



JOURNAL OF VALUATION AND EXPERTNESS

editor-in-chief: Ing. Jakub Horák

managing editor: Ing. Jiří Mácha

chairman of the editorial board: Ing. Veronika Machová

Published by:

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

School of Expertness and Valuation

Okružní 517/10

370 01 České Budějovice

Tel.: +420 380 070 218

e-mail: horak@mail.vstecb.cz

<http://journals.vstecb.cz/publications/Journal-of-valuation-and-expertness>

ISSN 2533-6258 (Online)

Periodicity: Twice a year

Since 2016

Date of issue: December 2018

EDITORIAL BOARD/EDIČNÍ RADA

Ing. Veronika Machová – chairman

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

doc. Ing. Marek Vochozka, MBA, Ph.D.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

prof. Ing. Jan Váchal, CSc.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

doc. Ing. Eva Vávrová, Ph.D.

Mendel University of Brno

Ing. František Milichovský, Ph.D., MBA, DiS.

Brno University of Technology

Dr. Lu Wang

Zhejiang University Finance Economics, China

Ing. Ondrej Stopka, Ph.D.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

Ing. Jarmila Straková, Ph.D.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

Mgr. Zdeněk Caha, MBA, Ph.D.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

Ing. Marek Vokoun, Ph.D.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

Ing. Filip Petrách, Ph.D.

University of South Bohemia in České Budějovice

Ing. Simona Hašková, Ph.D.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

Content/Obsah

FINANCIAL ANALYSIS OF AVERAGE ENTITY DEALING WITH WATER SUPPLY AND WASTE-RELATED ACTIVITIES.....	1
FINANČNÍ ANALÝZA PRŮMĚRNÉHO PODNIKU ZABÝVAJÍCÍHO SE ZÁSOBOVÁNÍM VODOU A ČINNOSTMI SOUVISEJÍCÍMI S ODPADEM.....	2

Jakub Horák, Klára Skalníková

DETERMINATION OF USUAL (MARKET) BUILDING AND LAND PRICES – PRACTICAL STUDY.....	16
STANOVENÍ OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY STAVBY A POZEMKU – PRAKTICKÁ STUDIE.....	17

Eva Kalinová, Jakub Horák

DETERMINATION OF LAND MARKET VALUE ON A SPECIFIC EXAMPLE.....	28
STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY POZEMKŮ NA KONKRÉTNÍM PŘÍKLADU.....	29

Eva Kalinová, Tomáš Krulický

VALUATION OF REAL BURDENS USING CONCRETE EXAMPLE.....	41
OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN NA KONKRÉTNÍM PŘÍKLADU.....	42

Tomáš Krulický

APPLICATION OF COMPREHENSIVE EVALUATION METHODS IN THE FINANCIAL ANALYSIS OF THE AVERAGE WATER SUPPLY AND WASTE- RELATED ACTIVITIES ENTERPRISE.....	51
APLIKACE METOD KOMPLEXNÍHO HODNOCENÍ PODNIKU VE FINANČNÍ ANALÝZE PRŮMĚRNÉHO PODNIKU ZABÝVAJÍCÍHO SE ZÁSOBOVÁNÍM VODOU A ČINNOSTMI SOUVISEJÍCÍMI S ODPADY.....	52

Klára Skalníková, Jakub Horák

VALUATION OF REAL BURDENS USING CONCRETE EXAMPLE

Tomáš Krulický¹

¹Žilinská univerzita v Žilíně

Abstract

The contribution submitted deals with setting the compensation for expropriation of the right corresponding to real burden – utility services easement on a forest land. Expropriation of real burden is specific to a large extent, and no formal or informal uses are accepted for setting the compensation in the case of its expropriation. Thus, at first a usual price of a land is set using the comparison method. Subsequently, the utility of the land is calculated using the simulated rent and finally, the compensation is calculated using the capitalization method. The contribution shows an innovative approach to setting the compensation for expropriation of real burden – utility service easement, combines traditional methods of valuating real burden with a modern approach to setting the compensation, and can be used as a theoretical basis for valuation of similar cases.

