

# ZNALECKÉ POSTUPY PRO URČENÍ CENY VĚCNÉHO BŘEMENE

1



**Mgr. Jakub HANÁK, Ph.D. & Ph.D.**  
**Ing. Jan SEDLÁČEK, MBA, MSc, Ph.D.**

# Osnova

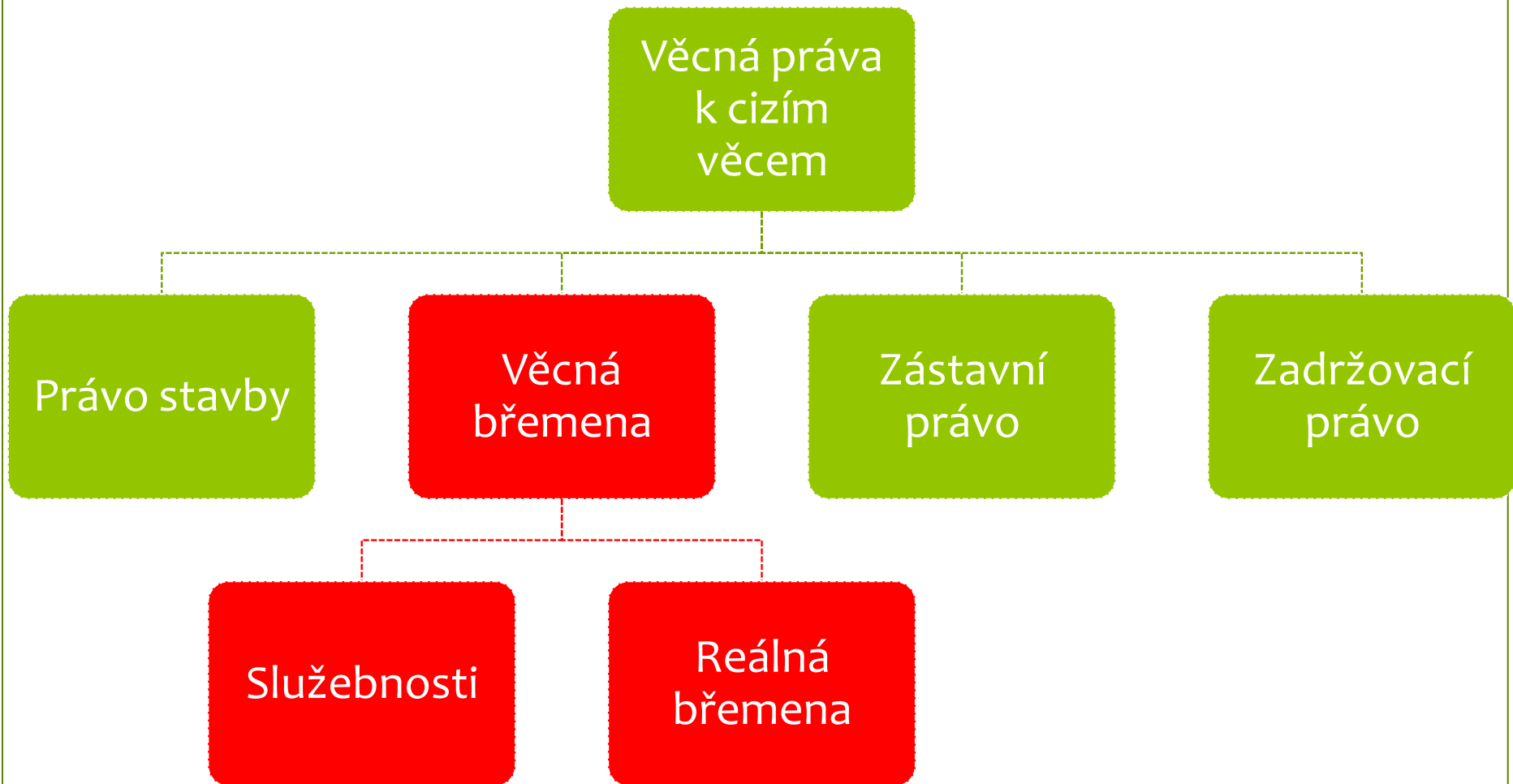
2

1. **právní východiska** pro ocenění věcného břemene
  - ✦ vznik – rozsah – co není věcným břemenem
2. **druhy cen** věcného břemene: zjištěná a obvyklá cena
  - ✦ rozdíly – případy použití
3. současné **metody určení ceny** nejčastějších druhů věcných břemen
4. návrh možné **standardizace** znaleckých postupů při ocenění věcného břemene

