Prezentace i s poznámkami by měla být čitelná při vytištění čtyř stran (snímku) na jeden A4 list.
Záměrně podrobnější: klíčové snímky označený bílým nadpisem v černém poli.

PRÁCE PRÁVNÍKA S OCENĚNÍM POZEMKU

Proč potřebuji znát cenu pozemku? = Určení druhu ceny a úkolu pro oceňovatele

↓

Určení formy ocenění (znalecký posudek, odhad, jiný)

↓

Zajištění podkladů

↓

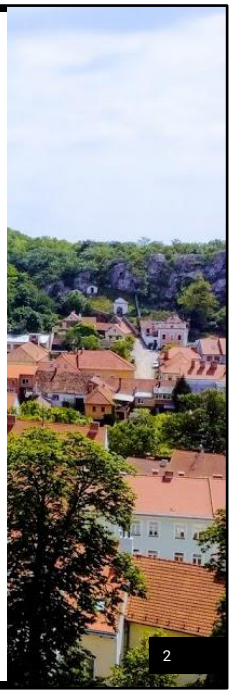
Určení druhu pozemku a dalších parametrů (cenových vlivů)

↓

Ocenění

↓

Použití ocenění: volné hodnocení důkazů



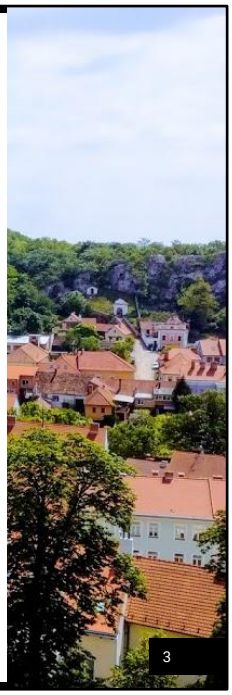
JAKÉHO OCEŇOVATELE ZVOLIT?

Varianta 1

- Náhrada se stanoví **na základě znaleckého posudku** vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, nebo znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastnitele, jestliže s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas. Nedošlo-li k vyhotovení znaleckého posudku na žádost vyvlastňovaného a ani vyvlastnitele, stanoví se náhrada na základě posudku znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem.

Varianta 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.

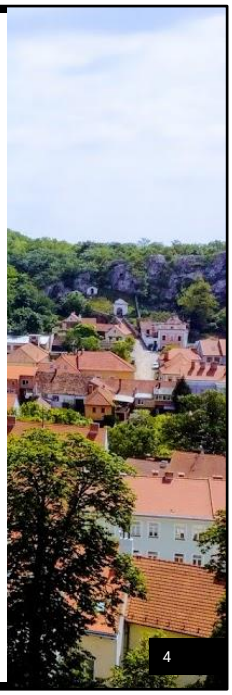


Srov. také:
§ 127 OSŘ: Závisí-li rozhodnutí na posouzení skutečností, k nimž je třeba odborných znalostí, vyžádá soud u orgánu veřejné moci odborné vyjádření. Jestliže pro složitost posuzované otázky takový postup není postačující nebo je-li pochybnost o správnosti podaného odborného vyjádření, ustanoví 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.

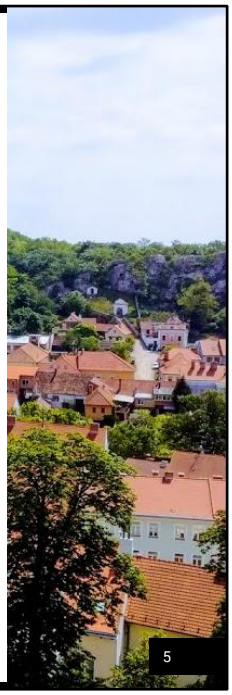
FORMY OCENĚNÍ

- Odhad
- Znalecký posudek
- Vyjádření
- Zpráva RK
- Jiná



OCEŇOVATELÉ

Znalec	Znalecký ústav	Znalecká kancelář (od 2021)
Odhadce	Specializovaný interní pracovník	Jiný



VLASTNOSTI EXPERTŮ:

- odbornost
- nezávislost - důsledkem je zastupitelnost
- přezkoumatelnost expertízy - standardizace, formální požadavky
- informovanost o účelu expertízy

UKÁZKA

ZNALECKÝ POSUDEK

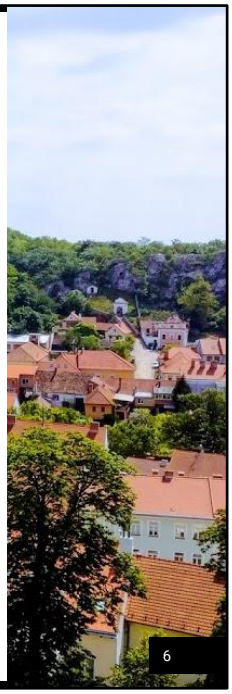
č. 1526-52/2020

Objednavatel znaleckého posudku: Jinteki, a.s.
Tokijská 28/15
715 00 Ostrava

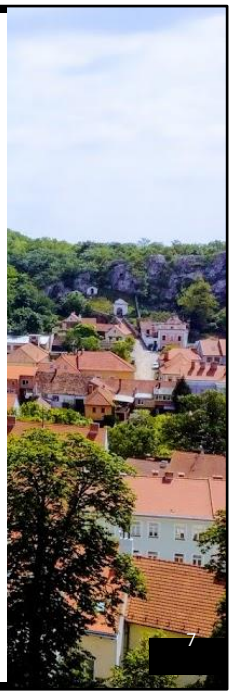
Účel znaleckého posudku:

Určení zjištěné ceny pozemku pro stanovení srovnávací daňové hodnoty ve smyslu zákona č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

vadí účely



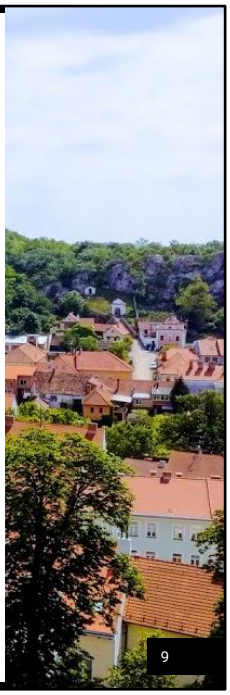
NEPOTŘEBUJETE VŽDY POSUDEK



PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY

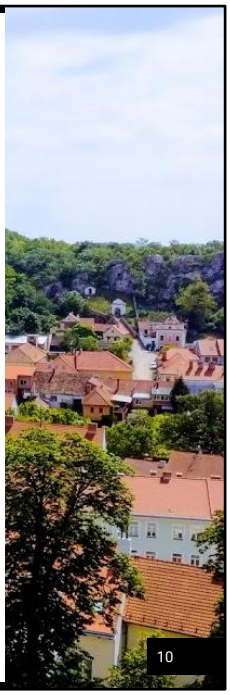
PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY

- zákon č. 151/1997 Sb., **o oceňování majetku** (ZOM)
  - rozdělení cen podle účelu
  - rámec pro oceňování pozemků
  - zmocnění pro MF (oceňovací vyhláška)
  - zmocnění pro obce (cenové mapy)
- **novela č. 237/2020 Sb.: účinnost 1. 1. 2021**
  - jednoznačná pravidla pro případ nemožnosti určit obvyklou cenu (⇒ blíže dále)
  - nový druh ceny: tržní hodnota
  - zvýraznění významu oceňovací vyhlášky pro vlastní ocenění



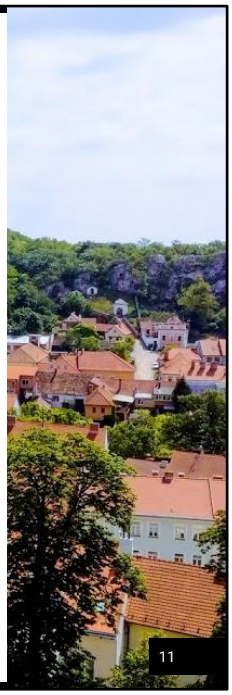
PRAMENY (2): OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY

- **podrobný způsob** ocenění pozemků, staveb a porostů
- východisko pro jiné výpočty (např. odvody za odnětí půdy ze ZPF)
- zpravidla **novelizována** k 1. lednu
  - vývoj cen, úprava výpočtu, základních cen a koeficientů
  - reakce na aplikační obtíže
  - nyní vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění ... č. 188/2019 Sb.
  - připravována změna k 1. 1. 2021



PRAMENY (3): CENOVÉ VÝMĚRY

- nástroj cenové regulace
- má **povahu právního předpisu**
  - § 2 zákona č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen: *„Ministerstvo vydává právní předpisy pro regulaci a sjednávání cen.“*
  - normativní povaha a obecně určený okruh adresátů i předmět regulace
- zveřejňovány **v Cenovém věstníku**
- sdělení ve sbírce zákonů (např. č. 15/2020 Sb.)

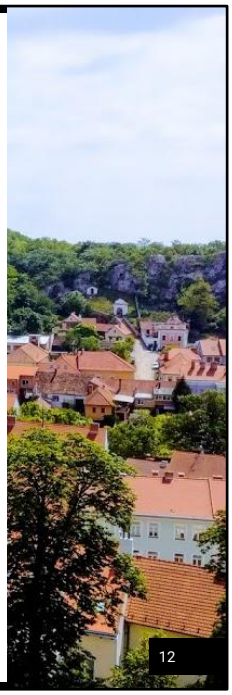


NSS 2 Ao 3/2010-55:

- napadený cenový výměr není podřaditelný do režimu části šesté správního řádu, a to jednak proto, že zvláštní zákon nedává Ministerstvu financí pravomoc rozhodovat o regulaci cen jinak než formou právního předpisu, a dále z toho důvodu, že k jeho vydání došlo formou typickou pro vydávání sekundárních právních předpisů: na základě zákona, v jeho mezích a v intencích výslovného zákonného zmocnění (čl. 79 odst. 3 Ústavy). Napadený cenový výměr je tedy typický svojí povahou, pohybující se intra a secundum legem, a byl vydán na základě výslovné a konkrétní zákonné delegace; nikoliv způsobem předvídaným v ustanovení § 172 a násl. správního řádu, založeným na koordinaci s jinými správními úřady a na umožnění dotčeným osobám se k návrhu opatření vyjádřit a podávat připomínky nebo námitky. Jinak řečeno, zatímco opatření obecné povahy je projednáváno a přijímáno ve zvláštním typu správního řízení, je pro cenový výměr příznačné schvalování v normotvorném procesu, který není správním řízením ani v širším slova smyslu.
- srov. též analogicky OSADSKÁ, Jana, HANDRLICA, Jakub. Přezkum cenových rozhodnutí v energetických odvětvích. Právní rozhledy. 2017, č. 22, s. 793-79

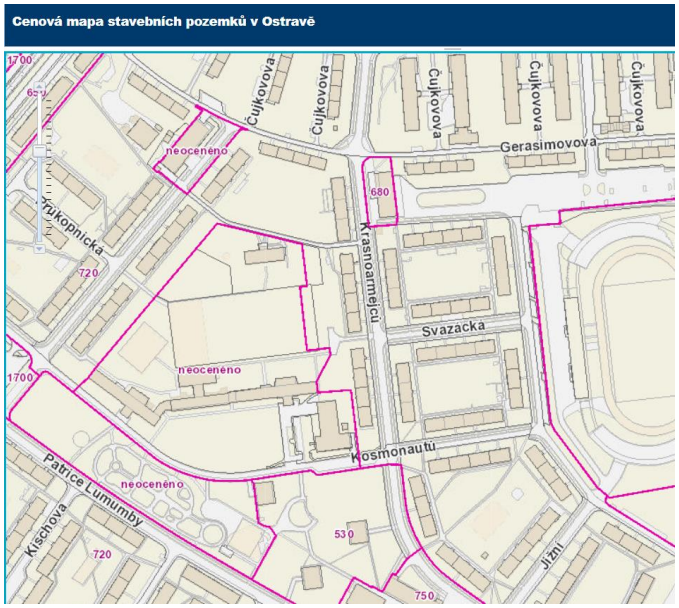
PRAMENY (4): CENOVÉ MAPY

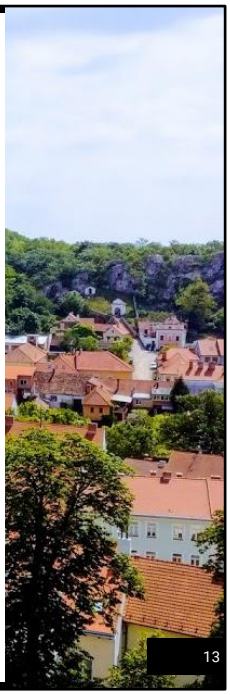
- **obecně závazné vyhlášky obcí**
- **nepovinné**
  - dnes už jen 7 měst a obcí; zrušeny mj. v Brně (do září 17) či Bílině (do listopadu 17)
- **pouze pro určení zjištěné ceny** (blíže snímky č. 25 až 29)
- **NS 28 Cdo 4947/2015:** *„(obecně) slouží k oceňování stavebních pozemků na území obce či města 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)“*



seznam viz Cenový věstník (nyní č. 16/2020 k 30. 9. 20)

1. Doubravčice (poslední aktualizace 2015)
2. Horoměřice (2018)
3. Most (2018)
4. Olomouc (2020)
5. Ostrava (2020)
6. Praha (2020)
7. Zlín (2019)