Keywords: rights corresponding to real burden, easement of land, easement of utility services, capitalization method

OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN NA KONKRÉTNÍM PŘÍKLADU

Tomáš Krulický¹

¹Žilinská univerzita v Žilině

Abstrakt

Předkládaný příspěvek se zabývá stanovením náhrady za vyvlastnění práva odpovídající věcnému břemenu – služebnosti inženýrské sítě na lesním pozemku. Vyvlastnění věcného břemene je do značné míry specifické, a pro stanovení náhrady při jejím vyvlastnění nejsou znaleckou obcí přijaty žádné formální ani neformální uzance. V první části tak dochází ke stanovení obvyklé ceny pozemku porovnávací metodou, poté k určení užitku ze zatíženého pozemku metodou simulovaného nájemného a v konečném kroku je vyčíslena náhrada metodou kapitalizace. Příspěvek představuje inovativní přístup ke stanovení náhrady za vyvlastnění věcného břemene – služebnosti inženýrské sítě, kombinuje klasické přístupy ocenění věcného břemene s moderním pohledem na stanovení výše náhrady a může sloužit jako teoretické východisko ocenění obdobných případů.

Klíčová slova: práva odpovídající věcnému břemenu, služebnost pozemku, služebnost inženýrské sítě, metoda kapitalizace

Úvod

Občanský zákoník (Česko, 2012a) používá pojem „věcné břemeno“ jako nadřazený pojem pro „služebnosti“ a „reálná břemena“ a problematiku věcných břemen upravuje § 1257-1308. Společným znakem obou kategorií je jejich dlouhodobý charakter a opakovatelnost. Věcná břemena mohou být zřízena na dobu určitou i neurčitou, nebo dobu, která je omezena jinými objektivními skutečnostmi (např. po dobu trvání života vyjmenované fyzické osoby). Věcné břemeno postihuje vlastníka dané věci, který by se měl něčeho zdržet, strpět omezení svého vlastnického práva, nebo naopak něco činit ve prospěch třetích stran. Služebností může být zatížena jakákoli věc ve smyslu občanského zákoníku, nikoli pouze věc nemovitá, ač je to zpravidla nejobvyklejší případ.

Věcná břemena se zřizují obvykle v případech, kdy omezení vlastnického práva není absolutní, není nutné, aby zatížená věc měnila svého vlastníka. Zatížená věc tak může i po zatížení plnit původní funkci absolutně nebo s jistým omezením. Zatížená věc tak plní svou funkci jednak pro svého vlastníka tak i pro oprávněného z věcného břemene (Stopar a Šubickovač, 2016). Služebnost je podle občanského zákoníku věcným právem, jejíž podstatou je povinnost vlastníka něčeho se zdržet, nebo něco strpět. Služebnost tak zakládá pasivitu jednání při výkonu svých práv ze strany vlastníka předmětné věci. Např. zřízení služebnosti stezky nebo cesty nutí vlastníka daného pozemku strpět pohyb oprávněného ze služebnosti na zatížené části svého pozemku a omezuje výkon jeho vlastnických práv např. při zajištění přístupnosti na zatíženou část pozemku vhodnými technickými prostředky např. neoplocení, aj. Služebnost není pouze jednostranný akt, ale může i oprávněnému ze služebnosti ukládat vybrané povinnosti, např. přispívat na údržbu zatížené věci – cesty (Novotný a kol., 2017).

Služebnost je možné zřídit smlouvou, vydržením nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci v případech stanovených zákonem. Pro zřízení služebnosti je tak možné aplikovat v určitých případech i zákon o vyvlastnění (Česko, 2012b). Za zřízení služebnosti by měla vlastníkově zatížené věci být poskytnuta náhrada, odrážející míru jeho omezení. V případě zřízení služebnosti smlouvou je plnění smluvní, v tomto případě lze očekávat, že náhrada má i jistý motivační charakter.

Základním dělením služebností je jejich dělení na služebnosti pozemkové a osobní. Občanský zákoník neuvádí konečný výčet služebností, uvádí pouze výčet nejčastěji zřizovaných služebností, jako je služebnost inženýrské sítě, opora cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost rozlivu, služebnost stezky průhonu a cesty, právo pastvy, užívací a požívací práva (Poláček a Attl, 2006).