# PRÁVNÍ VÝCHODISKA

3







# Relevantní právní úprava

5

- **zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (OZ)**
  - §§ 1257-1266; 1299-1302 – obecná ustanovení o služebnostech
  - §§ 1267-1282 – nejčastější pozemkové služebnosti
  - §§ 1283-1298 – užívací a požívací právo
  - §§ 1303-1308 – reálná břemena
  
- **speciální veřejnoprávní předpisy (mj.)**
  - zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon
  - zákon č. 125/2005 Sb., o elektronických komunikacích
  - zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích

# Služebnost

6

- *Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako **věcné právo** tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet. [§ 1257 NOZ]*
- zatěžuje-li nemovitost, tak nehmotná nemovitá věc [§ 498 NOZ]
- práva a povinnosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele
  - dlouhodobější trvání a větší jistota ve srovnání se závazkovými vztahy (např. nájem či pacht)
  - též povinnost takto upravit vztah s vlastníkem (srov. §§ 24 či 25 EnerZ)

# Rozdělení služebností

7

- **podle osoby oprávněné**

- osobní (in personam) – zřízena ve prospěch konkrétní osoby
- věcné (in rem) – oprávněným je vlastník panujícího pozemku

- **podle délky trvání**

- na dobu určitou
- na dobu neurčitou

- **podle předmětu**

- něco strpět – např. umístění inženýrské sítě, přechod přes pozemek
- něčeho se zdržet – např. růstu stromu nad určitou výšku

# Východiska pro oceňování

8

- **k realizaci užitné hodnoty** služebnosti dochází pouhým strpěním nebo zdržením se
  - prospěch z toho, že vlastník je omezen ve své činnosti = užitek oprávněného
- **věcná a právní závada na věci** = ztráta povinného
  - ✦ znehodnocuje pozemek
  - ✦ zohledňuje se pouze při ocenění obvyklou cenou
- **oprávněná osoba nese náklady na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena**
  - užívá-li však věc i povinný, tak poměrně přispívá na náklady
  - smluvní ujednání může být opačné



# Vznik služebnosti

9

- **smlouvou**
  - vzniká až zápisem do katastru nemovitostí
- **rozhodnutím orgánu veřejné moci**
  - vyvlastňovací úřad – nejen inženýrské sítě (srov. § 170 VyvlZ: „vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě“) – blíže dále
  - soud – věcné břemeno letiště, právo nezbytné cesty
- **pořízením pro případ smrti**
- **vydržením**
  - §§ 988 ve spojení s § 1089 an.
- **ze zákona**



Inženýrská síť



Lesní doprava



Právo na vodu



Služebnost rozlivu



Stavba na cizím pozemku

# Co není věcné břemeno/služebnost

11

Zákonná  
věcná  
břemena

Ochranná  
pásma

Chráněná  
území

Škoda na  
majetku

# Zákonná věcná břemena

12

- I. omezení založené normami veřejného práva
- II. druhově vymezený okruh oprávněných subjektů
- III. oprávnění náleží po dobu platnosti zákonů, které je založily
  - [citováno dle HANDRLICA, J. Právní úprava věcných břemen je subsidiární k institutu veřejnoprávního omezení. Jurisprudence 6/2006]

# Zákonná věcná břemena: finanční nároky

13

- **co je kompenzováno?**
  - ⇒ omezení v obvyklém užívání nemovitosti
  - ⇒ vzniklá újmy na majetku
  - v důsledku výkonu práv provozovatele podle odst. 3 písm. e) a f)
- **jak je kompenzováno?**
  - přiměřená jednorázová náhrada
- **prekluzivní lhůta**
  - 2 roky od vzniku

