

MUNI
LAW

Oceňování pozemků a práv k nim

Jakub Hanák

- ✎ Prezentace i s poznámkami by měla být čitelná při vytištění čtyř stran (snímků) na jeden list formátu A4.
- ✎ foto: www.pxhere.com, databanka PrF MU nebo vlastní

Co vás dnes čeká?



Prameny



Druhy cen



Pravidla pro
ocenění pozemku



Jak zadat
ocenění?



Oceňování práv k
pozemkům

Prameny právní úpravy



Předpisy vyžadující ocenění: systém

Odkazující na ZOM

Odkazující na
ZOM a zvláštní
pravidla

Vlastní druh
ceny

Stavební
zákon

Exekuční
řád

Zákon o
SPU

Zákon o
majetku
státu

Zákon č.
416/2009
Sb.


Pozemkové
úpravy

Zákon o
vyvlastnění

Občanský
zákoník

Zákon o
majetku
státu

Zákon o
obcích

 ZOM = zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Zákon o oceňování majetku

- zákon č. **151/1997** Sb., o oceňování majetku (ZOM)
 - novela č. 237/2020 Sb.: účinnost od 1. 1. 2021
- **veřejnoprávní předpis**

- rozdělení cen podle účelu
- rámcová pravidla pro oceňování pozemků

- **zmocnění** pro obce: cenové mapy (⇒ dále)
- zmocnění pro MF: oceňovací vyhláška (⇒ dále)

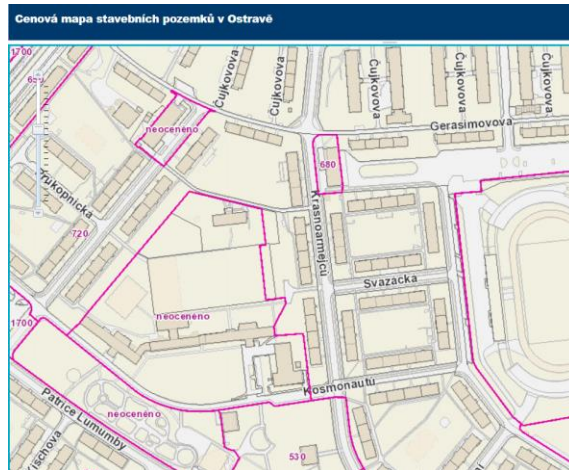
Oceňovací vyhláška

- nyní vyhláška č. **441/2013** Sb., ve znění ... č. 488/2020 Sb.
- podrobný způsob ocenění pozemků, staveb a porostů
- východisko pro jiné výpočty (např. odvody za odnětí půdy ze ZPF)
- zpravidla novelizována k 1. lednu
 - reakce na vývoj cen
 - úprava výpočtů, základních cen a koeficientů
 - snaha odstranit aplikační obtíže

- ✎ Seznámit se zejména s § 1, 2, 9 až 13, 16b a 16c ZOM; § 1 až 9 a 39 a 39c OV
- ✎ Důvodové zprávy k OV: „Pro objektivnost oceňování nemovitých věcí je potřebné oceňovací vyhlášku pravidelně aktualizovat v návaznosti na vývoj cen na trhu s nemovitými věcmi v České republice. Při aktualizaci základních cen v novele oceňovací vyhlášky Ministerstvo financí jako zpracovatel vychází z analytického vyhodnocení údajů o cenách nemovitých věcí realizovaných i nabídkových. Takto získané informace o cenách a jejich vývoji na trhu s nemovitými věcmi jsou vzájemně porovnávány a dále upravovány pro účely aktualizace vyhlášky.“

Cenové mapy stavebních pozemků

- obecně závazné vyhlášky obcí
- nepovinné: už jen 5 měst a obcí
- pouze (!) pro určení zjištěné ceny stavebního pozemku



Platné cenové mapy (datum aktualizace)

1. Most (2020)

2. Olomouc (2021)

3. Ostrava (2021)

4. Praha (2021)

5. Zlín (2019)

✎ Přehled cenových map: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/prehled-cenovych-map>

✎ NS 28 Cdo 4947/2015: Skutečnost, že v posuzované věci jde o situaci, kdy lze hodnotu nemovitostí zjistit jen s nepoměrnými obtížemi ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 advokátního tarifu, vyplývá z toho, že vyhlášky Statutárního města Brna č. 22/2011 a č. 17/2013, jimiž se vydává cenová mapa stavebních pozemků města, nestanovují cenu pozemků v místě a čase obvyklou a nevyjadřují tedy reálnou hodnotu nemovitostí. Cenové mapy totiž (obecně) slouží k oceňování stavebních pozemků na území obce či města převážně pro daňové účely a pro všechny ostatní případy, kdy je vyžadováno ocenění podle zvláštního předpisu, přičemž se v nich uvádějí jen ceny orientační (vycházející ze statistických údajů o cenách stavebních pozemků dosažených za předchozí období).

Soukromé (komerční) cenové mapy

The screenshot displays the 'Atlas cen' (Price Atlas) feature on the reas website. The main map shows a residential area in Prague with blue circular markers indicating price points. The sidebar on the right provides details for two properties:

- Provozárkova:** 2 200 000 Kč, 56 410 Kč / m², Byt 1+1, 39 m², Prodáno za 7 měs., Prodáno ledem 2020.
- Kotěrova:** 3 000 000 Kč, 54 545 Kč / m², Byt 2+1, 55 m², Prodáno za 2 měs., Prodáno ledem 2020.

Navigation and utility elements include: 'Úvod', 'O nás', 'Atlas cen', 'Blog', 'Kontakt', 'Chci nabídku', search bar, filters for 'Typ nemovitosti' (Byty, Domy, Ostatní), zoom controls, and links for 'Poslat nápad na vylepšení' and 'O Atlasu cen'.

Vyhláška ministerstva zemědělství

Příloha k vyhlášce č. 298/2014 Sb.

Seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků

Název katastrálního území	Průměrná základní cena v Kč/m ²	Kód ČSÚ	Kód NUTS 3	
Abertamy	2,38	600016	CZ041	Karlovarský kraj
Adamov	3,59	600041	CZ064	Jihomoravský kraj
Adamov u Českých Budějovic	3,02	600032	CZ031	Jihočeský kraj
Adamov u Karlovic	2,36	663409	CZ080	Moravskoslezský kraj
Adamov u Tupadel	9,17	771473	CZ020	Středočeský kraj
Adolfovice	2,07	601756	CZ071	Olomoucký kraj
Ahníkov	6,79	691003	CZ042	Ústecký kraj
Alberovice	5,43	702919	CZ020	Středočeský kraj
Albeř	2,91	600075	CZ031	Jihočeský kraj
Albeřice u Hradiště	3,69	917923	CZ041	Karlovarský kraj
Albrechtice	4,77	600083	CZ031	Jihočeský kraj
Albrechtice nad Orlicí	7,25	600172	CZ052	Královéhradecký kraj
Albrechtice nad Vltavou	5,17	600229	CZ031	Jihočeský kraj

- ✎ vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků
- ✎ § 17 zákona o dani z nemovitých věcí: „MZe v dohodě s MF upraví vyhláškou seznam k.ú. s přiřazenými průměrnými cenami pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů, a trvalých travních porostů odvozenými z bonitovaných půdně ekologických jednotek.“
- ✎ vážený aritmetický průměr základních cen zemědělských pozemků zjištěných podle rozložení BPEJ

Využití vyhlášky ministerstva zemědělství

- daň z nemovitosti
- určení zjištěné ceny zemědělského pozemku, není-li bonitován
- interní metodiky obcí, krajů a státních institucí
- ke stanovení pachtovného

5. Pachtovné se sjednává ve výši 3% - u orné půdy a sadů, 1% u luk, z průměrné katastrální ceny. V případě změny průměrné ceny v průběhu pachtu, bude jednostranně proveden přepočít ze strany pachtýře a pachtovné bude upraveno bez dodatku pachtovní smlouvy. Pachtovné bude navýšeno o daň z nemovitých věcí a výše uvedena v kolonce přípočet v příloze smlouvy. Výše pachtovného je stanoveno za jeden rok a je splatné pozadu nejdéle do 31. 3. následujícího roku.

