



# **ExFoS 2018**

## **Expert Forensic Science 2018**

**XXVII. mezinárodní vědecká konference Soudního inženýrství**  
**27<sup>th</sup> International Scientific Conference of Forensic Engineering**

**Sborník příspěvků**  
**Proceedings**

**Brno, 1. až 2. února 2018**  
**Brno, 1<sup>st</sup> to 2<sup>nd</sup> of February 2018**

Název: Sborník příspěvků konference Expert Forensic Science Brno 2018  
Sestavili: Ing. Albert Bradáč, Ph.D., Ing. Michal Křížák  
Vydalo: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství,  
Purkyňova 464/118, 612 00 Brno  
Vyšlo: únor 2018  
Vydání: první  
ISBN: 978-80-214-5600-6

Tento sborník obsahuje všechny příspěvky konference, které byly autory včas dodány. Příspěvky byly recenzovány, neprošly jazykovou korekturou. V následujícím obsahu jsou v jednotlivých sekcích řazeny příspěvky abecedně, dle příjmení prvního autora.

Sponzor konference:



## OBSAH

### OBSAH

#### SPOLEČNÁ ČÁST

##### **MOŽNÉ PŘÍSTUPY K HODNOCENÍ RIZIK NANOČÁSTIC Z POHLEDU ZNALCE**

*POSSIBLE APPROACHES TO RISK ASSESSMENT OF NANOPARTICLES FROM THE POINT OF VIEW OF EXPERT*

Vladimír Adamec<sup>1</sup>, Barbora Schüllerová, Vladimír Bencko<sup>1</sup>, Kristýna Hrabová<sup>1</sup>, Pavel Bulejko<sup>1</sup> ..... 9

##### **KÁRNÁ ODPOVĚDNOST U SVOBODNÝCH POVOLÁNÍ**

*DISCIPLINARY LIABILITY OF PROFESSIONAL SERVICES*

Zdeněk Dufek<sup>1</sup>, Aleš Vémola<sup>1</sup> ..... 22

##### **MOŽNOSTI ZDAŇOVÁNÍ ZNALECKÉ ČINNOSTI U FYZICKÝCH OSOB**

*POSSIBILITIES OF TAXING EXPERT SERVICES OF PHYSICAL PERSONS*

Pavel Semerád<sup>1</sup>, Lucie Semerádová<sup>1</sup> ..... 32

#### **SEKCE ANALÝZA SILNIČNÍCH NEHOD, OCEŇOVÁNÍ MOTOROVÝCH VOZIDEL, STROJŮ A ZAŘÍZENÍ**

##### **CRASHDAY 2017**

*CRASHDAY 2017*

Martin BILÍK<sup>1</sup>, Marek SEMELA<sup>1</sup>, Albert BRADÁČ<sup>1</sup>, Michal BELÁK<sup>1</sup>, Michal KŘIŽÁK<sup>1</sup>, Roman MIKULEC<sup>1</sup>,  
 Kateřina BUCSUHÁZY<sup>1</sup>, Pavlína DVOŘÁKOVÁ<sup>1</sup>, Alena OBRÁTILOVÁ<sup>1</sup>, Ivo STÁŇA<sup>1</sup>, Pavel MAXERA<sup>1</sup> ..... 42

##### **BEZPEČNÉ ZASTAVENÍ AUTOBUSŮ VÝSLEDEK ŠETŘENÍ**

*SAFE STOPPING OF CITY BUSES. THE RESULTS OF THE SURVEYS*

Piotr Ciępa<sup>1</sup>, Jakub Zębala<sup>1</sup>, Adam Reza<sup>1</sup> ..... 72

##### **BEZPIECZNE ZATRZYMYWANIE AUTOBUSÓW MIEJSKICH. WYNIKI BADAŃ ANKIETOWYCH**

*SAFE STOPPING OF CITY BUSES. THE RESULTS OF THE SURVEYS*

Piotr Ciępa<sup>1</sup>, Jakub Zębala<sup>1</sup>, Adam Reza<sup>1</sup> ..... 83

##### **STANOVENÍ EES U ATYPICKÉHO VOZIDLA**

*DETERMINATION OF EES FOR ATYPICAL VEHICLE*

Tomáš Coufal<sup>1</sup> ..... 93

##### **NÁLEZ ZNALECKÉHO POSUDKU, JEHO HRANICE A VÝZNAM V AKTUÁLNEJ ANALÝZE DOPRAVNEJ NEHODY**

*THE FINDING OF EXPERT TESTIMONY, THEIR BORDERS AND SIGNIFICATION IN THE CURRENT ANALYSIS OF TRAFFIC ACCIDENT*

Michal Furík<sup>1</sup> ..... 102

##### **TECHNICKÝ STAV UŽITKOVÝCH VOZIDEL, VYUŽITÍ DIAGNOSTICKÝCH VÝSTUPŮ**

*TECHNICAL STATUS OF COMMERCIAL VEHICLES, THE APPLICATIONS OF DIAGNOSTIC RESULTS*

Ing. Andrej Haring ..... 124

##### **ANALÝZA PRŮBĚHU DOPRAVNÍCH NEHOD S VIRTUÁLNÍM MODELEM ČLOVĚKA**

*PEDESTRIAN-TO-VEHICLE ACCIDENT ANALYSIS USING A VIRTUAL HUMAN BODY MODEL*

Ing. Luděk Kovář, Ph.D.<sup>1</sup>, Ing. Jana Hartlová<sup>1</sup>, Dr. Ing. Jaroslav Maňas<sup>1</sup>, Ing. Tomáš Novotný, Ph.D., ING-PAED IGIP<sup>1</sup> ..... 139

##### **DOPRAVNÍ NEHODY A KAMERY – PŘÍPADOVÁ STUDIE**

*TRAFFIC ACCIDENTS AND CAMERAS – CASE STUDY*

Michal Křižák<sup>1</sup> ..... 147

##### **VYHODNOCENÍ JÍZDNÍCH ZKOUŠEK VOZIDEL ŠKODA**

*ŠKODA VEHICLES ROAD TESTS ANALYSIS*

Ing. Roman Mikulec<sup>1</sup> ..... 157

##### **SYSTÉM CDR A JEHO PRAKTICKÉ ZKOUŠKY**

*TESTS AND VALIDATION OF CDR SYSTEMS*

Luboš Nouzovský<sup>1</sup>, Michal Frydrýn<sup>1</sup>, Tomáš Mičunek<sup>1</sup>, Zdeněk Svátý<sup>1</sup>, Karel Šareš<sup>1</sup> ..... 169

##### **METÓDA PRE SPRACOVANIE VIDEO ZÁZNAMOV Z VOZIDLOVEJ KAMERY S INTEGROVANÝM SNÍMAČOM POLOHY OČÍ**

*ON BOARD VEHICLE CAMERA VIDEO POST PROCESSING METHOD FOR WITH INTEGRATED EYE TRACKER*

Juraj PANČÍK<sup>1</sup>, Pavel MAXERA<sup>1</sup>, Robert KLEDUS<sup>1</sup>, Michal BELÁK<sup>1</sup> ..... 180

