



# Oceňování pozemků

Jakub Hanák

PŘÁVNICKÁ FAKULTA MÚ

# Prameny právní úpravy

- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (ZOM)
  - zmocnění pro obce (cenové mapy)
  - zmocnění pro MF (prováděcí vyhlášky)
- **oceňovací vyhláška** - č. 441/2013 Sb.
  - též východisko pro jiné výpočty – např. odvody za odnětí
  - poslední změna k 1. 8. 2019 – novela č. 188/2019 Sb.
- cenové výměry MF

# Připravovaná změna od 2021

## Sněmovní tisk [501](#) Novela z. o oceňování majetku

Stav projednávání ke dni: 30. října 2019


 Vysvětlení legislativního procesu




### PŘEDKLADATEL

Vláda **předložila** sněmovně návrh zákona 5. 6. 2019.  
Zástupce navrhovatele: min. financí.

### POSLANECKÁ SNĚMOVNA

 Návrh zákona rozeslán poslancům jako tisk [501/0](#) dne 5. 6. 2019.

 **Organizační výbor** projednání návrhu zákona **doporučil** 5. 6. 2019 (usnesení č. [199](#)). Určil zpravodaje: [Ing. Petr Vrána](#) a navrhl [Rozpočtový výbor](#) jako garanční.

Projednávání tisku zařazeno na pořad [35. schůze](#) (od 15. října 2019).

# Prameny: cenové mapy

- **obecně závazné vyhlášky** obcí (viz doporučení MV)
  - **nepovinné** – dnes už jen 7 měst a obcí
  - zrušeny mj. v Brně (do září 17) či Bílině (do listopadu 17)
- seznam viz **Cenový věstník** (nyní č. 13/2019 k 30. 9. 19)
- povinnost prodávajícího zasílat informace o sjednané ceně za m<sup>2</sup> obci (jen v rozsahu stanoveném OZV!)
- veřejně přístupné; textová část přetištěna i v cenovém věstníku
- pouze **pro určení zjištěné ceny**

# Prameny: vyhláška MZe

- vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu k. ú. s přiřazenými **průměrnými základními cenami zemědělských pozemků**
  - vážený aritmetický průměr základních cen zemědělských pozemků zjištěných podle rozložení BPEJ
- **využití:**
  - daň z nemovitosti (srov. § 5 zákona č. 338/1992 Sb.)
  - stanovení ceny zemědělského pozemku, není-li bonitován
  - též vcelku běžně ke stanovení pachtovného
  - běžně v metodikách ÚSC a státních institucí

# Prameny: ostatní

- předpisy vyžadující ocenění
- odkazující na **ZOM**
  - např. stavební zákon (§ 101), exekuční řád (§ 66)
- odkazující na **ZOM a zvláštní** pravidla pro ocenění
  - zákon o vyvlastnění, zákon č. 416/2009 Sb., pozemkové úpravy
- obsahující **vlastní druh ceny**:
  - občanský zákoník, zákon o obcích, OSŘ, ZMS
  - zákon o dani z nabytí nemovitých věcí atd.

# TERMINOLOGIE

Zjištěná  
cena

Směrná  
hodnota

Tržní cena

Obvyklá  
cena ZOM

Obvyklá  
cena

Tržní  
hodnota

Cena  
zvláštní  
oblíby

Cena  
zvláštního  
interesu

Mimořádná  
cena

# Druhy cen

## ○ 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. 10-11

## ○ **mimořádná** cena - § 492 OZ

- určena „s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci“



# Použití cen

## OBVYKLÁ CENA

- v zásadě vždy
- vypořádání spoluvlastnictví, náhrady škod atd.
- prodej pozemků ČR
- náhrada za vyvlastnění
- prodej pozemků SPÚ
- veřejné dražby
- předkupní právo dle § 101 StZ atd.

