

SPECIFICKÝ PŘÍKLAD OCENĚNÍ VĚCNÉHO BŘEMENE

Příspěvek XV. mezinárodní konference soudních znalců – Brno, leden 2006.

ANOTACE: V příspěvku jsou rozebrány problémy při ocenění věcného břemene příjezdu ke garáži, situované ve dvoře nájemního domu, pro potřeby rozhodnutí soudu o vydržení věcného břemene. Poukázáno je na problémy, související při tomto ocenění:

- se zatím neexistující smlouvou o zřízení věcného břemene, takže není přesně vymezen obsah předmětu věcného břemene,
- s otázkou zohlednění nákladů na opravy a zachování věci,
- s otázkou výpočtu v případě, že pozemek užívá více subjektů než jen povinný a oprávněný z oceňovaného věcného břemene,
- s otázkou případné regulace nájemného z pozemku, pokud je užíván k osobní potřebě oprávněného.

ÚVOD

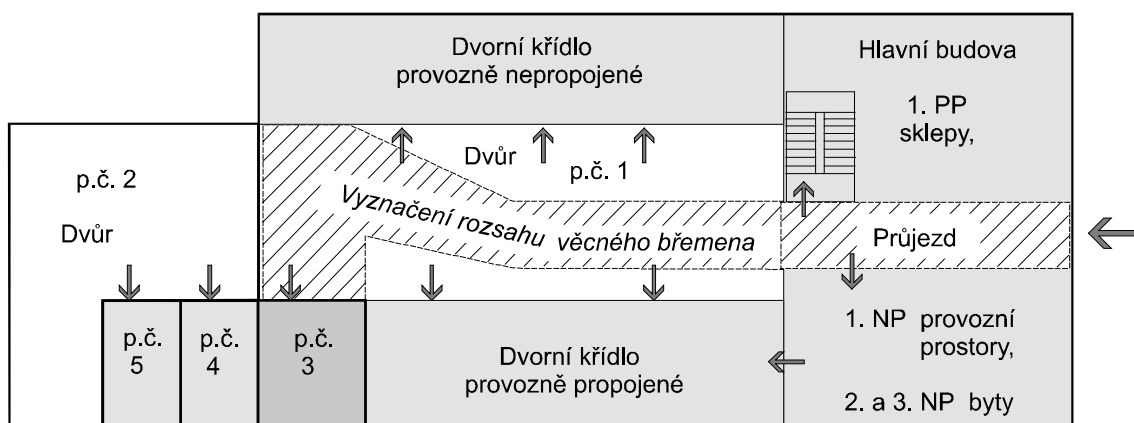
Problematika oceňování věcných břemen je stále aktuální, stále zde vyplývají nové a nové problémy. Autor se ve svém příspěvku snažil na konkrétním případě ukázat, na co vše je třeba při ocenění zdánlivě jednoduchého věcného břemene brát zřetel, v závěru pak doporučení, co vše by mělo obsahovat zadání soudu, aby bylo možno budoucí věcné břemeno ocenit. Případ je rozebrán poměrně velmi podrobně, jako podklad k případné další konstruktivní diskusi na stránkách Soudního inženýrství.

V daném případě vlastník stavby garáže a pozemku pod garáží, situovaného ve dvoře jiného vlastníka, žaluje vlastníka pozemku a hlavního objektu s průjezdem do ulice o určení věcného břemene vydržením. Objekt žalovaného má hlavní budovu do ulice (1. PP sklepy, 1. NP provozní prostory a průjezd, 2. a 3. NP byty). Ve dvoře je provozně propojené levé křídlo a provozně nepropojené pravé křídlo. Obě dvorní křídla jsou podsklepená s jedním nadzemním

podlažím (provozní prostory), se vstupy ze dvora. Situace je na obr. 1; pro účely publikace jsou místní názvy, čísla parcelní, čísla popisná, situace a další údaje uvedeny schematicky.

Soudem bylo uloženo zpracovat revizní znalecký posudek s následujícími úkoly:

1. stanovit administrativní a obecnou, resp. obvyklou cenu pozemku p.č. 1, zastavěná plocha a nádvoří,
2. stanovit administrativní a obecnou, resp. obvyklou cenu p.č. 1 zastavěná plocha a nádvoří s věcným břemenem práva průchodu a průjezdu ke garáži na pozemku p.č. 3 a k pozemku p.č. 3 dle navrhovaného geometrického plánu, založeného ve spisu,
3. stanovit hodnotu věcného břemene práva vstupu a jízdy navrhovaného citovaným geometrického plánem,
4. posoudit správnost stanovené hodnoty navrhovaného věcného břemene dle znaleckých posudků Ing. A. č. ..., Ing. B. č. ...,



Garáže jiných vlastníků než hlavní budova s dvorními křídly a pozemky p.č. 1 a 2

Obr. 1 Schematická situace

znaleckého a oceňovacího ústavu Z. č. ... a Ing. C. č. ..., které jsou v příloze spisu.

Jako podklad pro vypracování znaleckého posudku sloužil zejména soudní spis a výsledky místního šetření. Dále pak literatura, uvedená v závěru.

Situace nemovitosti a věcného břemene

Město, v jehož centrální části se nemovitosti nacházejí, je městem okresním, s necelými 50 000 obyvatel. V okolí jsou převážně bytové a obchodní budovy. Dle výpisu z katastru nemovitostí nevážnou na předmětných nemovitostech věcná břemena nebo jiné právní závady.

Do dvora, v němž se nachází předmětná garáž na pozemku p.č. 3, se vjíždí průjezdem domu; rozsah navrhovaného věcného břemene chůze a jízdy je zřejmý z geometrického plánu, jenž je součástí spisu (zde vyznačeno šrafovaně v obr. 1). Garáž se nachází vlevo v pokračování levého dvorního křídla domu jako první ze tří samostatných garáží v řadě.

Dům má tři nadzemní a jedno podzemní podlaží. Hlavní budova do ulice má 5 bytů v uliční části, ve dvorních křídlech (pravé a levé) se nacházejí nebytové prostory, které slouží jako provozní místnosti (vlevo je pokračování obchodu, kanceláře a sklad, vpravo jsou kanceláře a v zadní části pravého křídla je dílna, uvedené prostory jsou pronajaty).

Vstup do objektu (při pohledu z náměstí): vpravo prodejna (nepřůchozí do domu a do dvora). Uprostřed – vjezd do dvora průjezdem, v průjezdu vpravo je vstup dveřmi na schodiště a dále do jednotlivých podlaží, v průjezdu vlevo jsou dveře do prodejny, která je průchozí do dvora,

Pravé a levé dvorní křídlo domu mají provozní prostory přístupné ze dvora (3× vstup v pravé části a 2× vstup v levé části).

Garáž na pozemku p.č. 3 je dle sdělení při místním šetření užívána 1–2× týdně ke garážování osobního vozidla. Do garáže se zajíždí průjezdem a přes dvůr dle geometrického plánu, jiná možnost příjezdu ke garáži není. Původní zadní vjezd do dvora byl kdysi zastavěn další garáží.

Rozsah věcného břemene vztahujícího se k pozemku p.č. 1 je následující:

Průjezd – celá plocha	31 m ²
Dvůr na p.č. 1 – věcné břemeno v rozsahu	99 m ²
Celkem	130 m²

Znalecký úkol a metodika řešení

Usnesením okresního soudu byly znaleckému ústavu položeny otázky, uvedené výše. Vzhledem k tomu, že pro výpočet ceny pozemku s věcným břemenem je třeba nejprve znát cenu věcného břemene, bylo ocenění provedeno v pořadí:

1. Cena pozemku (administrativní a obvyklá).
2. Cena věcného břemene.
3. Cena pozemku s věcným břemenem.
4. Komentář k předchozím znaleckým posudkům.

V závěru pak byly uvedeny odpovědi na soudem položené otázky v požadovaném pořadí. Znalecký posudek byl zpracován v roce 2005 k datu místního šetření.

Stanovení ceny pozemku p.č. 1 podle cenového předpisu

Úkolem je stanovit administrativní a obecnou, resp. obvyklou cenu. Jako administrativní cena bylo provedeno zjištění ceny podle cenového předpisu, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a jeho prováděcí vyhláška č. 540/2002 Sb., ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb. a vyhlášky č. 640/2004 Sb. (účinnost od 1.1.2005). Podle tohoto předpisu se cena stavebního pozemku přednostně stanoví podle cenové mapy stavebních pozemků.

V daném městě nebyla k datu ocenění platná cenová mapa stavebních pozemků. Ocenění pozemku se proto provede podle § 28 vyhlášky č. 540/2002 Sb., kde se v § 28 uvádí mj.:

§ 28 Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků

(1) Základní cena za m² stavebního pozemku vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí: ...

i) 400 Kč ve městech, která byla k 31. prosinci 2002 sídly okresních úřadů a nejsou uvedena pod písm. e) a g), ...

(2) Cena uvedená v odstavci 1 se upraví přírůzkami a srážkami podle přílohy č. 18 tabulky č. 1 se zdůvodněním a koeficienty K_i z přílohy č. 35 a K_p z přílohy č. 36.