##### **VYSOKOENERGETICKÉ DOPRAVNÍ ÚRAZY V CHIRURGII**

*HIGH-ENERGY TRAFFIC INJURIES IN SURGERY*

Martin Páral<sup>1</sup>, Michal Benej ..... 189



<b>SIMULACE DOPRAVNÍ NEHODY KLOUBOVÉHO AUTOBUSU SE ZAMĚŘENÍM NA OHODNOCENÍ BIOMECHANICKÉ ZÁTĚŽE CESTUJÍCÍCH</b>	
<i>SIMULATION OF THE NB18 ARTICULATED BUS TRAFFIC ACCIDENT WITH ASSESSMENT OF BIOMECHANICAL LOAD OF PASSENGERS</i>	
Petr Pavlata <sup>1</sup> , Jan Vychytil <sup>1</sup> .....	194
<b>NEJČASTĚJŠÍ PŘÍPADY NEHOD TRAMVAJÍ S OSTATNÍMI ÚČASTNÍKY SILNIČNÍHO PROVOZU</b>	
<i>THE MOST FREQUENT CASES OF TRAM ACCIDENT WITH OTHER ROAD USERS</i>	
Ing. Jan Petrás .....	207
<b>ASPEKTY OCHRANY IDENTIFIKAČNÍCH ŠTÍTKŮ MOTOROVÝCH VOZIDEL</b>	
<i>ASPECTS OF VEHICLE IDENTIFICATION LABELS</i>	
Bc. Petra Kolitschová, JUDr. Jaroslav Kerbic, prof. Ing. Roman Rak, PhD. ....	216
<b>SUBJEKTIVNÍ VNÍMÁNÍ BEZPEČNOSTNÍ VZDÁLENOSTI</b>	
<i>SUBJECTIVE PERCEPTION OF SAFETY DISTANCE</i>	
Ivo Stáňa Kateřina Bucsuházy Marek Semela Tomáš Jílek František Burian Veronika Svozilová Olga Vallová .....	225
<b>VYUŽITÍ FORENZNÍ BIOMECHANIKY A POČÍTAČOVÉ SIMULACE V KRIMINALISTICKÉM EXPERIMENTU</b>	
<i>USING FORENSIC BIOMECHANICS AND COMPUTER SIMULATION IN THE CRIMINALISTIC EXPERIMENT</i>	
Jiří Straus .....	233
<b>FOTOGRAMMETRICKÁ REKONSTRUKCE MÍSTA NEHODY ZA POMOCI BEZPILOTNÍHO PROSTŘEDKU</b>	
<i>PHOTOGRAMMETRIC RECONSTRUCTION OF ACCIDENT SITE WITH UAV</i>	
Zdeněk Svatý <sup>1</sup> , Karel Kocián <sup>1</sup> , Alžběta Lenková <sup>1</sup> .....	244
<b>DOPRAVNÍ NEHODA? SRÁŽKA CYKLISTY S INLINE BRUSLAŘKOU</b>	
<i>TRAFFIC ACCIDENT? COLLISION OF CYCLIST WITH AN INLINE SKATER</i>	
Stanislav Tokař <sup>1</sup> .....	253
<b>VÝPOČTY KRITICKÉ RYCHLOSTI ZALOŽENÉ NA SMYKOVÝCH STOPÝCH ZANECHANÝCH KOLEM S NULOVÝM TLAKEM PNEUMATIKY</b>	
<i>CRITICAL SPEED CALCULATIONS BASED ON THE YAW MARKS DEPOSITED BY THE WHEEL WITH ZERO TYRE PRESSURE</i>	
Jakub Zębala <sup>1</sup> , Wojciech Wach <sup>1</sup> , Piotr Ciępka <sup>1</sup> , Robert Janczur <sup>1</sup> .....	267
<b>CRITICAL SPEED CALCULATIONS BASED ON THE YAW MARKS DEPOSITED BY THE WHEEL WITH ZERO TYRE PRESSURE</b>	
Jakub Zębala <sup>1</sup> , Wojciech Wach <sup>1</sup> , Piotr Ciępka <sup>1</sup> , Robert Janczur <sup>1</sup> .....	280
<b><u>SEKCE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ</u></b>	
<b>UDRŽITELNÁ VÝSTAVBA NOVÝCH VERSUS REVITALIZOVANÝCH BUDOV A JEJICH CENA, DOPAD NA STAVEBNÍ ZÁKON</b>	
<i>TENABLE BUILD - UP NEW VERSUS REVITALIZED BUILDINGS AND THEIR PRICE, IMPACT ON BUILDING LAW</i>	
Jiří Adámek <sup>1</sup> .....	293
<b>PROBLEMATIKA POSUZOVÁNÍ VAD ASFALTOVÝCH PÁSŮ U PLOCHÝCH STŘECH</b>	
<i>PROBLEMS OF THE ASSESSMENT OF BITUMEN DEFECTS IN FLAT ROOFS</i>	
Josef Čech <sup>1</sup> .....	300
<b>ZDROJE INFORMACÍ PRO OCEŇOVÁNÍ KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM</b>	
<i>INFORMATION SOURCES FOR COMMERCIAL REAL ESTATE VALUATION</i>	
Petr Daňhel <sup>1</sup> , Lukáš Pejchal <sup>1</sup> .....	311
<b>PRÁVNÍ TITULY UMÍSTĚNÍ STAVBY NA CIZÍM POZEMKU</b>	
<i>LEGAL TITELS OF BUILDING PLACED ON THE FOREIGN LAND</i>	
Eva Dobrovolná <sup>1</sup> .....	320
<b>ZELENÁ INSPIRACE – ZAJÍMAVÉ PROJEKTY ČESKÝCH I ZAHRANIČNÍCH VEGETAČNÍCH STŘECH</b>	
<i>GREEN INSPIRATION - INTERESTING GREEN ROOF PROJECTS FROM CZECH REPUBLIC AND THE WORLD</i>	
Ing. Jitka Dostalová .....	327
<b>PROBLEMATIKA STANOVENÍ VÝŠE VLOŽENÉ INVESTICE DO VÝHRADNÍHO VLASTNICTVÍ</b>	
<i>DETERMINING AMOUNT OF ADDITIONAL INVESTMENT INTO THE EXCLUSIVE PROPERTY</i>	
Michal Hanák <sup>1</sup> , Ondřej Šimáček <sup>1</sup> .....	334
<b>OCENĚNÍ BYTU V MALÉ VODNÍ ELEKTRÁRNĚ</b>	
<i>FLAT APPRAISAL IN A SMALL HYDROPOWER PLANT</i>	
Vítězslava Hlavinková <sup>1</sup> , Martina Vařechová <sup>1</sup> .....	341

<b>ZVYŠUJÍCÍ SE POPTÁVKA POTŘEB PO VYUŽITÍ RENTNÍHO OCEŇOVÁNÍ V LESNICTVÍ</b> <i>AN INCREASED DEMAND FOR NEEDS OF AN ECONOMIC RENT VALUATION IN FORESTRY</i>	
Kateřina Holušová <sup>1</sup> , Otakar Holuša <sup>1</sup> .....	351
<b>FLOOD RISK ANALYSIS AT ARID AND SEMIARID REGIONS</b>	
Ahmed Khaddour <sup>1</sup> .....	361
<b>FORMY KOLAUDACE PO NOVELE STAVEBNÍHO ZÁKONA</b> <i>FORMS PERMITTING THE USE OF BUILDINGS AFTER THE AMENDMENT TO THE BUILDING ACT</i>	
Alena Kliková <sup>1</sup> .....	368
<b>VYUŽITÍ ČESKÉHO ÚŘADU ZEMĚMĚŘIČSKÉHO A KATASTRÁLNÍHO JAKO ZDROJE INFORMACÍ</b> <i>USE OF THE CZECH OFFICE OF LAND AND CADASTRE AS INFORMATION SOURCES</i>	
Milada Komosná <sup>1</sup> , Alena Gardášová <sup>1</sup> .....	374
<b>SYSTÉMOVÉ POJETÍ OCEŇOVÁNÍ STŘEDNÍHO STAVEBNÍHO ZÁVODU REGIONÁLNÍHO VÝZNAMU</b> <i>SYSTEMIC CONCEPTION OF A MIDDLE-SIZE BUILDING ENTERPRISE EVALUATION OF A REGIONAL SIGNIFICANCE</i>	
Eliška Křížovská <sup>1</sup> , Bohumil Puchýř <sup>2</sup> , Michal Černý <sup>3</sup> , Lucie Vaňková <sup>4</sup> .....	384
<b>METODY ANALÝZY RIZIKA V PRAXI SOUDNÍHO ZNALCE</b> <i>METHODS OF RISK ANALYSIS IN THE PRACTICE OF EXPERT WITNESS</i>	
Karel Kubečka <sup>1</sup> , Darja Kubečková <sup>1</sup> .....	399
<b>VÝVOJ CEN NEMOVITOSTÍ OD NABÍDKY DO USKUTEČNĚNÍ TRANSAKCE A OVĚŘENÍ DIFERENCÍ U POROVNÁVACÍHO ZPŮSOBU OCEŇOVÁNÍ</b> <i>THE DEVELOPMENT OF THE ASKING PRICE UNTIL THE MARKET PRICE ON REAL ESTATE MARKET SEGMENTS AND VERIFYING DIFFERENCES OF COMPARATIVE APPROACH VALUATION</i>	
Tereza Opálková <sup>1</sup> , Martin Cupal <sup>1</sup> .....	407
<b>PROBLEMATIKA SKRYTÝCH VAD PŘI HODNOCENÍ STAVEBNĚ TECHNICKÉHO STAVU OBJEKTU A PŘI OCEŇOVÁNÍ OBJEKTŮ</b>	
Pavel Pejchal <sup>1</sup> , Monika Králíková <sup>1</sup> , Ivana Španihelová <sup>1</sup> .....	413
<b>NEJČASTĚJŠÍ PŘÍČINY SPORŮ PŘI DODÁVKÁCH ČISTÍREN ODPADNÍCH VOD</b> <i>THE MOST OF THE DISADVANTAGES OF THE DISPOSALS OF THE WWTP</i>	
Karel Plotěný <sup>1</sup> .....	423
<b>VĚCNÁ BŘEMENA, JEJICH OCEŇOVÁNÍ A NÁVRH ZJEDNODUŠENÉ METODY OCEŇOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN (SLUŽEBNOSTÍ)</b> <i>EASEMENTS: VALUATION AND PROPOSED SIMPLIFIED METHOD OF EASEMENT (SERVITUDE) VALUATION</i>	
Augustin Sadílek <sup>1</sup> , Vlastimil Vala <sup>1</sup> .....	431
<b>PŘÍČINY PORUCH PROSKLENÝCH STŘECH</b> <i>FAULT SOURCE OF GLASS ROOFS</i>	
Šárka Šilarová <sup>1</sup> .....	449
<b>KAM DNES SMĚŘUJÍ ČINNOSTI KATASTRÁLNÍCH ÚŘADŮ</b> <i>WHERE THE ACTIVITIES OF CADASTRAL OFFICES ARE DIRECTED TODAY</i>	
Naděžda Vitulová Ing. ....	454
<b>PROBLEMATIKY VÝKUPU POZEMKŮ PRO PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ</b> <i>THE ISSUE OF BUYING LAND FOR FLOOD PROTECTION MEASURES</i>	
Jan Vrba <sup>1</sup> .....	460
<b>THE USE OF NEUTRAL EXPERTS IN LITIGATION FOR EFFECTIVE DISPUTE RESOLUTION IN LARGE CONSTRUCTION PROJECTS</b>	
Sergey Zakharov <sup>1</sup> .....	463
<b>SEKCE RIZIKOVÉ INŽENÝRSTVÍ</b>	
<b>MOŽNÉ PŘÍSTUPY K HODNOCENÍ ZDRAVOTNÍCH RIZIK NANOMATERIÁLŮ</b> <i>POSSIBLE APPROACHES TO ASSESSMENT OF NANOMATERIALS HEALTH RISK</i>	
Vladimír Adamec <sup>1</sup> , Barbora Schüllerová <sup>1</sup> , Vladimír Bencko <sup>1</sup> , Kristýna Hrabová <sup>1</sup> , Pavel Bulejko <sup>1</sup> .....	475
<b>ODHAD ÚČINNOSTI DEPOZICE AEROSOLOVÝCH ČÁSTIC A DEPOZIČNÍCH TOKŮ TĚŽKÝCH KOVŮ V DÝCHACÍM SYSTÉMU ČLOVĚKA</b> <i>ESTIMATION OF PARTICULATE MATTER (PM) DEPOSITION EFFICIENCY AND PM-BOUND METALS DEPOSITION FLUXES IN HUMAN RESPIRATORY TRACT</i>	
Pavel Bulejko <sup>1</sup> , Vladimír Adamec <sup>1</sup> , Barbora Schüllerová <sup>1</sup> , Kristýna Hrabová <sup>1</sup> .....	488