## ZIŠTĚNÁ CENA

- daňové účely (zejména dle č. 340/2013 Sb.)
- nákup pozemků ČR
- náhrada za vyvlastnění
- prodej pozemků SPÚ
- pozemkové úpravy
- rozhodnutím/dohodou

# Cena zjištěná („administrativní“)

- 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)
- nemusí určit vždy znalec

# Cena zjištěná (2)

- „vyhláška respektuje přibližování ceny zjištěné nemovitých věcí k cenám sjednaným“ [DZ k OV]
  - „Finanční úřady shromažďují v daňových spisech obsažené údaje o cenách zjištěných při oceňování nemovitých věcí a o cenách sjednaných za tyto nemovité věci v případě jejich prodeje. Finanční úřady předávají údaje Ministerstvu financí a Českému statistickému úřadu.“ [§ 33 odst. 3 ZOM]
  - sisyfovská snaha? – dílčí studie prokazují odchylky od tržních cen (např. kvalifikační práce IOM VŠE v Praze, ÚSI VUT v Brně)
- vztah k tržnímu ocenění je spíše náhodný

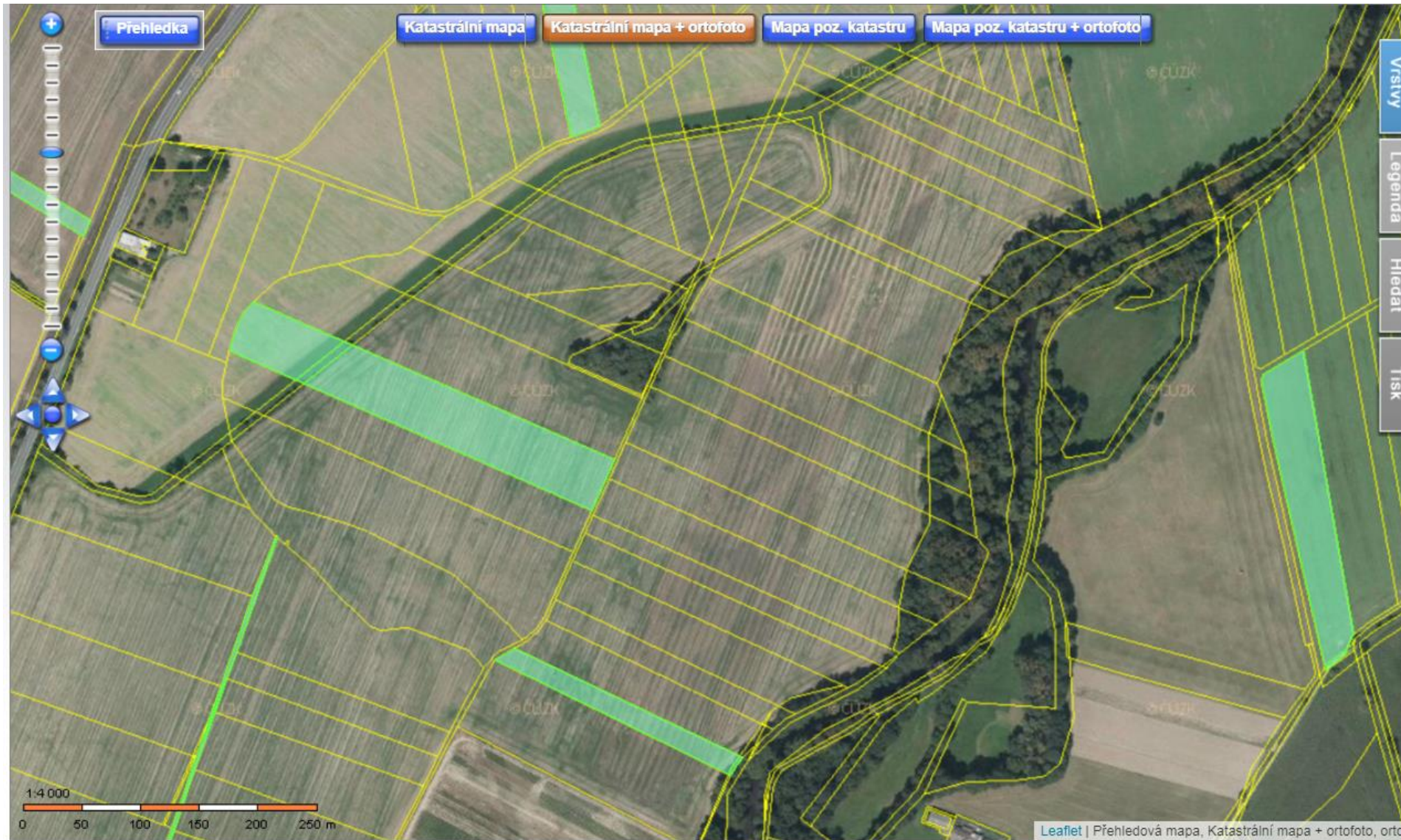
# Cena obvyklá (tržní, obecná)