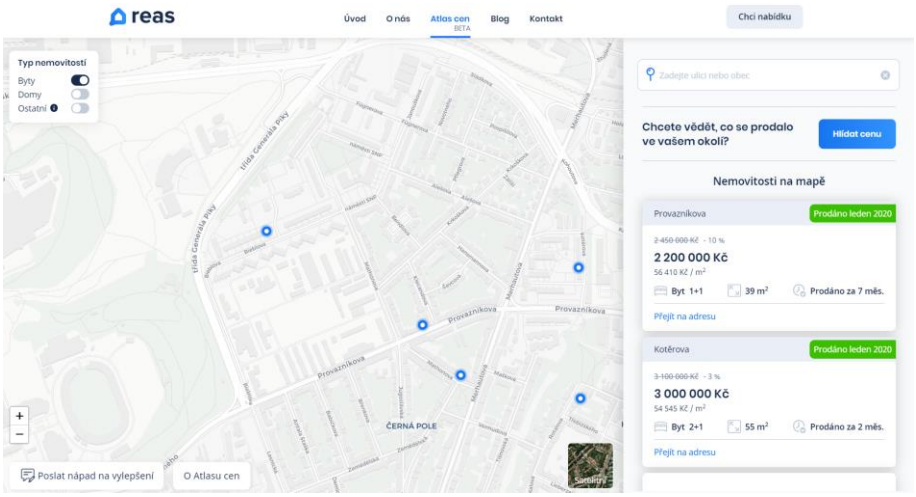


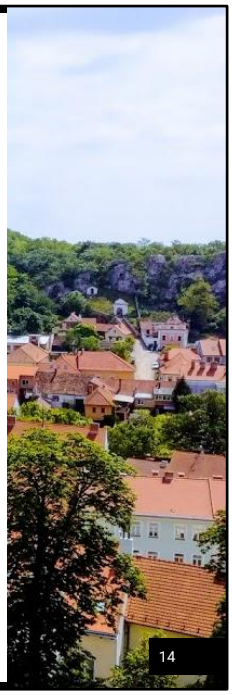


NS 28 Cdo 4947/2015:

- „(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)“

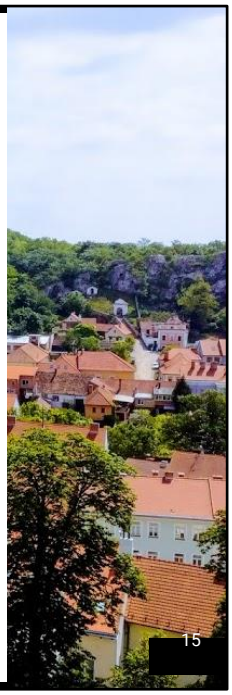
NENÍ MAPA JAKO MAPA





https://www.czechcrunch.cz/2020/02/verejne-dostupna-nejsou-otevrena-atlas-cen-zverejnil-data-o-cenach-nemovitosti-a-podle-katastru-porusil-zakon/

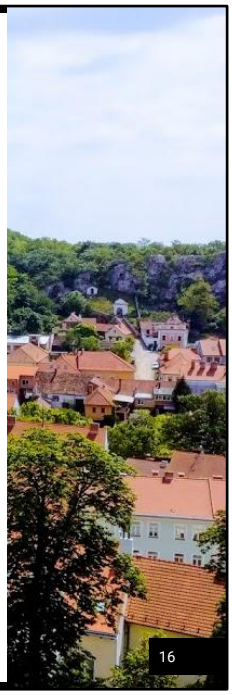
HLAVNĚ § 2, 9, 10, 16b A 16c



- https://www.sagit.cz/info/uz-ocenovani-majetku

PRAMENY (5): VYHLÁŠKA MZE

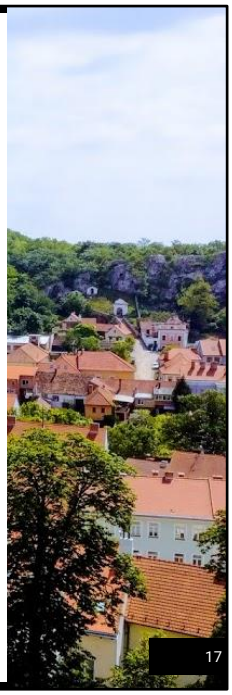
- vyhláška č. **298/2014** Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků
  - poslední novela č. 318/2019 Sb.
  - § 17 zákona o dani z nemovitých věcí: *„MZe v dohodě s MF upraví vyhláškou seznam k.ú. s přiřazenými průměrnými cenami pozemků 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



Příloha k vyhlášce č. 298/2014 Sb.

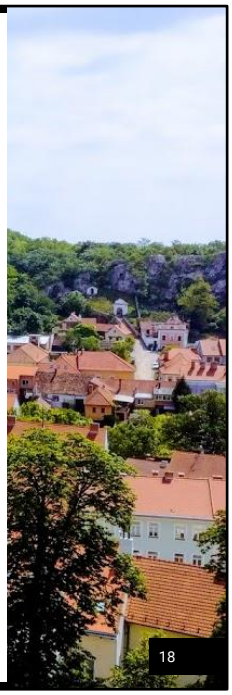
Seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků

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

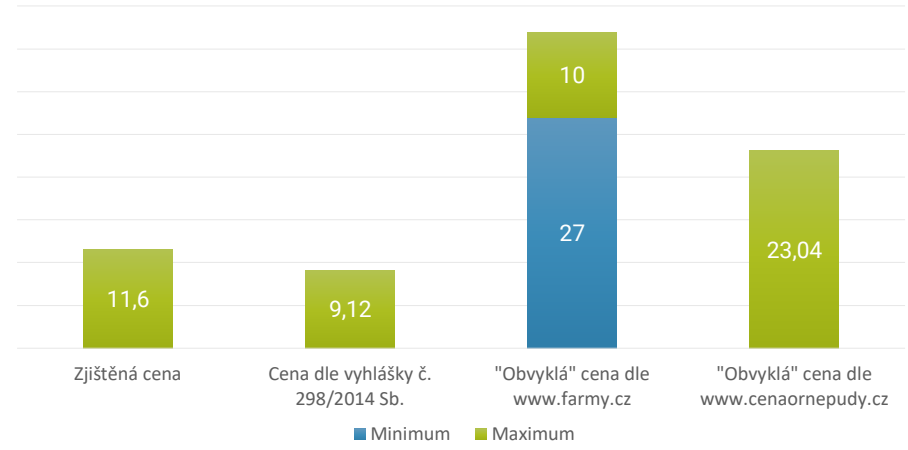


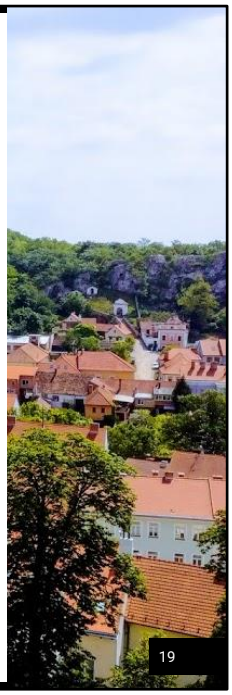
VYUŽITÍ VYHLÁŠKY Č. 298/2014 SB.

- **daň z nemovitosti** (srov. § 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 m^2 průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m^2 ve vyhlášce vydané na základě zmocnění v § 17 tohoto zákona.*
- stanovení ceny zemědělského pozemku, není-li bonitován
- též vcelku běžně **ke stanovení pachtovného**
- běžně v **metodikách** obcí, krajů a státních institucí



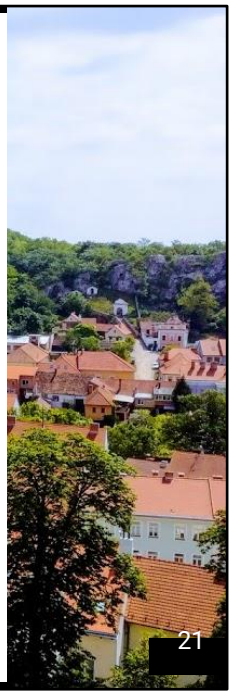
RŮZNÉ CENY STEJNÉHO POLE



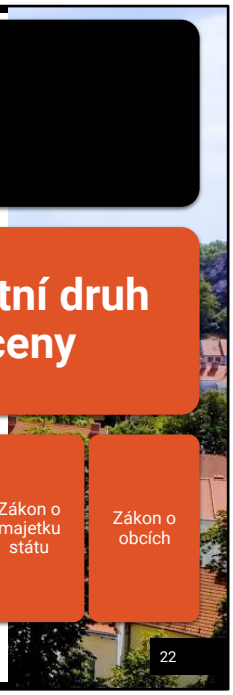


1 000 Kč – první pole úspěšného zemědělce
140 až 160 Kč – tržní hodnota
5,62 Kč – nárok v KPÚ
9,24 Kč – zjištěná cena
10,06 Kč – směrná hodnota
325,65 Kč – cena zohledňující povolenou dálnici
150 Kč – obvyklá cena
20

NESMÍTE SI JE SPLÉST



Aplikační předpisy



Odkazující na ZOM

- Stavební zákon
- Exekuční řád
- Zákon o SPÚ
- Zákon o majetku státu

Odkazující na ZOM a zvláštní pravidla

- Zákon č. 416/2009 Sb.
- Pozemkové úpravy
- Zákon o vyvlastnění

Vlastní druh ceny

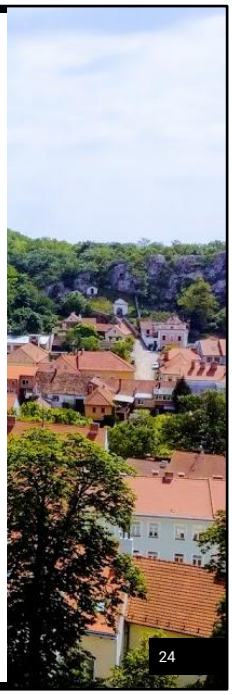
- Občanský zákoník
- Zákon o majetku státu
- Zákon o obcích

CENA ZJIŠTĚNÁ
23

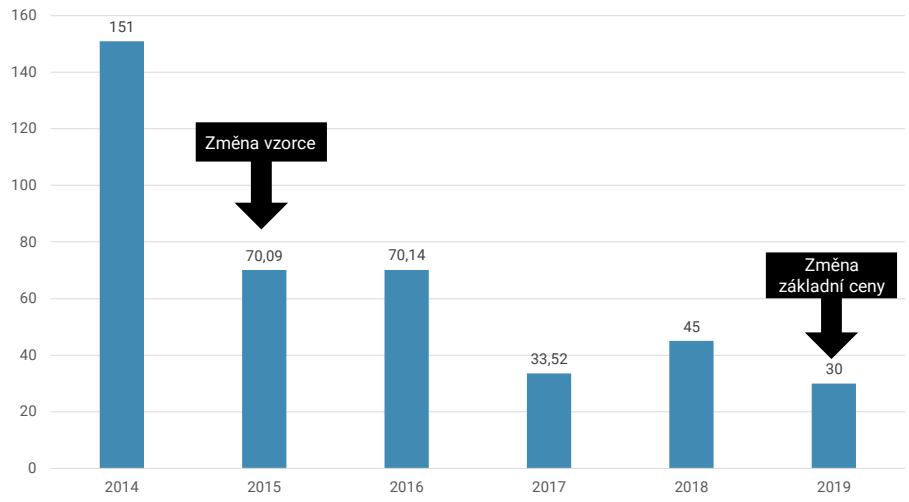
CENA ZJIŠTĚNÁ

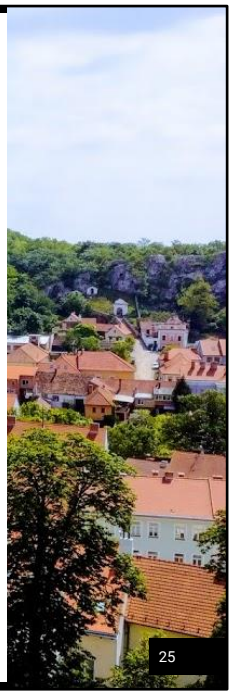
Pojem

- § 2 odst. 7 ZOM: „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.“
  - definice zavedena do zákona až novelou č. 303/2013 Sb., termín ale používán v literatuře a praxi již dříve
- zjištěná podle oceňovací předpisu (tj. oceňovací vyhláška)
- **účinného k datu ocenění**



ZMĚNY ZJIŠTĚNÉ CENY

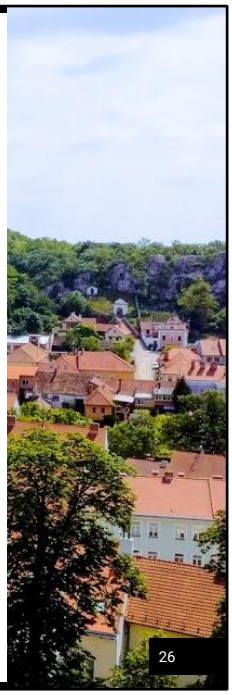




OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ ZJIŠTĚNOU CENOU (2)

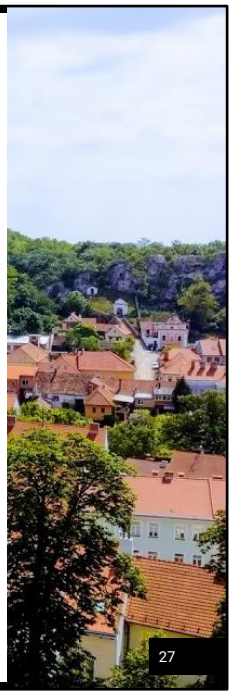
Jak se určuje?

