



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

POSOUZENÍ OBVYKLÉ CENY VĚCNÉHO BŘEMENE NA TRASE VEDENÍ SPLAŠKOVÉ KANALIZAČNÍ SÍTĚ

ASSESSMENT OF MARKET VALUE THE EASEMENT ON THE ROUTE OF THE SEWAGE
PIPELINES

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. JANA KONEČNÁ

VEDOUcí PRÁCE
SUPERVISOR

ING. MICHAELA HRUBANOVÁ

BRNO 2014

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2013/14

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Jana Konečná

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Posouzení obvyklé ceny věcného břemene na trase vedení splaškové kanalizační sítě

v anglickém jazyce:

Assessment of Market Value of the Easement on the Route of the Sewage Pipelines

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem je stanovit hodnotu daného věcného břemene v obcích Lhota a Rychtářov (okres Vyškov), stanovit obvyklou cenu rodinného domu zatíženého věcným břemenem vedení splaškové kanalizační sítě.

Součástí práce bude i přehled odborných pojmů a právních úprav, které souvisejí s věcnými břemeny.

Vytvoření databáze nabídkových cen rodinných domů se statistickým vyhodnocením, odhad tržní ceny metodou přímého porovnání; popis situace na trhu v dané oblasti.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je posouzení, do jaké míry je cena obvyklá vybraného rodinných domů ovlivněna věcným břemenem a ocenění věcného břemene vedení splaškové kanalizační sítě. Popsat vhodný postup ocenění takového věcného břemene.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ
NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, kterou se provádějí některá
ustanovení zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

BRADÁČ, Albert. Věcná břemena od A do Z. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s.

Praktická právní příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Michaela Hrubanová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2013/14.

V Brně, dne 23.10.2013




doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá problematikou věcných břemen zatěžující nemovitosti v ČR. Cílem diplomové práce je na základě provedeného ocenění stanovit hodnotu věcného břemene a hodnotu rodinného domu zatíženého věcnými břemeny, zhodnotit a zdůvodnit případné znehodnocení nemovitosti zřízením věcných břemen.

V teoretické části jsou vymezeny pojmy související s oceňováním nemovitostí, metody oceňování nemovitostí a pojmy z katastru nemovitostí. Poté následuje právní úprava věcných břemen, metody a postupy ocenění věcných břemen a ocenění nemovitostí s věcným břemenem.

Praktická část se zabývá oceněním věcného břemene. Městský úřad ve Vyškově zrealizoval výstavbu obecní splaškové kanalizaci v místních částech Lhota a Rychtářov. Vedení kanalizace probíhá přes soukromé pozemky, a proto je s vlastníky dotčených pozemků zahájeno jednání o zřízení věcného břemene, které je po dohodě následně smluvně ošetřeno. Na závěr této části je shrnutí a porovnání ceny věcného břemene v roce 2011 a 2014. Dále je v praktické části oceňován rodinný dům v místní části Rychtářov. Na závěr práce je stanovena obvyklá cena rodinného domu a zhodnocení vlivu věcného břemene (služebnosti) na věc nemovitou.

Abstract

This dissertation deals with a problematice of easements of real estates in Czech Republic. The main goal of the dissertation is to estimate the value of considered easement and value of the family house burdened with the easements, consider and give reasons for possible devaluation of the real estate by making the easements.

In the theoretical part are defined the terms connected with the real estate business, methods of valuation of the real estates and terms from land registry. Legislation of easements, methods and procedures of valuation of easements and valuation of real estates with easements follows.

Practical part is about valuation of easements. Municipality authority in Vyškov realized construction of sewers in local parts Lhota and Rychtářov. The sewers goes through lands that's why the easements are established for the land owners. The easements are provided with contracts. The final part of the dissertation includes the summary and comparison of easements in 2011 and 2014, example of valuation of family house in local part Rychtářov and valuation of the influence of easement on the real estate.

Klíčová slova

Věc nemovitá, věcné břemeno, služebnosti, reálné břemeno, vznik, zánik, promlčení, cena, hodnota, kanalizace, oceňování, smlouva, pozemek, rodinný dům, katastr nemovitostí.

Keywords

Subject immovable, easement, servitudes, the real burden, formation, extinction, lapse, price, value, sewerage, valuation, contract, land, house, cadastre.

Bibliografická citace:

KONEČNÁ, J. *Posouzení obvyklé ceny věcného břemene na trase vedení splaškové kanalizační sítě*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 162 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Michaela Hrubanová.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 30. 5. 2014

.....
Bc. Jana Konečná

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat své vedoucí práce Ing. Michaela Hrubanové.

OBSAH

1	ÚVOD.....	12
2	TEORIE SOUVISEJÍCÍ S ŘEŠENOU PROBLEMATIKOU	13
2.1	Základní pojmy oceňování nemovitostí	13
2.1.1	<i>Věc nemovitá x nemovitost</i>	13
2.1.2	<i>Pozemek.....</i>	13
2.1.3	<i>Parcela</i>	16
2.1.4	<i>Stavba</i>	17
2.1.5	<i>Součást a příslušenství</i>	18
2.1.6	<i>Vlastnictví, spoluvlastnictví a společné jmění.....</i>	19
2.1.7	<i>Základní pojmy podle stavebních předpisů</i>	22
2.2	Cena a Hodnota	22
2.2.1	<i>Obecně.....</i>	22
2.2.2	<i>Cena zjištěná (administrativní, úřední).....</i>	23
2.2.3	<i>Cena pořizovací (historická).....</i>	24
2.2.4	<i>Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)</i>	24
2.2.5	<i>Cena obecná (obvyklá, tržní)</i>	24
2.2.6	<i>Výchozí cena.....</i>	25
2.2.7	<i>Věcná hodnota (substanční hodnota, podle právního názvosloví „cena časová“ věci).....</i>	25
2.2.8	<i>Výnosová hodnota (kapitalizovaná míra zisku, kapitalizovaný zisk)</i>	25
2.3	Podklady pro oceňování a ohledání věci nemovité.....	25
2.4	metody oceňování nemovitého majetku.....	26
2.4.1	<i>Ocenění podle cenového předpisu</i>	27
2.4.1.2	<i>Oceňování staveb nákladovým způsobem</i>	31
2.4.1.3	<i>Oceňování staveb porovnávacím způsobem.....</i>	34
2.4.2	<i>Ocenění „nevyhláškové“</i>	37

2.5	Věcná břemena.....	40
2.5.1	<i>Pojem a funkce věcného břemene</i>	40
2.5.2	<i>Druhy věcných břemen.....</i>	41
2.5.3	<i>Obsah, předmět a ochrana věcných břemen</i>	43
2.5.4	<i>Vznik věcných břemen</i>	45
2.5.5	<i>Změny věcných břemen</i>	48
2.5.5.1	<i>Změny věcných břemen v subjektech</i>	48
2.5.5.2	<i>Změna obsahu věcného břemene</i>	49
2.5.5.3	<i>Změna předmětu věcného břemene</i>	50
2.5.6	<i>Zánik věcných břemen.....</i>	51
2.5.7	<i>Promlčení věcných břemen</i>	52
2.5.8	<i>Reálná břemena</i>	54
2.5.9	<i>Oceňování věcných břemen.....</i>	54
3	PRAKTICKÁ ČÁST	58
3.1	první ÚKOL praktické části	58
3.2	Popis situace.....	58
3.3	Výpočet jednotkových cen.....	61
3.3.1	<i>Stavební pozemky</i>	61
3.3.2	<i>Zemědělské pozemky</i>	63
3.3.3	<i>Pozemek komunikace III. třídy Vyškov – Studnice.....</i>	64
3.3.4	<i>Rekapitulace Vyškov - Rychtářov.....</i>	64
3.3.5	<i>Rekapitulace Vyškov - Lhota</i>	64
3.3.6	<i>Závěr prvního úkolu praktické části.....</i>	65
3.4	Druhý úkol praktické části	68
3.4.1	<i>Popis situace</i>	68
3.4.2	<i>Ocenění rodinného domu podle cenového předpisu</i>	70

3.4.3	<i>Ocenění garáže podle cenového předpisu</i>	73
3.4.4	<i>Ocenění vedlejší stavby podle cenového předpisu</i>	75
3.4.5	<i>Ocenění venkovních úprav podle cenového předpisu</i>	77
3.4.6	<i>Ocenění studny podle cenového předpisu</i>	79
3.4.7	<i>Ocenění pozemků podle cenového předpisu</i>	80
3.4.8	<i>Ocenění trvalých porostů podle cenového předpisu</i>	84
3.4.9	<i>Ocenění věcného břemene (služebnosti)</i>	85
3.4.10	<i>Ocenění „nevyhláškové“</i>	87
3.4.11	<i>Celková rekapitulace ocenění</i>	93
3.4.12	<i>Závěr druhého úkolu praktické části</i>	94
4	ZÁVĚR	96
5	POUŽITÁ LITERATURA	97
6	PRÁVNÍ PŘEDPISY	97
7	SEZNAM TABULEK	98
8	SEZNAM OBRÁZKŮ	100
9	SEZNAM GRAFŮ	100
11	SEZNAM PŘÍLOH	CHYBA! ZÁLOŽKA NENÍ DEFINOVÁNA.

1 ÚVOD

Úkolem diplomové práce je seznámit se s problematikou věcných břemen (služebností, reálných břemen), stanovit hodnotu daného věcného břemene a ocenit rodinný dům zatížený věcnými břemeny. Práce se dělí na část teoretickou a praktickou.

První část je zaměřena na základní pojmy oceňování nemovitostí, metody oceňování, pojmy z oboru katastru nemovitostí. Poté je zaměřena na problematiku věcných břemen, právní úprava, metody ocenění věcných břemen a stanovení hodnoty věcí nemovité zatížené věcným břemenem.

Praktická část je aplikací teoretické části a je rozdělena na dvě části. První část se zabývá oceněním věcného břemene (služebnosti) na trase vedení splaškové kanalizační sítě, kterou realizovalo město Vyškov v roce 2009 – 2011 v místních částech Lhota a Rychtářov. Ocenění věcného břemene je rozděleno na dvě části podle místních částí. Na závěr první části je srovnání ceny daného věcného břemene v roce 2011 a 2014. Druhým úkolem praktické části je ocenit rodinný dům v místní části Rychtářov. Pozemek, na kterém se rodinný dům nachází, patří mezi pozemky, které jsou zatíženy věcným břemenem vedení kanalizace. Rodinný dům se oceňuje včetně všeho příslušenství.

Cílem diplomové práce je na základě provedeného ocenění stanovit hodnotu věcného břemene a hodnotu rodinného domu zatíženého věcnými břemeny, zhodnotit a zdůvodnit znehodnocení nemovitosti zřízením věcných břemen.

2 TEORIE SOUVISEJÍCÍ S ŘEŠENOU PROBLEMATIKOU

Vzhledem k tomu, že jsem diplomovou práci zpracovávala v době, kdy skončila účinnost občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. a vstoupil v účinnost od 1. 1. 2014 nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., je možné, že se v práci výjimečně objevují pojmové nesrovnalosti.

2.1 ZÁKLADNÍ POJMY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

2.1.1 Věc nemovitá x nemovitost

Pojem nemovitost byl podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů, který byl platný do 31. 12. 2013 (dále jen jako starý OZ), definován:

§ 119

„ (1) Věci jsou movité nebo nemovité. “

„ (2) Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. “¹

V občanském zákoníku č. 89/2012 Sb., platného od 22. 3. 2012 a účinného od 1. 1. 2014 (dále jen nový OZ), není pojem nemovitost definován a je nahrazen pojmem věc nemovitá. Pojetí nemovité věci se proti ustanovení starého OZ mění dvojím způsobem. Pojem nemovitá věc se rozšiřuje i na některá práva, neboť nový OZ označuje právo stavby jako věc nemovitou. Zásadním způsobem však nový OZ změnil pojetí nemovité věci a to tak, že stavba se považuje za součást pozemku, pokud se nejedná o stavbu dočasnou. Věc nemovitá je formulována v § 498 nového OZ.²

§ 498

„ Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. “³

2.1.2 Pozemek

Pozemkem podle § 2 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon v aktuálním znění (dále jen katastrální zákon), se rozumí:

¹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

§ 2

„Část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“⁴

Členění pozemků

Členění pozemků je upraveno § 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen zákon o oceňování majetku).

Pozemky jsou členěny na pozemky:

- stavební,
- zemědělské pozemky, které jsou v katastru nemovitostí zapsány jako orná půda, vinice, chmelnice, ovocný sad, zahrada a trvalý travní porost,
- lesní pozemky evidovány v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- pozemky zapsané jako vodní plochy v katastru nemovitostí,
- další jiné pozemky, které nejsou uvedeny výše.

Stavební pozemky jsou členěny pro účely oceňování na nezastavěné a zastavěné pozemky. Do nezastavěných pozemků se zařazují pozemky, které jsou v druhu pozemku evidovány jako zastavěná plocha a nádvoří. Dále jsou sem zařazovány pozemky, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou, která zastupuje územní rozhodnutí nebo územním souhlasem stanovena k zastavění. U pozemků, kterým je zvláštním předpisem určena maximální přípustná zastavěnost, se stavebním pozemkem stává jen ta část splňující stanovený limit. Dalším pozemkem v tom členění jsou pozemky, které jsou zapsané v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jedná se o pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy navazující na pozemek zapsaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, která má stejný účel využití. V jednotném funkčním celku může nacházet i více pozemků (zastavěná plocha a nádvoří). Dalším je pozemek, který je v katastru nemovitostí zapsán s právem stavby.

⁴ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v aktuálním znění

Do zastavěných pozemků jsou zařazeny pozemky zapsané v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří. Další je pozemek zapsaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy. Jedná se o pozemky, které jsou zastavěny. Posledním pozemkem je pozemek, který je skutečně zastavěn stavbami, kde není brán ohled na zapsaný stav v katastru nemovitostí.⁵

Způsoby ocenění v návaznosti na druh pozemku a způsob využití pozemku stanovuje vyhláška č. 441/2013 Sb. (dále jen oceňovací vyhláška).

Pro účely oceňování se stavebním pozemkem nerozumí pozemek, který je zastavěný pouze vedením podzemním i nadzemním včetně příslušenstvím, stavbami podzemními nedosahující úrovně terénu, podzemními částmi s příslušenství staveb pro dopravu a vodní hospodářství, které nejsou součástí pozemních staveb. Pro účely oceňování se také nerozumí stavebním pozemkem pozemek, který je zastavěn stavbami postrádající základy, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

Pozemek se posuzuje pro účely oceňování podle stavu evidovaného v katastru nemovitostí. Pokud stav evidovaný v katastru nemovitostí liší od skutečného stavu, vychází ocenění ze skutečného stavu.⁶

Druhy pozemků jsou rozděleny v příloze vyhlášky č. 357/2013 Sb., kterou se provádí zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v aktuálním znění (dále jen katastrální vyhláška).

Druhy pozemků:

- orná půda,
- chmelnice,
- vinice,
- zahrada - pozemek, na kterém se nepřetržitě pěstuje hlavně zelenina, květiny a další zahradní plodiny, které slouží převážně pro svoji vlastní potřebu. Dále se jedná také o pozemek, který je osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, a který obvykle stvoří celek s obytnými a hospodářskými budovami,
- ovocný sad,
- trvalý travní porost,

⁵ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění

⁶ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění

- lesní pozemek – jedná se o pozemky s lesním porostem, ale i o pozemky, na který jsou odstraněny lesní porosty z důvodu jejich obnovy, lesní průsek, nezpevněná lesní cesta, která musí splňovat maximální šířku 4 m a pozemky, na kterých nejsou dočasně lesní porosty na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů,
- vodní plocha – jedná se o pozemky, na kterých se nachází koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina,
- zastavěná plocha a nádvoří – těmito pozemky se rozumí pozemky, na kterých se nachází budova i s nádvořím. Jedná se o části stavebního pozemku, které jsou zastavěné, obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby, bazén, zatravněné plochy, okrasné záhony a jiné přiléhající plochy sloužící k lepšímu užívání stavby. Do tohoto výčtu nepatří skleník, který je zapsán v katastru nemovitostí jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, budovy, které jsou postavené na lesním pozemku, a budovy zapsané na pozemku vodní plocha,
- ostatní plocha – pozemek, který není vyjmenován ve výše uvedených druzích pozemků.⁷

2.1.3 Parcela

Pojem parcela je formulován v § 2 písm. b) v katastrálním zákoně. Parcelou se má na mysli pozemek, který je geometricky a polohově určen, musí být označen parcelním číslem a zobrazen v katastrální mapě. S parcelou je velmi úzce spojen pojem výměra parcely, který je definován v § 2 písm. g) v katastrálním zákoně. Výměra pozemku vyjadřuje plošný obsah průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách. Velikost výměry vychází z geometrického určení pozemku a musí být zaokrouhlena na celé čtvereční metry. Výměra parcely je zapsaná s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna. Výměra není závazný údaj, i když s ní znalci počítají.⁸

⁷ Vyhláška č. 357/2013 Sb., kterou se provádí zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v aktuálním znění, (katastrální vyhláška)

⁸ Vyhláška č. 357/2013 Sb., kterou se provádí zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v aktuálním znění, (katastrální vyhláška)

2.1.4 Stavba

Pojem stavba vyjadřuje výsledek stavební činnosti, který lze rozdělit podle druhu účelu a využití, a zejména podle jeho využití v terénu. Jedná se pouze o jednotlivý stavební objekt. Stavbou nemůže být soubor objektů, i když by tvořily funkční celek. Podle funkčního a účelového využití objektů jeden objekt zaujímá postavení hlavní (např. rodinný dům, rekreační chata, garáž) a další postavení vedlejší (např. studna, kůlna).⁹

stavba se podle § 2 odstavce 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) v aktuálním znění, vysvětluje jako:

§ 2

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“¹⁰

Členění staveb je definováno v § 3 odstavce 1 zákona o oceňování majetku. Stavby se pro účely oceňování člení na:

- pozemní stavby:
 1. jedná o stavby, kterými se rozumí budovy, jenž představují stavby prostorově soustředěné, uzavřené obvodovými a střešními konstrukcemi, s ohraničenými užitkovými prostory,
 2. jednotky,
 3. venkovní úpravy,
- stavby inženýrské a další speciální pozemní stavby, jako jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a jiné stavby speciálního charakteru,
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby.¹¹

⁹ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 5.

¹⁰ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v aktuálním znění

¹¹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění

2.1.5 Součást a příslušenství

Součást

Součást byla definována § 120 starého OZ:

§ 120

„(1) Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.

(2) Stavba není součástí pozemku.“¹²

Součástí se podle § 505, § 506, § 507 nového OZ rozumí:

§ 505

„Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.

§ 506

„(1) Součástí pozemku je prostor nad po vrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapouštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

§ 507

„Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

§ 509

„Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.“¹³

Ustanovení § 505 nového OZ v podstatě přejímá úpravu z § 120 starého OZ. Nově jsou však vymezeny součásti pozemku v § 506 a v § 507 nového OZ. Ve starém OZ stavba nebyla součástí pozemku. Nový OZ zásadním způsobem toto ustanovení mění a říká, že součástí pozemku je prostor nad i pod povrchem pozemku, dále veškeré stavby na pozemku bez dočasných staveb. Zcela odlišně nový OZ vymezuje inženýrské sítě jako samostatné věci, které nejsou součástí pozemku přesto, že se nachází pod povrchem pozemku, jak je uvedeno v § 506 nového OZ.

¹² Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Příslušenství

Příslušenstvím bylo definováno v § 121 starého OZ:

§ 121

„(1) Příslušenstvím jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

(2) Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory k tomu, aby byly s bytem užívány. “¹⁴

Příslušenstvím se podle § 510 nového OZ rozumí:

§ 510

„(1) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.

(2) Má se za to že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. “¹⁵

Ustanovení § 510 nového OZ vychází z § 121 starého OZ, ale zdůrazňuje, co je pro posouzení příslušenství důležité z pohledu hospodářského určení.

2.1.6 Vlastnictví, spoluvlastnictví a společné jmění

Vlastnické právo

Vlastnické právo se podle § 123 starého OZ vysvětlovalo:

§ 123

„Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. “¹⁶

Vlastnické právo se podle § 1011 a § 1012 nového OZ vysvětluje:

§ 1011

„Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím. “¹⁷

¹⁴ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁶ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

§ 1012

„Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.“¹⁸

Při porovnání ustanovení vlastnického práva je možno konstatovat, že nový OZ pojem vlastnického práva zásadně nemění, pouze ho upravuje do současného pojetí.

Spoluvlastnictví, podílové spoluvlastnictví x spoluvlastnický podíl

Spoluvlastnictví a společné jmění manželů se podle § 136 starého OZ popisovalo:

§ 136

„(1) Věc může být v podílovém spoluvlastnictví více vlastníků.

(2) Společné jmění může vzniknout jen mezi manžely.“¹⁹

Podílové spoluvlastnictví se podle § 137 starého OZ popisovalo jako:

§ 137

„(1) Podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci.

(2) Není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, jsou podíly všech spoluvlastníků stejné.“²⁰

Spoluvlastnictvím se podle § 1115 nového OZ rozumí:

§ 1115

„(1) Osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně, jsou spoluvlastníky.

(2) Ustanovení o spoluvlastnictví se použijí přiměřeně i pro společenství jiných věcných práv.“²¹

Spoluvlastnický podíl se podle § 1121 a § 1122 nového OZ vysvětluje jako:

§ 1121

„Každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu.“²²

¹⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

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

²⁰ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

²¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

²² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

„(1) Podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyvolávajících ze spoluvlastnictví věci.

(2) Velikost podílu vyplývá z právní skutečnosti, na níž se zakládá spoluvlastnictví nebo účast spoluvlastníka ve spoluvlastnictví. To spoluvlastníkům nebrání, aby si velikost podílů ujednali jinak; takové ujednání musí splňovat náležitosti stanovené pro převod podílu.

(3) Má se za to, že podíly jsou stejné.“²³

Problematika spoluvlastnictví je řešena ve starém i novém OZ. V novém OZ je však definována s ohledem na zcela odlišnou společenskou, politickou a hospodářskou situaci v České republice.

Společné jmění manželů x společné jmění

Společné jmění manželů bylo upraveno v § 143 ve starém OZ. Společné jmění manželů tvořil majetek, který nabyt některý z manželů, nebo nabyli manželé společně v době trvání manželství. Do společného jmění manželů nepatřil majetek, který byl získán prostřednictvím dědictví nebo darem, majetku, který byl nabyt pouze jedním z manželů za majetek náležející do výlučného vlastnictví tohoto manžela. Jednalo se i o věci, které ze své povahy sloužily k osobní potřebě jen jednoho z manželů, a věcí, které byly vydány v restituci majetku jednoho z manželů, který tuto vydanou věc vlastnil již před uzavřením manželství anebo pokud mu byla tato věc vydána jako právnímu nástupci původního majitele.

Pokud vznikla situace, že jeden z manželů se v době trvání manželství stal společníkem obchodní společnosti nebo členem družstva, nezakládal nabytí podílu, včetně akcií, ani nabytí členských práv a povinností členů družstva, účast druhého manžela na této společnosti nebo družstvu, výjimku tvořila bytová družstva.²⁴

Problematika společného jmění manželů je řešena i v novém OZ a označuje se pouze jako společné jmění. V novém OZ je opět upravena na současnou společenskou, politickou a hospodářskou situaci v České republice. Další změnou společného jmění v novém OZ je vyčlenění manželského majetkového práva do samostatné části nového OZ zabývající se rodinným právem.

Manželské majetkové právo je formulováno v § 708, v novém OZ. Společné jmění nový OZ vysvětluje jako vše, co manželům náleží, co má majetkovou hodnotu a není

²³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

²⁴ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

vyloučeno z právních poměrů. Toto vyjádření není platné, pokud společné jmění zanikne v době trvání manželství ze zákona. Společné jmění je podmíněno zákonnému režimu, nebo smluvenému režimu, anebo režimu, který vychází z rozhodnutí soudu.²⁵

2.1.7 Základní pojmy podle stavebních předpisů

Základními pojmy jsou popsány v § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v aktuálním znění.

Jako první jsou definovány stavby pro bydlení. Stavbami pro bydlení jsou bytové a rodinné domy. Bytový dům musí splňovat podmínku, která říká, že v bytovém domě musí více než polovina podlahové plochy odpovídat požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Také rodinný dům musí splňovat podmínku, že více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Rodinný dům musí vyhovovat ještě další podmínce, ve které je dáno, že rodinný dům může mít maximálně tři samostatné bytové jednotky, maximálně dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví.