- ✎ § 5 zákona č. 338/1992 Sb.: Základem daně u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů je cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m² průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m² ve vyhlášce vydané na základě **zmocnění v § 17** tohoto zákona.
- ✎ § 6 odst. 2 OV: Základní cena zemědělského pozemku se určí průměrnou základní cenou v Kč za m² zemědělských pozemků v daném katastrálním území, uvedenou **v jiném právním předpisu**, potvrdí-li Státní pozemkový úřad České republiky, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek není bonitován.

Podklady



Povinnost umožnit prohlídku



- Vyvlastňovaný a každý, kdo pozemek nebo stavbu užívá, je **povinen umožnit** znalci ustanovenému vyvlastňovacím úřadem **prohlídku pozemku** nebo stavby potřebnou k vypracování posudku, jestliže mu znalec prokazatelně oznámil dobu prohlídky alespoň 3 týdny předem.
- Pokud osoba, která má předmět dražby v držení, **neumožní provedení** odhadu nebo **prohlídky** předmětu dražby, lze odhad provést na základě dostupných údajů, které má dražebník k dispozici.


✎ § 20 zákona o vyvlastnění

✎ § 13 zákona o veřejných dražbách

Údaje o cenách pozemků: tržní ceny



skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

 Viz již přednáška a seminář č. 1

Ukázka cenového údaje

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení


Pracoviště 201 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov

Řízení V-685/2017-201

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 500.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 18.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.01.2017. Zápis proveden dne 17.02.2017. V-685/2017-201
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:
St. 126/1, LV 286 k.ú. Podělusy
3469/2, LV 286 k.ú. Podělusy
3469/3, LV 286 k.ú. Podělusy
3830/2, LV 286 k.ú. Podělusy
3830/3, LV 286 k.ú. Podělusy

Posuzování tržních cen

- „**Kupní cena (bez dalšího) ještě nevypovídá o obvyklé ceně** převáděné nemovitého majetku (kupní smlouva totiž může vyjadřovat i tzv. cenu zvláštní obliby, která se tak může značně odchylovat od obvyklé ceny nemovitosti, případně kupní cena může zohledňovat i jiné aspekty spoluurčující její výši, a může tak být oproti ceně obvyklé nižší anebo naopak vyšší).“
 - NS 30 Cdo 4822/2017

 ... obtížná prodejnost pozemků a časová tíseň vyvolaná povinností splatit dluh a tím si zajistit potřebné finanční prostředky na jeho úhradu (za předpokladu, že finanční prostředky k dispozici nemá), obecně lze považovat za důvody ke snížení ceny pozemku od ceny stanovené jako obvyklé. Takový postup, tj. prodej pozemků za nižší než cenu obvyklou, je-li při prokázané aktuální neprodejnosti těchto pozemků za takovou cenu prokázána objektivní potřeba rychlého získání finančních prostředků, při současné nemožnosti či nevýhodnosti jejich získání jiným způsobem, lze považovat za racionální a odpovídající chování subjektů v běžných obchodních vztazích. (NSS 4 Afs 343/2018 – 61)

Mimořádné ceny




Posuzování tržních cen (2)

- Byly-li v posudku mimo jiné zohledněny i ceny, za něž své pozemky nabyla žalobkyně **od příbuzných**, není ani tato skutečnost důvodem pro zpochybnění správnosti posudku, jelikož subjektivní faktor se může promítnout do jakýchkoliv kupních cen a **nelze bez dalšího tyto údaje vyloučit** z podkladů potřebných pro navazující výpočty, přičemž **relevantnost jednotlivých údajů pro následný výpočet je věcí odborného posouzení**, do kterého soudu nepřísluší zasahovat.
 - NS 28 Cdo 1568/2010

Proč někdy nelze zjistit tržní cenu?

- pozemek byl prodán jako součást většího celku (např. se stavbami nebo pozemky různého využití: viz výše)
- trh s některými druhy nemovitostí neexistuje
- transakce proběhla v jiném časovém období
- nedostupná data (teoreticky ale jen období před 2014)

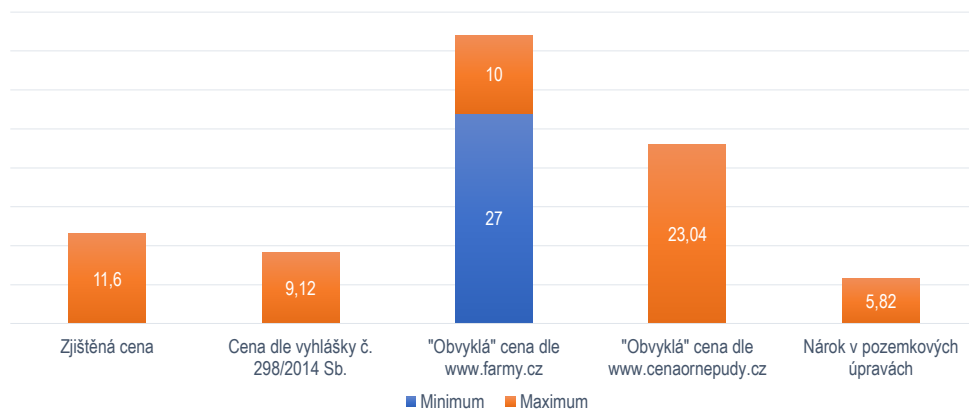
- náhradní metody určení ceny (⇒ blíže dále)

-  § 24 KatV: Cenový údaj se vede pro skupinu nemovitostí, které byly nabyty
- a) na základě téže kupní smlouvy, nebo
 - b) společně za jednu cenu podle ustanovení o výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí, ve veřejné dražbě podle zákona o veřejných dražbách, v dražbě provedené soudním exekutorem podle exekučního řádu nebo správcem daně podle daňového řádu.

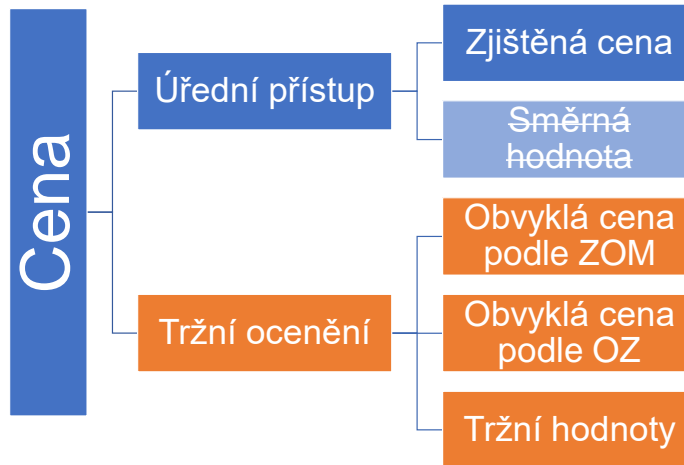
**Druhy cen.
Pravidla pro jejich
určení**



Stejný pozemek, různé ceny



Druhy cen: přehled



✎ Daň z nabytí nemovité věci – a tím použití směrné hodnoty – zrušeno zákonem č. 386/2020 Sb. k 26. 9. 2020.