Reálné břemeno naopak od služebnosti zakládá aktivní chování vlastníka věci, který je povinen něco konat nebo něco dávat. Reálné břemeno tak může vlastníka zavazovat např. k poskytování části úrody, placení určité renty, poskytnutí vody ze studny, aj. Pokud ze strany vlastníka nedojde k plnění podle reálného břemene z důvodu, kdy zatížená věc nedostačuje reálnému břemenu z viny vlastníka (např. malá úroda pro nedostatečnou péči vlastníka), je vlastník povinen tento stav napravit složením jistoty nebo jinak, aby oprávněná osoba neutrpěla újmu. Reálné břemeno tak zavazuje vlastníka, je-li to zapotřebí, k řádnému hospodaření se zatíženou věcí (Šnajberg, 2015).

Rozsah zřizovaných služebností je dán smlouvou, nebo jiným dokumentem při jejich zřízení. Není tak nutné, zatěžovat služebností věc celou ale pouze její vymezenou část. V případě pozemkových služebností je přípustné dotčenou část pozemku vymezit např. geometrickým plánem.

Věcná břemena je možné dělit z pohledu oprávněného na soukromá a veřejná, má se za to že soukromým věcným břemenem je břemeno, kdy lze definovat osobu nebo skupinu osob, v jejíž prospěch se břemeno zřizováno, např. osoba při užívání bytu (Stahl, 2018). Druhou skupinu tvoří břemena veřejnoprávní, která jsou zřizována ve veřejném zájmu např. vedení inženýrské sítě.

Cílem této práce je stanovit náhradu příslušející vlastníkově pozemku za vyvlastnění věcného břemene.

1 Metody ocenění věcných břemen

Nadcházející text popisuje nejčastěji využívané metody ocenění věcných břemen.

1.1 Výnosový způsob ocenění podle zákona o oceňování

Věcná břemena se podle § 16b zákona o oceňování majetku (Česko, 2012c) oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užitku se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny. Jde-li o stavební či zemědělské pozemky, stanoví se roční užitek ve výši obvyklého nájemného za srovnatelné pozemky, cena práva (věcného břemene) se určí podle vzorce:

$$CP = ru * t$$

Kde: CP – cena práva

ru – roční užitek

t – počet let dalšího užívání do zániku práva, nejvýše však 5 let.

Roční užitek se určí ve výši obvyklého nájemného na jednotku výměry (m^2) na 1 kalendářní rok s ohledem na míru omezení vlastnického práva. Roční užitek se váže k té části pozemku, u které omezení vlastnického práva vyplývá z popisu služebnosti ve smlouvě, případně přímo v příslušném zákoně. Obvyklé nájemné se stanovuje porovnáním. Pokud nelze zjistit obvyklé nájemné z posuzovaných pozemků (např. nedostatek porovnatelných objektů), použije se simulované nájemné. Simulované nájemné lze určit z ceny pozemku:

1. v úrovni obvyklé ceny,
2. uvedené v cenové mapy stavebních pozemků obce, jde-li o stavební pozemek,
3. určené podle zvláštního cenového předpisu.

Komentář Ministerstva financí uvádí, že obvyklé nájemné se podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4-8% podílu z její obvyklé ceny u stavebních pozemků, u zemědělsky využívaných pozemků se nájem pohybuje v rozmezí 2-4 %. Použitý procentní podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale procentní podíl se volí podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití (MF, 2018).

1.2 Způsob ocenění ve výši náhrady

Reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu. Jsou-li ve smlouvě uvedené pouze podmínky výkupu reálného břemena nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění (Muroň, 2017).

1.3 Paušální způsob ocenění

Nelze-li cenu zjistit podle předchozích způsobů ocenění, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000 Kč.

1.4 Ocenění na základě rozdílnosti ceny

Ocenění na základě rozdílnosti ceny představuje jeden z možných způsobů ocenění věcného práva. Při této metodě se ocenění daná věc fikcí, jako by nebyla zatížena věcným břemenem, a poté ve stavu že zatížena věcným břemenem je. Rozdíl obou cen je možné

považovat za cenu věcného břemene, a to jako dopad na cenu věci zatížené, ve srovnání s obdobnou věcí nezatíženou.