Další stavby jsou stavby pro rodinnou rekreaci. Tyto stavby musí splňovat požadavky na rodinnou rekreaci, což je požadavek na objemové parametry, vzhled, a musí být k tomuto účelu určena. Dalším požadavkem je splnění podmínky, že stavba má maximálně dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví.

Poslední vyjmenovanou stavbou je stavba ubytovacího zařízení nebo její část, ve které se poskytuje ubytování a další služby, které s tím souvisejí. Mezi stavby ubytovacího zařízení nepatří bytový, rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci. Stavby ubytovacího zařízení se člení podle druhu do vymezených kategorií. Rozeznáváme čtyři kategorie - hotel, motel, penzion a ostatní ubytovací zařízení např. koleje, ubytovny, internáty apod.²⁶

2.2 CENA A HODNOTA

2.2.1 Obecně

Cena

Cena je pojmem, který se používá pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka se může i nemusí zveřejnit, ale stává se

²⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

²⁶ Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v aktuálním znění

historickým faktem. Osoby přisuzují ceně hodnotu. Cena může, ale i nemusí mít k této přisuzované hodnotě vztah.²⁷

Hodnota

Pojmem hodnota se nerozumí skutečně zaplacená požadovaná nebo nabízená cena. Tímto pojmem se má na mysli ekonomická kategorie, která vystihuje peněžní vztah mezi zbožím a službami. Zmíněné služby a zboží je možné koupit kupujícími na jedné straně a prodávajícími na straně druhé. Hodnotou je vyjadřován odhad. Z ekonomického hlediska hodnota znázorňuje užitek a prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, ke kterému je odhad hodnoty prováděn. Existuje velké množství hodnot, které vyplývají ze svých definic (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap.), ale přesto mohou být všechny vyjádřeny úplně odlišným číslem. U oceňování je vždy zcela nevyhnutelné definovat, jaká hodnota se zjišťuje.²⁸

2.2.2 Cena zjištěná (administrativní, úřední)

Cena zjištěná je stanovena podle platného cenového předpisu. V současné době se jedná o zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhlášku.²⁹

Základem je zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v aktuálním znění, který stanovuje v § 1 odstavci 2, že cena zjištěná je peněžní částka, která je zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.³⁰

Cena zjištěná je také definována v zákoně o oceňování v § 2 odst. 3, kde se jedná o cenu, která je určena jiným způsobem než cena obvyklá nebo cena mimořádná.³¹

²⁷ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 46.

²⁸ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 47.

²⁹ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 47.

³⁰ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v aktuálním znění

³¹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění

2.2.3 Cena pořizovací (historická)

Cena pořizovací je peněžní částka, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u věcí nemovitých, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Pořizovací cena se vyskytuje nejčastěji v účetní evidenci.³²

2.2.4 Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)

Jedná se o cenu, za kterou by bylo možno stejnou nebo podobnou novou pořídit v době jejího ocenění bez opotřebení.³³

2.2.5 Cena obecná (obvyklá, tržní)

Peněžní částka, za kterou je možno věc v jistém místě a čase prodat nebo koupit.³⁴ Cena obvyklá je popsána v § 2 odstavci 1 v zákoně o oceňování majetku. Obvyklou cenou jsou oceňovány služby a majetek za podmínky, že tento zákon nestanoví jiný způsob. Cenou obvyklou se v tomto případě rozumí cena, které bylo dosaženo při prodeji stejného nebo podobného majetku nebo při poskytnutí stejné nebo podobné služby v běžném obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Vždy je nutné brát v úvahu okolnosti, které mají na cenu vliv, ale do výše ceny se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Za mimořádnou okolnost trhu se považuje například tíživý stav prodávajícího či kupujícího, následky přírodních a jiných kalamit. Mezi osobní poměry se zařazují hlavně majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. V případě zvláštní obliby se jedná o přiložení zvláštní hodnoty majetku nebo službě, která vyplývá z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena se stala vyjádřením hodnoty věci a je určena porovnáním.³⁵

Obvyklá cena bývá nejčastěji zjištěna porovnáním se zrealizovanými prodeji a koupěmi podobných věcí v daném místě a čase, za předpokladu dostupnosti informací.

³² BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s.50.

³³ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.s.51.

³⁴ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s.52.

³⁵ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění

Pokud není dostatečné množství informací, pro zjištění ceny obvyklé porovnávacím způsobem, je nutné použití náhradní metodiky.³⁶

2.2.6 Výchozí cena

Jedná se o cenu, která se bere jako cena nové stavby (bez opotřebení) při zjišťování některé z výše uvedených cen. Obvykle označení této ceny je CN (cena nové stavby).³⁷

2.2.7 Věcná hodnota (substanční hodnota, podle právního názvosloví „cena časová“ věci)

Věcná hodnota se vyjadřuje jako reprodukční cena věci, snižená o opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, nakonec ve výsledku snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.³⁸

2.2.8 Výnosová hodnota (kapitalizovaná míra zisku, kapitalizovaný zisk)

Výnosová hodnota se vypočte jakou součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z věci nemovité. Tato hodnota se zjistí u věci nemovité z dosaženého ročního nájemného, sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů se započítají i odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění atd.³⁹

2.3 PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ A OHLEDÁNÍ VĚCI NEMOVITÉ

- Výpis z katastru nemovitostí,
- kopie příslušné části katastrální mapy,
- výpisy z pozemkové knihy,
- cenová mapa pozemků,

³⁶ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s.53.

³⁷ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s.54.

³⁸ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s.51.

³⁹ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s.51.

- výkresová dokumentace,
- stavebně právní dokumentace,
- nájemní smlouvy,
- pasporty nemovitostí,
- přiznání k dani z nemovitostí,
- pojistné smlouvy,
- smlouvy o správě,
- smlouvy o službách,
- výsledky místního šetření,
- příslušné předpisy, katalogy cen, normy, literatura atd.⁴⁰

2.4 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

Nemovitý majetek se oceňuje cenou obvyklou, pokud zákon o oceňování majetku nestanoví jinak.

Jinými způsoby ocenění stanoveny tímto zákonem jsou:

Nákladový způsob ocenění

Jedná se o způsob ocenění, u kterého jsou základní informací náklady, která je nutné vynaložit na pořízení majetku v místě ocenění a podle stavu kde dni ocenění.

Výnosový způsob ocenění

U výnosového způsobu ocenění je hlavním informací výnos z majetku, který je předmětem ocenění. Výnosem se u tohoto způsobu je výnos, který je skutečně dosažený, nebo který je možné z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu

Porovnávací způsob ocenění

U tohoto způsobu dochází k porovnávání předmětu, který se oceňuje, s předmětem stejným nebo podobným a s cenou sjednanou při prodeji.⁴¹

⁴⁰ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s.61.

2.4.1 Ocenění podle cenového předpisu

Ocenění podle cenového předpisu též je také možné označit jako „vyhláškové“ ocenění. „Vyhlaškovým“ oceněním se vypočítá zjištěná (administrativní) cena.

2.4.1.1 Oceňování pozemků

Cenová mapa stavebních pozemků

Oceňování stavebních pozemků podle cenové mapy je rozebráno v § 2 v oceňovací vyhlášce. V cenové mapě mohou být pouze pozemky stavební. Pokud nastane situace, že z důvodu malého měřítka mapy jsou do cenové mapy zařazeny i pozemky, které nejsou stavební, je nutné tuto informaci uvést v textové části.

Jestliže se v cenové mapě nachází pozemek, u kterého nelze použít ocenění podle cenové mapy, ocení se jako stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků nebo společnými ustanoveními pro stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavební pozemků.⁴²

V praktické části se oceňují pozemky ve městě Vyškov a v jeho místních částech Rychtářov a Lhota. Pro město Vyškov není vyhotovena cenová mapa.

Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků

Ocenění stavebního pozemku, který nebyl oceněn v cenové mapě stavebních pozemků, je rozebrán v § 3 a v § 4 v oceňovací vyhlášce. Základní cena stavebního pozemku, který je zapsaný katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, nebo jako plocha, která k tomuto účelu slouží, se zjistí z tabulky č. 1 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky pro obce uvedené v dané tabulce. Pokud se jedná o pozemky, které se nenachází v obcích vyjmenovaných v tabulce č. 1 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky, je nutné pro zjištění základní ceny pozemku použít následující vztah.⁴³

$$„ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6“^{44}$$

⁴¹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění

⁴² Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁴³ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁴⁴ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

Vztah pro výpočet základní ceny pozemků, které se nacházejí v obcích uvedených ve výše zmíněné tabulce, se vychází z následujících veličin:

- ZC_v – tato veličina vyjadřuje základní cenu stavebního pozemku v Kč za m^2 , která se nachází ve zmíněné tabulce č. 1, vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází,
- O_1 – veličina vyjadřuje koeficient velikosti obce, kde se stavební pozemek nachází, podle počtu obyvatel. Veličina je uvedena v tabulce č. 2 v příloze č. 2 v oceňovací vyhlášce,
- O_2 – koeficient vyjadřující hospodářsko-správní význam obce, ve které se oceňovaný pozemek nachází. Tento koeficient se získá z tabulky č. 2 v příloze č. 2 v oceňovací vyhlášce,
- O_3 – tato veličina vyjadřuje koeficient polohy obce, ve které se oceňovaný pozemek nachází. Tento koeficient je uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 v oceňovací vyhlášce,
- O_4 – veličina vyjadřuje koeficient technické infrastruktury v obci, kde se stavební pozemek nachází, a je uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 v oceňovací vyhlášce,
- O_5 – koeficient dopravní obslužnosti obce, kde stavební pozemek leží. Koeficient O_5 je uveden v tabulce č. 2 v příloze č. 2 v oceňovací vyhlášce,
- O_6 – tato veličina vyjadřuje koeficient občanské vybavenosti v obci, ve které leží oceňovaný stavební pozemek. Koeficient O_6 je uveden v tabulce č. 2 v příloze č. 2 v oceňovací vyhlášce.⁴⁵

V § 4 v oceňovací vyhlášce je popsán i postup pro ocenění stavebního pozemku, který je v katastru nemovitostí zapsaný v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemky, které k tomuto účelu již slouží, a pozemky v jednotném funkčním celku s ním. U těchto pozemků se základní cena stanoví následujícím vztahem.⁴⁶

⁴⁵ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁴⁶ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

$$„ZCU = ZC \times I“^{47}$$

Tento vztah se skládá z následujících veličin:

- ZCU – je označení pro základní cenu upravenou pro stavební pozemek, které se uvádí v Kč za m²,
- ZC – tato veličina označuje základní cenu, která je určena v § 3 v oceňovací vyhlášce,
- I – jedná se o označení indexu cenového porovnání.⁴⁸

Index cenového porovnání se určuje následujícím vztahem.

$$„I = I_T \times I_O \times I_P“^{49}$$

Tento vztah tvoří tři indexy. Jedná se o index trhu, index omezujících vlivů pozemků a index polohy. Pro všechny vyjmenované indexy existují vztahy pro jejich výpočet. Hlavní veličinou ve všech vztazích je veličina P_i, která je vyjádřením hodnoty kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu, který se nachází v tabulce č. 1 v příloze č. 3 v oceňovací vyhlášce. Pro další výpočty se zaokrouhlují indexy na tři desetinná místa.⁵⁰

- Index trhu I_T:

$$„I_T = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i)“^{51}$$

- Index omezujících vlivů pozemků I_O:

$$„I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i“^{52}$$

- Index polohy I_P:

$$„I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i)“^{53}$$

⁴⁷ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁴⁸ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁴⁹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁵⁰ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁵¹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁵² Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁵³ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

U nezastavěného pozemku, nebo jeho části, který je určený k zastavení regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu a veřejnoprávní smlouvou, se zjištěná základní cena upravená vynásobí koeficientem 0,80. Způsoby výše uvedené pro zjištění základních cen stavebních pozemků musí splňovat podmínku, že základní cena musí být minimálně 30 Kč za m².⁵⁴

Zemědělský pozemek

Ocenění zemědělského pozemku je upraveno v § 6 v oceňovací vyhlášce. Určení ceny zemědělského pozemku je stanoveno součinem základní ceny upravené v Kč za m² a výměry zemědělského pozemku.

Pro zemědělské pozemky, které jsou zapsané v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, se základní cena, pokud není územním plánem nebo regulačním plánem, územním rozhodnutím, územním souhlasem nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, předpokládané nezemědělské využití pozemků, a pokud ani nestaly předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se určí dvěma způsoby. A dále se základní cena upraví přírážkami a srážkami, které jsou popsány v příloze č. 5 v oceňovací vyhlášce.

První způsob pro zjištění základní ceny je pro zemědělské pozemky, které jsou bonitovány. Základní cena se zjistí z bonitovaných půdně ekologických jednotek. Tyto jednotky, včetně cen jsou uvedeny v příloze č. 4 v oceňovací vyhlášce.

Druhý způsob zjištění základní ceny je pomocí průměrné základní ceny v Kč za m². Tento způsob se používá pro zemědělské pozemky, které jsou v daném katastrálním území. Tato cena je uvedena v jiném právním předpisu, pokud je stvrzeno Státním pozemkovým úřadem České republiky, že pozemek, který je zemědělsky obhospodařovaný, nebyl bonitován.

Pokud nastane situace, pro pozemek je možné určit více základních cen, ocení se každá jeho část základní cenou samostatně. Součet cen každé jednotlivé části vytvoří cenu pozemku.⁵⁵

⁵⁴ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁵⁵ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

2.4.1.2 Oceňování staveb nákladovým způsobem

Pro zjištění ceny stavby se podle § 10 oceňovací vyhlášky použije součin počtu měrných jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 vyhlášky a základní ceny, která je upravená podle účelu užití stavby. Pro výpočet ceny stavby, mimo stavby rybníku a malé vodní nádrže, se používá vztah, ve kterém je cena stavby v Kč (CS), cena stavby v Kč, která je určena nákladovým způsobem (CS_N), a koeficient úpravy ceny pro stavbu závisící na poloze a trhu (pp).⁵⁶

$$„CS = CS_N \times pp“^{57}$$

Pro výpočet koeficientu úpravy ceny pro stavbu se používá vztah, ve kterém závisí na indexu polohy (I_P) a indexu trhu (I_T).⁵⁸

$$„pp = I_T \times I_P“^{59}$$

Cena stavby podle nákladového způsobu ocenění se určí ze vztahu, ve kterém závisí na ceně stavby v Kč zjištěna nákladovým způsobem (CS_N), základní ceně upravené v Kč za měrnou jednotku, která se určuje podle druhu a účelu užití stavby (ZCU), počtu měrných jednotek oceňované stavby (P_{mj}), a opotřebení stavby, které se vyjadřuje v procentech (o).⁶⁰

$$„CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - (o / 100))“^{61}$$

Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek

Oceněním rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku nákladovým způsobem se zabývá § 13 oceňovací vyhlášky. Pro zjištění základní ceny upravené se používá vztah, který je možné použít pro rodinný dům, rekreační chalupu a rekreačního domek, pokud je obestavěný prostor větší než 1 100 m³ nebo se jedná o původní zemědělskou usedlost

⁵⁶ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁵⁷ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁵⁸ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁵⁹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁶⁰ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁶¹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

nebo pro ně není v tabulce č. 1 v příloze č. 24 k oceňovací vyhlášce stanovena základní průměrná cena nebo se jedná o stavby, které jsou rozestavěné. V tomto vztahu se vyskytuje základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru (ZCU), základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru, která je k nalezení v příloze č. 11 k oceňovací vyhlášce, koeficient vybavení stavby (K₄), koeficient polohový (K₅), koeficient změny cen staveb (K_i).⁶²

$$„ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i“^{63}$$

Pro koeficient vybavení stavby K₄ existuje vztah - K₄ = 1+ (0,54 x n), ve kterém 1 a 0,54 jsou konstanty, n vyjadřuje součet cenových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v příloze č. 21 v oceňovací vyhlášce. Výše koeficientu je v rozmezí od 0,80 do 1,20.⁶⁴

Garáž

Oceněním garáže nákladovým způsobem se zabývá § 15 v oceňovací vyhlášce. Základní cena upravená se pro garáže, které jsou samostatně stojící nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže, které jsou užívány společně s jinou stavbou, která je součástí pozemku, neoceňované způsobem porovnávacím, nebo rozestavěné garáže, stanoví pomocí vztahu, ve kterém jsou hlavními složkami základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru, která je v příloze č. 13 v oceňovací vyhlášce (ZC), koeficient vybavení stavby (K₄), koeficient polohový, který se nachází v tabulce č. 1 v příloze č. 20 v oceňovací vyhlášce (K₅), koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 v oceňovací vyhlášce (K_i).⁶⁵

$$„ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i“^{66}$$

Vedlejší stavba

Ocenění vedlejší stavby upravuje § 16 oceňovací vyhlášky. Vedlejší stavba je podle oceňovací vyhlášky stavba, která se užívá společně se stavbou hlavní nebo je doplňkem

⁶² Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁶³ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁶⁴ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁶⁵ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁶⁶ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

užívání pozemku. Zastavěná plocha vedlejší stavby nesmí přesahovat 100 m². Vedlejší stavbou nejsou garáže a zahrádkářské chaty.

Základní cena upravená (ZCU) vedlejší stavby se určí podle vztahu, který vychází ze čtyř základních veličin. Skládá se ze základní ceny za m³ obestavěného prostoru, která je uvedena v příloze č. 14 oceňovací vyhlášky. Další veličinou je koeficient vybavení stavby (K₄). Třetí veličinou je koeficient polohový (K₅), který je uveden v příloze č. 20 oceňovací vyhlášky. Poslední veličinou je koeficient změny cen staveb (K_i), který se nachází v příloze č. 41 oceňovací vyhlášky.⁶⁷

Vztah pro výpočet základní ceny upravené pro vedlejší stavby:

$$„ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i“^{68}$$

Venkovní úpravy

Pro ocenění venkovních úprav je vymezen v oceňovací vyhlášce § 18. Cena venkovních úprav, mimo těch, které jsou zahrnuty v ocenění stavby porovnávacím způsobem, se určí součinem počtu měrných jednotek a základní, která je uvedena v příloze č. 17 případně v příloze č. 15 oceňovací vyhlášky. Cena venkovní úpravy je upravena polohovým koeficientem (K₅) z přílohy č. 20 oceňovací vyhlášky a koeficientem změny cen staveb (K_i) z přílohy č. 41 oceňovací vyhlášky.⁶⁹

Studna

Postup ocenění pro studnu je určen § 19 oceňovací vyhlášky. Vztah pro výpočet základní ceny upravené (ZCU) se skládá ze tří hlavních veličin. První veličinou je základní cena (ZC) uvedená v příloze č. 16 oceňovací vyhlášky. Druhou veličinou je koeficient polohový (K₅), který je uveden v příloze č. 20 oceňovací vyhlášky. Poslední veličinou je koeficient změny cen staveb (K_i), který se nachází v příloze č. 41 oceňovací vyhlášky.⁷⁰

Vztah pro výpočet základní ceny upravené studny:

⁶⁷ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁶⁸ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁶⁹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁷⁰ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

$$„ZCU = ZC \times K_5 \times K_i“^{71}$$

U ceny studny je nutné ještě připočíst cenu příslušenství uvedené v příloze č. 16 oceňovací vyhlášky. Tímto příslušenstvím se rozumí čerpadlo ruční nebo elektrické. I v tomto případě musí být cena příslušenství upravena polohovým koeficientem (K_5) z přílohy č. 20 oceňovací vyhlášky a koeficientem změny cen staveb (K_i) z přílohy č. 41 oceňovací vyhlášky.⁷²

Lineární metoda (objekt se bere jako celek)

Tato metoda předpokládá, že opotřebení roste přímo úměrně s časem (0 - nová stavba, 100% zchátralá stavba). Pokud nastane situace, že opotřebení vyjde více než 85%, je nutné použít jinou metodu.⁷³

Analytická metoda výpočtu opotřebení

Spočívá ve výpočtu opotřebení jako váženého průměru opotřebení jednotlivých stavebně technických prvků (konstrukcí, vybavení). Touto metodou je možné vypočítat opotřebení jednotlivých částí stavby v závislosti na jejich stáří a předpokládané životnosti. U analytické metody se cenové podíly konstrukcí stanovují na konkrétní stavbě. Použijí se cenové podíly jako u lineární metody a upraví se o konstrukce nadstandardní a podstandardní a výsledné podíly se musí upravit na součet 1,000.⁷⁴

2.4.1.3 Oceňování staveb porovnávacím způsobem

Porovnávací způsob ocenění se užívá u staveb daných oceňovací vyhláškou a jedná se o tyto stavby:

- rodinný dům, rekreační chalupa, rekreační domek,
- rekreační chata, zahrádkářská chata,
- garáž,

⁷¹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁷² Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁷³ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s.216.

⁷⁴ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s.228.

- jednotky.

Cena výše vyjmenovaných staveb se určí podle vztahu, ve kterém jsou hlavními složkami obestavený prostor v m³ (OP), základní cena upravená v Kč za m³ (ZCU), Index trhu (I_T) a index polohy pozemku (I_p). Základní cena stavby se označuje jako CS_p.⁷⁵

$$„CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_p”^{76}$$

Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek

Cena dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku, s výjimkou těch, které patří k původním zemědělským usedlostem, s maximálním obestaveným prostorem 1 100 m³. Základní cena upravená se určí podle vztahu, ve kterém jsou základními prvky základní cena v Kč za m³ z tabulky č. 1 v příloze č. 24 oceňovací vyhlášky (ZC), index konstrukce a vybavení (I_V), pro který je určen samostatný vztah, ve kterém je hlavní veličinou hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení (V_i).⁷⁷

$$„ZCU = ZC \times I_V”^{78}$$

$$„I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}”^{79}$$

Základní cena obsahuje standardní vybavení rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku. Cena určená porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav a případně i cenu společně užívaných vedlejších staveb za podmínky, že součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m². Pokud součet

⁷⁵ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁷⁶ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁷⁷ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁷⁸ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁷⁹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

výměr zastavěných ploch přesáhne 25 m², musí se tyto stavby ocenit nákladovým způsobem.⁸⁰

Garáž

Oceněním garáže porovnávacím způsobem se zabývá § 37 v oceňovací vyhlášce. Základní cena upravená se pro garáže, které jsou samostatně stojící nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže, které nejsou užívány společně s jinou stavbou, mimo stavby, které se oceňují podle § 35 a § 36. Mezi tyto stavby patří rodinný dům rekreační chalupa, rekreační domek, rekreační chata nebo zahrádkářská chata. Základní cena upravená garáže vychází ze základní ceny ZC, která je uvedena v příloze č. 26 oceňovací vyhlášky, a z indexu konstrukce a vybavení. Index konstrukce a vybavení se počítá podle vztahu, ve kterém je hlavní hodnota kvalitativního pásma znaku indexu konstrukce a vybavení, která má označení V_i a je uvedena v příloze č. 26.⁸¹

Vztah na výpočet indexu konstrukce a vybavení:

$$I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6 \text{ „}^{82}$$

Vztah na výpočet základní ceny upravené:

$$ZCU = ZC \times I_V \text{ „}^{83}$$

2.4.1.4 Oceňování trvalých porostů

Oceňování ovocných dřevin a okrasných rostlin

Základní ceny ovocných dřevin jsou uvedeny v příloze č. 36 oceňovací vyhlášky a jsou rozděleny podle výsadby na intenzivní a extenzivní zahrádkářskou výsadbu.

Základní ceny pro okrasné rostliny jsou zařazeny podle příslušné skupiny a věkové kategorie, které jsou uvedeny v příloze č. 39 a příloze č. 40 oceňovací vyhlášky. Základní ceny se mohou upravit odůvodněnými přírážkami a srážkami. Tyto přírážky srážky jsou obsaženy také v příloze č. 39 oceňovací vyhlášky. Dále se základní ceny upraví polohovým

⁸⁰ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁸¹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁸² Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁸³ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

koeficientem (K_5) z přílohy č. 20 oceňovací vyhlášky a koeficientem typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin (K_z) z přílohy č. 39 oceňovací vyhlášky.

