



OCĚŇOVÁNÍ POZEMKŮ

6. 11. 2015

Jakub Hanák

Prameny právní úpravy

2

- **zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (ZOM)**
 - ▣ zákon č. 303/2013 Sb. – změny ve vazbě na NOZ
 - reakce na znovuzavedení zásady superficies solo cedit
 - oceňování nových institutů (např. právo stavby)
 - terminologie odpovídající NOZ
 - ▣ věcný záměr nového zákona o oceňování
 - <https://apps.odok.cz/kpl-detail?pid=KORN9QSH5GZY>
- **oceňovací vyhláška - č. 441/2013 Sb.**
 - ▣ návrh novely vyhlášky – účinnost od 1. 1. 2016 (?)
 - <https://apps.odok.cz/kpl-detail?pid=KORNA3VDSBWN>
- **cenové výměry MF**

Druhy cen

3

- cena určená podle zvláštního předpisu = **zjištěná** („administrativní“)
 - ▣ § 2 odst. 3 ZOM: „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“

- cena **obvyklá** (tržní; obecná)
 - ▣ § 492 OZ „Cena věci se určí jako cena **obvyklá**, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“
 - ▣ lze použít def. § 2 odst. 1 ZOM (!?) – snímky č. 5-6

- **mimořádná** cena - § 492 OZ
 - ▣ určena „s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci“

Cena zjištěná („administrativní“)

4

- zjištěná podle oceňovací předpisu
 - ▣ účinného k datu ocenění (☞ ≠ datum zpracování ocenění)
- stanovená **závazně určeným postupem**
- jednoznačný výsledek (omezené možnosti uvážení)
 - ▣ omezený subjektivní prvek (výše přírážek a srážek, zařazení pozemku)
 - ▣ od 2014 větší variabilita ocenění
- nemusí určit vždy znalec

Cena obvyklá (tržní, obecná)

5

- „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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. ... Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Určování obvyklé ceny

6

- **porovnáním** z cen uskutečněných prodejů (historických cen)
 - ▣ srov. též nálezn II. ÚS 3588/14

- **nelze-li** určit porovnáním (diskuze)
 - ▣ konstatovat, že nelze
 - ▣ určit jiný druh ceny (nejčastěji tržní hodnota)
 - ▣ ztotožnit s cenou zjištěnou
 - <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/regulace/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>

Základní odlišnosti oceňovacího přístupu

7

Administrativní (zjištěnou cenou)

- podle cenového předpisu
- závazně určený postup
- jednoznačný výsledek
- nelze-li stanovit OC (názor MF)

Obvyklou (tržní) cenou

- odpovídá definici OC
- závazný postup
 - ▣ standardy u tržní hodnoty
- odhad – rozmezí

Použití typů cen

8

Cena zjištěná

- ❑ daňové účely (340/2013 Sb.)
- ❑ nákup pozemků ČR
- ❑ pozemkové úpravy
- ❑ náhrada za vyvlastnění
- ❑ prodej pozemků SPÚ (ne vždy)
- ❑ rozhodnutím/dohodou

Cena obvyklá

- ❑ bankovní sektor, vypořádání spoluvlastnictví, náhrady škod atd.
- ❑ náhrada za vyvlastnění
- ❑ prodej pozemků ČR
- ❑ veřejné dražby
- ❑ předkupní právo dle § 101 StZ atd.

Druh pozemku pro účely ocenění...

9



... závisí na mnoha skutečnostech.




Členění pozemků pro účely oceňování

II

- stavební
 - ▣ zastavěné a nezastavěné
- zemědělské
 - ▣ není-li předpokládáno nezemědělské využití
- lesní
 - ▣ není-li předpokládáno jiné využití
- vodní plochy
- jiné
 - ▣ určené k zastavění územním plánem
 - ▣ hospodářsky nevyužitelné
 - ▣ zbytková kategorie

Společné zásady

12

-  rozhoduje skutečný stav při nesouladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí

- **součástí pozemku** jsou stavby
 - ▣ výjimky stanovené NOZ – právní otázka
 - ▣ součástí pozemku jsou trvalé porosty

- cena pozemku **se snižuje o cenu věcných břemen**
 - ▣ nejvýš o 80 %

Ilustrace nesouladu

13

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	458/4z
Obec:	Žerotín [5058621]
Katastrální území:	Žerotín [796620]
Číslo LV:	202
Výměra [m ²]:	8610
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti


Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Stavební pozemky: zastavěné

14

- samostatné vymezení pojmu (\neq StZ, daňové předpisy)
- plochy pozemků skutečně zastavěné
- zastavěná plocha a nádvoří
- již zastavěné evidované jako ostatní plochy
 - ▣  nikoliv všechny stavby jsou relevantní (§ 9 odst. 4 ZOM):
 - stavby bez základů, studny, ploty, sochy apod.
 - podzemní a nadzemní vedení
 - NSS ze dne 26. 5. 2010, sp. zn. 8 Ao 1/2007-94

Stavební pozemky: nezastavěné

15

- v druhu zastavěná plocha a nádvoří
- určené k zastavění „územním povolením“
 - nejvyšší přípustná zastavěnost
- s právem stavby
- zahrady a ostatní plochy v jednotném funkčním celku
 - používá se i v jiných předpisech (př. zákon č. 416/2009)

Pozemky v JFC

16

- JFC se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které **souvisle navazují** na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří **se stavbou**, se společným účelem jejich využití. V JFC může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.
 - ▣ vycházet ze skutečného stavu nebo evidence v KN?
 - ▣ tzv. redukční koeficient pro výpočet (§ 5 vyhlášky)
 - oceňují-li se pozemky podle § 3 v jednotném funkčním celku spolu s pozemkem, jehož součástí je stavba oceňovaná s RD, RCH, ZCH a součet jejich výměr je větší než 1000 m²

Jednotný funkční celek?

17

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	97/1
Obec:	Žerotín [5058621]
Katastrální území:	Žerotín [796620]
Číslo LV:	555
Výměra [m ²]:	2878
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

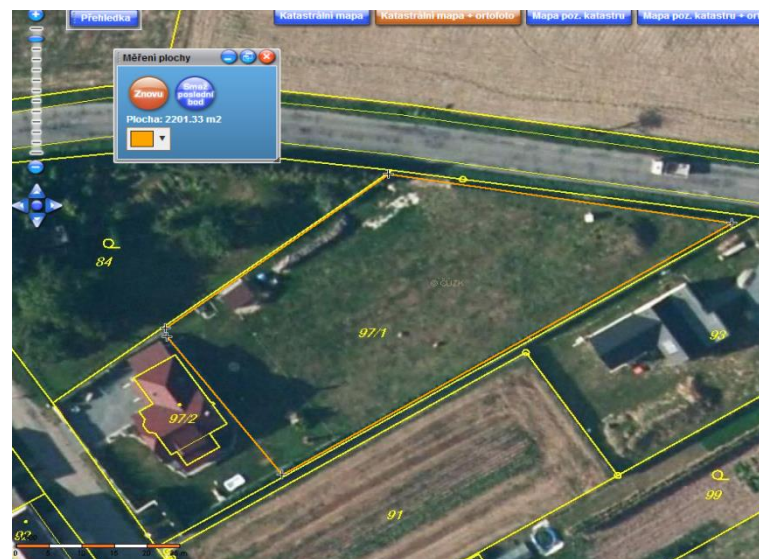
Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
31000	2878

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.





18

OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ ZJIŠTĚNOU CENOU

Oceňování pozemků dle cenového předpisu

19

- neoceňují se cenou obvyklou
- výnosový způsob: zemědělské pozemky
- porovnávací: stavební pozemky
- kombinace: lesní pozemky