- „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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

- porovnáním z cen uskutečněných prodejů (historických cen)
- dle MF - „*Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku ... Množina prvků je stanovena z **historických cen** za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).*“

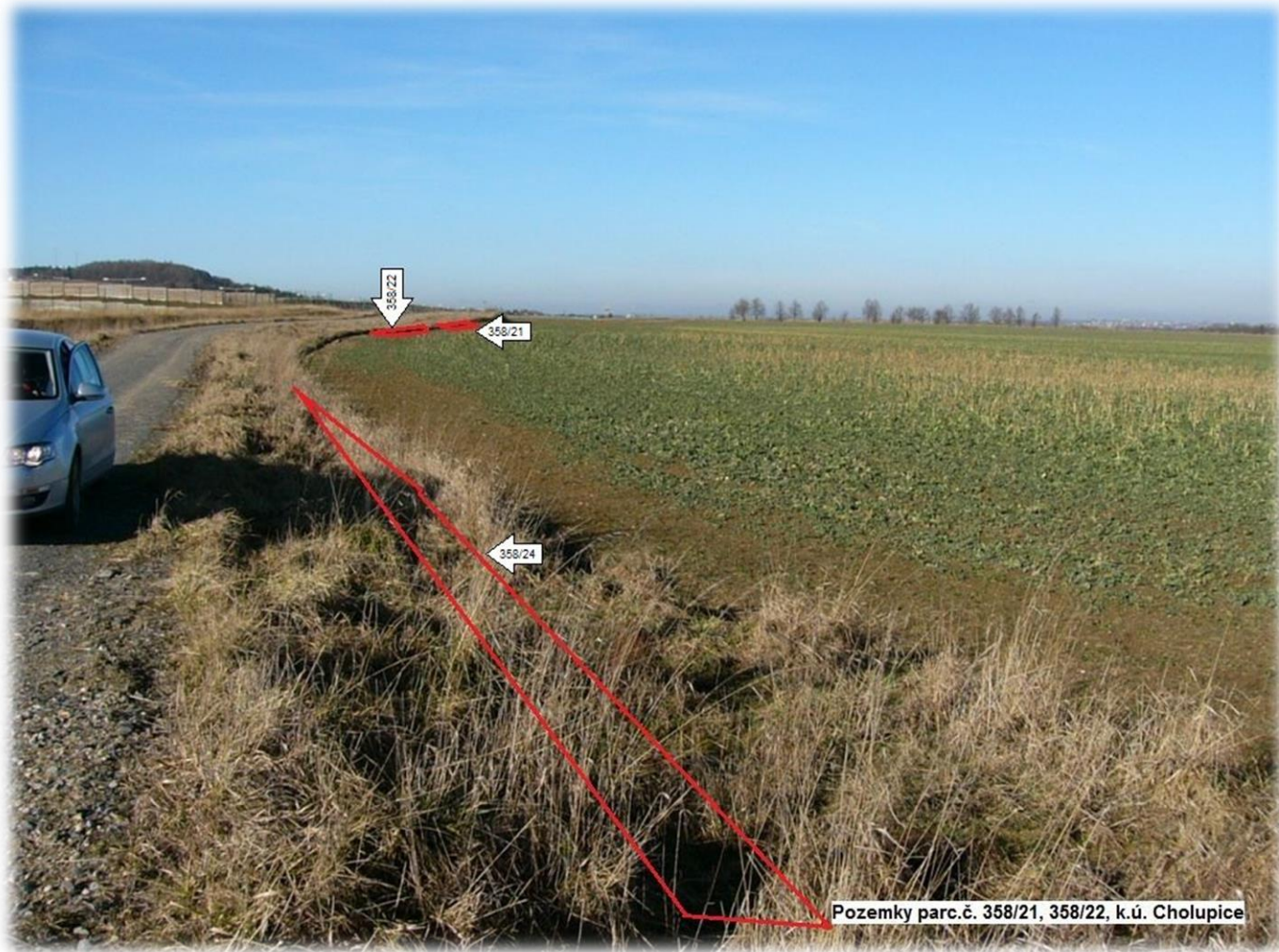
# Cenové údaje v KN



# Kupní cena nemusí být obvyklá

- „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 odchýlovat od obvyklé ceny nemovitosti, případně kupní cena může zohledňovat i jiné aspekty spoluurčují její výši, a může tak být oproti ceně obvyklé nižší anebo naopak vyšší).“
  - NS 30 Cdo 4822/2017

# Jak určit obvyklou cenu?



Malé pozemky nepravidelného tvaru, nezastavěné, nezpevněné, na kterých se nachází náletová zeleň. Pozemky tvoří přerušovaný pás mezi polem a veřejně přístupnou účelovou komunikací, která není zařazená do kategorie místních komunikací. Z hlediska územního plánu jsou předmětné pozemky situovány v zóně OP – orná půda.