Cena okrasné rostliny zjištěná podle výše zmíněného postupu nesmí být menší než 1 % z její základní ceny, která je uvedena v příloze č. 39 oceňovací vyhlášky.⁸⁴

2.4.2 Ocenění „nevyhláškové“

Ocenění „nevyhláškové“ se používá pro stanovení ceny obvyklé (tržní). U obvyklé ceny není nutné postupovat podle definovaného postupu jako u ceny zjištěné (administrativní). Obvyklá cena se většinou určuje z několika způsobů ocenění. Do určení ceny obvyklé se zahrnuje i „vyhláškové“ ocenění.⁸⁵

Oceňování staveb nákladovým způsobem

U ocenění „nevyhláškového“ nákladovým způsobem se postupuje v podstatě stejně, jako je popsáno v oceňovací vyhlášce. Tímto způsobem vypočítáme cenu reprodukční. Pokud ve výpočtu budeme uvažovat opotřebení, náklady na opravu, zjistíme cenu časovou. Existují další možnosti zjištění hodnoty nemovitosti nákladovým způsobem, např. položkovým rozpočtem, agregovanou položkou, metodou technickohospodářských ukazatelů (THU).⁸⁶

Oceňování staveb výnosovým způsobem

Při oceňování podle cenového předpisu jsou náklady spojené s nájmem nemovitosti a kapitalizační míra pevně stanoveny oceňovacím předpisem. Odlišné je „nevyhláškové“ ocenění v tom, že je nutné tyto náklady reálně vypočítat. Nejčastěji se tímto způsobem oceňují komerční prostory, bytové domy, skladové objekty, kancelářské prostory, věcná břemena. Pro „nevyhláškový“ výnosový způsob ocenění používáme např. metodu věčné renty.⁸⁷

⁸⁴ Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška)

⁸⁵ ADÁMEK, T. *Právní úprava a způsoby oceňování věcných břemen*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, ÚSI, 2012. 20 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Jan Sedláček, MBA

⁸⁶ ADÁMEK, T. *Právní úprava a způsoby oceňování věcných břemen*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, ÚSI, 2012. 20 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Jan Sedláček, MBA

⁸⁷ ADÁMEK, T. *Právní úprava a způsoby oceňování věcných břemen*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, ÚSI, 2012. 20 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Jan Sedláček, MBA

Oceňování staveb porovnávacím způsobem

Porovnávací způsob vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Nejpřesnější je srovnání s cenami skutečně zrealizovanými u předmětu stejného nebo obdobného.

Ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- druhu a účelu věci,
- materiálu,
- kvality provedení,
- technického stavu,
- opravitelnosti,
- velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí atd.⁸⁸

Metoda monokriteriální - jedná se o metodu, při které se porovnání provádí na základě jednoho kritéria.

Metoda multikriteriální - jedná se o metodu, při které se porovnání provádí na základě více kritérií.

Metoda přímého porovnání - metoda, při které se porovnává přímo mezi věcí nemovitou porovnávanou a věcí nemovitou oceňovanou.

Metoda nepřímého porovnání - metoda, při které se oceňovaná nemovitost porovnává se standardním objektem podle přesně vymezených vlastností a jeho cenou. Cena objektu je odvozena pomocí vypracované databáze věcí nemovitostí (jejich vlastností a cen). Odvození probíhá na základě indexů odlišnosti, které u jednotlivých objektů vyjadřují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Indexy volí znalec na základě svého úsudku a charakteru nemovitosti. Mezi nejvíce používané patří: poloha, velikost, stav, vybavenost, velikost pozemku, garáž. Výslednou cenu získáme součinem indexů odlišnosti a cenou nemovitosti, se kterou porovnáváme oceňovaný objekt. Tato metoda se nejvíce používá pro ocenění bytů a rodinných domů.

Vyloučení extrémních hodnot z databáze – u provádění databází cen je obvyklým jevem, že nejmenší nebo nejvyšší hodnoty jsou extrémní. Pokud pro ocenění určité věci nemovité, není dostatečný počet objektů pro porovnání, mají tyto extrémní hodnoty velmi

⁸⁸ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 327.

negativní vliv na odhad hodnoty. V důsledku této skutečnosti dojde k vychýlení odhadu nejpravděpodobnější hodnoty. Pro tyto účely byly vytvořeny statistické testy (Grubbsův test).

Grubbsův test – je určen pro vyloučení vychýlených hodnot. Je testována nulová hypotéza, která říká, že testované extrémy se významným způsobem neliší od ostatních hodnot databáze. V prvním kroku je nutné hodnoty databáze seřadit podle velikosti. Pokud podmínka pro test nevyhoví je nutné přistoupit k vyloučení extrémní hodnoty, kdy vznikne nový soubor, u kterého vznikne nové rozpětí. Tento postup se opakuje, dokud nejsou vyloučeny všechny extrémní hodnoty a je splněna podmínka testu.⁸⁹

Naegeliho metoda třídy polohy – u této metody se určí cena stavebního pozemku podle tzv. třídy polohy. Tato metoda vychází z předpokladu, že cena stavebního pozemku je v určité relaci jak k celkové ceně věci nemovité, tak k výnosu z nájmu. Výhodou této metody ocenění pozemku je, že se může použít v případech, kde nejsou k dispozici pozemky pro porovnání. Procentuální podíl ceny pozemku se určí podle tzv. klíče polohy. Obsahem klíče jsou určitá kritéria, např. průmyslové území, dopravní dostupnost, poloha rodinného domu ve vztahu k obchodu, redukční faktory.⁹⁰

Výpočet ceny obvyklé pomocí technicko hospodářských ukazatelů (THU)

Pro zjištění výchozí ceny stavby je možné použít výpočet reprodukční hodnoty pomocí THU. Výchozí cena se určí pomocí jednotkových cen za 1m³ obestavěného prostoru, 1m² pro zastavěnou plochu nebo u některých staveb je měrnou jednotkou 1ks. Od výchozí ceny se odečte opotřebení. Pokud se jedná o stavby, které nejsou možné užívat, je nutné odečíst náklady na uvedené stavby do provozuschopného stavu. U ocenění metodou THU se vychází z databáze jednotkových cen.⁹¹

⁸⁹ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.s.328-349.

⁹⁰ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.s.392.

⁹¹ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.s.462.

2.5 VĚCNÁ BŘEMENA

2.5.1 Pojem a funkce věcného břemene

Věcná břemena jsou hlavně materiálním vztahem, neboť se jedná o soubor vztahů umožňující jisté opakující se nebo trvající možnosti realizace užité hodnoty cizí věci a z pohledu druhého účastníka, se jedná o opakované nebo trvalé omezování možnosti realizace užité hodnoty vlastní věci. Věcná břemena jsou zřizována za účelem dosažení dokonalejšího sociálně-ekonomického využití věci nebo také k dosažení většího uspokojení individuálních potřeb jednotlivce.

Funkcí věcných břemen je zajištění oprávněnému subjektu příslušné právo k cizí věci, které je realizováno takovým způsobem, že vlastník zatížené věci je ve svém vlastnickém právu omezen jistými způsoby. Formálně věcná břemena vytváří závazek zdržení se vymezených dispozic nemovitosti ve prospěch někoho jiného. To znamená, že vlastník je povinen něčeho se zdržet. Toto vyjádření souhlasí s obecně daným obsahem věcných břemen. Věcné břemeno je tedy omezením vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného. Vlastník je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Vždy je ale nutné věcná břemena hodnotit v širším kontextu. Hlavně je důležité zohlednit účel a funkci věcných břemen. Věcná břemena patří mezi tzv. věcná práva k věci cizí.⁹²

Věcné břemeno v právním řádu

Věcná břemena se stala součástí československého právního řádu od počátku 50. let, kdy byl účinný od 1. 1. 1951 do 31. 3. 1964 občanský zákoník č. 141/1950 Sb. V této době došlo v občanském zákoníku č. 141/1950 Sb. ke zjednodušení tehdejší úpravy služebností a reálných břemen a na jejich základě k zavedení věcných břemen. Potom nastala změna a občanský zákoník č. 40/1964 Sb., od 1. 4. 1964 úpravu věcných břemen v podstatě vyloučil. Obzvláště nebylo možné jejich zřizování na základě smlouvy. Nová situace se projevila velmi negativně. Z toho důvodu byla v zákoně č. 131/1982 Sb., kterým byl novelizován občanský zákoník, rozšířena úprava věcných břemen, kde byla úprava věcných břemen podstatně rozšířena. Další etapou bylo zpřesnění této regulace (další novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 509/1991 Sb.), jež byla obsahem § 151n občanského zákoníku.⁹³

⁹² BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s. 14.

⁹³ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s. 15.

Věcná břemena v novém a starém občanském zákoníku

V novém OZ se věcná břemena řeší v samostatném oddílu II v § 1257 - § 1308. Věcná břemena se rozdělují na služebnosti a reálná břemena. Služebností se rozumí, že vlastník věci nemovité je povinen něco strpět nebo něčeho se zdržet. Reální břemena znamenají omezení spočívající v povinnosti vlastníka věci nemovité něco konat.

Pojem věcné břemeno byl pro Českou republiku vymezen v § 151n starého OZ.

§ 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“.*⁹⁴

Věcná břemena jsou definována v § 1257 nového OZ.

§ 1257

„(1) Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.

*(2) Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.“*⁹⁵

2.5.2 Druhy věcných břemen

Věcná břemena tvoří systém, který je utvořen z prvků, mezi kterými existují na nižší úrovni určité vztahy. Největší rozdíly jsou mezi věcnými břemeny, která jsou na straně oprávnění spojena s vztahem k užitné hodnotě věci, a věcnými břemeny svědčícími určitému subjektu.

Základná rozdělení věcných břemen:

- a) věcná břemena **in rem**,
- b) věcná břemena **in personam**.⁹⁶

⁹⁴ Zákon č. 40/1964 Sb., *občanský zákoník*, ve znění pozdějších předpisů

⁹⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

⁹⁶ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s.18.

Věcná břemena in rem

V tomto případě je vždy oprávněným vlastník. U věcných břemen in rem vyplývá skutečnost, že změna oprávněného není právně relevantní ve vztahu k další existenci věcného břemena a oprávněným práva odpovídající věcnému břemeni se stává právní nástupce původního oprávněného.⁹⁷

Věcná břemena in personam

Oprávněný je stanoven konkrétně a oprávnění patří pouze jeho osobě. Věcná břemena in personam jsou spojena s existencí oprávněného. Jeho zánikem zaniká také věcné břemeno. Tento druh věcných břemen uspokojuje zájmy individualizovaného subjektu, zatímco věcná břemena in rem úzce souvisejí s objektivní možností realizace užitné hodnoty této věci. Tento typ věcných břemen má trvalý charakter a je zřizován obvykle jako časově neomezený.⁹⁸

Další dělení věcných břemen bere v úvahu jejich obsah, s důrazem na rozdíly v povinnosti zavázané osoby (vlastníka zatížené věci). Podle tohoto kritéria se věcná břemena dělí:

- a) věcná břemena s povinností konat,
- b) věcná břemena s povinností zdržet se,
- c) věcná břemena s povinností trpět.⁹⁹

Věcná břemena s povinností konat

Vlastník zatížené věci má povinnost provést stanovené konání ve prospěch oprávněného, pokud jde o osobu individualizovanou, nebo o osobu, která je vlastníkem jiné věci. Povinný subjekt poskytuje plnění oprávněnému. Jedná se o určité úkony, u kterých v současné době nabývá na významu poskytování peněžitých nebo naturálních dávek.¹⁰⁰

⁹⁷ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s.18.

⁹⁸ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s.18.

⁹⁹ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s.19.

¹⁰⁰ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s.19.

Věcná břemena s povinností zdržet se

Vlastník zatížené věci má povinnost zdržet se stanoveného chování, které by mu z důvodu vlastnictví k věci jinak náleželo. U tohoto druhu věcných břemen je vlastník věci zatížené omezen při realizaci vlastnického práva. Oprávněný nevyužívá cizí věc aktivně, ale jeho prospěch vyplývá z toho, že vlastník zatížené věci je omezen ve svém chování. Například může být tímto věcným břemenem povinnost vlastníka zdržet se výstavby plotu nad určitou výšku.¹⁰¹

Věcná břemena s povinností trpět

Povinnost vlastníka věci zatížené je strpět určité chování oprávněného. Chováním oprávněného se má na mysli, že oprávněný bezprostředně a aktivně využívá užitnou hodnotu věci zatížené. Například se může jednat o právo průchodu, právo průjezdu, právo čerpání vody.¹⁰²

2.5.3 Obsah, předmět a ochrana věcných břemen

Obsah věcných břemen

Obsahem věcných břemen jsou práva a povinnosti. Povinnost vyplývá z definice pojmu věcného břemene. Jedná se o zákonem uloženou míru nutnosti chování – něco konat, něco trpět nebo se něčeho zdržet. Přesný obsah věcného břemene jako právního vztahu je určen až právní skutečností, která je důvodem vzniku konkrétního věcného břemene. U obsahu věcného břemene je nutné, aby byl v souladu s obecně vymezeným obsahem věcných břemen. Povinností se rozumí zákonem chráněná míra možnosti chování, což umožňuje oprávněnému vyžadovat stanovené chování povinného subjektu.

Rozsah práv a povinností není nijak limitován. Je ho možné odvodit pouze z obecného vymezení pojmů věcného břemene. Věcné břemeno má meze v tom smyslu, že věcné břemeno je omezení vlastnického práva, a nemůže tedy vést k jeho úplnému vyloučení.¹⁰³

¹⁰¹ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s.19.

¹⁰² BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s.19.

¹⁰³ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s.73.

„Právo odpovídající věcnému břemenu musí mít opakující se charakter a musí být uplatňováno a využíváno buď nepřetržitě, nebo po více intervalech.“¹⁰⁴

Předmět věcných břemen

V teorii práva se jedná o rozdělení na přímé a nepřímé předměty právních vztahů. Přímým předmětem je příslušné chování subjektu, které uskutečňuje v sociálních vztazích, a které umožňují realizaci užitné hodnoty cizí věci.

Lidské chování z hlediska právních vztahů rozdělujeme:

- a) činnost – konání (facere),
- b) nečinnost – strpění (pati), zdržení se (omittere).

Pro nepřímé předměty platí tyto pravidla:

- a) Nepřímý předmět je jen věc nemovitá (pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem).
- b) Nepřímý předmět je hlavně věc, se kterou je spojena věc zatížená.
- c) Na straně oprávněné lze rozeznávat další nepřímý předmět. Jedná se o věc oprávněnou, jejímž vlastnictvím je spojené právo odpovídající věcnému břemenu.¹⁰⁵

Ochrana věcných břemen

Pro ochranu věcných břemen se používá souhrn právních nástrojů, které zajišťují realizaci možností, které jsou subjektům věcných břemen přiznány právními normami. Tyto právní instrumenty mají dvě povahy:

- a) obecná povaha – určeny pro ochranu všech,
- b) konkrétní povaha – určeny speciálně pro ochranu práv a povinností vyplývajících z věcných břemen.¹⁰⁶

¹⁰⁴ ADÁMEK, T. *Právní úprava a způsoby oceňování věcných břemen*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, ÚSI, 2012. 20 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Jan Sedláček, MBA.

¹⁰⁵ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s.75.

¹⁰⁶ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s. 76.

2.5.4 Vznik věcných břemen

Podle právní úpravy se rozlišuje šest skupin, do kterých je možné zařadit jednotlivé případy vzniku věcných břemen. Způsoby vzniku věcných břemen je vznik na základě písemné smlouvy, na základě závěti, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona, vydržením.¹⁰⁷

Vznikem věcných břemen se ve starém OZ zabýval § 151o.

§ 151o

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

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

(3) Není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka k stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cestu přes přilehlý pozemek.“¹⁰⁸

Úprava vzniku věcných břemen se v novém OZ v § 1260 je podobná jako ve starém OZ v § 151o, ale zcela se nekryjí. V první části jsou vyjmenovány způsoby nabytí služebností. Těmito způsoby je vznik služebností na základě smlouvy, závěti a vydržení. V novém ustanovení se nevylučuje ani možnost zřízení služebností zákonem, rozhodnutím soudu nebo správního úřadu. Služebnost může mít i charakter veřejného statku. Z důvodu odstranění pochybností se doporučuje jasně určit, že vydržitelem je v takovém případě obec, ve které se zatížená věc nachází.¹⁰⁹

§ 1260

„(1)Služebnost se nabývá smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. Ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci se služebnost nabývá v případech stanovených zákonem.

¹⁰⁷ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s. 43.

¹⁰⁸ Zákon č. 40/1964 Sb., *občanský zákoník*, ve znění pozdějších předpisů

¹⁰⁹ Důvodová zpráva ze dne 3. února 2012

(2) Při vydržení služebnosti odpovídající veřejnému statku je vydržitelkou obec, na jejímž území se věc nalézá. ¹¹⁰

Služebnost inženýrské sítě nebyla nikde ve starém OZ výslovně určena. Tyto služebnosti nebyly považovány za běžné služebnosti, které byly upraveny zvláštním předpisem mimo starý OZ.

V novém OZ v § 1267 se má inženýrskou sítí na mysli jisté vedení (potrubní, kabelové, energetické, spojovací, elektrické kabely, telefonní kabely, vodovodní, kanalizační, plynové potrubí). Jedná se o stavbu, která vytváří infrastrukturu daného vedení. ¹¹¹

§1267

„(1) Služebnost inženýrské sítě zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat. Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě.

(2) Je-li to výslovně ujednáno, zahrnuje služebnost právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku také potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti.

(3) Oprávněná osoba zpřístupní vlastníku pozemku dokumentaci inženýrské sítě v ujednaném rozsahu, a není-li ujednáno, v rozsahu nutném k ochraně jeho oprávněných zájmů. ¹¹²

Veřejná infrastruktura je definována v § 2 odst. 1 písm. k) ve stavebním zákoně. Veřejnou infrastrukturou jsou pozemky stavby, zařízení, a to:

- dopravní infrastruktura. Jedná se o stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť zařízení, které na nich závisí;
- technická infrastruktura, pro kterou jsou typická vedení a stavby a zařízení závisící (např. vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod,

¹¹⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹¹¹ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 344 s. ISBN 978-80-7400-461-2. s.117

¹¹² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

stavby eliminující ohrožení územní živelnými nebo jinými pohromami, stavby pro nakládání s odpady, trafostanice, elektrické vedení atd.),

- občanské vybavení, které představují stavby, zařízení a pozemky, které slouží pro vzdělávání, výchovu, sociální služby atp.,
- veřejné prostranství.¹¹³

Problematika řešení náhlého poškození inženýrských sítí, u kterého je nutný bezodkladný zásah, byla již v právním řádu řešena ve zvláštních předpisech, které upravují elektronické telekomunikace, podnikání v energetických oborech apod. Zařazení této problematiky do § 1268 nového OZ je změnou oproti starému OZ. Toto ustanovení vychází ze stávajících zvyklostí upravených v jednotlivých předpisech, které se dotýkají úpravy vstupů na cizí pozemky vlastníkem inženýrské sítě. Ze všech ustanovení, které upravují zmíněnou problematiku, vyplývá, že vlastník inženýrské sítě je povinen neprodleně informovat vlastníka pozemku nebo stavby a také uvést nemovitost do původního stavu a nahradit případnou škodu, která vznikla po práci související s odstraněním havárie.¹¹⁴

§ 1268

„Nesnese-li záležitost při náhlém poškození inženýrské sítě odkladu, obstará její opravu oprávněná osoba i bez předchozího projednání; dotčeným osobám však neprodleně oznámí provádění opravy, její místo označí a zabezpečí. Po skončení prací uvede služební pozemek na vlastní náklad do předešlého stavu a nahradí škody způsobenou provedením prací.“¹¹⁵

Vznik věcného břemene na základě písemné smlouvy

Pro vznik věcného břemene na základě písemné smlouvy jsou platná příslušná ustanovení o právních úkonech v novém OZ.

Smlouva o vzniku věcného břemene se stává uzavřenou ve chvíli, kdy přijetí návrhu na uzavření smlouvy nabývá účinnosti, která vznikne ve chvíli doručení vyjádření souhlasu s návrhem smlouvy navrhovateli. Obsahem smlouvy jsou podstatné, pravidelné a nahodilé složky. Za podstatnou náležitost se má dohoda o obsahu věcného břemene, hlavně by měla být řádně určena nemovitost, u které se zřizuje věcné břemeno. Obsah věcného břemene je

¹¹³ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v aktuálním znění

¹¹⁴ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 344 s. ISBN 978-80-7400-461-2. s.148

¹¹⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

nutné dostatečně určitě a srozumitelně vyjádřit ve smlouvě. Praktických zkušeností vyplývá, že je nutné pozornost věnovat i rozsahu a způsobu výkonu práva, které odpovídá věcnému břemeni. Cílem v tomto případě je hlavně předejít možným sporům. Další podstatnou náležitostí je vyjádření vůle účastníků, že uzavírají smlouvu s věcněprávními účinky.

Pro smlouvu o věcném břemeni nový OZ předepisuje písemnou formu. Pokud není tato podmínka splněna, jedná se o absolutní neplatnost smlouvy.

Vznikem věcného břemene je vklad provedený na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu, ke dni, kdy byl návrh na vklad tomuto orgánu doručen. Subjekty, kterým je umožněno uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene, jsou podle občanského zákoníku tyto:

- vlastník věcí nemovité (oprávněný, povinný),
- další osoby, kterým je zákon tato možnost povolena.¹¹⁶

2.5.5 Změny věcných břemen

Za změnu právního vztahu věcného břemene lze považovat změnu některého prvku z toho právního vztahu. Rozlišuje se změna věcných břemen v subjektech, obsahu a předmětu.¹¹⁷

1.5.5.1 Změny věcných břemen v subjektech

K této změně dochází, když na místo původního subjektu (povinného nebo oprávněného) nastupuje jiný subjekt. Může se stát, že nástupcem dosavadního jediného subjektu se stane více osob.¹¹⁸

Změna povinného subjektu

Tato změna je ovlivněna skutečností, že povinnost věcného břemene je spojena určitým vlastnictvím k věci. Jedná se o změnu s věcně právním charakterem. Změna

¹¹⁶ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s. 44.

¹¹⁷ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s. 79.

¹¹⁸ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s. 79.

povinného subjektu nemůže nastat samostatně, ale pouze jako důsledek změny vlastníka věci nemovité. V tomto případě je tedy možné mluvit o přechodu povinnosti věcného břemene.¹¹⁹

Změna oprávněného subjektu

Při změně oprávněného subjektu je nutné důsledně rozlišovat věcná břemena, která působí na straně oprávněné *in rem* a *in personam*.

V případě prvním (*in rem*) má právo také věcně právní charakter, což znamená, že ke změně subjektu práva odpovídajícího věcnému břemenu nemůže dojít samostatně, ale pouze jako důsledek změny subjektu vlastnického práva k věci nemovité, se kterou je spojeno právo věcného břemene. Není důležité, zda ke změně vlastníka došlo převodem, nebo přechodem. K této změně dochází také v případě, že se změní i jen jeden z více subjektů na straně, které přísluší právo věcného břemene.

Ve druhé skupině (*in personam*) není právo věcně právního charakteru. Toto právo má čistě osobní povahu tak, že vázané na určitou osobu. Z toho jasně vyplývá závěr, že změna oprávněného subjektu není možná. U tohoto závěru však není vyloučena situace, kdy oprávněný z věcného břemene je určen druhově.

Pokud by vznikla potřeba změna oprávněného subjektu, bylo by to možné jen tak, že se vyvolá zánik původního věcného břemene a poté zřízení nového věcného břemene, ve kterém by byl určen nový subjekt.¹²⁰

2.5.5.2 Změna obsahu věcného břemene

Změna obsahu věcného břemene, tedy práv a povinností, je možná a přípustná. U některých věcných břemen je tato změna obsahu úplně vyloučena nebo částečně omezena (např. některá věcná břemena vzniklá *ex lege*). Právní vztahy věcných břemen nebrání tomu, že při pozměnění podmínek dojde ke změně práv a povinností. Obsah věcného břemene může být rozšířen nebo také omezen.

Ke změně obsahu může dojít těmito právními skutečnostmi:

- a) dohoda,
- b) rozhodnutí oprávněného orgánu (oprávněným orgánem při rozhodnutí o změně věcného břemene je soud).

¹¹⁹ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s. 79.

¹²⁰ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s.80.