- závazně určený postup
- **předpisem určený algoritmus výpočtu** ⇒ subjektivní prvek minimalizován
  - zařazení pozemku
  - přirážky a srážky (také ve stanoveném rozmezí)
- **jednoznačný výsledek**
- vcelku snadná **přezkoumatelnost** výsledku



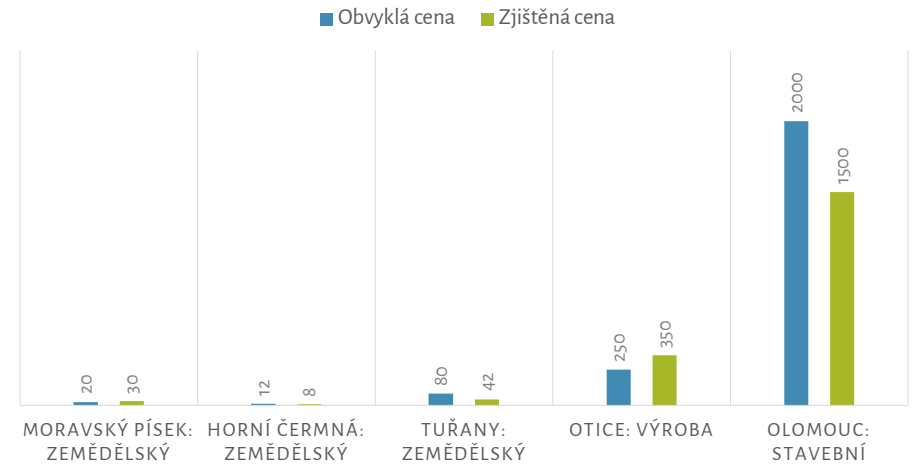
OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ ZJIŠTĚNOU CENOU (3)

Druh pozemku = konkrétní §	Stavební = § 4 odst. 2 OV
Základní cena pro druh pozemku, resp. obec	1245 Kč/m^2
Úprava základní ceny = srážky a přirážky	1245 × 1,04 = 1294,8 Kč/m^2
Finalizace (dle výměry)	1294,8 Kč/m^2 × 852 m = 1103170 Kč
Přičtení ceny součástí pozemku	1103170 + 82 125 = 1185295 Kč

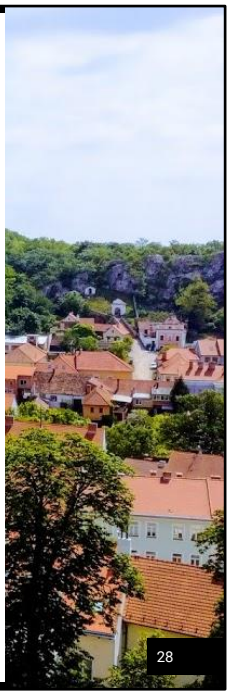


OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ ZJIŠTĚNOU CENOU (4)

Vztah k tržnímu ocenění je náhodný



MP705Zk Pozemkové právo: přednáška č. 5 - podzim 2020



28

výsledek není pro hodnotitele fakticky podstatný (je téměř neovlivnitelný)

Důvodová zpráva MF k oceňovací vyhlášce – vzor:

- Stejně tak jako předcházející oceňovací předpisy respektuje navrhovaná vyhláška přibližování ceny zjištěné nemovitých věcí k cenám sjednaným. Z tohoto důvodu Ministerstvo financí provádí každoročně analýzy údajů z prodejů nemovitých věcí a na základě výsledků z těchto analýz jsou provedeny úpravy stávajícího ocenění.
- ... reaguje na aktuální vývoj na trhu ...
- ... zohledňuje připomínky vznesené odbornou veřejností s ohledem na znalosti místních podmínek a používání tohoto právního předpisu v praxi, jsou-li opodstatněné nebo přínosné pro objektivitu určovaných cen ....

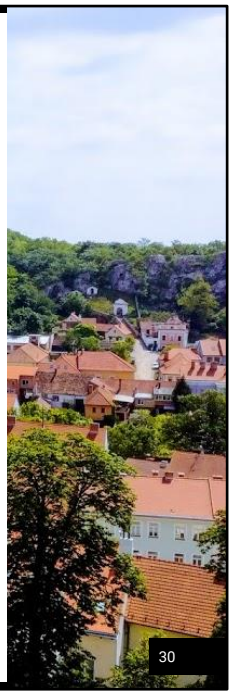
TRŽNÍ CENA: CENOVÉ ÚDAJE

Podmínka ocenění obvyklou cenou

29

TRŽNÍ CENA

- **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.
- Na rozdíl od obvyklé ceny se do ní mohou promítnout zvláštní vlivy.
  - In: Komentář MFČR k určování obvyklé ceny, 2014, s. 4.



https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare
https://www.uzsvm.cz/poskytnute-informace-307-0-85/201950-zadost-o-poskytnuti-vyhodnoceni-pruzkumu-realitniho-trhu-v-oblasti-admin-135995/

„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 spoluurčují její výši, a může tak být oproti ceně obvyklé nižší anebo naopak vyšší).“ 30 Cdo 4822/2017

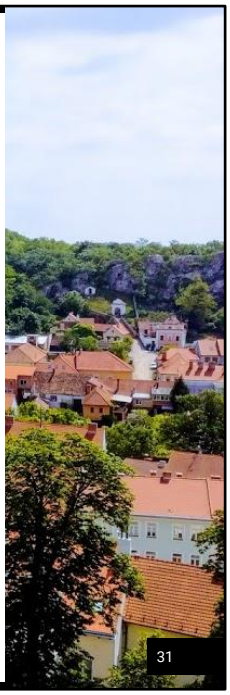
PŘÍKLADY MIMOŘÁDNÝCH CEN

Garáž, kde vznikl Google

Zvláštní obliba

Prodává děda vnukovi

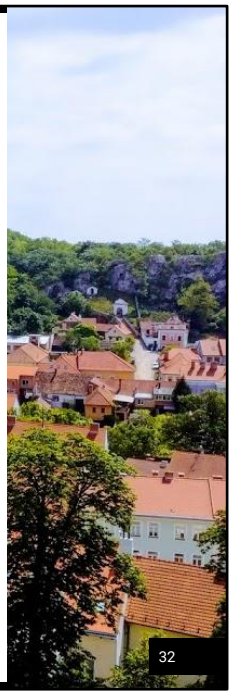
Osobní poměry



- „Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím **ke zvláštním poměrům** nebo **ke zvláštní oblibě** vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.“ § 492 NOZ
- „Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly **mimořádné okolnosti trhu**, **osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího** nebo vliv zvláštní obliby.“§ 2 odst. 2 ZOM
- použití: Poškodil-li škůdce věc ze svévole nebo škodolibosti, nahradí poškozenému cenu zvláštní obliby.§ 2969 odst. 2 NOZ
- mimořádná cena: prodej nemovitosti ve veřejné **dražbě** v rámci exekučního řízení (II. ÚS 3588/14; IV. ÚS 2939/14)

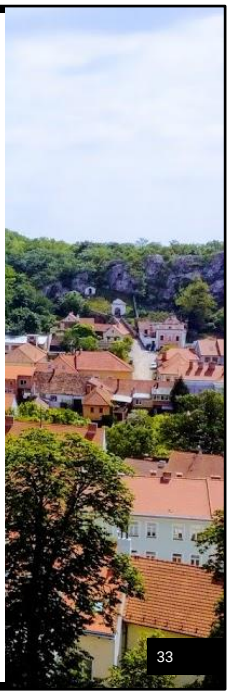
KUPNÍ CENA: VYPOVÍDACÍ SCHOPNOST

- 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

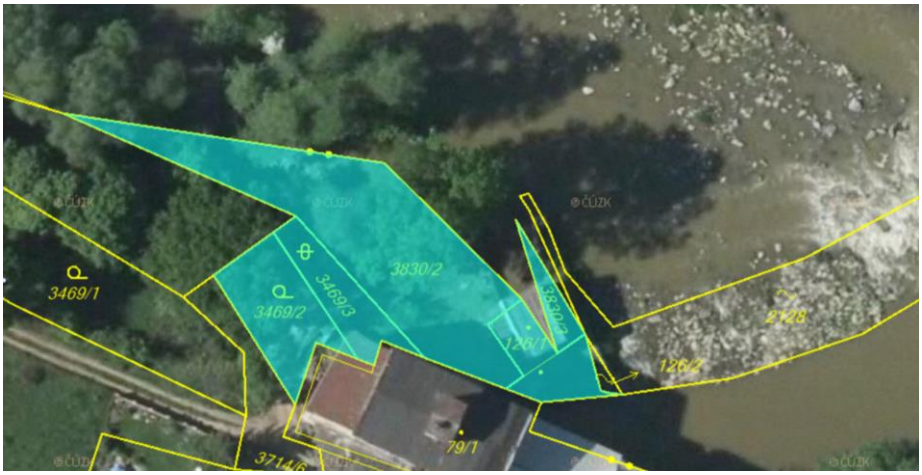


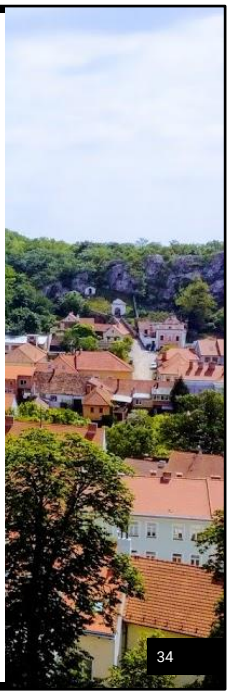
CENOVÉ ÚDAJE

- Katastr je zdrojem informací, které **slouží mj. k oceňování nemovitostí** (§ 1 KatZ)
- nelze je získat podle zákona č. 106/1999 Sb.: srov. MS PHA 11 A 94/2015-27
- teoreticky od 1. 1. 2014; prakticky později (dálkovým přístupem od 2016); dnes bezproblémový přístup
- je nutné prokázat svou **totožnost** (tj. stejně jako při poskytování údajů ze sbírky listin)



CENOVÉ ÚDAJE (2)





VYUŽITÍ CENOVÉHO ÚDAJE

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště **201** **Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov**

Řízení **V-685/2017-201**

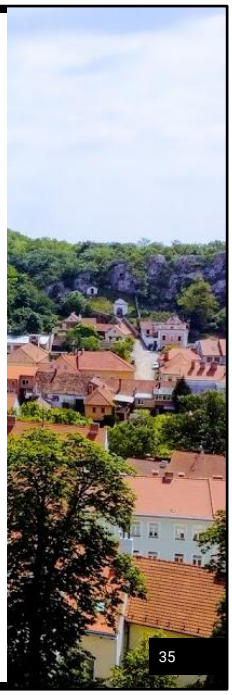
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **500.000,00 CZK**

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

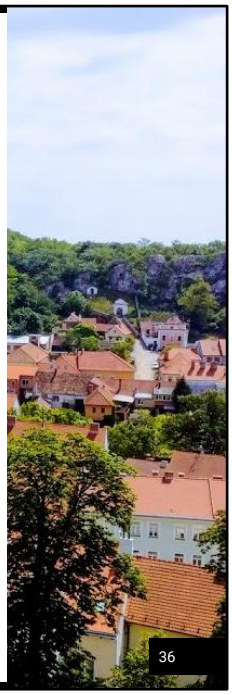
pozemky:



INFORMACE Z KUPNÍ SMLOUVY

- 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.

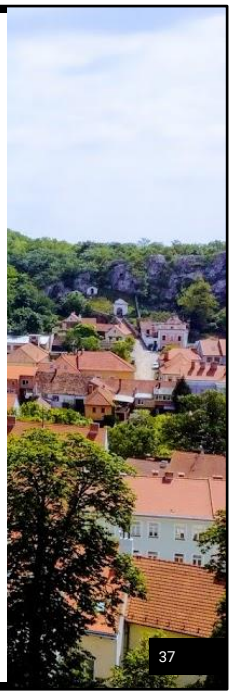
1. Prodávající tímto převádí vlastnické právo k výše uvedeným nemovitým věcem se všemi právy a povinnostmi, součástmi, příslušenstvím a vybavením (dále také jen „Nemovitá věc") tak, jak sami tuto Nemovitou věc vlastnili, za dohodnutou kupní cenu ve výši 500000 Kč (slovy: pětsettisíc korun českých) kupujícímu, který Nemovitou věc za uvedenou kupní cenu kupuje a přejímá do svého vlastnictví.



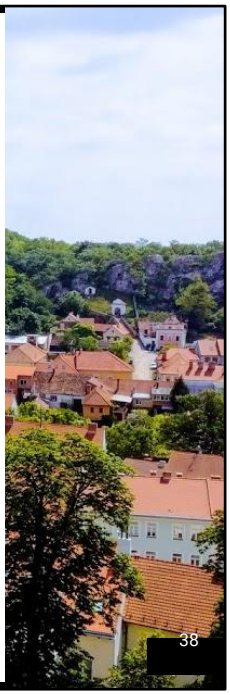
CENOVÉ ÚDAJE: DOSTUPNOST

Proč nejsou k dispozici údaje o prodejích srovnatelných nemovitostí?

- pozemek prodán jako součást většího celku
- trh s některými druhy nemovitostí neexistuje
- transakce proběhla v jiném časovém období
- nedostupná data (teoreticky ale jen období před 2014)



CENOVÉ ÚDAJE NĚKDY NEJSOU



OBVYKLÁ CENA

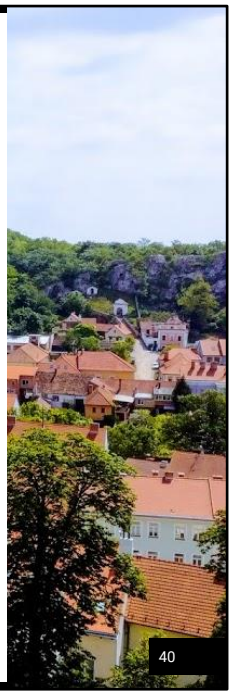
... by byla dosažena ...

39

OBVYKLÁ CENA DLE § 2 ODST. 1 ZOM

Definice

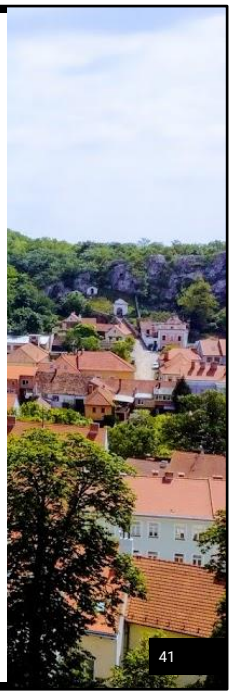
- Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě **obdobného** majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v **tuzemsku** ke **dni** ocenění.
- Přitom se zvažují **všechny okolnosti**, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.



