

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA**

Katedra krajinného managementu

Studijní program: Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

**ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VÁZNOUCÍCH
NA POZEMCÍCH**

Vedoucí práce:

Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

Autor:

Marie Ratajová

České Budějovice, duben 2013

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Fakulta zemědělská

Akademický rok: 2011/2012

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Marie RATAJOVÁ**
Osobní číslo: **Z10243**
Studijní program: **B4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Způsoby oceňování věcných břemen váznoucích na pozemcích**
Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cílem práce je identifikovat nejčastější věcná břemena váznoucí na pozemcích a popsat metodiku jejich ocenění cenou obvyklou i administrativní. V rámci literárního přehledu je třeba se zaměřit na definování pojmů v oceňování a určování administrativních i obvyklých cen, včetně právních pojmů v oblasti věcných břemen. Vlastní výzkum by měl být zaměřen na konkrétní příklady, které by názorně ukázaly na metodický přístup v oceňování věcných břemen. Žádoucí je posouzení vlivu věcných břemen na cenu obvyklou pozemků. Při zpracování je třeba vycházet z Opatření děkana ZFJU ke kvalifikačním, formálním a metodickým požadavkům na práce studentů v bakalářských oborech.

Rozsah grafických prací: dle potřeby
Rozsah pracovní zprávy: 30 stran textu
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická
Seznam odborné literatury:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM, s.r.o., Brno 2004
Bradáč, A.: Věcná břemena od A do Z, Linde Praha, 2009
Spáčil, J.: Věcná břemena v občanském zákoníku, C. H. Beck, 2006
Hálek, V.: Oceňování majetku v praxi, DonauMedia, Bratislava 2009
Zazvonil, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Ceduk, Praha, 1996
Vyhláška č. 3/2008 Sb., Oceňovací vyhláška, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku, ve znění pozdější vyhlášky č. 456/2008 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb.
Zákon č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
"Modrá kniha" - Evropské oceňovací standardy IVSC

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Katedra krajinného managementu

Datum zadání bakalářské práce: 8. března 2012
Termín odevzdání bakalářské práce: 15. dubna 2013

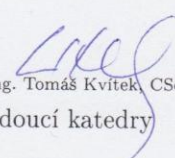
JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 13 ④
370 05 České Budějovice



Ing. Karel Suchý, Ph.D.

proděkan pověřený vedením ZF

L.S.



prof. Ing. Tomáš Kvítek, CSc.

vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 15. března 2012

Prohlášení

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci na téma Způsoby oceňování věcných břemen váznoucích na pozemcích jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě (v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou JU) elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

České Budějovice 1. 4. 2013

Marie Ratajová

Poděkování

V první řadě bych ráda poděkovala rodině za jejich podporu, pomoc a toleranci. Dále mé poděkování patří paní Ing. Denise Pěkné, Ph.D. za odborné vedení, trpělivost, věcné připomínky a za vstřícný přístup při zpracovávání této bakalářské práce. Děkuji také paní Ing. Axmanové za poskytnutí informací.

Abstrakt

Cílem této bakalářské práce je objasnit problematiku, která se týká oceňování věcných břemen váznoucích na pozemcích teoreticky, pomocí rešerše a prakticky, pomocí faktického ocenění. V závěru práce se nachází posouzení vlivu věcných břemen na administrativní i obvyklé ceny pozemků.

Práce je strukturována do dvou částí, rešeršní a praktické. Rešeršní část definuje mimo jiného vznik, druhy, obsah, předmět, změnu i zánik věcných břemen. V rámci literárního přehledu je také definována cena obvyklá, cena administrativní, hodnota, vysvětlení pojmu pozemek atd.

Praktická část se nachází v kapitole 4. Ta obsahuje informace získané od paní Ing. Axmanové, vedoucí právního odboru katastrálního pracoviště v Českých Budějovicích a dále tři příklady ocenění pozemků s věcnými břemeny. Oceňování vybraných pozemků bylo prováděno za pomoci programu Delta-NEM.

Klíčová slova: věcná břemena, oceňování pozemků, metody oceňování, příklad ocenění, program Delta-NEM.

Abstract

The objective of the present bachelor thesis is to explain the problems of valuation of easements attached to lands, in theory, by literature search and in practice, and by means of a real valuation. Effects of easements on administrative and common prices of lands are assessed in the concluding part of the thesis.

The structure of the thesis is divided into two parts: literature search and practical part. The literature search defines, inter alia, the creation, types, content, subject matter, change and extinction of easements. In the scope of the literature overview, such terms as a common price, administrative price, value, land and similar are defined.

The practical part is included in Chapter 4. This chapter contains information obtained by Ing. Axmanová, Head of the Legal Department of the Cadastral Branch Office in České Budějovice, as well as three examples of valuation of lands with easements. Valuation of selected lands was conducted by means of Delta-NEM programme.

Key words: easements, valuation of lands, valuation methods, example of valuation, Delta-NEM programme.

Obsah

1	Úvod a cíle práce	10
2	Literární rešerše	11
2.1	Pojem věcné břemeno	11
2.2	Druhy, obsah a předmět věcných břemen	12
2.2.1	Druhy	12
2.2.2	Obsah	13
2.2.3	Předmět	14
2.3	Vznik věcných břemen	14
2.3.1	Vznik věcného břemene na základě písemné smlouvy.....	14
2.3.2	Vznik věcného břemene na základě závěti	15
2.3.3	Vznik věcného břemene na základě schválené dohody dědiců	15
2.3.4	Vznik věcného břemene na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci. 15	
2.3.5	Vznik věcného břemene ze zákona	16
2.3.6	Vznik věcného břemene vydržením.....	16
2.4	Změna věcných břemen.....	16
2.4.1	Změna subjektu věcného břemene	16
2.4.2	Změna obsahu věcného břemene	16
2.4.3	Změna předmětu věcného břemene	17
2.5	Zánik věcných břemen	17
2.5.1	Zánik věcného břemene ze zákona	17
2.5.2	Zánik věcného břemene rozhodnutím oprávněného orgánu	17
2.5.3	Zánik věcného břemene na základě smlouvy.....	18
2.5.4	Zánik věcného břemene splynutím	18
2.5.5	Zánik věcného břemene uplynutím doby.....	18
2.5.6	Zánik věcného břemene splněním rozvazovací podmínky	18
2.6	Oceňování obecně	18
2.6.1	Základní pojmy v oceňování.....	18
2.6.2	Způsoby oceňování majetku	20
2.7	Oceňování věcných břemen	20
2.7.1	Úvod k oceňování věcných břemen	20
2.7.2	Dělení věcných břemen pro účely oceňování	21

2.7.3	Podklady pro oceňování věcných břemen váznoucích na pozemcích .	22
2.7.4	Výpočet obvyklé hodnoty věcného břemene	23
2.7.5	Zjištění ceny věcného břemene jako závady váznoucí na nemovitosti	23
2.7.6	Odhad hodnoty nemovitosti s věcným břemenem	24
2.8	Pojem pozemek a jeho členění	25
2.9	Oceňování pozemků	26
2.9.1	Oceňování stavebního pozemku	26
2.9.2	Oceňování stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě	27
2.9.3	Oceňování zemědělského pozemku	29
2.9.4	Oceňování lesního pozemku	30
2.9.5	Oceňování pozemků vodních toků, nádrží a jiných pozemků	30
2.10	Nejčastěji zřizovaná věcná břemena	30
2.11	Výpočetní programy používané při oceňování nemovitostí.....	32
3	Metodika a cíl práce.....	33
4	Praktická část	34
4.1	Vlastní průzkum	34
4.2	Ocenění pozemku č. 1	35
4.2.1	Podklady (informace) potřebné pro ocenění pozemku č. 1.....	35
4.2.2	Ocenění	37
4.2.3	Komentář.....	38
4.3	Ocenění pozemku č. 2	39
4.3.1	Podklady (informace) potřebné pro ocenění pozemku č. 2.....	39
4.3.2	Ocenění	41
4.3.3	Komentář.....	42
4.4	Ocenění pozemku č. 3	43
4.4.1	Podklady (informace) potřebné pro ocenění	43
4.4.2	Ocenění	45
4.4.3	Metoda přímého porovnání	46
4.4.4	Komentář.....	47
5	Závěr	48
6	Seznam použité literatury	50
	Seznam fotografií, obrázků a příloh.....	54

1 Úvod a cíle práce

Jako téma své bakalářské práce jsem si vybrala Způsoby oceňování věcných břemen váznoucích na pozemcích. Toto téma jsem si zvolila, protože je mi hodně blízké. Člen mé rodiny je oprávněn věcné břemeno užívat. S věcným břemenem váznoucím ať už na nemovitosti nebo na pozemku se setkáváme téměř denně. Problematika týkající se věcných břemen je aktuální a zároveň má také dlouhou historii. Každý z nás si jistě vybaví, jak jeho babičky vyprávěly o tzv. vejminku a také o povinnosti dětí, postarat se o rodiče ve stáří. I to je jistý druh věcného břemene, které bylo v minulosti naprosto běžnou záležitostí.

Cílem práce je objasnit problematiku týkající se věcných břemen, a to jak obecně, tak i konkrétně. Dále pak posouzení vlivu věcných břemen na obvyklé ceny pozemků. Některá věcná břemena cenu ovlivní pouze minimálně a jiná naopak nemovitost či pozemek téměř znehodnotí. Cílem je také identifikovat nejčastěji se vyskytující věcná břemena váznoucí na pozemcích.

Práce bude strukturována do dvou částí, rešeršní a praktické. V rešeršní části se bude nacházet základní přehled o vzniku, druzích, obsahu, předmětu, změně i zániku věcných břemen. V rámci literárního přehledu bude definována cena obvyklá, cena administrativní a hodnota. Mimo jiného bude rešerše obsahovat také vysvětlení pojmu pozemek, jeho dělení a oceňování. Praktická část bude zaměřena na konkrétní příklady oceňování věcných břemen váznoucích na pozemcích za pomoci programu Delta-NEM.

Tato práce, především její rešeršní část, vychází z odborných publikací, knih, zákonů, vyhlášek a důvěryhodných internetových stránek.

2 Literární rešerše

2.1 Pojem věcné břemeno

Pojem věcné břemeno lze chápat několika způsoby. Jednak v objektivním smyslu a pak v subjektivním smyslu. V objektivním smyslu lze věcné břemeno chápat jako právní institut a v subjektivním smyslu se poté jedná o povinnost určitého subjektu (*BRADÁČ A KOL., s. 399, 1999*).