V obou výše zmíněných případech se jedná pouze o možnost omezení věcného břemene, což znamená jen určení rozsahu práv a povinností, které jsou obsahem věcného břemene, a zapracování rozlišností od původního stavu. Rozhodnutí oprávněného orgánu omezí rozsah povinností, a také rozsah jim odpovídajících práv, tak aby nutně stanoveno omezení práv a povinností. Omezení práv a povinností je důsledkem vzájemné souvislosti. Za speciální změnu obsahu věcného břemene je možné chápat záměnu věcného plnění peněžitým plněním. Orgán oprávněný k provedení tohoto opatření je soud. Soud může takové rozhodnutí vydat za těchto podmínek:

- a) změna poměrů,
- b) požadavek dalšího trvání věcného plnění vypadá jako nespravedlivý,
- c) kauzální nexus mezi změnou poměrů a novým stavem.

Hlavní skutečnost, která musí nutně být v rozhodnutí o změně plnění určena, je rozsah nového peněžitého plnění.¹²¹

2.5.5.3 Změna předmětu věcného břemene

Změna přímého předmětu je možná pouze způsobem takovým, že dojde k zániku původního věcného břemene a zřízení nového věcného břemene. Jedná se totiž o případ, kdy dochází ke změně možností chování subjektů právního vztahu.

Není však vyloučeno, že je možné se zabývat situacemi, při kterých dochází ke změně nepřímého předmětu věcných břemen, což znamená věci, se kterými jsou práva a povinnosti spojena. Těmito situacemi se rozumí dělení a slučování nemovitostí.¹²²

Změny zatížených nemovitostí

Pokud jde o zatížený pozemek, je možné ho dělit a slučovat s jinými pozemky. Při rozdělení zatíženého pozemku je důležité přesně určit tu část pozemku, která je věcným břemenem zatížena (geometrický plán). V případě zatíženého celého pozemku, se po jeho rozdělení stávají zatíženými všechny nově vzniklé pozemky. Jedná-li se o pozemek, kde je zatížena pouze jeho část (např. právo cesty), tak po rozdělení bude zatížen ten z nově vzniklých pozemků (pozemek, přes který cesta skutečně vede). Z toho vyplývá, že je možná i situace, kdy po rozdělení pozemku budou zatíženy všechny nově vzniklé pozemky.

¹²¹ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s.82

¹²² BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s. 83.

U pozemku, který je zatížen věcným břemenem, není možné v žádném případě sloučení s jiným pozemkem, což vyplývá z toho, že není přípustné slučování parcel nebo jejich částí, pokud jsou u parcel evidovány různé údaje s právy související. Výjimku tvoří parcely nebo jejich části, u kterých je evidováno věcné břemeno, jehož rozsah byl vymezen geometrickým plánem.¹²³

Změny oprávněných nemovitostí

V případě působení věcného břemene na straně in rem, je možné zvažovat případné důsledky rozdělení a sloučení oprávněné nemovitosti.

Právo odpovídající věcnému břemeni je vždy spojeno s vlastnickým právem k celému pozemku, což znamená, že po rozdělení pozemku je právo odpovídající věcnému břemeni spojeno s vlastnickým právem k nově vzniklým pozemkům. Sloučení oprávněného pozemku s jiným pozemkem je absolutně nepřípustné.¹²⁴

2.5.6 Zánik věcných břemen

Způsoby zániku věcných břemen:

- zánik věcného břemene ze zákona – nastoupením trvalým změn, smrtí nebo zánikem oprávněného, soudní dražbou, prohlášením konkursu,
- zánik věcného břemene na základě rozhodnutí oprávněného orgánu (soud, vyvlastňovací úřad, pozemkový úřad),
- zánik věcného břemene na základě smlouvy,
- zánik věcného břemene splnutím,
- zánik věcného břemene uplynutím doby,
- zánik věcného břemene splněním rozvazovacím podmínky.¹²⁵

Problematika zabývající se zánikem věcných břemen byla ve starém OZ řešena v § 151p. V první části byly rozebrány možnosti zániku věcných břemen. Jednalo se o zánik věcného břemene z rozhodnutí příslušného orgánu, smlouvou, u které byl nezbytný zápis

¹²³ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s.83.

¹²⁴ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s. 84

¹²⁵ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s. 85.

do katastru nemovitostí. Pokud nastaly trvalé změny, pro které už věc nemohla sloužit potřebám oprávněného, věcné břemeno zanikne. Když vznikl velký rozdíl v poměru mezi výhodou oprávněného a věcným břemenem, mohl soud rozhodnout o přiměřené náhradě věcného břemene, která věcné břemeno omezovala nebo zrušila. Jestliže pro změnu poměrů nebylo možné spravedlivě trvat na věcném plnění, bylo možné z rozhodnutí soudu poskytovat peněžité plnění na místo věcného. Věcné břemeno náležející určité osobě zaniklo nejpozději smrtí nebo zánikem.¹²⁶

Zánik věcných břemen v novém OZ se od starého OZ příliš neliší. Jedinou výjimkou je vznik možnosti trvání na peněžitém plnění věcného. Zánik věcných břemen v novém OZ je vysvětlen v § 1299, § 1300, § 1301, § 1302.¹²⁷

Zánik služebnosti nastane trvalou změnou, která zapříčiní neschopnost služebné věci sloužit oprávněnému. Pokud trvalá změna vyvolá velký nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou oprávněného, může vlastník služebné věci vyžadovat omezení nebo zrušení služebnosti za předpokladu přiměřené náhrady.

Pokud se strany shodnou na zrušení služebnosti, která je zapsaná ve veřejném seznamu, zánik této služebnosti nastane smazáním z veřejného seznamu. Doba, na kterou je služebnost zřízena, může být určena i takovým způsobem, že zánik služebnosti nastane dovršením určeného věku jiné osoby. Pokud se vlastnictví panující a služebné věci spojí v jedné osobě – služebnost zaniká.

Smrtí oprávněného zaniká osobní služebnost. Při rozšíření služebnosti na dědice se předpokládá, že se jedná o dědice první třídy. Nabytím osobní služebnosti právnickou osobou, trvá do té doby, dokdy trvá tato osoba.¹²⁸

2.5.7 Promlčení věcných břemen

Promlčení věcných břemen se obvykle vysvětluje v souvislosti se zánikem věcných břemen, ale je velmi důležité tuto problematiku zkoumat odděleně.

Zánik věcného břemene jako právního vztahu neznamená promlčení. Promlčením se právo, které odpovídá věcnému břemeni, silně oslabuje. Po vypršení promlčecí doby vznikne právo povinného, což znamená, že povinný může vznést námitku promlčení práva

¹²⁶ Zákon č. 40/1964 Sb., *občanský zákoník*, ve znění pozdějších předpisů

¹²⁷ KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 344 s. ISBN 978-80-7400-461-2. s. 276

¹²⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

odpovídající věcnému břemeni. Právo odpovídající věcnému břemenu nezanikne ani vznesením námitky promlčení. Vznesením námitky promlčení zanikne nárok oprávněného domáhat se vynutitelnosti povinnosti z věcného břemene, ale nadále trvá právní vztah věcného břemene.¹²⁹

Ve starém OZ bylo promlčení věcného břemene upraveno v § 109. Promlčení věcného břemene vzniklo nevykonáváním věcného břemene po dobu deseti let. Tuto desetiletou dobu je zachovaná i v novém OZ v § 629 odst. 2.¹³⁰

Přesné určení začátku promlčecí doby je důležité posouzení obsahu, které určí, zda se věcné břemeno vykonává či nikoliv:

- a) Věcná břemena s povinností formy *facere* (např. udržování nemovitosti v určitém stavu). Promlčecí doba začíná ve chvíli, když nastane nevykonávání práva odpovídajícího věcnému břemeni oprávněným. Pokud se jedná o opakující se charakter věcného břemene, promlčecí doba vzniká dnem následujícím po dni, kdy mělo proběhnout plnění povinnosti. Jedná-li se o věcné břemeno s povinností udržovat určitý stav, promlčecí doba začíná běžet v den, kdy nastal stav odporující dané povinnosti.
- b) Věcná břemena s povinností formy *omittere* (např. zdržet se s výstavbou domu nad danou výšku, aby nezastínil vedlejší pozemek). Věcné břemeno tohoto typu spočívá v možnosti domáhat se, aby povinný zachoval stanovenou povinnost. Nesplňování tohoto práva nastává, když povinný danou povinnost porušil. V tento okamžik začne promlčecí doba.
- c) Věcná břemena s povinností formy *pati* (např. trpět přechod, přejezd přes pozemek). U tohoto případu začíná promlčecí doba v den, kdy oprávněný přestal své právo vykonávat, aniž by se musel vyžadovat zásah znemožňující vykonávání.

Věcná břemena vznikajících ze zákona, je nutné z promlčení vyloučit (v těchto případech je promlčení bezpředmětné). Pokud by po danou dobu promlčecí nebylo právo

¹²⁹ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s. 95.

¹³⁰ Důvodová zpráva ze dne 3. února 2012

vykonáváno, tak zde platí právní důvod, který za určitých daných podmínek umožňuje výkon práva.¹³¹

2.5.8 Reálná břemena

Ve starém OZ se reálná břemena nerozeznávala jako samostatná zvláštní skupina. Zařazená reálných břemen do samostatného pododdílu nového OZ je změnou oproti starému OZ, který upravoval pouze věcná břemena obecně § 151n. Reálná břemena jsou definována samostatně v § 1303 - § 1308 v novém OZ.¹³²

Věc zapsaná ve veřejném seznamu může být zatížena reálným břemenem takovým způsobem, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán oprávněnému něco konat nebo mu něco dávat. Stejným reálným břemenem může být zatíženo i více věcí.

Pro časově neomezené reálné břemeno platí podmínka, že musí být zřízeno jako vykupitelné a podmínky výkupu musí být jasně určeny už při zřizování reálného břemene. Reálná břemena zřizující se právním jednáním vznikají zápisem do veřejného seznamu.

Povinnost vlastníka věci zatížené je zdržet se všeho, co by se věc zhoršilo v neprospěch oprávněného z reálného břemene. Pokud zaviněním vlastníka věc nedostačuje reálnému břemeni nebo z důvodu nedostatku, který se projeví později, takovou mírou, jaká byla při jeho zřízení. Povinnost vlastníka v tomto případě je tento stav napravit složením jistoty nebo jiným způsobem tak, aby oprávněný z reálného břemene neutrpěl žádnou újmu. Pro zánik reálných břemen platí stejná ustanovení jako pro zánik služebností.¹³³

2.5.9 Oceňování věcných břemen

Věcná břemena se rozdělují na služebnosti a reálná břemena. Služebností se rozumí, že vlastník věci nemovité je povinen něco strpět nebo něčeho se zdržet. Reální břemena znamenají omezení spočívající v povinnosti vlastníka věcí nemovité něco konat. Pro oceňování věcného břemene a zpracování znaleckého posudku je nutné dodržovat přesnou terminologii a zadání.¹³⁴

¹³¹ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s. 98.

¹³² KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 344 s. ISBN 978-80-7400-461-2. s. 310.

¹³³ Zákon č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*

¹³⁴ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s. 141.

Dělení věcných břemen pro účely oceňování

Podle doby trvání rozlišujeme věcná břemena na:

- věcná břemena, která trvají navždy,
- věcná břemena, která trvají dočasně,
- věcná břemena, která jsou na dobu neurčitou (např. věcná břemena, která zanikají po uplynutí rozvazovací podmínky),
- věcná břemena, která trvají po dobu života určité osoby.

Rozdělení věcných břemen z hlediska užitku:

- užitek z věcného břemene pro oprávněného,
- závady na věci nemovité povinného.

Rozdělení podle způsobu ocenění:

- určení hodnoty věcného břemene,
- určení hodnoty věci nemovité, na které vázne věcné břemeno.

Praktická část se zabývá oceněním věcného břemene i oceněním věci nemovité, na které věcné břemeno vázne. Jedná se o druh věcného břemene *in rem*¹³⁵

Podklady pro ocenění věcného břemene

Pro ocenění věcného břemene a zpracování znaleckého posudku je zapotřebí vycházet z přesných a aktuálních podkladů. Jedná se o následující písemné a grafické podklady:

- smlouva o zřízení věcného břemene mezi oprávněným a povinným,
- aktuální výpis z katastru nemovitostí z listu vlastnictví oprávněného,
- aktuální výpis z katastru nemovitostí z listu vlastnictví povinného,
- aktuální stav katastrální mapy,
- geometrický plán, kde se vyznačí věcné břemeno na zatíženém pozemku,
- projektová dokumentace,
- situace – vedení inženýrské sítě,
- možné smlouvy o nájmu mezi povinným a oprávněným nebo jinými subjekty,
- územní plán,
- cenová mapa,
- výpis z obchodního rejstříku objednatele.¹³⁶

¹³⁵ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s. 144.

Ocenění věcného břemene jako užitku oprávněného

Obvykle vztah vznikne jednorázově za jednorázovou úplatu. Znalec má za úkol určit přiměřenou výši dané náhrady tak, aby vyrovnala újmu povinného. Určí se výše částky, která kdyby byla uložena s přiměřeným úrokem, by do budoucna dávala částky, které by po dobu trvání věcného břemene újmu nahrazovaly.

Velmi důležité je rozlišit odlišné ocenění věcného břemene od ocenění věci nemovité, na které věcné břemeno vázne (věc nemovitá se obvykle znehodnotí), a od ocenění věci nemovité, v jejíž prospěch je věcné břemeno zřízeno.

Ocenění věcných břemen se provádí převážně výnosovým způsobem, kdy se sečtou budoucí možné částky diskontované na současnost. Při ocenění vedení trasy technické infrastruktury je použito výnosového způsobu ocenění ve většině případů. U oceňování věcného břemene je hlavním úkolem určit roční užitek.¹³⁷

Ocenění věcných břemen podle zákona č.151/1997 Sb.

Oceňování věcných břemen je popsáno v zákoně o oceňování majetku v § 16b. Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem s použitím ročního užitku, kde se zohlední míra omezení služebností v hodnotě obvyklé ceny. Výše zmíněné vysvětlení se nevyužije, pokud roční užitek je možné zjistit ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, jestliže při vzniku služebnosti byl roční užitek uveden, a pokud není o více než jednu třetinu nižší než obvyklá cena. Roční užitek se vynásobí počtem let užívání, maximum je pět let. Desetinásobkem ročního užitku se oceňuje, pokud právo patří osobě po dobu jejího života. Není-li možné cenu zjistit podle předchozích vyjádření, oceňuje se právo částkou 10 000 Kč. Reálné břemeno se ocení ve výši náhrady, která je zmíněná ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu.¹³⁸

Schéma při ocenění věcného břemene

- Identifikace věci nemovité (např. parcelní čísla, katastrální území, obec, okres atp.),
- identifikace povinného,
- identifikace oprávněného,

¹³⁶ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s. 154.

¹³⁷ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s. 157.

¹³⁸ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění

- určení druhu věcného břemene,
- obsah věcného břemene,
- určení rozsahu věcného břemene,
- rozbor podkladů,
- stanovení ročního užitku,
- výpočet ceny obvyklé ročního užitku
- srovnání ročního užitku se smlouvou (pokud je k dispozici),
- úprava ročního užitku o náklady na opravy,
- doba trvání věcného břemene,
- výpočet ceny věcného břemene.¹³⁹

Výpočet obvyklé ceny věcného břemene

Pro zjištění obvyklé ceny věcného břemene je prvním úkolem určit roční užitek, který bude mít oprávněný. Zjištěný roční užitek je kapitalizovaný na dobu, po kterou bude věcné břemeno trvat. Určený výsledek je cenou věcného břemene jako užitku oprávněného. Dalším postupem je určení roční ztráty, kterou má povinný. I tato roční ztráta musí být kapitalizována podobně jako roční užitek a výsledkem je opět cena věcného břemene (hospodářská újma). Z výsledků se dále odbornou úvahou stanoví obvyklá cena věcného břemene.¹⁴⁰

¹³⁹ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s. 181.

¹⁴⁰ BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4. s.184.

3 PRAKTICKÁ ČÁST

3.1 PRVNÍ ÚKOL PRAKTICKÉ ČÁSTI

Prvním úkolem v praktické je ocenit práva odpovídající věcným břemenům podle § 16b zákona o oceňování majetku na jednotlivých věcech nemovitých na trase nové splaškové kanalizace v katastrálním území Rychtářov a Lhota. V oceňovaném případě se jedná o služebnosti, které spočívají v právu uložení kanalizačního potrubí, přístupu a příjezdu k vedení, vstupu na pozemky za účelem údržby a oprav, ve prospěch oprávněného.

3.2 POPIS SITUACE

Kanalizace v katastrálním území Rychtářov a Lhota je součástí stavby nové splaškové kanalizace pro místní části Rychtářov a Lhota, s napojením na stávající splaškovou kanalizace v katastrálním území Dědice. Stavbu lze charakterizovat jako veřejně prospěšnou. Stavba byla dokončena v roce 2011.

Na základě geodetického zaměření skutečného provedení byl zpracován geodetický elaborát pro vyznačení služebností na jednotlivých věcech nemovitých. Tento elaborát je základním předpokladem pro ocenění služebností podle § 16 b zákona o oceňování majetku.

Na trase kanalizace se vyskytují věci nemovité v druhu:

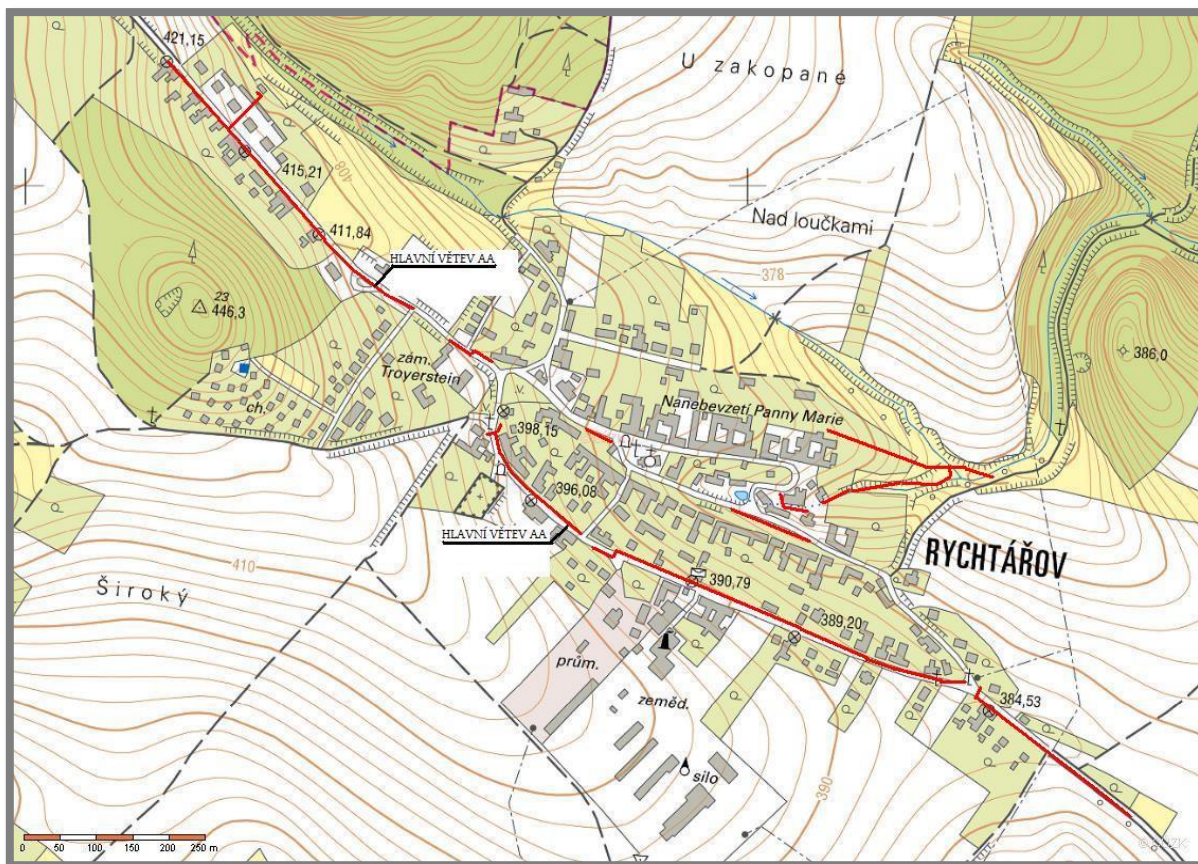
- zastavěná plocha a nádvoří,
- zahrada, ostatní plocha jako součást jednotného funkčního celku a rodinným domem,
- zemědělské pozemky (proluky), určené k zastavění územním plánem,
- zemědělské pozemky,
- pozemek komunikace III. třídy Vyškov – Studnice.

Přesné vymezení služebností je staveno ve smlouvách mezi oprávněným a povinným. Vzhledem k charakteru stavby, jejímu technickému provedení a hloubce uložení potrubí je možné konstatovat, že užívání dotčených věcí nemovitých nebude zásadně omezeno. U zemědělských pozemků budou obtížněji obdělávaná místa u revizních šachet, které jsou vyznačeny tyčovými značkami osazenými v betonové konstrukci šachet, které vyčnívají nad terén.

Náhrada škody vzniklé v souvislosti s výkonem práva služebností při případné opravě potrubí se oceňuje samostatně podle skutečného rozsahu způsobené škody a platí zásada navrácení dotčené věci nemovité do původního stavu.

Popis kanalizace - Rychtářov

Kanalizace v katastrálním území Rychtářov má několik větví. Hlavní větev „AA“, která prochází celou místní částí v komunikace nebo podél komunikace III třídy a končí částí uloženou v zemědělských pozemcích na hranici katastrálního území Lhota. Odtud pokračuje do místní části Lhota. Další větve se nacházejí ve zbývajících zastavěných částech. Zde jsou uloženy v místních komunikacích nebo na ostatních pozemcích, jako jsou předzahrádky rodinných domů, zahrady nebo zemědělské pozemky. Z tohoto území jsou splaškové vody přečerpávány z čerpací stanice ČS 1 výtlačným potrubím DN 90 do šachty na stoce A – A, umístěné na hranici zastavěné části.

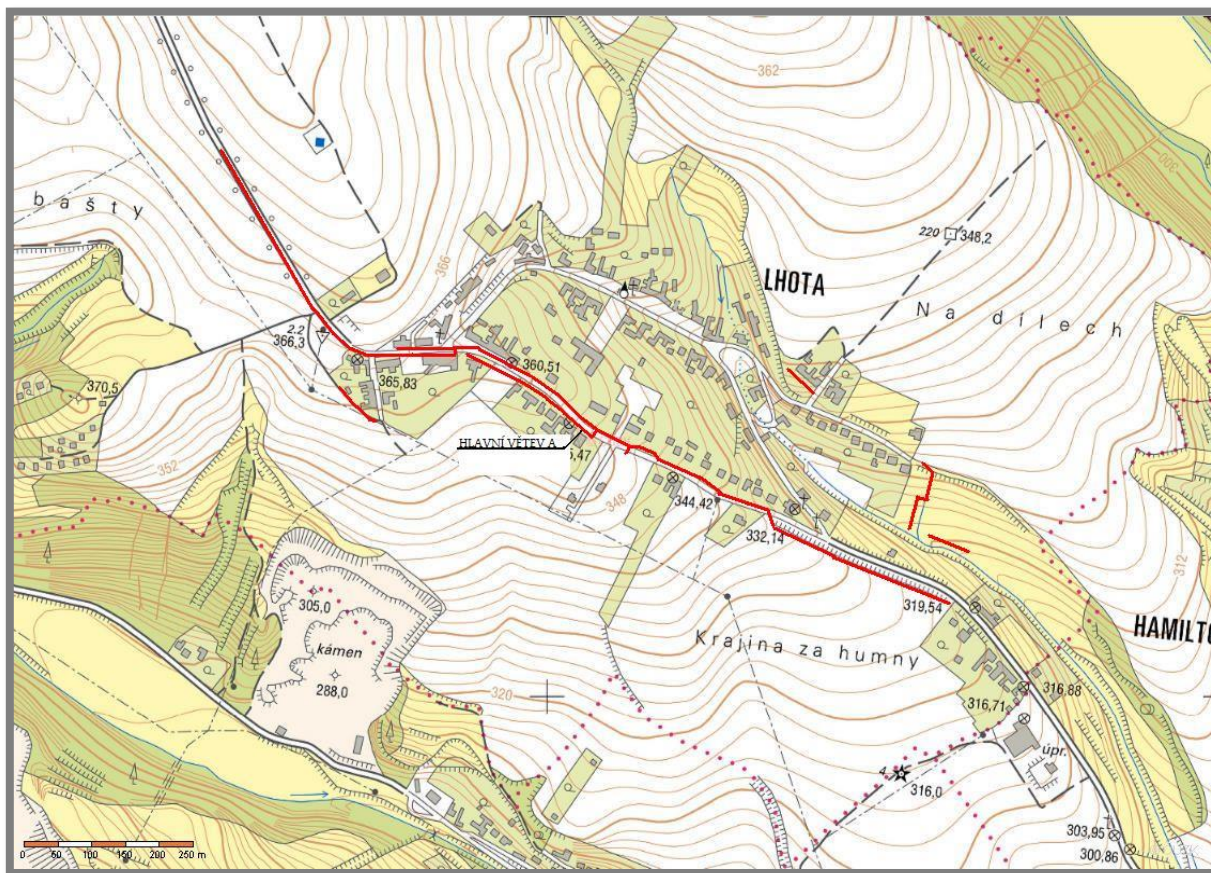


Obrázek č. 1: Trasa kanalizace Rychtářov

Popis kanalizace - Lhota

Kanalizace v katastrálním území Lhota má dvě hlavní větve. Větev „A“, která začíná na hranici katastrálního území Lhota a Rychtářov a pokračuje ve směru komunikace III. třídy, převážně v předzahrádkách rodinných domů, prolukách nebo v komunikaci, až na hranici zastavěného území místní části Lhota, kde se napojuje na stávající komunikaci. Na trase „A“ z katastrálního území Rychtářov, až po odbočení komunikace do Pařezovic, je provedeno výtlačné potrubí DN 90 s čerpací jímkou u výše zmíněné křižovatky. Z jímky pokračuje

směrem ke Lhotě gravitační potrubí DN 300. Větev „B“ prochází vnitřní částí zastavěného území a napojuje se samostatně na splaškovou kanalizaci na hranici zastavěného území Dědic.