OBVYKLÁ CENA DLE SOUKROMÉHO PRÁVA

Vymezení

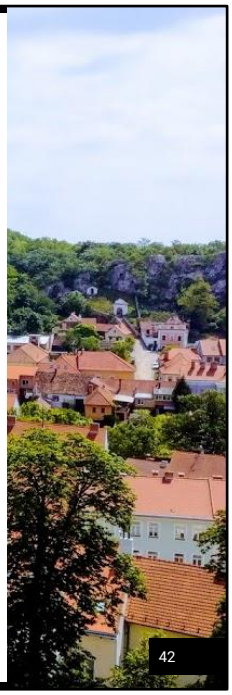
- všechny předpisy ukládající použití obvyklé ceny **bez odkazu na zákon o oceňování**
- srov. např. § 492 NOZ *„Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“*
- **pojmové znaky** utváří judikatura či literatura – podle účelu (kontextu)
  - často je za výstižnou považována definice v ZOM
  - obvyklá (za běžných okolností) – objektivně zjištěná
  - nikoliv subjektivní vlivy (srov. např. 28 Cdo 4930/2009)



- tržní cena: daná nabídkou a poptávkou; zohledňuje prodejnost (až označení tržní hodnota – NS 22 Cdo 4640/2009)

ZPŮSOB URČENÍ OBVYKLÉ CENY

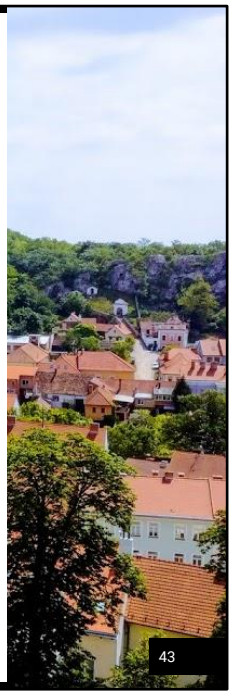
- „Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se **ze sjednaných cen porovnáním**.“
  - porovnávací metoda výslovně uvedena až v definici novelou č. 303/2013 Sb.
  - použití sjednaných cen až v novele č. 237/2020 Sb.
  - v praxi bylo za nejvhodnější (až jedinou) metodu považováno již dříve: podle cen realizovaných prodejů pozemků (tj. na základě analýzy realizovaných kupních smluv) a jejich statistického vyhodnocení (NS 21 Cdo 1029/2019)

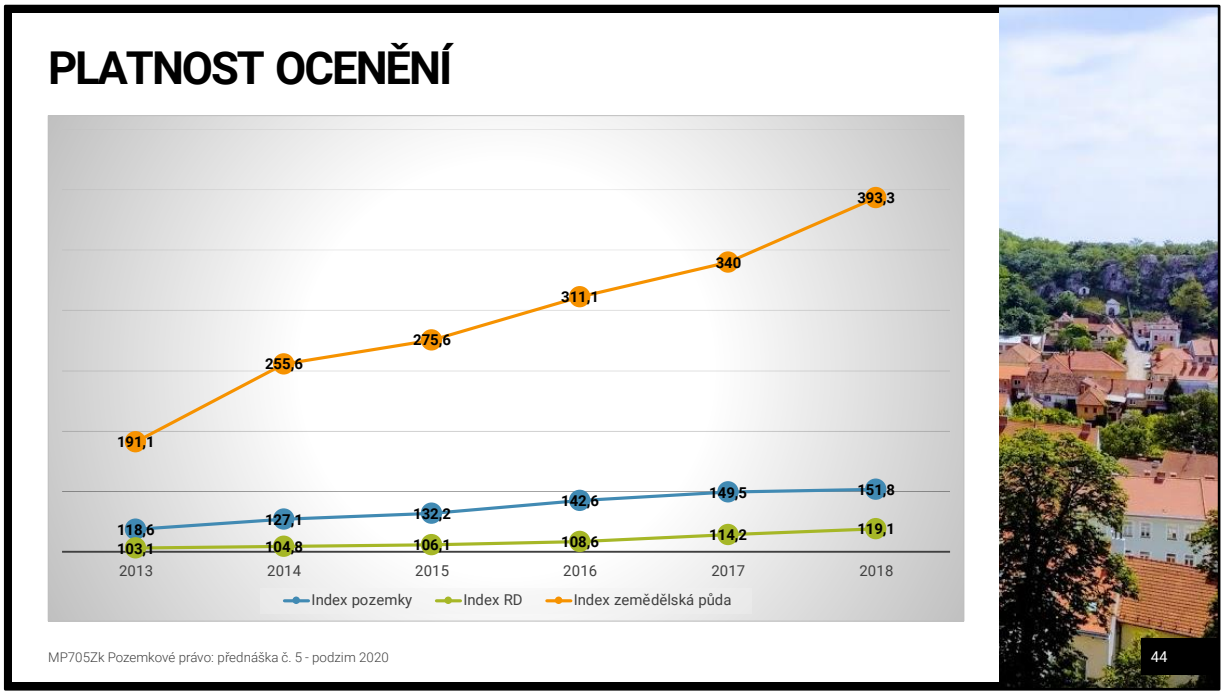


ZPŮSOB URČENÍ OBVYKLÉ CENY (3)

Další pravidla

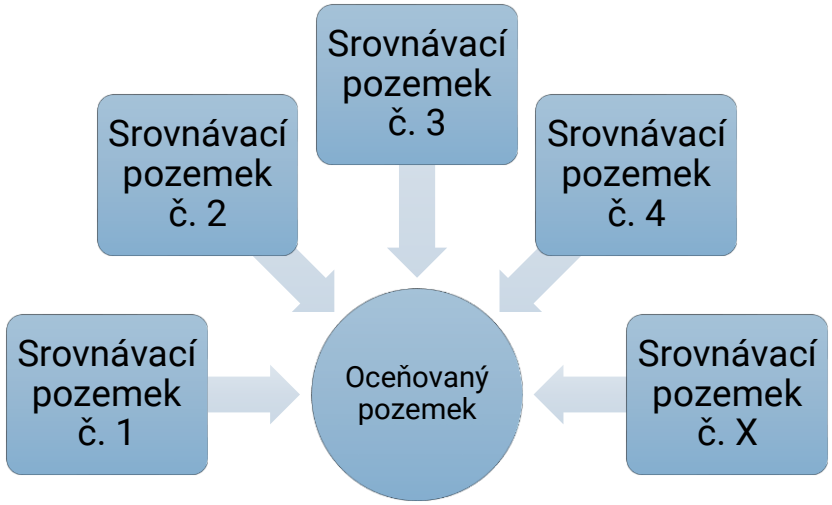
- ke **dni** ocenění
  - může být určována i k minulému datu
  - platnost ocenění (⇒ blíže dále)
- v **tuzemsku**: nelze srovnávat prodeje v zahraničí
  - byť mohou představovat substitut
  - naopak tržní hodnota (⇒ blíže dále)
- **výběr** srovnatelných pozemků

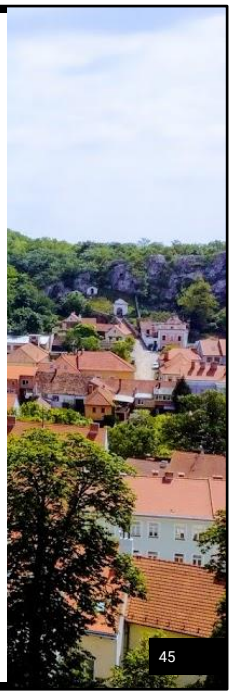




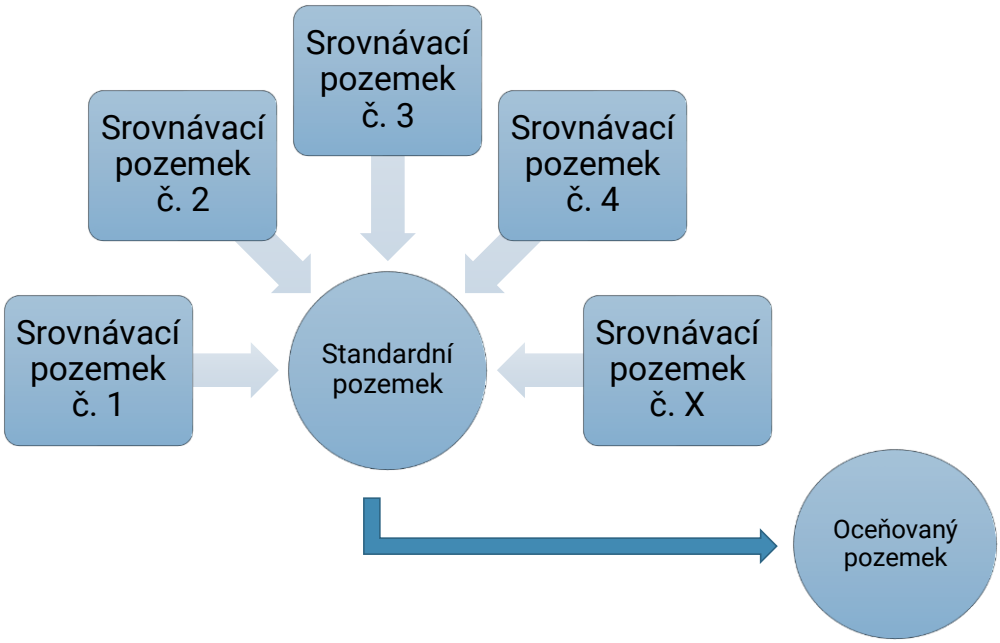
- „Jestliže z obsahu spisu nevyplývaly žádné skutečnosti, z nichž by bylo možno usuzovat na změny v cenách nemovitých věcí, nelze vytýkat odvolacímu soudu nesprávné právní posouzení věci, jestliže vzal za základ při určení výše přiměřené náhrady znalecký posudek vypracovaný **před jedním rokem**“ (NS 22 Cdo 2437/2012, NS 22 Cdo 5180/2016)
- zjištěná cena k době přibližně jeden rok před vydáním rozhodnutí není na závadu a že ocenění „k době vypořádání“ není pochopitelně možné brát doslovně (NS 22 Cdo 4932/2015)

METODA PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ



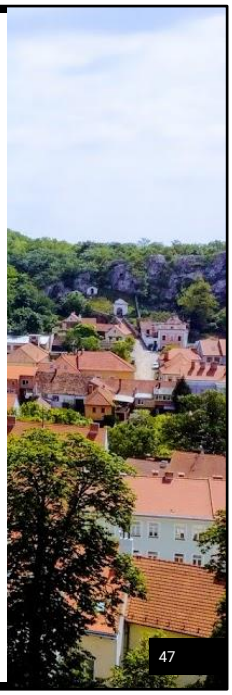


METODA NEPŘÍMÉHO POROVNÁNÍ



POROVNÁVACÍ METODA

- podmínkou je **dostatečně aktivní trh** (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
- posoudit **individuálně**



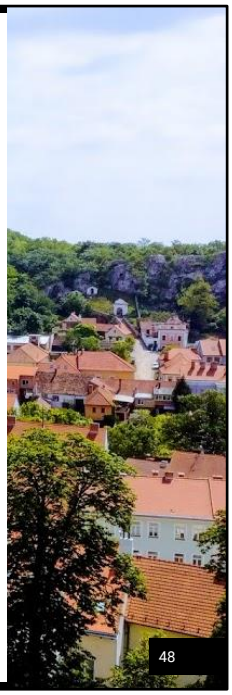
- „Hodnotu pozemku neurčuje administrativní velikost obce, ale její poloha, dopravní dostupnost od velkého města, občanská vybavenost apod., které jsou na takovém administrativním aktu zcela nezávislé.“ (IV. ÚS 1088/12)
- „Lze-li pozemek podle veřejného práva užívat jen k určitým účelům a takové omezení má vliv na výši obvyklého nájemného, nelze stanovit vyšší náhradu za bezdůvodné obohacení, než která odpovídá veřejným právem dovolenému způsobu užívání.“ (NS 28 Cdo 1332/2012)

KOEFICIENTY ODLIŠNOSTI: PŘÍKLAD

Porovnávané pozemky – okolí objektů pro bydlení

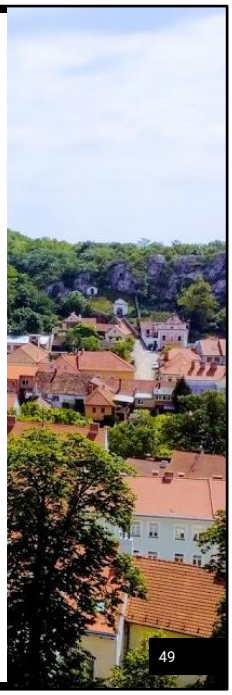
Název				Výchozí cena srov. pozemků(VC)	
$K_{místa,\ polohy,\ pozemku\ a\ významu\ obce}$	$K_{vybavenosti\ inž.\ sítí}$	$K_{využitelnosti\ současné\ i\ budoucí}$	$K_{původu\ ceny}$	Cena porovnáním za m^2 (CP)	Plocha pozemku m2 Váha (V)
K.ú. Nový Přerov				50,- Kč	664m2
1,10	1,00	0,90	1,00	**50,- Kč**	1,00
K.ú.Lužice u Hodonín				34,50 Kč	579m2
0,90	1,00	1,20	1,00	**37,26 Kč**	2,00
K.ú.Kobylí				120,- Kč	4502m2
1,00	1,00	1,00	1,00	**120,- Kč**	1,00
K.ú.Hodonín				150,50 Kč	897m2
0,80	1,00	1,00	1,00	**120,40 Kč**	1,00

kde $CP = VC \times (K_{místa,\ polohy\ pozemku\ a\ významu\ obce} \times K_{vybavenosti\ inž.\ sítí} \times K_{využitelnosti\ současné\ i\ budoucí} \times K_{původu\ ceny})$



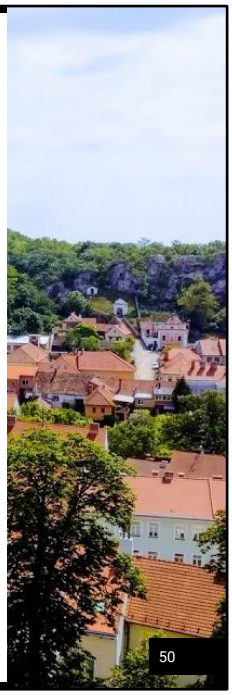
OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ OBVYKLOU CENOU

Co ovlivňuje cenu pozemku?	Možnost výstavby RD na kraji krajského města
Vyhledání cen obdobných pozemků	1500, 1700, 1650, 1500 Kč/m^2
Úprava sjednaných cen podle rozdílů mezi pozemky	1500, 1600, 1700, 1400 Kč/m^2
Vyhodnocení souboru cen a určení obvyklé ceny pozemku	1550 Kč/m^2 = 1 320 600 Kč