Tržní vs. úřední oceňování pozemků

Obvyklá cena

- Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která **by byla dosažena při prodeji** stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. ... **vyjadřuje hodnotu** majetku a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

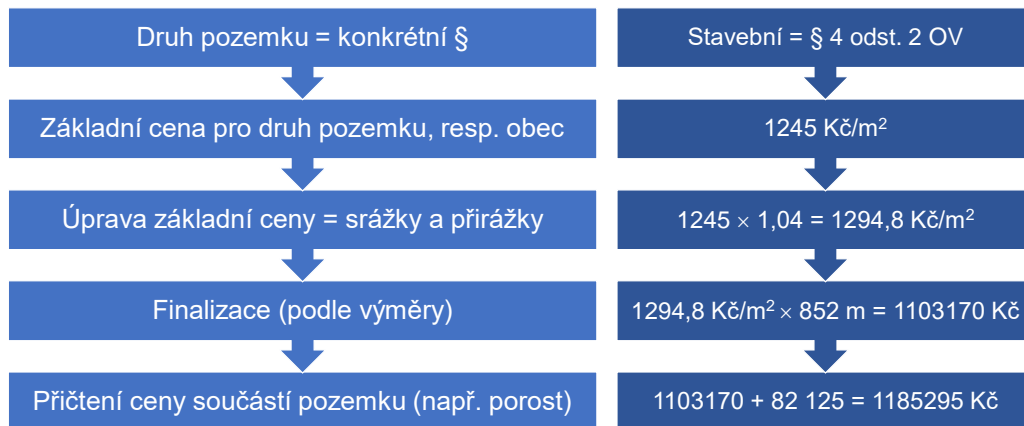
Zjištěná cena

- Cena **určená** podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Zjištěná cena

- zjištěná podle oceňovací předpisu (tj. oceňovací vyhlášky)
 - účinného k datu ocenění = je nutné při každé změně určit znovu
- **závazně určený postup**: předpisem určený algoritmus výpočtu = subjektivní prvek minimalizován
 - zařazení pozemku, přírážky a srážky (také ve stanoveném rozmezí)
- proto je cena určena jako **přesná částka**
- důsledkem je pak **snadná přezkoumatelnost** výsledku
- ocenit lze také „jakýkoliv“ pozemek

Mechanismus určení zjištěné ceny



Použití zjištěné ceny

- **2014: zavedení směrné hodnoty** pro účely daně z nabytí nemovité věci
 - v roce 2011 bylo zpracováno pro tyto účely 176 328 znaleckých posudků (DZ k zákonnému opatření č. 340/2013 Sb.)
 - od 2014 odhadováno snížení počtu znaleckých posudků o cca 70 až 80 %
- **podzim 2020: zrušena daň z nabytí nemovité věci**
 - [údaje R. Zádrapa](#): v letech 2016 až 2019 bylo 53,7 % případů ocenění zjednodušené ocenění lesních porostů, což je ocenění pro účely daně z nabytí nemovité věci
- **povinné určení zjištěné ceny ≠ vyšší počet posudků**

Obvyklé ceny

§ 2 ZOM

- Obvyklou cenou se **pro účely tohoto zákona** rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. ... vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.


§ 492 OZ (např.)

- Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. **Cena věci se určí jako cena obvyklá**, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.








- ❖ pojmové znaky utváří judikatura či literatura – podle účelu (kontextu)
- ❖ často je za výstižnou považována definice v ZOM
- ❖ obvyklá (za běžných okolností) – objektivně zjištěná
- ❖ nikoliv subjektivní vlivy (srov. např. 28 Cdo 4930/2009)

Použití obvyklé ceny podle ZOM

- ZOM upravuje způsob ocenění majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy, to znamená **jen tehdy, pokud zvláštní předpisy na postup ocenění podle tohoto zákona odkazují**, případně v některých dalších vyjmenovaných případech. Zároveň navíc stanoví, že se tento zákon nepoužije tehdy, kdy zvláštní předpis stanoví jiný způsob oceňování. Trestní zákoník v § 137 na zákon o oceňování majetku neodkazuje, a ten se tak pro účely výpočtu náhrady škody vůbec nepoužije.
 - NSS 12 Ksz 7/2019 – 196
 - shodně NS 4 Tdo 488/2020 či NS 25 Cdo 2679/2019

 Také NS 25 Cdo 2679/2019: Zatímco časové hledisko stanovení ceny poškozené věci zákon poměrně jednoznačně vztahuje k době poškození, ohledně geografického vymezení daného místa relevantního pro stanovení obvyklé ceny poškozené věci se bližší požadavky nestanoví (na rozdíl například od zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který v § 2 odst. 2 váže obvyklou cenu na obvyklý obchodní styk v tuzemsku; tento předpis však slouží pro účely stanovené zvláštními předpisy, mezi něž § 2969 o. z. nepatří).

Nejvýznamnější předpisy odkazující na obvyklou cenu podle § 2 ZOM

-  § 10 zákona o vyvlastnění: náhrada za odnětí vlastnického práva
-  § 101 stavebního zákona: předkupní právo ve veřejném zájmu
-  § 3b zákona č. 416/2009 Sb.: nákup pozemku ve veřejném zájmu
-  § 66 exekučního řádu: prodej v exekuci
-  § 14 zákona o SPÚ: prodej pozemku státem
-  § 3 odst. 2 zákona o SPÚ: nákup pozemku státem pro doplnění rezervy půdy
-  § 9 odst. 16 zákona o pozemkových úpravách: nákup pozemku státem pro dosažení cílů pozemkových úprav

Zjednodušený závěr



Různé



Přesto stejné

Proč se počítá zároveň zjištěná cena?

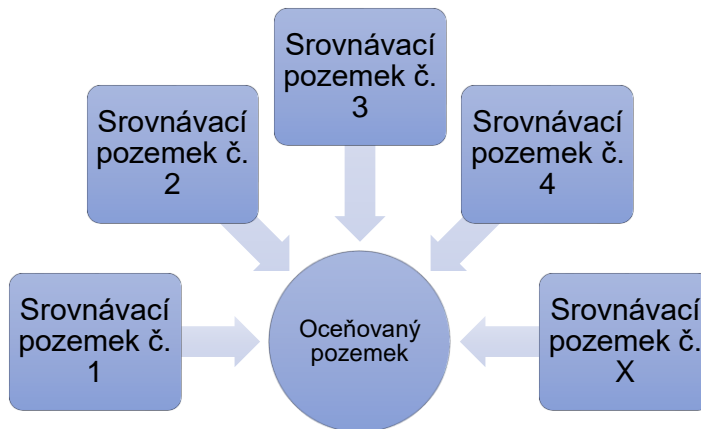
Argumenty a názory

- DZ: žádný důvod (sic!)
- [A. Bradáč](#): konstatování povinnosti
- [J. Kratěna](#) (KSZ): proč se má určovat i cena zjištěná?
- [V. Vala](#): autokorekce a zmírnění rozdílů v obvyklých cenách
- [P. Polák](#) (MF): kontrolní cenová hladina
- L. Teklý (MF): **kontrolní cenová hladina**

Kritika

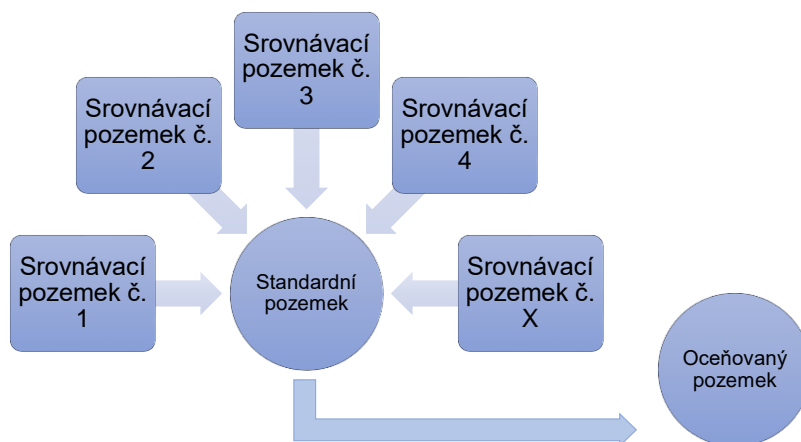
- „*zjištěné ceny lesů se nachází vysoko nad úrovní jejich současné tržní hodnoty*“ (kúrovcová kalamita v 2021, ve vyhlášce data z 2014); [Lesnická práce, 5/2021](#).
- **nekontroluje způsob určení obvyklé ceny**
- nekontroluje výběr pozemků ve vzorku
- nekontroluje početní chyby
- atd.