1.5 Odhad obvyklé ceny věcného břemene

V souladu s ustanovením § 10 zákona o vyvlastnění (Česko, 2012b) by za vyvlastnění – omezení vlastnického práva k pozemku zřízením věcného břemene měla vyvlastňovanému náležet náhrada ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu. Zákon o vyvlastnění se tak nezabývá způsobem stanovení náhrady jako takové, jen konstatuje v § 10 odst. 3, že náhrada by měla být stanovena takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění, tedy by zde mělo být promítnuto i omezení plynoucí z věcného břemene pro vyvlastňovaného (Česko, 2012b). V případě odhadu obvyklé ceny věcného břemene literatura připouští i aplikaci výnosových metod ocenění, zejm. poté metodu kapitalizace.

2 Služebnost inženýrské sítě

Zvláštní pozornost bude v tomto textu věnována služebnosti inženýrské sítě, která je definována § 1267-1268 občanského zákoníku (Česko, 2012a). Tato služebnost zakládá právo na vedení, provozování a udržování na vlastní náklad zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení. Služebnost je tak zřízena na náklad oprávněného, který se musí o ni patřičně starat a udržovat. Vlastník pozemku je povinen se zdržet všeho, co by mohlo vést k ohrožení inženýrské sítě, dále musí umožnit oprávněné osobě vstup na pozemek za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě. Zajímavostí je možnost oprávněné osoby v případě náhlého poškození inženýrské sítě přístupu na zatížený pozemek za účelem opravy a zabezpečení i bez předchozího projednání s vlastníkem věci. Sřetává se tu tak právo na soukromé vlastnictví dané věci s povinností zabránit dalším škodám a opravit inženýrskou síť v naléhavých případech oprávněným. Po skončení provádění prací oprávněnou osobou, by měl být služebný pozemek uveden do předešlého stavu a nadto nahrazena případná škoda způsobená provedením prací.

Služebnost inženýrské sítě může být zřizována ve veřejném zájmu, který v případě nesouhlasu vlastníka může vést až k vyvlastnění práva odpovídajícímu věcnému břemenu podle zákona č. 184/2006 Sb. zákon o vyvlastnění. Právě vyvlastnění je zvláštní případ zřízení věcného břemene, kdy vyvlastňovanému náleží náhrada za vyvlastnění v takové výši, aby odpovídala majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění. Při vyvlastnění věcného břemene, je tak nutné přistupovat ke konstrukci ocenění resp. náhrady za vyvlastnění odlišně, než je určeno v zákoně o oceňování majetku (Česko, 2012c). Stanoví-li se náhrada za vyvlastnění na základě ocenění, musí být náhrada konstruována na základě ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění a dále na základě obvyklé ceny určené podle zákona o oceňování majetku. Vyvlastněnému poté náleží náhrada z vyšší ceny.

3 Metodika ocenění věcného břemene

Jak bylo uvedeno výše, ocenění věcných břemen lze v zásadě provést pomocí pěti přístupů. V případě stanovení náhrady podle § 10 zákona o vyvlastnění (Česko, 2012b) bude použit výnosový způsob ocenění v úrovni obvyklé ceny, neboť lze předpokládat, újma se u vyvlastňovaného projeví ve výši obvyklé ceny a nikoli ceny věcného břemene stanovené

podle § 16b zákona o oceňování majetku (Česko, 2012c). Užitek bude stanoven ve výši nájemného z plochy dotčené věcným břemenem. S ohledem na skutečnost, že věcné břemeno inženýrské sítě je zřizováno na dobu neurčitou, je možné předpokládat, že stanovené nájemné je dlouhodobě dosažitelné a jeho transformace budoucích toků na současnou hodnotu bude provedena s využitím kapitalizace. Kapitalizační míra pro kapitalizaci nekonečně dlouhé časové řady budoucích inkasovaných nájmů na současnou úroveň bude volena jako součet průměrné úrokové míry desetiletých státních dluhopisů za období 1/2014-11/2018 dle maastrichtského kritéria a dlouhodobého inflačního cíle obě zveřejňované Českou národní bankou a rizikové přírážky.