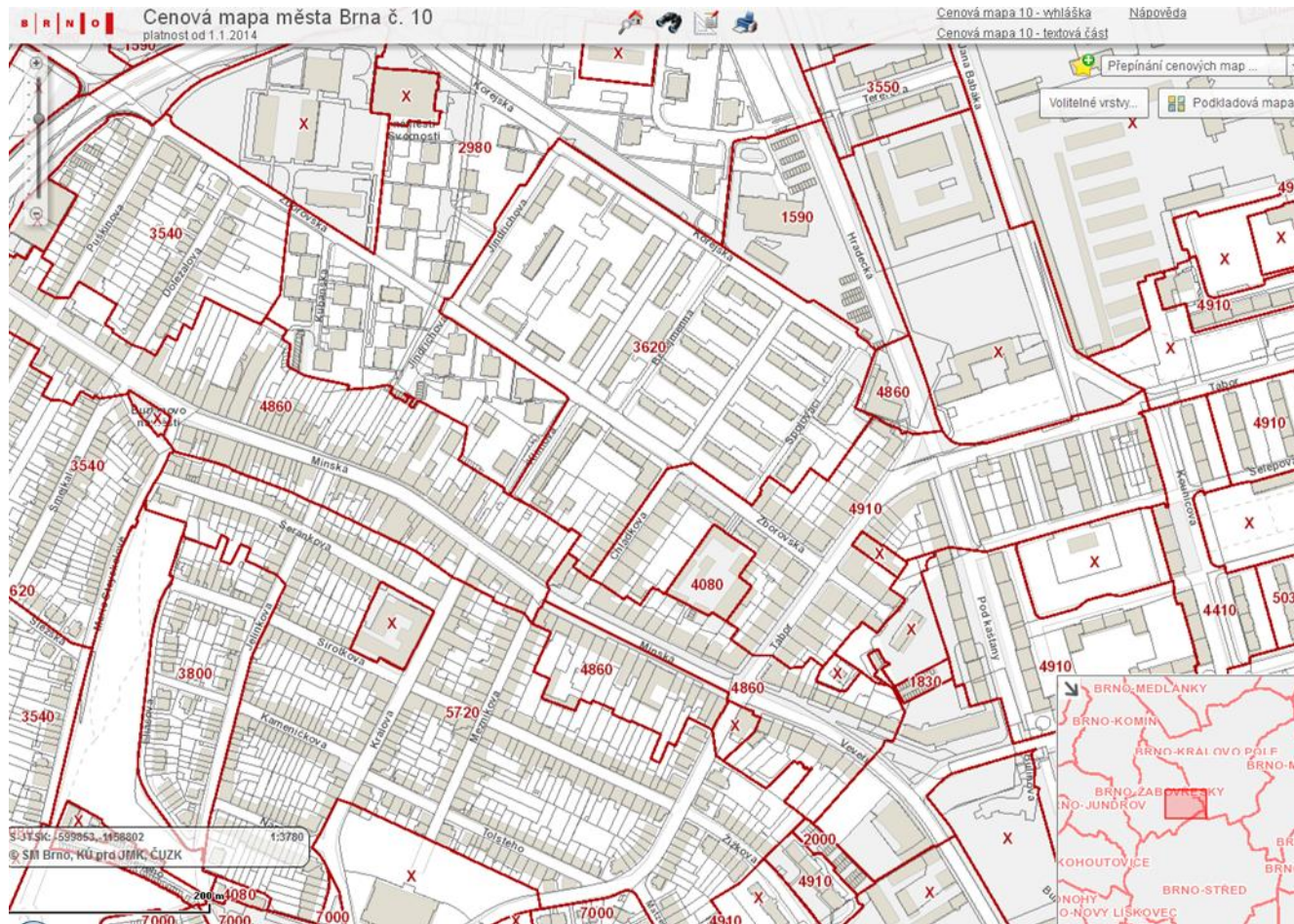
Oceňování stavebních pozemků

20

- **1. podle cenové mapy**
 - a. je-li k dispozici (12 obcí)
 - b. má-li v ní pozemek určenu cenu
 - c. lze-li pozemek podle mapy ocenit (srov. § 2 odst. 2 vyhlášky)
- aktuální přehled cenových map stavebních pozemků
 - k 30. 9. 2015 – Cenový věstník 10/2015
 - www.cenovemapy.cz
- **2. upravenou základní cenou podle vyhlášky**

Cenová mapa

21



Ocenění podle cenové mapy

22

- grafické znázornění pozemků v katastrální mapě
- podle skutečně sjednaných cen v kupních smlouvách
- obecně závazná vyhláška obce
 - zveřejňovány v Cenovém věstníku a bezplatné nahlédnutí
- cena se dále neupravuje

Ocenění pozemku neuvedeného v CM

23

- **upravenou základní cenou** podle vyhlášky
 - ▣ pevná cena ve vyjmenovaných obcích
 - 50 310 Kč/m² (Praha 1) – 9 460 Kč/m² (Brno 1 a 2) - 540 Kč/m² (Karviná)
 - ▣ upravená základní cena