Dále je v § 47 uvedeno k používání koeficientu prodejnosti:

§ 47 Používání koeficientu prodejnosti

(3) Pro pozemek se použije koeficient prodejnosti té stavby, která netvoří příslušenství jiné stavby. Je-li na jednom pozemku umístěno více druhů staveb oceňovaných podle § 3, 4, 5, 6 a 25, použije se pro ocenění pozemku nejnižší koeficient prodejnosti příslušející stavbám oceňovaným podle § 3, 5, 6 a 25, které netvoří příslušenství jiných staveb....

(7) Koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 36 ... lze snížit nebo zvýšit až o 20 % hodnoty koeficientu

Pravé dvorní křídlo není provozně propojeno s hlavní uliční částí. Tento objekt zřejmě tvoří příslušenství hlavní stavby, pro pozemek a venkovní úpravy se tedy podle § 47 odst. 6 věty druhé použije koeficient prodejnosti části uliční. Důvod úpravy koeficientu prodejnosti podle § 47 odst. 7 v daném případě není dán.

Pozemek p.č. 1, zastavěná plocha a nádvoří, má výměru 685 m², což zahrnuje plochu zastavěnou domem s dvorními křídly (499 m²) a větší část dvora (186 m²). Na pozemku ve dvoře se nacházejí venkovní úpravy, zejména zpevnění povrchu dvora a odkanalizování dešťové vody. Trvalé porosty se na pozemku nenacházejí.

Pro ocenění pozemku je třeba nejprve zjistit typ objektu, který se na pozemku nachází. V daném případě bylo třeba zjistit, zda v objektu převažují plochy obchodní nebo bytové. Byl proveden podrobný výpočet podlahových ploch celého objektu a bylo zjištěno:

Provozní plochy	269 m ²	tj.	37%
Bytové plochy	461 m ²	tj.	63%
Celkem	730 m²		100%

Plochy sloužící k bydlení zaujímají 63 %, dům tedy splňuje podmínku § 3 písm. b) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných

technických požadavcích na výstavbu: *bytový dům je stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení* (pozn.: vztaheno k podlahovým plochám). Dům je zařazen jako bytový dům netypový, u něhož koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 35 vyhlášky je $K_i = 1,809$. Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 36 vyhlášky pro dané město resp. jeho oblast $K_p = 0,617$. Takto stanovený K_i a K_p byl použit pro výpočet ceny pozemku, obdobně i K_p pro výpočet ceny venkovních úprav.

Pravé dvorní křídlo tvoří příslušenství bytového domu a bylo k takovému účelu i v době výstavby budováno (neovlivní tedy K_p pozemku p.č. 1).

Pokud se týká úpravy podle tabulky č. 1 přílohy č. 18 vyhlášky, v daném případě je přiznána přírůžka ve výši 100% za polohu pozemku a jeho výhodnost v centru města a 10% za připojení plynu.

Výpočet ceny pozemku dle předpisu:

Základní cena ZC ... § 28 odst. 1 písm. i	400 Kč/m ²
Koeficient změny cen staveb K_i ... příl. 35	1,809
Koeficient prodejnosti ... příl. 36	0,617
Úprava podle přílohy č. 18 ...	
položky č. 1, 2, 12, 13 – zde č. 13.3	+100%
Cena po první úpravě	892,92 Kč/m ²
Úprava podle přílohy č. 18 ... položky ostatní	
– zde č. 15	+10%
Základní cena upravená ZCU	982,21 Kč/m ²
Výměra pozemku p.č. 1	685 m ²
Cena pozemku bez věcného břemene podle cenového předpisu	672 813,85 Kč

Obvyklá (obecná) cena pozemku

Pro dané město v současné době není stanovena cenová mapa; v dříve platné cenové mapě zde byla stanovena cena 1 400 Kč/m².

Přednostní metodikou by mělo být ocenění cenovým porovnáním na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi (v daném případě zastavěnými pozemky) a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se průměrná cena měla pohybovat. Skutečné prodejní ceny obdobných zastavěných pozemků v dostatečném množství však nebyly získány ani z dotazovaných realitních kanceláří, ani z realitních serverů, ani z konzultací se znaleckými kancelářemi, které působí v regionu.

Obvyklá hodnota pozemku proto byla stanovena náhradním způsobem, výpočtem pomocí Naegeliho metody třídy polohy, která vychází ze zjištěné závislosti mezi cenou pozemku a cenou staveb na něm umístěných (cena nových staveb bez odpočtu opotřebení a bez koeficientu prodejnosti).

Metoda spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Výhodou je, že tato metoda může být použita ve všech případech, především pak tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné oceňovací objekty. Procentuální podíl ceny pozemku je určen pomocí tzv. klíče třídy polohy. V tomto klíči jsou obsažena různá kritéria, např. dopravní vztahy, obytná zařízení, jejich poloha ve vztahu k obchodu, průmyslovému území, oblasti s nízkým

číslem využitelnosti, vysoký počet podlaží, otevřený nebo uzavřený způsob zastavění, povyšující faktory (lázně, výhledové využití), redukční faktory (hluk z průmyslu, zastínění) atd. Praxe ukázala, že se tento klíč svým detailním popisem velmi osvědčil. Blíže je metoda popsána např. v lit. [2], [3].

Stanovení třídy polohy odráží poměry jednotlivých pozemků. Např. objekty na zastávkách veřejných dopravních prostředků, na hlavních třídách, křižovatkách a místech by měly být až o třídu výše než sousední nemovitosti v bočních ulicích. V samotném středu měst platí tato zásada dvojnásob.

Výsledná třída polohy se vypočte jako podíl součtu tříd polohy jednotlivých znaků a počtu uvažovaných znaků. Výsledek se upraví o povyšující resp. redukující faktory. Podle třídy polohy se pak určí podíl ceny pozemku z ceny souboru stavby + pozemek s tím, že se použije podíl pozemku podle úpravy pro ČR z tabulky. Mezilehlé hodnoty mezi třídami polohy se interpolují. V řešeném případě povyšující ani ponižující faktory nepřipadají v úvahu.

Výpočet třídy polohy a následně procenta zastoupení pozemků v ceně nemovitostí je proveden v tab. 1.

Pro zjištění ceny pozemku obvyklou cenou při využití metody třídy polohy je dále zapotřebí znát výchozí cenu staveb. K tomuto bylo využito ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu, bez koeficientu prodejnosti. Podrobným výpočtem byly zjištěny ceny staveb na pozemku p.č. 1 dle tab. 2.

Z tohoto pak byla vypočtena obvyklá cena pozemku – viz tab. 3.

Obecně ke stanovení hodnoty (ceny) věcného břemene

Podle zadání soudu úkolem znaleckého ústavu bylo „stanovit hodnotu věcného břemene práva vstupu a jízdy navrhovaného citovaným geometrickým plánem založeným ve spisu“. Vzhledem ke složitosti problému považuje autor za vhodné uvádět do znaleckého posudku i texty vybraných ustanovení předpisů, aby byl posudek úplný a aby bylo zřejmé, proč jsou jednotlivé úkony prováděny. Důvodem je také skutečnost, že problematika oceňování věcných břemen je značně složitá a vzhledem k existenci dvou cenových hladin (cena zjištěná a ceny obvyklá) místy i málo přehledná.

Cena se v současné době v ČR stanoví dohodou (v případě prodeje) nebo oceněním podle zvláštního předpisu (k jiným účelům než k prodeji), jak plyne z ustanovení § 1 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v aktuálním znění:

„(2) Cena je peněžní částka

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu¹⁾ k jiným účelům než k prodeji.

¹⁾ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).“

V zadání znaleckého posudku nebylo uvedeno, zda má být zjištěna hodnota resp. cena podle cenového předpisu (tzv. cena administrativní, úřední) nebo cena obvyklá, případně obojí. Vzhledem k následnému zjišťování ceny pozemku s věcným břemenem jsou vypočteny ceny obě.