# Jak určit obvyklou cenu?



# Náhradní metody určení obvyklé ceny v praxi

1. použít cenu **zjištěnou** (MF; srov. též NSS 62 Af 21/2015-157)
2. konstatovat, že cenu **nelze stanovit** ⇒ úvaha dle § 136 OSŘ
3. nebo ⇒ **změnit úkol**, umožňuje-li zákon (!)
4. rozšíření lokality či časového období
5. srovnání na základě dat z **inzerce**
6. mlčky ztotožnit tržní hodnotu s OC („prakticky identický pojem“)
7. jiná vhodná metoda

# Základní odlišnosti oceňovacího přístupu

## Zjištěnou cenou

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

## Obvyklou cenou

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

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 4215-472/2017**

**Objednatel znaleckého posudku:**

Indra-Šebesta v.o.s.  
Čechyňská 16  
602 00 Brno

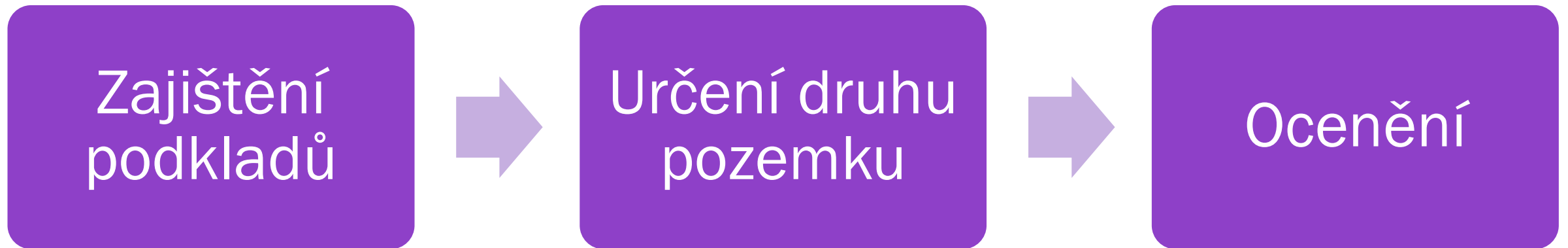
**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí zapsaných na  
LV 147 v Malenicích, kat. území Malenice, okres  
Strakonice, pro účely insolvenčního řízení

