, jako v případě elektrizační soustavy. Zákon o elektronických komunikacích pouze dává oprávnění na vedení stavby elektronických komunikací přes pozemek jiného vlastníka na základě dohody a jednorázové náhrady mezi podnikatelem zajišťujícím veřejnou komunikační síť a vlastníkem dotčeného pozemku. Oprávnění příslušející ze zákona podnikatelům elektronických komunikací jsou přesně specifikovány v §104 odst. 1 a 2 písm. a) až c). Pro zajištění výkonu těchto oprávnění je podle §104 odst. 3 podnikatel povinen s vlastníkem nemovitosti nejdříve uzavřít písemnou smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene a po dokončení výstavby smlouvu o zřízení věcného břemene. Nedojde-li k dohodě o právech na využití cizího pozemku, postupuje dále podnikatel podle vyvlastňovacího zákona. Výčet možných případů a následné řešení je specifikováno v §104 odst. 4.

¹⁷ Česko. Zákon ze dne 22. února 2005 o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2005, částka 43, s. 1330-1408.

1.4.5 Vodovody a kanalizace

Vodovody a kanalizace tvoří síť, která umožňuje dopravu vody do požadované oblasti – vodovody, nebo odvod odpadní vody – kanalizace. Tyto sítě se zpravidla budují v lokálních oblastech, zastavěných území měst nebo obcí, kde dochází k propojení určitého zdroje pitné vody s odběrateli. Nemusí tomu tak být vždy, zejména v malých obcích kde kanalizace nebyla doposud zbudována, lze poměrně jednoduše nahradit zdroj pitné vody nebo odtok odpadových vod. Když vezmeme v úvahu, poměrně jednoduché nahrazení těchto sítí jiným způsobem nemusí být všichni odběratele napojení na vodovodní a kanalizační síť. Samotné potrubí se dělí na řady a přípojky.



Obr. č. 6: Kanalizační potrubí (<http://www.maincor.cz>)

Vodovody a kanalizace mohou najít určité právní zázemí v zákoně č. 274/2001 Sb.¹⁸, ovšem zdaleka nemají takovou právní oporu jako například energetické sítě v energetickém zákoně. V §2 odst. 1 a 2 zákona o vodovodech a kanalizacích je kanalizace a vodovod definován následovně:

§2

(1) Vodovod je provozně samostatný soubor staveb a zařízení zahrnující vodovodní řady a vodárenské objekty, jimiž jsou zejména stavby pro jímání a odběr povrchové nebo podzemní vody, její úpravu a shromažďování. Vodovod je vodním dílem¹⁹)

¹⁸ Česko. Zákon ze dne 10. července 2001 o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2001, částka 104, s. 6465-6482.

¹⁹ Česko. Zákon ze dne 28. června 2001 o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2001, částka 98, s. 5617-5667.

(2) Kanalizace je provozně samostatný soubor staveb a zařízení zahrnující kanalizační stoky k odvádění odpadních vod²⁰ a srážkových vod společně nebo odpadních vod samostatně a srážkových vod samostatně, kanalizační objekty, čistírny odpadních vod, jakož i stavby k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizace. Odvádí-li se odpadní voda a srážková voda společně, jedná se o jednotnou kanalizaci. Odvádí-li se odpadní voda samostatně a srážková voda také samostatně, jedná se o oddílnou kanalizaci. Kanalizace je vodním dílem.

Dle Trunečka u vodovodů a kanalizací byla vždy dodržena zásada, že přípojka je vždy ve vlastnictví odběratele a součástí sítě veřejné infrastruktury jsou tedy pouze vodovodní řady a vodárenské objekty. Přesnou definici přípojky jak kanalizační tak vodovodní vymezuje §3 odst. 1 a 2 zákona o vodovodech a kanalizacích následovně:

§3

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

(2) Kanalizační přípojka je samostatnou stavbou tvořenou úsekem potrubí od vyústění vnitřní kanalizace stavby nebo odvodnění pozemku k zaústění do stokové sítě. Kanalizační přípojka není vodním dílem.

Tyto přípojky jsou mnohdy dlouhé a vedeny přes pozemky jiných vlastníků a tím nutnost zřízení věcných břemen. Zřízení těchto věcných břemen je ale věcí odběratele aby se vypořádal s vlastníky dotčených nemovitostí. Pokud to srovnáme s energetickými stavbami, kde vznik věcného břemenu ukládá energetický zákon a zřizuje ho vlastník liniové stavby, v čemž je podstatný rozdíl.

Zákon přece jenom stanovuje určitá práva provozovateli vodovodů a kanalizací v §7 odst. 7. Právní úprava, ale o povinnosti zřízení věcného břemene vůbec nehovoří.

Z výše uvedeného plyne, že věcná břemena jsou zřizována na základě smlouvy mezi odběrateli a vlastníky dotčených nemovitostí.

²⁰ Česko. Zákon ze dne 28. června 2001 o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2001, částka 98, s. 5617-5667.

1.5 OCNĚŇOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN

Oceňováním věcných břemen se rozumí stanovení hodnoty práva odpovídajícího věcnému břemenu. Zde je nutné odpovědět na důležité otázky, které se k této problematice vážou. Jakým způsobem lze stanovit hodnotu tohoto práva tak, aby nebyl zvýhodněn ani jeden dotčený subjekt? Na které další okolnosti je potřeba přihlížet při ocenění kromě vlastního postupu ocenění? Neméně důležité je taky respektovat účel, pro který se věcné břemeno oceňuje.

V odborné literatuře²¹ se uvádí, že neexistuje konkrétní šablona pro stanovení hodnoty práva odpovídajícího věcnému břemenu. Ke každému ocenění práva odpovídajícímu věcnému břemenu se přistupuje jako k unikátnímu případu. Tento přístup se jeví více než rozumný, když vezmeme v úvahu, že každé věcné břemeno se od dalších liší ve svém předmětu, obsahu, rozsahu a délce trvání. Dalším vodítkem pro ocenění může být fakt, že věcná břemena vážnou výhradně na nemovitostech. To nám dává směr, kterým se při ocenění budeme ubírat. Dalším poznatkem, na který budeme při stanovení ceny přihlížet, je omezení vlastnického práva k dotčeným nemovitostem.

1.5.1 Dělení věcných břemen pro účely ocenění

Vzhledem k tomu, že každé věcné břemeno je unikátní případ, můžeme věcná břemena třídit z různých hledisek.

Dělení podle²² je následovné:

Z hlediska doby trvání:

1. věcná břemena navždy trvající
2. věcná břemena na dobu určitou
3. věcná břemena na dobu neurčitou
4. věcná břemena na zbývající dobu života určité osoby

²¹ BRADÁČ, Albert, et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Praha: Právnícké a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2009. 495 s.

²² BRADÁČ, Albert, et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Praha: Právnícké a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2009. str. 126

Z hlediska užítku:

1. věcná břemena přinášející užitek oprávněnému
2. věcná břemena jako závada na nemovitosti povinného

Z hlediska způsobu (předmětu) ocenění:

1. určení hodnoty (ceny) věcného břemene
2. určení hodnoty (ceny) nemovitosti ne níž věcné břemeno vázne

1.5.2 Podklady pro ocenění věcných břemen

Před samotným oceněním práva odpovídajícího věcnému břemenu, je nezbytné, aby si odhadce zajistil všechny potřebné informace o nemovitosti, na které toto právo vázne. Je nutné dbát na to, aby podklady odpovídali skutečnosti (byli hodnověrné a přesné). Jenom v takovém případě je možné korektně stanovit cenu věcného břemene váznoucího na dotčené nemovitost, aby nedošlo k ujmě ani na straně povinného ani na straně oprávněného.

Dle²³, jsou dalšími důležitými náležitostmi, při stanovení ceny věcného břemene jeho detailní zadání, používání přesné terminologie a rovněž také vycházení z aktuálně platných a přesných písemných a grafických podkladů. Nezbytný výčet těchto podkladů je následovný:

- Smlouva o zřízení věcného břemene mezi osobou oprávněnou a osobou povinnou.
- Aktuální výpis z katastru nemovitostí z listu vlastnictví osoby oprávněné
- Aktuální výpis z katastru nemovitostí z listu vlastnictví osoby povinné
- Kopie katastrální mapy – aktuální stav
- Geometrické plány pro vyznačení věcného břemene na části pozemku (grafická i písemná část) potvrzené příslušným katastrálním úřadem.

1.5.3 Stanovení ceny (hodnoty) věcného břemene

Už v předešlém textu je zmíněno, že pro stanovení hodnoty práv odpovídajících věcnému břemenu neexistuje pevně stanovená šablona nebo postup. Při každém případě ocenění věcného břemene záleží na účelu, pro který je nutno stanovit hodnotu. Například pro účely zákona č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní infrastruktury se při uzavírání smlouvy o získání potřebných práv k pozemkům cena práv odpovídajících věcným břemenům

²³ BRADÁČ, Albert, et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Praha: Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2009. str. 112

stanoví ve výši tržní ceny obvyklé v daném místě a čase. Pokud je cena věcného břemene stanovena jiným způsobem dle zvláštního právního předpisu²⁴ vyšší než tržní cena, použije se takto zjištěná cena.

Tržní cena obvyklá se využívá pro smluvní účely, liší se pouze vlastní metodikou ocenění, jelikož pro výpočet tržní ceny obvyklé je možné využít různé metodiky. Odborná literatura²⁵ uvádí a detailně popisuje několik metodik jak dosáhnout tržní obvyklé hodnoty.

Doted' jsme popisovali stanovení metody ocenění pouze podle účelu ocenění. Dále je nezbytné při ocenění brát do úvahy taky samotný charakter práva odpovídající věcnému břemenu. Toto právo svým charakterem omezuje vlastníka dotčené nemovitosti, tím že mu nedovoluje nakládat s nemovitostí podle své vůle a maximálně využít nemovitost, která mu zákonně patří. Na straně povinného subjektu tak vzniká určité omezení a na straně oprávněného určité zvýhodnění. Je nutné se zamyslet nad tím, jakým způsobem nejlépe určit výši zmiňovaného omezení nebo zvýhodnění.

Dle Bradáče²⁶ můžou být řešení následující:

- ocenění věcného břemene jako užitku oprávněného
- ocenění věcného břemene jako závady váznoucí na nemovitosti
- ocenění nemovitosti s věcným břemenem

Při oceňování věcných břemen se můžeme často potkat s problémem získání potřebných informací pro ocenění. Například při určení užitku (ujmy) oprávněného (povinného) výnosovým způsobem je značný problém se dostat k informacím o pronájmu pozemků, či už stavebních nebo zemědělských. Stěžejní úkol spočívá v určení ročního užitku, který plyne oprávněnému tím, že využije cizí nemovitost pro svůj vlastní prospěch. Jako užitek se zde uvažuje způsob, jakým by vlastník dotčené nemovitosti, nejlépe mohl využít nemovitost, kdyby tam věcné břemeno neváзло. Pokud budeme brát v potaz, definici²⁷ výnosové hodnoty věcného břemene, logicky dojdeme k závěru, že nejlepším způsobem alternativního využití nemovitosti je její pronájem. Nemovitosti dotčené věcným břemenem

²⁴ Česko. Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1997, částka 54, s. 2868 - 2877.

²⁵ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

²⁶ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

²⁷ BRADÁČ, Albert, et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Praha: Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2009. str. 107

vedení jsou zpravidla pozemky. V současnosti se stavební pozemky skoro vůbec nepronajímají, a když jo, tak jen v mizivém počtu, nebo jsou tyto pozemky vedené jako komerční a ocenění se provádí na základě nájmu prostor budovy, která na daném pozemku stojí. Zemědělské pozemky se sice pronajímají, ale smlouvy o pronájmu, mají jenom dotčení vlastníci. Žádná evidence těchto smluv se nevede a jejich získání je náročné.

V případě kdy je nemožné určit obvyklou cenu z nedostatku potřebných podkladů, se můžeme opřít o metodickou pomůcku²⁸ vydanou Ministerstvem financí České Republiky. Ta deklaruje metodiku určení ročního užítku simulovaným nájemným.

1.5.4 Výnosové ocenění

Podstata výnosového ocenění plyne z definice²⁹ výnosové hodnoty nemovitosti, která zní: „*Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročných) předpokládaných budoucích výnosů z jejího pronájmu*“.

Z této definice je odvozena definice³⁰ výnosové hodnoty věcného břemene „*Výnosová hodnota věcného břemene je součtem předpokládaných budoucích užiteků oprávněné osoby z tohoto práva, diskontovaných (odúročných) na současnou hodnotu*“.

Výnosová hodnota věcného břemene je tedy výše užítku, která by mohla plynout z pronájmů dané nemovitosti, kdyby na ni věcné břemeno nevázlo. Výše ročního nájmu se diskontuje podle míry kapitalizace na daný počet let. Výnosová hodnota věcného břemene se vypočte dle³¹ na základě vzorce:

$$C_v = \frac{z}{u} \times 100\% = \frac{z}{i}$$

kde,

C_v – obecná výnosová hodnota nemovitosti (věcného břemene)

z – výše ročního nájmu (výnosu)

u – úroková míra

²⁸ Česko. Komentář k oceňování práv odpovídajících k věcným břemenům. In *Cenový věstník ministerstva financí*. 1999,

²⁹ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. str. 267 ISBN 978-80-7204-630-0.