Dalším specifikem je zřízení služebnosti inženýrské sítě na lesním pozemku. Trh s pronájmem lesních pozemků je do značné míry omezen, čemuž svědčí prakticky nulové zastoupení lesních pozemků inzerovaných k pronájmu. V České republice prozatím neexistuje žádná veřejná a závazná databáze o realizovaných pronájmech nemovitostí, která by umožňovala zjistit reálně pronajímané nemovitosti a další bližší informace o pronájmech. Z veřejně dostupných zdrojů proto není možné zjistit, zda k pronájmu lesních pozemků dochází, a pokud ano, v jaké výši je nájemné. Omezení pronajímání lesních pozemků lze přisuzovat zejména velice dlouhému časovému úseku mezi prvotní investicí (výsadbou) a inkasem výnosu (mýcení dřevin). Tento úsek může při běžném růstu dřevin dosahovat vyšších desítek let. Ke stanovení ročního nájemného tak bude využita metodika tzv. simulovaného nájemného, založena na obecně známém předpokladu, že výše nájemného se odvíjí od ceny nemovitosti určené pro prodej, neboť trh s lesními pozemky určených k prodeji vykazuje vyšší míru aktivity. Simulované nájemné je tak jakousi fikcí nájmu, resp. závislosti nájemného na ceně nemovitosti. Využití simulovaného nájemného pro stanovení užtku připouští i průběžné komentáře Ministerstva financí. Výše ročního nájemného se u zemědělských a lesních pozemků pohybuje v řádu 2-4 % z ceny pozemku. Z důvodu opatrnosti při stanovení újmy vyvlastňovaného bude vycházeno z podílu ve výši 4 %, a to jak z ceny zjištěné podle cenového předpisu tak i z ceny obvyklé. Tato hodnota tak vyvozuje nejvyšší možné dosažitelné nájemné pro zatížený pozemek.

Pro stanovení výše náhrady za vyvlastnění věcného břemene inženýrské sítě na lesním pozemku je proto žádoucí v prvním kroku stanovit obvyklou jednotkovou cenu zatíženého pozemku a následně stanovit roční užitek s využitím simulovaného nájemného.

3.1 Metodika stanovení obvyklé ceny pozemku

Stanovení obvyklé jednotkové ceny pozemku bude vycházet z obecně uznávaných metod oceňování. Jako nejvhodnější metoda pro ocenění se dlouhodobě jeví metoda přímého porovnání, která odráží bezprostřední interakci nabídky a poptávky porovnatelných nemovitostí na lokálním trhu. Jistým omezením může být dostatečný počet porovnatelných objektů. V ideálním případě by porovnávací metoda měla obsahovat cca 3-8 vybraných vzorků porovnatelných nemovitostí realizovaných transakcí v daném místě a čase. V případě nedohledání dostatečného množství porovnatelných vzorků realizovaných na nemovitostním trhu je možné připustit s jistými korekcemi i užití porovnatelných nemovitostí nabízených k prodeji, aspirující na realizaci na nemovitostním trhu v blízké budoucnosti. Při použití nabídkových cen je nutné aplikovat koeficient redukce pramene ceny, snižující nabídkovou cenu o cca 5-10 % a vyjadřující možnosti kupujícího jednat o nabídkové ceně. Následně dojde ke stanovení průměru upravených jednotkových cen, po případné aplikaci koeficientu redukce pramene ceny.

3.2 Ocenění věcného břemene podle zákona o oceňování

Cena práva odpovídající věcnému břemenu stanovená podle § 16b zákona o oceňování majetku (Česko, 2012c) se určí tak, že se roční užitek vynásobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. V posuzovaném případě je věcné břemeno zřizováno na dobu neurčitou, je tak zřejmě předpokládána neomezeně dlouhá doba trvání nebo doba trvání, kterou nelze jednoznačně specifikovat, proto bude při ocenění uvažováno s nekonečnou dobou trvání. Roční užitek tak bude vynásobený nejvyšším možným počtem let užívání, což je v dikci výše uvedeného legislativního pramenu pět let.