# Ceny a DPH

- zákonem explicitně řešeno není
- **u zjištěné** ceny není zákonem řešeno
  - měla by být určena ale vždy stejně bez ohledu na osoby
  - obrat po NSS 10 Afs 178/2015-39 ⇒ dle MF tedy neobsahuje
- **u obvyklé** ceny závisí, zda jsou porovnávány částky s daní, nebo nikoliv

# Postup při ocenění



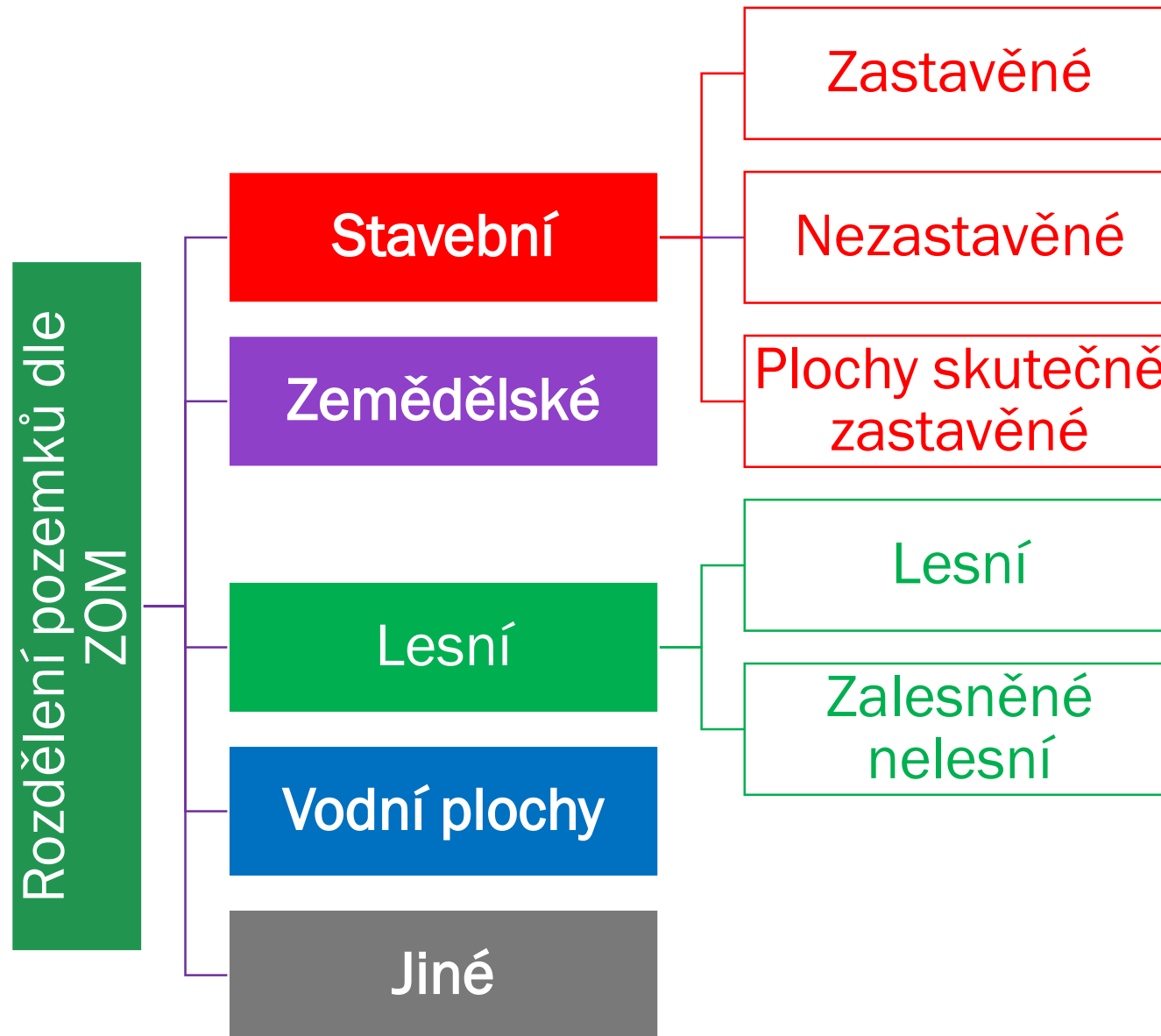
# Druh pozemku pro účely ocenění...