³⁰ BRADÁČ, Albert, et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Praha: Právnícké a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2009. str. 107

³¹ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. str. 288 ISBN 978-80-7204-630-0.

i – setinná úroková míra

Dle Bradáče je tento vztah nejčastěji používán pro výpočet výnosové hodnoty, ovšem platí pouze za předpokladu dostatečně dlouhé doby, po kterou budou pobírány konstantní výnosy. Z těchto důvodů se vztah nazývá „věčná renta“.

1.5.5 Obvyklá cena (hodnota) věcného břemene

Obvyklá cena věcného břemene se stanovuje v případě, kdy se dvě smluvní strany chtějí dohodnout na uzavření smlouvy o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu a k tomu potřebují znát přiměřenou výši úplaty za jeho zřízení. Pro účely této diplomové práce respektive pro účely zákona č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní infrastruktury budeme používat terminologii stanovenou tímto zákonem a to „**Tržní cena obvyklá**“.

Vlastní výpočet obecné hodnoty věcného břemene je poměrně jednoduchý. Náročnější částí je určení výchozích údajů jako výše ročního užitku (nájmu) a zejména míry kapitalizace.

Výše ročního užitku

Výše ročního užitku představuje v případě pozemků výnos, který má plynout z jeho pronájmu po delší dobu. Obvyklá hodnota tohoto užitku se vypočte aritmetickým průměrem z porovnávaných pronájmů obdobných nemovitostí v dané lokalitě. Pokud nejsou k dispozici informace o pronájmu, stanoví ve výši ročního užitku simulovaným nájemným jako dané procento z ceny pozemku. Předpokládanou výši budoucího výnosu (užitku) plynoucí z nemovitosti je potřeba přepočítat (diskontovat) na současnou hodnotu. Předpokládaný roční výnos se diskontuje pomocí míry kapitalizace.

Míra kapitalizace

Míra kapitalizace je důležitou složkou při výpočtu výnosové hodnoty pozemku (nemovitosti). Její výše má zásadní vliv na výslednou hodnotu. Optimální stanovení její výše by bylo dle Bradáče³² zjistit ji už z realizovaných prodejů podle vztahu:

$$i_r = \frac{1}{n} \times \sum_{j=1}^n \frac{z_j}{COB_j}$$

³² BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. str. 296 ISBN 978-80-7204-630-0.

kde,

n – počet realizovaných srovnatelných prodejů

z_j – dosažený čistý roční výnos z nemovitosti (pozemku) j

COB_j – dosažená prodejní cena nemovitosti (pozemku) j

Z výše uvedeného plyne, že míra kapitalizace takto vypočtena odráží reálnou situaci na trhu dané nemovitosti. Pro účely této práce by bylo nejvhodnější najít pro příklady ocenění v daných lokalitách realizované prodeje pozemků a výši jejich výnosů (nájmu) a aplikovat do výše uvedeného vzorce pro míru kapitalizace. Takto vypočtena míra kapitalizace je nejreálnějším ukazatelem zhodnocení investic na trhu pozemků.

Dlouhodobý vývoj úrokových měr v peněžních ústavech a také míry inflace je sledován v příloze č. 16. vyhlášky č.3/2008 Sb., kde zohledňují taky riziko vývoje trhu.

1.5.6 Administrativní cena

S pojmem administrativní cena se můžeme setkat při stanovení ceny dle §18 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Tato práce má ale za hlavní úkol řešit ocenění pro účely zákona č. 419/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, kde je terminologie odlišná. Podle tohoto zákona se při stanovení ceny dle §18 zákona o oceňování majetku jedná o „cenu zjištěnou“. V dalším textu proto budeme používat tento termín.

Přesný postup stanovení ceny zjištěné definovaný §18 je následovný:

§18

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

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

Obecně je problematika oceňování práv odpovídajících věcným břemenům velmi náročná. Proto Ministerstvo financí vydalo komentář³³ jako pomůcku, která vysvětluje použité pojmy převzaté z právních předpisů a postup ocenění různých typů věcných břemen.

³³ Česko. Komentář k oceňování práv odpovídajících k věcným břemenům. In *Cenový věstník ministerstva financí*. 1999,

2 NÁVRHOVÁ ČÁST

Dle zadání diplomové práce, je ocenění práv odpovídajících věcným břemenům provedeno pro účely zákona č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. Dle § 3 odst. 5 se stanoví cena pro účely tohoto zákona ve výši tržní ceny obvyklé v daném místě a čase. Pokud je cena práva odpovídajícího věcnému břemenu stanovena jiným způsobem ocenění dle zákona č. 151/2009 Sb. o oceňování majetku vyšší než cena tržní, použije se takto zjištěná cena.

2.1 OCENĚNÍ PRÁVA ODPOVÍDAJÍCÍHO VĚCNÉMU BŘEMENU Z TITULU VEDENÍ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Ocenění práv odpovídajících věcnému břemenu proběhne na podnět vlastníka, provozovatele dané stavby technické infrastruktury. Ten je nucen z důvodu výstavby dopravní infrastruktury zrealizovat překlad stávající sítě. To si dále vyžaduje uzavřít nové smlouvy o využití nemovitostí dotčených vlastníků. Výše náhrady za ujmy způsobené stavbou technické infrastruktury na zatížených pozemcích se stanoví pro účely zákona č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní infrastruktury ve výši tržní ceny obvyklé a ceny zjištěné specifikované v §3 odst. 5 tohoto zákona.

V následujících příkladech ocenění se jedná o budoucí věcná břemena, která ještě nejsou zřízená.

2.1.1 Ocenění práva odpovídajícího věcnému břemenu z titulu vedení stavby veřejné telekomunikační sítě.

Popis nemovitosti, kterou právo odpovídajícího věcného břemene zatěžuje:

Zřízení práva, odpovídajícího věcnému břemenu bude zatěžovat pozemky s parcelními čísly: p. č. 4744/5, p. č. 4744/36, p. č. 4744/38, p. č. 4744/40. Jedná se o zemědělské pozemky zahrnuté v územním plánu, určeny pro stavbu rodinných domů. Dále jsou zatíženy zemědělské pozemky, p. č. 4744/42, p. č. 4744/44, p. č. 4744/46. Všechny zatížené pozemky jsou ve výhradním vlastnictví pána Josefa Šurala, Trnitá 37, Vlčnov 687 61, k.ú. Vlčnov, okres Uherské Hradiště, kraj Zlínský. Pozemky jsou pravoúhlé s rovinným povrchem.

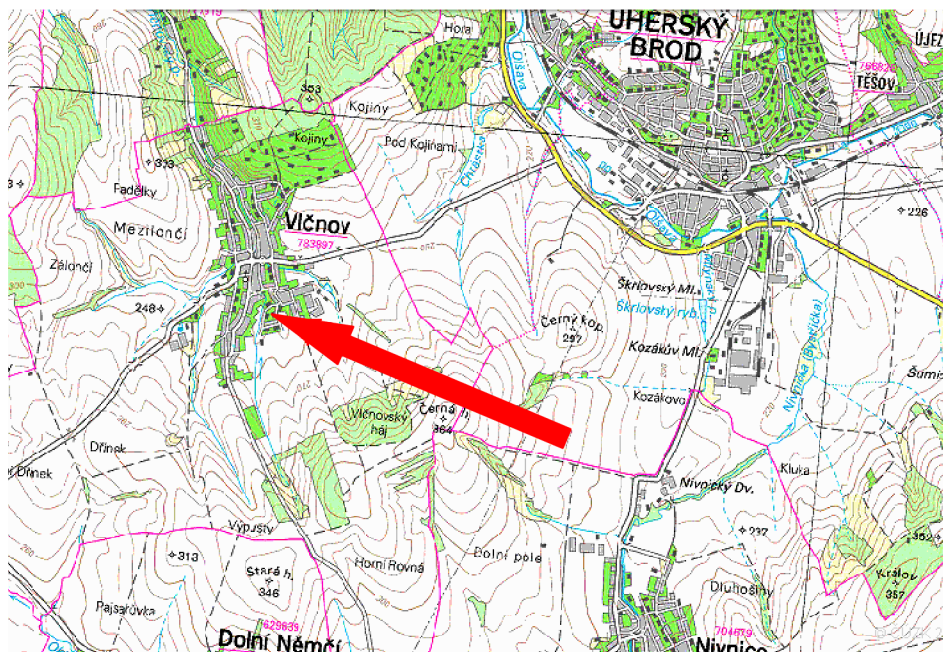
Umístění nemovitosti v obci:

Tabulka č. 1 Poloha nemovitosti v obci

Poloha k centru	Jižní okraj obce
Vzdálenost k nádraží ČD	-
Vzdálenost k autobusové zastávce	10 minut chůze
Vzdálenost k zastávce ČSAD	5 min
Dopravní podmínky	dobré
Konfigurace terénu	rovinatý terén
Převládající zástavba	Rodinné domy
Parkovací možnosti	Na příjezdové komunikaci
Obyvatelstvo v okolí	Bez problémových skupin.
Inženýrské sítě v obci (napojení)	Elektřina, vodovod, telefon, internet, plyn, kanalizace ČOV

Poloha a charakteristika daného území:

Omezení, které vznikne uzavřením smlouvy o právu odpovídajícího věcného břemene, se váže k pozemkům nacházejících se na jižním okraji obce Vlčnov v katastrálním území Vlčnov, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj.



Obr. č. 7: Lokalita Vlčnov (www.cuzk.cz)

Tabulka č. 2 Charakteristika obce

Druh obce	Obec
ID	18389
Počet obyvatel	3079
Škola	Ano
Poštovní úřad	Ano
Obecní úřad	Ano
Zdravotnické zařízení	Ano
Policie	Ne
Kanalizace (ČOV)	Ano
Vodovod	Ano
Plynofikace	Ano
Sportovní zařízení	Fotbalové hřiště, Sportovní hala, koupaliště, posilovna
Životní prostředí	Nadprůměrné, neznečištěné ovzduší, příroda – lesy
Poptávka nemovitostí	Podprůměrná
Územní plán	Existuje

Možnosti ohrožení stavby

Tabulka č. 3 Informace o ohrožení

Sesuv půdy	Nepřichází v úvahu
Možnost záplav	Nepřichází v úvahu
Kritická poloha objektu u vozovky	Není
Jiné	Nepřichází v úvahu

Imise, hluk aj.

Tabulka č. 4 Informace Imise, hluk

Zdroj znečištění v blízkém okolí	Není
Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí	Není
Zdroj hluku v okolí	Není

Připojení pozemků na inženýrské sítě

Tabulka č. 5 Informace o inženýrských sítích

Vodovod	Ne
Kanalizace	Ne
Elektrická síť	Ne
Plyn	Ne
Dálkové vytápění	Není



Osoba povinná

Tabulka č. 6 Osoba povinná

Název	Josef Šural
Sídlo	Trnitá 37, Vlčnov 687 61, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj
Vlastnický podíl	100% - výhradní vlastník

Osoba oprávněná

Tabulka č. 7 Osoba oprávněná

Název	Veřejné Telekomunikace a.s.
Sídlo	Vyšehradská 226/2, 140 22 Praha 3
Zástupce	Ing. Dagmar Stránská
IČ	86515489
Vlastnický podíl	100% - výhradní vlastník

Druh břemen:

- právo odpovídající věcnému břemenu z titulu zřízení a provozování veřejné telekomunikační sítě
- právo odpovídající věcnému břemenu z titulu ochranného pásma stavby
- právo odpovídající věcnému břemenu z titulu vstupu a jízdy na cizí pozemek za účelem opravy a údržby

Tato práva se vztahují k dané stavbě technické infrastruktury a to k stavbě podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě.

Obsah věcného břemene:

Při překládce veřejné telekomunikační sítě, došlo k omezení pozemků ve vlastnictví pana Josefa Šurala. Konkrétně se jedná o pozemky s parcelními čísly: p. č. 4744/5, p. č. 4744/36, p. č. 4744/38, p. č. 4744/40, p. č. 4744/42, p. č. 4744/44, p. č. 4744/46. Zřizuje se zde právo odpovídající věcnému břemenu z titulu zřízení a provozování podzemní stavby veřejné telekomunikační sítě. Vlastnické právo je omezeno možností disponovat s pozemkem jako stavebním, kde v ochranném pásmu dle zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích ve vzdálenosti 1,5m na obě strany od krajních vodičů. V prostoru vymezeném ochranným pásmem je zákonem č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích zakázáno vykonávat bez souhlasu vlastníka stavby nebo stavebního úřadu zemní práce, terénní úpravy, zřizovat stavby, umísťovat konstrukce a podobná zařízení a vysazovat trvalé porosty. Dále je nutné umožnit přístup vlastníka veřejné telekomunikační sítě k dílu z důvodů oprav a údržby zřízením věcného břemene z titulu opravy a údržby. Smluvní strany se dohodly taky na

zřízení věcného břemene ochranného pásma, které vyplývá ze zákona o elektronických komunikacích.