<b>MOŽNOSTI UŽITÍ PROSTŘEDKŮ UMĚLÉ INTELIGENCE V KYBERPROSTORU BEZPEČNOSTI</b> <i>POSSIBILITIES OF USE OF TOOLS ARTIFICIAL INTELLIGENCE IN THE CYBERSPACE SECURITY</i>	
Jiří Dvořák <sup>1</sup> , Jiří Konečný <sup>1</sup> , Martina Janková <sup>1</sup> .....	495
<b>HAVARIJNÍ PLÁNOVÁNÍ PŘI PŘEPRAVĚ NEBEZPEČNÝCH LÁTEK V ŽELEZNIČNÍ DOPRAVĚ</b> <i>EMERGENCY PLANS FOR TRANSPORTATION OF DANGEROUS SUBSTANCES IN RAILWAY TRANSPORT</i>	
Peter Hrmel <sup>1</sup> .....	501
<b>SUBJEKTIVNÁ PRAVDEPODOBNOŠŤ AKO SÚČASŤ HODNOTENIA PODNIKATEĽSKÝCH RIZÍK</b> <i>SUBJECTIVE PROBABILITY AS A PART OF EVALUATION OF BUSINESS RISKS</i>	
Denisa Janasová <sup>1</sup> , Stanislava Strelcová <sup>1</sup> .....	514
<b>JAKÝCH ČASTÝCH A ZÁVAŽNÝCH CHYB PŘI PREVENCII A ZVLÁDÁNÍ RIZIK SE MANAGEMENTY DOPOUŠTĚJÍ</b> <i>WHAT ARE FREQUENT AND SERIOUS ERRORS IN THE PREVENTION AND MANAGEMENT OF RISKS</i>	
Jiří Kruliš, PhDr. Ing., PREP PRAHA, 602 971 491, prep.krulis@razdva.cz .....	523
<b>ZKUŠENOSTI S ANALÝZOU PLYNŮ U ZÁSAHU JEDNOTEK HASIČSKÉHO ZÁCHRANNÉHO SBORU ČR A RIZIKA SPOJENÁ S POUŽITÍM DETEKČNÍCH PROSTŘEDKŮ NA PLYNY</b> <i>EXPERIENCE OF GAS ANALYSIS IN THE CONTEXT OF THE FIRE RESCUE SERVICE UNITS OF THE CZECH REPUBLIC'S INTERVENTION AND THE RISK CONNECTED WITH THE USE OF GAS DETECTION TOOLS</i>	
Pavel Kukleta <sup>1</sup> , Jiří Sýkora, Jan Zapletal, Stanislav Racek <sup>1</sup> .....	533
<b>ANALÝZA RIZIK V NOVELIZOVANÉ NORMĚ ISO 9001</b> <i>THE RISK ANALYSIS IN NEW VERSION ISO 9001</i>	
Branislav Lacko <sup>1</sup> .....	540
<b>MEZIOBOROVÁ PROBLEMATIKA ZNALECKÉ SPECIALIZACE SEBEOBRAŇA A POUŽITÍ ZBRANĚ</b> <i>INTERDISCIPLINARY ISSUE OF EXPERT SPECIALIZATION SELF-DEFENSE AND USE OF WEAPONS</i>	
Ing. Zdeněk Maláník, DCV <sup>1</sup> .....	545
<b>PRÁVNÁ ÚPRAVA V OBLASTI ZISŤOVANIA PRÍČIN VZNIKU POŽIAROV NA SLOVENSKU</b> <i>LEGAL ADJUSTMENT IN THE FIELD OF DETECTION OF CAUSES OF FIRE DETECTION IN SLOVAKIA</i>	
Milan Marcinek .....	556
<b>SPOLEČENSKÉ PROSTŘEDÍ, ŘÍZENÍ, VZDĚLÁVÁNÍ, RIZIKA</b> <i>SOCIAL ENVIRONMENT, MANAGEMENT, EDUCATION, RISKS</i>	
Jaromír Novák <sup>1</sup> .....	568
<b>VPLYV NEVHODNEJ VOĽBY BAZÉNOVÝCH PRVKOV NA BEZPEČNOSŤ PREVÁDZKY</b> <i>THE INFLUENCE OF THE INPROPERIATE SELECTION OF THE SWIMMING POOL COMPONENTS TO THE OPERATION SAFETY</i>	
Ján a Podhorský <sup>1</sup> , Peter Škripko <sup>1</sup> , Július Jankovský <sup>1</sup> , Ľudmila Macurová <sup>1</sup> .....	578
<b>SYSTÉM PRO PODPORU ROZHODOVÁNÍ PRO VÝBĚR OPTIMÁLNÍHO STRATEGICKÉHO ŘÍZENÍ ÚZEMÍ</b> <i>DECISION SUPPORT SYSTEM FOR CHOICE OF OPTIMUM STRATEGIC MANAGEMENT OF TERRITORY</i>	
Dana Procházková, Jan Procházka .....	589
<b>NEHODY A HAVÁRIE V PRŮMYSLU</b> <i>INCIDENTS AND ACCIDENTS IN INDUSTRY</i>	
Jan Procházka, Dana Procházková .....	604
<b>NOVÉ STANDARDY PRO ZAJIŠTĚNÍ BEZPEČNOSTI A OCHRANY ZDRAVÍ PŘI PRÁCI V LABORATOŘÍCH</b> <i>NEW STANDARDS FOR SAFETY AND HEALTH AT WORK IN LABORATORIES</i>	
Petr A. Skřehot <sup>1</sup> , Marcela Skřehotová <sup>1</sup> .....	621
<b>VYUŽITÍ ČESKÝCH A EVROPSKÝCH INFORMAČNÍCH DOPRAVNÍCH SYSTÉMŮ PŘI PŘEPRAVĚ NEBEZPEČNÝCH VĚCÍ PO SILNICI</b> <i>THE USE OF CZECH AND EUROPEAN TRANSPORT INFORMATION SYSTEMS FOR THE ROAD TRANSPORT OF DANGEROUS OBJECTS</i>	
Jan Zapletal <sup>1</sup> , Vladimír Adamec <sup>1</sup> .....	636

# VĚCNÁ BŘEMENA, JEJICH OCEŇOVÁNÍ A NÁVRH ZJEDNODUŠENÉ METODY OCEŇOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN (SLUŽEBNOSTÍ)

## EASEMENTS: VALUATION AND PROPOSED SIMPLIFIED METHOD OF EASEMENT (SERVITUDE) VALUATION

Augustin Sadílek<sup>1)</sup>, Vlastimil Vala<sup>2)</sup>

### ABSTRAKT:

*Autoři se v tomto článku zabývají problematikou věcných břemen. Úvod je věnován definici a rozdělení věcných břemen. Další část se zabývá možnými způsoby ocenění věcných břemen. Následně autoři předkládají vlastní návrh zjednodušené metody oceňování věcných břemen (služebností), která může být využitelná např. provozovateli přenosových a distribučních sítí jako podklad pro jednání o stanovení náhrady za zřízení věcného břemene (služebnosti) na zatěžovaném pozemku, nebo jako podklad pro kontrolu a verifikaci (akceptaci) předkládaných znaleckých posudků. Tato metoda v souladu se zákonnou úpravou oceňování věcných břemen vychází z výše ročního užitku, který je stanoven v souladu s komentářem Ministerstva financí ČR Věcná břemena po 1. lednu 2014 jako tzv. simulované nájemné. Jako základ, z něhož je toto simulované nájemné určováno, autoři navrhuji použít u zemědělských pozemků průměrné ceny zemědělských pozemků stanovené aktuálně platnou vyhláškou Ministerstva zemědělství o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými základními cenami zemědělských pozemků, u stavebních pozemků pak cenové údaje zveřejňované Českým statistickým úřadem - průměrné kupní ceny stavebních pozemků v ČR dle okresů a velikosti obcí.*

### ABSTRACT:

*The authors of the article deal with the issue of easements. A definition of an easement and classification of easements are provided in the introduction. Then the article focuses on potential methods of easement valuation. Subsequently, the authors propose their own simplified method of easement (servitude) valuation, which can be used by operators of transmission and distribution networks, for example, as a basis for negotiations on assessing a compensation for establishing an easement (servitude) to the burdened plot or as a basis for checking and verification (acceptance) of submitted expert opinions. In compliance with the laws relating to easement valuation, this method proceeds from the annual, utility, which is determined as so-called simulated rent pursuant to the annotation by the Ministry of Finance of the Czech Republic on Easements after 1st January 2014. As a basis from which the simulated rent is determined, the authors suggest using average prices of agricultural land determined by the valid Decree of the Ministry of Agriculture setting a list of cadastral areas with assigned basis prices of agricultural lands in the case of agricultural land or using prices published by Czech Statistical Office – average purchase prices of building land in the Czech Republic according to regions and size of towns – in the case of building plots.*

### KLÍČOVÁ SLOVA:

---

<sup>1)</sup> Sadílek Augustin, Ing. – 1. autor, Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Purkyňova 464/118, 612 00 Brno, e-mail: [augustin.sadilek@usi.vutbr.cz](mailto:augustin.sadilek@usi.vutbr.cz), + Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, tel.: 601 071 633, e-mail: [a.sadilek@spucr.cz](mailto:a.sadilek@spucr.cz).

<sup>2)</sup> Vala Vlastimil, Ing., CSc. – 2. autor, Mendelova univerzita v Brně, Lesnická a dřevařská fakulta, Ústav lesnické a dřevařské ekonomiky a politiky, Zemědělská 3, 613 00 Brno, e-mail: [vlastimil.vala@mendelu.cz](mailto:vlastimil.vala@mendelu.cz), + Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, tel.: 729 922 203, e-mail: [v.vala@spucr.cz](mailto:v.vala@spucr.cz).