3.3 Odhad obvyklé ceny věcného břemene výnosovým způsobem

Obvyklá cena věcného břemene bude stanovena s využitím výnosové metody kapitalizace a to na základě obvyklé ceny nemovitosti. Roční užitek ve formě simulovaného nájemného bude určen podle výše uvedeného způsobu.

Míra kapitalizace bude určena jako součet předpokládané inflace v budoucích letech, průměrného výnosu desetiletých státních dluhopisů ČR a přírážky za riziko.

Výše předpokládané inflace bude převzata ve výši inflačního cíle ČNB. Lze předpokládat, že ČNB tak bude v budoucnu vykonávat dostupné aktivity k dosažení inflačního cíle, míra budoucí inflace proto bude uvažována ve shodné výši jako je inflační cíl ČNB (ČNB, 2018).

Jako průměrný výnos desetiletých státních dluhopisů výnos desetiletého státního dluhopisu upravený podle maastrichtských kritérií zveřejňovaných Českou národní bankou. Tento výnos je zveřejňován na měsíční bázi, kdy bude použito období 1/2014-11/2018.

Přirážka za specifické riziko bude odhadnuta na základě předchozích zkušeností autorů. Pronájem pozemku lze považovat za velice málo rizikový, riziková přírážka by tak měla být v tomto případě blízká bezrizikovému výnosu, zhruba 50 % z výše bezrizikového výnosu.

4 Výsledková část

Níže uvedená tabulka rekapituluje vlastnosti jednotlivých porovnatelných pozemků či souboru pozemků a vyjadřuje upravenou jednotkovou cenu dotčených pozemků. Celkem bylo dohledáno 6 porovnatelných objektů, z nichž 1 byl realizován na nemovitostním trhu, a dalších 5 bylo inzerováno k prodeji.

Tabulka 10: Stanovení ceny obvyklé

ID	Cena	Výměra	Jednotková cena	K ₀	UJC *
ID 1	110 000 Kč	8 090 m ²	14 Kč/m ²	1,00	14 Kč/m ²
ID 2	590 000 Kč	28 189 m ²	21 Kč/m ²	0,95	20 Kč/m ²
ID 3	179 000 Kč	11 976 m ²	15 Kč/m ²	0,95	14 Kč/m ²
ID 4	259 921 Kč	20 921 m ²	12 Kč/m ²	0,95	12 Kč/m ²
ID 5	450 000 Kč	33 719 m ²	13 Kč/m ²	0,95	13 Kč/m ²
ID 6	139 900 Kč	5 595 m ²	25 Kč/m ²	0,85	21 Kč/m ²
Průměr					16 Kč/m ²

Zdroj: Vlastní

*UJC – upravená jednotková cena

Obvyklá jednotková cena Posuzovaného pozemku je stanovena jako průměr z upravených jednotkových cen a činí 16 Kč/m².

Jak bylo uvedeno výše, roční užitek bude stanoven ve výši simulovaného nájemného. Obvyklá výše ročního užitku vychází z obvyklé ceny pozemku stanovené porovnávací metodou. Obvyklá výše ročního užitku za věcné břemeno na Dotčené části je určena ze vztahu:

$$16 \text{ č/m}^2 * 4 \% * 6 \text{ m}^2 = \mathbf{3,84 \text{ Kč}}$$

4.1 Ocenění věcného břemene podle zákona o oceňování

Při určení ceny věcného břemene podle zákona o oceňování majetku založeného na obvyklé ceně ročního užitku určené výše je možné vycházet z informace, že roční užitek se násobí počtem let užívání, nejvýše však pěti.

$$3,84 \text{ Kč/m}^2 * 5 \text{ let} = \mathbf{19,2 \text{ Kč}}$$

4.2 Odhad obvyklé ceny věcného břemene výnosovým způsobem

Podle České národní banky určující měnovou politiku ČR je inflační cíl od roku 2010 do přistoupení ČR k eurozóně ve výši 2 %.