Přímé porovnání



- ✎ podle § 1a oceňovací vyhlášky: nejméně 3 obdobné předměty v souboru pro porovnání s předmětem ocenění
- ✎ Soudy nekladou požadavky na to, zda těchto srovnávacích podkladů má být 5, 10 nebo 15. Znalec předloží podklady pro srovnání a musí soudce přesvědčit, že takový srovnávací vzorek je dostačující - Králík, M. Znalecké posudky, oceňování a problematika tzv. věcných práv z pohledu Nejvyššího soudu České republiky. Odhadce a oceňování majetku, 2019, č.3-4, s. 44.

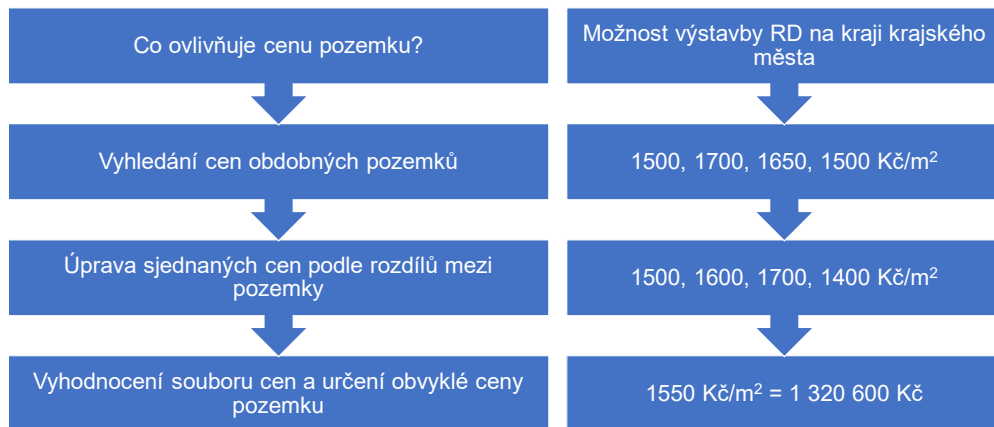
Nepřímé porovnání



Porovnávací způsob

- podmínkou je dostatečně aktivní trh a **dostupnost údajů** o tržních cenách (viz výše)
- je nutné podrobně vymezit dílčí trh s nemovitostí, která je předmětem ocenění a porovnávat pouze substituty
- je nutné porovnávané nemovitosti upravovat koeficienty odlišnosti
- je nutné vylučovat extrémní hodnoty
- tj. **individuálně** (subjektivní hledisko)

Mechanismus určení obvyklé ceny



Úprava sjednaných cen: příklad

Rozdílné vlastnosti pozemků byly posouzeny pomocí koeficientů odlišnosti (K_P – vliv polohy, K_V – velikost pozemku, K_Z – úvaha znalce, K_C – přístup k pozemku, K_U – možnost využití pozemku).

Pokud je hodnota nižší než 1,00, je oceňovaný pozemek lepší.

Č.	Pozemek	Cena Kč/m ²	K_P	K_V	K_Z	K_C	K_U	K_{Celk} m	Upravená cena Kč/m ²
1	999/70 Oldřišov	50	1,00	0,70	0,70	1,20	0,90	0,53	94,33
2	626/29 Hněvošice	550	0,95	1,15	1,10	1,20	1,00	1,44	381,94
3	65/1 Bohušov	165	0,90	1,10	0,80	1,20	1,00	0,95	173,68
4	999/13 Oldřišov	700	1,00	1,05	1,20	1,00	1,00	1,26	555,55
5	821/18 Chuchelná	150	0,90	0,60	0,80	1,00	1,00	0,43	348,83
6	1923/33 Koberice ve Slezsku	290	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,20	241,67
									299,33
	Obvyklá cena p. č. 127/1 Oldřišov								300

Charakteristika obvyklé ceny



Vychází z analýzy trhu s pozemky



Odborně odhadnutá = odhady se mohou lišit



Není měřitelná na jednotky Kč



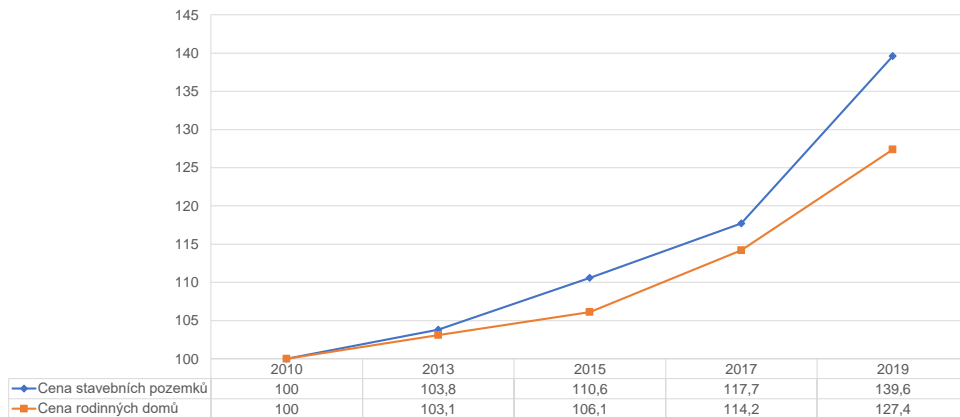
Lze určit rozmezím



Časově vázaná (⇒ blíže dále)

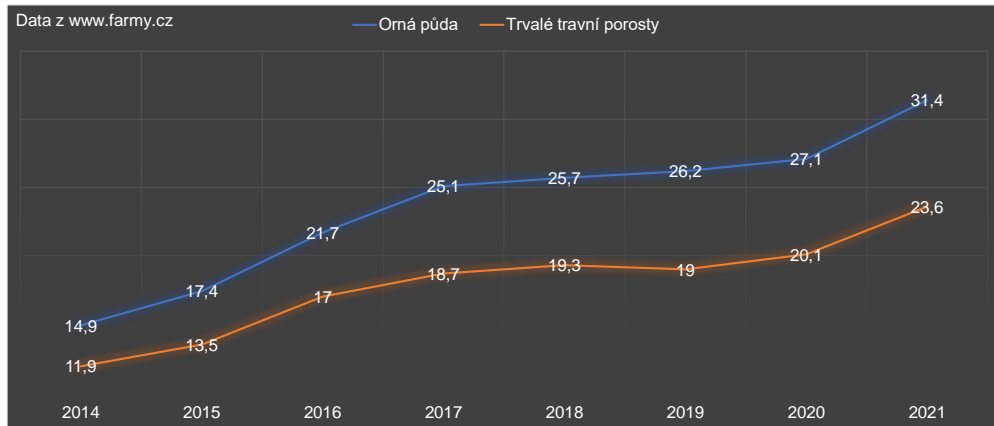
- ✎ NS 29 Cdo 4803/2016: Nelze přehlížet, že v řadě oborů, oceňování podniků nevyjímaje, lze v souladu s pravidly daného oboru dospět k rozdílným výsledkům, v závislosti na tom, k jakému z konkurujících (obhajitelných) názorů na řešení té které dílčí otázky se konkrétní znalec přikloní. Je-li znalcem zvolené řešení v souladu s aktuálními a obecně uznávanými pravidly daného oboru, pak znalec postupoval při řešení dané (dílčí) otázky řádně, a to bez ohledu na to, zda (taktéž v souladu s aktuálními a obecně uznávanými pravidly daného oboru) lze úspěšně obhájit i řešení jiné (vedoucí k odlišnému výsledku).
- ✎ § 2 odst. 5 ZOM Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
- ✎ § 28 zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech: Podaný znalecký posudek musí být úplný, pravdivý a přezkoumatelný. Znalecký posudek musí být kromě odůvodněných případů zpracován v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy daného oboru a odvětví.