- **přirážky a srážky** (zdůvodnit)
 - ▣ Index trhu s nemovitými věcmi
 - ▣ Index omezujících vlivů pozemku
 - ▣ Index polohy

- **minimální cena** 30 Kč/m² – 20 Kč/m² (vodní plochy) – 10 Kč/m² (nezastavěné)


Druhy stavebních pozemků (§ 4)

24

- **zastavěná plocha a nádvoří**
 - pozemky v jednotném funkčním celku
- pozemky **určené k zastavění**
 - zastavěná plocha a nádvoří x 0,80
- pozemky **komunikací, drah, veřejných prostranství**
 - veřejné/neveřejné
- pozemky skládek
- pozemky vybraných vodních děl

Oceňování zemědělských pozemků

25

- **není-li předpokládáno nezemědělské využití**
- minimální cena 1 Kč/m²
 - ▣ **dle BPEJ** – příloha č. 4
 - ▣ není-li BPEJ (potvrzeno SPÚ) → průměrná cena v kat. úz. (vyhláška č. 298/2014 Sb.)
 -  nikoliv nejbližší bonitovaný jako u odvodů za odnětí ZPF
 - ▣ více BPEJ – samostatně → součet
- **přirážky a srážky**
 - ▣ poloha v obci – vzdálenost od obce, zvýšená ochrana ŽP, balvanovitost, imisní zatížení

Oceňování lesních pozemků

26

- též nelesní pozemek s lesním porostem
 - ▣ není-li předpokládání jiné využití
 - ▣ není předmětem řízení podle stavebního zákona

- **znalecká specializace** „oceňování lesních pozemků a lesních porostů“

- ceny podle souboru lesních typů
 - ▣ ceny v příloze č. 6
- úprava ceny (kritéria v příloze č. 7)
 - ▣ omezení hospodaření
 - ▣ tvar
 - ▣ imisní ohrožení
 - ▣ antropogenní půda, zhoršené odtokové poměry

Oceňování jiných pozemků

27

- manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy
- těžební a podobné činnosti
- určený územním plánem k zastavění
- nezařaditelný
- hospodářský nevyužitelný