*Věcné břemeno, služebnost, oceňování, návrh zjednodušené metody, roční užitek, simulované nájemné, průměrné ceny zemědělských pozemků, průměrné kupní ceny stavebních pozemků.*

**KEYWORDS:**

*Easement, servitude, valuation, proposed simplified method, annual utility, simulated rent, average prices of agricultural land, average purchase prices of building land.*

## 1 ÚVOD

Věcná břemena a jejich oceňování patří mezi poměrně velmi složité a problematické znalecké a oceňovací úkoly vyžadující velmi pečlivý přístup a individuální posouzení každého konkrétního případu ze strany zpracovatele ocenění.

V tomto příspěvku se autoři s maximální snahou o zjednodušení problematiky věcných břemen snaží shrnout obecné informace o věcných břemenech a možných způsobech jejich oceňování, a předkládají odborné veřejnosti vlastní návrh zjednodušené metody oceňování některých věcných břemen (služebností).

Návrh zjednodušené metody oceňování některých věcných břemen (pozemkových služebností) je vyústěním a shrnutím vlastních praktických zkušeností autorů tohoto příspěvku, kteří pracují v Oddělení tvorby cen a verifikace Státního pozemkového úřadu, s kontrolou a verifikací znaleckých posudků, jejichž předmětem bylo oceňování věcných břemen cenou obvyklou a cenou zjištěnou podle platného cenového předpisu. Vychází především z analýzy vad těchto posudků a z problémů při určování obvyklé ceny věcného břemene.

Sjednat cenu za zřízení věcného břemene je možno dvěma způsoby:

- bez znaleckého posudku,
- na základě znaleckého posudku.

Státní pozemkový úřad (i jeho právní předchůdce Pozemkový fond ČR) v minulosti v různých obdobích využívali obou způsobů pro sjednávání ceny za zřízení věcného břemene na pozemcích, se kterými je příslušný hospodařit. Při sjednávání ceny bez znaleckého posudku byly Státním pozemkovým úřadem (Pozemkovým fondem) obdobně, jako je tomu u některých dalších institucí a organizací (např. některé obce, příspěvkové organizace krajů - správy a údržby silnic, apod.), využívány vlastní interní ceníky. Následně Státní pozemkový úřad přešel na oceňování věcných břemen pomocí znaleckých posudků. Předmětem objednávky znaleckých posudků byl požadavek (znalecký úkol) stanovit cenu věcného břemene podle platného cenového předpisu a cenu obvyklou s tím, že smlouva o zřízení věcného břemene bude Státním pozemkovým úřadem uzavřena za cenu z nich vyšší.

Po určité době byl na základě požadavku vedení Státního pozemkového úřadu pracovníky Oddělení tvorby cen a verifikace stávající systém sjednávání cen za uzavření věcného břemene na základě znaleckých posudků podrobně analyzován a vyhodnocen. Bylo zjištěno, že tento systém stanovení úplaty za zřízení věcného břemene má řadu úskalí, problémů a obtíží, a je otázkou, zda je efektivní a hospodárný. Při analýze byla zohledňována tato hlediska:

- zadávání znaleckých posudků (poměrně složitá agenda získávání znalců - veřejné zakázky - výběrová řízení, rámcové smlouvy, ...),



- zpracování znaleckých posudků znalci (složitost úkonu ocenění věcného břemene, obtížnost určení obvyklé ceny věcného břemene, vyhledávání referenčních vzorků, vydávání ceny zjištěné za cenu obvyklou, ...),
- kontrolovatelnost znaleckých posudků,
- porovnání cen stanovených znaleckými posudky s cenami podle původních ceníků,
- délka vyřizování žádostí o uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene,
- náklady na oceňování věcných břemen,
- soulad se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.

Za období od 1. 11. 2016 do 31. 10. 2017 bylo pro potřeby Státního pozemkového úřadu vypracováno 79 znaleckých posudků, jejichž předmětem bylo ocenění věcných břemen (služebností) na 141 pozemcích. Při kontrolách a verifikacích znaleckých posudků, jejichž předmětem mělo být stanovení ceny věcného břemene podle platného cenového předpisu a ceny obvyklé, byly zjištěny např. tyto problémy a vady znaleckých posudků:

- v mnoha znaleckých posudcích nebyla v rozporu s objednávkou znalcem určena obvyklá cena věcného břemene v souladu s její definicí podle § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku,
- za obvyklou cenu věcného břemene byla některými znalci vydávána cena zjištěná pomocí simulovaného nájemného z obvyklé ceny pozemku a za cenu podle cenového předpisu cena zjištěná pomocí simulovaného nájemného z ceny pozemku určené podle platné oceňovací vyhlášky,
- nesprávné posuzování pozemků, na nichž je věcné břemeno zřizováno (např. pozemek v obci s cca 5600 obyvatel určený územně plánovací dokumentací k zastavění s obvyklou cenou cca 400 Kč/m<sup>2</sup> byl znalcem při ocenění věcného břemene posouzen jako zemědělský s cenou 12 Kč/m<sup>2</sup>, z níž pak bylo stanoveno simulované nájemné),
- ve dvou znaleckých posudcích, které byly dodány žadatelem o zřízení věcného břemene (říjen 2017), byla oceněna věcná břemena zřízení a provozování stavebních objektů (silniční kanalizace a přeložka výtlačného potrubí) v rámci již realizované stavby obchvatu (silnice I. tř.) města s cca 24 tis. obyvateli takto:
  - v jednom posudku znalec uvedl, že u veřejné komunikace není možné stanovit roční užitek, sečetl výměry dvou stavbou dotčených pozemků od sebe vzdálených cca 50 - 100 m, a cenu věcného břemene na těchto pozemcích určil celkem částkou 10 000 Kč,
  - v druhém případě znalec cenu věcného břemene určoval pomocí simulovaného nájemného ve výši 2 % ze zjištěné ceny zemědělského pozemku;

V obou případech znalec navíc uváděl, že ocenění se provádí podle § 18 zákona o oceňování majetku (s účinností od 1. 1. 2014 byl § 18 zrušen a nahrazen § 16b).

Z analýzy kontrolovaných znaleckých posudků a z analýzy systému sjednávání cen za uzavření věcného břemene na základě znaleckých posudků vyplynuly tyto závěry a úkoly:

- zadávání znaleckých posudků omezit pouze na vyjmenované složité případy,
- pro jednodušší případy navrhnout nový způsob stanovení úplaty za zřízení věcného břemene na základě kalkulovaných sazeb s kalkulací na principu simulovaného nájemného,
- používat základní minimální sazby za zřízení věcného břemene.

Autoři tohoto příspěvku proto po provedených analýzách, rešerších dostupné literatury a na základě stanovených úkolů vypracovali vlastní návrh zjednodušené metody stanovení ceny za



zřízení věcného břemene. Tato metoda byla po schválení na poradě ústřední ředitelky Státního pozemkového úřadu zavedena s účinností od 1. 1. 2018 jako součást metodických pokynů upravujících zřizování věcných břemen na pozemcích, které má Státní pozemkový úřad v příslušnosti hospodaření, pro sjednávání ceny za zřízení jednodušších případů pozemkových služebností.

## **2 VĚCNÁ BŘEMENA**

### **2.1 Definice a rozdělení**

Věcná břemena jsou v současné době definována a obecně upravena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), ve znění pozdějších předpisů [8], a to v ustanoveních §§ 1257 - 1308.

Služebnost je v § 1257 definována takto: Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.

Reálné břemeno v § 1303 definováno takto: Je-li věc zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat.

Autoři předpokládají, že jsou ustanovení NOZ týkající se věcných břemen odborné znalecké veřejnosti známa, a proto jejich znění v tomto textu dále neuvádějí. Pro základní orientaci v pojmech a názvosloví však uvádíme následující literární přehled.

Občanský zákoník taxativně nevyjmenovává druhy věcných břemen, jež lze zřídit, a ta tak mohou nabývat různých druhů, i když některým se věnuje podrobněji [1].

Věcná břemena představují právní institut ovlivňující společenské vztahy, které vznikají při částečném omezování vlastnických práv ve prospěch individualizovaných subjektů za účelem dokonalejšího využití věci. Slouží k adekvátnějšímu využití věcí a jejich užitných hodnot. Jsou věcnými právy k věci cizí (s výjimkou vlastnické služebnosti). Věcná břemena jsou samy dle ustanovení § 498 NOZ nemovitými věcmi [2].

Věcná břemena patří mezi věcná práva (k věcem cizím). Slouží k tomu, aby oprávněný z věcného břemene mohl využít určitou část užitné hodnoty cizí věci povinného vlastníka. Jednoduše lze věcná břemena charakterizovat tak, že vlastníku nemovitostí věcným břemenem zatížené vzniká nějaké hospodářská újma způsobená omezením užívání předmětné nemovitosti. Tato hospodářská újma však bývá vlastníkům zatěžovaných nemovitostí kompenzována jednorázovou úplatou (kromě bezúplatně zřizovaných věcných břemen). Hlavním znakem věcných břemen je jejich opakující se nebo trvalý charakter, ne jednorázový výkon.

Prostřednictvím náhrady za zřízení věcného břemene bývá zpravidla kompenzována též případná hospodářská újma vlastníka zatížené nemovitosti (jako osoby povinné) a de facto i obohacení osoby oprávněné (např. provozovatele sítě veřejné infrastruktury) vzniklé tím, že jiná nemovitost přispívá k jejímu provozu. Otázka náhrady za omezení spojená s existencí věcného břemene je obecně velmi citlivá, neboť prakticky shodná míra omezení v užívání nemovitosti může být různými vlastníky subjektivně vnímána jako různě závažná, výše náhrady pak často bývá jedním z nejdůležitějších bodů ve vzájemně provázaném komplexu vztahů mezi oprávněným a povinným. Výše uvedené platí, a to se zvýšeným důrazem, i při zřizování věcných břemen s veřejnoprávním prvkem. Omezení z takového věcného břemene ve prospěch provozovatele veřejné infrastruktury často bývá vnímáno jako velmi tíživé a

tomu též odpovídá požadavek na výši náhrady. Důvodem je zřejmě obecně rozšířené přesvědčení, že výše náhrady nemá odrážet pouze míru omezení vlastníka zatížené věci, ale také ekonomickou sílu oprávněného, která je obvykle v takovém případě nesrovnatelně větší než u vlastníka dotčené nemovitosti [3].