PŘÍKLAD: SPOLUVLASTNICKÝ PODÍL

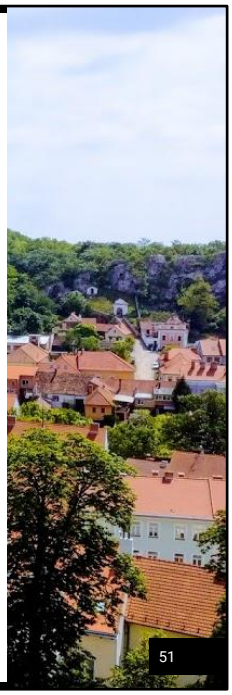
- Snížení ceny z důvodu spoluvlastnictví by snad mohlo mít vliv na obvyklou cenu nemovitosti a její prodejnost za situace trvajícího spoluvlastnictví, např. **při prodeji spoluvlastnického podílu.** (NS 22 Cdo 2281/2003)
- ... bez vlivu na určení ceny (podílu – pozn.) pak nemusí být ani úroveň vzájemných vztahů podílových spoluvlastníků“ (NS 22 Cdo 976/2011)
- při vypořádání spoluvlastnictví se vychází z podílu ceny, za niž by bylo reálně možno prodat celou věc, nikoliv cenu, za níž 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; + pozor na účel ocenění
- znalec bral do úvahy setiny procenta (takto přesně nelze vliv právní závady na cenu domu odhadnout) - NS 22 Cdo 367/2013

VÝSLEDEK OCENĚNÍ

- 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).
  - 29 Cdo 4803/2016



§ 2 odst. 5 ZOM ve znění od 1. 1. 2021

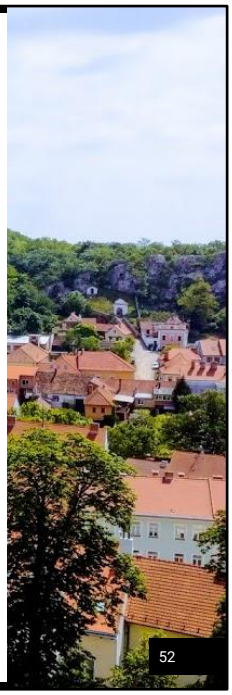
Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být **odůvodněno** a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

§ 28 zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech ve znění od 1. 1. 2021

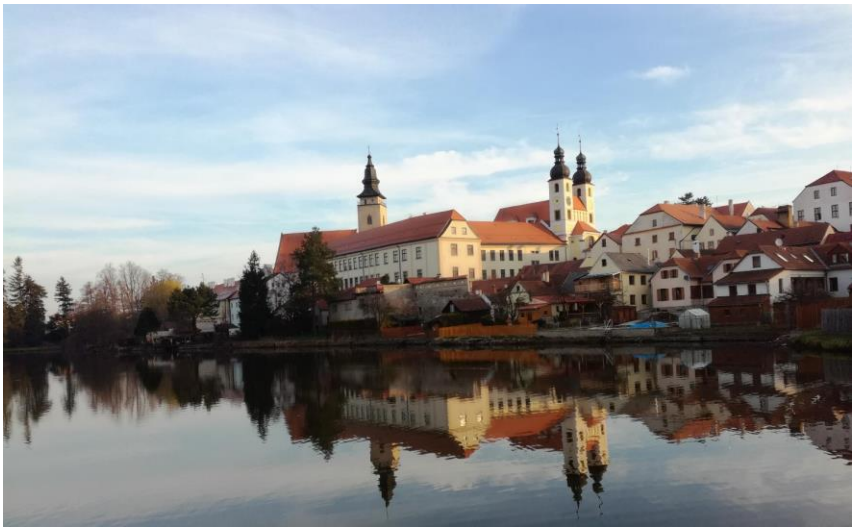
Podaný znalecký posudek musí být úplný, pravdivý a **přezkoumatelný**. Znalecký posudek musí být kromě odůvodněných případů zpracován v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy daného oboru a odvětví.

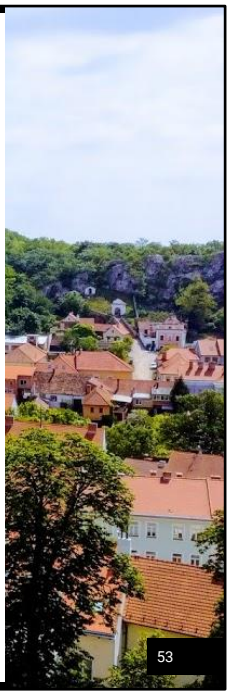
ZPŮSOB URČENÍ OBVYKLÉ CENY

- Odborný odhad
- Ze sjednaných cen
- Rozmezí
- Není přesně měřitelná



ATYPICKÁ NEMOVITOST

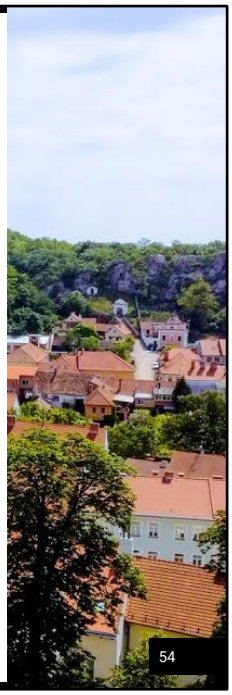




- 62 Af 21/2015 – 157
- Předně oceňované a porovnávané nemovitosti musí být skutečně srovnatelné, tzn., měly by být tedy podobné zejména co do rozsahu, kvality a užitku. Dále by pak porovnávané ceny měly být poměrně aktuální, porovnávaní cen musí probíhat ve stejných podmínkách co do účastníků obchodu, příslušného segmentu trhu a rozsahu oblasti, v níž nemovitost působí apod.
- Pokud je podle soudu cenou obvyklou cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, nelze v daném případě, kdy mají být oceněny nemovitosti tvořící výraznou část brněnského automotodromu světového významu, cenu obvyklou stanovit.
- Specifické vlastnosti a charakter převáděných nemovitostí (podstatná část automotodromu) neumožňují stanovení ceny obvyklé (tržní), neboť (jak ostatně uvádí i znalec žalobce) takové nemovitosti jsou prakticky neprodejné a nikdy se podobný prodej v České republice nerealizoval.
- Opak nevyplynul ani z výslechu znalce Ing. H., který navíc připustil, že by cenu obvyklou dokázal stanovit téměř u každé nemovitosti, případně souboru nemovitostí. Takový závěr je podle soudu rozporný se smyslem institutu obvyklé ceny, jakožto ceny, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

NÁHRADNÍ METODY

- **rozšíření lokality** (30 Cdo 463/2014; 30 Co 319/2004 MS Praha) či časového období
- srovnání na základě dat **z inzerce** (30 Cdo 463/2014)
- mlčky **ztotožnit tržní hodnotu s obvyklou cenou** („prakticky identický pojem“; bod 2.1.3 S1B ON-1 VŠE-IOM)
- konstatovat, že cenu nelze stanovit ⇒ změnit úkol, umožňuje-li zákon (!)
- konstatovat, že cenu nelze stanovit ⇒ úvaha soudu dle § 136 OSŘ
- použít cenu zjištěnou (srov. návrh novely zákona č. 416/2009 Sb.)
- jiná vhodná metoda (standard ČBA: „vše je porovnání“)

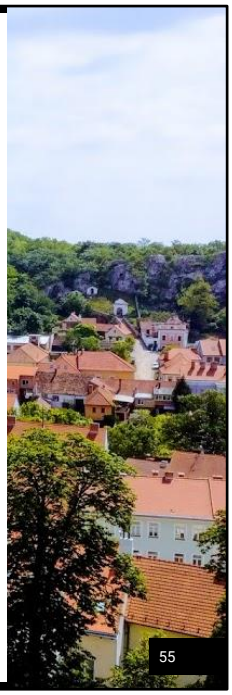


- 28 Cdo 1491/2018 USNESENÍ - Jiný závěr se nepodává ani z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 1. 10. 2013, sp. zn. 28 Cdo 946/2013, citovaného dovolateli, v němž bylo za konkrétních skutkových okolností vyloženo, že s ohledem na deformaci tržního prostředí není k zjištění výše obvyklého nájmu možné využít srovnávací metodu, která však není jedinou metodou ke zjištění ceny obvyklé.

- obohacení provedením stavebních prací (fasáda domu)
    - Kdyby nebylo v důsledku absence relevantního trhu možno zjistit cenu obvyklou (což zřejmě nelze vyloučit, zejména pro dobu minulou), odpovídala by zadání znaleckého posudku (a též ustálené judikatuře Ústavního soudu a Nejvyššího soudu, resp. principu spravedlivého vypořádání, z něhož tato judikatura vychází) volba takové metody ocenění, která pokud možno co nejvíce zohlední tržní vlivy. ... Posoudit, zda jím zvolená metoda obstojí, soudu nepřísluší ... (NS 32 Cdo 5698/2016)

NÁHRADNÍ METODA OD 2021

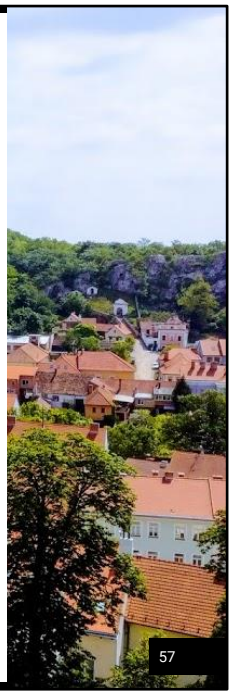
- V odůvodněných případech, **kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
- § 2 odst. 3 ZOM



TRŽNÍ HODNOTA

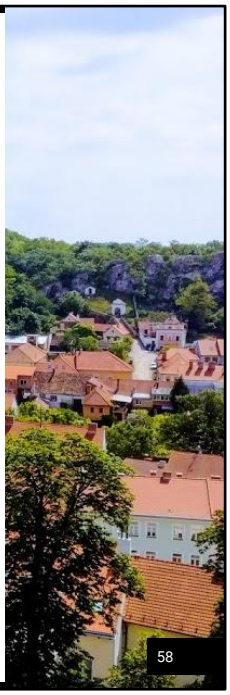
DEFINICE TRŽNÍ HODNOTY

- Tržní hodnotou se **pro účely tohoto zákona** rozumí **odhadovaná částka**, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.



DEFINICE TRŽNÍ HODNOTY

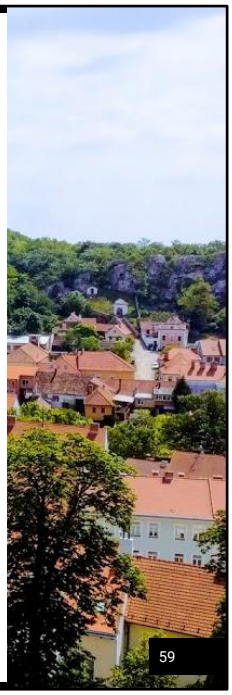
- Tržní hodnota je **odhadnutá částka**, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.
- čl. 2.1.1 S1B ON-1 VŠE-IOM (pro Nový OZ)
- dle IVS, EVS



ZPŮSOB URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY POZEMKU

Návrh § 1b oceňovací vyhlášky

- ... se určuje **zpravidla** na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.
- Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se **zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj** na dílčím či lokálním trhu, na kterém by byl obchodován.
- Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho **nejvyššího a nejlepšího využití**, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

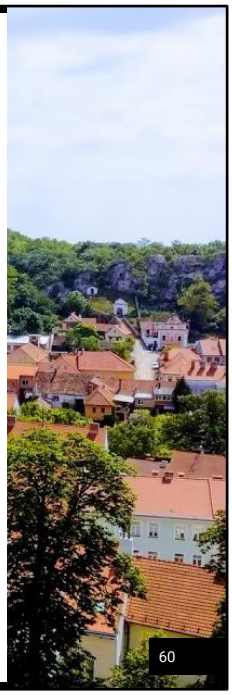


ZPŮSOB URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Odborný odhad

Rozmezí

Není přesně měřitelná



PŘEHLED

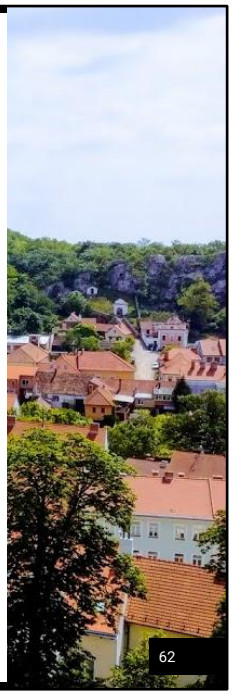
DRUHY CEN: ZÁKLADNÍ PŘEHLED

Na tržním principu

- obvyklá cena: § 2/6 ZOC
- obvyklá cena: § 2/1 ZOM
- obvyklá cena: mj. § 492 OZ
- tržní hodnota: IVS/EVS
- tržní hodnota: § 2 odst. 4 ZOM
- tržní cena

Na netržním principu

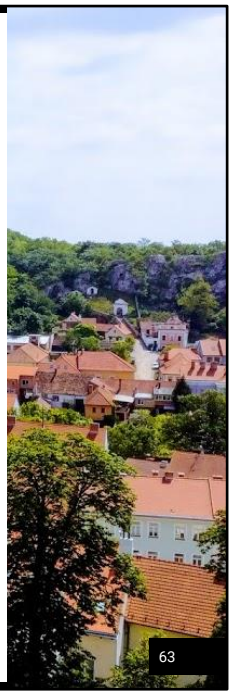
- cena zjištěná
- mimořádná cena



POUŽITÍ JEDNOTLIVÝCH CEN (2)

Přehled

Obvyklá cena	Zjištěná 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.	• daňové účely • nákup pozemků ČR • náhrada za vyvlastnění • prodej pozemků SPÚ • pozemkové úpravy • rozhodnutím/dohodou

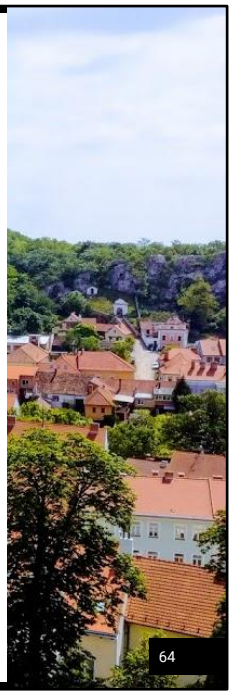


- jednoznačný trend = **omezené použití zjištěné ceny**
- **požadavky na standardizaci** ocenění **(nejen)** věcných břemen