Vymezení rozsahu:

Část zemědělských pozemků určených uzemním plánem k zastavění p. č. 4744/5, p. č. 4744/36, p. č. 4744/38, p. č. 4744/40, která nebude moci být využívána vlastníkem bez dalšího omezení, představuje pruh o šířce 3,5m a délky 89m včetně ochranného pásma 1,5m na každou stranu od krajních vodičů. Z toho plocha o šířce 0,5m a délce 89m je vymezená geometrickým plánem pouze pro zřízení a užívání stavby. Omezení se také vztahuje na plochu o šířce 1,5m a délce 89m po obou stranách plochy vymezené pro zřízení a užívání stavby, která tvoří ochranné pásmo vznikající ze zákona č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích. Dále je ve smlouvě právo vstupu a jízdy za účelem opravy a údržby, které přesně vymezuje, na jakém prostoru může provozovatel veřejné telekomunikační sítě operovat při vykonávání oprav a údržby. Rozsah ujmy na zemědělských pozemcích p. č. 4744/42, p. č. 4744/44, p. č. 4744/46 bude charakterově stejný o šířce 0,5m a délce 68m pro zřízení a užívání stavby. Pro ochranné pásmo o šířce 1,5m po obou stranách o délce 68m. Pro věcné břemeno vstupu a jízdy na pozemek za účelem opravy a údržby je vymezen ...

Přehled omezení věcným břemenem

Tabulka č. 8 Rozsah omezení pozemků věcnými břemeny

Parcelní číslo	Druh pozemku	výměra [m ²]	Omezení věcným břemenem [m ²]		
			zřízení, užívání	ochranné pásmo	vstup a jízda
4744/5	stavební pozemek	550	11 (0,5*22)	66 (3*22)	132 (6*22)
4744/36	stavební pozemek	550	11 (0,5*22)	66 (3*22)	132 (6*22)
4744/38	stavební pozemek	550	11 (0,5*22)	66 (3*22)	132 (6*22)
4744/40	stavební pozemek	575	11,5 (0,5*23)	69 (3*23)	138 (6*23)
4744/42	orná půda	575	11,5 (0,5*23)	69 (3*23)	138 (6*23)
4744/44	orná půda	575	11,5 (0,5*23)	69 (3*23)	138 (6*23)
4744/46	orná půda	575	11,5 (0,5*23)	69 (3*23)	138 (6*23)

Grafický přehled viz příloha. č. 1.

Délka trvání:

Navždy trvajících

Další věcná břemena nebo jiná omezení:

Nejsou

Stanovení druhu pozemku

Tabulka č. 9 Přehled zatížených parcel věcným břemenem

Parcelní číslo	Druh pozemku	Způsob užívání	Výměra[m ²]
4744/5	orná půda	určené k zastavění	550
4744/36	orná půda	určené k zastavění	550
4744/38	orná půda	určené k zastavění	550
4744/40	orná půda	určené k zastavění	575
4744/42	orná půda		575
4744/44	orná půda		575
4744/46	orná půda		575

Stanovení ročního užítku:

Majitel zatíženého pozemku pozemek pronajímá. Dle nájemní smlouvy činí výše nájmu 16 Kč/m² ročně.

Výši nájmu ověříme stanovením výše obvyklého nájmu porovnávacím způsobem:

Obvyklý nájem byl určen porovnáním s nájmy obdobných pozemků v dané lokalitě z nájemních smluv.

Tabulka č. 10 Porovnání nájmu stavebních pozemků

Nájem stavebních pozemků v dané lokalitě				
Parcelní číslo	Druh pozemku	Lokalita	Výměra[m ²]	Nájem[Kč/m ²]
3568/1	stavební pozemek	Vlčnov	645	7
3562	stavební pozemek	Hluk	776	12
4268	stavební pozemek	Hluk	824	10
2466/3	stavební pozemek	Vlčnov	562	8
1564	stavební pozemek	Nivnice	688	8
1758	stavební pozemek	Vlčnov	1150	9

Výše obvyklého nájmu pro stavební pozemek byla vypočtena aritmetickým průměrem z 6 – ti srovnávaných nájmu za obdobné pozemky v dané lokalitě získaných z nájemních smluv.

$$z = \frac{\sum_{i=1}^n z_i}{n} = \frac{7 + 12 + 10 + 8 + 8 + 9}{6} = 9 \text{ Kč/m}^2$$

Výše obvyklé ho nájmu stavebního pozemku v dané oblasti činí **9 Kč/m²**.

Z analýzy nájmu obdobných pozemků v dané lokalitě byla určena obvyklá cena nájmu ve výši 9 Kč/m² jako průměrná hodnota z 6 předložených nájemních smluv viz tab. č. 1. Cena uvedená v nájemní smlouvě dotčeného vlastníka, který zatíženou nemovitost pronajímá, neodpovídá obvyklé výši nájmu za obdobné pozemky v dané oblasti. Pro další výpočet budeme uvažovat výši obvyklého nájmu vypočtenou aritmetickým průměrem ze zjištěných nájmu obdobných pozemků v dané oblasti, která činí **9 Kč/m²**.

Vlastník zemědělské pozemky nepronajímá, proto není dostupná nájemní smlouva. V takovém případě, se výše nájmu stanoví, obvyklou cenu nájmu. Ta se vypočte obdobně jako v případě stavebních pozemků porovnávacím způsobem.

Tabulka č. 11 Porovnání nájmu zemědělských pozemků

Nájem zemědělských pozemků v dané lokalitě				
Parcelní číslo	Druh pozemku	Lokalita	Výměra[m ²]	Nájem[Kč/m ²]
3568/1	orná půda	Vlčnov	645	1,96
3562	orná půda	Hluk	776	1,85
4268	orná půda	Vlčnov	824	1,89

Výše obvyklého nájmu pro zemědělský pozemek byla vypočtena obdobně jako v případě stavebního pozemku a to aritmetickým průměrem, z 3 srovnávaných nájmu za obdobné pozemky v dané lokalitě získaných z nájemních smluv.

$$z = \frac{\sum_{i=1}^n z_i}{n} = \frac{1,96 + 1,85 + 1,89}{3} = 1,90 \text{ Kč/m}^2$$

Výše obvyklé ho nájmu zemědělského pozemku v dané oblasti činí **1,90 Kč/m²**.

Přehled daní a nájmu zatížených nemovitostí

Tabulka č. 12 Daň z pozemků

druh pozemku	Daň z nemovitosti [Kč/m ²] za rok	Nájem [Kč/m ²] za rok
stavební pozemek	2,80	9,00
orná půda	0,08	1,90



Cena zjištěná:

Cena zjištěná je cena určená dle §18 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Výpočet ceny věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.		
Věcné břemeno na určitý počet roků resp. trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemene Věcné břemeno z titulu zřízení a provozování veřejné telekomunikační stavby		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělských pozemcích s parcelními čísly, p. č. 4744/5, p. č. 4744/36, p. č. 4744/38, p. č. 4744/40, určených územním plánem k zástavbě rodinných domů. Pozemky se nacházejí na jižním okraji obce Vlčnov v katastrálním území Vlčnov, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj o celkové výměře 1081m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu <ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemene mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/m ²	9,00
Výměra	m ²	44,50
Nájemné roční celkem = roční užitek oprávněného z věcného břemene	Kč	400,50
<i>Výpočet ceny věcného břemene podle zákona č. 151/1997 Sb., § 18</i>		
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu?	.	Ano
Výše ročního užítku dle smlouvy, výsledků řízení o dědictví nebo rozhodnutí příslušného orgánu	Kč	712,00
Je roční užitek dle smlouvy o více než třetinu nižší než cena obvyklá?		ne
Uvažovaná výše ročního užítku	Kč	400,50
Jedná se o věcné břemeno na dobu života oprávněného?		ne
Počet let užívání práva dle smlouvy	roků	navždy
Počet let užívání práva pro výpočet podle § 18 odst. 3	roků	5
Cena věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.	Kč	2 003,00

Výpočet ceny věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.		
Věcné břemeno na určitý počet roků resp. trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemene Věcné břemeno z titulu ochranné pásma		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělských pozemcích s parcelními čísly, p. č. 4744/5, p. č. 4744/36, p. č. 4744/38, p. č. 4744/40, určených územním plánem k zástavbě rodinných domů. Pozemky se nacházejí na jižním okraji obce Vlčnov v katastrálním území Vlčnov, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj o celkové výměře 1081m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu <ul style="list-style-type: none">- Návrh smlouvy o zřízení věcného břemene mezi osobou povinnou a oprávněnou- Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného.- Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM.- Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení.		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/m ²	9,00
Výměra	m ²	267,00
Nájemné roční celkem = roční užitek oprávněného z věcného břemene	Kč	2 403,00
<i>Výpočet ceny věcného břemene podle zákona č. 151/1997 Sb., § 18</i>		
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu?	.	Ano
Výše ročního užítku dle smlouvy, výsledků řízení o dědictví nebo rozhodnutí příslušného orgánu	Kč	4 272,00
Je roční užitek dle smlouvy o více než třetinu nižší než cena obvyklá?		ne
Uvažovaná výše ročního užítku	Kč	2 403,00
Jedná se o věcné břemeno na dobu života oprávněného?		ne
Počet let užívání práva dle smlouvy	roků	navždy
Počet let užívání práva pro výpočet podle § 18 odst. 3	roků	5
Cena věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.	Kč	12 015,00

Výpočet ceny věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.		
Věcné břemeno na určitý počet roků resp. trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemene		
Věcné břemeno z titulu vstupu a jízdy za účelem opravy a údržby		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne		
Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělských pozemcích s parcelními čísly, p. č. 4744/5, p. č. 4744/36, p. č. 4744/38, p. č. 4744/40, určených územním plánem k zástavbě rodinných domů. Pozemky se nacházejí na jižním okraji obce Vlčnov v katastrálním území Vlčnov, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj o celkové výměře 1081m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemene mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/m ²	9,00
Výměra	m ²	534,00
Nájemné roční celkem = roční užitek oprávněného z věcného břemene	Kč	4 806,00
<i>Výpočet ceny věcného břemene podle zákona č. 151/1997 Sb., § 18</i>		
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu?	.	Ano
Výše ročního užítku dle smlouvy, výsledků řízení o dědictví nebo rozhodnutí příslušného orgánu	Kč	8 544,00
Je roční užitek dle smlouvy o více než třetinu nižší než cena obvyklá?		ne
Uvažovaná výše ročního užítku	Kč	4 806,00
Jedná se o věcné břemeno na dobu života oprávněného?		ne
Počet let užívání práva dle smlouvy	roků	navždy
Počet let užívání práva pro výpočet podle § 18 odst. 3	roků	5
Cena věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.	Kč	24 030,00

Výpočet ceny věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.**Věcné břemeno na určitý počet roků resp. trvalé***Údaje o věcném břemenu***Druh a obsah věcného břemene**

Věcné břemeno z titulu zřízení a provozování veřejné telekomunikační stavby

Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne

Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělských pozemcích s parcelními čísly, p. č. 4744/42, p. č. 4744/44, p. č. 4744/46. Pozemky se nacházejí na jižním okraji obce Vlčnov v katastrálním území Vlčnov, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj o celkové výměře 802m².

Pramen údajů k věcnému břemenu

- Návrh smlouvy o zřízení věcného břemene mezi osobou povinnou a oprávněnou
- Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného.
- Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM.
- Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení.

Výpočet ročního užítku oprávněné osoby

Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/m ²	1,90
Výměra	m ²	34,50
Nájemné roční celkem = roční užitek oprávněného z věcného břemene	Kč	65,50

Výpočet ceny věcného břemene podle zákona č. 151/1997 Sb., § 18

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	Kč	
Je roční užitek dle smlouvy o více než třetinu nižší než cena obvyklá?		
Uvažovaná výše ročního užítku	Kč	65,50
Jedná se o věcné břemeno na dobu života oprávněného?		ne
Počet let užívání práva dle smlouvy	roků	navždy
Počet let užívání práva pro výpočet podle § 18 odst. 3	roků	5
Cena věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.	Kč	323,00

Výpočet ceny věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.		
Věcné břemeno na určitý počet roků resp. trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemene Věcné břemeno z titulu ochranné pásma		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělských pozemcích s parcelními čísly, p. č. 4744/42, p. č. 4744/44, p. č. 4744/46. Pozemky se nacházejí na jižním okraji obce Vlčnov v katastrálním území Vlčnov, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj o celkové výměře 802m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu <ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemene mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/m ²	1,90
Výměra	m ²	207,00
Nájemné roční celkem = roční užitek oprávněného z věcného břemene	Kč	393,30
<i>Výpočet ceny věcného břemene podle zákona č. 151/1997 Sb., § 18</i>		
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	Kč	
Je roční užitek dle smlouvy o více než třetinu nižší než cena obvyklá?		
Uvažovaná výše ročního užítku	Kč	393,30
Jedná se o věcné břemeno na dobu života oprávněného?		ne
Počet let užívání práva dle smlouvy	roků	navždy
Počet let užívání práva pro výpočet podle § 18 odst. 3	roků	5
Cena věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.	Kč	1 967,00

Výpočet ceny věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.**Věcné břemeno na určitý počet roků resp. trvalé****Údaje o věcném břemenu****Druh a obsah věcného břemene**

Věcné břemeno z titulu vstupu a jízdy z důvodu opravy a údržby

Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne

Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělských pozemcích s parcelními čísly, p. č. 4744/42, p. č. 4744/44, p. č. 4744/46. Pozemky se nacházejí na jižním okraji obce Vlčnov v katastrálním území Vlčnov, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj o celkové výměře 802m².

Pramen údajů k věcnému břemenu

- Návrh smlouvy o zřízení věcného břemene mezi osobou povinnou a oprávněnou
- Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného.
- Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM.
- Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení.