... závisí na mnoha skutečnostech.








# Společné zásady

- rozhoduje **skutečný stav** při nesouladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí (§ 9 odst. 5 ZOM)
- součástí pozemku jsou stavby (§ 4 odst. 3, § 10 odst. 8 ZOM)
  - výjimky stanovené NOZ – právní otázka
  - stavba na cizím pozemku je důvodem pro snížení ceny pozemku
- součástí pozemku jsou trvalé porosty
- cena pozemku se **snižuje o cenu věcných břemen**
  - § 49 OV: nejvýše o 80 % z ceny pozemku

# Stavební pozemky: zastavěné

- 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

# Stavební pozemky: nezastavěné

- 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

- 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)

# Jednotný funkční celek?

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">97/1</a>
Obec:	<a href="#">Žerotín [505862]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Žerotín [796620]</a>
Číslo LV:	<a href="#">555</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2878
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

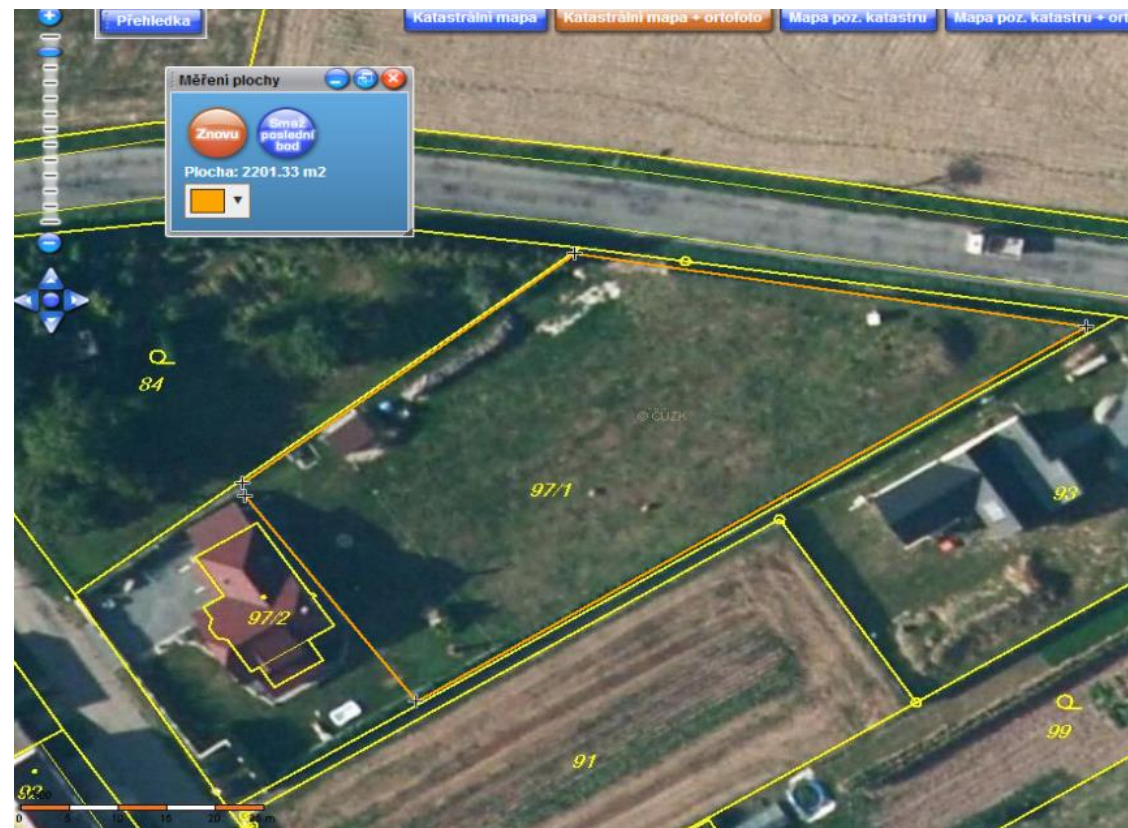
Vlastnické právo	Podíl

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
31000	2878



# Oceňování pozemků dle cenového předpisu

- výnosový způsob: zemědělské pozemky
  - dle BPEJ (příloha č. 4) a přírážky a srážky
    - není-li BPEJ (potvrzeno SPÚ) → průměrná cena v kat. úz. (vyhláška č. 298/2014 Sb.)
- porovnávací: stavební a ostatní (většina) pozemky
- kombinace: lesní pozemky
  - znalecká specializace „oceňování lesních pozemků a lesních porostů“
  - soubory lesních typů a přírážky a srážky