V publikaci [4] se Bradáč mj. zabývá porovnáním úpravy věcných břemen podle NOZ a podle předchozího občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb.) a shrnujícím způsobem uvádí přehled názvosloví.

Podle předchozí právní úpravy (předchozí občanský zákoník - zákon č. 40/1964 Sb.) věcná břemena omezovala vlastníka nemovitosti ve prospěch někoho jiného tak, že byl povinen:

- něco trpět (pati),
- něčeho se zdržet (omittere),
- něco konat (facere).

Nová právní úprava (nový občanský zákoník - zákon č. 89/2012 Sb.) pojem věcného břemene zachovala jako nadřazený pojmům služebnost a reálné břemeno. Lze tedy konstatovat, že věcná břemena se dělí na služebnosti a reálná břemena.

Služebnost postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného

- něco trpět (pati),
- něčeho se zdržet (omittere).

Reálné břemeno zatěžuje nemovitost tak, že vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě

- něco jí dávat (dare),
- něco konat (facere).

Jak je výše uvedeno NOZ rozděluje věcná břemena na služebnosti, kdy vlastník věci musí ve prospěch jiného pasivně něco trpět nebo něčeho se zdržet, a reálná břemena, kdy má vlastník věci povinnost aktivně něco konat nebo dávat.

U služebnosti s povinností něco trpět má vlastník zatížené nemovitosti povinnost strpět určité chování či konání oprávněné osoby, kterým tato osoba bezprostředně a aktivně využívá užitnou hodnotu zatížené nemovitosti. Typickými příklady jsou služebnosti stezky, cesty, průhonu, pastvy, právo na vodu, rozlivu.

U služebnosti s povinností něčeho se zdržet má vlastník nemovitosti povinnost zdržet se určitého chování, které by mu jinak příslušelo z titulu vlastnického práva, a vlastník je tedy omezen v realizaci svého vlastnického práva, resp. v realizaci užitné hodnoty zatížené nemovitosti. Osoba oprávněná aktivně neužívá cizí nemovitost, ale má prospěch z toho, že vlastník nemovitosti je ve svém chování omezen, a tím jsou rozšířeny možnosti realizace užitné hodnoty vlastní nemovitosti oprávněné osoby. Příkladem mohou být služebnosti, jejichž obsahem je povinnost vlastníka zdržet se výstavby plotu či zdi nad určitou výšku, nezvyšovat stavbu, nesázet trvalé porosty, apod.

U služebností se v praxi často jedná o kombinaci povinností něco trpět a něčeho se zdržet.

U reálných břemen s povinností něco konat je vlastník nemovitosti povinen uskutečnit určité konání ve prospěch oprávněné osoby, a to ať osoby individualizované nebo osoby, která je vlastníkem jiné nemovitosti. Prospěch oprávněné osoby spočívá v tom, že povinný jí poskytuje určité plnění (především určité úkony, příp. též peněžité či naturální dávky).



Příkladem může být povinnost pečovat o oprávněného v nemoci, poskytnutí tzv. výměnku, doživotního užívání bytu, poskytnutí podílu na úrodě ze zahrady, apod.

Občanský zákoník pojímá věcná břemena jako taková věcná práva, jež postihují vlastníka věci tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet, anebo něco dávat či něco konat. Podle toho, zda věcné břemeno zatěžuje vlastníka věci tak, že je vázán k určité pasivitě, tedy něco nekonat nebo něco trpět, anebo zda ho zavazuje k nějakému konání (tedy určité aktivitě), se věcná břemena člení na služebnosti (jimž odpovídá pasivita povinného) a na druhé straně na reálná břemena (jimž odpovídá určitá aktivita povinného, určité jeho konání), takže občanský zákoník pojem věcná břemena pojal jako nadřazený pro služebnosti a pro reálná břemena. Pokud je věc zatížena tak, že její vlastník se musí něčeho zdržet nebo něco strpět, jde o služebnost. Pokud však věcné břemeno zavazuje povinného k tomu, aby jako vlastník věci něco dával nebo něco konal, jde o reálné břemeno. Věcná břemena zatěžují věc tak, že její vlastník má určitou specifickou povinnost [6].

Věcná břemena patří mezi tzv. věcná práva k věcem cizím, což je skupina subjektivních práv umožňujících užívání cizích věcí stanoveným způsobem, která jsou charakterizována svojí věcně právní povahou, což představuje sepětí jejich obsahu (práv a povinností) s určitým právem k věci (nejčastěji právem vlastnickým). Věcná břemena umožňují využívání užité hodnoty věci patřící vlastnický jinému subjektu. Funkcí věcných břemen je tedy zajištění příslušného práva k cizí věci oprávněnému subjektu, které se realizuje tak, že vlastník zatížené věci je ve svém vlastnickém právu omezen stanovenými způsoby. Věcná břemena by měla umožnit oprávněnému, aby realizoval určitý díl užité hodnoty cizí věci.

Kromě výše uvedeného rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena lze věcná břemena rozdělit také podle toho, zda je oprávněný subjekt určen tak, že je jím vždy vlastník konkrétní věci (věcná břemena - *in rem*), nebo zda je oprávněný subjekt určen zcela konkrétně a oprávnění svědčí pouze jemu (věcná břemena - *in personam*). U věcného břemene *in rem* není právně relevantní změna oprávněného subjektu či povinného subjektu ve vztahu k další existenci věcného břemene, které trvá i nadále po změně vlastnictví nemovitosti. U věcného břemene *in personam* je existence tohoto druhu věcných břemen spojena s existencí oprávněné osoby. Zánikem oprávněné osoby, v jejíž prospěch bylo zřízeno, věcné břemeno zaniká [7].

V důvodové zprávě k NOZ [9] se uvádí, že věc může být zatížena ve prospěch jiného služebností jako věcným právem. Slovem zatížena je naznačena preference zřídit služebnost soukromoprávním jednáním. Podstata služebnosti je v tom, že vlastník určité věci má povinnost ve prospěch jiného něco strpět nebo něčeho se zdržet. Charakterizujícím znakem služebnosti je fakt, že vlastník věci zůstává pasivní. Buď trpí výkon práva jinou osobou, nebo opomíjí výkon práva vlastního. Služebnosti se dělí na pozemkové a osobní. Reálné břemeno zakládá vlastníku věci dočasnou povinnost k plnění s tím, že nebude-li plněno, transformuje se právo z reálného břemene v substituční oprávnění na peněžitou náhradu, pro niž je možné vést výkon rozhodnutí nebo exekuci na zatíženou nemovitou věc obdobně jako při zástavním právu. Reálná břemena jsou charakterizována dočasností a vykupitelností, zejména tím, že zavazují vlastníka obtíženou věc k nějakému konání.

## **2.2 Právní úprava ve speciálních předpisech**

Některá věcná břemena (služebnosti) jsou kromě obecné úpravy v NOZ dále podrobněji řešena a upravena také v některých speciálních právních předpisech.

Například se jedná o zákony:

- zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, o řešení stavů ropné nouze a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o nouzových zásobách ropy), ve znění pozdějších předpisů.

V těchto zákonech jsou především upravena práva

- zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech zařízení a vedení,
- vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti s jejich zřizováním, obnovou a provozováním,
- odstraňovat a oklešťovat stromy a jiné porosty, které ohrožují bezpečnost jejich provozování.

Oprávněnými z těchto věcných břemen (služebností) jsou:

- elektroenergetika - provozovatelé přenosové a distribuční soustavy,
- plynárenství - výrobce plynu, provozovatelé přepravní a distribuční soustavy, provozovatelé zásobníků plynu,
- teplárenství - držitelé licence na rozvod tepelné energie,
- vodárenství - stavebník, vlastník a provozovatel vodovodu nebo kanalizace,
- elektronické komunikace - podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť,
- ropa - provozovatel skladovacího zařízení, produktovodu nebo ropovodu.

### **3 OCEŇOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN**

#### **3.1 Úvod k oceňování věcných břemen**

Věcná břemena je možno ocenit v podstatě čtyřmi způsoby. Způsob ocenění závisí na dohodě smluvních stran (požadavku objednatele) či na podmínkách vyplývajících z platné právní úpravy.

V úvahu připadají tyto možnosti ocenění věcných břemen:

- cena zjištěná podle platného cenového předpisu (§ 16b zákona č. 151/1997 Sb.),
- cena obvyklá (§ 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.),
- výnosové ocenění (výnosová hodnota),
- ocenění jako závady vážnoucí na nemovitosti.

#### **3.2 Cena zjištěná**

Podle § 16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOM“) [10], je oceňování věcných břemen upraveno takto:

- (1) Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užítu se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny.



- (2) Ocenění se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku služebnosti byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než obvyklá cena.
- (3) Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.
- (4) Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku.
- (5) Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000 Kč.
- (6) 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.
- (7) Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobné služebnosti nebo reálnému břemeni se oceňuje podle odstavců 1 až 6.

Ocenění věcných břemen cenou zjištěnou podle § 16b ZOM se ve smyslu § 1 tohoto zákona používá pro účely stanovené zvláštními předpisy, jestliže tak v rámci svého oprávnění stanoví příslušný orgán, nebo dohodnou-li se tak strany.

Je třeba si uvědomit, že věcné břemeno (služebnost) není nájmem, není zde tedy nájemní smlouva a není ani stanoveno nájemné. Vztah vznikne jednorázově na základě smlouvy o zřízení věcného břemene, zpravidla za úplatu. Úkolem znalce pak je stanovit, jaká je přiměřená výše této úplaty, aby přiměřeně kompenzovala újmu povinného [4][5].