Pro věcná břemena platí ustanovení §§ 151n až 151p občanského zákoníku. Pro metodiku ocenění je důležité ustanovení § 151n, zejména pak odst. 3:

Oceňování nemovitostí – věcná břemena

Tab. 1 Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy

Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel – program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I – Všeobecná situace	nejlepší obchodní místa v malých městech	5
II – Intenzita využití pozemku	smíšené obytné + obchodní domy (v přízemí obchodní místnosti, v horních podlažích byty; 4 podlaží, vysoké využití pozemku)	5
III – Dopravní relace	střed okresního města	4
IV – Obytný sektor	byty s úplným vybavením ve středu města	4
V – Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	obchodní místnosti	5
Průměr		4,60
VI – Povyšující faktory	nejsou	0
VII – Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	$(5 + 5 + 4 + 4 + 5) / 5 + 0 - 0 =$	4,60
Nejbližší nižší celá třída		4.
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku polohy – stanoveno přímou úměrou z hodnot zjištěných pro ČR pro výše zjištěný poměr ploch bytových a provozních		5,47 %
Nejbližší vyšší celá třída polohy		5.
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku polohy – stanoveno přímou úměrou z hodnot zjištěných pro ČR pro výše zjištěný poměr ploch bytových a provozních		7,37 %
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		6,61 %

Tab. 2 Ceny staveb na pozemku p.č. 1

Stavba resp. část	Cena nových konstrukcí bez Kp	Cena nových konstrukcí s Kp	Po odpočtu opotřebení bez Kp (cena časová)	Po odpočtu opotřebení s Kp (cena administrativní)
Dům + levé řídlo	12 867 031	7 938 935	5 306 647	3 274 191
Pravé křídlo	3 409 913	1 681 083	1 225 714	604 276
<i>Dům celkem</i>	<i>16 276 944</i>	<i>9 620 018</i>	<i>6 532 361</i>	<i>3 878 467</i>
Kanalizační přípojka	88 329	54 499	13 249	8 175
Zpevněná plocha I.	57 415	35 425	19 138	11 808
Zpevněná plocha II.	2 432	1 500	380	225
Zpevněná plocha III.	64 454	39 768	53 711	33 140
Obrubníky	5 968	3 682	4 774	2 946
<i>Venkovní úpravy celkem</i>	<i>218 598</i>	<i>134 874</i>	<i>91 252</i>	<i>56 294</i>
Stavby celkem	16 495 542	9 754 892	6 623 613	3 934 761
Použití ceny	Pro ocenění pozemku Naegeliho metodou			Pro výpočet administrativní ceny věcného břemene.

Tab. 3 Výpočet obvyklé ceny pozemku p.č. 1 metodou třídy polohy

Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		6,61
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku	Kč	16 495 542
Cena pozemku	Kč	1 167 529
Výměra pozemků celkem	m ²	685
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem	m ²	498
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotkové ceny pozemku		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku	m ²	685
Výměra přebývajících plochy	m ²	0
Jednotková cena	Kč/m²	1 704

§ 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*

Oceňování nemovitostí – věcná břemena

Tab. 4 Systém cen v České republice podle cenového práva (stav k 1. 1. 2005)

A: Ceny smluvní • zákon č. 526/1990 Sb., o cenách	volné		
	regulované (seznam regulovaných cen se zveřejňuje v Cenovém věstníku)	• úředně (§ 5) • věcně (§ 6) • časově (§ 8) • cen. moratoriem (§ 9)	
	B: Ceny zjištěné podle zvláštního předpisu • zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku • prováděcí vyhláška č. 540/2002 Sb. s novelou vyhlášky č. 452/2003 Sb. a č. 640/2002 Sb.	• ceny majetku	• nemovitosti • věci movité • majetek finanční • majetek ostatní
		• ceny služeb	

však věc i její vlastník, je povinen tyto náklady nést podle míry spoluužívání.

Metodika ocenění věcného břemene podle cenového předpisu

Případy, kdy se cena stanoví podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jsou uvedeny v § 1 zákona:

§ 1

Předmět úpravy

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

Pro případy, kdy se požaduje ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb., se pro ocenění věcného břemene použije ustanovení jeho § 18:

§ 18

Oceňování práv odpovídajících věcným břemenům

(1) Právo odpovídající věcnému břemenu¹⁸⁾ se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny.

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

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

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

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

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

¹⁸⁾ § 151n až 151p občanského zákoníku.

Je zřejmé, že

- je třeba zjistit roční užitek, který má oprávněný z věcného břemene za rok, a to v úrovni cen obvyklých,

- pokud lze roční užitek zjistit ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku věcného břemene byl roční užitek z tohoto břemene uveden, je třeba tento porovnat s užitekem dle předchozího bodu a není-li o více než jednu třetinu nižší, použít jej; pokud je nižší, použije se užitek z předchozího bodu. V daném případě smlouva není uzavřena, nejsou zde ani výsledky řízení o dědictví resp. rozhodnutí příslušného orgánu, takže tento bod nepřipadá v úvahu,
- takto stanovený roční užitek se násobí (obdoba koeficientu kapitalizace):
 - počtem let užívání práva, nejvýše však pěti,
 - patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, pak deseti;
- pokud předchozím postupem nebylo možno právo ocenit, použije se cena 10 000,- Kč.

Žádné jiné vztahy se v tomto případě ocenění podle cenového předpisu nepoužijí, žádná míra kapitalizace se zde nebude používat.

Základním problémem je stanovení ročního užítku oprávněného. K tomuto Ministerstvo financí vydalo výklad v Cenovém věstníku (částka 6/1999); z tohoto jsou pro účel ocenění daného věcného břemene práva chůze a jízdy důležité následující části:

I. Úvod

Právo věcného břemene obecně upravuje občanský zákoník v § 151n až 151p v části druhé v hlavě třetí.

Věcná břemena představují soubor právních norem, které věcně právně omezují vlastníka nemovité věci (stavby či pozemku) ve prospěch jiného subjektu tak, že je povinen něco konat nebo něco strpět nebo něčeho se zdržet.

V právním vztahu věcného břemene na jedné straně vystupuje **povinný** – subjekt mající určitou povinnost a na straně druhé **oprávněný** – subjekt (konzument) práva. V obou případech se může jednat jak o fyzické, tak o právnické osoby.

Ani občanský zákoník, ani jiný právní předpis neuvádí přesný popis věcných břemen. Záleží proto na přesnosti a obsáhlosti ustanovení ve smlouvách, rozhodnutích či jiných podkladech, jak bude věcné břemeno vymezeno. ...

Mezi povinným a oprávněným subjektem vznikají v průběhu existence právního vztahu věcného břemene kromě základních vztahů i další vztahy (práva a povinnosti), které vyplynou z užívání cizí nemovitosti. Mezi ně patří především vztahy při úhradě nákladů

na zachování a opravy nemovité věci. Ty upravuje občanský zákoník v § 151n odst. 3 takto:

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

II. Oceňování věcných břemen

... Ocenění věcných břemen podle uvedeného zákona se ve smyslu § 1 používá pro účely stanovené zvláštními předpisy, jestliže v rámci svého oprávnění tak rozhodne příslušný orgán nebo dohodnou-li se tak zúčastněné strany.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v pozdějším znění.

Při ocenění věcných břemen výnosovým způsobem se vychází z násobku zjištěného ročního užítku (bod 3 a 4) bez diskontování budoucích ročních čistých výnosů. Jedná se o určitou modifikaci výnosového způsobu.

Roční užitek je zjišťován v úrovni obvyklé ceny. Obvyklá cena je v zákoně č. 151/1997 Sb. (dále jen „zákon o oceňování majetku“) definována v § 2 jako cena „...“, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby ...“.

Z uvedené definice je zřejmé, že ani u ocenění věcných břemen nelze brát v úvahu žádná sociální, příbuzenská či věková kritéria zúčastněných osob (povinného či oprávněného), ani žádné jiné okolnosti provázající zřízení věcného břemene. Zjištění ceny věcného břemene musí být zcela objektivní.

Rozhodující pro správnou volbu způsobu ocenění věcného břemene je možnost určení ročního užítku a jeho výše.

Obecně platí, že ve většině případů lze roční užitek z výkonu vlastnického práva k pozemku, stavbě, bytu, nebytovému prostoru ztotožnit s výší ročního nájemného za jejich užívání.

Z pohledu vlastníka nemovitosti jde o užitek, kterého se zřízením věcného břemene vzdal, z pohledu oprávněného, uživatele práva věcného břemene, co získal.

Nájemné je cena pronájmu. Tato cena je podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve většině případů volně sjednávána na trhu, menší část podléhá státní cenové regulaci.

Podle charakteru věcného břemene se ke zjištění ročního užítku použije: ...

- regulované nebo obvyklé sjednané nájemné pro pozemky,
- jiný způsob zjištění ročního užítku, pokud nelze uplatnit nájemné.

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

III. Ocenění nejčastěji zřizovaných věcných břemen ...

3. Právo přechodu nebo přejezdu pozemku

Pro ocenění tohoto druhu věcného břemene se rozlišuje, zda právo přísluší omezenému okruhu osob nebo je zřízeno pro anonymní,

neurčitý okruh oprávněných. Dále slouží-li zřízení věcného břemene osobním potřebám oprávněného (oprávněných) nebo je nezbytnou podmínkou pro jeho podnikatelskou činnost.

a) Věcné břemeno přechodu a přejezdu pozemku užívané pro osobní potřebu oprávněného (oprávněných):

Typickým příkladem tohoto druhu věcného břemene je zřízení přístupové cesty k chatě či rodinnému domu, garáži, zahradě apod. oprávněného na pozemku jiného vlastníka.

Ke zjištění ročního užítku pro účely ocenění věcného břemene se použije regulované nájemné, neboť tyto pozemky neslouží k podnikání oprávněného (majitele chaty, rodinného domu atd.).

Maximální roční nájemné je stanoveno výměrem MF č. 01/2002 z 28. listopadu 2001, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami pro rok 2002, a to v části I., oddíl A, položka 7. (Poznámka autora: v daném případě výměr č. 01/2005, viz níže.) ...

b) Věcné břemeno přechodu a přejezdu pozemku zřízené pro oprávněného (oprávněné) v souvislosti s jeho podnikatelskou činností:

Roční užitek se určí jako roční obvyklé sjednané nájemné, protože jde o „pronájem“ části pozemku k podnikání nájemce. Může jít např. o přístupovou cestu k zemědělskému nebo průmyslovému výrobnímu objektu, o přístup ke skladům atd.