# Zákonná věcná břemena: finanční nároky

14

- **co je kompenzováno?**
  - ⇒ omezení v obvyklém užívání nemovitosti
  - ⇒ vzniklá újmy na majetku
  - v důsledku výkonu práv provozovatele podle odst. 3 písm. e) a f)
- **jak je kompenzováno?**
  - přiměřená jednorázová náhrada
- **prekluzivní lhůta**
  - 2 roky od vzniku



# Příklad – újma na majetku

15



# Příklad – omezení v obvyklém užívání

16



# Ochranná pásma

17

- vznik je nezávislý na soukromoprávním ujednání
  - rozhodnutí – zákon – uvedení chráněného objektu do provozu
- chrání veřejný zájem
  - ochrana chráněného objektu, nikoliv uživatelského práva provozovatele
- omezuje i jiné osoby než vlastníka pozemku
- proměnlivý rozsah
- důsledek  $\Rightarrow$  nepřísluší náhrada za omezení
  - soulad s čl. 11 odst. 3 LZPS
  - případy, kdy zákon náhradu přiznává
    - ✦ např. § 30 odst. 11 vodního zákona



# Omezení v ochranném pásmu

18

Stožár typu „Soudek“



<http://www.technikaatrh.cz/elektrotechnika/stozary-v-energetice>

- V ochranném pásmu je zakázáno
  - zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky
  - provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce
  - provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob
  - provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením
  - vysazovat chmelnice a nechávat růst porosty nad výšku 3 m

# Ochranná pásma: náhrady

19

- **důsledek  $\Rightarrow$  nepřísluší náhrada za omezení**
  - soulad s čl. 11 odst. 3 LZPS
  - případy, kdy zákon náhradu přiznává
    - ✦ např. § 30 odst. 11 vodního zákona
  - ale: „oceňovací“ literatura spíše ano
    - ✦ včetně tzv. hluchých zbytků pozemku
  - ale: praxe některých subjektů
- **zda zohlednit i ochranné pásmo zpravidla uvedeno ve smlouvě  $\Rightarrow$  znění **znaleckého úkolu****

# Chráněná území

20

- kategorie zvláště chráněných území vyhlášených dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- vyhlašovány právním předpisem
  - možná též smluvní ochrana
- omezení vlastnického práva ve smyslu čl. 11 odst. 3 LZPS, tj. bez náhrady
- přiznány náhrady za ztížení lesního hospodaření
  - § 58 ZOPK ⇒ vyhláška č. 335/2006 Sb., kterou se stanoví podmínky a způsob poskytování finanční náhrady za újmu vzniklou omezením lesního hospodaření
  - diskuze v případě lesů ve vlastnictví státu
    - ✦ judikatura NS 25 Cdo 3837/2011, 25 Cdo 4408/2013 x návrhy na změnu



# Další kompenzace vlastníkům lesa

21

- náhrady při odnětí pozemků
  - Za lesní porost smýcený v souvislosti s prováděním výstavby je investor povinen zaplatit to, čeho by vlastník lesa při řádném hospodaření dosáhl, kdyby nedošlo k předčasnému smýcení lesního porostu, a to po odečtení částky, kterou případně získal za dříví z likvidovaného lesního porostu.
- přerušení souvislosti ucelených lesních částí, lesních cest nebo jiných objektů a zařízení sloužících hospodaření v lese v návaznosti na provádění výstavby
  - nahradit i zvýšené provozní náklady, které tím vznikly.
- náhrady v režimu vyhlášky č. 55/1999 Sb. - § 21 LesZ