Výpočet ročního užítku oprávněné osoby

Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/m ²	1,90
Výměra	m ²	414,00
Nájemné roční celkem = roční užitek oprávněného z věcného břemene	Kč	786,60

Výpočet ceny věcného břemene podle zákona č. 151/1997 Sb., § 18

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	Kč	
Je roční užitek dle smlouvy o více než třetinu nižší než cena obvyklá?		
Uvažovaná výše ročního užítku	Kč	786,60
Jedná se o věcné břemeno na dobu života oprávněného?		ne
Počet let užívání práva dle smlouvy	roků	navždy
Počet let užívání práva pro výpočet podle § 18 odst. 3	roků	5
Cena věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.	Kč	3 933,00

Tržní cena obvyklá

Výpočet tržní ceny obvyklé je proveden podle §2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování nemovitostí. Cena bude vypočtena jako výnosová hodnoty věcného břemene podle vztahu pro věcnou rentu. Procentní výše míry kapitalizace je vypočtena jako průměru srovnání osmi peněžních ústavů (Volksbank CZ, Reiffeisenbank, Poštovní spořitelna, Komerční Banka, GE



Money Bank, Fio banka, ČSOB, Česká spořitelna) poskytujících termínované vklady. Výše míře kapitalizace je **2,17%**.

Daň ze zemědělského pozemku byla stanovena dle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí jako 0,75% z daňového základu, kde daňový základ tvoří cena pozemku vypočtena průměrnou jednotkovou cenou za metr čtvereční uvedenou ve vyhlášce ministerstva zemědělství ČR č. 613/1992 Sb. vynásobenou výměrou pozemku. Výše jednotkové ceny pro danou oblast je 7,80 Kč/m². Daň ze stavebního pozemku bude stanovena taktéž dle zákona o dani z nemovitosti a to základní sazbou za m² ve výši 2Kč a vynásobením koeficientem podle počtu obyvatel obce, v našem případě koeficientem 1,4. Výpočet daně ověřen na www.finance.cz v elektronické kalkulačce přímo určené pro výpočet daně z pozemků pro rok 2011.



Výpočet tržní ceny obecné (obvyklé) věcného břemena		
Věcné břemeno trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemena		
Věcné břemeno z titulu zřízení a provozování veřejné telekomunikační stavby		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne		
Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělských pozemcích s parcelními čísly, p. č. 4744/5, p. č. 4744/36, p. č. 4744/38, p. č. 4744/40, určených územním plánem k zástavbě rodinných domů. Pozemky se nacházejí na jižním okraji obce Vlčnov v katastrálním území Vlčnov, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj o celkové výměře 1081m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemena mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/m ²	9,00
Výměra	m ²	44,50
Užitek ročně celkem	Kč	400,50
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Pokud není ve smlouvě stanoveno, výpočet nákladů oprávněného na opravy a zachování věci		
Daň z nemovitostí	Kč	124,60
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	275,90
<i>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</i>		
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu?	.	ano
Výše ročního užítku dle smlouvy, výsledků řízení o dědictví nebo rozhodnutí příslušného orgánu	Kč	712,00
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (<i>U</i>)	Kč	275,90
Jedná se o věcné břemeno natrvalo?		ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věcnou rentu)		$\frac{U \times 100}{u}$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (<i>u</i>)	% / r	2,17
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Průměr podle termínovaných vkladů osmi peněžních ústavů viz výše.		
Cena věcného břemene	Kč	12 714,00



Výpočet tržní ceny obecné (obvyklé) věcného břemena		
Věcné břemeno trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemena		
Věcné břemeno z titulu ochranné pásma		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne		
Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělských pozemcích s parcelními čísly, p. č. 4744/5, p. č. 4744/36, p. č. 4744/38, p. č. 4744/40, určených územním plánem k zástavbě rodinných domů. Pozemky se nacházejí na jižním okraji obce Vlčnov v katastrálním území Vlčnov, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj o celkové výměře 1081m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemena mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/ m ²	9,00
Výměra	m ²	267,00
Užitek ročně celkem	Kč	2 403,00
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Pokud není ve smlouvě stanoveno, výpočet nákladů oprávněného na opravy a zachování věci		
Daň z nemovitostí	Kč	747,60
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	1 655,40
<i>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</i>		
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu?	.	ano
Výše ročního užítku dle smlouvy, výsledků řízení o dědictví nebo rozhodnutí příslušného orgánu	Kč	4 272,00
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (<i>U</i>)	Kč	1 655,40
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 (<i>u</i>)	%/r	2,17
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Průměr podle termínovaných vkladů osmi peněžních ústavů viz výše.		
Cena věcného břemene	Kč	76 286,00



Výpočet tržní ceny obecné (obvyklé) věcného břemena		
Věcné břemeno trvalé		
Údaje o věcném břemenu		
Druh a obsah věcného břemena		
Věcné břemeno z titulu vstupu a jízdy z důvodů opravy a údržby		
Přesné určení nemovitosti, na niž věcné břemeno vázne		
Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělských pozemcích s parcelními čísly, p. č. 4744/5, p. č. 4744/36, p. č. 4744/38, p. č. 4744/40, určených územním plánem k zástavbě rodinných domů. Pozemky se nacházejí na jižním okraji obce Vlčnov v katastrálním území Vlčnov, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj o celkové výměře 1081m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemena mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/ m ²	9,00
Výměra	m ²	534,00
Užitek ročně celkem	Kč	4 806,00
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Pokud není ve smlouvě stanoveno, výpočet nákladů oprávněného na opravy a zachování věci		
Daň z nemovitostí	Kč	1 495,20
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	3 310,80
<i>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</i>		
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu?	.	ano
Výše ročního užítku dle smlouvy, výsledků řízení o dědictví nebo rozhodnutí příslušného orgánu	Kč	8 544,00
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (<i>U</i>)	Kč	3 310,80
Jedná se o věcné břemeno natrvalo?		ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věcnou rentu)		$U \times 100 / u$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (<i>u</i>)	% / r	2,17
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Průměr podle termínovaných vkladů osmi peněžních ústavů viz výše.		
Cena věcného břemene	Kč	152 571,00



Výpočet tržní ceny obecné (obvyklé) věcného břemena		
Věcné břemeno trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemena Věcné břemeno z titulu zřízení a provozování veřejné telekomunikační stavby		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělských pozemcích s parcelními čísly, p. č. 4744/42, p. č. 4744/44, p. č. 4744/46. Pozemky se nacházejí na jižním okraji obce Vlčnov v katastrálním území Vlčnov, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj o celkové výměře 802m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemena mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení.		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/m ²	1,90
Výměra	m ²	34,50
Užitek ročně celkem	Kč	65,50
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Pokud není ve smlouvě stanoveno, výpočet nákladů oprávněného na opravy a zachování věci		
Daň z nemovitostí	Kč	2,76
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	62,74
<i>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</i>		
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	Kč	
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (<i>U</i>)	Kč	62,74
Jedná se o věcné břemeno natrvalo?		ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věčnou rentu)		$\frac{U \times 100}{u}$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (<i>u</i>)	% / r	2,17
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Průměr podle termínovaných vkladů osmi peněžních ústavů viz výše.		
Cena věcného břemene	Kč	2 891,00



Výpočet tržní ceny obecné (obvyklé) věcného břemena		
Věcné břemeno trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemena		
Věcné břemeno z titulu ochranné pásma		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne		
Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělských pozemcích s parcelními čísly, p. č. 4744/42, p. č. 4744/44, p. č. 4744/46. Pozemky se nacházejí na jižním okraji obce Vlčnov v katastrálním území Vlčnov, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj o celkové výměře 802m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemena mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Místní šetření provedené podepsaným odhadcem za účasti zástupce vlastníka (povinného) starostu Josefa Šurala, a zástupce provozovatele (oprávněného) Ing. Dagmar Stránské. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/ m ²	1,90
Výměra	m ²	207,00
Užitek ročně celkem	Kč	393,30
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Pokud není ve smlouvě stanoveno, výpočet nákladů oprávněného na opravy a zachování věci		
Daň z nemovitostí	Kč	16,56
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	376,74
<i>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</i>		
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	Kč	
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (<i>U</i>)	Kč	376,74
Jedná se o věcné břemeno natrvalo?		ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věcnou rentu)		$U \times 100 / u$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (<i>u</i>)	%/r	2,17
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace:		
Průměr podle termínovaných vkladů osmi peněžních ústavů viz výše.		
Cena věcného břemene	Kč	17 361,00



Výpočet tržní ceny obecné (obvyklé) věcného břemena		
Věcné břemeno trvalé		
Údaje o věcném břemenu		
Druh a obsah věcného břemena Věcné břemeno z titulu chůze a jízdy z důvodu opravy a údržby		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělských pozemcích s parcelními čísly, p. č. 4744/42, p. č. 4744/44, p. č. 4744/46. Pozemky se nacházejí na jižním okraji obce Vlčnov v katastrálním území Vlčnov, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj o celkové výměře 802m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemena mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Místní šetření provedené podepsaným odhadcem za účasti zástupce vlastníka (povinného) starostu Josefa Šurala, a zástupce provozovatele (oprávněného) Ing. Dagmar Stránské. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
Výpočet ročního užítku oprávněné osoby		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/ m ²	1,90
Výměra	m ²	414,00
Užitek ročně celkem	Kč	786,60
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Pokud není ve smlouvě stanoveno, výpočet nákladů oprávněného na opravy a zachování věci		
Daň z nemovitostí	Kč	33,12
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	753,48
Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem		
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	Kč	
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (<i>U</i>)	Kč	753,48
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 (<i>u</i>)	%/ r	2,17
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Průměr podle termínovaných vkladů osmi peněžních ústavů viz výše.		
Cena věcného břemene	Kč	34 723,00



Výpočet tržní ceny obvyklé s mírou kapitalizace 12% podle přílohy č. 16 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Výpočet tržní ceny obecné (obvyklé) věcného břemena		
Věcné břemeno trvalé		
Údaje o věcném břemenu		
Druh a obsah věcného břemena Věcné břemeno z titulu zřízení a provozování veřejné telekomunikační stavby		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělských pozemcích s parcelními čísly, p. č. 4744/5, p. č. 4744/36, p. č. 4744/38, p. č. 4744/40, určených územním plánem k zástavbě rodinných domů. Pozemky se nacházejí na jižním okraji obce Vlčnov v katastrálním území Vlčnov, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj o celkové výměře 1081m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemen mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
Výpočet ročního užítku oprávněné osoby		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/m ²	9,00
Výměra	m ²	44,50
Užitek ročně celkem	Kč	400,50
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Pokud není ve smlouvě stanoveno, výpočet nákladů oprávněného na opravy a zachování věci		
Daň z nemovitostí	Kč	124,60
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	275,90
Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem		
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu?	.	ano
Výše ročního užítku dle smlouvy, výsledků řízení o dědictví nebo rozhodnutí příslušného orgánu	Kč	587,40
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (<i>U</i>)	Kč	275,90
Jedná se o věcné břemeno natrvalo?		ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věcnou rentu)		$\frac{U \times 100}{u}$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (<i>u</i>)	% / r	12,00
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Podle přílohy č. 16 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů		
Cena věcného břemene	Kč	2 299,00

Výpočet tržní ceny obecné (obvyklé) věcného břemena		
Věcné břemeno trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemena		
Věcné břemeno z titulu ochranné pásma		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne		
Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělských pozemcích s parcelními čísly, p. č. 4744/5, p. č. 4744/36, p. č. 4744/38, p. č. 4744/40, určených územním plánem k zástavbě rodinných domů. Pozemky se nacházejí na jižním okraji obce Vlčnov v katastrálním území Vlčnov, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj o celkové výměře 1081m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemena mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/ m ²	9,00
Výměra	m ²	267,00
Užitek ročně celkem	Kč	2 403,00
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Pokud není ve smlouvě stanoveno, výpočet nákladů oprávněného na opravy a zachování věci		
Daň z nemovitostí	Kč	747,60
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	1 655,40
<i>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</i>		
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu?	.	ano
Výše ročního užítku dle smlouvy, výsledků řízení o dědictví nebo rozhodnutí příslušného orgánu	Kč	3 524,40
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (<i>U</i>)	Kč	1 655,40
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 (<i>u</i>)	%/r	12,00
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Podle přílohy č. 16 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů		
Cena věcného břemene	Kč	13 795,00



Výpočet tržní ceny obecné (obvyklé) věcného břemena		
Věcné břemeno trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemena		
Věcné břemeno z titulu vstupu a jízdy za účelem opravy a údržby		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne		
Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělských pozemcích s parcelními čísly, p. č. 4744/5, p. č. 4744/36, p. č. 4744/38, p. č. 4744/40, určených územním plánem k zástavbě rodinných domů. Pozemky se nacházejí na jižním okraji obce Vlčnov v katastrálním území Vlčnov, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj o celkové výměře 1081m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemena mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/ m ²	9,00
Výměra	m ²	534,00
Užitek ročně celkem	Kč	4 806,00
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Pokud není ve smlouvě stanoveno, výpočet nákladů oprávněného na opravy a zachování věci		
Daň z nemovitostí	Kč	1 495,20
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	3 310,80
<i>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</i>		
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu?	.	Ano
Výše ročního užítku dle smlouvy, výsledků řízení o dědictví nebo rozhodnutí příslušného orgánu	Kč	7 048,80
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (<i>U</i>)	Kč	3 310,80
Jedná se o věcné břemeno natrvalo?		ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věcnou rentu)		$U \times 100 / u$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (<i>u</i>)	% / r	12,00
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace:		
Podle přílohy č. 16 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů		
Cena věcného břemene	Kč	27 590,00