Na tyto případy se regulace nájemného nevztahuje. ...

c) Právo přístupu vlastníka nemovitosti přes pozemek jiného vlastníka při nutných opravách a údržbě:

Jde např. o přístup ke stěně domu, která je na hranici pozemku jiného vlastníka při opravě, o možnost údržby a oprav plotu z pozemku souseda atd.

Protože se nejedná o zřízení trvalé přístupové cesty, ale o možnost přechodu pozemku v předem neurčené době a četnosti, nelze věcné břemeno přesně vymezit, a proto se použije 10 000 Kč.m.

Z cenového výměru č. 01/2005 k nájemnému za pozemky:

Část I. – Seznam zboží, u něhož se uplatňují úředně stanovené ceny

Oddíl A – Maximální ceny stanovené Ministerstvem financí

Položka 5. – Nájemné z pozemků nesloužících k podnikání nájemce

(1) Maximální roční nájemné činí za nájem pozemků

- a) zastavěných stavbou pro individuální rekreaci, včetně funkčně spojených a navazujících pozemků, kromě lesních pozemků ...
- b) lesních, výhradně zastavěných stavbou pro individuální rekreaci a jejím příslušenstvím ...
- c) ostatních (včetně pronájmu hřbitovních míst).

(2) Počtem obyvatel se rozumí počet trvale bydlících obyvatel na území příslušné obce podle stavu uveřejněného Českým statistickým úřadem v Malém lexikonu obcí České republiky, který je aktuální v období počínajícím prvním dnem druhého měsíce po jeho vydání. Za první měsíc se považuje měsíc následující po dni vydání.

Oceňování nemovitostí – věcná břemena

pořadové číslo	pozemky užívané v obcích s počtem obyvatel	nájemné v Kč/m ² /rok za plochy užívané v ostatních případech kromě písm. a) a b)
16	Praha	30,-
17	Brno, Ostrava	20,-
18	České Budějovice, Hradec Králové, Františkovy Lázně, Jihlava, Liberec, Karlovy Vary, Mariánské Lázně, Olomouc, Opava, Pardubice, Plzeň, Ústí nad Labem a Zlín	15,-
19	Český Krumlov, Havířov, Jáchymov, Karviná, Kladno, Luhačovice, Mladá Boleslav, Most, Poděbrady a Teplice	12,-
20	ostatní, výše nejmenovaná, města, která byla k 31. 12. 2002 sídly okresních úřadů	10,-
21	nad 25 000	9,-
22	15 001 – 25 000	7,-
23	5 001 – 15 000	5,-
24	1 001 – 5 000	4,-
25	do 1 000	3,-

(3) Pro účely této položky se pozemkem sloužícím k podnikání nájemce rozumí i pozemek, z něhož se užívá k podnikání jen určitá část nebo který je zastavěn stavbou sloužící k podnikání. Je-li pozemek zastavěn stavbou, která není určena k podnikání, avšak v její části se podniká, rozdělí se pro účely stanovení nájemného v poměru, v jakém je podlahová plocha stavby nesloužící k podnikání k podlahové ploše stavby sloužící k podnikání.

(4) Regulace nájemného podle této položky se nevztahuje na nájemné stanovené zvláštním předpisem⁹⁾.

⁹⁾ § 22 odst. 9 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Metodika výpočtu obvyklé (obecné) hodnoty (ceny) věcného břemene

Zjištění hodnoty věcného břemene zřízeného natrvalo se provede výnosovým způsobem, vztahem pro věčnou rentu. Postup bude následující:

- zjištění obvyklé ceny ročního užítku oprávněného,**
- zjištění nákladů na zachování a opravy nemovitosti** – část vztahující se k věcnému břemenu (§ 151n odst. 3 obč. zákoníku) – roční odpisy, daň z nemovitostí, pojištění, náklady na opravy – podle smlouvy nebo podle účetnictví,
- úprava ročního užítku o náklady na zachování a opravy věci,** výsledkem je čistý roční užitek oprávněného U [Kč/rok],
- stanovení přiměřené míry kapitalizace u** [% / rok],
- výpočet ceny věcného břemene jako užítku oprávněného VBU** [Kč] vztahem pro věčnou rentu

$$VBU = \frac{U}{u} \cdot 100 \%,$$

- f) vzhledem k tomu, že pozemky i stavby užívá jak osoba oprávněná, tak i osoba povinná, **rozdělení podle poměru užívání.**

Stanovení ročního užítku oprávněného

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

Oprávněný užívá pozemek p.č. 1 (v rozsahu dle zadání soudu) a stavby v následujícím rozsahu:

- pozemek p.č. 1 o výměře celkem 130 m²,
- vjezdová vrata do domu,
- přípojku kanalizace odvodnění dvora,
- dlažbu průjezdu o výměře 31 m² a
- dlažbu dvora o výměře 99 m².

Cena přípojky a dlažby dvora byla vypočtena výše; dále byly zjištěny a připočteny ceny vrat a dlažby průjezdu (tab. 5). Fiktivní nájemné pak je vypočteno ve výši, jež je podle zpracovatelů posudku přiměřená, a to 5 % z ceny (tab. 7).

Tab. 5 Přehled cen staveb, u nichž by se měl oprávněný z věcného břemene podílet na nákladech na opravy a zachování věci (§ 151n, odst. 3 obč. zákoníku)

Používaná stavba resp. její část na p.č. 1	Cena nových konstrukcí bez Kp	Cena nových konstrukcí s Kp	Po odpočtu opotřebení bez Kp (cena časová)	Po odpočtu opotřebení s Kp (cena administrativní)
Dlažba průjezdu	23 219,93	14 326,70	11 609,96	7 163,35
Domovní vrata	7 101,78	4 381,80	3 550,89	2 190,90
Kanalizační přípojka	88 329,30	54 499,18	13 249,40	8 174,88
Dlažby dvora	59 122,71	36 478,65	19 707,37	12 159,43
Celkem stavby (zaokrouhlo)	177 774,00	109 686,00	48 118,00	29 689,00

Oceňování nemovitostí – věcná břemena

Tab. 6 Cena pozemku ve výměře rovné rozsahu věcného břemene ba pozemku p.č. 1

Pozemek – výměra k věcnému břemenu	Cena obvyklá dle Naegeliho	Administrativní cena bez <i>Kp</i>	Administrativní cena s <i>Kp</i>
Pozemek p.č. 1 – jednotková cena (Kč/m ²)	1 704	1 592	982
Výměra pozemku k věcnému břemenu (m ²)	130	130	130
Pozemek p.č. 1 – cena výměry k věcnému břemenu (Kč/m ²)	221 520	206 960	127 660

Tab. 7 Výpočet předpokládaného ročního nájemného 4 alternativy: cena obvyklá a administrativní, bez a s regulací ceny nájemného z pozemku

Alternativa bez regulace nájemného pozemku	Cena obvyklá	Cena administrativní s <i>Kp</i>
Stavby	29 689	29 689
Pozemek	221 520	127 660
Celkem	251 209	157 349
Použité procento k výpočtu přiměřeného ročního nájemného	5,00	5,00
Roční nájemné celkem (roční užitek oprávněného) bez regulace nájemného z pozemku	12 560	7 867
Roční nájemné za 1 m ² průměrně	96,62	61,00
Alternativa s regulací nájemného z pozemku	Cena obvyklá	Cena administrativní s <i>Kp</i>
Nájemné z pozemku podle cenového výměru č. 1/2005 (Kč/m ²)	10	10
Výměra pozemku	130	130
Nájemné z pozemku celkem	1 300	1 300
Stavby	29 689	29 689
Použité procento k výpočtu přiměřeného ročního nájemného ze staveb	5,00	5,00
Roční nájemné ze staveb	1 484	1 484
Roční nájemné celkem (roční užitek oprávněného) při regulaci nájemného z pozemku	2 784	2 784
Roční nájemné celkem za 1 m ² průměrně	21,00	21,00

Tab. 8 Výpočet ceny věcného břemene podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.

Alternativa A) – bez regulace nájemného z pozemku		
Nájemné roční celkem = roční užitek oprávněného z věcného břemene	Kč	7 867,00
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu?		ne
Výše ročního užitku dle smlouvy, výsledků řízení o dědictví nebo rozhodnutí příslušného orgánu	Kč	není dáno
Je roční užitek dle smlouvy o více než třetinu nižší než cena obvyklá?		není dáno
Uvažovaná výše ročního užitku	Kč	7 867,00
Jedná se o věcné břemeno na dobu života oprávněného?		ne
Počet let užívání práva dle smlouvy	roků	není dáno
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	39 335,00
Alternativa B) – s regulací nájemného z pozemku		
Nájemné roční celkem = roční užitek oprávněného z věcného břemene	Kč	2 784,00
Lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu?		ne
Výše ročního užitku dle smlouvy, výsledků řízení o dědictví nebo rozhodnutí příslušného orgánu	Kč	není dáno
Je roční užitek dle smlouvy o více než třetinu nižší než cena obvyklá?		není dáno
Uvažovaná výše ročního užitku	Kč	2 784,00
Jedná se o věcné břemeno na dobu života oprávněného?		ne
Počet let užívání práva dle smlouvy	roků	není dáno
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	13 920,00

Výpočet ceny věcného břemene podle cenového předpisu

Při ocenění věcného břemena práva vstupu a jízdy (lépe chůze a jízdy) za účelem zjištění ceny práva odpovídajícího předmětnému věcnému břemenu se ocenění provede podle § 18 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., a to tak, že se roční užitek násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. V daném případě se jedná o věcné břemeno trvalé, nikoliv na délku života oprávněného. Výpočet je uveden v tab. 8.