Jako průměrný výnos desetiletého státního dluhopisu ČR bude použit výnos dle maastrichtského kritéria za období 1/2014-11/2018.

Tabulka 11: Výnos desetiletého státního dluhopisu ČR (maastrichtské kritérium)

Období	Výnos	Období	Výnos	Období	Výnos	Období	Výnos	Období	Výnos
XII.18	xxx	XII.17	1,50%	XII.16	0,53%	XII.15	0,49%	XII.14	0,67%
XI.18	2,07%	XI.17	1,68%	XI.16	0,55%	XI.15	0,49%	XI.14	0,87%
X.18	2,14%	X.17	1,45%	X.16	0,37%	X.15	0,56%	X.14	1,10%
IX.18	2,14%	IX.17	0,97%	IX.16	0,25%	IX.15	0,68%	IX.14	1,21%
VIII.18	2,14%	VIII.17	0,83%	VIII.16	0,29%	VIII.15	0,74%	VIII.14	1,38%
VII.18	2,11%	VII.17	0,90%	VII.16	0,37%	VII.15	0,97%	VII.14	1,49%
VI.18	2,14%	VI.17	0,77%	VI.16	0,45%	VI.15	1,01%	VI.14	1,55%
V.18	1,89%	V.17	0,74%	V.16	0,46%	V.15	0,60%	V.14	1,73%
IV.18	1,74%	IV.17	0,96%	IV.16	0,43%	IV.15	0,26%	IV.14	2,00%
III.18	1,81%	III.17	0,87%	III.16	0,35%	III.15	0,35%	III.14	2,20%
II.18	1,82%	II.17	0,63%	II.16	0,46%	II.15	0,40%	II.14	2,28%
I.18	1,77%	I.17	0,47%	I.16	0,62%	I.15	0,35%	I.14	2,43%
Průměr	1,98%	Průměr	0,98%	Průměr	0,43%	Průměr	0,58%	Průměr	1,58%
Průměr 1,11 %									

Zdroj: ČNB;

https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=375&p_uka=1&p_strid=AEBA&p_od=200004&p_do=201811&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C

Průměrný výnos desetiletých státních dluhopisů ČR v období 1/2014 až 11/2018 činil 1,11 %.

Věcné břemeno je zřizováno na dobu neurčitou, v době vzniku není uvažováno o jeho zrušení. Proto je možné očekávat, že stanovený výnos resp. roční užitek je a bude dlouhodobě dosažitelný. Riziková přírážka vyjadřující rizika spojená s dosažením resp. nedosažením

předpokládaného zisku tak bude volena na základě odborné úvahy zpracovatele ocenění ve výši 0,5 %, což odpovídá cca 1/2 z výnosu státních dluhopisů.

Celková míra kapitalizace je určena ze vztahu:

$$2 \% + 1,11 \% + 0,5 \% = 3,61 \%$$

Obvyklou cenu věcného břemene je poté možné stanovit ze vztahu:

$$\frac{3,84 \text{ Kč}}{3,61 \%} * 100 = 106,37 \text{ Kč}$$

5 Diskuze výsledků

Z obecné praxe je možné usuzovat, že náhrada za věcné břemeno se pohybuje spíše v řádu desítek korun, až jednotek tisíců podle rozsahu výměry a míry omezení vlastnického práva. V daném případě je věcným břemenem dotčena výměra pozemku o ploše pouze 6 m², při využití stávajících metod ocenění lze dospět k ocenění pravděpodobně v maximální výše několika desítek korun. Aplikací výnosových metod ocenění je možné dospět k vyšším hodnotám ocenění věcných břemen, které vyjadřují zatížení pro vlastníky zatížené věci. Výnosový pohled na ocenění se jeví jako vhodnější způsob ocenění zejména věcných břemen s nekonečnou životností, kde výpočet ocenění podle zákona o oceňování majetku uvažuje s nejvyšší hranicí omezení vlastnického práva pro ocenění 5 let. Výnosový způsob ocenění věcných břemen je možné zevšeobecnit a dále aplikovat na další ocenění, při dalším ocenění by zpracovat měl dbát vhodné volby míry kapitalizace, která by měla být volena pro každý předmět ocenění individuálně.