Obrázek č. 2: Trasa kanalizace Lhota

Ochranné pásmo

Podle zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v aktuálním, se ochrannými pásmy se rozumí prostor v bezprostřední blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok určený k zajištění jejich provozuschopnosti. Podle § 23 je šířka ochranného pásma potrubí do DN 500 1,5 m oboustranně od vnějšího líce potrubí. Ochranné pásmo je v elaborátu vyznačeno v šířce 3,0 m. V ochranném pásmu lze pouze s písemným souhlasem oprávněného vlastníka nebo provozovatele stoky:

- a) provádět zemní práce, stavby umisťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup ke kanalizačnímu potrubí, nebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé fotografie,
- b) vysazovat trvalé porosty,
- c) provádět skládky jakéhokoliv odpadu,

d) provádět terénní úpravy.¹⁴¹

3.3 VÝPOČET JEDNOTKOVÝCH CEN

Způsob oceňování práv odpovídající věcným břemenům je stanovena v § 16b zákona o oceňování majetku. Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny. Roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Obecně platí, že ve většině případů lze roční užitek z výkonu vlastnického práva k pozemku ztotožnit s výší ročního nájemného za jeho užívání. V oceňovaném případě se jedná o podzemní liniovou, veřejně prospěšnou stavbu, kde ochranným pásmem vymezujícím služebnost budou zatíženy pozemky různého využití.¹⁴²

3.3.1 Stavební pozemky

Zastavěná plocha a nádvoří, zahrada, ostatní plocha - podle cenového předpisu

Tabulka č. 1: Základní ceny pozemků, které jsou předmětem ocenění

<u>Základní ceny pozemků</u>			
1.	Základní cena ZC pro Vyškov	1160	Kč/m ²
2.	Základní cena upravená ZCU indexem cenového porovnání (stavební pozemky, zahrady, ostatní plochy - §3)	893	Kč/m ²
4.	Komunikace	870	Kč/m ²
5.	Veřejné prostranství	580	Kč/m ²
6.	Cena nezastavěného pozemku určená k zastavění územ. pl.	928	Kč/m ²

Tabulka č. 2: Výpočet - index trhu

<u>Index trhu</u>				
P _i	Název znaku	Č.	Popis	Hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	IV.	Nezastavený pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
P _i	Název znaku	Č.	Popis	Hodnota
5	Povodňové riziko	III.	Zóna s nízkým rizikem povodně	0,95
	I_T = P₅ x (1+Σ_{i=1}⁴ P_i)		I_T = 0,95*(1+0+0+0+0)	0,95

¹⁴¹ Zákon č. 274/2001Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v aktuálním znění

¹⁴² Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění

Tabulka č. 3: Výpočet - index omezujících vlivů pozemku

Index omezujících vlivů pozemku				
P _i	Název znaku	Č.	Popis	Hodnota
1	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně, ostatní orientace	0,00
2	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
3	Ochranná pásma	II.	Ochranné pásmo - vedení	-0,02
4	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
5	Geometrický tvar pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
	$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$		$I_o = 1 + (0 + 0 - 0,02 + 0 + 0 + 0)$	0,98

Tabulka č. 4: Výpočet - indexu omezujících vlivů pozemku

Index polohy				
Rezidenční stavby v obcích nad 2000 obyvatel				
P _i	Název znaku	Č.	Popis	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku v obci	IV.	Části obce nesrostlé s obcí	-0,15
4	Možnost napojení pozemků na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemky lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost	II.	V obci je částečná občanská vybavenost	-0,01
6	Dopravní dostupnost	IV.	Zpevněná komunikace, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	III.	Zastávka hromadné dopravy s více jak čtyřmi pravidelnými spoji dopravními spoji denně	-0,03
8	Poloha pozemků z hlediska komerčního využití	V.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
	$I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$		$I_p = 1 * (1 + 0,02 - 0,15 + 0 - 0,01 + 0 - 0,03 + 0 + 0 + 0)$	0,83

Tabulka č. 5: Výpočet – index cenového porovnání

Index cenového porovnání				
1	Index trhu	I _T	$I_T = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i)$	0,95
2	Index omezujících vlivů pozemku	I _o	$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	0,98
3	Index polohy	I _p	$I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$	0,83
4	Index cenového porovnání	I	$I = I_T \times I_o \times I_p$ $I = 0,95 * 0,98 * 0,83$	0,77

Tabulka č. 6: Výpočet ceny pozemků – komunikace

Základní cena upravená pro pozemky - komunikace				
$ZCU = ZC * P_1 * P_2 * P_3 * P_4$				
1	Základní cena Vyškov	ZC	Obec vyjmenovaná	1160
P _i	Název znaku	Č.	Popis	Hodnota
1	Kategorie a charakter pozemní komunikace	II.	Místní komunikace	0,75
2	Charakter a zastavěnost území	I.	V katastrálním území sídelní části obce	1,00
3	Komerční využití	I.	Bez možnosti komerčního využití	1,00

<u>Základní cena upravená pro pozemky - komunikace</u>				
4	Povrch komunikace	I.	Se zpevněným povrchem	1,00
	$ZCU = ZC * P_1 * P_2 * P_3 * P_4$		$ZCU = 1160 * 0,75 * 1 * 1 * 1$	870
<u>Podmínka pro veřejné komunikace</u>				
$ZC * 0,4 < ZCU < ZC * 1,2$				
$1160 * 0,4 < 870 < 1160 * 1,2$				
$464 < 870 < 1392$				PLATÍ

Tabulka č. 7: Výpočet ceny pozemků – veřejné prostranství

<u>Základní cena upravená pro pozemky – veřejné prostranství</u>				
$ZCU = ZC * 0,5$				
1	Základní cena Vyškov	ZC	Obec vyjmenovaná	1160
	$ZCU = ZC * 0,5$		$ZCU = 1160 * 0,5$	580

Tabulka č. 8: Výpočet ceny pozemků – nezastavěný pozemek určený k zastavění územním plánem

<u>Základní cena upravená pro pozemky – nezastavěný pozemek určený k zastavění územním plánem</u>				
$ZCU = ZC * 0,8$				
1	Základní cena Vyškov	ZC	Obec vyjmenovaná	1160
	$ZCU = ZC * 0,8$		$ZCU = 1160 * 0,8$	928

Regulované nájemné je možné považovat za roční užitek. Služebnosti se ocení na základě ročního užitku, kterým je regulované nájemné z pozemků, které neslouží k podnikání nájemce, Toto nájemné je uvedeno ve výměru Ministerstva financí č. 01/2001 ze dne 5. 12. 2000, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami. Roční nájemné z pozemků, které jsou zastavěny bytovými domy, ohraničeným bytovými domy jako nádvoří. Roční nájemní je rozčleněno podle počtu obyvatel. Rychtářov a Lhota jsou místní částí města Vyškov. Podle Malého lexikonu obcí České republiky má Vyškov 21 496 obyvatel.

Roční nájemné za m² pro Rychtářov a Lhotu je 7 Kč/m²/rok.¹⁴³

3.3.2 Zemědělské pozemky

Pro zemědělskou půdu je stanoven roční užitek, podle Sdělení Ministerstva financí, ve výši nájemného podle zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Výše nájemného je stanovené ve výši 1% z ceny pozemku podle vyhlášky č. 215/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Nyní je platná vyhláška č. 356/2013 Sb., ve které je seznam katastrálních území s průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. V řešeném případě se zemědělské pozemky zatížené věcnými břemeny kanalizace nachází na trase:

- hranice katastrálního území Rychtářov – počátek zastavěného území Lhota,
- konec zastavěného území jih – čerpací stanice ČS 1.

¹⁴³ Sdělení Ministerstva financí ze dne 27. února 2001, k oceňování práv odpovídající věcným břemenům v souvislosti s vydáním zákona č. 103/2000 Sb., s přihlédnutím k redakční opravě Cenového věstníku uveřejněného v částce 5/2001

Ve vyhlášce č. 356/2013 Sb. je průměrná základní cena zemědělských pozemků na katastrální území Rychtářov = 8,06 Kč/m², Lhota = 6,47 Kč/m².

Tabulka č. 9: Výpočet ročního nájemného pro Vyškov – Rychtářov, Vyškov - Lhota

Roční nájemné				
Místní část	Prům. zákl. cena	1%	Kč/m²/rok	Kč/ha/rok
Rychtářov	8,06	0,0806	0,0806	806
Lhota	6,47	0,0647	0,0647	647

Vzhledem k výše uvedeným omezením v užívání pozemků v blízkosti revizních šachet, je pro výpočet ceny služebností na zemědělských pozemcích použito nájemné ve výši:

- **Vyškov - Rychtářov – 1 000 Kč/ha/rok, tj 0,10 Kč/m²/rok,**
- **Vyškov - Lhota - 850 Kč/ha/rok, tj 0,09 Kč/m²/rok.**

3.3.3 Pozemek komunikace III. třídy Vyškov – Studnice

U pozemku komunikace se vychází ze Sazebníku úhrad za zřizování věcných břemen na nemovitém majetku Jihomoravského kraje. Usnesení Rady Jihomoravského kraje č. 3051/13/R 40 ze dne 13. 12. 2013, který je účinný od 14. 12. 2013 a údajů získaných od města Vyškova a následně od prováděcí firmy (délky úseků v jednotlivých částech pozemní komunikace).

Výpočet ceny věcného břemene (služebnosti) pro uložení splaškové kanalizační sítě do pozemní komunikace tř. III. je pro Vyškov - Rychtářov uveden v příloze č. 1 a pro Vyškov – Lhota v příloze č. 3.

3.3.4 Rekapitulace Vyškov - Rychtářov

Postup a výpočet ocenění věcného břemene je uveden v příloze č. 1 a seznam všech pozemků, kterých se zřízení věcného břemene dotýká, je uveden v příloze č. 2.

Tabulka č. 10: Ocenění věcného břemene Vyškov – Rychtářov

Rekapitulace výsledků ocenění věcného břemene Vyškov - Rychtářov			
Č.	Popis pozemku	Plocha VB	Ocenění VB
1	Pozemky mimo komunikaci III. třídy	5 039 m ²	57 375 Kč
2	Pozemek komunikace III. třídy	3 474 m ²	123 336 Kč
3	Součet	8 513 m²	180 711 Kč

3.3.5 Rekapitulace Vyškov - Lhota

Postup a výpočet ocenění věcného břemene je uveden v příloze č. 3 a seznam všech pozemků, kterých se zřízení věcného břemene dotýká, je uveden v příloze č. 4.

Tabulka č. 11: Ocenění věcného břemene Vyškov – Lhota

Rekapitulace výsledků ocenění věcného břemene Vyškov - Lhota			
Č.	Popis pozemku	Plocha VB	Ocenění VB
1	Pozemky mimo komunikaci III. třídy	7 278 m ²	81 669 Kč
2	Pozemek komunikace III. třídy	2 319 m ²	40 800 Kč
3	Součet	9 597 m²	122 469 Kč

3.3.6 Závěr prvního úkolu praktické části

Prvním úkolem v praktické bylo ocenit práva odpovídající věcným břemenům na jednotlivých věcech nemovitých na trase nové splaškové kanalizace v katastrálním území Rychtářov a Lhota. Tyto práva spočívaly v právu uložení kanalizačního potrubí, přístupu a příjezdu k vedení, vstupu na pozemky za účelem údržby a oprav, ve prospěch oprávněného. Stavba splaškové kanalizace byla realizována v letech 2009 – 2011 firmou Trasko, a.s. a projekt byl zhotoven firmou Pöyryenviroment, a.s. Ocenění věcného břemene bylo provedeno v roce 2011 Ing. Karlem Bárkem.

Tabulka č. 12: Srovnání cen věcných břemen v roce 2011 a 2014

Srovnání ocenění věcného břemene (služebnosti) v roce 2011 a 2014					
Rok	Místní část	Poz. mimo kom. III. tř.	Poz. kom. III. tř.	Součet	Součet místních částí
2011	Rychtářov	81 750 Kč	117 336 Kč	199 086 Kč	349 849 Kč
2011	Lhota	115 963 Kč	34 800 Kč	150 763 Kč	
2014	Rychtářov	57 375 Kč	123 336 Kč	180 711 Kč	303 180 Kč
2014	Lhota	81 699 Kč	40 800 Kč	122 469 Kč	
Rozdíl					46 669 Kč

Jsou dva hlavní rozdíly v ocenění věcného břemene v roce 2011 a v roce 2014. Prvním rozdílem je, že došlo ke změně ceny ročního nájemného z pozemků podle Sdělení Ministerstva financí. V roce 2011 bylo toto nájemné stanoveno na 10 Kč/m² pro obce s počtem obyvatel 15 000 – 20 000. V roce 2014 je toto nájemné stanoveno na 7 Kč/m² pro obce s počtem obyvatel 15 000 – 20 000. Druhým rozdílem je upravení některých hodnot ze Sazebníku úhrad za zřizování věcných břemen na nemovitém majetku Jihomoravského kraje. V oceňovaném případě se jedná o změnu ceny v Kč/bm pro zřízení služebnosti a uložení kanalizace do nezpevněné krajnice silnice III. tř., kde je cena za metr běžný 7 500 Kč + 70 Kč za každý metr běžný nad 50 bm. V roce 2011 tato cena za metr běžný byla 2 500 Kč + 30 Kč za každý metr běžný nad 50 bm. Z těchto dvou důvodů došlo v případě ocenění služebnosti na pozemcích mimo komunikaci III. tř. ke snížení ceny věcného břemene naopak na pozemcích komunikace III. tř. došlo ke zvýšení ceny služebnosti.

Celkový rozdíl cen věcných břemen (služebností) je necelých 47 000 Kč. Z toho vyplývá, že oprávněný by v roce 2014 zaplatil povinným o 46 699 Kč méně než v roce 2011.

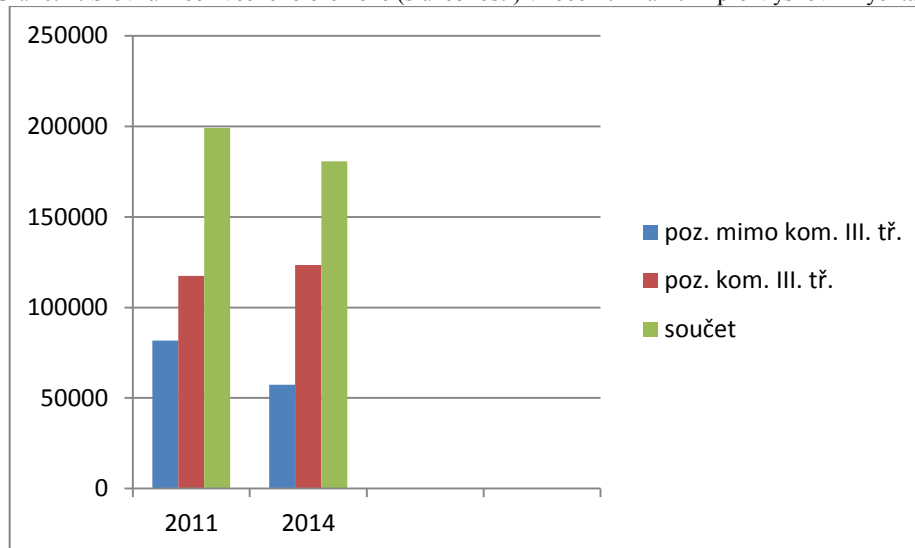
Grafické srovnání ceny věcného břemene (služebnosti) pro jednotlivé místní části

Vyškov – Rychtářov

Tabulka č. 13: Srovnání cen věcných břemen (služebnosti) v roce 2011 a 2014 – procentuálním vyjádření

Srovnání ceny věcného břemene (služebnosti) Vyškov - Rychtářov			
Rok	Cena věcného břemene	Rozdíl	Procentuální rozdíl
2011	199 086 Kč	18 617 Kč	9,4%
2014	180 469 Kč		

Graf č. 1: Srovnání cen věcného břemene (služebnosti) v roce 2011 a 2014 pro Vyškov - Rychtářov



Graf č. 2: Srovnání cen věcného břemene (služebnosti) v roce 2011 a 2014 pro Vyškov - Rychtářov



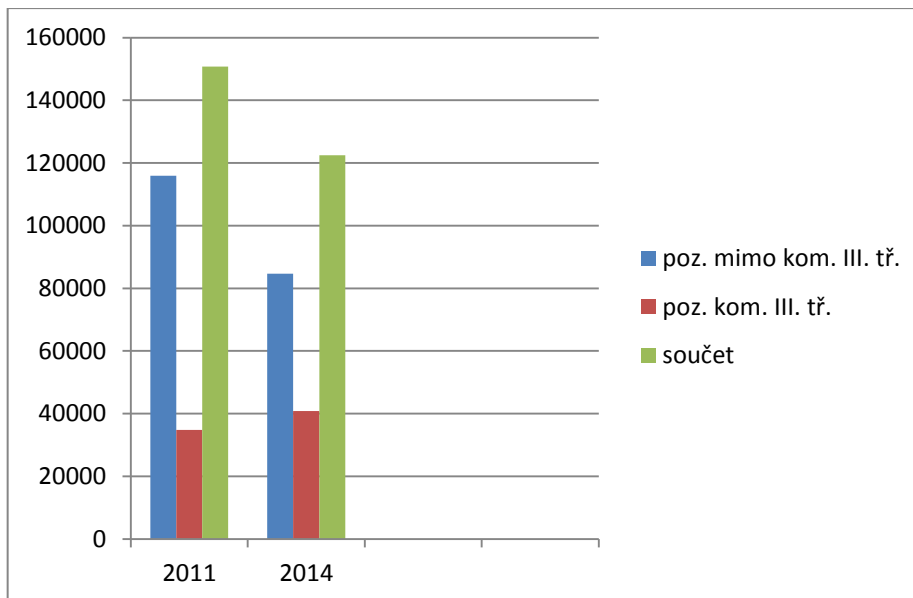
V místní části Vyškov – Rychtářov došlo ke snížení ve zmíněných letech o 18 617 Kč a v procentuální vyjádření je tato hodnota 9,4%.

Vyškov – Lhota

Tabulka č. 14: Srovnání cen věcných břemen (služebnosti) v roce 2011 a 2014 – procentuálním vyjádření

Srovnání cen věcného břemene (služebnosti) Vyškov - Lhota			
Rok	Cena věcného břemene	Rozdíl	Procentuální rozdíl
2011	150 763 Kč	28 294 Kč	18,8%
2014	122 469 Kč		

Graf č. 3: Srovnání cen věcného břemene (služebnosti) v roce 2011 a 2014 pro Vyškov - Lhota



Graf č. 2: Srovnání cen věcného břemene (služebnosti) v roce 2011 a 2014 pro Vyškov - Lhota



V místní části Vyškov – Lhota došlo ke snížení ve zmíněných letech o 28 294 Kč a v procentuální vyjádření je tato hodnota 18,8%.

Náklady na realizaci a přípravu realizaci činily pro Vyškov – Rychtářov 32 617 622 Kč, pro Vyškov – Lhotu činily 31 027 959 Kč. Z toho byla 24 101 000 Kč dotace z Ministerstva zemědělství a 8 000 000 Kč z Jihomoravského kraje. V těchto nákladech jsou

zahrnutý náklady na geodetické zaměření, projektovou dokumentaci, samotnou realizaci, technický dozor, materiál apod. Pro získání úplné ceny je k těmto cenám ještě nutné připočítat cenu věcného břemene (služebnosti) a náklady na zřízení věcného břemene (služebnosti), jako se k tomu zavazuje oprávněný ve smlouvě o zřízení (služebnosti). Mezi tyto náklady patří např. vklad do katastru nemovitostí, právní služby apod.

3.4 DRUHÝ ÚKOL PRAKTICKÉ ČÁSTI

Druhým úkolem je ocenit rodinný dům č.p. 137 na pozemku par. č. st. 194, pozemek par. č. st. 194, vedlejší stavbu - stodolu na pozemku par. č. st. 355, pozemek par. č. st. 355, garáž na pozemku par. č. st. 194, pozemek - zahrada par. č. 559/1 a par. č. 559/2, venkovní úpravy (terasa, oplocení), studna, trvalé porosty, věcné břemeno vše v katastrálním území Rychtářov 744425 pro účely případného prodeje všech věcí nemovitých.

3.4.1 Popis situace

Rodinný dům

Samostatně stojící rodinný dům č. p. 137 byl postaven v roce 1982. Rodinný dům stojí na parcele par. č. 194. V roce 2005 proběhla v domě rekonstrukce. V roce 2010 byl vyměněn bojler. V březnu 2014 bylo provedeno nové oplocení před rodinným domem – dřevěný plot s podezdívkou s obložením z lomového kamene včetně nových plotových vrátek.

Rekonstrukce v roce 2005:

- koupelny – nové obklady, dlažba, vana, sprchový kout, wc,
- kuchyň - nová kuchyňská linka včetně spotřebičů a keramického obkladu,
- vnitřní omítky, výmalba,
- nová terasa.

Konstrukce a vybavení rodinného domu:

- betonové základové pasy s izolací proti zemní vlhkosti,
- obvodová konstrukce – cihelné zdivo, tloušťka 450 mm,
- zděné příčky – cihelné zdivo, tloušťka 300 mm,
- betonové stropy s rovným podhledem,
- schody – betonové s dřevěným obložením,
- střecha sedlová s vikýři a dřevěným krovem,
- střešní krytina – keramické pálené tašky,
- klempířské konstrukce - z pozinkovaného plechu,

- fasádní omítka - vápenná štuková doplněná cihlovým obložením,
- vnitřní omítky - vápenné štukové,
- vnitřní obklady - v koupelně, na WC a v kuchyni,
- dveře – v celém domě dřevěné – prosklené, vstupní dveře dřevěné plné,
- okna - dřevěná,
- podlaha v obytných místnostech - betonové s lepeným kobercem, v obývacím pokoji buková podlaha,
- podlaha kuchyně, WC a koupelna - keramická dlažba,
- vytápění domu - ústřední s kotlem na elektrickou energii a s kotlem na tuhá paliva,
- napojení na všechny sítě (voda, elektřina, plyn, kanalizace),
- bleskosvod není instalován,
- zdroj teplé vody - elektrický boiler,
- koupelna a WC – plastová vana, sprchový kout, umyvadlo, záchody závěsné a splachovací,
- kuchyň - plynová varná deska, elektrická trouba a digestoř,
- další vybavení – sauna, krb.