Ocenění věcného břemene na pozemku p.č. 1 obvyklou cenou

Vzhledem k tomu, že se jedná o věcné břemeno na dobu neurčitou, je použit vztah pro výnosové oceňování věcnou rentou. Míra kapitalizace je použita ve výši 6 % jako přibližně průměrná pro nemovitosti provozní a obytné podle přílohy č. 15 vyhlášky č. 540/2002 Sb. Výpočet je proveden v tab. 9.

Oceňování nemovitostí – věcná břemena

Tab. 9 Výpočet obecné (obvyklé) ceny věcného břemena

Alternativa A) – bez regulace nájemného z pozemku		
Nájemné roční celkem = roční užitek oprávněného z věcného břemene	Kč	12 560,00
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 (u)	% / r	6,00
Cena věcného břemene	Kč	209 333,33
Nájemné roční celkem = roční užitek oprávněného z věcného břemene	Kč	12 560,00
Alternativa B) – s regulací nájemného z pozemku		
Nájemné roční celkem = roční užitek oprávněného z věcného břemene	Kč	2 784,00
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 (u)	% / r	6,00
Cena věcného břemene	Kč	46 400,00

Tab. 10 Výpočet obecné (obvyklé) ceny věcného břemena Alternativa A) – bez regulace nájemného z pozemku

Užitek ročně celkem	Kč	12 560,00
Náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Daň z nemovitostí – daná výměra pozemku mimo zastavěnou plochu stavby (tj. $0,10 \text{ Kč/m}^2 \times 99 \text{ m}^2$) ročně	Kč	9,90
Pojištění nemovitostí – pozemek se nepojišťuje	Kč	0,00
Náklady na opravy a běžnou údržbu ve výši 1 % z ceny nových staveb (venkovní úpravy, dlažba průjezdu a vrata) bez K_p	Kč	1 777,74
Amortizace staveb kapitalizovaná ročně	Kč	1 011,40
Správa nemovitostí ročně vč. úklidu průjezdu a pozemku – podíl na předmětné stavby a pozemek odborným odhadem	Kč	2 000,00
Náklady na opravy a zachování věci celkem	Kč	4 799,04
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	7 760,96
Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem		
Jedná se o věcné břemeno natrvalo?		ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věčnou rentu)		$U \times 100 / u$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (u)	% / r	6,00
Cena věcného břemene	Kč	129 349,33

Tab. 11 Výpočet obecné (obvyklé) ceny věcného břemena Alternativa B) – s regulací nájemného z pozemku

Užitek ročně celkem	Kč	2 784,00
Náklady na opravy a zachování věci (§ 151n odst. 3 OZ)		
Daň z nemovitostí – daná výměra pozemku mimo zastavěnou plochu stavby (tj. $0,10 \text{ Kč/m}^2 \times 99 \text{ m}^2$) ročně	Kč	9,90
Pojištění nemovitostí – pozemek se nepojišťuje	Kč	0,00
Náklady na opravy a běžnou údržbu ve výši 1 % z ceny nových staveb (venkovní úpravy, dlažba průjezdu a vrata) bez K_p	Kč	1 777,74
Amortizace staveb kapitalizovaná ročně	Kč	1 011,40
Správa nemovitostí ročně vč. úklidu průjezdu a pozemku – podíl na předmětné stavby a pozemek odborným odhadem	Kč	2 000,00
Náklady na opravy a zachování věci celkem	Kč	4 799,04
Užitek oprávněného roční celkem po odpočtu nákladů na opravy a zachování věci	Kč	-2 015,04
Výpočet ceny věcného břemene výnosovým způsobem		
Jedná se o věcné břemeno natrvalo?		ano
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene (vzorec pro věčnou rentu)		$U \times 100 / u$
Míra kapitalizace (úroková míra) ročně pro výpočet výnosové hodnoty (u)	% / r	6,00
Cena věcného břemene	Kč	-33 584,08

Výpočet ceny věcného břemene na pozemku p.č. 1 při uvažování nákladů na opravy a zachování věci podle § 151n odst. 3 občanského zákoníku

V předchozích úvahách nebyly zohledněny náklady oprávněného na opravy a zachování věci. Je to jedna z alternativ; neexistuje totiž smlouvy, za které by byl budoucí stav znám, poněvadž tento bude znám až z rozsudku soudu. Výpočet alternativy, při které by byl oprávněný povinen se na nákladech plně podílet, je proveden v tab. 10 (bez nájemné neregulované) a tab. 11 (nájemné regulované).

Rekapitulace ocenění věcného břemene na p.č. 1 a diskuse výsledků

Poznámky k rekapitulaci výsledků v tabulce č. 12:

1. Pro případ, kdy oprávněný je povinen se podílet na nákladech na opravy a zachování věci, není vypočtena administrativní cena. Důvodem je skutečnost, že podle výkladu Ministerstva financí se při ocenění věcného břemene podle cenového předpisu tyto náklady neodečítají, takže tato alternativa zde nepřichází v úvahu.

Oceňování nemovitostí – věcná břemena

Tab. 12 Rekapitulace výpočtu ocenění věcného břemene na p.č. 1

Výpočet je proveden za předpokladu, že oprávněný je jakoby jediným uživatelem pozemku (viz diskusi výsledků v textu)		
Oprávněný nebude povinen podílet se na nákladech na opravy a zachování věci	Cena administrativní (Kč)	Cena obvyklá (Kč)
Alternativa A – bez regulace nájemného z pozemku	39 335,00	209 333,33
Alternativa B – s regulací nájemného z pozemku (není oprávněným užíváno k podnikání)	13 920,00	46 400,00
Oprávněný bude povinen podílet se na nákladech na opravy a zachování věci	Cena administrativní (Kč)	Cena obvyklá (Kč)
Alternativa A – bez regulace nájemného z pozemku		129 349,33
Alternativa B – s regulací nájemného z pozemku (není oprávněným užíváno k podnikání)		–33 584,08

Tab. 13 Odborný odhad rozsahu užívání pozemku p.č. 1 jednotlivými subjekty

Pol.	Subjekt	Podíl
1.	Vlastníci resp. nájemci objektů na p.č. 1 a p.č. 2 (vzadu ve dvoře), bez obchodu v pravé části objektu a v pravém dvorním křídle	55 %
2.	Žalobci (jako vlastníci garáže na p.č. 3)	5 %
3.	Obchod v pravé části objektu a v pravém dvorním křídle	30 %
4.	Vlastník garáže na p.č. 4	5 %
5.	Vlastník garáže na p.č. 5	5 %
	Celkem	100 %

2. U ceny obvyklé s regulací nájemného vychází hodnota věcného břemene záporná. Důvodem je skutečnost, že regulované nájemné je nižší, než náklady na opravy a zachování věci.

3. Uvažovaný výpočet cestou fiktivního nájemného je proveden za hypotetického předpokladu, že nájemné je v takové výši, že oprávněný je jakoby jediným nájemcem věci, může s ní tedy kdykoliv disponovat. Také při odpočtu nákladů na opravy a zachování věci jsou náklady uvažovány v plné výši, příslušející dotčeným stavbám. Ve skutečnosti však v daném případě pozemek používá ještě řada jiných subjektů. Průjezd používají všichni obyvatelé bytů pro přístup ke schodišti, uživatelé dvorních křídel domu i garáží ve dvoře. Náklady na prostory, které jsou užívány na základě nájemní smlouvy, hradí vlastníci, kteří vybírají nájemné. Osoby oprávněné z věcných břemen by se pak měly podílet přiměřeně.

Na základě geometrického plánu a umístění objektů kolem pozemku, na němž je uvažováno věcné břemeno, byl na základě odborného odhadu autora sestaven přehled současného stavu užívání, jak je uveden v následující tabulce, a byl proveden výpočet poměru užívání. Vzhledem k tomu, že vozidla zajíždějí do různých vzdáleností dvora, předpokládá se, že jsou jednotlivými majiteli dotčeny rozdílně velké plochy.

Vzhledem k tomu, že se jedná o hodnotu, kterou není možno přesně technicky stanovit, je zřejmě otázkou právního posouzení, jaká část z ceny věcného břemene, vypočtené výše metodou fiktivního nájemného, bude v konečné fázi cenou věcného břemene.