Při oceňování věcných břemen (služebností) tedy musí znalec nejprve zjistit roční užitek ve výši obvyklé ceny, bývá tedy ztotožňován s obvyklým nájemným za srovnatelné nemovitosti. Znalec však musí prověřit, zda lze roční užitek zjistit ze smlouvy či rozhodnutí příslušného orgánu, a zda není takto případně zjištěný roční užitek o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá. Takto zjištěný roční užitek se pak násobí buď pěti, pokud je věcné břemeno zřizováno ve prospěch jiné nemovitosti, resp. každého jejího vlastníka, nebo se násobí deseti, pokud je věcné břemeno zřizováno ve prospěch určité osoby na dobu jejího života (osobní služebnost). Pro správné ocenění věcného břemene je třeba nejprve posoudit a určit, o jaký druh pozemku se jedná.

Podle komentáře ministerstva financí *Věcná břemena po 1. lednu 2014* [12] se roční užitek stanoví ve výši obvyklého nájemného za srovnatelné pozemky.

Obvyklé nájemné se podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4 – 8 % podílu z její obvyklé ceny. Použitý procentický podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale volí se podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití. Volbu konkrétní výše procentního podílu z ceny pozemku je nutno zdůvodnit. U zemědělských a lesních pozemků se uvažuje podíl ve výši 2 – 4 %.

Pokud nelze zjistit obvyklé nájemné z pozemků (chybí informace o pronájmu), použije se simulované nájemné.

Simulované nájemné lze určit z ceny pozemku podle odpovídajícího podílu

- v úrovni obvyklé ceny,
- uvedené v cenové mapě stavebních pozemků, jde-li o stavební pozemek,
- určené podle cenového předpisu.



Při ocenění věcných břemen, u nichž není možné zjistit obvyklý roční užitek (např. služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost rozlivu, právo chovu domácího zvířectva, právo podílet se na úrodě zahrady), protože nelze určit omezení vlastníka zatížené nemovitosti a četnost využití oprávněnou osobou, se toto právo oceňuje částkou 10 000 Kč.

### 3.3 Cena obvyklá

Cena obvyklá je definována v § 2 odst. 1 ZOM [10] takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a **určí se porovnáním**.

Podle důvodové zprávy k ZOM [11] je základním způsobem oceňování majetku a služeb podle tohoto zákona cena obvyklá. Je zákonem definována podrobněji, než je dosud definována v jiných předpisech. Cena obvyklá vychází z úrovně skutečně dosahovaných sjednávaných cen na tuzemském trhu. Vzhledem k tomu, že se vylučuje vliv mimořádných okolností trhu, jde o cenu dosahovanou za standardního chování většiny subjektů na trhu při nákupu a prodeji.

Podle komentáře ministerstva financí *Komentář k určování obvyklé ceny* [13] se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly). Jedná se o statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů (historických cen). Obvyklá cena se v praxi stanovuje analýzou, porovnáním a je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Cena obvyklá se určuje z počtu případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná či skoro stejná cena, dosažená při prodejích stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná. S důvody neurčení ceny obvyklé je nutné se vypořádat.

### 3.4 Výnosový způsob ocenění věcného břemene

Při zřizování věcných břemen lze kromě výše uvedených způsobů jejich ocenění cenou zjištěnou (§ 16b ZOM) a cenou obvyklou (§ 2 odst. 1 ZOM) využít jako podklad pro stanovení ceny (úhrady) za uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene také výnosový způsob ocenění (výnosové ocenění) věcného břemene (§ 2 odst. 5 písm. b) ZOM), který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry, míry kapitalizace).

Výnosovým způsobem ocenění věcného břemene získáme jeho výnosovou hodnotu.

V publikaci [7] Bradáč mj. uvádí, že výnosová hodnota věcného břemene je součtem předpokládaných budoucích ročních užitek oprávněné osoby z tohoto práva, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu.

Výnosový způsob oceňování nemovitostí a výnosová hodnota jsou včetně názvosloví podrobně popsány v odborné literatuře, zabývají se jimi mj. autoři Bradáč v publikacích [4][5] a Zazvonil v publikacích [14][15]. Autoři proto níže uvádějí pouze dva základní vzorce pro výpočet výnosové hodnoty, které jsou využitelné při oceňování věcných břemen.

Pro věcná břemena zřizovaná k nemovitosti na dobu neurčitou - na trvalo (tzv. navždy) se výnosový způsob ocenění provádí pomocí vzorce pro tzv. věčnou rentu. Pro dočasná věcná břemena (na určitý počet let) lze toto výnosové ocenění provést pomocí vzorce pro tzv. dočasnou rentu.

Obdobně jako při určení ceny zjištěné se vychází z obvyklého ročního užtku, který se pak kapitalizuje pomocí příslušné míry kapitalizace. Tu lze v případech, kdy jsou známy obvyklé ceny srovnatelných nemovitostí a obvyklé nájemné z nich, určit přímo pro konkrétní typ nemovitosti.

Pro nemovitosti, jejichž obvyklou cenu podle její definice v § 2 odst. 1 ZOM nelze určit, nebo pro něž nelze zjistit obvyklé nájemné za jejich užívání, je možno využít míry kapitalizace pro ostatní nemovité věci dle přílohy č. 22 k platné oceňovací vyhlášce. V současné době pro tyto nemovitosti uvádí oceňovací vyhláška míru kapitalizace ve výši 8 %.

Obdobně je ve znaleckých standardech Asociace znalců a odhadců ČR - Znalecký standard AZO č. 10 - Obvyklá cena služebnosti zřízení, vedení a provozování inženýrských sítí [16] uvedeno, že se v současné době roční kapitalizační úroková míra pohybuje v rozmezí 6 - 11 % v závislosti na výnosu bezrizikových vkladů, typu nemovité věci, inflaci, míře rizika apod.

Vzorec pro věčnou rentu:

$$C_V = \frac{N}{u} \times 100$$

Vzorec pro dočasnou rentu:

$$C_V = N \times \left( \frac{q^n - 1}{q^n \times i} \right)$$

Vzorec pro určení míry kapitalizace:

$$u = \frac{N}{C} \times 100$$

kde

- $C_V$  ..... výnosová hodnota,
- $N$  ..... roční uáitek ve výši obvyklého nájemného,
- $q$  ..... úročitel ( $q = 1 + i = 1 + u/100$ ),
- $n$  ..... počet let,
- $i$  ..... míra kapitalizace setinná,
- $u$  ..... míra kapitalizace,



C ..... obvyklá cena nemovitosti.

Provedení tohoto způsobu ocenění věcného břemene lze jednoznačně doporučit v případech, kdy nelze stanovit obvyklou cenu věcného břemene porovnáním s realizovanými obdobnými věcnými břemeny a s cenou za jejich zřízení.

Výnosový způsob ocenění věcného břemene je možno používat především v případech, kdy dochází zatížení pozemku (příp. stavby) služebností ve formě umístění nějakého vedení či zařízení (např. inženýrské sítě), která jsou na pozemek (stavbu) umístěna natrvalo. Obdobně je tento způsob ocenění také použitelný pro služebnosti stezky a cesty, služebnosti pastvy a služebnosti užívacího práva a požívacího práva.

### 3.5 Ocenění věcného břemene jako závady váznoucí na nemovitosti

V úvahu připadá také ocenění věcného břemene jako závady váznoucí na nemovitosti. Tento způsob ocenění věcného břemene opakovaně uvádí Bradáč v publikacích [4][5][7]. Cenu závady je možno vypočítat jako rozdíl ceny nemovitosti bez závady a ceny nemovitosti se závadou podle vztahu:

$$VBZ = COB - COBZ$$

kde

VBZ ..... cena věcného břemene jako závady na nemovitosti,

COB ..... obvyklá cena nemovitosti, pokud by na ní nevázlo věcné břemeno,

COBZ ..... obvyklá cena nemovitosti, jakou lze předpokládat při existenci na ní váznoucího věcného břemene.

Bradáč dále uvádí, že v některých případech může být cena závady vypočtena jako kapitalizovaná ztráta (ušlý zisk), v dalších případech je možno uvažovat cenu závady ve výši nákladů nutných k odstranění této závady.

## 4 NÁVRH ZJEDNODUŠENÉ METODY (POSTUPU) OCEŇOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN (POZEMKOVÝCH SLUŽEBNOSTÍ)

Cílem autorů bylo navrhnout pro specifické potřeby Státního pozemkového úřadu zjednodušený postup určení ceny věcného břemene (návrh kalkulace) tak, aby byl využitelný pro většinu oceňovacích situací (ocenění většiny případů pozemkových služebností na území celé České republiky), a aby tato metoda zohledňovala dané místo, čas a také cenu pozemků.

Tento postup se metodicky opírá o výše uvedenou zákonnou úpravu oceňování věcných břemen (§ 16b ZOM), o komentář ministerstva financí Věcná břemena po 1. lednu 2014 [12], o Postupy při oceňování majetku státu (cenovou metodiku ÚZSVM) [21], a akceptuje některé zde uvedené principy, způsoby a postupy oceňování věcných břemen (služebností).

Ze zákonné úpravy přebírá základní princip oceňování věcných břemen – ocenění výnosovým způsobem na základě ročního užítu ve výši obvyklé ceny (§ 16b odst. 1 ZOM) a násobení tohoto ročního užítu pěti (§ 16b odst. 3 ZOM).

Z komentáře ministerstva financí Věcná břemena po 1. lednu 2014 přebírá princip simulovaného nájemného a jeho výši.

Z Postupů při oceňování majetku státu (cenové metodiky ÚZSVM) přebírá minimální sazby za zřízení věcného břemene dle účelu zřízení věcného břemene.