Popis prvního nadzemního podlaží:

Do domu se vstupuje do zádveří, kde se po pravé straně nachází šatna a koupelna se sprchovým koutem a wc. Po levé straně se nachází vstup do kuchyně, která je propojena s obývacím pokojem. Ze zádveří se vstupuje do chodby, kde se nachází schodiště, vedle schodiště je komora a naproti jeden pokoj. Po levé straně je vstup do obývacího pokoje. Z obývacího pokoje je vstup na terasu. Výčet místností, půdorys a řez jsou uvedeny v příloze č. 5 a č. 7.

Popis podkroví:

Do podkroví se vstupuje po schodišti, vyjde se na chodbu, ze které jsou vstupy do jednotlivých pokojů a do šatny, ze které se vchází do koupelny s wc. Výčet místností, půdorys a řez jsou uvedeny v příloze č. 6 a č. 7.

Garáž

Garáž u rodinného domu č. p. 137 je součástí pozemku par. č. st. 194 a byla postavena v roce 1982. Je samostatně stojící, jednopodlažní, nepodsklepená s plochou střechou. Je založena na základových pasech. Obvodový plášť je proveden ze zdiva o tloušťce 20 cm.

Strop pod plochou střechou je betonový, krytina je plechová pozinkovaná. Na garáži je provedena fasádní omítka vápenná. V boční stěně garáže jsou dvě jednoduchá, dřevěná okna. Vjezd i vstup do garáže je řešen rolovacími vraty s elektropohonem, která byla pořízena v roce 2005. Podlaha v garáži je betonová mazanina. V garáži provedena světelná elektroinstalace.

Vedlejší stavba

Na dvoře, součástí pozemku par. č. st. 355 je postavena vedlejší stavba – stodola, která založena na základových pasech. Obvodová konstrukce je zděná o tloušťce 30 cm. Stodola má jedno nadzemní podlaží a je zastřešena pultovou střechou s krytinou z pálených keramických tašek. Strop ve stodole není. Pultová střecha je z dřevěných vazníků bez podhledu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je opatřena vápenocementovou omítkou. V objektu jsou dřevěné dveře a dřevěná okna s jednoduchým zasklením. Podlaha je betonová mazanina. Ve stodole je zavedena světelná elektroinstalace. Stodola slouží jako dílna a sklad ručního nářadí na zahradu.

Pozemky

Předmětem ocenění jsou celkem čtyři pozemky:

- pozemek par. č. st. 194 – stavební,
- Pozemek par. č. st. 355 - stavební,
- pozemek par. č. 559/1 – zahrada,
- pozemek par. č. 559/2 – zahrada.

3.4.2 Ocenění rodinného domu podle cenového předpisu

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru rodinného domu

Pro výpočet zastavěné plochy a obestavěného rodinného domu se vychází z půdorysů a řezu z přílohy č. 5, 6, 7.

Tabulka č. 15: Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru rodinného domu č. p. 137

<u>Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru rodinného domu</u>					
Obestavěný prostor				616,18	m³
1NP	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	m	m	m	m ²	m ³
Obývací pokoj s kuchyní a vstupní část	10,88	8,88	3,05	96,61	294,67
Arkýř v obývací části	4,740	1,395	3,05	6,61	20,17
Celkem 1NP				103,23	314,84
Podkroví	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	m	m	m	m ²	m ³

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru rodinného domu					
Hlavní část	10,88	8,88		96,61	
Arkýř v pokojích	4,740	1,395		6,61	
2NP (podkroví)	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	m	m	m	m ²	m ³
Výška půdní nadezdívky			1,35		
Výška hřebene nad nadezdívkou			3,15		
OP hlavní zastřešení					282,60
Vikýř - nad arkýřem a schodištěm	základna	výška	délka		OP
	m	m	m		m ³
Vikýř nad arkýřem	5,94	2,91	5,09		14,66
Vikýř nad schodištěm	4,05	1,20	2,20		4,08
Celkem 2NP (podkroví)				103,23	301,34
Podlaží	ZP	podlaží	v		ZP × v
1NP	103,23	1	3,05		314,84
2NP (podkroví)	103,23	1	2,25		232,26

Ocenění rodinného domu nákladovým způsobem podle §13 oceňovací vyhlášky

Cena rodinného domu je zjištěna vynásobením obestavěného prostoru v m³ základní cenou upravenou. Základní cena upravená je vypočtena ze základní ceny, která je upravena koeficientem využitím podkrovím K_{pod} , koeficientem polohovým K_5 , koeficientem změny cen staveb K_i a koeficientem vybavení stavby K_4 . Cena rodinného domu je upravena o opotřebení, které je určeno analytickou metodou.

Tabulka č. 16: Výchozí hodnoty pro výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem

Výchozí hodnoty pro výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem				
Rodinný dům podle § 13 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			typ	A
Střecha				sklonitá + vikýře
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhl.	$ZC_{vyhl.}$	Kč/m ³	2 290,00
Koef. využití podkroví	dle typu z přílohy č. 11 vyhl.	K_{pod}		1,120
Základní cena po 1. úpravě ($ZC = ZC_{vyhl.} \times K_{pod}$)		ZC	Kč/m ³	2 564,80
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	616,18
Koeficient polohový	příloha č. 20 vyhl.	K_5	-	1,05
Koef. změny cen staveb	příloha č. 41 vyhl., dle CZ-	K_i	-	2,126
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené				SAUNA
Pořizovací cena konstrukce (podle informací od majitele)		CK	Kč	48 500,00
Podíl ceny kce neuvedené	$CK/(ZCK \times OP \times K_5 \times K_i)$	PK	-	0,01375

Přesný výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 je uveden v příloze č. 8 a přesné určení opotřebení analytickou metodou výpočtu opotřebení je uveden v příloze č. 9.

Tabulka č. 17: Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem

Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem				
Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K_4	-	1,0077
Základní cena upravená	$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$	ZCU	Kč/m ³	5769,76
Rok odhadu	2014	Rok pořízení		1982
Stáří		S	roků	32

Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem				
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			ANALYTICKY
Celková předpokl. životnost		Z	roků	100 let ODHAD
Opotřebení stavby		O	%	37,56 %
Výchozí cena stavby		CN	Kč	3 555 196
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,000
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	3 555 196,41
Odpočet na opotřebení	37,56 %	O	Kč	-1 335 331,77
Cena po odpočtu opotřebení			Kč	2 219 864,64
Cena ke dni odhadu		C_N	Kč	2 219 864,64

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem podle §35 oceňovací vyhlášky

Cena rodinného domu je zjištěna vynásobením obestavěného prostoru v m³ základní cenou upravenou. Základní cena upravená je zjištěna ze základní ceny z přílohy č. 24 upravená o index konstrukce a vybavení I_V.

Tabulka č. 18: Výchozí hodnoty pro výpočet ceny rodinného domu porovnávacím způsobem

Výchozí hodnoty pro výpočet ceny rodinného domu porovnávacím způsobem						
Počet obyvatel	21 496 obyvatel					
Oblast	Vyškov - Rychtářov		OP	616,18	m ³	
Základní cena	2 068,00		ZC	2 068,00	Kč / m ³	příloha č. 24

Tabulka č. 19: Výpočet indexu konstrukce a vybavení

Index konstrukce a vybavení podle § 35 a tabulky č. 2 přílohy č. 24 oceňovací vyhlášky					
Vi	Název znaku		Č.	Popis pásma	Hodnota Vi
0	Typ stavby		I	nepodskl. RD - šikmou střecha s vikýři	A
1	Druh stavby		III	samostatný rodinný dům	0,00
2	Provedení obvodových stěn		III	zdivo cihelné	0,00
3	Tloušťka obvodových stěn		II	tloušťka 45 cm	0,00
4*	Podlažnost		II	hodnota - 2,0	0,01
5	Napojení na síť		V	přípojka elektro, voda, kanalizace a	0,08
6	Způsob vytápění		III	ústřední	0,00
7	Základní příslušenství v RD		III	úplné - standardní provedení	0,05
8	Ostatní vybavení v RD		II	sauna	0,03
9	Venkovní úpravy		III	standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby - přísluř. k RD		III	zast. plocha vedlejší stavby nad 25m ²	0,00
11	Poz. ve funkčním celku se stavbou		II	od 300 m ² do 800 m ² (631 m ²)	0,00
12	Kritérium jinde neuvedené		III	bez vlivu na cenu	0,00
13**	Stavebně - technický stav **		II	stavba v dobrém stavu	0,84
4*	Podlažnost	ZP (1NP)	ZP (podkroví)	Celková ZP	Podlažnost
		103,23	103,23	206,45	2,00
13**	Stavebně - technický stav	Hodnota	y (stáří)	s = 1-0,005*y	Upr. hodnota
		1,00	32	0,84	0,84
I _V - Index konst. a vybavení		I _V =(1+∑ _{i=1} ¹² V _i) x V ₁₃			0,98

Tabulka č. 20: Výpočet ceny stavby porovnávacím způsobem

Výpočet ceny stavby porovnávacím způsobem				
Základní cena	ZC		Kč / m ³	2068,00
Obestavěný prostor RD	OP		m ³	616,18
Index konstrukce a vybavení	I _V	$I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$		0,98
Základní cena upravená	ZCU	$ZCU = ZC * I_V$	Kč	2 032,43
Cena stavby			Kč	1 252 337,55

3.4.3 Ocenění garáže podle cenového předpisu

Garáž u rodinného domu č. p. 137 leží na parcele par. č. st. 194 a byla postavena v roce 1982. Je samostatně stojící, jednopodlažní, nepodsklepená s plochou střechou.

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru garáže

Pro výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru garáže se vychází z půdorysu a pohledů, které jsou uvedeny v příloze č. 10.

Tabulka č. 21: Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru garáže

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru garáže				
Výška	m	3,5		
	šířka (m)	délka (m)	ZP (m ²)	OP (m ³)
1NP	4,4	6,4	28,16	98,56
Celkem			28,16	98,56

Ocenění garáže nákladovým způsobem podle §15 oceňovací vyhlášky

Podle § 16 oceňovací vyhlášky se garáž nepovažuje za vedlejší stavbu a z tohoto důvodu je garáž oceněna podle §15 oceňovací vyhlášky nákladovým způsobem. Cena garáže se zjistí vynásobením základní ceny upravené s obestaveným prostorem v m³. Základní cena upravená je zjištěna ze základní ceny podle přílohy č. 13 oceňovací vyhlášky, která je upravena o koeficient vybavení stavby K₄, koeficient polohový K₅ a o koeficient změny cen staveb K_i. Cena je upravena o opotřebení, které je vypočteno lineární metodou.

Tabulka č. 22: Výpočet ceny garáže nákladovým způsobem

Garáž - ocenění nákladovým způsobem						
		typ I	A	zděná	nepodsklepená	
Střecha				plochá	bez podkroví	
Rok odhadu	2014					
Rok pořízení	1982					
Stáří	32	S	roků			
Základní cena	příloha č. 13 vyhl.	ZC	Kč/m ³			1 375,00
Obestavěný prostor		OP	m ³			98,56
Koeficient polohový	příloha č. 20 vyhl.	K ₅	-			1,05
Koeficient změny cen staveb	příl. č. 41 vyhl.CZ-CC	K _i	-			2,112

Garáž - ocenění nákladovým způsobem								
Koeficient vybavení stavby								
Č.	Konstr. a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
1	Základy	základové pasy	S	0,060	100	0,060	1,00	0,060
2	Obvodové stěny	zděné, tl. 20 cm	S	0,289	100	0,289	1,00	0,289
3	Stropy	betonové	S	0,191	100	0,191	1,00	0,191
4	Krov	plochá střecha	C	0,100	100	0,100	0,00	0,000
5	Krytina	plechová pozink.	S	0,068	100	0,068	1,00	0,068
6	Klempířské konstr.	pozinkovaný plech	S	0,019	100	0,019	1,00	0,019
7	Úpravy povrchů	vápenná omítka	S	0,051	100	0,051	1,00	0,051
8	Dveře	není (vrata)	C	0,023	100	0,023	0,00	0,000
9	Okna	jednoduchá, dřevěná	S	0,013	100	0,013	1,00	0,013
10	Vrata	rolovací garážová vrata	S	0,060	100	0,060	1,00	0,060
11	Podlahy	betonová mazanina	S	0,068	100	0,068	1,00	0,068
12	Elektroinstalace	světelná	S	0,058	100	0,058	1,00	0,058
Celkem				1,000	100	1,000		0,877
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-	0,877			
Zákl. cena upravená		ZC × K₄ × K₅ × K_i	ZCU	Kč/m³	2 674,15			
Rok odhadu					2014			
Rok pořízení					1982			
Stáří			S	poč. let	32,00			
Způs. výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)			LINEÁRNÍ METODA			
Celková předpokládaná životnost			Z	poč. let	80,00			
Opotřebení			O	%	40,00			
Výchozí cena			CN	Kč	263 564,07			
Odpočet na opotřebení			O	Kč	-105 425,63			
Cena ke dni odhadu				Kč	158 138,44			

Ocenění garáže porovnávacím způsobem podle § 37 oceňovací vyhlášky

Cena garáže se zjistí vynásobením základní ceny s obestaveným prostorem v m³. Základní cena je zjištěna z přílohy č. 26 oceňovací vyhlášky, která je upravena o index konstrukce a vybavení I_V.

Tabulka č. 23: Výpočet ceny garáže porovnávacím způsobem

Ocenění garáže porovnávacím způsobem						
Počet obyvatel		21 496				
Oblast	Vyškov - Rychtářov		OP	98,56	m ³	
Základní cena	1 955,00		ZC	1 955,00	Kč / m ³	příloha č.26, tab. 1
Index konstrukce a vybavení						
V _i	Název znaku	Čís	Popis pásma			Hodnota V _i
0	Typ stavby	II	nepodskl. garáž s plochou střechou			B
1	Druh stavby	II	samostatně stojící			0,00
2	Konstrukce I	II	obvodové zdvo tl. 15 - 30 cm (20 cm)			0,00
3	Technické vybavení	IV	el. proud 230V/400 V, vrata s elektr.			0,03
4	Přísluř. - venkovní úpravy	III	bez vlivu na cenu			0,00
5	Kritérium jinde neuvedené	III	bez vlivu na cenu			0,00
6*	Stavebně - technický stav	I	stavba ve výborném stavu			0,88

<u>Ocenění garáže porovnávacím způsobem</u>					
Index konstrukce a vybavení					
$I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6$					0,91
$ZCU = ZC \times I_V$				Kč	1 776,04
Cena ke dni odhadu				Kč	175 046,43
6*	Stavebně – technický stav	Hodnota	y (stáří)	s = 1-0,005*y	Upravená hodnota
		1,05	32	0,84	0,88

Srovnání ocenění garáže nákladovým a porovnávacím způsobem

V oceňovaném případě je výše ceny z porovnávacího způsobu ocenění vyšší než z nákladového způsobu ocenění garáže. Základní cena, ze které se vychází v obou případech je také v oceňovaném případě vyšší při porovnávací metodě.

Tabulka č. 24: Srovnání nákladového a porovnávacího způsobu ocenění

<u>Srovnání základní ceny a ceny garáže ke dni ocenění nákladovým a porovnávacím způsobem</u>			
	Nákladový způsob	Porovnávací způsob	Rozdíl
Základní cena (Kč/m³)	1 375*	1 955**	580,00
Cena ke dni ocenění	158 138,44	175 046,43	16 907,99

Poznámka:

* základní cena z přílohy č. 13 oceňovací vyhlášky

** základní cena z přílohy č. 26 oceňovací vyhlášky

3.4.4 Ocenění vedlejší stavby podle cenového předpisu

Na dvoře na pozemku par. č. st. 355 je postavena vedlejší stavba – stodola, která slouží jako dílna a sklad ručního nářadí na zahradu.

Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru vedlejší stavby - stodoly

Pro výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru vedlejší stavby - stodoly se vychází z půdorysu a pohledů, které jsou uvedeny v příloze č. 11.

Tabulka č. 25: Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru vedlejší stavby - stodoly

<u>Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru vedlejší stavby - stodoly</u>					
Obestavěný prostor				112,68	m³
1NP	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	m	m	m	m ²	m ³
Stodola	7,30	4,20	3,00	30,66	91,98
Pultová střecha	7,30	4,20	1,35	30,66	20,70
Celkem				30,66	112,68

Ocenění vedlejší stavby – stodoly nákladovým způsobem podle §16 oceňovací vyhlášky

Stodola je oceněna podle § 16 oceňovací vyhlášky nákladovým způsobem. Cena stodoly je zjištěna vynásobením základní ceny upravené s obestaveným prostorem v m³. Základní cena upravená je zjištěna ze základní ceny podle přílohy č. 14 oceňovací vyhlášky,

kteřá je upravena o koeficient vybavení stavby K_4 , koeficient polohový K_5 a o koeficient změny cen staveb K_i . Cena je upravena o opotřebení, které je vypočteno lineární metodou.

Tabulka č. 26: Výpočet ceny vedlejší stavby nákladovým způsobem ocenění

Výpočet ceny stodoly nákladovým způsobem ocenění								
					typ	B(I)	nepodsklepen	
Střecha						pultová	bez podkroví	
Zákl.		z přílohy č. 14 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	1 250,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m ³	112,68			
Koeficient polohový		příloha č. 14 vyhl.	K ₅	-	1,05			
Koeficient změny cen		příloha č. 38 vyhl., CZ-CC	K _i	-	2,075			
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
1	Základy	základové pasy	S	0,071	100	0,0710	1,00	0,0710
2	Obvodové stěny	zdivo cihelné tl. 30 cm	S	0,318	100	0,3180	1,00	0,3180
3	Stropy	chybí	C	0,198	100	0,1980	0	0,0000
4	Krov	dřevěný bez možnosti podkroví	S	0,073	100	0,0730	1,00	0,0730
5	Krytina	keramická taška	S	0,081	100	0,0810	1,00	0,0810
6	Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu	S	0,017	100	0,0170	1,00	0,0170
7	Úprava povrchů	vápenocementová omítka	S	0,061	100	0,0610	1,00	0,0610
8	Schodiště	chybí	C	0	100	0,0000	0	0,0000
9	Dveře	plastové dveře	S	0,03	100	0,0300	1,00	0,0300
10	Okna	plastová s jednoduchým zasklením	S	0,011	100	0,0110	1,00	0,0110
11	Podlahy	betonová mazanina	S	0,082	100	0,0820	1,00	0,0820
12	Elektroinstalace	světelná	S	0,058	100	0,0580	1,00	0,0580
	Celkem			1,0000		1,0000		0,8020
Koeficient vybavení stavby		z výpočtu výše	K ₄	-	0,8020			
Zákl. cena upravená		ZC x K ₄ x K ₅ × K _i		Kč/m ³	2 184,20			
Rok odhadu					2014			
Rok pořízení					2000			
Stáří			S	poč. let	32			
Způs. výpočtu opotřebení		lineárně / analyticky			LINEÁRNÍ METODOU			
Celková předpokládaná životnost			Z	poč. let	80			
Opotřebení stavby			O	%	40,00%			
Výchozí cena stavby			CN	Kč	246 105,47			
Odpočet na opotřebení		40,00 %	O	Kč	-98 442,19			
Cena po odpočtu opotřebení				Kč	147 663,28			
Cena ke dni odhadu				Kč	147 663,28			

3.4.5 Ocenění venkovních úprav podle cenového předpisu

Ocenění venkovních úprav je provedeno podle § 18 oceňovací vyhlášky. Předmětem ocenění venkovních úprav je terasa vedle domu, oplocení, které je rozděleno na čtyři části. První a druhé oplocení je oplocení před domem a jedná se o dřevěný plot na podezdívce z lomového kamene a plotová vrátka. Toto oplocení bylo zrealizováno v březnu v roce 2014. Třetí částí je oplocení zbytku pozemku par. č. 194 a pokračuje kolem pozemků zahrad par. č. 559/1 a 559/2 a rozděluje i parcelu par. č. 194 a par. č. 559/1 a par. č. 559/2. Toto oplocení bylo provedenou současně s rodinným domem tzn. v roce 1982. Poslední částí ocenění jsou plotová vrátka, která vedou do zahrady. Plotová vrátka do zahrady byly vyměněny v roce 1990.

Tabulka č. 27: Výpočet ceny venkovní úpravy - terasy

Výpočet ceny venkovní úpravy - venkovní terasa CZ – CC 242				
umístění:	na pozemku za objektem připojena k objektu			
popis:	pochozí letní terasa s nášlapnou vrstvou z pařeného dřeva, které je umístěné na dřevěném roštu na kamenném podsypu			
Technický stav:	dobrý			
Výměra:		S	m ²	21
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)		K _i		2,291
Rok odhadu			rok	2014
Rok pořízení			rok	2005
Stáří		S	počet let	9
Předpokládaná životnost		Z	počet let	30
Opotřebení		O	%	30
Základní cena podle přílohy č. 17		ZC	Kč/m²	970
Koeficient polohový		K ₅		1,05
Základní cena upravená		ZCU = ZC x K ₅ x K _i	Kč/m ²	2 333,38
Výchozí cena		CN = ZCU x S	Kč	20 370,00
Opotřebení		30%	Kč	-6 111,00
Cena ke dni odhadu			Kč	14 259,00

Tabulka č. 28: Výpočet ceny venkovní úpravy – oplocení před rodinným domem

Výpočet ceny oplocení před rodinným domem CZ – CC 242091				
umístění:	Před objektem dřevěný plot na podezdávce lomového kamene			
popis:	Oplocení pozemku dřevěným plotem výšky 1,4 m s podezdávkou z lomového kamene výšky 0,6			
Výměra:	délka dřevěného plotu s podezdávkou	L	m	30,00
	výška dřevěného plotu	h	m	1,40
	plocha dřevěného plotu	s	m ²	42,00
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)		K _i		2,126
Koeficient polohový		K ₅		1,05
Rok odhadu	2014	Rok pořízení	2014	
Stáří		S	poč. let	0
Předpokládaná životnost	Podezdávka z lomového kamene výšky 0,6 m	Z1	poč. let	60

Výpočet ceny oplocení před rodinným domem CZ – CC 242091				
Předpokládaná životnost	Dřevěný plot výšky 1,4 m	Z2	poč. let	30
Opotřeben	Podezdívka ze štípaného betonu výšky 0,6 m	O1	%	0,00
Opotřeben	Dřevěný plot výšky 1,4 m	O2	%	0,00
Základní cena podle přílohy č. 17	Podezdívka z lomového kamene výšky 0,6 m	ZC1	Kč/m	1200
Základní cena podle přílohy č. 17	Dřevěný plot výšky 1,4 m	ZC2	Kč/m ²	435
Základní cena upravená	Podezdívka z lomového kamene výšky 0,6 m	$ZCU1 = ZC1 \times K_5 \times K_i$	Kč/m	2 678,76
Základní cena upravená	Dřevěný plot výšky 1,4 m	$ZCU2 = ZC2 \times K_5 \times K_i$	Kč/m ²	971,05
Výchozí cena	Podezdívka z lomového kamene výšky 0,6 m	$CN1 = ZCU1 \times L$	Kč/m	80 362,80
Výchozí cena	Dřevěný plot výšky 1,4 m	$CN2 = ZCU2 \times s$	Kč/m ²	40 784,12
Výchozí cena celkem		$CN = CN1 + CN2$	Kč/jedn.	121 146,92
Opotřeben celkem			Kč	-0,00
Cena ke dni odhadu			Kč	121 146,92

Tabulka č. 29: Výpočet ceny venkovní úpravy – vrátka před objektem

Výpočet ceny vrátek před rodinným domem CZ – CC 242091				
umístění:	vrátka před objektem			
popis:	plotová vrátka ocelová s dřevěnou výplní			
	počet vrátek	PV	kus	1,00
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)		K_i		2,126
Koeficient polohový		K_5		1,05
Rok odhadu			rok	2014
Rok pořízení			rok	2014
Stáří		S	poč. let	0
Předpokládaná životnost	vrátka ocel. s dřevěnou výplní	Z	poč. let	30
Opotřeben	vrátka ocel. s dřevěnou výplní	O	%	0,00
Základní cena podle	vrátka ocel. s dřevěnou výplní	ZC	Kč/kus	1 500,00
Základní cena upravená	vrátka ocel. s dřevěnou výplní	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/kus	3 348,45
Výchozí cena	vrátka ocel. s dřevěnou výplní	$CN = ZCU \times PV$	Kč/kus	3 348,45
Opotřeben	vrátka ocel. s dřevěnou výplní	0,00	Kč	-0,00
Cena ke dni odhadu			Kč	3 348,45

Tabulka č. 30: Výpočet ceny venkovní úpravy – oplocení okolo pozemku st. 194 a 559/1, 559/2

Výpočet ceny oplocení okolo pozemku st. 194 a 559/1, 559/2 (bez oplocení před RD) CZ – CC 242091				
umístění:	drátěný plot okolo objektu			
popis:	Oplocení pozemku ocelovým potahovaným pletivem výšky 1,6 m			
	délka drátěného plotu výšky 1,6 m	l	m	184,00
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)		K_i		2,126
Koeficient polohový		K_5		1,05
Rok odhadu			rok	2014
Rok pořízení			rok	1982
Stáří		S	poč. let	32

Výpočet ceny oplocení okolo pozemku st. 194 a 559/1, 559/2 (bez oplocení před RD) CZ – CC 242091				
Předpokládaná životnost	Drátěný potahovaný plot výšky 1,6 m	Z	poč. let	40
Opotřebení	Drátěný potahovaný plot výšky 1,6 m	O	%	80,00
Základní cena podle přílohy č. 17	Drátěný potahovaný plot výšky 1,6 m	ZC	Kč/m	290,00
Základní cena upravená	Drátěný potahovaný plot výšky 1,6 m	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/m ²	647,37
Výchozí cena	Drátěný potahovaný plot výšky 1,6 m	$CN = ZCU \times l$	Kč/m ²	119 115,53
Opotřebení	Drátěný potahovaný plot výšky 1,6 m	80,00	Kč	-95 292,42
Cena ke dni odhadu			Kč	23 823,11

Tabulka č. 31: Výpočet ceny venkovní úpravy – vrátka do zahrady

Výpočet ceny vrátek do zahrady CZ – CC 242091				
umístění:	vrátka do zahrady			
popis:	plotová vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků			
	počet vrátek	PV	kus	1,00
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)		K_i		2,126
Koeficient polohový		K_5		1,05
Rok odhadu	2014	Rok pořízení	1990	
Stáří		S	poč. let	24
Předpokládaná životnost	vrátka ocelová s dřevěnou výplní	Z	poč. let	30
Opotřebení	vrátka ocelová s dřevěnou výplní	O	%	80,00
Základní cena podle přílohy č. 17	vrátka ocelová s dřevěnou výplní	ZC	Kč/kus	1 450,00
Základní cena upravená	vrátka ocelová s dřevěnou výplní	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/kus	3 236,84
Výchozí cena	vrátka ocelová s dřevěnou výplní	$CN = ZCU \times PV$	Kč/kus	3 236,84
Opotřebení	vrátka ocelová s dřevěnou výplní	80,00	Kč	-2 589,47
Cena ke dni odhadu			Kč	647,37

Rekapitulace ocenění venkovních úprav

Tabulka č. 32: Rekapitulace ocenění venkovních úprav

Rekapitulace ocenění venkovních úprav			
	Oplocení	Vrátka	Součet
Oplocení před RD	121 146,45	3 348,45	124 494,90
Oplocení kolem RD a zahrady	23 823,11	647,37	24 470,48
Celkové oplocení			148 965,38
Terasa			14 259,00
Celkem venkovní úpravy			163 224,38

3.4.6 Ocenění studny podle cenového předpisu

Ocenění studny bylo provedeno podle § 19 oceňovací vyhlášky. Studna se nachází na parcele par. č. st. 194 za objektem rodinného domu.