Platnost ocenění obvyklou cenou



- „Jestliže z obsahu spisu nevyplývaly žádné skutečnosti, z nichž by bylo možno usuzovat na změny v cenách nemovitých věcí, nelze vytýkat odvolacímu soudu nesprávné právní posouzení věci, jestliže vzal za základ při určení výše přiměřené náhrady znalecký posudek vypracovaný před jedním rokem“ (NS 22 Cdo 2437/2012, NS 22 Cdo 5180/2016, NS 22 Cdo 4932/2015)
- Dovolací soud se přitom ztotožňuje se závěrem odvolacího soudu, že prosté plynutí času v řádu cca 2,5 roků není samo o sobě důvodem pro změnu usnesení o ceně ve smyslu ustanovení § 336a odst. 4 o. s. ř., aniž by dovolatelka včas poukázala na podstatné změny na věci nebo změny na trhu s nemovitostmi, k nimž eventuálně došlo od původního usnesení o ceně do nařízení dražebního jednání. Exekutor proto nepochybil, jestliže sám z moci úřední neprověřoval, zda má dojít ke změně usnesení o ceně pouze proto, že od vypracování původního znaleckého posudku uplynulo cca 2,5 roku. (NS 20 Cdo 1715/2020).

Platnost ocenění obvyklou cenou (2)



Atypický pozemek



Určení **tržní hodnoty**: v případě obvyklé ceny podle ZOM

Určení **zjištěné ceny**: režim liniového zákon (⇒ přednáška č. 8)

Náhradní metoda (zpravidla určení tržní hodnoty): obvyklá cena mimo ZOM

- ✎ obvyklá cena podle ZOM: V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. (§ 2 odst. 3 ZOM)
- ✎ obvyklá cena podle ZOM: Nelze-li stanovit cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, stanoví znalecký posudek cenu ve výši zjištěné ceny pozemku nebo stavby. (§ 3b liniového zákona)
- ✎ OZ a další předpisy mimo ZOM: Při zjišťování obvyklé ceny porovnáním je třeba, je-li to možné, vycházet z reálně uskutečněných obchodů v místě a čase, a pokud možno, srovnatelných nemovitostí s nemovitostí porovnávanou, náhradní metody namísto metody srovnávací lze použít tehdy, kdy realizované prodeje a koupě obdobných nemovitostí nebyly zjištěny. (NS 21 Cdo 1029/2019 a NS 22 Cdo 2781/2019).

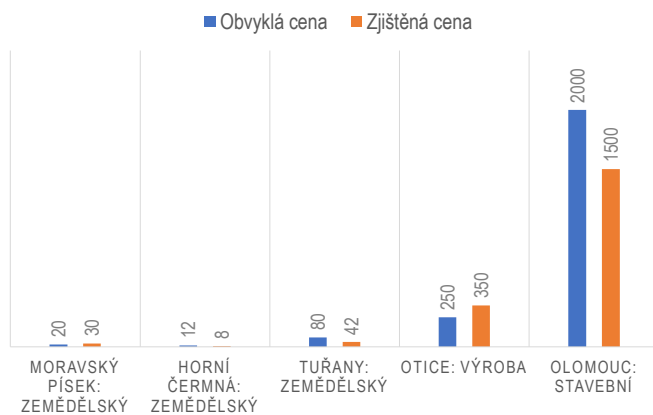
Tržní hodnota

- Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou **by měly být** majetek směněn ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.
- § 1b OV: Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla **na základě výběru z více způsobů oceňování**, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

Zvláštní pravidla

- oceňování **pro účely vyvlastnění a liniového zákona**
- nepřihlíží se ke zhodnocení/znehodnocení účelem vyvlastnění
 - ⇒ blíže viz přednáška č. 8 Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemku I.: vyvlastňování pozemků
- oceňování v řízení o **pozemkových úpravách**
 - ⇒ blíže viz přednáška č. 9 Pozemkové úpravy

Vztah zjištěné a obvyklé ceny: náhodný



- **§ 1c OV:** Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
- **pouze** v případě obvyklé ceny podle ZOM (!)

✎ „Ocenění obvyklou a zjištěnou cenou je vzájemně nekompatibilní a cena zjištěná nemůže sloužit jako nástroj cenové argumentace při realitním obchodě.“ - ORT, P., ŠTEFLOVÁ ORTOVÁ, O. Oceňování nemovitostí v praxi. Praha: Leges, 2017, s. 86.

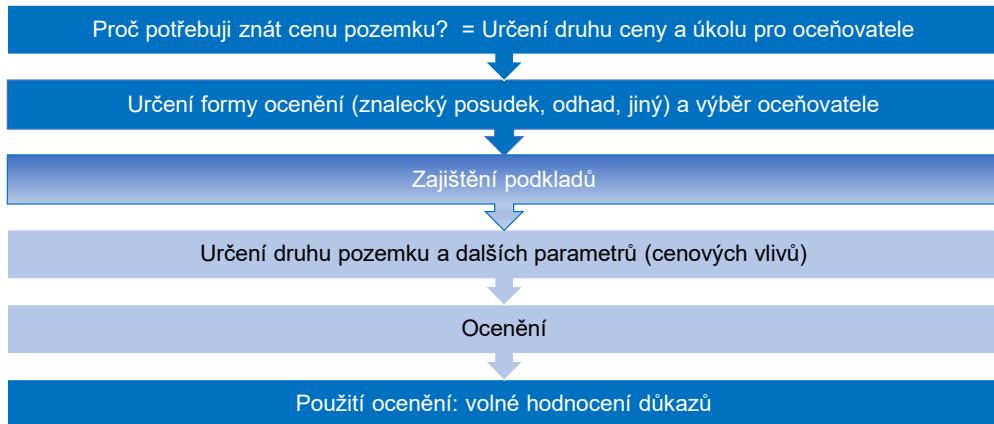
Závěry

- jednoznačný trend = **omezené použití zjištěné ceny**
 - zejména nabývání majetku do vlastnictví státu podle ZMČR a zákona o státním podniku
 - subsidiárně: vyvlastnění
 - atypická zjištěná cena: pozemkové úpravy, privatizace zemědělské půdy SPÚ
 - **ale požadavky na standardizaci** ocenění věcných břemen
 - vypořádání připomínek k návrhu: „předjednáán zjednodušený výpočet oceňování věcných břemen v souvislosti s výstavbou TI“
- zřejmě rozšiřování případů, kdy je odkazováno na obvyklou cenu podle § 2 ZOM
 - také standardizovaný způsob určení

**Jak zadat
ocenění?**



Postup právníka



Formy ocenění



Možní oceňovatelé

Znalec

Znalecký ústav

Znalecká kancelář

Odhadce

Specializovaný
interní
pracovník

Jiný

Vlastnosti expertů

- ✎ odbornost
- ✎ nezávislost - důsledkem je zastupitelnost
- ✎ přezkoumatelnost expertízy - standardizace, formální požadavky

Vázanost právním předpisem

Varianta č. 1

- Náhrada se stanoví **na základě znaleckého posudku** vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, pokud jej vyvlastňovaný předloží vyvlastňovacímu úřadu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo vyvlastňovanému doručeno uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení, v opačném případě se náhrada stanoví na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastnítele.

Varianta č. 2

- Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.