Věcná břemena patří mezi věcná práva k věci cizí. To znamená, že se vztahují k určité věci a oprávněným tohoto práva není vlastník dané věci, ale je jím jiná osoba. Spolu s věcnými břemeny patří do této skupiny také právo zadržovací a právo zástavní (*LOKAJOVÁ, s. 54, 2005*).

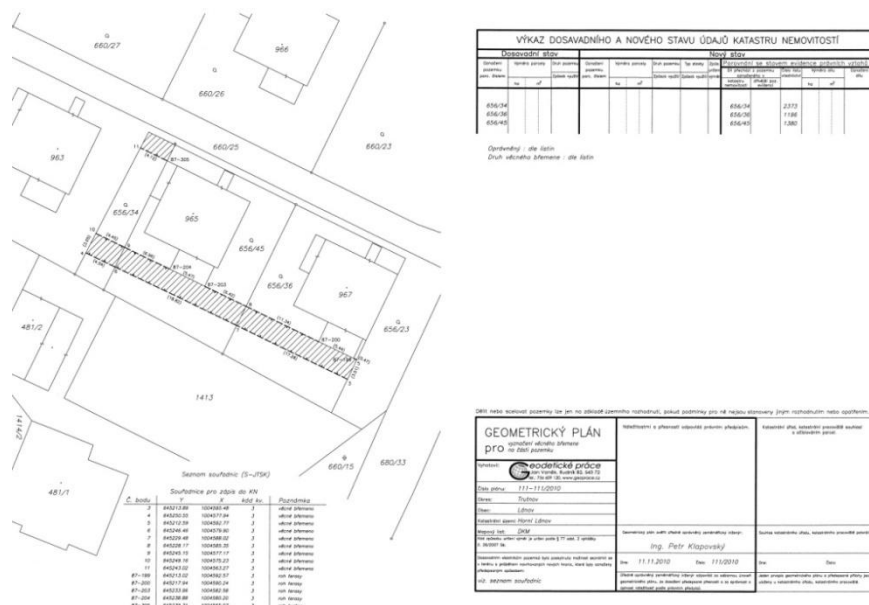
Věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nového majitele, tj. na nabyvatele.

Za předpokladu, že se účastníci nedohodli jinak, je ten, kdo je oprávněn užívat cizí věc, povinen nést přiměřené náklady na zachování a opravy této věci. Pokud užívá danou věc i její vlastník, pak se náklady dělí dle míry spoluužívání.

Dle občanského zákoníku věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného, a to tak, že někdo jiný je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Práva, která odpovídají věcným břemenům, mohou být spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo mohou patřit určité osobě. Po vkladu do katastru nemovitostí dochází k nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům (*Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník*).

Geometrický plán je nedílnou součástí smlouvy o zřízení věcného břemene, která slouží k zápisu práva do katastru nemovitostí. Geometrický plán musí být úředně ověřený oprávněným zeměměřickým inženýrem a potvrzený katastrálním úřadem. Věcné břemeno v něm musí být řádně vyznačeno, viz obrázek 1 (<http://www.mdpgeo.cz/article/1730/>).

Obrázek 1 : Vyznačení věcného břemene v geometrickém plánu



Zdroj: <http://www.geoprace.cz/index.php?page=vzory-praci>

2.2 Druhy, obsah a předmět věcných břemen

2.2.1 Druhy

Sedláček uvádí, že soubor věcných břemen tvoří na nižší úrovni systém, který obsahuje prvky, mezi nimiž existují určité relace.

Věcná břemena dělíme mimo jiné na:

- a. **věcná břemena in rem,**
Jedná se o takovou skupinu věcných břemen, kde je vlastník věci vždy subjektem oprávnění.
- b. **věcná břemena in personam.**
Zde je oprávněný subjekt určen zcela konkrétně. Oprávnění svědčí pouze jemu, tudíž je existence tohoto věcného břemene přímo závislá na existenci

subjektu. To znamená, že v případě zániku subjektu zaniká i věcné břemeno. Například v případě smrti fyzické osoby nebo zánikem právnické osoby (SEDLÁČEK, 2008).

Dále lze rozdělit věcná břemena v důsledku odlišného obsahu a s důrazem na rozdíly v povinnostech zavázané osoby na:

a. věcná břemena s povinností konat,

Vlastník věci zatížené musí uskutečnit určité konání ve prospěch oprávněné osoby individualizované nebo osoby, která je vlastníkem jiné věci.

b. věcná břemena s povinností zdržet se,

Vlastník zatížené věci je povinen zdržet se určitého chování. Chování, kterého se musí zdržet, by mu jinak náleželo, a to z titulu vlastnického práva. Oprávněná osoba má prospěch z omezení vlastníka zatížené věci, ale cizí věc aktivně nevyužívá.

c. věcná břemena s povinností trpět.

Vlastník věci zatížené je povinen strpět určité chování oprávněné osoby, která bezprostředně a aktivně využívá hodnotu věci zatížené (BRADÁČ A KOL., s. 400, 1999).

2.2.2 Obsah

Albert Bradáč ve své knize Rádce majitele nemovitosti uvádí, že obsahem věcných břemen jsou subjektivní práva a povinnosti.

Subjektivní povinnost vyplývá z pojmu věcných břemen. Je to míra nutnosti určitého chování, která je uložena zákonem. Přesněji řečeno, je to určená míra nutnosti něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Tento obsah musí být v souladu s obecným obsahem věcného břemene.

Subjektivní povinnosti odpovídá subjektivní právo. Subjektivní právo umožňuje oprávněnému subjektu vyžadovat od povinného subjektu určité chování (BRADÁČ A KOL., s. 76 – 77, 1998).

Rozsah práv a povinností není limitován obecnou právní normou. Taková věcná břemena, jejichž obsah směřuje k obejití dobrých mravů nebo existujících právních norem, jsou nepřipustná (*SEDLÁČEK, 2008*).

2.2.3 Předmět

Předmět věcných břemen lze v první řadě rozlišit na přímý a nepřímý. Přímým předmětem se rozumí lidské chování, které spočívá ve dvou formách:

- a. v činnosti – konání (*facere*),
- b. v nečinnosti – trpění (*pati*),
– zdržení se (*omittere*).

Tyto formy se uplatňují v chování oprávněného a povinného subjektu. V chování oprávněného subjektu se většinou jedná o konání a v případě povinného jde spíše o obě formy nečinnosti.

Nepřímý předmět se vymezuje pomocí tří pravidel:

- a. Nepřímým předmětem může být věc nemovitá. Nepřímý předmět tedy tvoří především pozemky a dále pak stavby, které jsou spojené pevným základem se zemí.
- b. Nepřímým předmětem může být i věc zatížená. S touto věcí je spojena určitá povinnost.
- c. Další nepřímý předmět lze rozeznávat u věcných břemen *in rem*. Zde je s vlastnictvím věci oprávněné spojeno právo, odpovídající věcnému břemenu (*BRADÁČ A KOL., s. 66 – 67, 2002*).

2.3 Vznik věcných břemen

Podle současné právní úpravy se rozlišuje šest skutečností, za kterých dochází ke vzniku věcných břemen. Způsoby vzniku věcných břemen jsou určeny uzavřeným výčtem, tzv. *numerus clausus*.

2.3.1 Vznik věcného břemene na základě písemné smlouvy

Pro uzavření smlouvy, která vede ke vzniku věcných břemen, platí ustanovení uvedená v občanském zákoníku, a to konkrétně ustanovení o smlouvách. Mezi

podstatné náležitosti této smlouvy patří dohoda o obsahu věcného břemene. V zájmu předejetí případných sporů je doporučeno tuto dohodu dostatečně určitě a srozumitelně zhotovit. Nemovitost, u které dochází k omezování vlastnických práv, nebo se kterou je věcné břemeno spojeno, by měla být taktéž řádně určena. V případě, že se věcné břemeno zřizuje pouze k části pozemku, musí se tato část zanést do geometrického plánu.

2.3.2 Vznik věcného břemene na základě závěti

Závět sama o sobě nevede ke vzniku věcného břemene. Zákon zde zohledňuje výsledky dědického řízení. Věcné břemeno může zřídit závěti pouze fyzická osoba. Tato osoba se nazývá testátor. Jedná se zde o zatížení věci povinností věcného břemene. Z tohoto vztahu vyplývá, že povinnou osobou bude v tomto případě dědic, popř. dědici nemovitosti, s níž je věcné břemeno spojeno (*BRADÁČ A KOL., s. 72 – 73, 1998*).

2.3.3 Vznik věcného břemene na základě schválené dohody dědiců

V tomto případě se jedná o vznik věcného břemene pomocí ujednání dědiců o vypořádání dědictví. Ujednaná dohoda se obsahem neliší od smlouvy, pomocí které se zřizují věcná břemena. Věcné břemeno se také touto dohodou mění či ruší. Věcné břemeno lze zřídit např.: pomocí dohody o zrušení spoluvlastnictví nebo dohodou o změně obsahu společného jmění manželů atd. (*ELIÁŠ, PSUTKA, s. 48, 2012*).

2.3.4 Vznik věcného břemene na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci

Věcná břemena mohou vznikat také na základě rozhodnutí, které učiní příslušný orgán veřejné moci. Tímto jednáním dojde k omezení vlastnického práva u dosavadního vlastníka. Také soud může zřídit věcné břemeno, ale pouze v případech, které jsou v zákonech vysloveně stanovené. Jedná se např. o zřízení nezbytné cesty. Pokud se účastníci řízení shodnou na vzniku věcného břemene, pak soud smír schválí. Věcná břemena mohou zřídit na základě zvláštních zákonů i

správní úřady. Mezi tyto zákony patří stavební zákon, vodní zákon nebo také zákon o pozemních komunikacích aj. (*ELIÁŠ, PSUTKA, s. 49 – 50, 2012*).

2.3.5 Vznik věcného břemene ze zákona

Pomocí zákona vznikají věcná břemena již od samého začátku tohoto institutu. Vznikají pomocí právních norem, ve kterých jsou přímo ze zákona vymezeny podmínky, za kterých mohou věcná břemena vzniknout (*BRADÁČ A KOL., s. 75, 1998*).

2.3.6 Vznik věcného břemene vydržením

Držet lze právo, připouštějící trvalý nebo opakovaný výkon. Pokud osoba drží právo odpovídající věcnému břemenu v dobré víře, že jí toto právo patří po dobu deseti let, potom dochází k jeho vydržení. Existence dobré víry se posuzuje podle okolností u konkrétních případů. Pokud jde o nemovitou věc, která je pouze ve vlastnictví státu nebo právnické osoby, která byla určena zákonem, potom právo odpovídající věcnému břemenu nemůže být ze zákona vydrženo (*ELIÁŠ, PSUTKA, s. 49, 2012*).