Jedná se o kopanou studnu, která je vyztužena železobetonovými skružemi. Hloubka studny je 15 m a její příslušenstvím je elektrické čerpadlo.

Tabulka č. 33: Ocenění studny

Ocenění studny					
umístění:	Na dvoře za objektem				
popis:	Kopaná studna vyztužená železobetonovými skružemi do hloubky 15 m s elektrickým čerpadlem				
Technický stav:	dobrý				
Výměra:		h	m	15,00	
CZ-CC				2222	
Koeficient polohový (příloha č. 20)		K ₅		1,05	
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)		K _i		2,302	
Rok odhadu			rok	2014	
Rok pořízení			rok	1982	
Stáří		S	poč. let	32	
Předpokládaná životnost		Z	poč. let	100	
Opotřebení		O	%	32	
Základní cena podle přílohy č. 16 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					
číslo pol.	počet m	hloubka	Kč/m	celkem	
1	5	od 0 do 5 m	1 950,00	9 750,00	
2	5	nad 5 m do 10 m	2 054,00	10 270,00	
3	5	nad 10 m	2 772,00	13 860,00	
Celkem				33 880,00	
Základní cena upravená			ZCU= ZC x K ₅ x K _i	Kč	81 891,35
Opotřebení				%	32,00
Opotřebení			32,00%	Kč	-26 205,23
Cena ke dni odhadu				Kč	55 686,12
Čerpadlo		elektrické	CN	Kč	11 990,00
Opotřebení			32%	Kč	-3 836,80
Cena čerpadla ke dni odhadu					8 153,20
Cena studny ke dni odhadu bez čerpadla			Studna	Kč	55 686,12
Cena kde dni odhadu celkem				Kč	63 839,32

3.4.7 Ocenění pozemků podle cenového předpisu

Ocenění stavebních pozemků bylo provedeno podle § 3 a § 4 oceňovací vyhlášky. Pozemky zastavěná plocha a nádvoří a pozemky zahrady nejsou oceněny jako jednotný funkční celek. Důvodem je existence nezpevněné komunikace mezi pozemkem par. č. st. 194 a pozemky par. č. 559/1 a 559/. Tato parcela není v katastrální mapě zakreslena z důvodu velikosti. Pokud je plocha pozemku menší než 2 m², tak se do katastrální mapy nezakresluje. Této nezpevněné komunikaci není přiděleno parcelní číslo a není zapsán v listu vlastnictví. Nezpevněný povrch způsobuje, že nejsou pozemky oceněny jako jednotný funkční celek. Zemědělské pozemky jsou z tohoto důvodu oceněny podle § 6 oceňovací vyhlášky.

Ocenění stavebního pozemku par. č. st. 194

Tabulka č. 34: Ocenění stavebního pozemku par. č. 194

Ocenění stavebního pozemku par. č. st. 194				
Parcelní číslo:	st.194	Katastrální území		Rychtářov 744425
Číslo LV:	584	Vlastník:		Ambros Jiří
Výměra m² :	631			Ambrosová Ludmila
Rok odhadu:	2014			Ambrosová Miloslava
Základní cena	1 160,00			Hloušková Jana
Základní cena upravená	ZCU	ZCU = ZC * I		947,40
Index cenového porovnání	I	$I = I_T \times I_o \times I_p$		0,82
Index trhu	I_T	$I_T = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i)$		1,00
Index omezujících vlivů poz.	I_o	$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$		0,98
Index polohy	I_p	$I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i)$		0,83
Index trhu I_T				
Pi	Název znaku	Čís.	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím	III	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	IV	Pozemek, jehož součástí je stavba	0,00
3	Změny v okolí	III	Bez vlivu	0,00
4	Vliv práv. vztahů na prodejnost	III	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	III	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index trhu		I_T	Výpočet	$I_T = 1*(1+0+0+0+0)$
Index omezujících vlivů pozemku				
Pi	Název znaku	Čís.	Popis pásma	Hodnota
1	Svažitost pozemku a expozice	IV	Svažitost terénu pozemku je do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
2	Ztížené základové podmínky	III	Neztížené základové podmínky	0,00
3	Ochranná pásma	II	Ochranné pásmo – vedení obecní kanalizace	-0,016
4	Omezení užívání pozemku	I	Bez omezení užívání	0,00
5	Geometrický tvar pozemku	II	Tvar bez vlivu na využití	0,00
6	Ostatní neuvedené	II	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů pozemku		I_o	Výpočet	$I_o = 1+0+0-0,016+0+0+0$
Index polohy				
Pi	Název znaku	Čís.	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití st.	I	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha pozemku	IV	Části obce nesrostlé s obcí	-0,15
4	Možnost napojení na inženýrské sítě	I	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01

Ocenění stavebního pozemku par. č. st. 194				
Index polohy				
6	Doprav. dostupnost	VI	Kom. zpev. k hranici poz., dobré park. možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	III	Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	-0,03
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	V	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy		I_p	Výpočet	$I_p = 1 \cdot (1 + 0,02 - 0,15 + 0 - 0,01 + 0 - 0,03 + 0 + 0 + 0)$
Cena stavebního pozemku ke dni odhadu				597 806,37

Výpis z katastru nemovitostí a výřez z katastrální mapy jsou uvedeny v příloze č. 12 a č. 13. Přesné stanovení povodňového rizika je stanoveno v příloze č. 14. U indexu omezujících vlivů pozemku je určeno ochranné pásmo. Na pozemku par. č. st. 194 je zřízené břemeno vedení splaškové kanalizace k tomuto věcnému břemeni je určeno ochranné pásmo v šířce 1,5 m od vnějšího líce potrubí na obě strany. Celková plocha věcného břemene je 10 m², což je 1,6 % z celkové plochy. Z toho důvodu je hodnota u ochranného pásma stanovena na - 0,016 .

Ocenění stavebního pozemku par. č. st. 355

Tabulka č. 35: Ocenění stavebního pozemku par. č. st. 355

Ocenění stavebního pozemku par.č. st. 355				
Parcelní číslo:	st. 355	Katastrální území:		Rychtářov 744425
Číslo LV:	584	Vlastník:		Ambros Jiří
Výměra m ² :	32			Ambrosová Ludmila
Rok odhadu:	2014			Ambrosová Miloslava
Základní cena	1 160,00			Hloušková Jana
Základní cena upravená	ZCU	$ZCU = ZC \cdot I$		962,80
Index cenového	I	$I = I_T \times I_O \times I_P$		0,83
Index trhu	I _T	$I_T = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i)$		1,00
Index omezujících vlivů	I _O	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$		1,00
Index polohy	I _P	$I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i)$		0,83
Pi	Název znaku	Čís.	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím trhu	III	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	IV	Pozemek, jehož součástí je stavba	0,00
3	Změny v okolí	III	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	III	Bez vlivu	0,00

Ocenění stavebního pozemku par. č. st. 355				
Index trhu I_T				
5	Povodňové riziko	III	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index trhu		I_T	Výpočet	$I_T = 1*(1+0+0+0+0)$
Index omezujících vlivů pozemku				
Pi	Název znaku	Čís.	Popis pásma	Hodnota
1	Svažitost poz. a expozice	IV	Svažitost terénu pozemku je do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
2	Ztížené základové podmínky	III	Neztížené základové podmínky	0,00
3	Ochranná pásma	I	Mimo ochranná pásma	0,00
4	Omezení užívání pozemku	I	Bez omezení užívání	0,00
5	Geometrický tvar pozemku	II	Tvar bez vlivu na využití	0,00
6	Ostatní neuvedené	II	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů pozemku		I_O	Výpočet	$I_O = 1+0+0+0+0+0$
Index polohy				
Pi	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I	Rezidenční zástavba	0,02
3	Poloha poz. v obci	IV	Části obce nesrostlé s obcí	-0,15
4	Možnost napojení na inženýrské sítě	I	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Obč. vyb. v okolí pozemku	II	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6	Dopravní dostupnost	VI	Komunikace zpevněná k hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	III	Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	-0,03
8	Poloha poz. z hlediska komerční využitelnosti	V	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy		I_P	Výpočet	$I_P = 1*(1+0,02-0,15+0-0,01+0-0,03+0+0+0+0)$
Cena stavebního pozemku ke dni odhadu				30 809,60

Výpis z katastru nemovitostí a výřez z katastrální mapy jsou uvedeny v příloze č. 15 a č. 16. Přesné stanovení povodňového rizika je stanoveno v příloze č. 14.

Ocenění zemědělského pozemku par. č. 559/1

Tabulka č. 36: Ocenění zemědělského pozemku par. č. st. 559/1

<u>Ocenění zahrady par. č. 559/1</u>				
Parcelní číslo:	559/1		Katastrální území: Rychtářov	
Číslo LV:	584		Vlastník:	Ambros Jiří
Výměra m² :	572		Ambrosová Ludmila	
Rok odhadu:	2014		Ambrosová Miloslava	
Počet obyvatel	21 496		Hloušková Jana	
Základní cena (ZC)	(Kč/m2)	12,97	BPEJ	51200
Cena zahrady			Kč	7 418,84
Přirážky				
1	Obce s počtem obyvatel 10 - 25 tis. obyvatel		%	120
Základní cena upravená o přirážky			Kč	28,53
Cena zahrady kde dni ocenění			Kč	16 319,16

Výpis z katastru nemovitostí a výřez z katastrální mapy pro zemědělský pozemek par. č. 559/1 jsou uvedeny v příloze č. 17 a č. 18.

Ocenění zemědělského pozemku par. č. 559/2

Tabulka č. 37: Ocenění zemědělského pozemku par. č. st. 559/2

Ocenění zahrady par. č. 559/2					
Parcelní číslo:		559/2		Katastrální území:	Rychtářov 744425
Číslo LV:		584		Vlastník:	Ambros Jiří
Výměra m² :		448			Ambrosová Ludmila
Rok odhadu:		2014			Ambrosová Miloslava
Počet obyvatel		21 496			Hloušková Jana
Základní cena		(Kč/m2)	12,97	BPEJ	51200
Cena zahrady				Kč	5 810,56
Přirážky					
1	Obce z počtem obyvatel 10 - 25 tis. obyvatel			%	120
Základní cena upravená o přirážky				Kč	28,53
Cena zahrady kde dni ocenění				Kč	12 781,44

Výpis z katastru nemovitostí a výřez z katastrální mapy pro zemědělský pozemek par. č. 559/1 jsou uvedeny v příloze č. 19 a č. 20.

3.4.8 Ocenění trvalých porostů podle cenového předpisu

V oceňovaném případě se jedná o ovocné porosty a okrasné rostliny. V obou případech je postupováno podle § 46 oceňovací vyhlášky.

Ocenění ovocných porostů

Tabulka č. 38: Ocenění ovocných porostů

Ocenění ovocných porostů									
Ovocné porosty - extenzivní (zahrádkový) výsadba									
Druh porostů	Kód	Věk	Cena/ks ZC	Min. ZC	Zvýšení	Snížení	ZCU	Poč.	Cena celkem
		poč. let	Kč	Kč	max. 25 %	max. 80 %	Kč/ks,	ks	Kč
Švestka	ŠP-vt	20	937,00	70,00	0	20	749,60	5	3 748,00
Broskvoň	BM-vt	20	517	70,00	10	0	517,00	7	3 619,00
Třešeň	T-vk	28	1 615	140	15	0	1 372,75	3	4 118,25
Jabloň vysokokmen	JHKM-Vk	35	1 086	140	0	0	1 086,00	4	4 344,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ								Kč	15 829,00

Ocenění okrasných rostlin

Tabulka č. 39: Ocenění okrasných rostlin

Ocenění okrasných rostlin									
Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _z příloha č. 39									0,75
Koeficient polohový - příloha č. 20									1,00
Pol č.	Název	Stáří	ZC Kč/ks	Poč	Snížení ceny (%)	Zvýšení ceny (%)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem
2/040	ořešák královský	38	21 780	1	0,0%	0,0%	217,80	217,80	217,80
7/293	růže šípková	18	1 090	6	0,0%	0,0%	10,90	10,90	65,40
11/475	tis červený	10	2 940	3	0,0%	0,0%	29,40	29,40	88,20
Celkem								Kč	371,40

3.4.9 Ocenění věcného břemene (služebnosti)

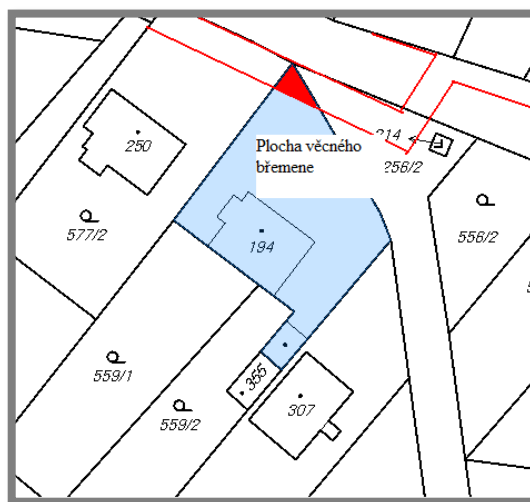
V roce 2011 byla v místní části Rychtářov provedena stavba nové splaškové kanalizace, která se prochází mimo jiné i pozemkem par. č. st. 194, který je předmětem ocenění. Na pozemku je také určeno ochranné pásmo, které je stanoveno na 1,5 m od vnějšího líce vedení nebo obě strany vedení. Celá plocha věcného břemene na pozemku par. č. st. 194 je určena na 10m², podle informací uvedených městem Vyškov, které vychází z geodetického zaměření splaškové kanalizace. Ocenění služebnosti je provedeno na základě § 16b zákona o oceňování majetku. Zřízení věcného břemene (služebnosti) bylo smluvně podloženo, kde je určen majitel pozemku par. č. st. 194 jako povinný a město Vyškov jako oprávněný. Zřízení věcného břemene (služebnosti) spočívá v právu uložení kanalizačního potrubí, přístupu a příjezdu k vedení, vstupu na pozemky za účelem údržby a oprav, ve prospěch oprávněného. Povinný musí se zřízením věcného břemene (služebnosti) tyto práva oprávněného trpět. Smlouva o zřízení věcného břemene (služebnosti) je zařazena do příloh pod číslem 21.

Tabulka č. 40: Výpočet ceny věcného břemene (služebnosti)

Výpočet ceny věcného břemene (služebnosti)									
uložení kanalizačního potrubí, přístupu a příjezdu k vedení, vstupu na pozemky za účelem údržby a oprav, ve prospěch oprávněného									
Přesné určení nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne									
v rodinném domě, číslo popisné 137 na parcele číslo st. 194 v katastrálním území Rychtářov									
Oprávněná osoba									
Městský úřad Vyškov									
Povinná osoba									
Ambros Jiří, Ambrosová Ludmila, Ambrosová Miloslava, Hloušková Jana									
Pramen údajů k věcnému břemenu									
smlouva o zřízení věcného břemene									
č.	LV	KN	druh - KN	popis	plocha poz. m ²	plocha VB m ²	Roční nájemné Kč/m ²	roční užitek RU = m ² *Kč	cena VB Kč CVB = RU*5
51	584	st. 194	Zastavěná plocha a nádvoří	předzah.	631	10	7,00	70	350

Výpočet ceny věcného břemene (služebnosti) se týká pozemku par. č. st. 194, které je v druhu pozemku v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří (přesně se jedná o předzahrádku pozemku). Roční nájemné je stanoveno podle Sdělení Ministerstva financí ze dne 27. února 2001. Roční nájemné je stanoveno na 7 Kč/m². Roční užitek je stanoven jako součin plochy věcného břemene (služebnosti) a ročního nájemného. Cena věcného břemene (služebnosti) je vypočítána jako součin ročního užitku počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Toto ustanovení je v § 16 zákona o oceňování majetku. Vzhledem k tomu, že oceňované věcné břemeno (služebnost) je zřizováno na déle než pět let, je počet let určen tímto maximem.

Plocha věcného břemene (služebnosti) je orientačně vyznačena v obrázku č. 3.



Obrázek č. 3: Orientační vyznačení plochy věcného břemene (služebnosti) na pozemku par. č. st. 194

3.4.10 Ocenění „nevyhláškové“

Ocenění rodinného domu metodou přímého porovnání

Metoda přímého porovnání vychází z databáze věcí nemovitých, která je vytvořena z internetové realitní inzerce. Tato databáze je složena z věcí nemovitých, které jsou porovnatelné s oceňovanou věcí nemovitou. Databáze je zařazena do příloh pod č. 22.

Tabulka č. 41: Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem												
Č	Lokalita	Cena pož. Kč	Koef. redukce	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena možného prodeje oceň. objektu
1	Rychtářov	1 378 650	0,95	1 309 718	1,00	0,95	0,85	1,00	1,03	0,98	0,82	1 597 217
2	Rychtářov	1 200 000	0,95	1 140 000	1,00	1,00	0,90	0,85	0,93	0,86	0,61	1 868 852
3	Rychtářov	1 200 000	0,95	1 140 000	1,00	1,00	0,80	0,90	1,68	1,07	1,30	876 923
4	Rychtářov	4 390 000	0,95	4 170 500	1,00	1,00	1,20	1,00	1,07	0,93	1,20	3 475 417
5	Rychtářov	1 499 000	0,95	1 424 050	1,00	0,90	0,80	0,90	1,14	0,93	0,69	2 063 841
6	Dědice	1 450 000	0,95	1 377 500	1,05	0,90	0,75	0,85	1,18	1,02	0,72	1 913 194
7	Dědice	950 000	0,95	902 500	1,05	1,00	0,70	1,00	1,95	1,01	1,59	567 610
8	Opatovice	1 333 000	0,95	1 266 350	1,02	0,90	0,80	0,90	0,96	1,17	0,75	1 688 467
9	Opatovice	1 350 000	0,95	1 282 500	1,02	1,00	0,95	0,85	1,20	0,96	0,94	1 364 362
10	Dědice	1761925	0,95	1 673 829	1,05	1,00	0,80	0,90	1,09	1,16	0,96	1 743 572
Průměr										Kč	1 715 945,50	
Směrodatná odchylka										Kč	737 625,75	
Průměr minus směrodatná odchylka										Kč	978 319,75	
Průměr plus směrodatná odchylka										Kč	2 453 571,25	
K1		Koeficient úpravy na polohu										
K2		Koeficient úpravy na počet podlaží										
K3		Koeficient úpravy na stav										
K4		Koeficient úpravy na možnosti parkování										
K5		Koeficient úpravy na zastavěnou plochu (zohledněna i existence věcných břemen)										
K6		Koeficient úpravy na pozemek										
K7		Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce v oceňovaném případě je koef. 1,00										
		Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší										
Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)										
		Odhadovaná cena								1 716 000,00 Kč		

V oceňovaném případě vzniká velmi vysoká směrodatná odchylka a z toho důvodu jsou vyřazeny označené rodinné domy č. 3, 4 a 7. Rodinný dům č. 3 je vyřazen z důvodu velmi velké zastavěné plochy oproti oceňovanému rodinnému domu. Rodinný dům č. 4 je vyřazen z důvodu velmi vysoké ceny. Rodinný dům č. 7 je naopak vyřazen pro svoji velmi nízkou.

Tabulka č. 42: Ocenění rodinného domu metodou přímého porovnání po úpravě srovnávaných věcí nemovitých

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem po úpravě srovnávaných věcí nemovitých												
Č	Lokalita	Cena pož. Kč	Koef. redukce	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena možného prodeje oceň. objektu
1	Rychtářov	1 378 650	0,95	1 309 718	1,00	0,95	0,85	1,00	1,03	0,98	0,82	1 597 217
2	Rychtářov	1 200 000	0,95	1 140 000	1,00	1,00	0,90	0,85	0,93	0,86	0,61	1 868 852
3	Rychtářov	1 200 000	0,95	1 140 000	1,00	1,00	0,80	0,90	1,68	1,07	1,30	xxx
4	Rychtářov	4 390 000	0,95	4 170 500	1,00	1,00	1,20	1,00	1,07	0,93	1,20	xxx
5	Rychtářov	1 499 000	0,95	1 424 050	1,00	0,90	0,80	0,90	1,14	0,93	0,69	2 063 841
6	Dědice	1 450 000	0,95	1 377 500	1,05	0,90	0,75	0,85	1,18	1,02	0,72	1 913 194
7	Dědice	950 000	0,95	902 500	1,05	1,00	0,70	1,00	1,95	1,01	1,59	xxx
8	Opatovice	1 333 000	0,95	1 266 350	1,02	0,90	0,80	0,90	0,96	1,17	0,75	1 688 467
9	Opatovice	1 350 000	0,95	1 282 500	1,02	1,00	0,95	0,85	1,20	0,96	0,94	1 364 362
10	Dědice	1761925	0,95	1 673 829	1,05	1,00	0,80	0,90	1,09	1,16	0,96	1 743 572
Průměr										Kč	1 748 400,71	
Směrodatná odchylka										Kč	212 174,27	
Průměr mínus směrodatná odchylka										Kč	1 536 326,44	
Průměr plus směrodatná odchylka										Kč	1 960 674,99	
K1		Koeficient úpravy na polohu										
K2		Koeficient úpravy na počet podlaží										
K3		Koeficient úpravy na stav										
K4		Koeficient úpravy na možnosti parkování										
K5		Koeficient úpravy na zastavěnou plochu										
K6		Koeficient úpravy na pozemek										
K7		Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce v oceňovaném případě je koef. 1,00										
		Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší										
Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)										
		Odhadovaná cena							1 749 000,00 Kč			

Po vyřazení tří věcí nemovitých došlo k razantnímu snížení směrodatné odchylky a odhadovaná cena se zvýšila. Odhadovaná cena je stanovena výpočtem na 1 749 000,00 Kč.