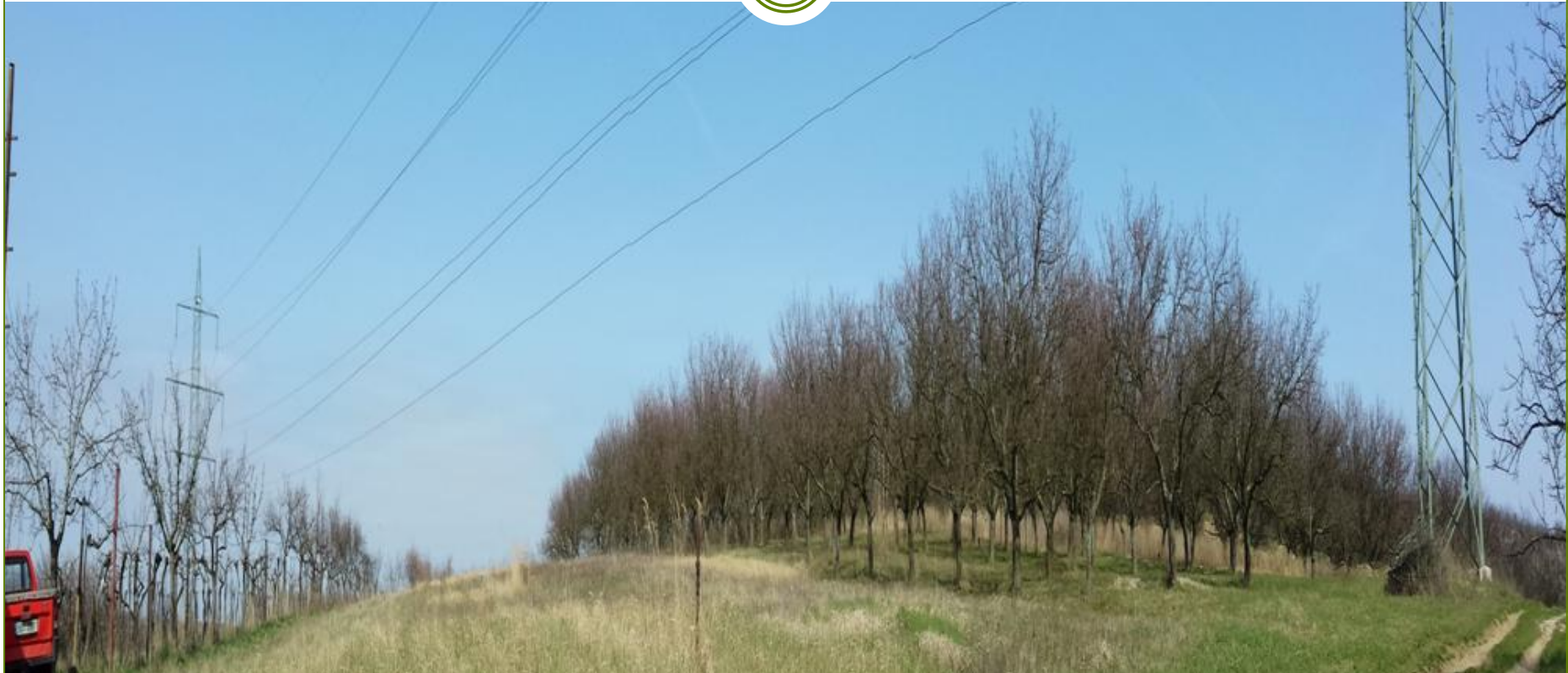
# Náhrada újmy na jmění (škody)

22

- krádež dřeva
- škody způsobené provozem inženýrské sítě
- poškození lesního porostu stavebními pracemi
  - obecná úprava v OZ (§§ 2894-2971)
- škody na lesním porostu způsobené zvěří
  - také § 52 an. zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti
- škoda na lesních porostech v důsledku imisí toxických látek
  - např. rozsudek NS 25 Cdo 582/2007

# OCEŇOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN: DRUHY CEN

23



# Prameny právní úpravy

24

- **zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (ZOM)**
  - rozdělení cen podle účelu
  - rámec pro oceňování nemovitých věcí a práv
  - § 16b o oceňování služebností
- **tzv. oceňovací vyhlášky (OV)**
  - ✦ nyní vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb. a 53/2016 Sb.
  - ✦ podrobný způsob ocenění pozemků, staveb a porostů
  - ✦ východisko pro jiné výpočty – např. odvody za odnětí
  - ✦ u oceňování věcných břemen se v zásadě nepoužívá