2.4 Změna věcných břemen

U věcných břemen může dojít ke třem změnám. Jedná se o změnu subjektu, obsahu a o změnu předmětu věcného břemene.

2.4.1 Změna subjektu věcného břemene

Tato změna může nastat tehdy, pokud na místo původního subjektu nastupuje jiný subjekt. Původním subjektem může být subjekt povinný nebo oprávněný. Může nastat situace, že právním nástupcem původního subjektu je větší počet subjektů, tedy více osob. Tato situace nastává např. v případě spoluvlastnictví.

2.4.2 Změna obsahu věcného břemene

Změna obsahu je v zásadě možná a přípustná, avšak existují taková věcná břemena, u kterých je tato změna omezena, nebo úplně vyloučena. To nastává např. u některých věcných břemen, které vznikly ex lege. Obsah věcného břemene

můžeme buď zúžit, nebo naopak rozšířit. Změna obsahu může nastat dohodou, nebo rozhodnutím oprávněného orgánu.

2.4.3 Změna předmětu věcného břemene

Typická změna věcného břemene je možná pouze tehdy, dojde-li k zániku původního věcného břemene a k následnému zřízení nového věcného břemene (*BRADÁČ A KOL., s. 69 – 71, 2002*).

2.5 Zánik věcných břemen

Při zániku věcných břemen dochází k zániku právního vztahu a k obnovení původního obsahu subjektivního práva, které bylo věcným břemenem omezeno. Právní skutečnost, která vedla k zániku věcného břemene, nemusí být totožná se skutečností, která vedla k jeho vzniku. Pokud se jedná o věcné břemeno k nemovitosti, která je evidována v katastru nemovitostí, potom musí dojít v katastru nemovitostí k náležitému vyznačení zániku tohoto věcného břemene. K výmazu je zapotřebí příslušné listiny. Věcná břemena mohou zaniknout šesti způsoby (*BRADÁČ A KOL., s. 75, 2002*).

2.5.1 Zánik věcného břemene ze zákona

Věcná břemena zanikají tímto způsobem, pokud jsou splněny skutečnosti předpokládané právní normou. Účinky nastávají automaticky. Existuje několik případů zániku věcných břemen ze zákona, a to např.: zánik věcného břemene nastoupením trvalých změn nebo smrtí, popřípadě zánikem oprávněného.

2.5.2 Zánik věcného břemene rozhodnutím oprávněného orgánu

Oprávněných orgánů, které mohou zrušit věcná břemena, je v tomto případě více. Mezi ně patří soud, stavební úřad v případě vyvlastnění a nejnověji také pozemkový úřad.

2.5.3 Zánik věcného břemene na základě smlouvy

Subjekty smlouvy, na základě níž dojde k zániku věcného břemene, musí být oprávněný a povinný v době uzavírání smlouvy. Oprávněným i povinným mohou být rozdílné osoby než ty osoby, které věcné břemeno zřizovali.

2.5.4 Zánik věcného břemene splnutím

Věcné břemeno takto zaniká při spojení práva odpovídajícího věcnému břemenu a povinnosti věcného břemene v jediném subjektu. Zánik nastává okamžikem splnutí.

2.5.5 Zánik věcného břemene uplynutím doby

Věcné břemeno je převážně časově neomezené. Nelze ovšem ani vyloučit časové omezení věcného břemene. V tomto případě časové omezení funguje jako lhůta a po jejím uplynutí dojde k zániku věcného břemene.

2.5.6 Zánik věcného břemene splněním rozvazovací podmínky

Věcná břemena zřizovaná s rozvazovací podmínkou nejsou příliš častá. Splněním rozvazovací podmínky věcné břemeno zaniká (*BRADÁČ A KOL., s. 77 – 80, 1998*).

2.6 Oceňování obecně

2.6.1 Základní pojmy v oceňování

Oceňování je činnost, při které je přiřazován peněžní ekvivalent určitému předmětu, souboru předmětů a podobně. Při této činnosti je zapotřebí rozlišovat mezi pojmy cena a hodnota (*BRADÁČ A KOL., s. 44, 2008*).

Cena je peněžním vyjádřením hodnoty (*DROZEN A KOL., s. 26, 1997*).

Pojem cena se používá pro nabízenou, požadovanou nebo skutečně zaplacenou částku za službu nebo za zboží (*BRADÁČ A KOL., s. 44, 2008*). V praxi se můžeme setkat s několika druhy cen, např.: s cenou administrativní nebo s cenou obvyklou.

Podle zákona o cenách je cena peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží, nebo částka zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.

Obvyklou cenou se rozumí cena shodného, porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem nezávislí na daném trhu. Pokud nelze zjistit cenu obvyklou, určí se cena kalkulačním propočtem (*Předpis č. 526/1990 Sb., zákon o cenách*).

Cena obvyklá bývá též označována jako cena obecná nebo tržní (*ŠILHÁNKOVÁ, 2008*).

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je obvyklá cena definovaná jako cena, která by byla dosažena prodejem stejného nebo podobného majetku, popřípadě poskytnutím stejné nebo podobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se neberou v úvahu žádná kritéria zúčastněných osob ani žádné okolnosti.

Cena administrativní též označována jako cena zjištěná. Zjišťuje se podle právního předpisu.

Hodnota vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit kupujícím na jedné straně a prodávajícím na straně druhé. Hodnota vyjadřuje odhad. Existuje více druhů hodnot, přičemž každá z nich může být vyjádřena jiným číslem (*BRADÁČ A KOL., s. 45, 2008*).

Ocenění může provádět pro svou vlastní potřebu každý, kdo k tomu má potřebné informace a znalosti. Pokud má být výsledek ocenění použitelný při jednání se třetími osobami, musí být zpracován odhadcem, znalcem, popř. znaleckým ústavem.

Odhadce je fyzická osoba, která má potřebné odborné vzdělání a je způsobilá zpracovávat odhady ve svém oboru. Odhadce musí splňovat požadavky pro získání koncese na oceňování majetku. Výsledkem jeho práce je odhad nebo odborné vyjádření.

Znalec je taktéž fyzická osoba, splňující odborné předpoklady. Po složení zkoušky je fyzická osoba jmenována znalcem a je zapsána do seznamu znalců, který vede příslušný krajský soud. Výsledkem jeho práce je znalecký posudek (*HÁLEK, s. 13 – 15, 2009*).

2.6.2 Způsoby oceňování majetku

Mezi základní způsoby, které se používají při oceňování majetku, patří např.:

- a. způsob nákladový,
Zahrnuje náklady, které je zapotřebí vynaložit na pořízení předmětu ocenění v den ocenění podle jeho vztahu a v místě ocenění. Tento způsob je používán např. při oceňování nemovitostí.
- b. způsob výnosový,
Při tomto způsobu oceňování se vychází z výnosu skutečně získaného při ocenění předmětu nebo z výnosu, kterého lze oceněním předmětu za daných podmínek dosáhnout. Výnosový způsob se používá např.: při oceňování nemovitostí nebo věcných břemen.
- c. způsob porovnávací,
Vychází se zde z porovnávání předmětu ocenění s dalšími podobnými nebo stejnými předměty a z cen sjednaných při jejich prodeji. Tento způsob je využíván při oceňování nemovitostí (*BRADÁČ A KOL., s. 253, 2005*).
- d. ocenění podle jmenovité hodnoty,
Takto se oceňuje např.: směnky, ceniny nebo platební karty.
- e. ocenění indexovou metodou.
Základem tohoto způsobu oceňování je zvolení odvozených indexů, se kterými je prováděn přepočítání ceny (*BRADÁČ A KOL., s. 106, 2002*).

2.7 Oceňování věcných břemen

2.7.1 Úvod k oceňování věcných břemen

Věcná břemena se oceňují na základě zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku pomocí výnosového způsobu na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny (*BRADÁČ A KOL., s. 603, 2008*).

Výnosový způsob nebude použit, pokud lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, jestliže byl roční užitek z tohoto věcného břemene uveden při jeho vzniku a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.

Roční užitek se poté násobí počtem let užívání práva, a to nejvýše pěti.

V případě, že právo patří osobě na dobu jejího života, potom se oceňuje desetinásobkem ročního užitku.

Pokud nelze cenu zjistit podle předchozích odstavců, potom se právo oceňuje jednotně částkou 10 000 Kč (*Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku*).

Roční užitek je zjišťován v úrovni obvyklé ceny. Obecně platí, že ve většině případů lze roční užitek ztotožnit s výší ročního nájemného.

Nájemné je cena pronájmu. Tato cena je sjednávána na trhu. Určitá část podléhá cenové regulaci (*Metodická pomůcka k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle §18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů*).

2.7.2 Dělení věcných břemen pro účely oceňování

Pro potřeby oceňování je možno věcná břemena rozlišit podle doby trvání na:

- a. věcná břemena trvající navždy,
- b. věcná břemena trvající po určitou dobu,
- c. věcná břemena na dobu neurčitou,
- d. věcná břemena trvající po dobu života určité osoby.

Dále lze věcná břemena rozlišit podle užitku na:

- a. užitek, který věcné břemeno přináší oprávněnému,
- b. závady na nemovitosti povinného.

Věcná břemena je možno rozlišit také podle předmětu ocenění na:

- a. určení hodnoty věcného břemene a
- b. určení hodnoty zatížené nemovitosti (*BRADÁČ A KOL., s. 127, 2002*).

Věcná břemena se dále dělí podle oprávnění na:

- a. věcná břemena spojená s věcí (věcné břemeno trvá i za předpokladu změny vlastníka),
- b. věcná břemena spojená s konkrétní osobou (věcné břemeno zaniká smrtí konkrétní osoby).

Dále se mohou věcná břemena rozlišit podle způsobu plnění na:

- a. věcná břemena zřízená za úplatu a
- b. bezúplatně zřízená věcná břemena (*Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů*).

2.7.3 Podklady pro oceňování věcných břemen váznoucích na pozemcích

Odhadce (znalec) musí uvést přehled všech podkladů pro ocenění v nálezové části svého odhadu (znaleckého posudku). U každého dokladu, který slouží jako podklad pro ocenění, se uvede jeho název, kdo a kdy ho schválil a vydal, podstatný obsah a také číslo jednací příslušného dokladu.