OCEŇOVÁNÍ VE ZVLÁŠTNÍCH PŘÍPADECH

- oceňování pro účely vyvlastnění
  - nepřihlíží se ke zhodnocení/znehodnocení účelem vyvlastnění
  - blíže viz přednáška č. 8 Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemku II.: vyvlastňování pozemků

- oceňování v řízení o pozemkových úpravách
  - blíže viz přednáška č. 10 Pozemkové úpravy

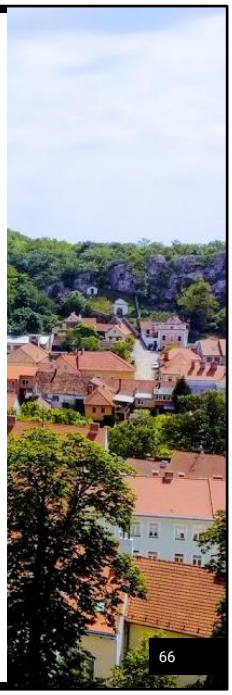


OBVYKLÉ NÁJEMNÉ

Základ pro jiná ocenění

OBVYKLÉ NÁJEMNÉ

- „Obvyklým (tržní) nájemným je třeba chápat, jak vyplývá i z § 2 ZOM částku, kterou by bylo nutné vynaložit při **užívání** stejného, popř. obdobného majetku v obvyklém obchodním styku. V tomto směru obvyklé nájemné představuje hodnotu udávanou střetem nabídky a poptávky ohledně takové věci, služby či práva na relevantním trhu, tj. v daném místě a čase.“
  - NS 28 Cdo 4022/2011
- pravidla v zásadě identická jako při určování obvyklé ceny pozemku



MP705Zk Pozemkové právo: přednáška č. 5 - podzim 2020

66

„Částka má odpovídat výši nájemného obvyklé v daném místě a čase bez ohledu na to, kdo nemovitost užívá. Není proto možné zohledňovat skutečnost, že je to právě vlastník stavby, stojící na pozemku, kdo pozemek užívá.“

NS 28 Cdo 4930/2009

Cenová regulace: také přednáška č. 6

V případě, že na předmět obohacení dopadá cenová regulace, nemůže peněžitá náhrada překročit částku nejvýše přípustnou dle cenových předpisů.

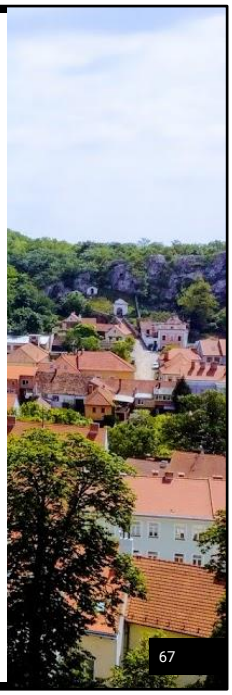
NS 28 Cdo 2973/2013

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

SIMULOVANÉ NÁJEMNÉ (2)

- **Odvozením z obvyklé ceny nemovité věci**
  - při zjišťování výše obvyklého nájemného musí sledovat ocenění užívacího práva a nikoliv užívané věci, byť sama hodnota užívané věci může být relevantním kritériem při hodnocení přiměřenosti zjištěné výše obvyklého nájemného (NS 28 Cdo 1526/2009)
  - je legitimní, aby znalec stanovil obvyklou cenu nájemného určitým (správně určeným) procentem z obvyklé kupní ceny užívané věci (NS 28 Cdo 337/2011)



- dostatečně vypořádali s tím, že nebylo reálně možné v daném případě zajistit dostatečný vzorek obdobných pozemků pro srovnání, a proč tedy zvolili pro určení výše obvyklého nájemného jimi použitou metodu ocenění
  - NS 28 Cdo 3138/2012

- pokud reálně není možné v daném případě zajistit dostatečný vzorek obdobných pozemků, je na znalci, aby se s uvedenou situací po odborné stránce vypořádal, resp. na soudu, aby zmíněné faktory zohlednil ve svých úvahách
  - NS 28 Cdo 900/2012

OCEŇOVÁNÍ SLUŽEBNOSTÍ

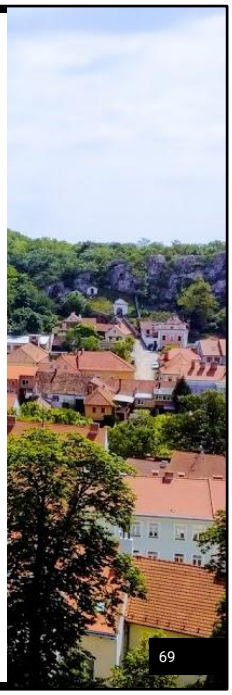
DRUHY CEN SLUŽEBNOSTÍ

Obvyklá cena

- respektovat definici obvyklé ceny
- velké množství různých postupů s různými výsledky
- **!** stanovení ceny služebnosti je věcí skutkovou, stanovení kritérií pro určení ceny věcí právní

Zjištěná cena

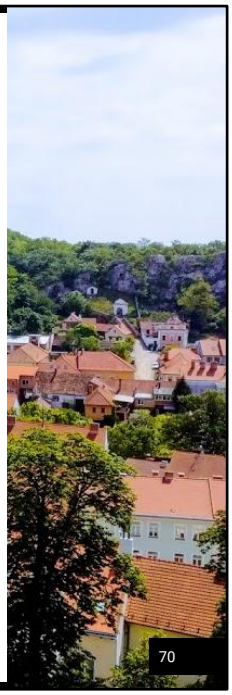
- výpočet dle § 16b ZOM
- závazný způsob výpočtu
- komentář MF ČR k oceňování věcných břemen



1. I u služebnosti se rozlišuje obvyklá cena (resp. tržní hodnota) a zjištěná cena služebnosti (tj. určená podle cenového předpisu). Na to nelze zapomínat.
2. Od ceny služebnosti je třeba rozlišovat náhradu či plnění, které stanoví soud či správní úřad, neboť ten může zohlednit i jiná kritéria.
    - NS 28 Cdo 5820/2016: Nejvyšší soud setrvale akcentuje, že určení přiměřené kompenzace za restrikci vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny nepředstavuje otázku skutkovou, nýbrž otázku právní (viz NS 22 Cdo 3012/2012), jejíž řešení znalci nepřísluší, neboť právní posouzení věci náleží výhradně soudu. Náhrada za omezení vlastnického práva má být stanovena na základě úvahy soudu zohledňující veškeré konkrétní okolnosti případu, kupříkladu intenzitu restrikce, délku jejího trvání, podmínky nabytí zatíženého pozemku, skutečnost, zda již v době převodu vlastnického práva dotčená limitace oprávnění vlastníka existovala (srov. přiměřeně NS 22 Cdo 1022/2014), jakož i předpokládaný vliv příslušného omezení na tržní cenu nemovitosti. Pakliže tedy soudy obou instancí shledaly, že zákonem daná limitace vlastnického práva žalobce je takové intenzity, že si zasluhuje poskytnutí peněžité kompenzace, bylo namístě, aby v návaznosti na zjištěné okolnosti uvážily přiléhavý způsob její kvantifikace, přičemž v rámci těchto svých vývodů mohou coby východisko uplatnit též znalecké posouzení hodnoty pozemků či zjištění obvyklého nájemného.

POUŽITÍ CEN SLUŽEBNOSTÍ

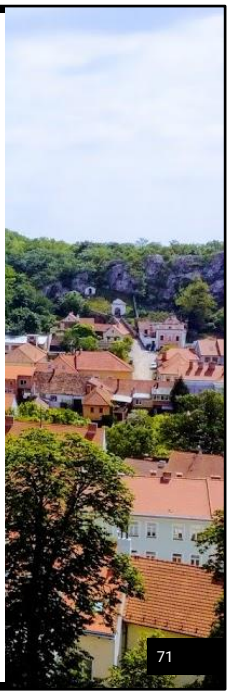
CENA ZJIŠTĚNÁ	CENA OBVYKLÁ
• daňové účely (daň z příjmů) • pozemkové úpravy • náhrada za vyvlastnění • rozhodnutím/dohodou • § 2f zákona č. 416/2009 • § 104 zákona č. 127/2005 • § 96 energetického zákona	• při vzniku břemene smlouvou • bankovní sektor • zřízení práva cesty atd. • náhrada za vyvlastnění (stále ale diskuze)



Příklad znění: § 104 zákona č. 127/2005 Sb.: Pro zajištění výkonu oprávnění uvedených v odstavcích 1 a 2 uzavře podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť s vlastníkem dotčené nemovitosti ... po ukončení výstavby a zaměření polohy vedení smlouvu o zřízení služebnosti ke skutečně dotčené části nemovitosti. Na návrh podnikatele zajišťujícího veřejnou komunikační síť je možno k zajištění výkonu oprávnění uvedených v odstavcích 1 a 2 s vlastníkem dotčené nemovitosti uzavřít i jinou písemnou smlouvu. ... **Maximální výše jednorázové náhrady za zřízení služebnosti se stanoví podle zákona upravujícího oceňování majetku**.

PŘÍKLAD OMEZENÍ SLUŽEBNOSTÍ

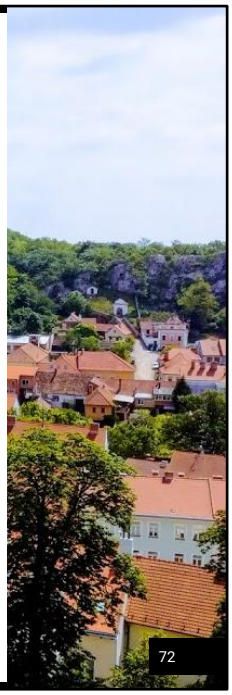
Malá až zanedbatelná: v ocenění se nezohlední ...



Zdroj: https://pxhere.com/cs/photo/506606

PŘÍKLAD OMEZENÍ SLUŽEBNOSTÍ

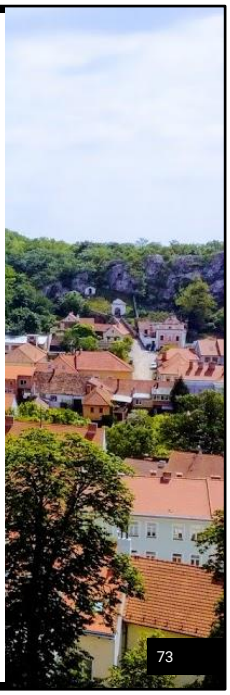
... i když uživatel pozemku musí být opatrný, aby dostál omezení ze služebnosti



- Zdroj: http://www.orlickytydenik.cz/traktor-narazil-do-sloupu-vysokeho-napeti/
- Pro zájemce a pro uvědomění si omezení konkrétní příklady zde: https://www.agrotec.cz/aktuality/bezpecnost-pri-praci-v-okoli-elektrickych-vedeni
- Jelikož jsou ovšem „dráty“ téměř na každém poli, tak při vlastním ocenění zpravidla není dnes zohledňováno.

PŘÍKLAD OMEZENÍ SLUŽEBNOSTÍ

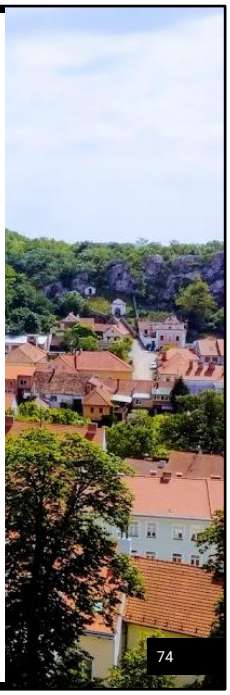
Velké omezení: nižší stromy oproti běžnému stavu. Je třeba v ceně služebnosti zohlednit



Zdroj: https://www.cezdistribuce.cz/cs/pro-media/tiskove-zpravy/6659.html

PŘÍKLAD JINÝCH OMEZENÍ

Pokud údržba vedení trvá např. celý květen a červen a zemědělec nemůže hospodařit.
V ceně služebnosti však toto omezení nelze zohlednit! Jde o samostatný nárok.