# Zjištěná cena věcného břemene

25

- výpočet dle § 16b ZOM
  - komentář MF ČR k oceňování věcných břemen
  - z let 1999 – 2011 – 2016 (!)
  - <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/dane/ocenovani-majetku/komentare>
- závazný způsob výpočtu
- jednoznačný výsledek (omezené možnosti uvážení)
- vcelku snadná přezkoumatelnost výsledku

# Obvyklá cena: § 2 odst. 1 ZOM

26

- „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.
- 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.
- Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.



# Obvyklá cena věcného břemene

27

- lze použít porovnávací metodu? – blíže dále
- respektovat definici obvyklé ceny
- velké množství různých postupů s různými výsledky
  - literatura: např. Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: 2009.
  - různé metodiky: např. Asociace znalců a odhadců; Znalecký standard VII – Oceňování nemovitostí zpracovaný ÚSI VUT v Brně
- stanovení ceny služebnosti je věcí skutkovou, stanovení kritérií pro určení ceny věcí právní

# Použití typů cen

28

## Cena zjištěná

- daň z příjmů
- náhrada za vyvlastnění
- rozhodnutím/dohodou

## Cena obvyklá

- vznik břemene smlouvou
- náhrada za vyvlastnění
- zřízení práva cesty atd.

# URČENÍ NÁHRADY ZA VĚCNÉ BŘEMENO VE VYVLASTŇOVACÍM ŘÍZENÍ

29



# Možné typy služebností zřízených vyvlastněním

30

- služebnost inženýrské sítě/věcné břemeno zřízení a provozování zařízení
  - energetický zákon, veřejně prospěšné stavby vodovodů a kanalizací
- chůze a jízdy
  - viz § 170 odst. 2 StZ
- služebnost rozlivu:
  - § 55a VZ
- stavby na cizím pozemku:
  - stavby pro obranu a bezpečnost státu; asanace území

# Ústavní východisko

31

- ... jakýkoli zásah do práva na ochranu majetku musí zachovávat spravedlivou rovnováhu mezi požadavky obecného zájmu společnosti a imperativy ochrany základních práv jednotlivce. Vyvlastněná osoba má v zásadě obdržet **náhradu, jejíž výše je v rozumném poměru k tržní hodnotě majetku** v době, kdy k odnětí vlastnictví došlo.
- II. ÚS 1135/14 a I.ÚS 1904/14

# Dohoda předcházející vyvlastnění

32

- vynucená (povinná) dohoda
- různá pravidla podle „vyvlastnitele“
  - § 5 odst. 2 VyvlZ: *„znalecký posudek, podle kterého navrhl vyvlastňovanému cenu za získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě“*
  - dolní hranice, tj. minimální nabídka?
  - stát – horní hranice ve výši zjištěné ceny (regulace)
  - obce a kraje – horní hranice omezena zdůvodněním
- různá pravidla podle druhu stavby – viz dále
  - mj. dopravní infrastruktura dle zákona č. 416/2009 Sb.



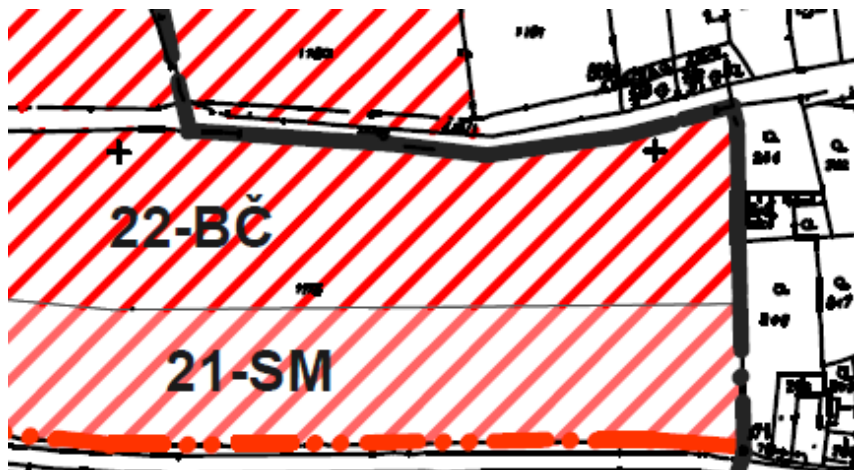
# Dohoda v režimu 416/2009 Sb.