Výpočet tržní ceny obecné (obvyklé) věcného břemena		
Věcné břemeno trvalé		
Údaje o věcném břemenu		
Druh a obsah věcného břemena Věcné břemeno z titulu zřízení a provozování veřejné telekomunikační stavby		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělských pozemcích s parcelními čísly, p. č. 4744/42, p. č. 4744/44, p. č. 4744/46. Pozemky se nacházejí na jižním okraji obce Vlčnov v katastrálním území Vlčnov, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj o celkové výměře 802m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemena mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/m ²	1,90
Výměra	m ²	34,50
Užitek ročně celkem	Kč	65,55
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Pokud není ve smlouvě stanoveno, výpočet nákladů oprávněného na opravy a zachování věci		
Daň z nemovitostí	Kč	2,76
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	62,79
<i>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</i>		
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	Kč	
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (<i>U</i>)	Kč	62,79
Jedná se o věcné břemeno natrvalo?		ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věčnou rentu)		$\frac{U \times 100}{u}$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (<i>u</i>)	% / r	12,00
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Příloha č. 16 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů		
Cena věcného břemene	Kč	523,00



Výpočet tržní ceny obecné (obvyklé) věcného břemena		
Věcné břemeno trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemena Věcné břemeno z titulu ochranné pásma		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělských pozemcích s parcelními čísly, p. č. 4744/42, p. č. 4744/44, p. č. 4744/46. Pozemky se nacházejí na jižním okraji obce Vlčnov v katastrálním území Vlčnov, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj o celkové výměře 802m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemena mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/ m ²	1,90
Výměra	m ²	207,00
Užitek ročně celkem	Kč	393,30
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Pokud není ve smlouvě stanoveno, výpočet nákladů oprávněného na opravy a zachování věci		
Daň z nemovitostí - celá nemovitost ročně	Kč	16,56
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	376,74
<i>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</i>		
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	Kč	
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (<i>U</i>)	Kč	376,74
Jedná se o věcné břemeno natrvalo?		ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věcnou rentu)		$U \times 100 / u$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (<i>u</i>)	% / r	12,00
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Průměr podle termínovaných vkladů osmi peněžních ústavů viz výše.		
Cena věcného břemene	Kč	3 140,00



Výpočet tržní ceny obecné (obvyklé) věcného břemena		
Věcné břemeno trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemena		
Věcné břemeno z titulu vstupu a jízdy z důvodů opravy a údržby		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne		
Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělských pozemcích s parcelními čísly, p. č. 4744/42, p. č. 4744/44, p. č. 4744/46. Pozemky se nacházejí na jižním okraji obce Vlčnov v katastrálním území Vlčnov, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj o celkové výměře 802m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemena mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/ m ²	1,90
Výměra	m ²	414,00
Užitek ročně celkem	Kč	786,60
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Pokud není ve smlouvě stanoveno, výpočet nákladů oprávněného na opravy a zachování věci		
Daň z nemovitostí	Kč	33,12
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	753,48
<i>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</i>		
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	Kč	
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (<i>U</i>)	Kč	753,48
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 (<i>u</i>)	%/r	12,00
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Průměr podle termínovaných vkladů osmi peněžních ústavů viz výše.		
Cena věcného břemene	Kč	6 279,00

Rekapitulace

Tabulka č. 13 Rekapitulace cen věcných břemen na jednotlivých pozemcích

REKAPITULACE									
Věcné břemeno zřízení a provozování veřejné telekomunikační sítě									
parcelní číslo	druh pozemku	výměra [m ²]	rozsah VB [m ²]	cena zjištěná [Kč/m ²]	tržní cena obvyklá [Kč/m ²]		cena zjištěná celkem [Kč]	tržní cena obvyklá celkem [Kč]	
					i=2,71%	i=12%		i=2,71%	i=12%
4744/5	stavební	550	11,00	45,00	285,71	51,67	495,00	3 142,81	568,37
4744/36	stavební	550	11,00	45,00	285,71	51,67	495,00	3 142,81	568,37
4744/38	stavební	550	11,00	45,00	285,71	51,67	495,00	3 142,81	568,37
4744/40	stavební	575	11,50	45,00	285,71	51,67	517,50	3 285,67	594,21
4744/42	zemědělský	575	11,50	9,50	83,87	15,17	109,25	964,51	180,67
4744/44	zemědělský	575	11,50	9,50	83,87	15,17	109,25	964,51	180,67
4744/46	zemědělský	575	11,50	9,50	83,87	15,17	109,25	964,51	180,67
Věcné břemeno ochranné pásmo									
parcelní číslo	druh pozemku	výměra [m ²]	rozsah VB [m ²]	cena zjištěná [Kč/m ²]	tržní cena obvyklá [Kč/m ²]		cena zjištěná celkem [Kč]	tržní cena obvyklá celkem [Kč]	
					i=2,71%	i=12%		i=2,71%	i=12%
4744/5	stavební	550	66,00	45,00	285,71	51,67	2970,0	18 856,86	3 410,22
4744/36	stavební	550	66,00	45,00	285,71	51,67	2970,0	18 856,86	3 410,22
4744/38	stavební	550	66,00	45,00	285,71	51,67	2970,0	18 856,86	3 410,22
4744/40	stavební	575	69,00	45,00	285,71	51,67	3105,0	19 713,99	3 565,23
4744/42	zemědělský	575	69,00	9,50	83,87	15,17	655,50	5 787,03	1 046,73
4744/44	zemědělský	575	69,00	9,50	83,87	15,17	655,50	5 787,03	1 046,73
4744/46	zemědělský	575	69,00	9,50	83,87	15,17	655,50	5 787,03	1 046,73
Věcné břemeno chůze a jízdy z důvodu opravy a údržby									
parcelní číslo	druh pozemku	výměra [m ²]	rozsah VB [m ²]	cena zjištěná [Kč/m ²]	tržní cena obvyklá [Kč/m ²]		cena zjištěná celkem [Kč]	tržní cena obvyklá celkem [Kč]	
					i=2,71%	i=12%		i=2,71%	i=12%
4744/5	stavební	550	132,00	45,00	285,71	51,67	5 940,00	37 713,72	6 820,44
4744/36	stavební	550	132,00	45,00	285,71	51,67	5 940,00	37 713,72	6 820,44
4744/38	stavební	550	132,00	45,00	285,71	51,67	5 940,00	37 713,72	6 820,44
4744/40	stavební	575	138,00	45,00	285,71	51,67	6 210,00	39 427,98	7 130,46
4744/42	zemědělský	575	138,00	9,50	83,87	15,17	1 311,00	11 574,06	2 093,46
4744/44	zemědělský	575	138,00	9,50	83,87	15,17	1 311,00	11 574,06	2 093,46
4744/46	zemědělský	575	138,00	9,50	83,87	15,17	1 311,00	11 574,06	2 093,46

2.1.2 Ocenění práva odpovídajícího věcnému břemenu z titulu vedení VN linky

V souvislosti s rozvojem dopravní infrastruktury při stavbě komunikace je nevyhnutné provést překládání VN sítě. Vlastník VN sítě je povinen ze zákona s vlastníkem dotčené nemovitosti smluvně stanovit podmínky náhrady za způsobenou ujmu. Podle §3 odst. 5 zákona č. 416/2009 o urychlení výstavby dopravní infrastruktury se způsobená ujma stanoví ve výši tržní ceny obvyklé a ceny zjištěné.

Popis nemovitosti, kterou právo odpovídajícího věcného břemene zatěžuje:

Zřízení práva, odpovídajícího věcnému břemenu vedení stavby technické infrastruktury bude zatěžovat pozemky s parcelními čísly: p. č. 1271, p. č. 1272. V případě pozemku p. č. 1271 se jedná o stavební pozemek s druhem pozemku ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Pozemek s p. č. 1272 je zemědělský, druh pozemku orná půda. Všechny

zatížené pozemky jsou ve výhradním vlastnictví pána Jana Suchánka, Za křížkem 41, Čáslav 286 01, k.ú. Čáslav, okres Kutná Hora, kraj Pardubický. Pozemky jsou pravoúhlé s rovinatým povrchem.

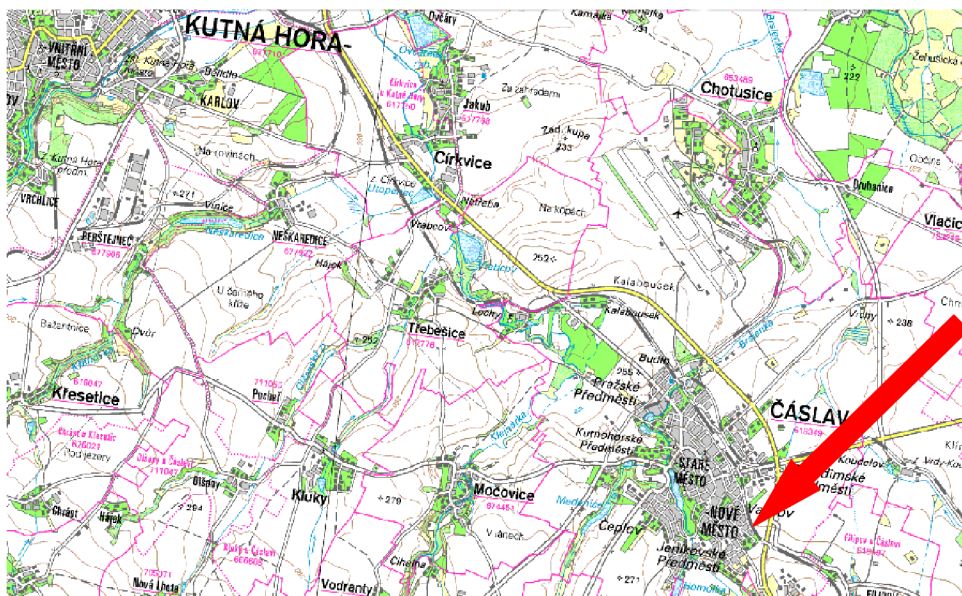
Umístění nemovitosti v obci

Tabulka č. 14 Poloha nemovitosti

Poloha k centru	Jino východní okraj obce
Vzdálenost k nádraží ČD	15 minut chůze
Vzdálenost k zastávce ČSAD	5 min
Dopravní podmínky	dobré
Konfigurace terénu	rovinatý terén
Převládající zástavba	Rodinné domy
Parkovací možnosti	Na příjezdové komunikaci
Obyvatelstvo v okolí	Bez problémových skupin.
Inženýrské sítě v obci (napojení)	Elektrina, vodovod, telefon, internet, plyn, kanalizace ČOV

Poloha a charakteristika daného území

Omezení, které vznikne uzavřením smlouvy (smlouva ještě nebyla uzavřena) o právu odpovídajícího věcného břemene, se váže k pozemkům nacházejících se na jihovýchodním okraji obce Čáslav v katastrálním území Čáslav, okres Kutná Hora, Pardubický kraj.



Obrázek č. 8 Lokalita Čáslav (www.cuzk.cz)



Tabulka č. 15 Charakteristika obce

Druh obce	město
ZUJ	534005
Počet obyvatel	10091
Škola	Ano
Poštovní úřad	Ano
Městský úřad	Ano
Zdravotnické zařízení	Ano
Policie	Ano
Kanalizace (ČOV)	Ano
Vodovod	Ano
Plynofikace	Ano
Sportovní zařízení	Městské Lázně, Sportovní areál, letní koupaliště
Životní prostředí	průměrné
Poptávka nemovitostí	průměrná
Územní plán	Existuje

Možnosti ohrožení staveb

Tabulka č. 16 Informace o ohrožení

Sesuv půdy	Nepřichází v úvahu
Možnost záplav	Nepřichází v úvahu
Kritická poloha objektu u vozovky	Není
Jiné	Nepřichází v úvahu

Imise, hluk aj.

Tabulka č. 17 Informace o znečištění

Zdroj znečištění v blízkém okolí	Není
Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí	Není
Zdroj hluku v okolí	Není

Připojení nemovitostí na inženýrské sítě

Tabulka č. 18 Informace o inženýrských sítích

Vodovod	Ne
Kanalizace	Ne
Elektrická síť	Ne
Plyn	Ne
Dálkové vytápění	Není



Osoba povinná

Tabulka č. 19 Osoba povinná

Název	Jan Suchánek
Sídlo	Za kříčkem 41, Čáslav 286 01, okres Kutná Hora, Pardubický kraj
Vlastnický podíl	100% - výhradní vlastník

Osoba oprávněná

Tabulka č. 20 Osoba oprávněná

Název	Elektrická Energie a.s.
Sídlo	Náchodská 64/13, 155 00 Praha 5 - Stodůlky
Zástupce	Ing. Miloš Truhlář
IČ	54684889
Vlastnický podíl	100% - výhradní vlastník

Druh břemen:

- právo odpovídající věcnému břemenu z titulu zřízení a provozování veřejné telekomunikační sítě
- právo odpovídající věcnému břemenu z titulu ochranného pásma stavby
- právo odpovídající věcnému břemenu z titulu vstupu a jízdy na cizí pozemek za účelem opravy a údržby

Tato práva se vztahují k dané stavbě technické infrastruktury a to k stavbě podzemního vedení VN linky 220kV.