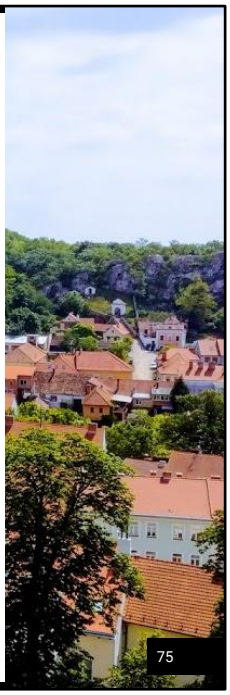
Zdroj obrázků: https://www.cezdistribuce.cz/cs/pro-media/tiskove-zpravy/279.html

Majetkovou újmou, vzniklou v důsledku výkonu konkrétních oprávnění uvedených v § 59 odst. 1 písm. f) EnergZ, 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)

PŘÍKLAD ŠKODY

Při opravě vedení může dojít k poškození pozemku (půdy). V ceně služebnosti však toto omezení nelze zohlednit! Jde o samostatný nárok-

Energetici opravující vedení vysokého napětí způsobili škody na pozemcích zemědělců u Dolní Lukavice na jižním Plzeňsku

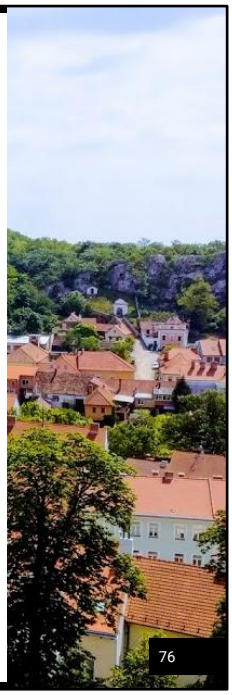


Zdroj: https://www.idnes.cz/plzen/zpravy/zemedelci-pustili-energetiky-na-sva-pole-ted-je-to-pro-ne-hruzny-sen.A110207_141609_plzen-zpravy_alt/foto

SHRNUTÍ

Je třeba tedy důsledně rozlišovat mezi jednotlivými nároky

Cena služebnosti	Náhrada za omezení v ochranném pásmu
Nárok za omezení v obvyklém užívání při využití oprávnění provozovatelem	Náhrada způsobené majetkové újmy



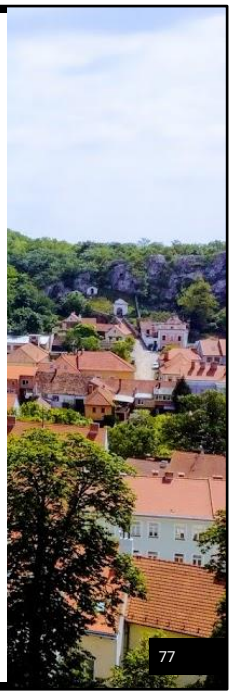
MP705Zk Pozemkové právo: přednáška č. 5 - podzim 2020

76

1. Prezentace se zabývá pouze oceněním služebností, třebaže stejné principy lze použít i pro určení výše dalších nároků (zejména újmy za omezení ochranným pásmem a újmy v souvislosti se zákonnými věcnými břemeny).
2. Příklad: služebnost inženýrské sítě
    - cena služebnosti 5 000 Kč (jednorázově, při zřízení v roce 2020)
    - náhrada za omezení v ochranném pásmu (podle posouzení soudu – např. 15 000 za nemožnost mít na pozemku porost – po soudním sporu v 2022)
    - náhrada za nemožnost pozemek užívat v červenci 2035 při opravě vedení (1000 Kč na základě požadavku vlastníka uplatněného v zákonné lhůtě)
    - škoda – nikdy, protože vůbec nevznikla

ROZDĚLENÍ SLUŽEBNOSTÍ: VLIV NA OCENĚNÍ

- podle **osoby** oprávněné
  - in personam – zřízena ve prospěch konkrétní osoby
  - in rem – oprávněným je vlastník panujícího pozemku
- podle **délky trvání**
  - na dobu určitou
  - na dobu neurčitou
- podle **předmětu**
  - něco strpět (např. umístění inženýrské sítě, přechod přes pozemek)
  - něčeho se zdržet (např. růstu stromu nad určitou výšku)

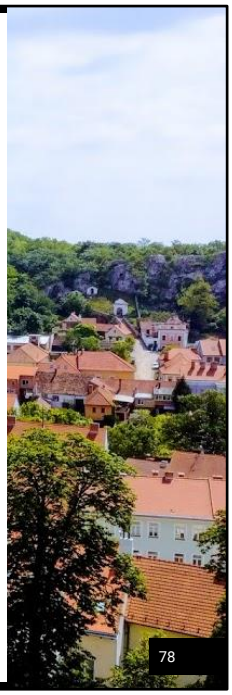


- Klíčové je zejména trvání služebnosti a to jakým způsobem omezuje vlastníka pozemku.

VÝCHODISKA PRO OCEŇOVÁNÍ

- 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

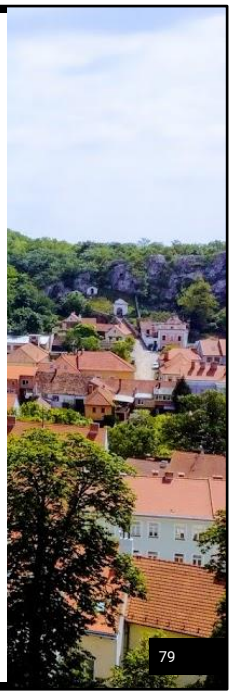


POSTUP PŘI OCENĚNÍ

Zjištění **obsahu** služebnosti → Určení **rozsahu** služebnosti

↓

Určení obvyklého **ročního užitku (újmy)** → **Výpočet**



OBSAH A ROZSAH SLUŽEBNOSTI

Druh pozemku: určuje výši užitku i případné omezení

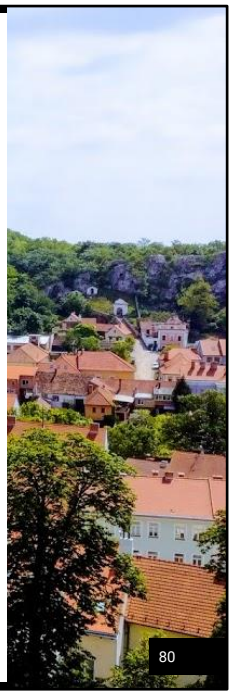
Povinný z věcného břemene je vlastníkem pozemků parc. č. 95/1 ostatní plocha, parc. č. 103/2 ostatní plocha, parc. č. 124/6 ostatní plocha a parc. č. 128/2 ostatní plocha, vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, jak je vše zapsáno na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální 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 věc[illegible] 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 břemen[illegible] přijímá. Optické kabelové vedení je součástí veřejné telekomunikační sítě.

Rozsah služebnosti v m^2



Plné znění smlouvy je dostupné zde: https://smlouvy.gov.cz/smlouva/soubor/4875594/Pvbis01_Vecne_bremeno_inzenyrska_sit_telek_vedeni.pdf.

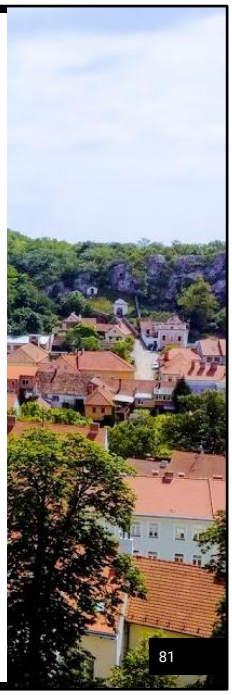
OBSAH A ROZSAH SLUŽEBNOSTI (2)

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.

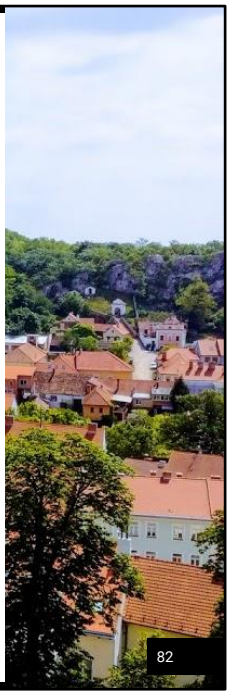
Zákonná věcná břemena: neoceňují se (samostatné nároky: viz výše)

Oprávněný z věcného břemene je povinen při výkonu 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.



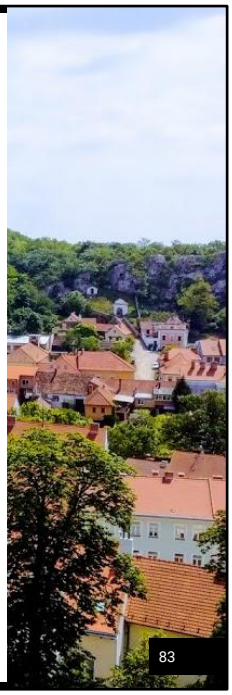
URČENÍ UŽITKU OPRÁVNĚNÉHO

- zpravidla **ztotožněn s nájemným**
  - v praxi není příliš rozlišováno nájemné/pachtovné
- nájemné **musí odpovídat způsobu užití pozemku**
  - nezbytné správně určit druh pozemku
  - podíl na užívání povinného a oprávněného: př. právo cesty
  - spíše omezení, je-li využití oprávněným jiné než skutečný způsob využití pozemku: př. právo chůze přes zahradu, inženýrské sítě
- také **zisk z úrody, cena vody**, náklady na oporu stavby, produkce dřeva apod.. závisí na typu služebnosti



NÁKLADY NA ZACHOVÁNÍ A OPRAVY

- náklady má hradit oprávněný, není-li jiná dohoda
- **povinný poměrně přispívá, užívá-li pozemek také**
  - typicky u služebnosti cesty: zjišťována četnost a způsob využití
  - u pozemků často není údržba nutná nebo jsou náklady (např. daň z nemovitosti) zanedbatelné
    - *výjimkou je např. povinnost udržovat porosty pod vedením v určité výšce (neučiní-li tak vlastník, činí tak provozovatelé vedení)*



ZJIŠTĚNÁ CENA: PŘÍKLAD VÝPOČTU DO 2021

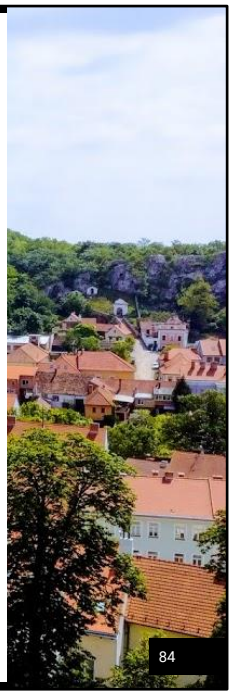
Identická služebnost jako výše.

Vstupní informace

- pozemek užíván jako zemědělský
  - není tedy stavební
- tj. obvyklé nájemné za zemědělskou půdu
  - uvažováno 3 400 Kč/ha/ročně,
  - tj. 0,34 Kč/m^2
- služebnost na dobu neurčitou
- služebnost in rem

Výpočet

Užitek na m^2	**0,34 Kč**
Počet let trvání (neurčito)	x 5
Cena za m^2	**1,70 Kč**
Výměra	880 m^2
Cena služebnosti	1 496 Kč
Zaokrouhlení (§ 50)	1 500 Kč



MP705Zk Pozemkové právo: přednáška č. 5 - podzim 2020

84

Pravidla pro ocenění

A. **in rem** ⇒ roční užitek x doba
nejvíce 5 let

B. **in personam** ⇒ roční užitek x doba
je-li na dobu života oprávněného tak 10

C. **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

Varianta plného ztotožnění ročního užitku s pachtovným

- HANÁK, J., KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J. Oceňování služebností: teorie a praxe. Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 132. BRADÁČ, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde, 2009, s. 234 a 235.
- Údaj o pachtovném. Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2018 – s. 129 (průměrné pachtovné pro ČR)

ZJIŠTĚNÁ CENA: PŘÍKLAD VÝPOČTU DO 2021

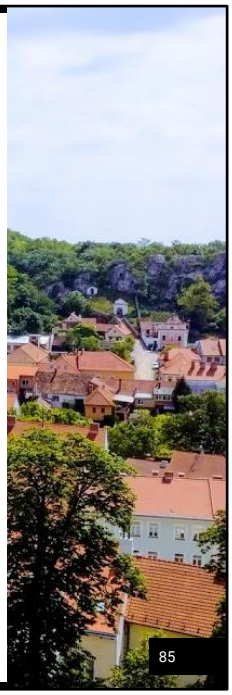
Varianta dle Asociace znalců a odhadců

Vstupní informace

- pozemek užíván jako zemědělský
  - není tedy stavební
- tj. obvyklé nájemné za zemědělskou půdu
  - uvažováno 3 400 Kč/ha/ročně,
  - korekce 0,2
  - tj. 0,07 Kč/m^2
- služebnost na dobu neurčitou
- služebnost in rem

Výpočet

Užitek na m^2	**0,07 Kč**
Počet let trvání (neurčito)	x 5
Cena za m^2	**0,35 kč**
Výměra	880 m^2
Cena služebnosti	308 kč
Zaokrouhlení (§ 50)	310 Kč



Varianta korekce výše užitku z důvodu spoluužívání

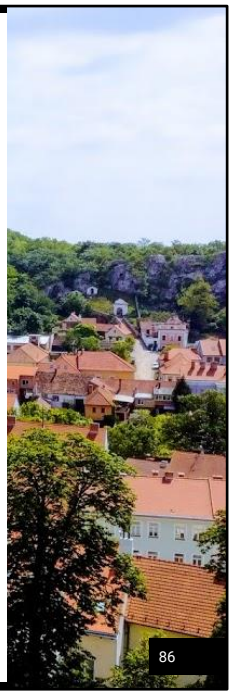
- vychází z úvahy, že pozemek užívá jak oprávněný z věcného břemene, tak jeho vlastník
- postup dle znaleckého standardu Asociace znalců a odhadců č. 10. Obvyklá cena služebnosti zřízení, vedení a provozování inženýrských sítí. Dostupné z: http://www.azoposn.cz/domains/azo-posn.cz/doku.php?id=znalecke_standardy:start.
- údaj o pachtovném. Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2018 – s. 129 (průměrné pachtovné pro ČR)
- výpočet je triviální: roční užitek se násobí číslem do výše 5. Problematické může být určení výše užitku.

NOVÉ ZNĚNÍ § 16b

(1) 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.

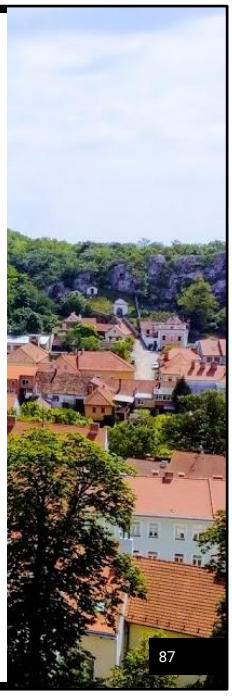
(2) U služebnosti se v ročním užitku zohledňuje míra omezení užívání nemovité věci.