Grubbsův test

Je testována nulová hypotéza, že se testované extrémny neliší významně od ostatních hodnot souboru. Postupně dochází k vyloučení extrémních hodnot, dokud není podmínka splněna.

Tabulka č. 43: Grubbsův test

Grubbsův test			
Č.	Cena z databáze	Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test	Číselné charakteristiky
1	1 378 650,00		Průměr 1 651 257,50

Grubbsův test							
2	1 200 000,00	n	T α	Výběrová směrodatná odchylka			985 564,26
3	1 200 000,00	3	1,150	X _{min}			950 000,00
4	4 390 000,00	4	1,469	X _{max}			4 390 000,00
5	1 499 000,00	5	1,673	T _{min}			0,711528946
6	1 450 000,00	6	1,822	T _{max}			2,778857359
7	950 000,00	7	1,938	Počet prvků n			10
8	1 333 000,00	8	2,031	Testová kritéria			
9	1 350 000,00	9	2,109	1. posouzení:	T _{min} , T _{max}	T _{an}	Podmínka
10	1 761 925,00	10	2,177	Platí T _{min} ≤T _{an} ?	0,711528946	2,177	Vyhovuje
				Platí T _{max} ≤T _{an}	2,778857359	2,177	Nevyhovuje

Při testování dochází k vyloučení rodinného domu č. 4 a č. 7 a po předchozím výpočtu je také vyřazen rodinný dům č. 3.

Tabulka č. 44: Grubbsův test po vyloučení extrémů

Grubbsův test po vyloučení extrémů					
Č.	Cena z databáze	Kritické hodnoty T _{1α} = T _{nα} pro Grubbsův test		Číselné charakteristiky	
1	1 378 650,00			Průměr	1 424 653,57
2	1 200 000,00	n	T α	Výběrová směrodatná odchylka	176 295,65
3	xxx	3	1,150	X _{min}	1 200 000,00
4	xxx	4	1,469	X _{max}	1 761 925,00
5	1 499 000,00	5	1,673	T _{min}	1,274300137
6	1 450 000,00	6	1,822	T _{max}	1,913101247
7	xxx	7	1,938	Počet prvků n	7
8	1 333 000,00	8	2,031	Testová kritéria	
9	1 350 000,00	9	2,109	1. posouzení:	T _{min} , T _{max} T _{an} Podmínka
10	1 761 925,00	10	2,177	Platí T _{min} ≤ T _{an} ?	1,274300137 1,938 Vyhovuje
				Platí T _{max} ≤ T _{an}	1,913101247 1,938 Vyhovuje

Po vyloučení extrémní hodnot je požadovaná podmínka splněna.

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy

Naegeliho metoda vychází z předpokladu, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci k celkové ceně věci nemovité i k výnosu z nájmu. Procentuální podíl ceny pozemku se stanovuje podle klíče třídy polohy. V klíči třídy polohy jsou určena všechna možná kritéria i redukční faktory.

Tabulka č. 45: Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	3 - obytná místa malých měst a místa rekreačních oblastí s turistickým ruchem, středy středně velkých vesnic, obytná místa na předměstích velkých měst s dlouhou jízdní dobou do centra města	3

Ocenění pozemků Naegeliho metodou tříd polohy		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
II - Intenzita využití pozemku	3 - rodinné domy s průměrným vybavením, běžné obytné nájemní domy středního využití, 3-4 podlaží, domy se 2-3 byty na jednom podlaží, přístupnými z jednoho schodiště, obytné domy s průmyslovými místnostmi, řemeslnické (živnostenské) místnosti, průmyslové a řemeslnické stavby s běžným průmyslovým vybavením, nákladními výtahy, vzduchotechnikou atd.; středně velká intenzita využití pozemku	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	3 - lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdním úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení	3
IV - Obytný sektor	3 - běžné obytné domy, prefabrikované stavby, venkovské domy s průměrným komfortem, vesnické hospůdky, širší nákupní a kulturní možnosti, výhled do zeleně, malé dopravní imise, individuálně udržované zahrady	3
V	Řemesla, průmysl, administrativa, obchod - kritérium se nepoužije	-
VI	Povyšující faktory - kritérium se nepoužije	-
VII	Redukující faktory - kritérium se nepoužije	-
Výsledná tř. polohy	(3 + 3 + 3 + 3) / 4 =	3,00
Podíl pozemku [%] z ceny souboru pro stavbu:		C
Nejbližší nižší celá třída polohy		3
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,0
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,0
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		9,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)		Kč 3 818 760,48
Cena pozemku - základní plocha (JCz)		Kč 377 679,61
Výměra pozemků celkem (Pc)		m ² 616
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)		m ² 131
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy?		ANO
Ocenění pozemků Naegeliho metodou tříd polohy		
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)		m ² 394
Výměra přebývací plochy (Pp)		m ² 222
Jednotková cena základní plochy (JCz)		Kč / m ² 958,19
Cena základní plochy (Cz)		Kč 377 680,00
Koeficient ceny přebývací plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývací plochy (JCp)		Kč / m ² 239,55
Cena přebývací plochy (Cp)		Kč 53 183,58
Cena celého pozemku		Kč 430 900,00
Jednotková cena se zohledněním ceny "přebývací plochy"		Kč / m ² 699,31

Tabulka č. 46: Úprava pro Českou republiku (vytvořena VUT v Brně – ÚSI)

Úprava pro ČR (VUT v Brně - ÚSI)						
Podíl ceny stavebního pozemku z ceny souboru stavba + pozemek						
		Tř. polohy	Podíl pozemku [%] z ceny souboru pro stavbu:			
			provozní			obytný dům
			ve městech nad 100 000 obyvatel	ve městech do 100 000 obyvatel	v ost. obcích	bez provozních prostor
Tř. polohy	Podíl pozemku z celku (%)		(A)	(B)	(C)	(D)

Úprava pro ČR (VUT v Brně - ÚSI)						
1	5	1	5,0	4,0	2,5	1,0
2	6	2	6,5	5,2	3,3	1,3
3	9	3	9,0	7,2	4,5	1,8
4	13	4	13,0	10,4	6,5	2,6
5	18	5	17,5	14,0	8,8	3,5
		6	23,0	18,4	11,5	4,6
		7	30,0	24,0	15,0	6,0
		8	38,0	30,4	19,0	7,6
Ostatní přilehlé stavební pozemky, zahrady a pozemky vedené v katastru nemovitostí jako ostatní plochy, tvoří-li nádvoří u budov a hal, se ocení ve výši 25 % z ceny přilehlého stavebního pozemku.						

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem – pronájem rodinného domu

Tabulka č. 47: Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem - pronájem

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem - pronájem													
Č	Lokalita	Cena pož.	Koef. redukce	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1-6)	Cena mož. prodeje objektu
1	RD Rychtářov	12 000	0,95	11 400	1,00	1,12	1,05	1,00	0,90	1,00	1,00	1,06	10 755
2	Byt Vyškov	10 900	0,95	10 355	1,10	0,98	0,90	0,85	0,85	0,90	0,99	0,63	16 437
3	Byt Vyškov	8 000	0,95	7 600	1,10	0,92	0,90	0,85	0,83	0,80	0,98	0,50	15 200
4	RD Nížkovice	8 000	0,95	7 600	0,87	1,03	0,85	1,00	0,92	1,00	1,00	0,70	10 857
5	RD Slavkov u Brna	15 000	0,95	14 250	0,98	1,03	0,98	1,00	0,83	1,00	1,00	0,82	17 378
6	RD Heršpice	12 000	0,95	11 400	0,96	1,22	0,90	0,90	1,15	1,00	1,00	1,09	10 459
7	RD Holubice	10 000	0,95	9 500	0,95	0,97	1,00	0,90	0,84	1,00	1,00	0,70	13 571
8	RD Topolany	16 000	0,95	15 200	1,03	1,02	1,05	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	15 200
9	RD Dědice	12 500	0,95	11 875	1,07	1,01	1,20	1,00	0,90	1,00	1,00	1,16	10 237
10	Byt Holubice	10 000	0,95	9 500	0,98	0,93	0,95	0,85	0,85	0,95	0,98	0,58	16 379
Průměr												Kč	13 514
Směrodatná odchylka												Kč	2 896
Průměr mínus směrodatná odchylka												Kč	10 618
Průměr plus směrodatná odchylka												Kč	16 410
K1		Koeficient úpravy na polohu											
K2		Koeficient úpravy na užitnou podlahovou plochu/ZP											
K3		Koeficient úpravy na stav											
K4		Koeficient úpravy na možnosti parkování											
K5		Koeficient úpravy na pozemek											
K6		Koeficient úpravy na zahrada/terasa											
K7		Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)											
Odhadovaná cena												14 000 Kč	

Výnosová hodnota - výpočet věčnou rentou

Tabulka č. 48: Výnosová hodnota - výpočet věčnou rentou

Výnosová hodnota - výpočet věčnou rentou		
Měsíční nájemné	Kč	14 000,00
Roční nájemné (celkové příjmy)	Kč	168 000,00
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl.	RC (Kč)	4 064 865,95
Časová cena všech staveb včetně příslušenství	C (Kč)	2 525 666,36
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků)	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	(PUO) % z	0,60
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti (podle skutečného stavu)	Kč	1 391,00
Pojištění (podle skutečného stavu)	Kč	3 251,89
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	53 087,64
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a	Kč	24 389,20
Celkem výdaje ročně	Kč	82 119,72
Příjmy ročně celkem	Kč	168 000,00
Výdaje ročně celkem	Kč	-82 119,72
Čisté roční nájemné	Kč	85 880,28
Dlouhodobé konstantní příjmy z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	85 880,28
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	9,61
Výnosová hodnota	Kč	894 075,01

Poznámky:

- Reprodukční (výchozí) cena všech staveb včetně příslušenství (RC) – cena rodinného domu, garáže a stodoly, která je vypočítaná nákladovým způsobem ocenění bez zohlednění opotřebení,
- časová cena všech staveb včetně příslušenství (C) - cena rodinného domu, garáže a stodoly, která je vypočítaná nákladovým způsobem ocenění se zohledněním opotřebení,
- předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci (T) - vzhledem ke stavu nemovitosti je zvolená na maximum, tj. 30 roků,
- míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace (u) – v současnosti se pohybuje okolo 3%,
- úročitel pro výpočet amortizace (q) – $q = 1 + (u/100)$
- daň z nemovitosti – podle informací od majitele,
- pojištění – podle informací od majitele,
- průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem = $(C \times u / 100) / (q^{T-1})$
- průměrné roční náklady na běžnou údržbu = $(PUO \times RC) / 100$

- Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty = (roční nájemné / cena porovnávací metoda) x 100 = (168 000 / 1 749 000) x 100 = 9,61,
- výnosová hodnota = (čisté nájemné / míra kapitalizace) x 100.

3.4.11 Celková rekapitulace ocenění

Tabulka č. 49: Rekapitulace ocenění rodinného domu

Ocenění rodinného domu dle cenového předpisu		
	Nákladový způsob	Porovnávací způsob
Rodinný dům	2 219 864,64	1 252 338,00
Garáž	158 138,44	175 046,00
Terasa	14 259,00	
Oplocení	148 965,84	
Stodola	147 663,28	
Studna	63 839,32	
Trvalé porosty	16 200,65	
Pozemky	657 716,57	
Celkem	3 426 600,00	1 427 384,00

Tabulka č. 50: Rekapitulace ocenění rodinného domu – obvyklá cena podle odborného odhadu

Obvyklá cena podle odborného odhadu				
	Cena dle cenového předpisu		Přímé porovnání	Výnosový způsob
	Nákladový způsob	Porovnávací způsob		
Cena nemovitostí	3 426 600,00	1 427 383,98	1 749 000,00	894 100,00
Hodnota věcného břemene (služebnosti)	350,00			
Cena nemovitostí (- VB)	3 426 250,00	1 427 033,98	1 748 650,00	893 750,00
Odhad obvyklé ceny nemovitostí s věcným břemenem	1 874 271,00			
Odhad obvyklé ceny nemovitostí bez VB	1 873 921,00			
Obvyklá cena podle odporného odhadu	1 874 000,00			

Odborný odhad obvyklé ceny byl stanoven na základě kombinace výše uvedených metod. Nejpravděpodobnější hodnota nemovitosti jako celku včetně pozemků, venkovních úprav, garáže, vedlejší stavby, trvalých porostů a studny je stanovená na výši

1 874 000,00 Kč

(slovy: jeden milion osm set sedmdesát čtyři tisíc korun českých)

3.4.12 Závěr druhého úkolu praktické části

Druhým úkolem praktické části bylo ocenit rodinný dům č.p. 137 na pozemku par. č. st. 194, pozemek par. č. st. 194, vedlejší stavbu - stodolu na pozemku par. č. st. 355, pozemek par. č. st. 355, garáž na pozemku par. č. st. 194, pozemek - zahrada par. č. 559/1 a par. č. 559/2, venkovní úpravy (terasa, oplocení), studna, trvalé porosty, věcné břemeno vše v katastrálním území Rychtářov 744425 pro účely případného prodeje všech věcí nemovitých jako celku. Pro ocenění bylo použito vhodných metod.

Pro ocenění rodinného domu bylo použito nákladového a porovnávacího způsobu ocenění podle cenového předpisu. Dále byl rodinný dům oceněn metodou přímého porovnání vycházející z databáze věcí nemovitých a následně byl použit i Grubbsův test. Dále bylo použito porovnání na pronájem rodinného domu včetně všeho příslušenství. Další částí byl výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou. U rodinného domu by bylo možné také použít pro ocenění metodu technicko hospodářských ukazatelů (THU). Pro tuto metodu nebyl získán dostatečný počet relevantních informací, a proto nebyla metoda pro výpočet použita.

Ocenění garáže bylo provedeno dvěma způsoby – nákladovým a porovnávacím způsobem ocenění. Vedlejší stavba – stodola byla oceněna nákladovým způsobem. Pro venkovní úpravy (terasa, oplocení) byla zvolena nákladová metoda ocenění podle cenového předpisu. Tímto způsobem byla oceněna i studna, která se nachází na pozemku.

K rodinnému domu náleží čtyři pozemky. Dva pozemky jsou stavební v druhu pozemku v katastru nemovitostí evidované jako zastavěná plocha a nádvoří. Další dva pozemky jsou v druhu pozemku v katastru nemovitostí evidované jako zahrada a jsou oceněny jako zemědělské pozemky podle § 6 oceňovací vyhlášky. Stavební pozemky jsou oceněny podle § 3 a § 4 oceňovací vyhlášky. Pro ocenění stavebního pozemku par. č. st. 194 byla ještě použita i Naegeliho metoda třídy polohy.

Další částí ocenění je ocenění trvalých porostů – ovocných dřevin a okrasných rostlin § 46 oceňovací vyhlášky.

Poslední částí je ocenění věcného břemene (služebnosti) vedení splaškové kanalizace, která se prochází pozemkem par. č. st. 194. Na pozemku je také určeno ochranné pásmo, které je stanoveno na 1,5 m od vnějšího líce vedení nebo obě strany vedení. Celá plocha věcného břemene na pozemku par. č. st. 194 byla určena na 10m² podle geodetického zaměření. Postup ocenění věcného břemene (služebnosti) byl stanoven podle § 16b zákona o oceňování majetku. Úkolem práce bylo zhodnotit a zdůvodnit případné znehodnocení věci nemovité zřízením věcných břemen. V oceňovaném případě není vliv věcného břemene nijak velký. Cena věcného břemene stanovena na 350,00 Kč a zabírá 10 m² z celkové plochy 616,18 m²,

což odpovídá v procentním vyjádření je 1,63 %. Toto procento je zohledněno v ocenění pozemku par. č. st. 194. Větší vliv na cenu pozemku než samotné věcné břemeno, v tomto případě uložení vedení, má určené ochranné pásmo, které také snižuje cenu pozemku. Se zvyšující se plochou věcného břemene roste cena věcného břemene a z toho plyne i znehodnocení pozemku. Na závěr byla vypočítána obvyklá cena s přihlédnutím ke všem zvoleným metodám ocenění. Tato obvyklá cena byla stanovena na 1 874 000,00 Kč.

4 ZÁVĚR

Prvním úkolem v praktické bylo ocenit práva odpovídající věcným břemenům na jednotlivých věcech nemovitých na trase nové splaškové kanalizace v katastrálním území Rychtářov a Lhota. Tyto práva spočívaly v právu uložení kanalizačního potrubí, přístupu a příjezdu k vedení, vstupu na pozemky za účelem údržby a oprav, ve prospěch oprávněného. Stavba splaškové kanalizace byla realizována v letech 2009 – 2011 firmou Trasko, a.s. a projekt byl zhotoven firmou Pöyryenviroment, a.s. Ocenění věcného břemene bylo provedeno v roce 2011 Ing. Karlem Bárkem. V prvním bylo oceněno věcné břemeno podle § 16 b zákona č. 151/1997 Sb. a následně bylo provedeno srovnání ocenění v roce 2011 a 2014

Druhým úkolem bylo ocenit rodinný dům č.p. 137 na pozemku par. č. st. 194, pozemek par. č. st. 194, vedlejší stavbu - stodolu na pozemku par. č. st. 355, pozemek par. č. st. 355, garáž na pozemku par. č. st. 194, pozemek - zahrada par. č. 559/1 a par. č. 559/2, venkovní úpravy (terasa, oplocení), studna, trvalé porosty, věcné břemeno vše v katastrálním území Rychtářov 744425 pro účely případného prodeje všech věcí nemovitých. Cena obvyklá byla stanovena s přihlédnutím ke všem zvoleným metodám ocenění na 1 874 000,00 Kč.

5 POUŽITÁ LITERATURA

- [1.] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2.] BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [3.] KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, xx, 344 s. ISBN 978-80-7400-461-2.
- [4.] ADÁMEK, T. *Právní úprava a způsoby oceňování věcných břemen*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, ÚSI, 2012. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Jan Sedláček, MBA.

6 PRÁVNÍ PŘEDPISY

- [5.] Důvodová zpráva ze dne 3. února 2012
- [6.] Sdělení Ministerstva financí ze dne 27. února 2001, k oceňování práv odpovídající věcným břemenům v souvislosti s vydáním zákona č. 103/2000 Sb., s přihlédnutím k redakční opravě Cenového věstníku uveřejněného v částce 5/2001
- [7.] Vyhláška č. 357/2013 Sb., kterou se provádí zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), v aktuálním znění
- [8.] Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška),
- [9.] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v aktuálním znění
- [10.] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [11.] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- [12.] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění
- [13.] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v aktuálním znění
- [14.] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v aktuálním znění
- [15.] Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v aktuálním znění
- [16.] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v aktuálním znění

7 SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1:	Základní ceny pozemků, které jsou předmětem ocenění.....	62
Tabulka č. 2:	Výpočet - index trhu.....	62
Tabulka č. 3:	Výpočet - index omezujících vlivů pozemku.....	63
Tabulka č. 4:	Výpočet - indexu omezujících vlivů pozemku.....	63
Tabulka č. 5:	Výpočet – index cenového porovnání.....	63
Tabulka č. 6:	Výpočet ceny pozemků – komunikace.....	63
Tabulka č. 7:	Výpočet ceny pozemků – veřejné prostranství.....	64
Tabulka č. 8:	Výpočet ceny pozemků – nezastavěný pozemek určený k zastavění územním plánem.....	64
Tabulka č. 9:	Výpočet ročního nájemného pro Vyškov – Rychtářov, Vyškov – Lhota.....	65
Tabulka č. 10:	Ocenění věcného břemene Vyškov – Rychtářov.....	65
Tabulka č. 11:	Ocenění věcného břemene Vyškov – Lhota.....	66
Tabulka č. 12:	Srovnání cen věcných břemen v roce 2011 a 2014.....	66
Tabulka č. 13:	Srovnání cen věcných břemen (služebností) v roce 2011 a 2014 – procentuálním vyjádření.....	67
Tabulka č. 14:	Srovnání cen věcných břemen (služebností) v roce 2011 a 2014 – procentuálním vyjádření.....	68
Tabulka č. 15:	Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru rodinného Domu č.p.137.....	71
Tabulka č. 16:	Výchozí hodnoty pro výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem.....	72
Tabulka č. 17:	Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem.....	72
Tabulka č. 18:	Výchozí hodnoty pro výpočet ceny rodinného domu porovnávacím způsobem.....	73
Tabulka č. 19:	Výpočet indexu konstrukce a vybavení.....	73
Tabulka č. 20:	Výpočet ceny stavby porovnávacím způsobem.....	74
Tabulka č. 21:	Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru garáže.....	74
Tabulka č. 22:	Výpočet ceny garáže nákladovým způsobem.....	74
Tabulka č. 23:	Výpočet ceny garáže porovnávacím způsobem.....	75
Tabulka č. 24:	Srovnání nákladového a porovnávacího způsobu ocenění.....	76
Tabulka č. 25:	Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru vedlejší stavby –	76

	stodoly.....	
Tabulka č. 26:	Výpočet ceny vedlejší stavby nákladovým způsobem ocenění.....	77
Tabulka č. 27:	Výpočet ceny venkovní úpravy – terasy.....	78
Tabulka č. 28:	Výpočet ceny venkovní úpravy – oplocení před rodinným domem.....	78
Tabulka č. 29:	Výpočet ceny venkovní úpravy – vrátka před objektem.....	79
Tabulka č. 30:	Výpočet ceny venkovní úpravy – oplocení okolo pozemku st. 194 a 559/1, 559/2.....	79
Tabulka č. 31:	Výpočet ceny venkovní úpravy – vrátka do zahrady.....	80
Tabulka č. 32:	Rekapitulace ocenění venkovních úprav.....	80
Tabulka č. 33:	Ocenění studny.....	81
Tabulka č. 34:	Ocenění stavebního pozemku par. č. 194.....	82
Tabulka č. 35:	Ocenění stavebního pozemku par. č. st. 355.....	83
Tabulka č. 36:	Ocenění zemědělského pozemku par. č. st. 559/1.....	85
Tabulka č. 37:	Ocenění zemědělského pozemku par. č. st. 559/2.....	85
Tabulka č. 38:	Ocenění ovocných porostů.....	86
Tabulka č. 39:	Ocenění okrasných rostlin.....	86
Tabulka č. 40:	Výpočet ceny věcného břemene (služebnosti).....	87
Tabulka č. 41:	Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem.....	88
Tabulka č. 42:	Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem po úpravě srovnávaných věcí nemovitých.....	89
Tabulka č. 43:	Grubbsův test.....	89
Tabulka č. 44:	Grubbsův test po vyloučení extrémů.....	90
Tabulka č. 45:	Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy.....	90
Tabulka č. 46:	Úprava pro Českou republiku (vytvořena VUT v Brně – ÚSI).....	91
Tabulka č. 47:	Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem – pronájem.....	92
Tabulka č. 48:	Výnosová hodnota - výpočet věcnou rentou.....	93
Tabulka č. 49:	Rekapitulace ocenění rodinného domu.....	94
Tabulka č. 50:	Rekapitulace ocenění rodinného domu – obvyklá cena podle odborného odhadu.....	94

8 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1:	Trasa kanalizace Rychtářov.....	60
Obrázek č. 2:	Trasa kanalizace Lhota.....	61
Obrázek č. 3:	Orientační vyznačení plochy věcného břemene (služebnosti) na pozemku par. č. st. 194.....	87

9 SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1:	Srovnání cen věcného břemene (služebnosti) v roce 2011 a 2014 pro Vyškov - Rychtářov.....	67
Graf č. 2:	Srovnání cen věcného břemene (služebnosti) v roce 2011 a 2014 pro Vyškov - Rychtářov.....	67
Graf č. 3:	Srovnání cen věcného břemene (služebnosti) v roce 2011 a 2014 pro Vyškov – Lhota.....	68
Graf č. 4:	Srovnání cen věcného břemene (služebnosti) v roce 2011 a 2014 pro Vyškov – Lhota.....	68