Obsah věcného břemene:

Při překládce VN linky, došlo k omezení pozemků ve vlastnictví pana Jana Suchánka. Konkrétně se jedná o pozemky s parcelními čísly: p. č. 1271, p. č. 1272. Zřizuje se zde právo odpovídající věcnému břemenu z titulu zřízení a provozování podzemní stavby vedení energetické stavby VN linky 220kV. Vlastnické právo je omezeno možností disponovat s pozemkem jako stavebním v prostoru určeném pro zřízení a provozování stavby a v ochranném pásmu vymezeném dle §46 odst. 5 zákona č. 458/2000 Sb. energetický zákon ve vzdálenosti 3m na obě strany od krajních vodičů. V prostoru vymezeném ochranným pásmem je zákonem č. 458/2000 Sb. (energetický zákon) zakázáno zřizovat bez souhlasu vlastníka stavby nebo stavebního úřadu zemní práce, terénní úpravy, zřizovat stavby, umísťovat konstrukce a podobná zařízení a vysazovat trvalé porosty. Dále je nutné umožnit přístup vlastníka veřejné telekomunikační sítě k dílu z důvodů oprav a údržby zřízením věcného

břemena z titulu opravy a údržby. Smluvní strany se dohodly taky na zřízení věcného břemene ochranného pásma, které vyplývá z energetického zákona.

Vymezení rozsahu

Část pozemků zatížených energetickou stavbou podzemním vedením VN linky 220kV s parcelními čísly p. č. 1271, p. č. 1272, je vymezena v geometrickém plánu pruhem o šířce 0,5m a délkou 20m na pozemku p. č. 1271 a pruhem o šířce 0,5m a délce 40m na pozemku p. č. 1272. Ochranné pásmo je vymezeno § 46 odst. 5 energetického zákona a to pruhem o šířce 3m a délce 20m po obou stranách vedení měřených od krajů vodičů na pozemku p. č. 1271 a pruhem o šířce 3m a délce 40m taktéž po obou stranách na pozemku p. č. 1272. Dále je ve smlouvě právo vstupu a jízdy za účelem opravy a údržby, které přesně vymezuje, na jakém prostoru může provozovatel energetické sítě operovat při vykonávání oprav a údržby. Pro věcné břemeno vstupu a jízdy na pozemek za účelem opravy a údržby je vymezen ...

Přehled omezení věcným břemenem

Tabulka č. 21 Rozsah omezení věcnými břemeny

Parcelní číslo	Druh pozemku	výměra [m ²]	Omezení věcným břemenem [m ²]		
			zřízení, užívání	ochranné pásmo	vstup a jízda
1271	stavební pozemek	300	10 (0,5*20)	120 (6*20)	200 (10*20)
1272	zemědělský pozemek	600	20 (0,5*40)	240 (6*40)	400 (10*40)

Graficky náčrt příloha č. 2.

Délka trvání

Navždy trvajících

Další věcná břemena nebo jiná omezení

Nejsou

Stanovení druhu pozemku

Tabulka č. 22 Přehled zatížených pozemků

Parcelní číslo	Druh pozemku	Způsob užívání	Výměra[m ²]
1271	stavební pozemek	ostatní plochy	300
1272	orná půda		600

Stanovení ročního užítku:

Majitel zatíženého pozemku pozemek nepronajímá. V dané lokalitě nejsou žádné dostupné údaje o nájmu za obdobné pozemky. Výše obvyklého nájmu se stanoví metodou simulovaného nájemného.

Simulovaný nájem stanovíme jako dané procento z obvyklé ceny obdobných pozemků v dané lokalitě. Obvyklou cenu pozemku stanovíme jako průměrnou hodnotu z cen porovnávaných pozemků. Výše daného procenta bude 4,5% zjištěná z webových stránek ČNB jako výnos státních dluhopisů na 30 let. Dluhopisy na dobu 30 let byly použity z důvodu, že při investici do pozemku se jedná o dlouhodobou investici stejně jako u uvažovaných dluhopisů.

Tabulka č. 23 Porovnání prodejních cen stavebních pozemků

Prodejní cena stavebních pozemků v dané lokalitě				
Parcelní číslo	Druh pozemku	Lokalita	Výměra[m ²]	Cena [Kč/m ²]
2685	stavební pozemek	Čáslav	864	174
2874	stavební pozemek	Čáslav	623	180
3681	stavební pozemek	Kutná Hora	745	182
2657	stavební pozemek	Čáslav	681	176

Výše obvyklé ceny stavebního pozemek byla vypočtena aritmetickým průměrem ze 4 srovnávaných cen prodejů za obdobné pozemky v dané lokalitě získaných z inzerce.

$$z = \frac{\sum_{i=1}^n z_i}{n} = \frac{174 + 180 + 182 + 176}{4} = 178 \text{ Kč/m}^2$$

Výše obvyklé ceny stavebního pozemku v dané oblasti činí **178 Kč/m²**.

Z analýzy cen obdobných pozemků v dané lokalitě byla určena obvyklá cena pozemku ve výši 178 Kč/m² jako průměrná hodnota ze 4 inzerovaných nabídek viz tab. č. 2. Z toho simulovaný nájem činí 4,5% z obvyklé ceny pozemku:

$$\text{simulované nájemné} = 178 \text{ Kč/m}^2 \times 0,045 = \mathbf{8,01 \text{ Kč/m}^2}$$

Simulovaný nájem zemědělského pozemku určíme podle komentáře Ministerstva financí o oceňování práv odpovídajících věcným břemenům jako 1% dle zákona č. 229/1991 Sb. v pozdějším znění předpisů z ceny zemědělského pozemku zjištěné podle vyhlášky č. 215/1995 Sb.

Výše simulovaného nájmu pro zemědělský pozemek činí:

$$\text{simulované nájemné} = 11,6 \text{ Kč/m}^2 \times 0,01 = \mathbf{0,116 \text{ Kč/m}^2}$$

Tabulka č. 24 Daň z pozemku

parcelní číslo	druh pozemku	Daň z nemovitosti [Kč/m ²] za rok	Sim. Nájem [Kč/m ²] za rok
1271	stavební pozemek	4,00	8,01
1272	orná půda	0,09	0,12



Cena zjištěná

Výpočet ceny věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.		
Věcné břemeno na určitý počet roků resp. trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemene		
Věcné břemeno z titulu zřízení a provozování energetického vedení VN linky 220kV		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne		
Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na stavebním pozemku s parcelním číslem, p. č. 1271. Pozemek se nachází na jihovýchodním okraji města Čáslav v katastrálním území Čáslav, okres Kutná Hora, Pardubický kraj o celkové výměře 300m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemene mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Čáslav, Katastrální pracoviště Kutná Hora, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Pardubický kraj, katastrální pracoviště Kutná Hora, k. ú. Čáslav, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/m ²	8,01
Výměra	m ²	10,00
Nájemné roční celkem = roční užitek oprávněného z věcného břemene	Kč	80,10
<i>Výpočet ceny věcného břemene podle zákona č. 151/1997 Sb., § 18</i>		
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	Kč	
Je roční užitek dle smlouvy o více než třetinu nižší než cena obvyklá?		
Uvažovaná výše ročního užítku	Kč	80,10
Jedná se o věcné břemeno na dobu života oprávněného?		ne
Počet let užívání práva dle smlouvy	roků	navždy
Počet let užívání práva pro výpočet podle § 18 odst. 3	roků	5
Cena věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.	Kč	401,00

Výpočet ceny věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.		
Věcné břemeno na určitý počet roků resp. trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemene		
Věcné břemeno z titulu ochranné pásma		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne		
Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na stavebním pozemku s parcelním číslem, p. č. 1271. Pozemek se nachází na jihovýchodním okraji města Čáslav v katastrálním území Čáslav, okres Kutná Hora, Pardubický kraj o celkové výměře 300m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemene mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Čáslav, Katastrální pracoviště Kutná Hora, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Pardubický kraj, katastrální pracoviště Kutná Hora, k. ú. Čáslav, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/m ²	8,01
Výměra	m ²	120,00
Nájemné roční celkem = roční užitek oprávněného z věcného břemene	Kč	961,20
<i>Výpočet ceny věcného břemene podle zákona č. 151/1997 Sb., § 18</i>		
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	Kč	
Je roční užitek dle smlouvy o více než třetinu nižší než cena obvyklá?		ne
Uvažovaná výše ročního užítku	Kč	961,20
Jedná se o věcné břemeno na dobu života oprávněného?		ne
Počet let užívání práva dle smlouvy	roků	navždy
Počet let užívání práva pro výpočet podle § 18 odst. 3	roků	5
Cena věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.	Kč	4 806,00

Výpočet ceny věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.		
Věcné břemeno na určitý počet roků resp. trvalé		
<i>Údaje o věcném břemeni</i>		
Druh a obsah věcného břemene Věcné břemeno z titulu vstupu a jízdy za účelem oprav a údržby		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na stavebním pozemku s parcelním číslem, p. č. 1271. Pozemek se nachází na jihovýchodním okraji města Čáslav v katastrálním území Čáslav, okres Kutná Hora, Pardubický kraj o celkové výměře 300m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemeni <ul style="list-style-type: none">- Návrh smlouvy o zřízení věcného břemene mezi osobou povinnou a oprávněnou- Výpis z katastru nemovitostí KÚ Čáslav, Katastrální pracoviště Kutná Hora, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného.- Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Pardubický kraj, katastrální pracoviště Kutná Hora, k. ú. Čáslav, mapový list DKM.- Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení.		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/m ²	8,01
Výměra	m ²	200,00
Nájemné roční celkem = roční užitek oprávněného z věcného břemene	Kč	1 602,00
<i>Výpočet ceny věcného břemene podle zákona č. 151/1997 Sb., § 18</i>		
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	Kč	
Je roční užitek dle smlouvy o více než třetinu nižší než cena obvyklá?		ne
Uvažovaná výše ročního užítku	Kč	1 602,00
Jedná se o věcné břemeno na dobu života oprávněného?		ne
Počet let užívání práva dle smlouvy	roků	navždy
Počet let užívání práva pro výpočet podle § 18 odst. 3	roků	5
Cena věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.	Kč	8 010,00

Výpočet ceny věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.		
Věcné břemeno na určitý počet roků resp. trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemene		
Věcné břemeno z titulu zřízení a provozování energetického vedení VN linky 220kV		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne		
Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělském pozemku s parcelním číslem, p. č. 1272. Pozemek se nachází na jihovýchodním okraji města Čáslav v katastrálním území Čáslav, okres Kutná Hora, Pardubický kraj o celkové výměře 600m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemene mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Čáslav, Katastrální pracoviště Kutná Hora, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Pardubický kraj, katastrální pracoviště Kutná Hora, k. ú. Čáslav, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/m ²	0,12
Výměra	m ²	20,00
Nájemné roční celkem = roční užitek oprávněného z věcného břemene	Kč	2,40
<i>Výpočet ceny věcného břemene podle zákona č. 151/1997 Sb., § 18</i>		
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	Kč	
Je roční užitek dle smlouvy o více než třetinu nižší než cena obvyklá?		
Uvažovaná výše ročního užítku	Kč	2,40
Jedná se o věcné břemeno na dobu života oprávněného?		ne
Počet let užívání práva dle smlouvy	roků	navždy
Počet let užívání práva pro výpočet podle § 18 odst. 3	roků	5
Cena věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.	Kč	12,00

Výpočet ceny věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.		
Věcné břemeno na určitý počet roků resp. trvalé		
<i>Údaje o věcném břemeni</i>		
Druh a obsah věcného břemene		
Věcné břemeno z titulu ochranné pásma		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne		
Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělském pozemku s parcelním číslem, p. č. 1272. Pozemek se nachází na jihovýchodním okraji města Čáslav v katastrálním území Čáslav, okres Kutná Hora, Pardubický kraj o celkové výměře 600m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemene mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Čáslav, Katastrální pracoviště Kutná Hora, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Pardubický kraj, katastrální pracoviště Kutná Hora, k. ú. Čáslav, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/m ²	0,12
Výměra	m ²	240,00
Nájemné roční celkem = roční užitek oprávněného z věcného břemene	Kč	28,80
<i>Výpočet ceny věcného břemene podle zákona č. 151/1997 Sb., § 18</i>		
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	Kč	
Je roční užitek dle smlouvy o více než třetinu nižší než cena obvyklá?		ne
Uvažovaná výše ročního užítku	Kč	28,80
Jedná se o věcné břemeno na dobu života oprávněného?		ne
Počet let užívání práva dle smlouvy	roků	navždy
Počet let užívání práva pro výpočet podle § 18 odst. 3	roků	5
Cena věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.	Kč	144,00

Výpočet ceny věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.		
Věcné břemeno na určitý počet roků resp. trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemene Věcné břemeno z titulu vstupu a jízdy za účelem oprav a údržby		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělském pozemku s parcelním číslem, p. č. 1272. Pozemek se nachází na jihovýchodním okraji města Čáslav v katastrálním území Čáslav, okres Kutná Hora, Pardubický kraj o celkové výměře 600m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu <ul style="list-style-type: none">- Návrh smlouvy o zřízení věcného břemene mezi osobou povinnou a oprávněnou- Výpis z katastru nemovitostí KÚ Čáslav, Katastrální pracoviště Kutná Hora, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného.- Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Pardubický kraj, katastrální pracoviště Kutná Hora, k. ú. Čáslav, mapový list DKM.- Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení.		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/m ²	0,12
Výměra	m ²	400,00
Nájemné roční celkem = roční užitek oprávněného z věcného břemene	Kč	48,00
<i>Výpočet ceny věcného břemene podle zákona č. 151/1997 Sb., § 18</i>		
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	Kč	
Je roční užitek dle smlouvy o více než třetinu nižší než cena obvyklá?		ne
Uvažovaná výše ročního užítku	Kč	48,00
Jedná se o věcné břemeno na dobu života oprávněného?		ne
Počet let užívání práva dle smlouvy	roků	navždy
Počet let užívání práva pro výpočet podle § 18 odst. 3	roků	5
Cena věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.	Kč	240,00