Mezi podklady potřebné pro oceňování pozemků s věcnými břemeny patří např.:

- a. výpis z katastru nemovitostí – výpis by neměl být starší než tři měsíce,
- b. kopie části katastrální mapy, na které je vyznačen oceňovaný pozemek – měla by být také v aktuální verzi,
- c. cenová mapa pozemků – pokud je platná a je v dané lokalitě vypracovaná,
- d. výkresová dokumentace nejlépe schválená stavebním úřadem nebo územně plánovací dokumentace,
- e. nájemní smlouvy, kupní smlouvy, pojistné smlouvy, smlouvy o správě nemovitostí atd. (*BRADÁČ A KOL., s. 55, 2001*),
- f. doklady, které omezují vlastnická práva – smlouvy o zřízení nebo zrušení věcného břemene, a to včetně podrobného vymezení jejich rozsahu (geometrické plány, popis věcného břemene aj.),
- g. informace o napojení pozemků na rozvod kanalizace, plynu, elektroinstalace, vody, telekomunikačních sítí atd.,

- h. informace o radonovém průzkumu,
- i. předchozí odhady cen nemovitostí nebo znalecké posudky,
- j. doklady, které umožňují identifikaci pozemku v terénu (<http://www.vymazal.eu/podklady>).

2.7.4 Výpočet obvyklé hodnoty věcného břemene

Při zjišťování obvyklé ceny u věcného břemene se ve většině případů nejprve smluvní strany domlouvají na uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene. K tomu je zapotřebí znát částku, která je přiměřená za jeho zřízení.

Postup při zjišťování obvyklé ceny je ve většině případů podobný. Nejprve je zapotřebí zjistit roční užitek, který z věcného břemene bude mít oprávněná osoba. Tento roční užitek se potom kapitalizuje na počet let, po která bude věcné břemeno trvat. Tím dostaneme cenu věcného břemene jako užitku oprávněné osoby. Dále se zjistí roční ztráta, kterou bude mít ze zřízení věcného břemene osoba povinná. Poté se ztráta opět kapitalizuje a výsledkem je pak cena věcného břemene jako závady vážnoucí na nemovitosti povinného. Z výše popsaných hodnot se poté odvodí obvyklá cena věcného břemene, která by se měla pohybovat mezi užitekem a ztrátou (*BRADÁČ A KOL., s. 610, 2008*).

2.7.5 Zjištění ceny věcného břemene jako závady vážnoucí na nemovitosti

Zjištění ceny věcného břemene jako závady vážnoucí na nemovitosti se případ od případu liší. Pro zjištění ceny je třeba zvážit, jaké náklady bude zapotřebí vynaložit na odstranění věcného břemene z dané nemovitosti, respektive jakou ztrátu bude mít povinný z toho, že je jeho nemovitost zatížena věcným břemenem. Musí se brát v úvahu i náklady, kterými přispívá oprávněný na opravy a údržbu věcného břemene (*BRADÁČ A KOL., s. 610, 2008*).

Pokud je zřejmé výrazné znehodnocení nemovitosti věcným břemenem, potom se cena závady může vypočítat jako rozdíl ceny nemovitosti bez závady a ceny nemovitosti se závadou podle vztahu:

$$VBZ = COB - COBZ$$

VBZ značí cenu závady, tedy věcného břemene váznoucího na nemovitosti,

COB značí obvyklou cenu nemovitosti bez závady váznoucího věcného břemene,

COBZ značí obvyklou cenu nemovitosti se závadou váznoucího věcného břemene.

V některých případech se může cena závady vypočítat jako kapitalizovaná ztráta (ušlý zisk), dále je možné srovnávat cenu závady s výší nákladů, které by bylo zapotřebí vynaložit na odstranění této závady. Často se používá kombinace těchto metod (*BRADÁČ A KOL., s. 482, 2001*).

2.7.6 Odhad hodnoty nemovitosti s věcným břemenem

Při odhadu hodnoty nemovitosti s věcným břemenem je možné postupovat podle obvyklých oceňovacích způsobů.

Jedním z používaných způsobů je způsob nákladový. Zde se nejprve stanoví hodnota nemovitosti, jako kdyby na ní věcné břemeno nevázlo. Poté bude odečtena ztráta, která vzniká povinnému tím, že nemůže nemovitost užívat v plném rozsahu.

Další používaný způsob je výnosový. Při tomto způsobu se do výpočtu zahrnou skutečné výnosy i náklady, které vznikají povinnému z existence věcného břemene. V tomto případě vznikne odhad ceny nemovitosti i s váznoucím věcným břemenem.

Odhad hodnoty nemovitosti lze také získat pomocí porovnávacího způsobu. Tento způsob je podobný způsobu nákladovému.

Při odhadu nemovitosti s věcným břemenem je zapotřebí uvážit, na kolik bude věcné břemeno ovlivňovat prodejní cenu nemovitosti (*BRADÁČ A KOL., s. 611, 2008*).

2.8 Pojem pozemek a jeho členění

Pojmem **pozemek** se podle katastrálního zákona rozumí část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí např.: hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou nebo hranicí územní správní jednotky (*Předpis č. 344/1992 Sb., zákon České národní rady o katastru nemovitostí České republiky, katastrální zákon*).

Pro účely oceňování se člení pozemky na:

- a. stavební pozemky,
- b. zemědělské pozemky, které jsou evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, vinice, trvalý travní porost, chmelnice, zahrada a ovocný sad,
- c. lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- d. pozemky, které jsou evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- e. jiné pozemky.

Stavební pozemky jsou dále děleny na:

1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly určeny k zastavení např.: regulačním plánem nebo územním souhlasem. Pokud je zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, potom je stavebním pozemkem pouze ta část, odpovídající limitu na zastavění,
2. skutečně zastavěné plochy pozemků bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,
3. pozemky, které jsou evidovány v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, za účelem jejich společného využití, a jsou ve vlastnictví stejného subjektu.

Pro účely oceňování je pozemek posuzován podle stavu, který je uvedený v katastru nemovitostí. Pokud se skutečný stav liší se stavem evidovaným, vychází se ze skutečného stavu (*Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku*).

2.9 Oceňování pozemků

Oceňování pozemků lze rozdělit do dvou skupin. Pokud je cílem oceňování získání ceny obvyklé, provádí se oceňování buď pomocí přímého porovnávání, nepřímého porovnávání, indexové metody nebo za pomoci cenové mapy.

V praktické části bude použita metoda přímého porovnání, která je založena na porovnávání tří relevantních pozemků, u kterých známe jejich vlastnosti i ceny. Při používání této metody musí dojít k následné adjustaci. Ta se provádí buď v procentech, nebo za pomoci indexů (*PĚKNÁ, 2013*).

Pokud je žádoucí získat jako výsledek ocenění cenu administrativní, použijí se níže popsané kapitoly 2.9.1 až 2.9.5.

2.9.1 Oceňování stavebního pozemku

Stavební pozemek, definovaný v kapitole 2.8 se oceňuje tak, že se vynásobí výměra pozemku cenou v m². Tyto ceny jsou uvedeny v cenové mapě, kterou vydává obec (*Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku*).

Cenová mapa obsahuje grafickou a textovou část. V textové části se nachází instrukce k použití této mapy, dále pak popis jejího zpracování, charakteristika měst a také výsledky analýzy místního trhu s nemovitostmi (*www.cenovemapy.com*).

V cenové mapě jsou graficky znázorněny stavební pozemky na území obce, nebo její části, s vyznačenými cenami v měřítku 1:5 000, popřípadě v podrobnějším měřítku. Cenové mapy jsou k nahlédnutí u obce, která je vede. Koncem každého kalendářního roku se cenové mapy doplňují a upravují. Návrh změn předkládá obec Ministerstvu financí k vyjádření. Ministerstvo financí uveřejní cenové mapy v Cenovém věstníku (*Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku*).

Tyto mapy vychází z podrobné typologie všech pozemků na území dané obce. Dojde ke grafickému vymezení souvislé skupiny obdobných pozemků. Ke každé skupině pozemků se zapíše do tabulek jejich vlastnosti. Zapsané vlastnosti jsou souborem

kritérií, která ovlivňují cenu pozemku. Mezi nejpodstatnější kritéria patří poloha, funkční využití nebo např. vybavenost infrastrukturou.

Skutečné ceny, obsažené v kupních smlouvách, tvoří základ pro ocenění. Tyto ceny jsou zapisovány k vymezeným skupinám pozemků, které mají podobné vlastnosti. Poté se zjištěné ceny prodaných pozemků porovnávají s pozemky obdobných vlastností a eliminují se extrémní hodnoty (*www.cenovemapy.com*).

V případě, že nejsou cenové mapy zpracované nebo jsou zastaralé, zjistí se cena na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků.

Pokud není stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se stavební pozemek vynásobením výměry pozemku a základní ceny v m² upravené o vlivy, které působí na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem, které stanoví vyhláška (*Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku*).

Případný nesoulad mezi cenovou mapou a skutečným stavem se dokazuje např.: pomocí aktuálního výpisu z katastru nemovitostí, snímkem z katastrální mapy nebo geometrickým plánem v případě, že došlo ke změně hranic pozemku nebo jeho části.

Pokud nedošlo k aktualizaci cenové mapy do dvou let od její účinnosti, nelze mapu pro oceňování použít (*Předpis č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška*).

2.9.2 Oceňování stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Základní cena stavebního pozemku za m² evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku, který je k tomuto účelu již užíván činí:

- a. v hlavním městě Praze 2 250 Kč,

- b. v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým z katastrálních území hlavního města Prahy, se částka vypočte podle vzorce:

$$ZC = C_p * 5,00$$

C_p značí cenu pozemku v Kč/m² (zaokrouhlená na dvě desetinná místa) která se vypočte podle vzorce:

$$C_p = 35 + (a - 1\,000) * 0,007414$$

a značí počet obyvatel v obci,

je-li počet obyvatel v obci nižší než 1000, použije se $\underline{a} = 1000$,

- c. v Ostravě a v Brně 1100 Kč,
- d. v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým z katastrálních území města Brna a Ostravy se částka vypočte podle vzorce:

$$ZC = C_p * 3,50$$

V Bohumíně základní cena činí 400 Kč a v Hlučíně 300 Kč,

- e. v Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jihlavě, Karlových Varech, Liberci, Mariánských Lázních, Olomouci, Opavě, Pardubicích, Plzni, Ústí nad Labem a ve Zlíně je základní cena rovna 800 Kč.

Hodnota, kterou se C_p násobí, se mění, podle toho, o jaké město se jedná. Podrobně vypsáno je to v oceňovací vyhlášce č. 3/2008 Sb.

Ceny výše uvedené se musí ještě s odůvodněním upravit o srážky a přírážky a musí se vynásobit koeficientem změn cen staveb (K_i) a koeficientem prodejnosti (K_p).