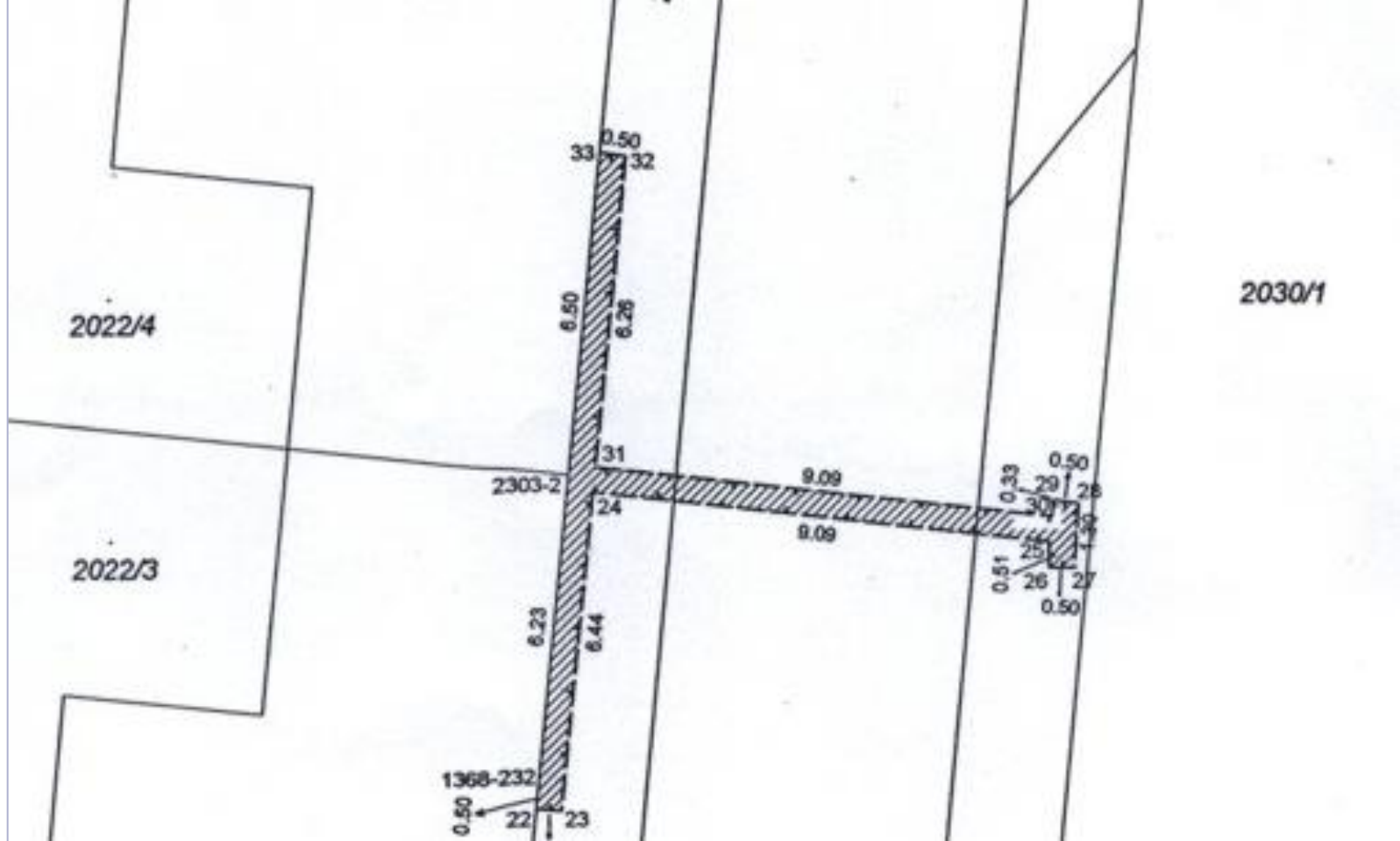
Oceňování ve zvláštních případech

28

- oceňování v řízení o **pozemkových úpravách**
 - ▣ oceňují se pouze zemědělské pozemky – pouze dle BPEJ
 - ▣ blíže viz přednáška Pozemkové úpravy

- oceňování **pro účely vyvlastnění**
 - ▣ nepřihlíží se ke zhodnocení/znehodnocení účelem vyvlastnění
 - ▣ blíže viz přednáška Pozemkové vlastnictví

- určení **směrné hodnoty** pro účely daně z převodu nemovitých věcí
 - ▣ upravený a zjednodušený způsob určení zjištěné ceny
 - ▣ blíže viz Finanční právo



Druhy cen věcných břemen

30

□ obvyklá

- není závazně stanoven způsob určení ceny
 - **literatura:** např. Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: 2009.
- zřizováno dohodou, soudem, rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu
- rozsudek NS ze dne 28. dubna 2011, sp. zn. 22 Cdo 2854/2010: „nelze vycházet pouze z ceny určené podle cenových předpisů“

□ zjištěná

- výpočet dle § 16b ZOM
 - komentář MF ČR k oceňování věcných břemen – z roku 2011
- závazný způsob výpočtu
- zejména pro daňové účely

Zjištěná cena služebnosti (§ 16b)

31

- výpočet nezměněn od roku 1998
- zjistit roční užitek oprávněného
 - ▣ užitek = obvyklé nájemné z pozemku
 - ▣ ze smlouvy/rozhodnutí – není-li nižší než 2/3 obvyklého užitku
- počet let užívání práva – in rem/in personam
- podle míry spoluužívání („se zohledněním míry omezení služebností“) – diskuze

- **vzorec:** roční užitek (nájemné) x 5

- nelze-li stanovit roční užitek – **paušálně** (10 000 Kč)
 - ▣ např. čerpání vody ze studny, přístup pro nutné opravy

Doplňující literatura

32

- BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. Brno, 2009
- DÖRFL, L. et al. Soudní znaleství aneb minimum znalostí znalce nejen v oboru ekonomika. Praha, 2009.
- KŘÍSTEK, L. Znaleství. Praha, 2013.
- TELEC, I. <http://www.bulletin-advokacie.cz/posuzovani-obvykle-ceny-u-prevodu-nemovitosti?browser=mobi>
- ZAZVONIL, Z. Administrativní ceny nemovitostí. Praha, 2013.
- časopisy:
 - Soudní inženýrství: www.sinz.cz
 - Odhadce a oceňování majetku: <http://www.ckom.cz/index.php/asopis>
- MF ČR - <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/regulace/ocenovani-majetku/komentare>
- www.itez.cz