33

- „Získávají-li se potřebná práva podle § 3a smlouvou o zřízení, změně nebo zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu nebo práva stavby, použijí se odstavce 1 a 2 **přiměřeně**. Je-li cena stanovená podle odstavce 1 nebo 2 nižší než 1 000 Kč, sjednává se úplata ve výši 1 000 Kč.“
- stanoví cenu ve výši **obvyklé** ceny
  - ocenění dle oceňovacího předpisu účinného ke dni odeslání návrhu kupní smlouvy
- **bonusy** pro služebnosti !?
- cena pozemku nebo stavby se určí vždy podle jejich skutečného stavu a účelu užití; **nepřihlédne se** k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s tím, že jsou určeny k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury
- v jakých případech se použije?

# Zákaz přihlížet ke znehodnocení

34



- pozemek je určen k jiné výstavbě než veřejně prospěšná stavba
- ke znehodnocení je proto nutné přihlížet, jinak by nebyla oceněna majetková újma

# Zákon o pozemních komunikacích (§ 17)

35

- Pokud se vlastnické právo k pozemku nebo stavbě potřebným k uskutečnění výstavby, opravy, úpravy, modernizace nebo rekonstrukce staveb\* omezuje smlouvou a ocenění tohoto omezení stanovené znaleckým posudkem je nižší než 1 000 Kč, sjedná se úplata ve výši 1 000 Kč.
  - \*Dálnice, silnice a místní komunikace I. třídy, jejich součásti, příslušenství a stavby související jsou veřejně prospěšné. Za související stavbu se pro tyto účely považuje i stezka pro cyklisty a stezka pro chodce a cyklisty souběžná se silnicí nebo místní komunikací I. třídy.
    - ✦ Kanalizace, včetně úprav k odvádění vody, lapolů a sedimentačních nádrží, je součástí dálnice, silnice nebo místní komunikace jen tehdy, slouží-li výlučně k odvádění povrchových vod z této komunikace. V ostatních případech je součástí pouze dešťová vpust' s šachtou a přípojkou do kanalizačního řádu.

# Oceňování pro účely vyvlastnění

36

- náhrada se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídala majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění
- je-li zjištěná cena vyšší, tak náhrada v této výši
- ve výši obvyklé ceny<sup>7)</sup> [§ 10 odst. 1 VyvlZ]
  - jak určit?

# Oceňování pro účely vyvlastnění: jak

37

- poznámka pod čarou nestanoví závazné pravidlo pro interpretaci daného ustanovení
  - nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 22/99 a II. ÚS 515/01
- **jiná výše náhrady při dobrovolném omezení** a náhrady při nuceném omezení vlastnické práva, tj. diskriminační
- majetková **újma zpravidla odpovídá obvyklé ceně**, cena zjištěná je zejména pro daňové účely
  
- ⇒tj. nelze pouze dle § 16b ZOM!

# Místo závěru

38

## C. Rekapitulace

**Cena jednorázové finanční náhrady za trvalé omezení vlastnického práva k nemovitosti:**

**Výsledné ceny včetně opotřebení:**

- a) Věcné břemeno - SO 482 - přeložka sdělovacího vedení přístupové sítě v km  
16,300 pro p.č. 3057/5

1,90 Kč

**Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:**

1,90 Kč

**Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:**

10,- Kč

**Zjištěná cena: 10,- Kč**

Cena slovy: deset Kč

Cenu za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu, stanovenou dle §18 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění, která je ve smyslu §10 zákona č. 184/2006 Sb. (zákon o vyvlastnění) považována za odpovídající náhradu při vyvlastnění práva odpovídajícího věcnému břemenu, lze, pro účely zákona č. 416/2009 Sb. o urychlení dopravní infrastruktury, v souladu s ustanoveními § 3 odstavec 5 tohoto zákona, považovat za cenu v místě a čase obvyklou, to je takovou, která by byla dosažena v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.