Tržní cena obvyklá

Výpočet tržní ceny obecné (obvyklé) věcného břemena		
Věcné břemeno trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemena		
Věcné břemeno z titulu zřízení a provozování energetického vedení VN linky 220kV		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne		
Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na stavebním pozemku s parcelním číslem, p. č. 1271. Pozemek se nachází na jihovýchodním okraji města Čáslav v katastrálním území Čáslav, okres Kutná Hora, Pardubický kraj o celkové výměře 300m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemena mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/m ²	8,01
Výměra	m ²	10,00
Užitek ročně celkem	Kč	80,10
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Pokud není ve smlouvě stanoveno, výpočet nákladů oprávněného na opravy a zachování věci		
Daň z nemovitostí	Kč	40,00
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	40,10
<i>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</i>		
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	Kč	
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (<i>U</i>)	Kč	40,10
Jedná se o věcné břemeno natrvalo?		ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věčnou rentu)		$\frac{U \times 100}{u}$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (<i>u</i>)	% / r	2,17
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Průměr podle termínovaných vkladů osmi peněžních ústavů viz výše.		
Cena věcného břemene	Kč	1 848,00

Výpočet tržní ceny obecné (obvyklé) věcného břemena		
Věcné břemeno trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemena Věcné břemeno z titulu ochranné pásma		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na stavebním pozemku s parcelním číslem, p. č. 1271. Pozemek se nachází na jihovýchodním okraji města Čáslav v katastrálním území Čáslav, okres Kutná Hora, Pardubický kraj o celkové výměře 300m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemena mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/ m ²	8,01
Výměra	m ²	120,00
Užitek ročně celkem	Kč	961,20
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Pokud není ve smlouvě stanoveno, výpočet nákladů oprávněného na opravy a zachování věci		
Daň z nemovitostí	Kč	480,00
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	481,20
<i>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</i>		
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	Kč	
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (<i>U</i>)	Kč	481,20
Jedná se o věcné břemeno natrvalo?		ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věcnou rentu)		$U \times 100 / u$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (<i>u</i>)	%/r	2,17
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Průměr podle termínovaných vkladů osmi peněžních ústavů viz výše.		
Cena věcného břemene	Kč	22 175,00

Výpočet tržní ceny obecné (obvyklé) věcného břemena		
Věcné břemeno trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemena		
Věcné břemeno z titulu chůze a jízdy za účelem oprav a údržby		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne		
Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na stavebním pozemku s parcelním číslem, p. č. 1271. Pozemek se nachází na jihovýchodním okraji města Čáslav v katastrálním území Čáslav, okres Kutná Hora, Pardubický kraj o celkové výměře 300m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemena mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/ m ²	8,01
Výměra	m ²	200,00
Užitek ročně celkem	Kč	1 602,00
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Pokud není ve smlouvě stanoveno, výpočet nákladů oprávněného na opravy a zachování věci		
Daň z nemovitostí	Kč	800,00
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	802,00
<i>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</i>		
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	Kč	
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (<i>U</i>)	Kč	802,00
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 (<i>u</i>)	%/r	2,17
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace:		
Průměr podle termínovaných vkladů osmi peněžních ústavů viz výše.		
Cena věcného břemene	Kč	36 959,00

Výpočet tržní ceny obecné (obvyklé) věcného břemena		
Věcné břemeno trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemena		
Věcné břemeno z titulu zřízení a provozování energetického vedení VN linky 220kV		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne		
Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělském pozemku s parcelním číslem, p. č. 1272. Pozemek se nachází na jihovýchodním okraji města Čáslav v katastrálním území Čáslav, okres Kutná Hora, Pardubický kraj o celkové výměře 600m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemena mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/m ²	0,12
Výměra	m ²	20,00
Užitek ročně celkem	Kč	2,40
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Pokud není ve smlouvě stanoveno, výpočet nákladů oprávněného na opravy a zachování věci		
Daň z nemovitostí	Kč	1,80
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	0,60
<i>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</i>		
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	Kč	
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (<i>U</i>)	Kč	0,60
Jedná se o věcné břemeno natrvalo?		ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věcnou rentu)		$\frac{U \times 100}{u}$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (<i>u</i>)	% / r	2,17
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Průměr podle termínovaných vkladů osmi peněžních ústavů viz výše.		
Cena věcného břemene	Kč	28,00

Výpočet tržní ceny obecné (obvyklé) věcného břemena		
Věcné břemeno trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemena Věcné břemeno z titulu ochranné pásma		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělském pozemku s parcelním číslem, p. č. 1272. Pozemek se nachází na jihovýchodním okraji města Čáslav v katastrálním území Čáslav, okres Kutná Hora, Pardubický kraj o celkové výměře 600m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu <ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemena mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/m ²	0,12
Výměra	m ²	240,00
Užitek ročně celkem	Kč	28,80
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Pokud není ve smlouvě stanoveno, výpočet nákladů oprávněného na opravy a zachování věci		
Daň z nemovitostí	Kč	21,60
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	7,20
<i>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</i>		
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	Kč	
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (<i>U</i>)	Kč	7,20
Jedná se o věcné břemeno natrvalo?		ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věčnou rentu)		$\frac{U \times 100}{u}$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (<i>u</i>)	% / r	2,17
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Průměr podle termínovaných vkladů osmi peněžních ústavů viz výše.		
Cena věcného břemene	Kč	332,00

Výpočet tržní ceny obecné (obvyklé) věcného břemena		
Věcné břemeno trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemena		
Věcné břemeno z titulu vstupu a jízdy za účelem opravy a údržby		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne		
Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělském pozemku s parcelním číslem, p. č. 1272. Pozemek se nachází na jihovýchodním okraji města Čáslav v katastrálním území Čáslav, okres Kutná Hora, Pardubický kraj o celkové výměře 600m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemena mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/m ²	0,12
Výměra	m ²	400,00
Užitek ročně celkem	Kč	48,00
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Pokud není ve smlouvě stanoveno, výpočet nákladů oprávněného na opravy a zachování věci		
Daň z nemovitostí	Kč	36,00
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	12,00
<i>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</i>		
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	Kč	
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (<i>U</i>)	Kč	12,00
Jedná se o věcné břemeno natrvalo?		ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věcnou rentu)		$U \times 100 / u$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (<i>u</i>)	% / r	2,17
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Průměr podle termínovaných vkladů osmi peněžních ústavů viz výše.		
Cena věcného břemene	Kč	553,00



Stanovení tržní ceny obvyklé s použitou mírou kapitalizace ve výši 12% dle přílohy č. 16 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Výpočet tržní ceny obecné (obvyklé) věcného břemena		
Věcné břemeno trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemena Věcné břemeno z titulu zřízení a provozování energetického vedení VN linky 220kV		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na stavebním pozemku s parcelním číslem, p. č. 1271. Pozemek se nachází na jihovýchodním okraji města Čáslav v katastrálním území Čáslav, okres Kutná Hora, Pardubický kraj o celkové výměře 300m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemena mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/m ²	8,01
Výměra	m ²	10,00
Užitek ročně celkem	Kč	80,10
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Pokud není ve smlouvě stanoveno, výpočet nákladů oprávněného na opravy a zachování věci		
Daň z nemovitostí	Kč	40,00
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	40,10
<i>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</i>		
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	Kč	
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (<i>U</i>)	Kč	40,10
Jedná se o věcné břemeno natrvalo?		ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věčnou rentu)		$\frac{U \times 100}{u}$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (<i>u</i>)	% / r	12,00
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Příloha č. 16 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů		
Cena věcného břemene	Kč	334,00

Výpočet tržní ceny obecné (obvyklé) věcného břemena		
Věcné břemeno trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemena Věcné břemeno z titulu ochranné pásma		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na stavebním pozemku s parcelním číslem, p. č. 1271. Pozemek se nachází na jihovýchodním okraji města Čáslav v katastrálním území Čáslav, okres Kutná Hora, Pardubický kraj o celkové výměře 300m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemena mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/ m ²	8,01
Výměra	m ²	120,00
Užitek ročně celkem	Kč	961,20
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Pokud není ve smlouvě stanoveno, výpočet nákladů oprávněného na opravy a zachování věci		
Daň z nemovitostí	Kč	480,00
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	481,20
<i>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</i>		
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	Kč	
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (<i>U</i>)	Kč	481,20
Jedná se o věcné břemeno natrvalo?		ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věcnou rentu)		$U \times 100 / u$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (<i>u</i>)	%/r	12,00
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Příloha č. 16 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů		
Cena věcného břemene	Kč	4 010,00

Výpočet tržní ceny obecné (obvyklé) věcného břemena		
Věcné břemeno trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemena Věcné břemeno z titulu chůze a jízdy za účelem oprav a údržby		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na stavebním pozemku s parcelním číslem, p. č. 1271. Pozemek se nachází na jihovýchodním okraji města Čáslav v katastrálním území Čáslav, okres Kutná Hora, Pardubický kraj o celkové výměře 300m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemena mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/ m ²	8,01
Výměra	m ²	200,00
Užitek ročně celkem	Kč	1 602,00
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Pokud není ve smlouvě stanoveno, výpočet nákladů oprávněného na opravy a zachování věci		
Daň z nemovitostí	Kč	800,00
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	802,00
<i>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</i>		
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	Kč	
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (<i>U</i>)	Kč	802,00
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 (<i>u</i>)	%/r	12,00
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Příloha č. 16 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů		
Cena věcného břemene	Kč	6 683,00

Výpočet tržní ceny obecné (obvyklé) věcného břemena		
Věcné břemeno trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemena		
Věcné břemeno z titulu zřízení a provozování energetického vedení VN linky 220kV		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne		
Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělském pozemku s parcelním číslem, p. č. 1272. Pozemek se nachází na jihovýchodním okraji města Čáslav v katastrálním území Čáslav, okres Kutná Hora, Pardubický kraj o celkové výměře 600m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemena mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/m ²	0,12
Výměra	m ²	20,00
Užitek ročně celkem	Kč	2,40
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Pokud není ve smlouvě stanoveno, výpočet nákladů oprávněného na opravy a zachování věci		
Daň z nemovitostí	Kč	1,80
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	0,60
<i>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</i>		
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	Kč	
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (<i>U</i>)	Kč	0,60
Jedná se o věcné břemeno natrvalo?		ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věcnou rentu)		$\frac{U \times 100}{u}$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (<i>u</i>)	% / r	12,00
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Příloha č. 16 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů		
Cena věcného břemene	Kč	5,00

Výpočet tržní ceny obecné (obvyklé) věcného břemena		
Věcné břemeno trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemena Věcné břemeno z titulu ochranné pásma		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělském pozemku s parcelním číslem, p. č. 1272. Pozemek se nachází na jihovýchodním okraji města Čáslav v katastrálním území Čáslav, okres Kutná Hora, Pardubický kraj o celkové výměře 600m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu <ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemena mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/m ²	0,12
Výměra	m ²	240,00
Užitek ročně celkem	Kč	28,80
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Pokud není ve smlouvě stanoveno, výpočet nákladů oprávněného na opravy a zachování věci		
Daň z nemovitostí	Kč	21,60
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	7,20
<i>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</i>		
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	Kč	
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (<i>U</i>)	Kč	7,20
Jedná se o věcné břemeno natrvalo?		ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věčnou rentu)		$\frac{U \times 100}{u}$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (<i>u</i>)	% / r	12,00
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Příloha č. 16 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů		
Cena věcného břemene	Kč	60,00



Výpočet tržní ceny obecné (obvyklé) věcného břemena		
Věcné břemeno trvalé		
<i>Údaje o věcném břemenu</i>		
Druh a obsah věcného břemena		
Věcné břemeno z titulu vstupu a jízdy za účelem opravy a údržby		
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne		
Právo odpovídající věcnému břemenu vázne na zemědělském pozemku s parcelním číslem, p. č. 1272. Pozemek se nachází na jihovýchodním okraji města Čáslav v katastrálním území Čáslav, okres Kutná Hora, Pardubický kraj o celkové výměře 600m ² .		
Pramen údajů k věcnému břemenu		
<ul style="list-style-type: none"> - Návrh smlouvy o zřízení věcného břemena mezi osobou povinnou a oprávněnou - Výpis z katastru nemovitostí KÚ Vlčnov, Katastrální pracoviště Uherský Brod, Listy vlastnictví jak oprávněného tak povinného. - Kopie katastrální mapy vyhotovena katastrálním úřadem Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod, k. ú. Vlčnov, mapový list DKM. - Příslušný geometrický plán, který přesně plošně vymezuje a určuje část pozemku dotčenou VB vedení. 		
<i>Výpočet ročního užítku oprávněné osoby</i>		
a) užitek bez odpočtu nákladů na opravy a zachování věci		
Nájemné jednotkové dosažitelné ročně	Kč/m ²	0,12
Výměra	m ²	400,00
Užitek ročně celkem	Kč	48,00
b) náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Pokud není ve smlouvě stanoveno, výpočet nákladů oprávněného na opravy a zachování věci		
Daň z nemovitostí	Kč	36,00
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	12,00
<i>Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem</i>		
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	Kč	
Uvažovaná přiměřená výše ročního užítku dle názoru odhadce (<i>U</i>)	Kč	12,00
Jedná se o věcné břemeno natrvalo?		ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věcnou rentu)		$\frac{U \times 100}{u}$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (<i>u</i>)	% / r	12,00
Pramen - zdůvodnění míry kapitalizace: Průměr podle termínovaných vkladů osmi peněžních ústavů viz výše.		
Cena věcného břemene	Kč	100,00

