

Oceňování věcných břemen

Věcná břemena se v ČR oceňují na základě následujících předpisů

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. (dále také „ZOM“).

Zákon o oceňování majetku lze nalézt na webových stránkách Ministerstva financí:

<https://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/1997/zakon-c-151-1997-sb-uz-3429>

Dále jeho prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb. (dále také „OV“).

Oceňovací vyhlášku (OV) lze nalézt na webových stránkách Ministerstva financí:

<https://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2020/vyhlaska-c-488-2020-sb-40120>

V uvedených právních předpisech je oceňování věcných břemen, respektive služebností (dále jen „VB“), upraveno v § 16b zákona o oceňování majetku, který odkazuje na podrobnosti v oceňovací vyhlášce.

V oceňovací vyhlášce jsou VB řešeny v § 39a, § 39b a § 39c.

- § 39a se používá pro oceňování VB obecně, protože zahrnuje veškeré případy oceňování VB.
- § 39b platí pouze pro sítě (technickou infrastrukturu) v „intravilánu“ (tj. v hranicích) měst a obcí, u sítí přiložených k dopravní infrastruktuře (tj. vedených např. v uliční síti).
- § 39c se používá pro oceňování závad na nemovité věci. Pro oceňování závad na nemovité věci způsobené VB se konkrétně použije § 39c odst. 2 OV.

Kromě výše uvedených ustanovení v oceňovacích předpisech v gesci Ministerstva financí je třeba brát zřetel na související právní předpisy, zejména občanský zákoník řešící druhy VB (služebností) a stavební předpisy, které řeší rozdělení pozemků, předpisy Ministerstva průmyslu a obchodu a technické normy, které mimo jiné řeší ochranná a bezpečnostní pásma.

Ocenění věcných břemen

Ministerstvo financí dostalo od vlády České republiky za úkol sjednotit postup při oceňování věcných břemen (určení hodnoty náhrady za zřízení věcného břemena). Z tohoto důvodu byly novelizovány popsané právní předpisy. Výše náhrady se volně sjednává dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách. Právě určení výše náhrady potom může být poměrně komplikované a neúměrně zatěžovat obě strany při smluvním sjednávání výše náhrady.

Pro případy věcných břemen týkajících se technické infrastruktury byl nově popsán postup zjednodušeného ocenění věcných břemen pro technickou infrastrukturu. To se týká pouze věcných břemen pro technickou infrastrukturu, která jsou umístěna do silničního pozemku nebo pomocného silničního pozemku, neboť ukládání technické infrastruktury do silničních pozemků je považováno za zvláštní užívání pozemní komunikace dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Zároveň u věcných břemen týkajících se právě technické infrastruktury je určování ceny obvyklé v realitě velmi problematické. Obvyklost ceny totiž nelze odvozovat pouze od jednostranně vyhlášených cen.

Pokud se pro ocenění využívá zákon o oceňování majetku, potom se v případě věcných břemen nepoužívá ocenění obvyklou cenou, ale speciální ustanovení v § 16b. To uvádí, že v případě věcných břemen se hodnota určuje výnosovým způsobem se zohledněním doby jeho trvání, s přímým odkazem na vyhlášku. V oceňovací vyhlášce jsou k tomuto účelu určena ustanovení § 39a a 39b, kde se pro technickou infrastrukturu v komunikacích využívá ustanovení § 39b.

§ 39b má za úkol zjednodušit oceňování VB pro technickou infrastrukturu vedenou v ulicích (silničních a pomocných silničních pozemků) měst a obcí. Zjednodušení spočívá v ocenění vycházejícím nikoliv ze zatěžující plochy, ale pouze z délky těchto sítí, která je lépe zjistitelná. Ta se následně vynásobí koeficientem míry užitku a omezení vlastníka nemovité věci (k_u), který zjednodušuje pohled na šířku plochy dotčené technickou infrastrukтурой a její umístění na silničním pozemku.

Záměrem zpracovatele oceňovacího předpisu bylo, aby se zjednodušené ocenění vztahovalo pouze na technickou infrastrukturu a nikoliv na přípojky. Technická infrastruktura je budována ve veřejném zájmu. Z hlediska zjednodušení bylo navrženo vycházet ze základních cen, které platí pro celé území obce, jedná se o jednotnou cenu, tak jak je to v praxi běžné. Cenová úroveň byla stanovena na základě analýzy stávající praxe s přihlédnutím k cenovým relacím, které byly obcemi požadovány.

Pokud VB nesplní podmínku pro ocenění dle § 39b např. z důvodu, že nejde o VB technické infrastruktury, ale pouze o přípojku napojenou na technickou infrastrukturu, anebo bude technická infrastruktura vedena nad zemí místo pod zemí, může být cena řádově odlišná. V některých případech bude náhrada za VB v komunikaci podle § 39b stejná, jako by šlo o VB na stavebním pozemku (ocenění dle § 39a OV).

Výše vypočtené náhrady se u obou způsobů výpočtu může podstatně lišit, i když se prakticky jedná o relativně totožná VB inženýrských sítí na pozemcích. Cena VB tedy závisí na tom, zda bude VB vyhodnoceno jako technická infrastruktura nebo jako přípojka.

Úpravy ocenění vycházely z analýzy stávající praxe stanovení náhrad požadovaných obcemi za zřízení předmětných věcných břemen. Navržené ocenění z hlediska objektivitě zohledňuje ceny stavebních pozemků v obci, druh inženýrské sítě a způsob uložení vedení v silničním pozemku.

Postup ocenění věcných břemen

V ustanovení § 39a oceňovací vyhlášky je popsán obecný způsob ocenění VB.