# Oceňování stavebních pozemků

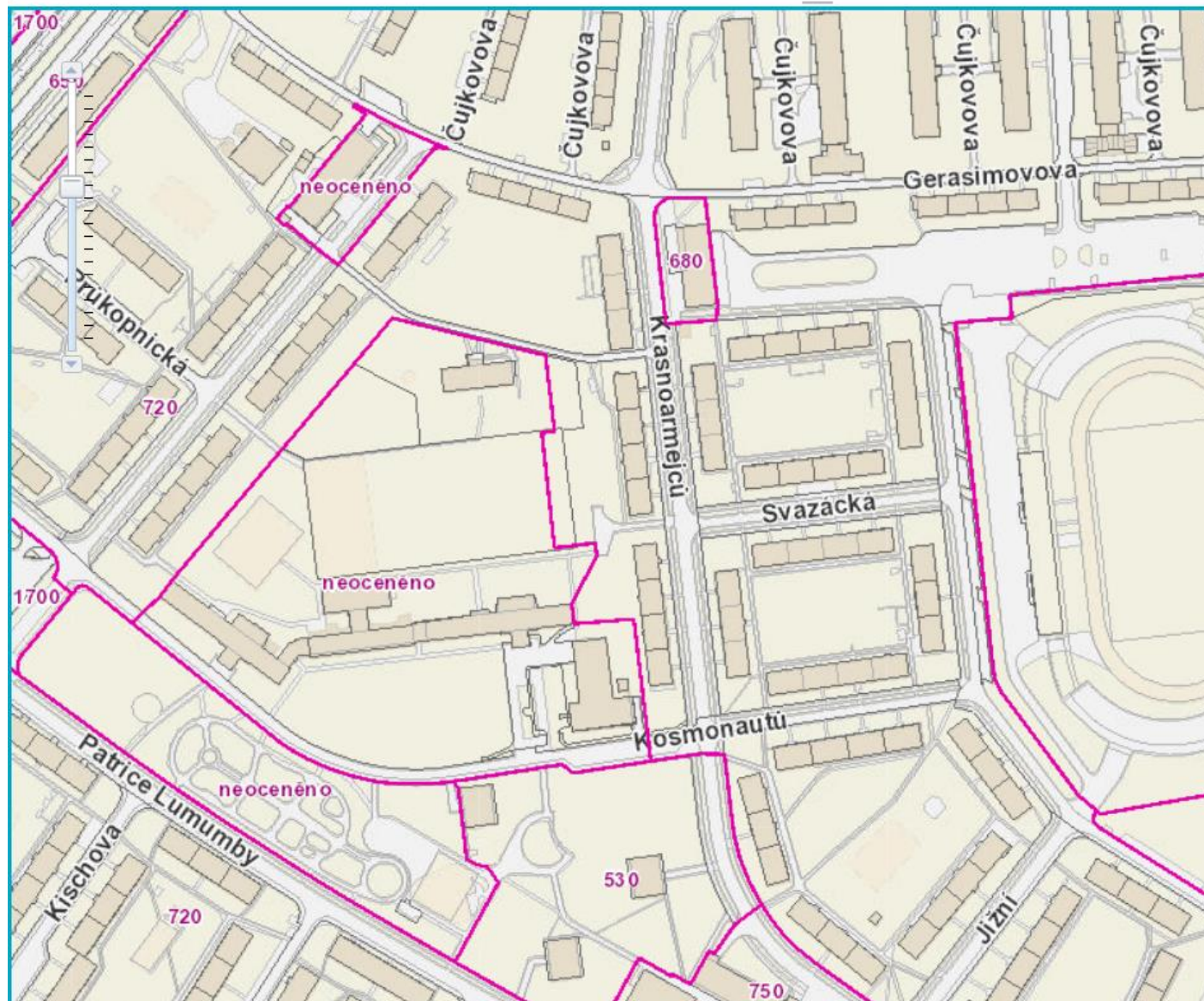
## ○ 1. podle cenové mapy

- je-li k dispozici
- má-li v ní pozemek určenu cenu  $\Rightarrow$  cena se dále neupravuje
- lze-li pozemek podle mapy ocenit (srov. § 2 odst. 2 vyhlášky)

## ○ 2. upravenou základní cenou podle vyhlášky



## Cenová mapa stavebních pozemků v Ostravě



# Ocenění pozemku neuvedeného v CM

## ○ upravenou základní cenou podle vyhlášky

- **pevná cena** ve vyjmenovaných obcích
  - 65 075 Kč/m<sup>2</sup> (Praha 1) – 14 060 Kč/m<sup>2</sup> (Brno 1 a 2) - 463 Kč/m<sup>2</sup> (Karviná)
  - úprava pro jednotlivé obce
- „**přirážky a srážky**“ (odůvodněné)
  - Index trhu s nemovitými věcmi
  - Index omezujících vlivů pozemku
  - Index polohy

# Oceňování ve zvláštních případech

## ○ oceňování v řízení o **pozemkových úpravách**

- oceňují se v zásadě pouze zemědělské pozemky – jen dle BPEJ
- ⇒ blíže viz přednáška č. 6 Pozemkové úpravy

## ○ oceňování **pro účely vyvlastnění**

- nepřihlíží se ke zhodnocení/znehodnocení účelem vyvlastnění
- ⇒ blíže viz přednáška č. 3 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