Tabulka č. 25 Rekapitulace cen věcných břemen na jednotlivých pozemcích

REKAPITULACE									
Věcné břemeno zřízení a provozování linky VN 220 kV									
parcelní číslo	druh pozemku	výměra [m ²]	rozsah VB [m ²]	cena zjištěná [Kč/m ²]	tržní cena obvyklá [Kč/m ²]		cena zjištěná celkem [Kč]	tržní cena obvyklá celkem [Kč]	
					i=2,71%	i=12%		i=2,71%	i=12%
1271	stavební	300	10,00	40,05	184,79	33,41	400,50	1 847,90	334,10
1272	zemědělský	600	20,00	0,60	23,50	4,25	12,00	470,00	85,00
Věcné břemeno ochranné pásmo									
parcelní číslo	druh pozemku	výměra [m ²]	rozsah VB [m ²]	cena zjištěná [Kč/m ²]	tržní cena obvyklá [Kč/m ²]		cena zjištěná celkem [Kč]	tržní cena obvyklá celkem [Kč]	
					i=2,71%	i=12%		i=2,71%	i=12%
1271	stavební	300	120,00	40,05	184,79	33,41	4 806,0	22 174,80	4 009,20
1272	zemědělský	600	240,00	0,60	23,50	4,25	144,00	5 640,00	1 020,00
Věcné břemeno chůze a jízdy z důvodu opravy a údržby									
parcelní číslo	druh pozemku	výměra [m ²]	rozsah VB [m ²]	cena zjištěná [Kč/m ²]	tržní cena obvyklá [Kč/m ²]		cena zjištěná celkem [Kč]	tržní cena obvyklá celkem [Kč]	
					i=2,71%	i=12%		i=2,71%	i=12%
1271	stavební	300	200,00	40,05	184,79	33,41	5 940,00	37 713,72	6 820,44
1272	zemědělský	600	400,00	0,60	23,50	4,25	1 311,00	11 574,06	2 093,46

2.1.3 Zhodnocení použitých metod ocenění

Metody použité k ocenění práv odpovídajících věcnému břemenu vycházely ze zadání diplomové práce. Zadání ukládá povinnosti provést ocenění pro účely zákona č. 416/2009 o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, kde v §3 odst. 5 je stanoveno, že při uzavírání smlouvy pro získání práv k pozemkům se cena práv odpovídajících věcným břemenům se sjednává ve výši tržní ceny obvyklé v daném místě a čase. Dále se uvádí, že pokud cena zjištěná jiným způsobem podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku je vyšší jak cena tržní použije se takto zjištěná cena.

Metodika stanovení ceny je stanovena §18 zákona o oceňování majetku. Volnost nám dává při určení ročního užítku (výše nájemného za pozemky) ve výši ceny obvyklé, kterou je možné určit pomocí více metodik vzhledem k charakteru úkolu. V našem případě je tato cena stanovena porovnávacím způsobem, kde vypočítáme výši obvyklého nájemného pozemku aritmetickým průměrem z nájmu obdobných pozemků v dané lokalitě. Výše takto vypočteného nájmu by měla nejvěrohodněji odrážet tržní podmínky v dané lokalitě. Výše obvyklého nájemného zjištěné dle §18 odst. 1 se podle odst. 3 násobí počtem let trvání věcného břemena nejvýše však 5.

Tržní cena obvyklá byla stanovena metodou věcné renty. Její výsledek je závislý od výše nájmu v dané oblasti a použité míry kapitalizace. Míra kapitalizace je důležitým faktorem, který hraje klíčovou roli ve výsledné ceně. Míra kapitalizace odráží tržní situaci na

trhu s nemovitostmi. Pro účely této práce byla míra kapitalizace stanovena jako nejvýhodnější alternativní možnost zhodnotit investovaný kapitál na kapitálovém trhu. Jedná se o alternativu, která nejvíce odpovídá výnosům z investice do nemovitostí v podobě nájmu.

Pokud bychom použili míru kapitalizace odvozenou přímo z trhu nemovitostí, odrážela by výnos investice určitého typu nemovitosti (v našem případě pozemky) v poměru k její ceně. Tuto míru kapitalizace je možné odvodit i ze vztahu pro věcnou rentu kde po vyjádření míry kapitalizace dostaneme poměr výnos/cena nemovitosti (pozemku). Všeobecně je v našem případě poměr výše nájmu k ceně pozemku, velmi obtížné získat jelikož se jedná o atypickou věc, hlavně co se týče pronájmu stavebních pozemků natož pak získat dostatek informací pro užší oblast trhu s nemovitostmi.

Jak je zmíněno už v předchozím odstavci, pronájem pozemků je ojedinělá záležitost. Z toho důvodu je mnohdy nemožné zjistit výši nájmu (užitku), která by mohla plynout z dané nemovitosti. V druhém případě ocenění této práce je situace, kdy nejsou potřebné informace dostupné. Výši nájmu (užitku) potenciálně plynoucí z nemovitosti určíme metodou simulovaného nájmu. Postup při výpočtu simulovaného nájmu je uveden v komentáři Ministerstva financí k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům. Zde je výše nájmu simulovala daným procentem z ceny dotčené nemovitosti (pozemku). Pro jednotlivé druhy pozemku se postup výpočtu a toto procento liší. Prodej pozemků je daleko rozšířenější, než jejich pronájem a potřebné informace jsou poměrně lehce sehnatelné. O koupi pozemku se zpravidla uvažuje jako o dlouhodobé investici, na což se bere zřetel při určování výši procenta simulovaného nájemného. V praxi se proto výše procenta určuje na základě ročního výnosu státních dluhopisů ČR s nejdelší dobou trvání. Výnos státních dluhopisů deklaruje na svých webových stránkách ČNB. U zemědělských pozemků se výše simulovaného nájemného stanoví jako 1% z ceny pozemku uvedené ve vyhlášce č. 215/1995 Sb.

Z výše uvedených metodik ocenění nejlépe odráží situaci na trhu tržní cena obvyklá s použitím míry kapitalizace z přímé analýzy trhu. Další v pořadí je taktéž tržní cena obvyklá ale za použití alternativní míry kapitalizace na kapitálových trzích. Metoda simulovaného nájmu se od výše zmíněných, liší pouze v určení výše nájmu (výnosu, užitku) nemovitosti a dále se postupuje stejně, jako v případě tržní ceny obvyklé s mírou kapitalizace na kapitálových trzích. Cena zjištěná dle zákona o oceňování majetku nejméně odráží tržní situaci. Pro výpočet výše užitku využívá míru kapitalizace, která je k její reálné hodnotě vzdálena nejvíc.

3 ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo určit hodnotu vybraných druhů věcných břemen na dobu neurčitou a to věcného břemene strpět vedení staveb technické infrastruktury přes cizí pozemek (pod zemí nebo vzdušně) nebo na či v cizí stavbě. Dále měla být stanovena hodnota věcného břemene z titulu jízdy a chůze za účelem opravy a údržby. Hodnoty věcných břemen byly stanoveny pro účely zákona č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní infrastruktury ve výši tržní ceny obvyklé a ceny zjištěné dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Pro obě vybrané stavby technické infrastruktury (veřejná telekomunikační linka, linka VN 220 kV) bylo provedené požadované ocenění práv odpovídajících věcným břemenům, kterého výsledkem jsou tržní ceny obvyklé těchto práv a ceny zjištěné dle zákona o oceňování majetku. Výsledné hodnoty jsou číselně vyjádřeny v tabulkách rekapitulací, na konci jednotlivých kapitol týkajících se vlastního ocenění.

Tržní cena obvyklá se stanovila metodou věcné renty, kde výše předpokládaného ročního užítku plynoucího z využívání cizí nemovitosti diskontovala na současnou hodnotu. Výše užítku (výnosu) se vypočetla aritmetickým průměrem z nájmu srovnatelných pozemků v dané lokalitě. Tato hodnota odpovídá reálně dosažitelnému předpokládanému budoucímu užítku (výnosu) z dané nemovitosti její pronájemem. Tento užitek se dále diskontoval na současnou hodnotu pomocí míry kapitalizace (věcná renta).

U použitých metod ocenění si můžeme všimnout, že vycházejí ze stejných dat a to z obvyklé výše budoucího předpokládaného užítku (výnosu), který možno reálně očekávat pronajmutím daného pozemku. Použité metodiky se začínají značně rozcházet při diskontování budoucího užítku (výnosu) na současnou hodnotu. Při výpočtu ceny zjištěné dle zákona o oceňování majetku se výše ročního užítku vynásobí počtem let trvání věcného břemene, nejvíce však pěti. Takto vypočtené hodnotě věcného břemene, odpovídá míra kapitalizace ve výši 20%. Kdežto při výpočtu tržní ceny obvyklé počítáme s mírou kapitalizace odpovídající nejlepší investiční alternativě na kapitálovém trhu, která se v různých peněžních ústavech liší. Dále je také možné využít míru kapitalizace, kterou stanovuje vyhláška č. 3/2008 Sb. v příloze č. 16 ve znění pozdějších předpisů ve výši 12% pro ocenění majetkových práv výnosovým způsobem.



Z výše uvedeného a také z výsledných hodnot je patrné, že použité metodiky jsou citlivé na určení hodnoty míry kapitalizace. Míra kapitalizace má odrážet tržní situaci na trhu nemovitostí v našem případě na trhu pozemků (stavebních a zemědělských). Její výše by měla být optimálně stanovena z poměrů schopnosti nemovitosti tvořit výnos k její tržní ceně. Jelikož informace o pronájmu pozemků chybí nelze míru kapitalizace takovýmto způsobem určit. Proto při ocenění, byli použité výše zmíněné míry kapitalizace a to míra kapitalizace dle peněžních ústavů odrážející výnos investovaného kapitálu na kapitálovém trhu a míra kapitalizace dle oceňovacího předpisu stanovena na základě dlouhodobého pozorování vývoje úrokových mír v peněžních ústavech a inflace. Je zde zahrnuta také míra rizika vývoje trhu. Vliv míry kapitalizace na výsledek ocenění je zřejmý z rekapitulačních tabulek, kde se výsledná hodnota značně liší s ohledem na použitou míru kapitalizace. Proto správné stanovení výše míry kapitalizace pro účel ocenění je klíčovou úlohou v procesu ocenění.

Závěrečná kapitola je věnována analýze použitých metod ocenění. Jsou tam podrobněji rozebrány jednotlivé postupy ocenění. Na základě této analýzy jsou preferovány konkrétní postupy, které jsou pro dosažení hodnoty odpovídající tržním podmínkám nejoptimálnější.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat splnění vytyčených cílů diplomové práce.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0
- [2] BRADÁČ, Albert, et al. *Věcná břemena od A do Z*. 4. Praha: Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2009. 495 s.
- [3] FIALA, Josef. *Věcná Břemena*. Brno: TISK, knižní výroba, n. p., Brno, závod 1, 1988. 150 s.
- [4] TRUNEČEK, Jaroslav. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha: Nakladatelství Leges, 2010. 135 s. ISBN 978-80-87212-37-0.
- [5] SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2006. 94 s.
- [6] Česko. Zákon ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2006, částka 63, s. 2226-2290.
- [7] Česko. Úplné znění občanského zákoníku ze dne 26. února 1964 v pozdějším znění. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1964, částka 19, č. 40, s. 201-248.
- [8] Česko. Zákon ze dne 28. listopadu 2000 o podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2000, částka 131, s. 7142-7189.
- [9] Česko. Zákon ze dne 22. února 2005 o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2005, částka 43, s. 1330-1408.
- [10] Česko. Zákon ze dne 10. července 2001 o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2001, částka 104, s. 6465-6482.
- [11] Česko. Zákon ze dne 28. června 2001 o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2001, částka 98, s. 5617-5667
- [12] Česko. Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 1997, částka 54, s. 2868 - 2877
- [13] Česko. Vyhláška ze dne 21. ledna 2008, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů. In *Sbírka zákonů, Česká republika*. 2008, částka 2, s. 42-256.



- [14] Česko. Komentář k oceňování práv odpovídajících k věcným břemenům. In *Cenový věstník ministerstva financí*. 1999,
- [15] ČSN 73 0401 *Názvosloví v geodézii a kartografii*. Praha: Federální úřad pro normalizaci a měření, 1. 9. 1990. 112 s.



SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

VB Věcné břemeno

VN Vysoké napětí

kV kilovolt





SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1. Přehledný náčrt rozsahu věcného břemena veřejné telekomunikační linky.

Příloha č. 2. Přehledný náčrt rozsahu věcného břemena linky VN 220 kV.