Ocenění pozemku s věcným břemenem podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění a podle vyhlášky č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb. a vyhlášky č. 640/2004 Sb. K ceně nemovitosti s věcným břemenem se v § 48 vyhlášky uvádí:

Při oceňování nemovitostí se výsledná zjištěná cena, kromě ceny stavebních pozemků zjištěné podle cenové mapy stavebních pozemků, sníží o ceny věcných břemen váznoucích na nemovitostech zjištěné podle § 18 zákona.

Ocenění vycházející z výše provedených výpočtů je provedeno v tabulkách č. 14 až 17.

Obvyklá (obecná) cena pozemku s věcným břemenem

Pro stanovení hodnoty nemovitosti s váznoucím věcným břemenem nejsou stanoveny obecně platné a závazné principy, ale je nutno vycházet z logiky věci. Uvažujeme, jaká vznikne vlastníku nemovitosti hospodářská újma omezením užívání předmětného pozemku tím, že na tomto pozemku bude zřízeno věcné břemeno. Na druhé straně je ovšem třeba vzít v úvahu, že věcné břemeno bude zřízeno za úplaty, nikoliv darem, tedy že omezení provozu bude kompenzováno. Pokud bude omezení provozu kompenzováno přiměřenou částkou, pak se samozřejmě hodnota pozemku nesníží. Snížila by se až v případě následného prodeje, pokud by si prodávající ponechal celou částku získanou za zřízení věcného břemene. Částka za zřízení věcného břemene zjištěná výnosovým způsobem pomocí vztahu pro věčnou rentu totiž v sobě obsahuje náhradu veškeré budoucí újmy, kterou toto věcné břemeno způsobí, tedy i pro dobu po ev. prodeji. Pokud by si tedy prodávající tuto částku ponechal, pak snížení prodejní ceny nemovitosti způsobené existencí věcného břemene měl kompenzováno při uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene. Kupující pak má cenu nižší oproti ceně nemovitosti bez váznoucího věcného břemene.

Ocenění vycházející z výše provedených výpočtů a úvah je provedeno:

- v tabulkách č. 14 a 15 pro případ, že oprávněný nebude povinen se podílet na nákladech na opravy a zachování věci a
- v tabulkách č. 16 a 17 pro případ, že oprávněný bude povinen se podílet na nákladech na opravy a zachování věci.

Oceňování nemovitostí – věcná břemena

Tab. 14 Ocenění pozemku p.č. 1 s věcným břemenem pro případ, že oprávněný nebude povinen podílet se na nákladech na opravy a zachování věci

Alternativa A – bez regulace nájemného z pozemku		
Položka	Cena administrativní (Kč)	Cena obvyklá (Kč)
Cena pozemku bez věcného břemene	672 820,00	1 167 528,00
Cena věcného břemene	39 335,00	209 333,00
Cena pozemku po zohlednění ceny věcného břemene	633 485,00	1 167 528,00
Poznámka: U administrativní ceny prostý odpočet ceny. U ceny obvyklé nedojde k hospodářské újmě, poněvadž bude nahrazena přiměřenou částkou za zřízení věcného břemene.		

Tab. 15 Ocenění pozemku p.č. 1 s věcným břemenem pro případ, že oprávněný nebude povinen podílet se na nákladech na opravy a zachování věci

Alternativa B – s uvažováním regulace nájemného z pozemku (není oprávněným užíváno k podnikání)		
Položka	Cena administrativní (Kč)	Cena obvyklá (Kč)
Cena pozemku bez věcného břemene	672 820,00	1 167 528,00
Cena věcného břemene	13 920,00	46 400,00
Cena pozemku po zohlednění ceny věcného břemene	658 900,00	1 004 594,00
Poznámka: U administrativní ceny prostý odpočet ceny. U ceny obvyklé dojde k hospodářské újmě způsobené netržním nájemným; snížení o rozdíl ceny věcného břemene bez regulace a s regulací		

Tab. 16 Ocenění pozemku p.č. 1 s věcným břemenem pro případ, že oprávněný bude povinen podílet se na nákladech na opravy a zachování věci

Alternativa A – bez regulace nájemného z pozemku		
Položka	Cena administrativní (Kč)	Cena obvyklá (Kč)
Cena pozemku bez věcného břemene	672 820,00	1 167 528,00
Cena věcného břemene	39 335,00	132 065,92
Cena pozemku po zohlednění ceny věcného břemene	633 485,00	1 167 528,00
Poznámka: U administrativní ceny prostý odpočet ceny. U ceny obvyklé nedojde k hospodářské újmě, poněvadž bude nahrazena přiměřenou částkou za zřízení věcného břemene.		

Tab. 17 Ocenění pozemku p.č. 1 s věcným břemenem pro případ, že oprávněný bude povinen podílet se na nákladech na opravy a zachování věci

Alternativa B – s uvažováním regulace nájemného z pozemku (není oprávněným užíváno k podnikání)		
Položka	Cena administrativní (Kč)	Cena obvyklá (Kč)
Cena pozemku bez věcného břemene	672 820,00	1 167 528,00
Cena věcného břemene	13 920,00	-33 584,08
Cena pozemku po zohlednění ceny věcného břemene	658 900,00	1 004 594,00
Poznámka: U administrativní ceny prostý odpočet ceny. U ceny obvyklé dojde k hospodářské újmě způsobené netržním nájemným; snížení o rozdíl ceny věcného břemene bez regulace a s regulací.		

Tab. 18 Rekapitulace ceny pozemku p.č. 1 s věcným břemenem

Oprávněný nebude povinen podílet se na nákladech na opravy a zachování věci	Cena administrativní (Kč)	Cena obvyklá (Kč)
Alternativa A – bez regulace nájemného z pozemku	633 485,00	1 167 528,00
Alternativa B – s regulací nájemného z pozemku (není oprávněným užíváno k podnikání)	658 900,00	1 004 594,00
Oprávněný bude povinen podílet se na nákladech na opravy a zachování věci	Cena administrativní (Kč)	Cena obvyklá (Kč)
Alternativa A – bez regulace nájemného z pozemku	633 485,00	1 167 528,00
Alternativa B – s regulací nájemného z pozemku (není oprávněným užíváno k podnikání)	658 900,00	1 004 594,00
Pro ilustraci: cena pozemku bez věcného břemene	672 820,00	1 167 528,00

Formulace odpovědí na položené otázky

Otázka č. 1: Stanovit administrativní a obecnou, resp. obvyklou cenu pozemku p.č. 1, zastavěná plocha a nádvoří.

Ocenění je provedeno k datu místního šetření, tj. ke dni xx. xx. 2005. Jako administrativní cena je zde provedeno zjištění ceny podle cenového předpisu, kterým je v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a jeho prováděcí vyhláška č. 540/2002 Sb., ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb. a vyhlášky č. 640/2004 Sb. (účinnost od 1. 1. 2005).

Obvyklá hodnota pozemku je stanovena výpočtem pomocí Naegeliho metody výpočtu ceny stavebního pozemku podle třídy

polohy, která vychází ze zjištěné závislosti mezi cenou pozemku a cenou staveb na něm umístěných. Jako podklad pro Naegeliho metodu je použito ocenění všech staveb které se na pozemku p.č. 1, k.ú. Přerov nacházejí, a to cenou nových staveb bez odpočtu opotřebení a bez koeficientu prodejnosti.

Byly zjištěny následující ceny pozemku p.č. 1 o výměře 685 m², bez věcného břemene:

Cena podle cenového předpisu	672 810 Kč,	tj.	982 Kč/m ²
Cena obvyklá	1 167 530 Kč,	tj.	1 704 Kč/m ²

Otázka č. 2 – Stanovit administrativní a obecnou, resp. obvyklou cenu p.č. 1 zastavěná plocha a nádvoří s věcným břemenem práva průchodu a průjezdu ke garáži na pozemku p.č. 3 a k pozemku p.č. 3 dle navrhovaného geometrického plánu.

Jako administrativní cena je provedeno zjištění ceny podle cenového předpisu, kterým je v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a jeho prováděcí vyhláška č. 540/2002 Sb., ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb. a vyhlášky č. 640/2004 Sb. (účinnost od 1. 1. 2005).

Pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti s významným věcným břemenem nejsou stanoveny obecně platné a závazné principy, ale je nutno vycházet z logiky věci. Uvažujeme, jaká vznikne vlastníkovi nemovitosti hospodářská újma omezením užívání předmětného pozemku tím, že na tomto pozemku bude zřízeno výše uváděné věcné břemeno. Na druhé straně je ovšem třeba vzít v úvahu, že věcné břemeno bude zřízeno za úplat, tedy že omezení provozu bude kompenzováno. Pokud bude omezení provozu kompenzováno přiměřenou částkou, pak se samozřejmě hodnota pozemku nesníží.