Cena zjištěná činí nejméně 20 Kč/m² (Předpis č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška).

2.9.3 Oceňování zemědělského pozemku

Zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (*Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku*).

Vlastnosti bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) jsou vyjádřeny pětimístným kódem.

První číslice značí příslušnost ke klimatickému regionu. Klimatický region je území, s přibližně stejnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin. Tato číslice je stanovena např.: na základě sumy průměrných denních teplot nad 10 °C, sumy průměrných ročních teplot vzduchu, průměrného ročního úhrnu srážek atd.

Druhá a třetí číslice označuje příslušnost k určité hlavní půdní jednotce. Hlavní půdní jednotka značí seskupení půdních forem, které jsou příbuzné ekologickými vlastnostmi.

Čtvrtá číslice značí svažitost a expozici ke světovým stranám.

Pátá číslice je kombinací hloubky a skeletovitosti půdního profilu (*BRADÁČ A KOL., s. 340, 1998*).

Vyhláška stanoví základní ceny zemědělských pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu (*Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku*).

Základní cena zjištěná pomocí BPEJ se upraví přírážkami a srážkami podle přílohy, která je uvedena v oceňovací vyhlášce a vynásobí se koeficientem prodejnosti (K_p).

Pokud pozemkový úřad potvrdí, že zemědělský pozemek nebyl bonitován, ocení se daný pozemek průměrnou základní cenou v daném katastrálním území v Kč/m² uvedenou ve zvláštním předpise. Tato cena se upraví stejně jako v předchozím odstavci.

Cena zjištěná činí nejméně 1 Kč/m² (*Předpis č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška*).

2.9.4 Oceňování lesního pozemku

Lesní pozemek lze oceňovat jak výnosovým, tak porovnávacím způsobem, dle plošně převládajících souborů lesních typů.

Základní ceny lesních pozemků a jejich úpravu vyjadřující kategorii lesů a další vlivy, které působí na využitelnost těchto pozemků, stanoví vyhláška (*SEJÁK A KOL., s. 177, 1999*).

Cena lesního pozemku je součtem cen jeho částí v jednotlivých porostních skupinách, které jsou na něm vymezeny. Ceny pro jednotlivé soubory lesních typů jsou uvedeny v příloze oceňovací vyhlášky v Kč/m². Tyto ceny se ještě upraví o srážky a vynásobí se koeficientem K_p .

Cena zjištěná musí být nejméně 1 Kč/m² (*Předpis č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška*).

2.9.5 Oceňování pozemků vodních toků, nádrží a jiných pozemků

Tato kategorie pozemků se oceňuje cenami stanovenými vyhláškou (*Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku*).

2.10 Nejčastěji zřizovaná věcná břemena

Mezi nečastěji zřizovaná věcná břemena vážnoucí na pozemcích patří např.:

- a. právo přejezdu nebo přechodu přes pozemek,

Pro ocenění tohoto druhu věcných břemen se rozlišuje, zda jsou věcná břemena zřizována pro podnikatelské účely nebo pro osobní potřebu. Do této skupiny také patří věcné břemeno veřejné cesty.

Pokud se jedná o zřízení věcného břemene pro osobní potřebu, používá se ke zjištění ročního užitku regulované nájemné.

Při zřízení věcného břemene pro podnikatelské účely se roční užitek určí jako roční obvyklé sjednané nájemné.

V případě veřejné cesty je oprávněným veřejnost, neomezený a neidentifikovatelný soubor subjektů. Nelze v tomto případě určit roční užitek, a proto se věcné břemeno ocení částkou 10 000 Kč.

- b. právo věcného břemene pro energetiku-energetické stavby,
- Energetickými stavbami mohou být plynovody, ropovody, elektrické rozvody, zásobníky podzemních, nadzemních i regulačních zařízení atd. Spolu s nimi se zřizují ochranná pásma s řadou omezení vlastníků nemovitostí, na kterých se energetické stavby nacházejí.
- Umístění energetické stavby ovlivňuje míru omezení vlastnického práva a míru využitelnosti pozemku. Pokud je stavba umístěna nad zemí, platí, že omezení je větší než v případě stavby pod zemí.
- Zjištění ročního užítku se váže k té části pozemku, u které omezení vlastnického práva vyplývá z popisu věcného břemene ve smlouvě případně přímo v příslušném zákoně.
- V případě, že se jedná o stavební pozemek, roční užitek se stanoví ve výši obvyklého nájemného za srovnatelné pozemky.
- Pokud obvyklé nájemné nelze zjistit, použije se nájemné simulované. Simulované nájemné můžeme určit jako dané procento z ceny pozemku v úrovni obvyklé ceny, dále z ceny pozemku uvedené v cenové mapě nebo také z ceny pozemku zjištěné podle cenového předpisu. Procentní podíl z obvyklé ceny se bude pohybovat mezi 4 až 5 %.
- Pokud se jedná o zemědělskou půdu, roční užitek se stanoví ve výši nájemného podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku v pozdějším znění. To je ve výši 1 % z ceny pozemku podle vyhlášky č. 412/2012 Sb.
- V případě, že se jedná o lesní pozemek, je roční užitek stanoven obdobně a to ve výši 1 % z ceny pozemku, která je zjištěná podle cenového předpisu v zákoně o oceňování majetku a prováděcích vyhláškách.
- S energetickými stavbami mohou být zřízena věcná břemena i na jiných pozemcích s jinými vlastníky. Může se jednat o přechod přes pozemek za účelem oprav nebo v případě havárií atd. V těchto případech se věcné břemeno oceňuje částkou 10 000 Kč.
- c. nebo právo přístupu vlastníka nemovitosti přes pozemek jiného vlastníka při nutných opravách a údržbě.
- V tomto případě se jedná např.: o přístup ke stěně domu při opravě, která je na hranici pozemku jiného vlastníka nebo o možnost údržby, popřípadě opravy plotu z pozemku souseda atd.

V těchto případech se jedná o možnost přechodu přes pozemek v předem neurčené době a četnosti, tzn., že věcné břemeno nelze přesně vymezit. Proto věcné břemeno oceníme částkou 10 000 Kč (*Metodická pomůcka k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle §18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů*).

2.11 Výpočetní programy používané při oceňování nemovitostí

Programů používaných pro oceňování je v dnešní době velké množství. Tyto programy především zjednodušují a urychlují proces oceňování. Mezi programy, které jsou dostupné na českém trhu, patří např.: program ABN, systém ACONS, program Delta-NEM nebo NEMOsystem.

Program ABN je výpočetní systém, který využívá programů Microsoft Excel a Microsoft Word. Autorem tohoto programu je doc. Ing. Albert Bradáč DrSc. Výpočty se vytvářejí v tabulkovém procesoru doplňováním předdefinovaných tabulek výpočtů, ty se poté přenášejí do předem vytvořených posudků. Tento výpočetní systém předpokládá úplnou znalost zpracovávané problematiky. Program ABN je průběžně aktualizován.

Systém ACONS je program určený pro tržní oceňování. Je průběžně aktualizován a obsahuje např.: titulní stranu, místopis, výnosovou metodu nebo srovnávací metodu.

Program Delta-NEM umožňuje zadávání i výstup údajů pomocí tabulek. Výslednou verzi lze upravit za pomoci textového editoru obsaženého v programu. Tento program umožňuje oceňování podle cenového předpisu i oceňování tržní.

NEMOsystem je program určený pro tržní oceňování nemovitostí. Umožňuje vedení znaleckého deníku a vystavování daňového dokladu (*BRADÁČ A KOL., s. 573 – 575, 2001*).

3 Metodika a cíl práce

Cílem této práce je objasnit obecně i konkrétně problematiku týkající se věcných břemen váznoucích na pozemcích. Konkrétní objasnění problematiky bude zpracováno prostřednictvím praktické části. Dále je potřeba také posoudit, zda mají věcná břemena vliv na obvyklou a administrativní cenu pozemků.

Ve své práci se chci také zaměřit na aktuální informace týkající se vkladů do katastru nemovitostí v oblasti Českých Budějovic. Proto jsem vypracovala a zformulovala tři otázky, na které budu zjišťovat odpovědi.

Tato práce bude strukturována do dvou částí, teoretické a praktické. Nejprve jsem zpracovala literární rešerši, za použití zdrojů uvedených v seznamu použité literatury. Nyní dojde ke zpracování části praktické, která se bude skládat ze dvou oddílů, a to:

1. Přípravné práce

Před vlastním oceněním bude zapotřebí získat podklady pro ocenění nezbytné. Průzkumem katastru nemovitostí budou vybrány tři pozemky s váznoucími věcnými břemeny.

Poté bude zapotřebí k vytipovaným pozemkům vyhledat výřezy z katastrální mapy, popř. výřezy z jiných map.

Dalším krokem bude průzkum, který bude spočívat v získávání informací a dalších podkladů potřebných k vlastnímu ocenění, popř. bude vyhotovena fotodokumentace.

Po získání těchto podkladů se přistoupí k vlastnímu ocenění.

2. Vlastní ocenění

Vybrané pozemky s věcnými břemeny budu oceňovat za pomoci programu Delta-NEM od společnosti Diotima s. r. o.

4 Praktická část

4.1 Vlastní průzkum

Při zpracovávání průzkumu jsem nejprve vypracovala a formulovala své otázky. Poté jsem získávala odpovědi na katastrálním pracovišti v Českých Budějovicích. Odpovědi mi poskytla paní Ing. Axmanová, která pracuje jako vedoucí právního odboru katastrálního pracoviště v Českých Budějovicích.

Formulované otázky zní takto:

1. Kolik návrhů na vklad bylo podáno v roce 2012 a kolik z nich se týká věcných břemen?
2. Čeho se nejčastěji týkají smlouvy pro zřízení věcných břemen?
3. Jaká věcná břemena jsou častá v Českých Budějovicích?

Odpovědi:

1. Paní Ing. Axmanová uvádí, že v roce 2012 bylo podáno 13 690 návrhů na vklad a z toho byla přibližně $\frac{1}{4}$ smluv, týkajících se věcných břemen.
2. Nejčastější smlouvy pro zřízení věcných břemen se týkají inženýrských sítí (uložení a opravy).
3. V Českých Budějovicích je časté i umístění trolejbusového vedení. Početnou skupinou jsou také věcná břemena doživotního bydlení a užívání, která jsou zřizována nejčastěji spolu s darovací smlouvou.