6 Závěr

Cílem této práce bylo stanovit náhradu za vyvlastnění věcného břemene inženýrské sítě, která by měla náležet vlastníkově pozemku. Tato situace je v oblasti oceňování velice specifická, neboť jen zřídka dochází k vyvlastnění práva odpovídajícího věcnému břemenu, pohled znalecké obce na tuto otázku proto není jednotný, tím spíše pokud se jedná o lesní pozemek. Práce přináší nový inovativní postup kombinující prvky klasického ocenění věcného břemene výnosovým způsobem se sofistikovaným stanovením kapitalizační míry.

Pro určení náhrady bylo nutné v první fázi stanovit roční užitek plynoucí z věcného břemene oprávněnému, tento užitek byl stanoven metodou simulovaného nájemného ve výši 4 % z obvyklé jednotkové ceny pozemku, ke stanovení obvyklé jednotkové ceny byla využita porovnávací metoda. Za předpokladu, že tento užitek je a bude dosahován po nekonečně dlouhou dobu, byl tento budoucí výnos kapitalizován na současnou hodnotu. Kapitalizační míra byla určena jako součet inflačního cíle ČNB, průměrného výnosu desetiletých dluhopisů ČR upravených dle maastrichtského kritéria a rizikové přírážky. Náhrada tak byla stanovena ve výši 106,37 Kč.

Na práci by bylo možné navázat jednak hlubším pohledem na metodu stanovení simulovaného nájemného a dále vypracovat ocenění i pro jiné typy služebností, nebo též typy služebností s vyšší mírou zásahu do omezení vlastnických práv.

Reference

- ČESKO, 2012a. Zákon č. 89/2012 Sb.: *Zákon občanský zákoník*. In: Praha: Tiskárna Ministerstva vnitra, p. o., 2012, ročník 2012, číslo **33**.
- ČESKO, 2012b. Zákon č. 184/2006 Sb.: *Zákon o vyvlastnění*. In: Praha: Tiskárna Ministerstva vnitra, p. o., 2012, ročník 2006, číslo **63**.
- ČESKO, 2012c. Zákon č. 151/1997 Sb.: *Zákon o oceňování majetku*. In: Praha: Tiskárna Ministerstva vnitra, p. o., 2012, číslo **54**.
- ČNB, 2018. Česká národní banka [online]. ČNB [cit. 2018-11-08]. Dostupné z: <http://www.cnb.cz/cs/index.html>
- MF, 2018. Ministerstvo financí České republiky [online]. MFČR [cit. 2018-11-08]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/>
- MURONĚ, J., 2017. *Zákon o státním podniku v praxi*. Praha: Grada Publishing. Právo pro praxi. ISBN 978-80-271-0352-2.
- NOVOTNÝ, P., NOVOTNÁ, M., KEDROŇOVÁ, K., ŠTROSOVÁ, I. a ŠTÝSOVÁ, M., 2017. *Vlastnictví a věcná práva*. 2., aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing. Právo pro každého (Grada). ISBN 978-80-271-0610-3.
- POLÁČEK, B. a ATTIL, J., 2006. *Posudek znalce a podnik*. Praha: C. H. Beck. ISBN 80-717-9503-8.
- STAHL, K. A., 2018. The Trespass/Nuisance Divide and the Law of Easements. *George Washington Law Review*, **86**(4), 966-1010. ISSN 0016-8076.
- STOPAR, I. a ŠUBIC KOVAČ, M., 2016. Land valuation in case of easement: the case study in Slovenia. *Geodetski vestnik*, **60**(4), 685-716. ISSN 03510271.
- ŠNAJBERG, O., 2015. Valuation of Real Estate with Easement. *Procedia Economics and Finance*, **25**, 420-427. ISSN 22125671.
-

Kontaktní adresa autora:

Ing. Tomáš Krulický, BBA, Žilinská univerzita v Žilině, Fakulta provozu a ekonomiky dopravy a spojů, Univerzitná 1, 01026 Žilina, Slovenská republika, krulicky@mail.vstecb.cz