Výsledky ocenění pozemku s věcným břemenem jsou uvedeny v tab. č. 18. K této otázce, obdobně jako o odpovědi na otázku č. 3 je třeba ještě brát v úvahu, že uvažovaný výpočet cestou fiktivního nájemného je proveden za hypotetického předpokladu, že nájemné je v takové výši, že oprávněný je jakoby jediným nájemcem věci, může s ní tedy kdykoliv disponovat. Také při odpočtu nákladů na opravy a zachování věci jsou náklady uvažovány v plné výši, příslušející dotčeným stavbám. Ve skutečnosti však v daném případě pozemek používá ještě řada jiných subjektů. Průjezd používají všichni obyvatelé bytů pro přístup ke schodišti, uživatelé dvorních křidel domu i garáží ve dvoře. Náklady na prostory, které jsou užívány na základě nájemní smlouvy, hradí vlastníci, kteří vybírají nájemné. Osoby oprávněné z věcných břemen by se pak měly podílet přiměřeně.

Na základě geometrického plánu a umístění objektů kolem pozemku, na němž je uvažováno věcné břemeno, byl na základě odborného odhadu autora sestaven přehled současného stavu užívání, jak je uveden v tabulce č. 14, a byl proveden výpočet poměru užívání. Vzhledem k tomu, že se jedná o hodnotu, kterou není možno přesně technicky stanovit, je zřejmě otázkou právního posouzení, jaká část z ceny věcného břemene, vypočtené výše metodou fiktivního nájemného, bude v konečné fázi cenou věcného břemene.

Otázka č. 3 – Stanovit hodnotu věcného břemene práva vstupu a jízdy navrhovaného podle geometrického plánu ve spisu.

V zadání znaleckého posudku není uvedeno, zda má být zjištěna hodnota resp. cena podle cenového předpisu (tzv. cena administrativní) nebo cena obvyklá, případně obojí. Vzhledem k následnému zjišťování ceny pozemku s věcným břemenem jsou vypočteny ceny obě.

Při oceňování věcných břemen je nutné vycházet z ročního užítku, který má oprávněný z věcného břemene za rok, a to v úrovni cen obvyklých. Podrobný postup provedení ocenění je v tohoto posudku.

Ze zadání posudku není zcela zřejmé zda oprávněný bude povinen podílet se na nákladech na opravy a zachování věci. Z tohoto důvodu je ocenění provedeno v alternativách, že oprávněný nebude resp. bude povinen se podílet na nákladech na opravy a zachování věci.

Dále je brána v úvahu možná regulace nájemného podle cenového výměru č. 01/2005. Tato varianta je vyjádřena v alternativě B v jednotlivých oceněních.

Výsledky ocenění věcného břemene jsou uvedeny v tab. 12.

Otázkou č. 4 bylo požadováno vyjádření k předchozím znaleckým posudkům. Ve znaleckých posudcích k oceňování věcných břemen se vyskytují některé nedostatky, například:

- Ze zadání nevyplývá, zda měl znalec stanovit obvyklou hodnotu věcného břemene nebo zjistit cenu věcného břemene podle cenového předpisu.
- I když není soudem zadáno, jaká ceny má být stanovena, znalec provede ocenění jen podle cenového předpisu nebo jen obvyklou cenou.
- Bez bližšího zdůvodnění znalec zvolí cenu pozemku resp. míru kapitalizace.
- V jednom ze znaleckých posudků v daném případě při výnosovém ocenění znalec uvažuje s možností využít plochy průjezdu pro komerční účely. Domnívám se, že nelze s takovýmto využitím plochy průjezdu uvažovat, neboť se jedná o jediný přístup k hlavnímu schodišti domu (5 bytů), resp. k obsluze dvora (2 provozovny, 3 garáže a navíc světlá šířka průjezdu je pouze 2,55 m).
- V jednom ze znaleckých posudků v daném případě znalec neuvažuje plochu průjezdu vyčleněnou z p.č. 1 z toho důvodu, že přes tento prostor jsou přístupny byty nájemců budovy v uliční frontě nemovitosti, tím snížil rozsah věcného břemene o 31 m².
- V jednom ze znaleckých posudků v daném případě znalec usuzuje, že o pronájem nemovitosti je enormní zájem. Jako podklad pro toto tvrzení dokládá dvě poptávky na pronájem (z nich jedna je od stávajícího nájemce). Domnívám se, že z tak malého množství se nedá provést objektivní závěr (nedostatečný počet reprezentantů).
- V jednom ze znaleckých posudků v daném případě se znalec dopustil chyby v metodice určení charakteru objektu (bez výpočtu ploch chybně uvedl charakter objektu jako provozní namísto bytový) a tím zvolil nevhodný koeficient prodejnosti K_p, nezodůvodnil použití přírážek k ceně pozemku, zejména položky 14 (pozemek pro stavbu s urychlenou návratností).
- Jedním znalcem použitou diskontní míru ve výši 11 % považuje autor za neúměrnou, takto uvedená hodnota znázorňuje vysokou rizikovost (vhodné pro nemovitosti typu starších provozních a skladových objektů), což u stabilizovaných výnosů jako jsou věcná břemena není asi na místě brát v potaz.

K otázce poměru užívání pozemku více uživateli při ocenění věcného břemene

K tomuto problému je několik názorů:

- jeden, že každému oprávněnému z věcného břemene je třeba počítat fiktivní nájemné v plné výši, o náklady na opravy a zachování věci se však bude podílet,
- druhý, že je třeba rozdělit i fiktivní nájemné.

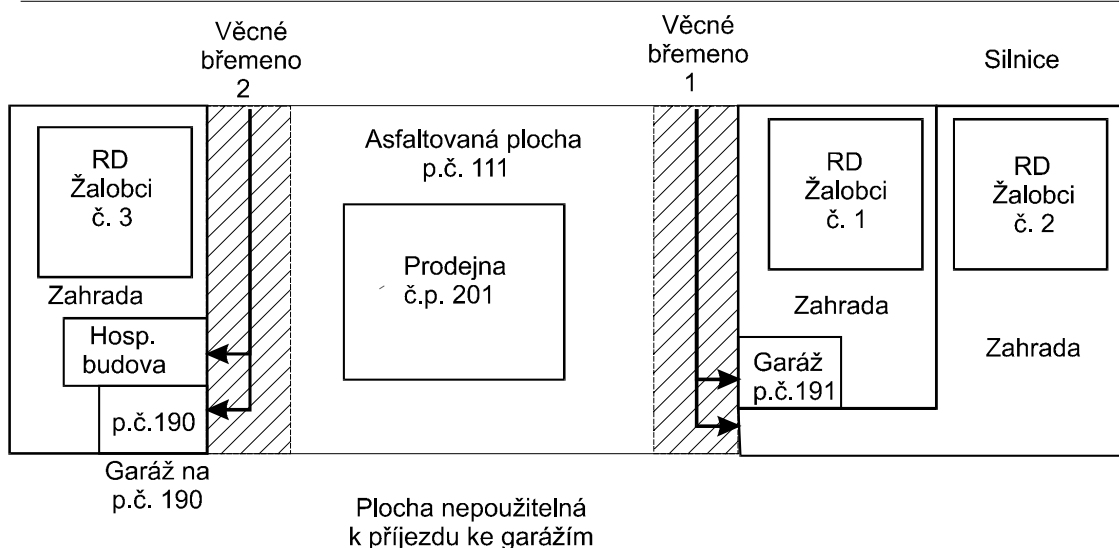
Autor je toho názoru, že správný je názor druhý. Vede jej k tomu již výše opakovaně uvedená úvaha, že v případě prvním, tj. že

Oceňování nemovitostí – věcná břemena

nájemné je uvažováno v plné výši, pak oprávněný, když zaplatil plné nájemné, by byl jakoby jediným nájemcem věci, mohl by s ní tedy kdykoliv plně disponovat (tedy také nepustit tam nikoho dalšího, ani vlastníka pozemku).

Ke správnosti uvedené úvahy vede autora také jiný případ, kdy se jednalo o přístup přes přilehlý pozemek privatizované prodejny

(viz obr. 2). Přístup byl nutný pro užívání garáží a také pro vyvážení septiků v zadní části pozemků rodinných domů. V daném případě soud vyzval všechny uživatele, aby doložili četnost užívání pozemku; z tohoto pak byl vypočten poměr užívání (viz tabulky č. 19 až 24).