4.2 Ocenění pozemku č. 1

4.2.1 Podklady (informace) potřebné pro ocenění pozemku č. 1

1. Informace z listu vlastnictví

Tento pozemek je ve vlastnictví společného jmění manželů. Výměra pozemku činí 682 m². Na pozemku vázne věcné břemeno braní vody. Druh pozemku je zde zastavěná plocha a nádvoří (<http://nahliznidokn.cuzk.cz/MapaIdentifikace.aspx?&x=-749233&y=-1145574&maplayers=8244EA23>).

2. Analýza trhu

Poloha pozemku:

Pozemek č. 1 se nachází v obci Tuchonice, v katastrálním území Tuchonice, které má rozlohu 3,681173 km².

Popis obce:

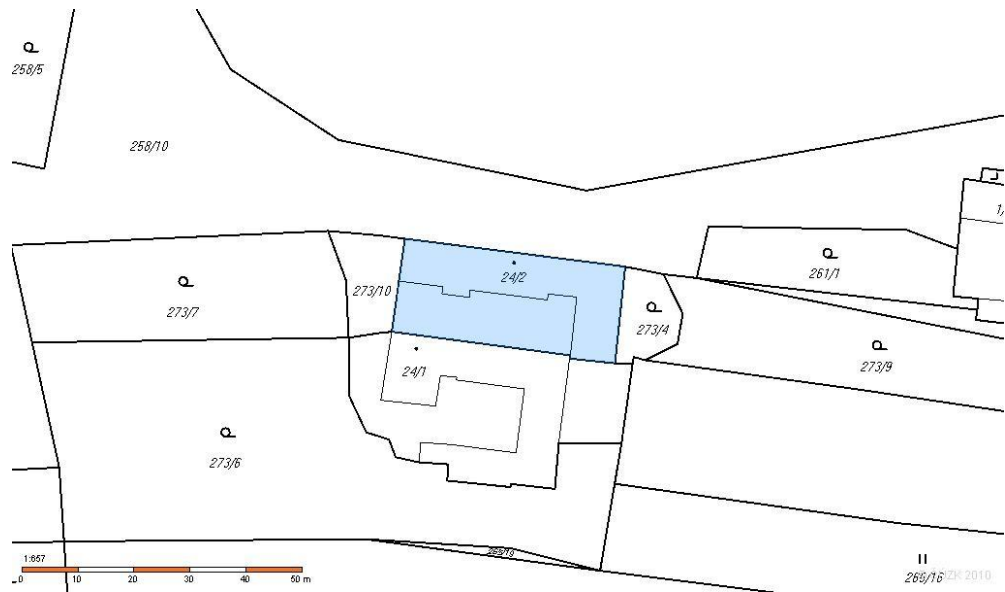
Obec je vzdálená přibližně 27 km od Českých Budějovic a asi 8 km jižně od Žimutic. Trvale zde žije 30 obyvatel (<http://cs.wikipedia.org/wiki/Tuchonice>).

Občanská vybavenost:

V této obci se nachází autobusová zastávka, knihovna, muzeum historických vozidel, malá zoo s velbloudy, je zde možnost ubytování, zasedací místnost, kaplička z roku 1836, která je chráněnou památkou a pomník padlým v 1. světové válce. Nejbližší základní a mateřská škola se nachází přibližně 6 km od obce Tuchonice. V obci je možnost napojení na kanalizaci a vodovod (<http://www.zimutice.cz/index.php?nid=978&lid=cs&oid=73222>).

3. Mapové podklady

Obrázek 2: Výřez z katastrální mapy, na kterém se nachází pozemek č. 1



Zdroj: program Delta-NEM

Obrázek 3: Výřez z ortofoto mapy, na kterém se nachází pozemek č. 1



Zdroj: program Delta-NEM

4. Fotodokumentace

Foto 1: Fotografie věcného břemene na pozemku č. 1 pořizená 23. 3. 2013



Zdroj: vlastní

4.2.2 Ocenění

Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: České Budějovice

Obec: Žimutice

Katastrální území: Tuchonice (725978)

a. Pozemky na LV číslo xxx

Základní cena za m^2 stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 35 Kč.

Výměra pozemku je $682 m^2$. Pozemek je evidován v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Jednotková cena základní činí 35 Kč.

Upravená cena činí $111,6135 \text{ Kč}/m^2$.

Cena je určena podle vztahu: $ZC = C_p * 1,00$, kde $C_p = 35 + (a - 1\,000) * 0,007414$ (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde $a = 1\,000$ pro 598 obyvatel v obci.

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Koeficient změny cen staveb K_j: * 2,146

Koeficient prodejnosti K_p (Rodinné domy): * 1,486

Pozemky na LV číslo xxx – zjištěná cena: 76 120,41 Kč

b. Braní vody – § 18 zákona č. 151/97 Sb.

Na pozemku je vedeno věcné břemeno braní vody. Odběr vody nelze zjistit pomocí vodoměru, nelze tedy zjistit roční užitek. K odběru dochází osobně oprávněným, nepravidelně.

Podle § 18, odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou 10 000 Kč

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného -1 *10 000

Hodnota věcného břemene: -10 000 Kč

Výsledné ceny:

a) Pozemky na LV číslo xxx: 76 120,41 Kč

b) Braní vody: -10 000 Kč

Výsledná cena činí celkem: 66 120 Kč

Zjištěná cena: 66 120 Kč

4.2.3 Komentář

Pozemek č. 1 je zatížený věcným břemenem braní vody. Věcné břemeno vázne na pozemku, který patří do zastavěné plochy a nádvoří. Věcné břemeno je v uzavřeném objektu a odběr vody probíhá tak, že oprávněná osoba si fyzicky dojde pro vodu. Věcné břemeno jsem ocenila částkou -10 000 Kč, protože nelze zjistit přesný odběr vody. Pokud by došlo k nainstalování vodoměru, pak by se toto věcné břemeno mohlo ocenit pomocí skutečného odběru.

4.3 Ocenění pozemku č. 2

4.3.1 Podklady (informace) potřebné pro ocenění pozemku č. 2

1. Informace z listu vlastnictví

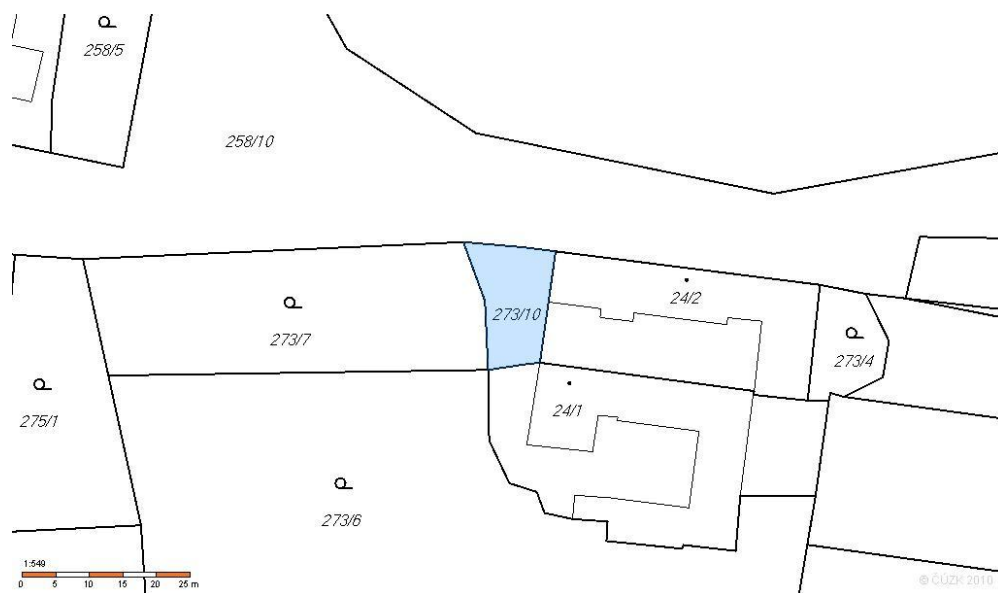
Výměra tohoto pozemku činí 178 m². Pozemek je ve vlastnictví společného jmění manželů. Na pozemku vázne věcné břemeno chůze a jízdy. Druh pozemku je zde evidován jako ostatní plocha (<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/MapaIdentifikace.aspx?&x=-749257&y=-1145561&maplayers=8244EA23>).

2. Analýza trhu

Tento pozemek se taktéž nachází v obci Tuchonice. To znamená, že informace uvedené v předchozí analýze jsou aktuální i k tomuto pozemku.

3. Mapové podklady

Obrázek 4: Výřez z katastrální mapy, na kterém se nachází pozemek č. 2



Zdroj: program Delta-NEM

Obrázek 5: Výřez z ortofoto mapy, na kterém se nachází pozemek č. 2



Zdroj: program Delta-NEM

4. Fotodokumentace

Foto 2: Fotografie pozemku č. 2 pořízená 13. 3. 2013



Zdroj: vlastní

Foto 3: Fotografie pozemku č. 2 pořízená 13. 3. 2013



Zdroj: vlastní

4.3.2 Ocenění

Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: České Budějovice

Obec: Žimutice

Katastrální území: Tuchonice (725978)

a. Pozemky na LV číslo xxx

Základní cena za m^2 stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 35 Kč, koeficient je 0,06. Cena upravená činí 10 Kč/ m^2 .

Výměra pozemku činí 178 m^2 , je evidován jako ostatní plocha.

Cena je určena podle vztahu: $ZC = C_p * 1,00$, kde $C_p = 35 + (a - 1 000) * 0,007414$ (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde $a = 1 000$ pro 598 obyvatel v obci.

Koeficient prodejnosti K_p : 1,000

Pozemky na LV číslo xxx – zjištěná cena: 1 780 Kč

b. Věcné břemeno chůze a jízdy

Ročního užitek vyplývající z věcného břemene určený z nájemného:

Roční jednotkové nájemné (N): 17,80 Kč/m²

Výměra pozemku (V): 178 m²

Roční náklady povinného (NP): 0 Kč

Roční užitek z břemene (U): $N * V - NP = 3\ 168,40$ Kč

Doba trvání břemene na doživotí

(ocení se desetinasobkem ročního užitku)

Hodnota věcného břemene: $U * 10 = 31\ 684$ Kč

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného: $-1 * 10\ 000$

Hodnota věcného břemene: -31 684 Kč

Výsledné ceny:

a) Pozemky na LV číslo xxx: 1 780 Kč

b) Věcné břemeno chůze a jízdy: -31 684 Kč

Cena věcného břemene je omezena na 80 % zjištěné ceny nemovitosti.