# Dotazy

39

- Zohlednit zisk oprávněného v ročním užitku?
- Je **objekt jímací studny v lese** (na pozemku vlastníka lesa), kterou tam obec v minulosti (před rokem 1989 nebo po roce 1989, třeba i s vědomím vlastníka pozemku) vybuodovala pro zásobování obce pitnou vodou, součástí lesního pozemku a tedy vlastnictvím vlastníka pozemku (v souladu s § 1084 NOZ)? Nebo z důvodu rozdílného vlastnictví tomu tak být nemůže?
- Jak správně rozlišovat mezi pojmem „**omezení**“ a „**věcné břemeno**“? V čem spočívá právní rozdíl? Znamená to i jiné ekonomické důsledky pro vlastníka pozemku kvůli jiné právní povaze obou pojmů?



# Dotazy II

40

- Lze souhlasit s názorem, že snížení hodnoty jmění vlastníka lesa (snížení hodnoty majetkové substance) může být nejen v důsledku **zřízeného věcného břemene na nemovitost**, ale i v důsledku **nařízeného trvalého omezení při obhospodařování lesa** (např. v důsledku nařízených opatření ochrany přírody)?



# Speciální případy

41

- věcné břemeno provozování letiště
  - § 30a zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví
  - historická letiště vybudovaná před 2010
  - „náhradu soud určí jako roční plnění, a to ve výši odpovídající **místně obvyklému nájemnému** k pozemku, ke kterému se zřizuje věcné břemeno“
- služebnost rozlivu
  - vedle náhrady za zřízenou služebnost i nárok na náhradu škody
    - ✦ nařízení vlády č. 203/2009 Sb.
    - ✦ Při určení výše náhrady škody způsobené na lesních porostech se postupuje podle právního předpisu upravujícího způsob výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na lesích (č. 55/1999 Sb.).

# Právo nezbytné cesty

42

- úplata (náhrada za právo cesty)
  - nikoliv jen dle cenového předpisu, ale východiskem obvyklá cena služebnosti cesty zřízené smluvně
  - zohlednit zatížení pozemku: četnost, způsob užívání
  - zohlednit rušení vlastníka pozemku (např. narušení soukromí)
  - zohlednit znehodnocení
  - podpůrně z nájemného: dle trvání a spoluužívání
  - rozhodující úvaha soudu na základě znaleckého posudku
- odčinění újmy
  - např. snížení ceny pozemku
- také pro jiné osoby než vlastníka pozemku
- lze ve splátkách

# Doporučená literatura

43

- BRADÁČ, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: 2009.
- HÁBA, J. – ŠVANCAROVÁ, Š.: <http://pravniradce.ihned.cz/c1-17452150-vecna-bremena-a-nahrady-za-ne-z-pohledu-ocenovatele>
- HANÁK, J. – SEDLÁČEK, J. Určování náhrady za zřízení věcného břemene ve vyvlastňovacím řízení. Soudní inženýrství 1/2012.
- ONDRÁČKOVÁ, L. Problematika tržního oceňování práv odpovídajících věcnému břemenu. Odhadce 2/2013.
- SEDLÁČEK, J. Standardizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny věcného břemene při výstavbě pozemních komunikací. [https://www.vutbr.cz/www\\_base/zav\\_prace\\_soubor\\_verejne.php?file\\_id=93020](https://www.vutbr.cz/www_base/zav_prace_soubor_verejne.php?file_id=93020)
- Asociace znalců a odhadců: Znalecký standard č. 10. [http://www.azoposn.cz/doku.php?id=znalecke\\_standardy:start](http://www.azoposn.cz/doku.php?id=znalecke_standardy:start)
- MF ČR - <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/regulace/ocenovani-majetku/komentare>