Srov. také:

- ✎ § 127 OSŘ: Závisí-li rozhodnutí na posouzení skutečností, k nimž je třeba odborných znalostí, vyžádá soud u orgánu veřejné moci odborné vyjádření. Jestliže pro složitost posuzované otázky takový postup není postačující nebo je-li pochybnost o správnosti podaného odborného vyjádření, ustanoví soud znalce.
- ✎ § 181: Při ocenění pozůstalostního majetku a zůstavitelových dluhů soud vychází ze společného prohlášení dědiců nebo z ocenění provedeného tím, kdo spravuje pozůstalost. V odůvodněných případech lze cenu zjistit znaleckým posudkem.
- ✎ „Znalecký posudek představuje nepochybně nejpřesnější způsob stanovení hodnoty předmětu sporu, nejedná se však o způsob jediný. Soud může, s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem případu, vycházet i z jiných důkazů, shledá-li je hodnověrnými. Není tedy vyloučeno, aby soud pro účely ocenění sporem dotčených nemovitostí využil například účastníkem předložené stanovisko realitní kanceláře, a to zejména za situace, kdy ostatní účastníci řízení obsah tohoto stanoviska nerozporují. Obecným soudům nic nebrání ani v tom, aby případně na základě vlastní úvahy údaj uváděný účastníkem dále korigovaly.“ (IV. ÚS 2688/15)

Formulace oceňovacího úkolu

- „Je věcí **předvídavosti objednatele znaleckého posudku**, zda vůbec a nakolik přiléhavě sám předmět znaleckého posouzení a příslušné podklady k jeho zpracování vymezí a kvalifikuje. V tomto směru jde o jeho odpovědnost, kterou nelze přenášet na další subjekt (znalce), který je naopak z logiky právního vztahu zadáním zpracování znaleckého posudku vázán.“ (NS 28 Cdo 3225/2013)
- ... není-li znalecký úkol jednoznačný, má zhotovitel povinnost dotazem u vyžádat si upřesnění zadání; neučiní-li tak, jde to k jeho tíži. (I. US 312/05)

Účel ocenění: vliv na zadání úkolu

Ocenění podílu při prodeji

- Snížení ceny z důvodu spoluvlastnictví by snad mohlo mít vliv na obvyklou cenu nemovitosti a její prodejnost za situace trvajících spoluvlastnictví, např. **při prodeji spoluvlastnického podílu**. (NS 22 Cdo 2281/2003)

Ocenění podílu při vypořádání spoluvlastnictví

- při vypořádání spoluvlastnictví se vychází z podílu ceny, za niž by **bylo reálně možno prodat celou věc**, nikoliv cenu, za niž by bylo možno prodat příslušný spoluvlastnický podíl (NS 22 Cdo 2908/2015)

- ✎ přiměřenou náhradu ve smyslu § 142 odst. 1 OZ64 (dnes § 1147 OZ) je nutno chápat jako hodnotový ekvivalent, vyjádřený v penězích, umožňující podle místních podmínek obstarání obdobné věci, jakou představoval podíl spoluvlastníka, přisouzený ostatním spoluvlastníkům. Přiměřená náhrada musí vyjadřovat cenu, závislou nejen na konstrukci a vybavení, ale i na poptávce a nabídce v daném čase. Za takovou nelze považovat náhradu, vycházející jen z ceny zjištěné podle předpisu o oceňování nemovitostí - je tedy určující cena obvyklá. 22 Cdo 1456/2011
- ✎ Cenu spoluvlastnického podílu zjevně může ovlivnit i okolnost, zda se po nabytí takového podílu se stává nabyvatel většinovým podílovým spoluvlastníkem, jenž má možnost rozhodovat o hospodaření se společnou věcí na základě principu tzv. majority ... NS 22 Cdo 2110/2014

Titulní strana ocenění

ZNALECKÝ POSUDEK



ČÍSLO POLOŽKY: 1619-27/2021

ZNALECKÁ KANCELÁŘ: Evaluatea terenurilor
Stará 111, 517 43 Pořítejn
IČO: 100 10 022

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

ZADAVATEL: BRUGAS a. s., Hlavní 107, 721 02 Bruntál

ČÍSLO JEDNACÍ: není

PŘEDMĚT: Určení ceny služebnosti inženýrské sítě (přeložky plynovodu) na pozemku p. č. 2449/2 v katastrálním území Bruntál-město za účelem jednání s vlastníkem pozemku o uzavření smlouvy.

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 1/3

DATUM: 4. 5. 2021

Oceňování práv k pozemkům



Určování obvyklého nájemného

Porovnáním


(jako u obvyklé
ceny: viz výše)


**Odvozením z
ceny pozemku**


(tzv. **simulované**)


**Regulované
nájemné**

Cenová regulace

 <https://www.mfcr.cz/cs/legislativa/cenovy-vestnik/2020/cenovy-vestnik-18-2020-40153>

 Nájemné z pozemků veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a slouží zejména jako občanské vybavení pro veřejnou správu, soudy, státní zastupitelství, policii, vězeňskou službu, pro ochranu obyvatelstva, pro sport, školy, předškolní a školská zařízení, pro kulturu, pro zdravotnictví a sociální služby. Maximální ceny platí pouze pro pronájmy ve veřejném zájmu, kdy je nájemné hrazeno ze státního rozpočtu, státního fondu, příspěvkové organizace zřízené organizační složkou státu, státních finančních aktiv nebo z rezervního fondu organizační složky státu, z rozpočtu kraje nebo obce

 V případě, že na předmět obohacení dopadá cenová regulace, nemůže peněžitá náhrada překročit částku nejvýše přípustnou dle cenových předpisů. NS 28 Cdo 2973/2013

 Lze sice obecně předpokládat, že účelem zavedení cenové regulace maximální cenou bylo administrativní snížení cen pod jejich tržní úroveň. Uvedené ovšem bez dalšího neznamená, že v konkrétním případě nemůže být obvyklá cena nižší než cena regulovaná. NS 28 Cdo 1425/2012

Východiska pro oceňování služebností

- k realizaci užitné hodnoty služebnosti dochází pouhým strpěním nebo zdržením se
- prospěch z toho, že vlastník je omezen ve své činnosti = **užitek oprávněného**
- věcná a právní závada na věci = **újma povinného**
 - znehodnocuje pozemek; nemusí však vždy
 - zohledňuje se dnes pouze při ocenění služebnosti obvyklou cenou

Znehodnocení pozemku věcným břemenem



Zanedbatelné



Významné

Nároky odlišné od úplaty za služebnost



Omezení v užívání



Poškozená půda

Právo provozovatele

- ✎ Provozovatel přenosové soustavy je oprávněn (§ 24 EnerZ): vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním, obnovou a provozováním přenosové soustavy, odstraňovat a oklešťovat stromoví a jiné porosty, provádět likvidaci odstraněného a okleštěného stromoví a jiných porostů ohrožujících bezpečné a spolehlivé provozování zařízení přenosové soustavy v případech, kdy tak po předchozím upozornění a stanovení rozsahu neučinil sám vlastník či uživatel.

Postup provozovatele a nároky vlastníka

- ✎ § 24 energetického zákona
- ✎ (8) Provozovatel přenosové soustavy je povinen při výkonu oprávnění podle odstavce 3 písm. e) až g) co nejvíce šetřit práv vlastníků dotčených nemovitostí a vstup na jejich nemovitosti jim oznámit. Po skončení prací je povinen uvést nemovitosti do předchozího stavu, a není-li to možné s ohledem na povahu provedených prací, do stavu odpovídajícímu předchozímu účelu nebo užívání dotčené nemovitosti a bezprostředně oznámit tuto skutečnost vlastníku nemovitosti. Po provedení odstranění nebo okleštění stromoví je povinen na svůj náklad provést likvidaci vzniklého klesu a zbytků po těžbě.