#### **4.1 Základní princip stanovení a výpočtu ceny věcného břemene**

Základem ocenění věcného břemene je stanovení obvyklého ročního užitku z nemovitosti zatěžované věcným břemenem (viz § 16b odst. 1 ZOM). Tento roční užitek je pak násoben počtem let užívání práva, nejvýše však pěti (viz § 16b odst. 3 ZOM). Takto stanovený užitek ze zatížené nemovitosti se pak vynásobí rozsahem věcného břemene (dotčenou výměrou pozemku). Výsledkem pak je cena věcného břemene na dotčeném pozemku.

#### **4.2 Postup výpočtu ceny věcného břemene**

##### **4.2.1 Stanovení ročního užitku - stavební pozemky**

U „stavebních pozemků“ je navrhováno pro určení výše ročního užitku využití tzv. simulovaného nájemného v souladu s Komentářem MF Věcná břemena po 1. lednu 2014. Podle tohoto komentáře se obvyklé nájemné podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje v rozmezí 4 – 8 % podílu z její obvyklé ceny. Použitý procentický podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale volí se podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití. Volbu konkrétní výše procentního podílu z ceny pozemku je nutno zdůvodnit.

Při stanovení ceny věcného břemene nebude určována obvyklá cena konkrétního pozemku, na kterém je věcné břemeno zřizováno, ale pro zjednodušení výpočtu a pro jeho aplikovatelnost na celé území ČR budou využita data Českého statistického úřadu (dále také „ČSÚ“) - **Ceny sledovaných druhů nemovitostí - Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v ČR dle okresů a velikosti obcí** [17]. Zde uvedené ceny pozemků lze považovat za zprůměrované obvyklé ceny stavebních pozemků v těchto obcích v daném období.

Tato data jsou v současné době ČSÚ pravidelně (každoročně) aktualizována a zveřejňována formou tabulek. V těchto tabulkách se zjistí průměrná cena stavebního pozemku podle příslušného okresu a velikosti obce podle počtu obyvatel.

V datech ČSÚ jsou obce rozčleněny podle jejich velikosti dle počtu obyvatel do kategorií:

- do 1999 obyvatel,
- 2000 - 9999 obyvatel,
- 10000 - 49999 obyvatel,
- nad 50000 obyvatel.

Autory bylo navrženo rozdělení některých kategorií obcí na další dílčí kategorie:

- do 1999 obyvatel na 3 dílčí kategorie:
  - do 500 obyvatel,
  - 501 - 1000 obyvatel,
  - 1001 - 1999 obyvatel,
- 2000 - 9999 obyvatel na 2 dílčí kategorie:
  - 2000 - 5000 obyvatel,
  - 5001 - 9999 obyvatel.

Podnět k tomuto rozdělení obcí byl převzat z tabulky č. 2 přílohy č. 2 (Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů [20], a to konkrétně u znaku O1 Velikost obce. Průměrná cena stavebního pozemku uvedená v tabulce Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v ČR dle okresů a velikosti obcí u obcí s počtem obyvatel do 1999 se přiřadí k obcím s počtem obyvatel 1001 – 1999. Obdobně se



průměrná cena stavebního pozemku uvedená v tabulce u obcí s počtem obyvatel 2000 – 9999 přiřadí k obcím s počtem obyvatel 5001 – 9999. K dílčím kategoriím obcí do 500 obyvatel a 501 – 1000 obyvatel se jejich cena dopočítá pomocí vzájemných poměrů hodnot znaku O1. Za základ (100 %) je dána hodnota znaku O1 obce větší 1001 – 2000, a podle poměrům k hodnotám znaků u obcí do 500 obyvatel a obcí s počtem 501 – 1000 obyvatel je dopočítána cena pozemků v těchto menších obcích. U obcí s počtem obyvatel 2000 – 5000 obyvatel se cena dopočítá obdobně, za základ (100 %) je dána hodnota znaku O1 obce s počtem obyvatel nad 5000, a podle poměru k hodnotě znaku u obcí s počtem 2001 – 5000 obyvatel je dopočítána cena pozemků v těchto menších obcích. U obcí o velikosti 10000 – 49999 obyvatel a nad 50000 obyvatel jsou přebírány tabulkové hodnoty bez úpravy podle velikosti obce. Výsledkem je přepočtená průměrná kupní cena stavebních pozemků dle velikosti obce.

Velikost obce se také zjistí pomocí dat ČSÚ podle **Malého lexikonu obcí České republiky** [18], který je každoročně aktualizován.

Roční užitek (obvyklé roční nájemné) se tedy potom zjistí z přepočtené průměrné kupní ceny stavebních pozemků dle velikosti obce pomocí simulovaného nájemného ve výši **4 – 8 %**.

Státní pozemkový úřad využívá pro kalkulaci ročního užitku (s ohledem na příslušná ustanovení zákona o majetku státu a jeho vystupování v právních vztazích) sazbu při horní hranici uvedeného rozpětí.

Pro zjednodušení a pouze pro účely tohoto stanovení ceny za zřízení věcného břemene budou za „stavební pozemky“ považovány všechny pozemky v zastavěných územích a v zastavitelných plochách obcí, dále pak pozemky, které jsou určeny platnou územně plánovací dokumentací k zastavění nebo k jinému nezemědělskému využití (např. skládky, odstavné plochy, sportoviště, zahrádkové a chatové osady, dobývací a těžební prostory, vodní díla, apod.) i mimo zastavěné území a zastavitelné plochy, a také pozemky v nezastavitelných plochách, které jsou již ve skutečnosti zastavěny stavbou nebo se stavbou tvoří jednotný funkční celek (např. samoty).

Pro rozhodnutí, zda se jedná o pozemek stavební, a tedy pro správné ocenění věcného břemene (služebnosti) je nutno prověřit platnou územně plánovací dokumentaci obce ve vztahu k dotčenému pozemku nebo si vyžádat územně plánovací informaci.

#### **4.2.2 Stanovení ročního užitku - zemědělské pozemky**

U „zemědělských pozemků“ je rovněž navrhováno pro určení výše ročního užitku využití tzv. simulovaného nájemného v souladu s Komentářem MF Věcná břemena po 1. lednu 2014. Podle tohoto komentáře se obvyklé nájemné podle dlouhodobého sledování závislosti ceny nájmu a ceny nemovité věci pohybuje u zemědělských a lesních pozemků ve výši **2 – 4 %** z její obvyklé ceny. Použitý procentický podíl není aritmetickým průměrem rozmezí, ale volí se podle lokality, druhu nemovité věci a způsobu jejího využití. Volbu konkrétní výše procentního podílu z ceny pozemku je nutno zdůvodnit.

Autoři s ohledem na vývoj obvyklého nájemného ze zemědělských pozemků v posledních letech doporučují používat při výpočtu ceny věcného břemene sazbu při horní hranici uvedeného rozpětí, tj. cca **4 %**.

U zemědělských pozemků bohužel nejsou ČSÚ nebo jiným státním orgánem (např. Ústavem zemědělské ekonomiky a informací) pravidelně zveřejňovány jejich průměrné kupní ceny tak, jak je to prováděno ČSÚ u pozemků stavebních. S ohledem na prudký rozvoj realitního trhu v oblasti zemědělských pozemků v posledních letech by autoři sledování a zveřejňování



agregovaných údajů o cenách zemědělských pozemků v ČR (průměrných cen se zohledněním lokality a kvality /bonity/ pozemku) jednoznačně doporučovali.

Za základ, z něhož se bude obvyklý roční užitek (tj. obvyklé roční nájemné, simulované nájemné) určovat, proto autoři navrhuji využít:

- průměrné ceny zemědělských pozemků stanovené pro jednotlivá katastrální území podle příslušné vyhlášky MZe platné k aktuálnímu datu (t.č. vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů [19]). V tomto případě jde o maximální zjednodušení výpočtu a v celém katastrálním území bude cena věcného břemene (pozemkové služebnosti) stejná.
- alternativně lze využít také:
  - tržní ceny zemědělské půdy publikované některými realitními společnostmi (např. FARMY.CZ s.r.o. - <http://www.cenova-mapa-pudy.cz/>).
  - ceny pozemků podle konkrétních bonitovaných půdních jednotek (BPEJ) stanovené platnou oceňovací vyhláškou.
  - případně může zpracovatel provést vlastní analýzu trhu a sám určit obvyklou cenu zemědělských pozemků a obvyklé nájemné.

Pouze pro účely tohoto stanovení ceny za zřízení věcného břemene budou za „zemědělské pozemky“ považovány také např. ostatní plochy (neplodná půda, nepevněné polní cesty, remízky, apod.), které se nacházejí mimo zastavěná území a mimo zastavitelné plochy obcí, a které nejsou platnou územně plánovací dokumentací obce určeny k zastavění, případně k jinému nezemědělskému využití.

#### 4.2.3 Určení ceny věcného břemene

Roční užitek stanovený výše uvedeným postupem se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Výsledkem je jednotková cena věcného břemene. Tuto jednotkovou cenu věcného břemene potom násobíme rozsahem věcného břemene stanoveným geometrickým plánem a tabulkou délek a ploch, a získáme tak cenu věcného břemene (např. služebnosti inženýrské sítě) na dotčeném pozemku.

#### 4.2.4 Úhrada za umístění stavby nebo zařízení na pozemek

K ceně věcného břemene stanoveného výše uvedeným postupem navrhuji autoři v případech, kdy bude na pozemek umístěna při zřizování věcného břemene nějaká stavba nebo zařízení, provádět přípočet úhrady (zvýšení ceny) za umístění těchto staveb a zařízení (např. sloupy, stožáry, rozvodné pilíře, skříňové rozvodnice, trafostanice, vodoměrné a kanalizační šachty, hydranty, apod.), protože tyto podstatným způsobem omezují nebo v mnoha případech dokonce znemožňují užívání dotčené části pozemku.

U zemědělských pozemků je proto počítáno s úhradou plné sazby (ceny pozemku) za takto dotčenou výměru pozemku stanovené výše uvedenými způsoby.

U stavebních pozemků je počítáno s úhradou plné sazby (ceny pozemku) za dotčenou výměru pozemku podle přepočtené průměrné kupní ceny stavebního pozemku podle velikosti obce.