Z něj vyplývá, že **VB pro technickou infrastrukturu, která jsou umístěna do silničního pozemku nebo pomocného silničního pozemku, se oceňují dle ustanovení § 39b OV** (zjednodušené ocenění VB pro technickou infrastrukturu). Pouze ta VB pro technickou infrastrukturu, která nevyhoví podmínce pro ocenění podle ustanovení § 39b OV, se ocení podle ostatních ustanovení § 39a OV.

Pro určení hodnoty VB zjišťujeme plochu dotčenou věcným břemenem

- Pro potřeby § 39a OV – je třeba znát přesnou délku a šířku VB (může být uvedeno např. v geometrickém plánu).
- Pro potřeby § 39b OV – dostačuje znalost délky sítí, která je lépe zjistitelná. Je ale důležité znát také druh a charakter technické infrastruktury. Šířkový rozměr je totiž obsažen v koeficientu, viz příloha č. 22a, tab. č. 1 OV.

Určení hodnoty pozemku

Základem pro ocenění VB týkajících se pozemků je určení hodnoty pozemku. Je proto třeba v první řadě vycházet ze znalosti základních pravidel pro oceňování pozemků. Problematika oceňování pozemků je řešena v ZOM § 9 - § 13 a v OV §2 - §9, a dále je způsob ocenění pozemků popsán v § 3 a následujících ustanoveních OV.

Pro určení hodnoty pozemku dotčeného věcným břemenem se pro ocenění dle § 39b využívá **základních cen za m² pozemku** dle příloh č. 2, č. 4 a č. 6 OV, které vycházejí ze statistických analýz Ministerstva financí a Českého statistického úřadu.

Princip určení výše náhrady za zřízení věcného břemene

Ocenění náhrady za VB podle § 39a a podle § 39b je založeno na odlišném principu, a proto i určená výše náhrady za VB při ocenění podle § 39a a podle § 39b je rozdílná.

- Při stanovení náhrady podle § 39b (zjednodušený způsob) se vychází z ročního užítku, vypočteného ze základní ceny (dále jen „ZC“) pozemku dle § 3 OV, tj. ZC vynásobené pouze koeficienty O1 až O6. Roční užitek se stanovuje jako hodnota ZC x 0,015.
- Při stanovení náhrady podle § 39a (standardní způsob) se vychází z ceny základní (ZC), jejíž úpravou získáme základní cenu upravenou (dále jen „ZCU“) – ZCU se zjistí vynásobením ceny základní (ZC) indexem cenového porovnání (tj. např. u pozemků pod komunikacemi $ZCU = ZC \times I$, kde I zohledňuje typ a umístění komunikace). K určení náhrady je dále potřeba určit roční užitek a ten se zjistí jako 5 % z ceny ZCU.

Ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu - § 39b OV

Schématický postup ocenění dle ustanovení § 39b OV:

Postup ocenění VB pro technickou infrastrukturu:

Určíme jednotkovou cenu pozemku zatíženého VB

Základní cena (ZC)	= (Kč/m ²)	(příloha č. 2, Tab. č. 1 OV)
Koeficient O1 – O6 (O)	* O	(příloha č. 2, Tab. č. 2 OV)
Základní cena (ZC = ZC _V *O)	= (Kč/bm)	(příloha č. 2, Tab. č. 1 OV)
Roční užitek ru _Z =ZC*0,015	= (Kč/bm)	(0,015 omezení dle § 39b odst. 2)
Délka vedení věcného břemene (d)	* (m)	
Koef. míry užítka a omezení vlastníka (k _u)	* (příloha č. 22a, Tab. č. 1 OV)	
Cena věcného břemene (CB _Z)	= (Kč)	

Ocenění věcného břemene - § 39a OV

Ocenění VB je závislé na celé řadě proměnných, které je nutné správně vyhodnotit.

Do správného vyhodnocení nevstupují jen ustanovení ZOM a OV, ale i z dalších právních předpisů a technických norem.

Schématický postup ocenění dle ustanovení § 39a OV:

Oceníme pozemek (dotčenou výměru) VB

Znaky O1 – O6	= O	(příloha č. 2, Tab. č. 2 OV)
Index trhu I _t - znaky P1 – P6	= I _t	(příloha č. 3, Tab. č. 1 OV)
Index omezujících vlivů I _o - znaky P1 – P6	= I _o	(příloha č. 3, Tab. č. 2 OV)
Index polohy I _p - znaky P1 – P11	= I _p	(příloha č. 3, Tab. č. 3 OV)
Základní cena (ZC)	= Kč/m ²	(příloha č. 2, Tab. č. 1 OV)
Koeficient pro nevyjmen obce O1 – O6	* O _i	(příloha č. 2, Tab. č. 2 OV)
Základní cena nevyjmen. obcí (ZC _o = ZC*O _i)	= Kč/m ²	
Index trhu I _t	* I _t	
Index omezujících vlivů I _o	* I _o	
Index polohy I _p	* I _p	
Upravená základní cena (ZCU = ZC*I _t *I _o *I _p)	= ZCU	
Obvyklá hodnota nájemného z ceny věci	* 5,0 %	(§ 39a odst. 2a OV)
Koeficient míry užítka	* k _{oi}	(příloha č. 22a, Tab. č. 2 OV)
Výměra dotčeného území (VDU)	* (m ²)	
Roční užitek z VB (suma dílčích roč. užiteků)	= (Kč)	
Míra kapitalizace (p)	* p	(příloha č. 22 OV)
Počet let dalšího trvání práva	= n	(§ 39a odst. 1a nebo odst. 1b)
Zjištěná jednotková cena (CB _n nebo CB _u)	= (Kč)	