- ✎ (9) Pokud byl vlastník nebo uživatel nemovitosti v důsledku výkonu práv provozovatele přenosové soustavy podle odstavce 3 písm. e) a f) omezen v obvyklém užívání nemovitosti nebo mu vznikla újma na majetku, má právo na přiměřenou jednorázovou náhradu⁵). Právo na náhradu podle věty první lze uplatnit u provozovatele přenosové soustavy do 2 let ode dne, kdy k omezení nebo újmě došlo, jinak právo zaniká.

- ✎ Majetkovou újmou, vzniklou v důsledku výkonu konkrétních oprávnění uvedených v § 59 odst. 1 písm. f) EnerZ, kam patří i opravy a rekonstrukce zařízení, je jen ta újma, resp. omezení, která jde nad rámec samotné existence legálního věcného břemene. Tak např. není takovou újmou to, že v důsledku existence plynovodu nelze pozemek zastavět; naopak o újmu jde, nemůže-li vlastník v důsledku stavebních rekonstrukčních prací pěstovat na pozemku plodiny, které tam do té doby pěstoval. (NS 22 Cdo 333/2013)

Nezaměnit!

Cena služebnosti


Náhrada za
omezení v
ochranném pásmu

Nárok za omezení v
obvyklém užívání
při využití oprávnění
provozovatelem

Náhrada způsobené
majetkové újmy

Příklad: služebnost inženýrské sítě

- A. cena služebnosti 5 000 Kč (jednorázově, při zřízení v roce 2020)
- B. náhrada za omezení v ochranném pásmu (podle posouzení soudu – např. 15 000 Kč za nemožnost mít na pozemku porost – po soudním sporu v 2022)
- C. náhrada za nemožnost pozemek užívat v červenci 2035 při opravě vedení (1000 Kč na základě požadavku vlastníka uplatněného v zákonné lhůtě)
- D. škoda – nikdy, protože vůbec nevznikla

 <https://www.mvcr.cz/soubor/sp-8-19-nop-pdf.aspx>

Druhy cen služebností

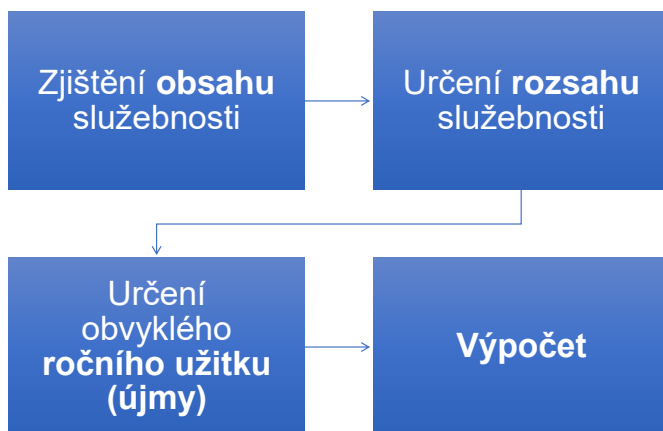
Obvyklá cena

- velké množství různých postupů s různými výsledky

Zjištěná cena

- výpočet podle § 16b ZOM ve spojení s § 39a an. OV
- závazný způsob výpočtu
- zjednodušený postup

Postup při ocenění



Druh pozemku: určuje výši užitku i případné omezení

Povinný z věcného břemene je vlastníkem pozemků parc. č. 5/1 ostatní plocha, parc. č. 103/2 ostatní plocha, parc. č. 124/6 ostatní plocha a parc. č. 128/2 ostatní plocha, vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, jak je vše zapsáno na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc (dále jen předmětné pozemky).

Oprávněný z věcného břemene prohlašuje, že je oprávněn vykonávat komunikační činnost ve smyslu ustanovení § 7 zákona o elektronických komunikacích.

Typ služebnosti: určuje užitek i omezení

Smluvní strany se dohodly, že povinný z věcného břemene zřizuje ve prospěch oprávněného z věcného břemene v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o elektronických komunikacích věcné břemeno uložení a provozování **optického kabelového vedení** na předmětných pozemcích v rozsahu, jak je vyznačeno geometrickým plánem č. 1447-20/2017 ze dne 28. 8. 2017, který tvoří nedílnou součást této smlouvy, a oprávněný z věcného břemene toto věcné břemeno přijímá. Optické kabelové vedení je součástí veřejné telekomunikační

Rozsah služebnosti v m²

Doba trvání: ovlivňuje výpočet zjištěné i obvyklé ceny

Věcné břemeno se sjednává jako časově neomezené. Věcné břemeno se zřizuje k předmětným pozemkům a zavazuje tak povinného z věcného břemene a každého dalšího vlastníka předmětných pozemků, ve prospěch oprávněného z věcného břemene.

Zákonná věcná břemena: neoceňují se (samostatné nároky: viz výše)

Oprávněný z věcného břemene je povinen při výkonech svých oprávnění dle této smlouvy a dle zákona o elektronických komunikacích co nejvíce šetřit práv povinného z věcného břemene a svůj vstup i vjezd na předmětné pozemky mu oznámit. Při vstupu i vjezdu na předmětné pozemky je oprávněný z věcného břemene povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodě na předmětných pozemcích a po skončení jakýchkoliv prací je povinen uvést předmětné pozemky do původního stavu.

Oprávněný z věcného břemene je povinen při přechodu přes komunikace použít bezvýkopovou technologii.

Zjištěná cena služebnosti

- Věcné břemeno se oceňuje výnosovým způsobem **na základě ročního užitku** při zohlednění doby jeho trvání nebo pevnou částkou, nelze-li určit roční užitek z věcného břemene.
- U služebnosti se v ročním užitku **zohledňuje míra omezení užívání** nemovité věci.
- Způsob členění věcných břemen podle výpočtu jejich ocenění, postup výpočtu ceny věcného břemene, způsob určení ročního užitku a míry kapitalizace podle druhu věcného břemene a zatížené nemovité věci a výši pevné částky **stanoví vyhláška.**

Paušální částka

- **nelze-li stanovit roční užitek**, tak 10 000 Kč
- např. přístup přes pozemek pro nutné opravy: není možné určit četnost
- dle MF i právo čerpání vody ze studny kvůli potížím se stanovením množství odebrané vody (zahrnuje i právo přístupu)
 - k diskuzi
- **přiměřenost částky (!?)**
 - 108 % průměrné mzdy v roce 1997, 25 % v roce 2022
 - další předpisy: líniový zákon, zákon o pozemních komunikacích či o drahách

Určování obvyklé ceny služebnosti

Porovnáním

Ztotožněním
se zjištěnou
cenou

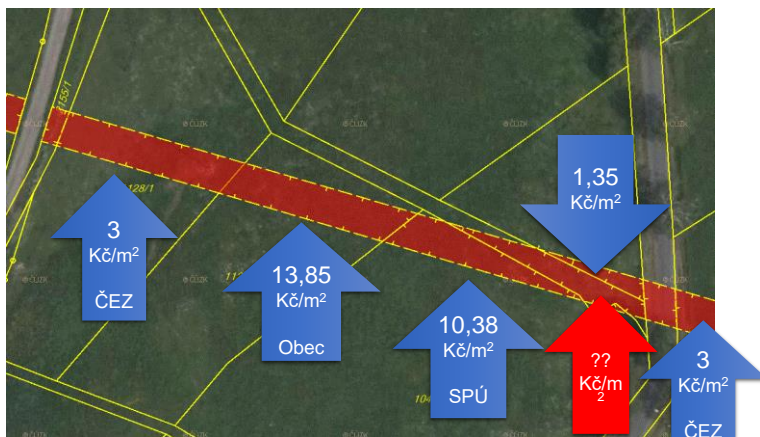
Výnosovým
způsobem

Podle újmy
povinného

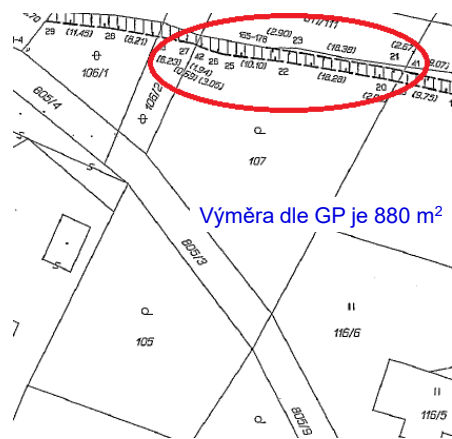
Nákladově

Další?