Zjištěná cena: 360 Kč

4.3.3 Komentář

Pozemek č. 2 slouží jako příjezdová cesta a je napojen na obecní komunikaci, viz foto 1 a foto 2. Od místních obyvatel jsem zjistila, že povinný tento pozemek v zimě neudrzuje. Tudiž povinný nemá s údržbou pozemku spojené žádné náklady. Pozemek není oplocený, ani jinak uzavřený. Z výše popsaného lze vyvodit, že vlastníka toto břemeno nijak výrazně neomezuje.

Věcné břemeno jsem zde ocenila za pomoci nájemného. Roční nájemné je podle oceňovací vyhlášky stanoveno na 1 % z ceny. Zde je cena věcného břemene vyšší než cena pozemku, proto se cena věcného břemene omezuje na 80 % zjištěné ceny nemovitosti, popř. pozemku.

V tomto případě je věcné břemeno zásadní pro oprávněného. Pokud by zde neexistovalo, nemovitost, ke které je zřízeno, by byla téměř neprodejná.

4.4 Ocenění pozemku č. 3

4.4.1 Podklady (informace) potřebné pro ocenění

1. Informace z listu vlastnictví

Tento pozemek je ve vlastnictví společného jmění manželů. Výměra pozemku činí 62 607 m². Na pozemku vázne věcné břemeno vedení plynovodu, které není evidováno v katastru nemovitostí. Druh pozemku je evidovaný jako trvalý travní porost (<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>).

2. Analýza trhu

Poloha pozemku:

Pozemek č. 3 se nachází na okraji městyse Ledenice, ve stejnojmenném katastrálním území.

Popis Ledenic:

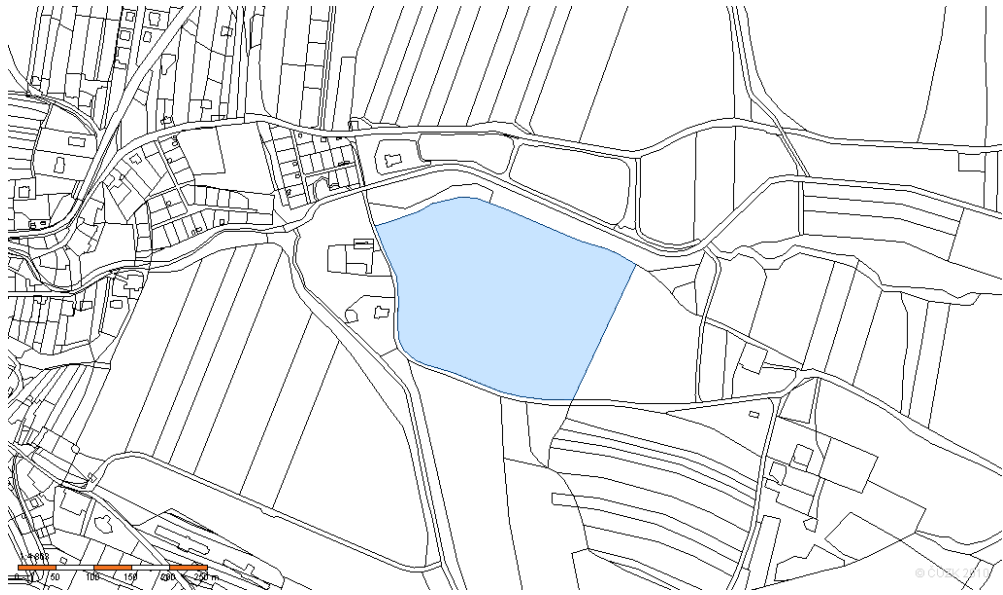
Městys Ledenice se nachází přibližně 12 km jihovýchodně od Českých Budějovic. K roku 2006 zde žilo přibližně 2 261 obyvatel (<http://cs.wikipedia.org/wiki/Ledenice>).

Občanská vybavenost:

V Ledenicích se nachází autobusová zastávka, knihovna, museum, pošta, praktický lékař, zubní lékař, lékárna a dětský lékař. Je zde i možnost ubytování a restaurační zařízení. Nachází se zde základní, základní umělecká a mateřská škola. V městyse je rozvod plynu, kanalizace a vodovod (<http://www ledenice.cz/index.php?nid=2692&lid=cs&oid=325430>).

3. Mapové podklady

Obrázek 6: Výřez z katastrální mapy, na kterém se nachází pozemek č. 3



Zdroj: program Delta-NEM

Obrázek 7: Výřez z ortofoto mapy, na kterém se nachází pozemek č. 3



Zdroj: program Delta-NEM

4. Fotodokumentace

K tomuto pozemku jsem nepořídila fotodokumentaci, majitel si nepřeje zveřejňování dalších informací.

5. Informace získané od majitele

Pozemek je vedený v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, ale v minulosti byla snaha majitele tento pozemek převést na stavební parcelu.

4.4.2 Ocenění

Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: České Budějovice

Obec: Ledenice

Katastrální území: Ledenice (679798)

a. Pozemky na LV číslo xxx

Druh pozemku je evidovaný jako trvalý travní porost. Výměra celého pozemku činí 62 607 m². K pozemku jsou přiděleny dvě BPEJ. BPEJ číslo 76701 s výměrou 10 870 m² má základní cenu 1,17 Kč/m² a upravenou 2,3400. BPEJ číslo 74710 má výměru 51 737 m² má základní cenu 4,14 a upravená cena činí 8,28 Kč/m².

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 23:

Obce s 50–100 tisíci obyvateli – území sousedních obcí	100 %	
Úprava celkem:	<hr/> 100 %	2,000
Koeficient prodejnosti K_p :		1,000

Cena části pozemku s BPEJ 76701 činí 25 435,80 Kč.

Cena části pozemku s BPEJ 74710 činí 428 382,36 Kč.

Pozemky na LV číslo xxx – zjištěná cena: 453 818,16 Kč

b. Věcné břemeno vedení plynovodu – § 18 zákona č. 151/97 Sb.

Na pozemku vázne věcné břemeno vedení plynovodu. Vedení je umístěno pod povrchem.

Podle § 18, odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou 10 000 Kč

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného: $-1 * 10\ 000$

Hodnota věcného břemene: - 10 000 Kč

Výsledné ceny:

a) Pozemky na LV číslo xxx: 453 818,16 Kč

b) Věcné břemeno vedení plynovodu: -10 000 Kč

Výsledná cena činí celkem: 443 818,16 Kč

Cena po zaokrouhlení: 443 820 Kč

Zjištěná cena: 443 820 Kč

4.4.3 Metoda přímého porovnání

Popis relevantního vzorku A

Jedná se o pozemek s celkovou výměrou 1 403 m². Nabídková cena pozemku činí 1 333 000 Kč. Pozemek se nachází v osadě Ohrazení, asi 3 km od Ledenic. Jedná se o rovinatý pozemek obdélníkového tvaru, který se nachází v klidné části osady. V blízkosti pozemku vede komunikace. Je zde možnost napojení na obecní vodovod a elektřinu. Kanalizace není k dispozici. V okolí pozemku se nachází zástavba rodinných domů

(<http://jiho.ceskereality.cz/pozemky/parcely/?id=DWE42434N52403>).

Popis relevantního vzorku B

Plocha tohoto vzorku je celkem 1 399 m². Pozemek se nachází taktéž v Ohrazení. Nabídková cena činí 1 080 000 Kč. Jsou zde zavedeny všechny sítě na hranici parcely. Pozemek zde není v rovině. Jako u předchozího vzorku je v okolí zástavba rodinných domů

(<http://www.pozemky.cz/jihocesky-kraj/ceske-budejovice/ledenice/stavebni-pozemek-ohrazeni-ledenice.php>).

Popis relevantního vzorku C

Tento pozemek o výměře 1 399 m² se nachází také v Ohrazení a jeho nabídková cena je 870 000 Kč. Je zde možnost napojení na obecní vodovod a elektřinu, ale není zde kanalizace. Pozemek se nachází v mírně svažitém terénu s výhledem na okolní rodinné domy. K tomuto pozemku je dobrý přístup z blízké komunikace (<http://www.rondocb.cz/reality/prodej-stavebniho-pozemku-ohrazeni-ceske-budejovice-888.html>).

Výpočet:

Vzorek	m ²	Cena/m ²	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	Součin
A	1 403	950	1,0	1,0	0,9	0,85	798,00
B	1 399	772	0,9	0,8	1,0	0,85	633,04
C	1 399	622	1,0	0,9	0,9	0,85	516,26

K1= Koeficient dostupnosti k objektu

K2= Koeficient svažítost

K3= Koeficient existence sítí

K4= Koeficient vyrovnání nabídkových cen s opravdu realizovanými

Jednotková cena potenciálního stavebního pozemku = 649 Kč/m²

4.4.4 Komentář

Pozemek č. 3 je zatížen věcným břemenem vedení plynovodu. Věcné břemeno leží pod povrchem, tudíž nebrání využívání pozemku k druhu, který je vedený v katastru nemovitostí. K oceňování věcného břemene jsem použila částku -10 000 Kč. Z informací od majitele pozemku jsem se dozvěděla o jeho zájmu změnit druh pozemku na stavební parcelu, a proto jsem ocenila metodou přímého porovnání potenciální stavební parcelu. Na základě této metody lze konstatovat, že v tomto případě má věcné břemeno velký vliv na obvyklou cenu pozemku. Jedná se zde o znehodnocení pozemku, protože jako stavební pozemek by měl mnohonásobně větší cenu.

5 Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo identifikovat nejčastěji se vyskytující věcná břemena váznoucí na pozemcích, která jsou popsána v kapitole 2.10. Práce také obsahuje metodiku jejich ocenění, a to jak cenou obvyklou, tak i cenou administrativní. Součástí práce je také část praktická, ve které se nachází vlastní ocenění vybraných pozemků.

Ve své práci jsem nejprve vypracovala literární rešerši, ve které jsem vysvětlovala pojmy nezbytně nutné pro oceňování věcných břemen váznoucích na pozemcích. V literární rešerši jsem prohloubila své znalosti, které jsem následně uplatnila v praktické části.

Součástí mé praktické části je také definování aktuálních otázek týkajících se vkladů do katastru nemovitostí a následný průzkum a zjišťování odpovědí na katastrálním pracovišti v Českých Budějovicích. Tato část je zpracována v kapitole 4.1.