Obr. 2 Příklad věcného břemene příjezdu přes přilehlou plochu kolem prodejny

Tab. 19 K příkladu č. 2: Užívání plochy ze strany žalobců 1 (první dům vlevo od prodejny, při pohledu ze silnice)

Přístupu k uvedeným nemovitostem se týká věcné břemeno č. 1					
Důvod užívání	Frekvence užívání dle spisu				
	denní	týdenní	měsíční	nepravidelná	ročně celkem
Z. Š. – v pracovní dny odjezd mezi 6. až 7. h ranní osobním automobilem do zaměstnání a mezi 15. až 16. h návrat		10			520
K. Š. – v pracovní dny odjezd mezi 6. až 7. h osobním vozidlem do zaměstnání a mezi 15. až 16. h návrat		10			520
Dále zajištění běžného provozu – nákupy, návštěvy apod., kde četnost nepřesáhne 2–4 jízdy denně.	3				1 095
Vyvážení septiku, dovoz dřeva a uhlí, odvoz hnoje, dovoz různého materiálu, zajištění oprav a nezbytné údržby nemovitostí, odvoz komunálního odpadu, dovoz sena a krmiv pro hospodářská zvířata ap. (č.1. 2) – odhad				40	40
Příchod k nemovitostem – odhad	10				3 650
Celkem ročně				žalobci 1	5 825

Tab. 20 K příkladu č. 2: Užívání plochy ze strany žalobců 2 (druhý dům vlevo od prodejny, při pohledu ze silnice)

Přístupu k uvedeným nemovitostem se týká věcné břemeno č. 1					
Důvod užívání	Frekvence užívání dle spisu				
	denní	týdenní	měsíční	nepravidelná	ročně celkem
Používání osobního automobilu cca 2x – 5x týdně		10			520
Vyvážení septiku, dovoz dřeva a uhlí, odvoz hnoje, dovoz různého materiálu, zajištění oprav a nezbytné údržby nemovitostí, odvoz komunálního odpadu, dovoz sena a krmiv pro hospodářská zvířata ap. (č.1. 2) – odhad				40	40
Příchod k nemovitostem – odhad	10				3 650
Celkem ročně				žalobci 2	4 210

Oceňování nemovitostí – věcná břemena

Tab. 21 K příkladu č. 2: Užívání plochy ze strany žalobců 3 (dům vpravo od prodejny, při pohledu ze silnice)

Přístupu k uvedeným nemovitostem se týká věcné břemeno č. 2					
Důvod užívání	Frekvence užívání dle spisu				
	denní	týdenní	měsíční	nepravidelná	ročně celkem
Používání traktoru Zetor cca 2× – 5× denně dle sezónních prací	3				1 095
Vyvážení septiku, dovoz dřeva a uhlí, odvoz hnoje, dovoz různého materiálu, zajištění oprav a nezbytné údržby nemovitostí, odvoz komunálního odpadu, dovoz sena a krmiv pro hospodářská zvířata ap. (č.l. 2) – odhad				40	40
Příchod k nemovitostem – odhad	10				3 650
Celkem ročně				žalobci 3	4 785

Tab. 22 K příkladu č. 2: Užívání plochy pro provoz prodejny

Důvod užívání	Frekvence užívání dle spisu				
	denní	týdenní	měsíční	nepravidelná	ročně celkem
V pondělí 23 dodavatelů každý týden + 5 dodavatelů každé 2 týdny (č.l. 168)		25,5			1 326
V úterý 28 dodavatelů každý týden + 6 dodavatelů každé 2 týdny + 6 obchodních zástupců – jejich četnost neuvedena (č.l. 169)		31	6		1 684
Ve středu 33 dodavatelů každý týden + 4 dodavatelé každé 2 týdny (č.l. 170)		35			1 820
Ve čtvrtek 32 dodavatelů každý týden + 9 dodavatelů každé 2 týdny (č.l. 171)		36,5			1 898
V pátek 30 dodavatelů každý týden + 5 dodavatelů každé 2 týdny (č.l. 172)		32,5			1 690
V sobotu 7 dodavatelů (č.l. 173)		7			364
V neděli 1 dodavatel (č.l. 173)		1			52
Nejméně 42 dodavatelů 1× měsíčně (č.l. 174)			42		504
Zásobování i vlastními silami (vozem) – frekvence neudána, odhad znalce	2				730
Taktéž zaměstnanci jezdí svými vozy (č.l. 166)	4				1 460
Zákazníci parkující v zadní části (č.l. 160) – odhad znalce dle textu	40				14 600
Celkem ročně				prodejna	26 128

Tab. 23 K příkladu č. 2: Výpočet poměru užívání pozemku – plocha č. 1

Uživatel	Frekvence užívání celkem ročně	Podíl celkem %
Žalobci 1	5 825	16
Žalobci 2	4 210	12
Prodejna	26 128	72
Celkem	36 163	100

Tab. 24 K příkladu č. 2: Výpočet poměru užívání pozemku – plocha č. 2

Uživatel	Frekvence užívání celkem ročně	Podíl celkem %
Žalobci 3	4 785	15
Prodejna	26 128	85
Celkem	30 913	100

ZÁVĚREM K OCENĚNÍ VĚCNÉHO BŘEMENE PRO SOUDNÍ ŘÍZENÍ

Pokud provádí znalec na základě usnesení soudu ocenění věcného břemene, jež soud bude následně zřizovat svým rozhodnutím, pak zde v době zadání znaleckého posudku neexistuje smlouva o zřízení věcného břemene jako podklad pro jeho ocenění. Jak plyne z výše uvedeného rozboru, je zde pak řada možných variant výpočtu; je proto zapotřebí, aby soud tento chybějící podklad nahradil ve svém zadání úkolu znalci.

Je třeba, aby soud předem specifikoval zejména přesný popis věcného břemene, jež má znalec ocenit (jak by bylo věcné břemeno formulováno v konečném rozhodnutí soudu) a dobu trvání věcného břemene (na určitý počet let, na délku života oprávněného nebo věcné břemeno trvalé).

Je také třeba, aby soud stanovil, zda má být výpočet proveden za předpokladu, že oprávněný se bude v budoucnu podílet na nákladech na opravy a zachování věci či nikoliv, případně že výpočet má být proveden pro oba případy.

V případě, že kromě oprávněného užívají nemovitost i jiné osoby (např. právo příjezdu přes průjezd a dvůr k více garážím ve dvoře), měl by zadavatel ocenění předem určit, jakým způsobem má být proveden výpočet fiktivního nájemného – zda pro každého v plné výši nebo nájemné poměrně rozdělené mezi jednotlivé uživatele, např. podle frekvence jejich užívání, a zda resp. jak (v jakém poměru) se budou jednotliví uživatelé podílet na nákladech na opravy a zachování věci, případně zda má být výpočet proveden alternativně. Důvodem hovořícím pro rozdělení nájemného je skutečnost, že pokud kromě osoby oprávněné z oceňovaného věcného břemene užívají nemovitost i jiní uživatelé, nemá oprávněný tatáž práva, jaká by měl, kdyby byl výlučným nájemcem – nemůže například soustavně jezdit po pozemku do garáže a zpět. V případě uvažování plného nájemného by teoreticky mohl část nemovitosti, vymezenou věcným břemenem, užívat sám trvale, 24 hodin denně. Jednalo by se fakticky o předplacený nájem a tento výlučný nájemce by teoreticky mohl věc dále pronajímat dalším uživatelům (resp. vybírat od nich poplatky za užívání). Na druhé straně je problematické, že pokud by se věcné břemeno dělilo podle skutečného počtu uživatelů, pak čím více uživatelů, tím nižší by byla cena věcného břemene pro jednotlivé oprávněné, i když užitek oprávněného (např. zmiňovaný občasný příjezd ke garáži ve dvoře) bude prakticky na počtu uživatelů nezávislý. Bude tedy řešení tohoto problému zřejmě otázkou právního posouzení. Dělení nájemného na jednotlivé uživatele je také doporučeno Ministerstvem financí – viz vysvětlivky v Cenovém věstníku: *Prostory, které oprávněný pouze spoluužívá s jinými osobami (nejsou oprávněnými osobami), se do celkového ročního užítku zahrnují poměrnou částí nájemného.*

V případě ocenění takového věcného břemene podle § 18 zákona č. 151/1997 Sb. by mohlo také přicházet v úvahu použití odstavce 5 („Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000 Kč“).

Dále je třeba, aby soud předem stanovil, zda má být ocenění provedeno obvyklou cenou nebo cenou zjištěnou podle § 18 zákona č. 151/1997 Sb., případně obě varianty. V případě, kdy je cena nájemného regulována, je třeba určit, zda má být výpočet proveden za použití fiktivního nájemného obvyklého nebo podle nájemného regulovaného, případně v obou variantách.

Konečně je třeba stanovit, které z následujících položek mají být znalcem vypočteny:

- cena věcného břemene jako užítku oprávněného,
- cena věcného břemene jako závady vážnoucí na nemovitosti,
- cena nemovitosti bez věcného břemene,

- cena nemovitosti s věcným břemenem.

LITERATURA

- [1] BRADÁČ, A., FIALA, J., HÁBA, J., HALLEROVÁ, A., SKÁLA, M., VITULOVÁ, N.: Věcná břemena od A do Z. Třetí aktualizované vydání. *LINDE Praha a.s., Praha, 2005.*
- [2] BRADÁČ A., FIALA J.: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy. III. vydání. *LINDE Praha a.s., Praha, 2004.*
- [3] BRADÁČ A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. VI. vydání. *Akademické nakladatelství CERM, Brno, 2005.*
- [4] BRADÁČ A., KLEDUS, M., KREJČÍŘ P.: Úvod do soudního znaleství. *Akademické nakladatelství CERM Brno, 2005.*
- [5] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P., HALLEROVÁ A.: Úřední oceňování majetku. *Akademické nakladatelství CERM Brno, 2005.*
- [6] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.
- [7] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- [8] Vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb. a vyhlášky č. 640/2004 Sb.
- [9] Výměr MF ČR č. 01/2005, ze dne 05. 12. 2004, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami.
- [10] Cenový věstník MF ČR, částka č. 6/1999.

Recenze: Ing. Lubomír Weigel, CSc.