Porovnáním!?



Příklad: služebnost inženýrské sítě



Vstupní údaje

Pro zjištěnou cenu

- pozemek užíván jako zemědělský
 - není tedy stavební
- tj. nájemné ve výši 5 % ze zjištěné ceny pozemku
 - BPEJ 79211: 7,04 Kč/m²
 - uvažováno ročně 0,352 Kč/m²
- vedení nadzemní 110 kV
- služebnost na dobu neurčitou
- služebnost in rem

Pro obvyklou cenu

- pozemek užíván jako zemědělský
 - není tedy stavební
- tj. obvyklé nájemné určené porovnáním: 4 000 za ha
 - uvažováno ročně 0,40 Kč/m²
- vedení nadzemní 110 kV
- služebnost na dobu neurčitou
- služebnost in rem



Koeficient míry užitku



pro technickou infrastrukturu se hodnota koeficientu podle tabulky č. 2 přílohy č. 22a

oprávněný nemovitou věc užívá shodně s jejím účelem užití = **podíl na spoluužívání**



oprávněný nemovitou věc využívá k jinému účelu, než ke kterému je nemovitá věc určena a skutečně užívána = **výše omezení užívání vlastníka**

Určení ceny služebnosti

Zjištěná cena

Užitek na m ²	0,352 Kč
Míra omezení (nadzemní vedení 110 kV)	0,25
Míra kapitalizace	10 % (tj. x 10)
Cena za m ²	0,88 Kč
Výměra	880 m ²
Cena služebnosti	774,4 Kč
Zaokrouhlení (§ 50)	770 Kč

Obvyklá cena

Užitek na m ² (U)	0,40 Kč
Míra omezení	-
Kapitalizační sazba (u)	3 %
Cena za m ²	13,33 Kč
Výměra	880 m ²
Cena služebnosti	11 730,40 Kč
Závěrečná úvaha	11 700 Kč



Zjednodušený výpočet zjištěné ceny



- $CB_z = ru_z \times d \times k_u$
- $ru_z = ZC \times 0,015$

JIHOMORAVSKÝ ÚRAJ	
Brno - oblast 1 a 2	17 575
Brno - oblast 3, 4 a 5	5 956
Brno - oblast 6, 7, 8 a 9	3 859
Brno - venkov	1 252

pouze (!) v případě umístění podzemního vedení technické infrastruktury do silničního nebo pomocného silničního pozemku, pokud je zřízeno na dobu neurčitou

Dokončení výpočtu

Koeficienty míry užítu a omezení vlastníka nemovité věci pro zjednodušené ocenění věcných břemen technické infrastruktury

Tabulka č. 1

Umístění vedení na silničním pozemku	Hodnota koeficientu míry užítu a omezení vlastníka nemovité věci [*] (k_u) pro plochy zatížené věcným břemenem pro technickou infrastrukturu		
	Šířka zatížené plochy technickou infrastrukturou je větší než 1 metr	Šířka zatížené plochy technickou infrastrukturou je větší 0,5 metru až 1 metr včetně	Šířka zatížené plochy technickou infrastrukturou je menší než 0,5 metru včetně
Vložení do komunikace	24	12	5
Vložení do krajnice	11	5,5	2
Vložení do chodníku	5	2,5	2
Vložení do pomocného silničního pozemku	4	2	2
Překop komunikace	60	40	20

* Hodnotu koeficientu míry užítu lze zvýšit nebo snížit až o 30 % v návaznosti na druh komunikace a její polohu v obci.

Výpočet: $(17\,575 \times 0,015 = 263,625) \times 20 \times 2 = 10\,545 \text{ Kč}$

Výpočet: $(ZC \times 0,015 = 263,625) \times d \times k_u = 10\,545 \text{ Kč}$



Důsledky

Abyste měli jasno. Obce stále mohou používat ceníky za zřízení věcných břemen

07.05.2021



Městi se společností, městi se zákony. Každý rok.

14.09.2021

Oceňování věcných břemen – aktuálně

Svaz měst a obcí ČR obdržel na výtáčení společnosti ČEZ na základě závěru desavadních jednání, která ve věci probíhá.

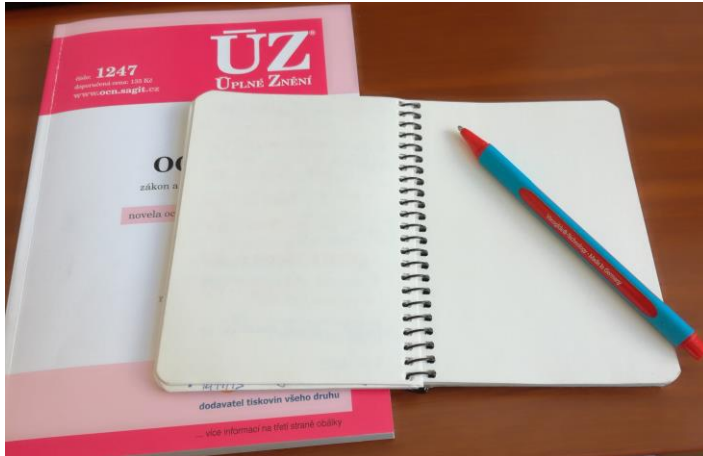
Ze stanoviska ERÚ vyplývá, že podle § 26 odst. 4 energetického zákona se výše náhrady za věcná břemena sjednává smluvně a při tomto smluvním sjednání náhrady nejsou podle vykladu ERÚ strany některak zákonem přímo omezeny při určení výše náhrady. To samozřejmě neznamená, že by měla smluvní volností stran byla bezbřehá, obdobně jako je tomu u orgánů obcí. Osoby jednající za určitou obchodní korporaci, typicky členové statutárního orgánu, jsou povinny jednat s tzv. péčí řádného hospodáře [viz § 51 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)] ve znění pozdějších předpisů], z čehož zároveň implicitně plyne nemožnost korporace jako takové jednat v rozporu s tímto principem.

V případech sjednání vnitru věcných břemen a náhrady za ně **ne nepochybně projev péče řádného hospodáře spatřovat v priměřenosti výše stanovené náhrady, která by neměla významně překračovat náhradu stanovenou podle cenových předpisů** (bonifikační smluvní náhrady oproti takto stanovené náhradě je ušetření nákladů za vedení vyvlastňovacího řízení a především časové hledisko – rychlost). To platí o to spíše pro subjekty, které vykonávají činnost veřejného zájmu a zároveň podnikají v oblech, v nichž se uplatňuje regulace cen. U subjektů, které při realizaci veřejného zájmu jsou vázány určitými pravidly ohledně proměnění nákladů do cen svých služeb či produktů. V této souvislosti považujeme za důležité zmínit i transparentnost při stanovování těchto náhrad.

⇒ blíže přednáška č. 8

- <https://www.itez.cz/1/abyste-meli-jasno-obce-stale-mohou-pouzivat-ceniky-za-zrizeni-vecnych-bremen/>
- <https://www.smocr.cz/cs/novinky/a/ocenovani-vecnych-bremen-%E2%80%93-aktualne>

Pro zájemce



MVV17468K Oceňování pozemků podle cenových předpisů

- 📅 jaro 2023
- 📅 pondělí 18:00
- 📅 přednášky a semináře
- 📅 skutečné příklady