V kapitolách 4.2 až 4.4 jsem ocenila vybrané pozemky s váznoucími věcnými břemeny. Na pozemku č. 1 vázne věcné břemeno braní vody, které jsem ocenila částkou -10 000 Kč. Tuto částku jsem použila, protože zde nelze zjistit spotřebu vody. Věcné břemeno je na tomto pozemku součástí zastavěné plochy a nádvoří. Vybraný pozemek č. 2 je zatížen věcným břemenem chůze a jízdy. V tomto případě se jedná o zřízení věcného břemene pro osobní potřebu, proto jsem věcné břemeno oceňovala za pomoci nájemného. Částka, kterou jsem toto věcné břemeno ocenila, činila -31 684 Kč. Zde nastává situace, kdy cena věcného břemene převyšuje cenu pozemku, na kterém vázne, a proto je cena věcného břemene omezena na 80 % zjištěné ceny pozemku. Pozemek č. 3 je zatížen věcným břemenem vedení plynovodu, které jsem ocenila částkou -10 000 Kč. Věcné břemeno je zde uloženo pod povrchem. V tomto případě můžeme říci, že věcné břemeno nebude mít téměř žádný vliv na administrativní cenu pozemku, ale na obvyklou cenu pozemku bude vliv značný.

Na závěr lze konstatovat, že věcné břemeno téměř vždy ovlivní administrativní cenu nemovitosti či pozemku, ke které se váže. Cenu obvyklou věcná břemena ovlivňují pouze v určitých případech. Pokud věcná břemena cenu obvyklou ovlivní, potom zpravidla bývá tato cena mnohonásobně vyšší, než cena administrativní.

Problematika týkající se oceňování věcných břemen váznoucích na pozemcích je velmi složitá, zajímavá, stále aktuální a je nezbytně nutné ke každému oceňování přistupovat individuálně. Proto bych se jí ráda věnovala i nadále, například při zpracovávání diplomové práce.

6 Seznam použité literatury

Odborné publikace

1. BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 5., přeprac. a dopl. vyd. Brno: CERM, 2001, 616 s. ISBN 80-720-4188-6.
2. BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7., přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008, 736 s. ISBN 978-80-7204-578-5.
3. BRADÁČ, Albert, Alena HALLEROVÁ a Pavel KREJČÍŘ. *Úřední oceňování majetku*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2005, 296 s. ISBN 80-7204-372-2.
4. BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: (oceňování a právní vztahy)*. 2., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 1999, 540 s. ISBN 80-720-1197-9.
5. BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Rádce majitele nemovitostí: (oceňování a právní vztahy)*. Vyd. 1. Praha: Linde, 1998, 703 s. ISBN 80-720-1094-8.
6. BRADÁČ, Albert a Jindřich PSUTKA. *Věcná břemena od A do Z: § 151n - § 151r občanského zákoník : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (Zákon č. 89/2012 Sb.)*. 2. aktualizované vyd. Praha: Linde Praha, 2002, 339 p. ISBN 80-720-1364-5.
7. DROZDEN, František, Pavel RYSKA a Alexandr VACEK. *Oceňování majetku*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1997, 252 s. ISBN 80-7079-932-3.
8. ELIÁŠ, Karel a Jindřich PSUTKA. *Věcná břemena: § 151n - § 151r občanského zákoníku : podrobný komentář k jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře k právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (Zákon č. 89/2012 Sb.)*. 5., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2012, 69 s. ISBN 978-807-2018-932.
9. HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, 2009, 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.

10. LOKAJOVÁ, Zuzana. *Základy práva*. Vyd. 1. Ostrava: Vysoká škola podnikání, 2005, 125 s. ISBN 80-867-6417-6.
11. PĚKNÁ, Denisa. *Přednášky z předmětu RCTN*. 2013
12. SEDLÁČEK, Jan. *Úvod do problematiky věcných břemen* [online]. 2008 [cit. 2012-03-17]. Dostupné z: <http://scholar.google.cz/>
13. SEJÁK, Josef a Josef FIALA. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů: (oceňování a právní vztahy)*. Vyd. 1. Praha: Grada, 1999, 251 s. ISBN 80-716-9393-6.
14. ŠILHÁNKOVÁ, Hana. *Standardizace a harmonizace znaleckého posudku při zjištění obvyklé ceny nemovitosti* [online]. 2008 [cit. 2012-03-17]. Dostupné z: http://www.fce.vutbr.cz/veda/juniorstav2008_sekce/pdf/7/Silhankova_Hana_CL.pdf

Internetové zdroje

1. *Cenové mapy stavebních pozemků* [online]. 2012 [cit. 2012-08-19]. Dostupné z: <http://www.cenovemapy.com/informace.html>
2. *Geometrický plán pro vyznačení věcného břemene v KN* [online]. 2010 [cit. 2013-02-25]. Dostupné z: <http://www.mdpgeo.cz/article/1730/>.
3. *Informace o parcele* [online]. © 2004 - 2013 [cit. 2013-03-19]. Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/MapaIdentifikace.aspx?&x=-749257&y=-1145561&maplayers=8244EA23>
4. *Informace o parcele* [online]. © 2004 - 2013 [cit. 2013-03-19]. Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/MapaIdentifikace.aspx?&x=-749233&y=-1145574&maplayers=8244EA23>
5. *Informace o parcele* [online]. © 2004 - 2013 [cit. 2013-03-22]. Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>
6. *Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů*. [online]. © 2005-2009 [cit. 2013-01-29]. Dostupné z: http://mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/Komentar_MF_Danova_legislativa_Ocenovani_-_vecne_bremeno__20110308.pdf

7. *Ledenice* [online]. 2013 [cit. 2013-03-22]. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Ledenice>
8. *O městysu* [online]. © 2013 [cit. 2013-03-22]. Dostupné z: <http://www.ledenice.cz/index.php?nid=2692&lid=cs&oid=325430>
9. *Prodej: Pozemek (Stav. parcela) Ledence - Ohrazení* [online]. 2012 [cit. 2013-03-22]. Dostupné z: <http://jiho.ceskereality.cz/pozemky/parcely/?id=DWE42434N52403>
10. *Prodej stavebního pozemku, Ohrazení, České Budějovice* [online]. © 2012 [cit. 2013-03-22]. Dostupné z: <http://www.rondocb.cz/reality/prodej-stavebniho-uzemku-ohrazeni-ceske-budejovice-888.html>
11. *Seznam základních dokumentů a podkladů pro účely ocenění* [online]. 2013 [cit. 2013-02-26]. Dostupné z: <http://www.vymazal.eu/podklady>
12. *Stavební pozemek Ohrazení, Ledence uzemek pro výstavbu RD* [online]. 2013 [cit. 2013-03-22]. Dostupné z: <http://www.pozemky.cz/jihocesky-kraj/ceske-budejovice/ledenice/stavebni-uzemek-ohrazeni-ledence.php>
13. *Tuchonice* [online]. 2012 [cit. 2013-03-19]. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Tuchonice>
14. *Tuchonice* [online]. © 2013 [cit. 2013-03-19]. Dostupné z: <http://www.zimutice.cz/index.php?nid=978&lid=cs&oid=73222>
15. *Ukázky geometrických plánů* [online]. 2013 [cit. 2013-03-04]. Dostupné z: <http://www.geoprace.cz/index.php?page=vzory-praci>

Metodiky, předpisy, vyhlášky a zákony

1. Metodická pomůcka k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle §18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů
2. Předpis č. 3/2008 Sb. Vyhláška o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška)
3. Předpis č. 344/1992 Sb., zákon České národní rady o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
4. Předpis č. 526/1990 Sb., zákon o cenách
5. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
6. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Seznam fotografií, obrázků a příloh

Fotografie

Foto 1: Fotografie věcného břemene na pozemku č. 1 pořízená 23. 3. 2013.....	37
Foto 2: Fotografie pozemku č. 2 pořízená 13. 3. 2013	40
Foto 3: Fotografie pozemku č. 2 pořízená 13. 3. 2013	41

Obrázky

Obrázek 1 : Vyznačení věcného břemene v geometrickém plánu	12
Obrázek 2: Výřez z katastrální mapy, na kterém se nachází pozemek č. 1	36
Obrázek 3: Výřez z ortofoto mapy, na kterém se nachází pozemek č. 1	36
Obrázek 4: Výřez z katastrální mapy, na kterém se nachází pozemek č. 2	39
Obrázek 5: Výřez z ortofoto mapy, na kterém se nachází pozemek č. 2	40
Obrázek 6: Výřez z katastrální mapy, na kterém se nachází pozemek č. 3	44
Obrázek 7: Výřez z ortofoto mapy, na kterém se nachází pozemek č. 3	44

Přílohy

Příloha 1: Záznam z místního šetření, týkající se pozemků č. 1 a č. 2	55
---	----

Příloha 1: Záznam z místního šetření, týkající se pozemků č. 1 a č. 2

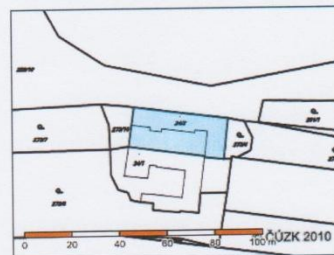
Záznam z místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 23. 3. 2013 v 16:00.

Pozemek č. 1

Informace o parcele

Parcelní číslo:	st. 24/2
Obec:	Žimutice [5453841]
Katastrální území:	Tuchonice [725978]
Číslo LV:	212
Výměra [m ²]:	682
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	č.p. 24



Zobrazení v grafickém prohlížeči

Informace z RÚIAN

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
SJM Koubek Jan a Koubková Bronislava		
Koubek Jan	Jižní 2357/50, České Budějovice, České Budějovice 3, 370 10	
Koubková Bronislava	Jižní 2357/50, České Budějovice, České Budějovice 3, 370 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno brání vody

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice](#).

Platnost k 27.02.2013 17:27:35

Byla vyhotovena fotografie věcného břemene váznoucího na tomto pozemku.

Pozemek č. 2

Informace o parcele

Parcelní číslo:	273/10
Obec:	Žimutice [5453841]
Katastrální území:	Tuchonice [725978]
Číslo LV:	212
Výměra [m ²]:	178
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Zobrazení v grafickém prohlížeči

Informace z RÚIAN

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
SJM Koubek Jan a Koubková Bronislava		
Koubek Jan	Jižní 2357/50, České Budějovice, České Budějovice 3, 370 10	
Koubková Bronislava	Jižní 2357/50, České Budějovice, České Budějovice 3, 370 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno chůze a jízdy
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice](#)

Platnost k 27.02.2013 17:27:35

Při místním šetření jsem vyhotovila fotodokumentaci pozemku č. 2.

Souhlasíme s použitím výše uvedených údajů do bakalářské práce na téma Způsoby oceňování věcných břemen váznoucích na pozemcích.

Místní šetření prováděla Ratajová Marie.

V Tuchonicích dne 23.3.2013

.....
KOUBEK JAN

Zdroj: vlastní