Autoři na základě vlastních zkušeností a měření v terénu navrhuji pro výpočet ceny věcného břemene počítat s takto stanovenými výměrami pozemků dotčenými umístěním stavby či zařízení:

- sloup veřejného osvětlení:  $1 \text{ m}^2$

- 
- sloup nadzemního vedení NN, VN:  $3 \text{ m}^2$  ( $1 \text{ m}^2$  zastavěn +  $2 \text{ m}^2$  omezené užívání)
  - stožár nadzemního vedení VN, VVN: na skutečně zastavěné ploše dle dokumentace +  $5 \text{ m}^2$  omezení užívání
  - rozvodný pilíř, skříňová rozvodnice:  $1 \text{ m}^2$
  - trafo sloupové:  $5 \text{ m}^2$
  - trafo dvousloupové:  $10 \text{ m}^2$
  - vodoměrná nebo kanalizační šachta: na skutečně zastavěné ploše dle dokumentace +  $2 \text{ m}^2$  omezení užívání
  - hydrant:  $1 \text{ m}^2$

Celková cena věcného břemene je pak součtem ceny věcného břemene na pozemku a úhrady za umístění zařízení či stavby.

Přípočet úhrady za umístění stavby (zvýšení ceny) se neprovádí u služebnosti veřejné komunikační sítě, protože zákon o elektronických komunikacích stanoví, že se cena této služebnosti stanoví podle zákona upravujícího oceňování majetku (tzn. dle § 16b ZOM).

#### **4.3 Výpočtové tabulky v programu Excel**

Ke stanovení ceny věcného břemene jsou autory zpracovány výpočtové tabulky v programu Excel, jejichž prostřednictvím lze stanovovat cenu věcných břemen (pozemkových služebností) touto metodou.

Tabulky byly vypracovány v těchto variantách:

- Stavební pozemky
- Stavební pozemky pro elektronické komunikace  
(nepoužívá se přípočet úhrady za umístění staveb ani základní minimální sazba za zřízení VB)
- Stavební pozemky s umístěním staveb nebo zařízení
- Zemědělské pozemky
- Zemědělské pozemky pro elektronické komunikace  
(nepoužívá se přípočet úhrady za umístění staveb ani základní minimální sazba za zřízení VB)
- Zemědělské pozemky s umístěním staveb nebo zařízení

Celková cena věcného břemene je zaokrouhlena na desetikoruny (obdobu § 50 oceňovací vyhlášky).

#### **4.4 Základní minimální sazby za zřízení věcného břemene**

V tomto návrhu autoři akceptují zavedené postupy při oceňování majetku státu používané Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových [21] a doporučují při sjednávání věcných břemen využívat minimálních sazeb za zřízení věcného břemene.

Minimální sazby za zřízení věcného břemene:

- pro podnikatelské účely 3000 Kč.
- pro nepodnikatelské účely 1000 Kč.

V případě, že bude výpočtem dosažena nižší cena věcného břemene, než jsou výše uvedené základní minimální sazby, bude pro uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene použito základní minimální sazby podle účelu, pro který je věcné břemeno na dotčeném pozemku zřizováno. Úhrada bude vyžadována za každý pozemek dotčený věcným břemenem, pokud nebude výpočtem stanovena cena vyšší.



To neplatí v případech zřizování služebnosti veřejné telekomunikační sítě, protože to vylučuje zákonná úprava (zákon č. 194/2017 Sb., kterým se mění zákon o elektronických komunikacích), podle níž se maximální výše jednorázové náhrady za zřízení služebnosti stanoví podle zákona upravujícího oceňování majetku (tzn. dle § 16b ZOM). V tomto případě se tedy základní minimální sazby nepoužijí.

## 5 ZÁVĚR

Tuto zjednodušenou metodu oceňování věcných břemen (pozemkových služebností) jsme navrhli pro potřeby Státního pozemkového úřadu, tak aby řešila jeho specifické potřeby v oblasti uzavírání smluv o zřízení věcných břemen na pozemcích, se kterými je příslušný hospodařit, a v oblasti sjednávání ceny (úhrady) za jejich zřízení.

Tato metoda je využitelná pro urychlení procesu uzavírání smluv o zřizování věcných břemen.

Dle názoru autorů by tuto metodu mohly pro sjednávání ceny za zřízení věcného břemene analogicky využívat také ostatní organizační složky státu, státní organizace a podniky, případně také obce, kraje a jejich příspěvkové organizace (např. správy a údržby silnic).

Také může být využitelná pro předběžné kalkulace cen za zřízení věcného břemene nebo jako podklad pro sjednání cen za uzavření smluv o zřízení věcného břemene např. pro elektroenergetické společnosti (provozovatele přenosových a distribučních soustav), plynárenské společnosti (výrobce plynu, provozovatele zásobníků plynu a provozovatele přepravních a distribučních soustav), teplárenské společnosti (držitele licencí na rozvod tepelné energie), vodárenské společnosti (provozovatele vodovodů a kanalizací), provozovatele produktovodů, ropovodů a skladovacích zařízení, apod.

V úvahu připadá využití této metody také znaleckou veřejností v případech, kdy nelze stanovit obvyklou cenu pozemků v dané obci či katastrálním území přímým porovnáním. Tato metoda využívá metodu nepřímého porovnání a mohla by být pro ocenění věcného břemene v takovém případě využita.

Jak již bylo v příspěvku uvedeno, bylo by dobré a potřebné, a autoři, a s nimi zcela jistě i odborná znalecká veřejnost, by to jednoznačně uvítali, aby Český statistický úřad nebo jiný státní úřad či orgán (např. Ústav zemědělské ekonomiky a informací) soustavně sledoval a pravidelně (alespoň v ročních intervalech) zveřejňoval agregované údaje o cenách zemědělských pozemků v ČR (průměrné kupní ceny dle lokality a bonity pozemku) obdobně tak, jak je to prováděno ČSÚ u pozemků stavebních.

## 6 LITERATURA

- [1] DUŠEK, David: *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, 2015, 156 s. ISBN: 978-80-245-2110-7.
- [2] PEKÁREK, Milan: *Pozemkové právo*. Brno: Masarykova univerzita, 2015, Učebnice Právnické fakulty MU, 486 s. ISBN: 978-80-210-7750-8.
- [3] TRUNEČEK, Jaroslav: *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. Praha: Leges, 2010, 135 s. ISBN: 978-80-87212-37-0.
- [4] BRADÁČ, Albert: *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2016, 790 s. ISBN: 978-80-7204-930-1.

- 
- [5] BRADÁČ, Albert: *Teorie oceňování nemovitých věcí: 8. přepracované a doplněné vydání*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2009, 753 s. ISBN: 978-80-7204-630-0.
- [6] KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL: *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015, 255 s. ISBN: 978-80-7380-517-3.
- [7] BRADÁČ, Albert: *Věcná břemena od A do Z: 4. aktualizované vydání*. Praha: Linde, 2009, 364 s. ISBN: 978-80-7201-761-4.
- [8] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit 2017-11-30]. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [9] Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (konsolidované znění). In: *ASPI* [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit 2017-11-30]. Dostupné také z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>
- [10] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit 2017-11-30]. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>
- [11] Důvodová zpráva k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *ASPI* [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit 2017-11-30]. Dostupné také z: <http://www.psp.cz/eknih/1996ps/tisky/t004800b.htm>
- [12] Komentář Ministerstva financí ČR - Věcná břemena po 1. lednu 2014. Ministerstvo financí ČR [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, © 2016 [cit 2017-11-30]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-vecna-bremena-po-1-lednu-2014-24435>
- [13] Komentář Ministerstva financí ČR - Komentář k určování obvyklé ceny. Ministerstvo financí ČR [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, © 2014 [cit 2017-11-30]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>
- [14] ZAZVONIL, Zbyněk: *Oceňování nemovitostí: výnosový přístup: textová část - cvičení*. Praha: Oeconomica, 2015, 52 s. ISBN: 978-80-245-1525-0.
- [15] ZAZVONIL, Zbyněk: *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. ISBN: 978-80-86929-88-0.
- [16] Znalecký standard AZO č. 10 Obvyklá cena služebnosti zřízení, vedení a provozování inženýrských sítí. Asociace znalců a odhadců České republiky, z.s. [online]. Brno: Asociace znalců a odhadců České republiky, z.s., © 2013 [cit 2017-11-30]. Dostupné z: [http://www.azoposn.cz/domains/azoposn.cz/lib/exe/fetch.php?media=znalecke\\_standardy:znalecke\\_standardy\\_azo\\_7-10\\_01-2016.pdf](http://www.azoposn.cz/domains/azoposn.cz/lib/exe/fetch.php?media=znalecke_standardy:znalecke_standardy_azo_7-10_01-2016.pdf)
- [17] Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2014 až 2016: Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v ČR dle okresů a velikosti obcí v letech 2014 - 2016 (v Kč/m<sup>2</sup>). Český statistický úřad [online]. Praha: Český statistický úřad, © 2017 [cit 2017-12-30]. Dostupné z:



---

<https://www.czso.cz/documents/10180/46013498/0140061723.pdf/872e258d-f0a3-4db4-aa80-331aafbe8679?version=1.0>

- [18] Malý lexikon obcí České - 2017. Český statistický úřad [online]. Praha: Český statistický úřad, © 2018 [cit 2018-01-02]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2017>
- [19] Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit 2018-01-02]. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2014-298>
- [20] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit 2017-11-30]. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>
- [21] Postupy při oceňování majetku státu (cenová metodika, vydaná podle příslušných ustanovení Příkazu GŘ č. 7/2014 - „postupy při určování a sjednávání cen“). Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových [online]. Praha: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, © 2017 [cit 2018-01-02]. Dostupné z: <https://www.uzsvm.cz/poskytnute-informace-307-0-85/201728-zadost-o-poskytnuti-metodiky-pri-pronajimani-pozemku-125543/>