## ○ obvyklá

- není závazně stanoven způsob určení ceny
- zřizováno dohodou, soudem, rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu

## ○ zjištěná

- výpočet dle § 16b ZOM
- závazný způsob výpočtu
- zejména pro daňové účely

# Zjištěná cena služebnosti (§ 16b)

- zjistit roční užitek oprávněného
  - užitek = obvyklé nájemné z pozemku
- počet let užívání práva – in rem/in personam
- podle míry spoluužívání („se zohledněním míry omezení služebností“)
- nelze-li stanovit roční užitek – **paušálně (10 000 Kč)**
  - např. čerpání vody ze studny, přístup pro nutné opravy

# Zjištěná cena služebnosti - výpočet

- pozemek užíván jako zemědělský
  - není tedy stavební
  - tj. obvyklé nájemné za zemědělskou půdu
    - uvažováno 3 000 Kč/ha/ročně, tj. 0,30 Kč/m<sup>2</sup>
- služebnost na dobu neurčitou
- služebnost in rem

---

Užitek za m <sup>2</sup>	0,30
--------------------------	------

Počet let trvání	5
------------------	---

Cena za m <sup>2</sup>	1,50
------------------------	------

Výměra v m <sup>2</sup>	88
-------------------------	----

Cena služebnosti	130 Kč
------------------	--------

---