(5) 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



ZMĚNY OD 2021

- 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**.
- princip ocenění však zřejmě zůstane stejný jako dnes
  - vysvětlení: pokud bude přikázáno ocenění tzv. věčnou rentou (ukázka dále), tak i dnešní postup dle § 16b je také takový výpočet při míře kapitalizace 20 % - můžete zkusit hodnoty dosadit do příkladu na č. 47



ZJIŠTĚNÁ CENA: PŘÍKLAD VÝPOČTU DO 2021

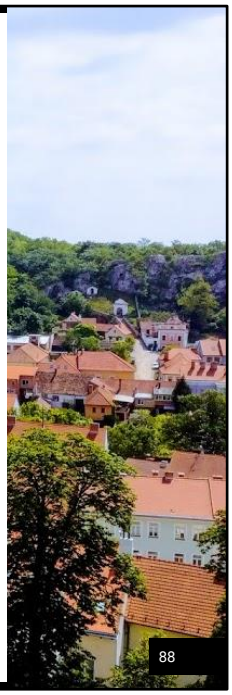
Dle mého názoru převažující způsob výpočtu

Vstupní informace

- pozemek užíván jako zemědělský
  - není tedy stavební
- tj. obvyklé nájemné za zemědělskou půdu
  - uvažováno 3 400 Kč/ha/ročně,
  - tj. 0,34 Kč/m^2
- služebnost na dobu neurčitou
- služebnost in rem

Výpočet

Užitek na m^2	**0,34 Kč**
Koeficient míry užitku	1,00
Užitek po zohlednění nákladů	0,34 Kč
Výpočet (míra kapitalizace 10 %)	**x 10**
Výměra	880 m^2
Zaokrouhlení (§ 50)	2 990 Kč



MP705Zk Pozemkové právo: přednáška č. 5 - podzim 2020

88

Pravidla pro ocenění

A. **in rem** ⇒ roční užitek x doba
nejvíce 5 let

B. **in personam** ⇒ roční užitek x doba
je-li na dobu života oprávněného tak 10

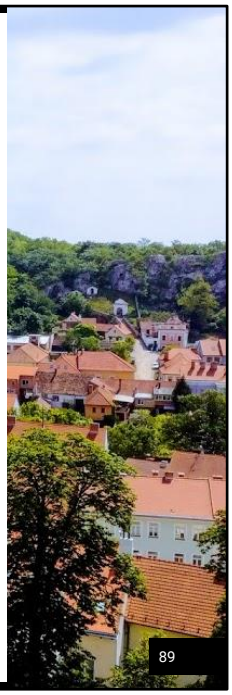
C. **nelze-li stanovit roční užitek**, tak 10 000 Kč
např. přístup přes pozemek pro nutné opravy - není možné určit četnost
dle MF i právo čerpání vody ze studny kvůli potížím se stanovením množství odebrané vody; zahrnuje i právo přístupu

Varianta plného ztotožnění ročního užitku s pachtovným

- HANÁK, J., KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J. Oceňování služebností: teorie a praxe. Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 132. BRADÁČ, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde, 2009, s. 234 a 235.
- Údaj o pachtovném. Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2018 – s. 129 (průměrné pachtovné pro ČR)

VARIANTY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

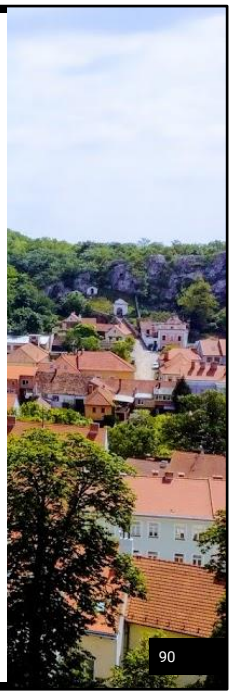
- Porovnáním
- Ztotožněním se zjištěnou cenou
- Výnosovým způsobem
- Podle újmy povinného
- Nákladově
- Další?

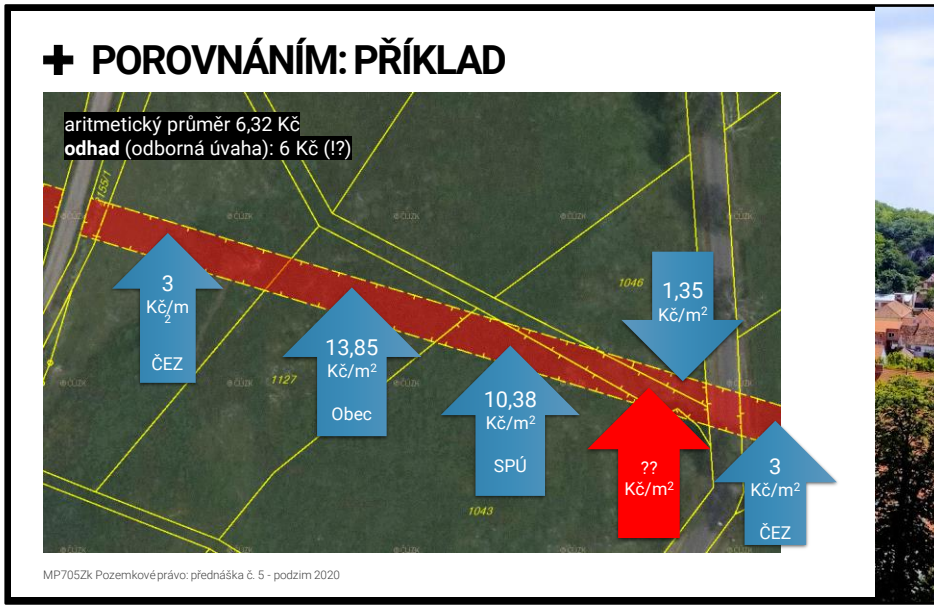


+ POROVNÁNÍM

- na základě uzavřených smluv
  - obtížné zjistit podmínky, za kterých bylo zřízeno
  - často nesrovnatelné případy
  - ⇒ v praxi se tato metoda **používá výjimečně** nebo spíše vůbec

- rovněž srovnání cen pozemků se služebností a bez ní
  - cenou služebnosti by byl rozdíl cen pozemků
  - u některých pozemků – žádný rozdíl (např. u zemědělské půdy: cena pole se stožárem a bez něj bývá identická)

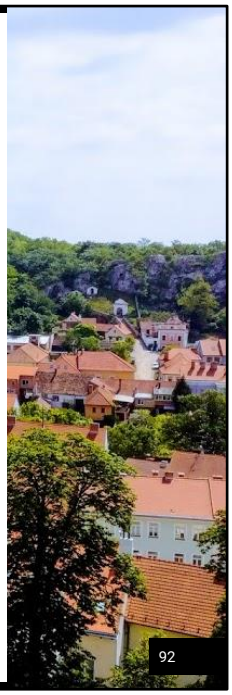




celkem 5 smluv – identická služebnost, fakticky identický pozemek
ideální, v praxi málo pravděpodobná situace
rozmezí cen od 1,35 Kč do 13,85 Kč
aritmetický průměr 6,32 Kč
odhad (odborná úvaha): 6 Kč (!?)

+ ZTOTOŽNĚNÍM SE ZJIŠTĚNOU CENOU

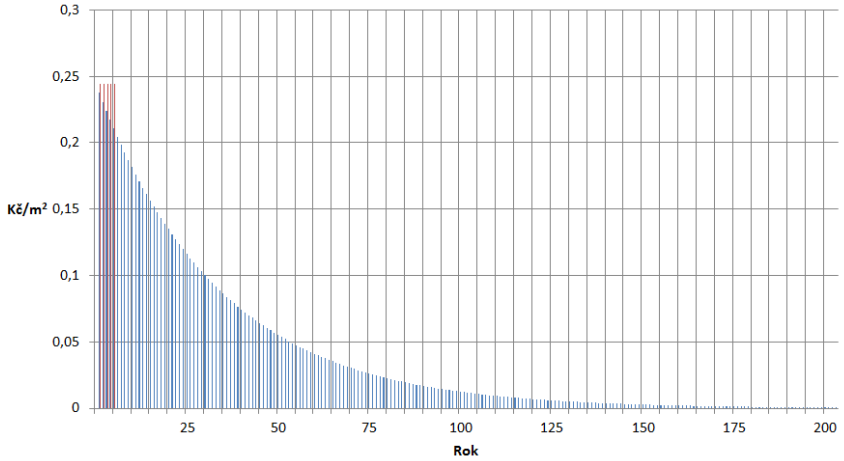
- zásadně jde **pouze o náhradní metodu**, protože způsob jejího určení je přizpůsoben daňovým účelům
- modifikovaná výnosová metoda
- avšak **použitelná vždy**
- **požadovaná metodikami veřejnoprávních subjektů**
  - blíže dále
- v praxi vcelku běžná

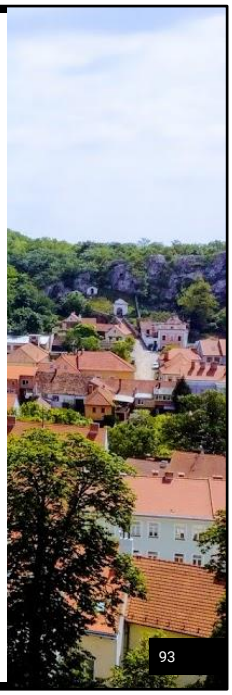


+ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM: SCHÉMA

Znázornění ročních užitků po dobu trvání služebnosti (červeně užitky zohlednění podle § 16b)

Cena služebnosti je jednorázová částka zahrnují všechny budoucí užitky!



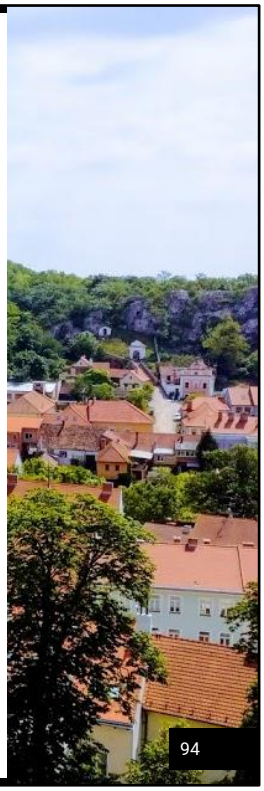


+ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

- metoda věčné renty (pro břemena na dobu neurčitou)
  - cílem je transformace budoucích výnosů na současnou hodnotu

- „U“ – roční užitek
- „u“ – kapitalizační sazba

$$VB = \frac{U}{u} \times 100 \,.$$



✚ OBVYKLÁ CENA: PŘÍKLAD VÝPOČTU

Určení obvyklé ceny výnosovým způsobem

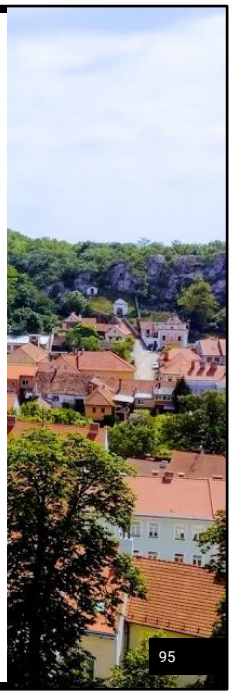
Vstupní informace

- pozemek užíván jako zemědělský
  - není tedy stavební
- tj. obvyklé nájemné za zemědělskou půdu
  - uvažováno 3 400 Kč/ha/ročně,
  - tj. 0,34 Kč/m^2
- služebnost na dobu neurčitou
- služebnost in rem

Výpočet a úvaha

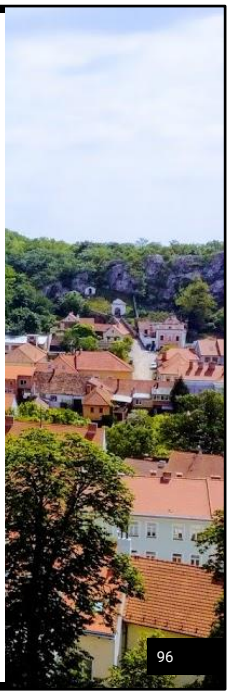
$$VB = \frac{U}{u} \times 100$$

Užitek na m^2 (U)	**0,34 Kč**
Kapitalizační sazba (u)	3 %
Cena za m^2	11,33 Kč
Výměra	880 m^2
Cena služebnosti	9 970,40 Kč
Závěrečná úvaha	9 970 Kč

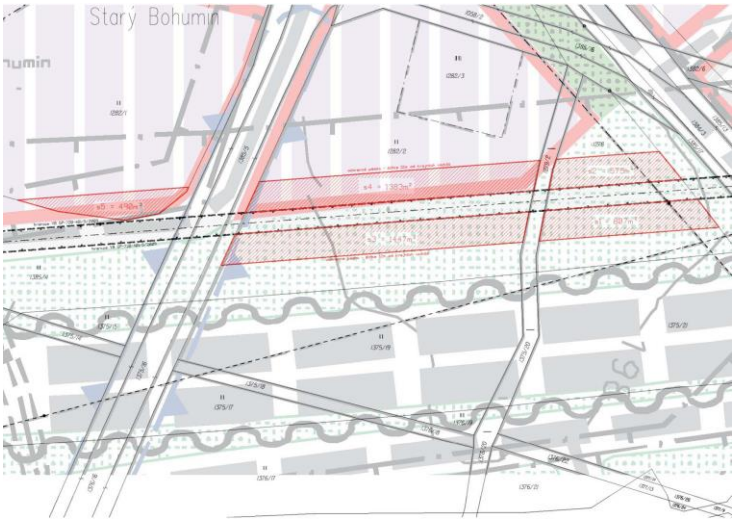


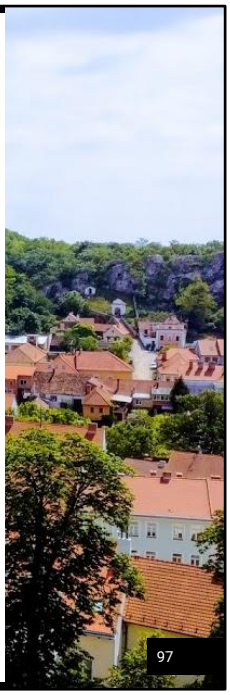
Nepřehlédněte stejné vstupní údaje jako u výpočtu zjištěné ceny. Výsledek je ovšem odlišný značně.

SITUACE



MOŽNOST VYUŽITÍ POZEMKU



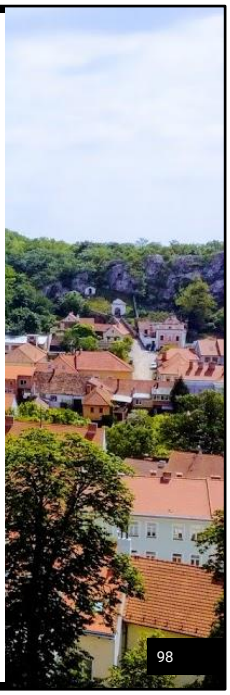


- Pozemek lze dle územního plánu využít k výstavbě průmyslových objektů. To však kvůli zřízení služebnosti nebude možné. Povinnému ze služebnosti tedy vznikne majetková újma, kterou nelze vyjádřit vyčíslením užitku oprávněného.

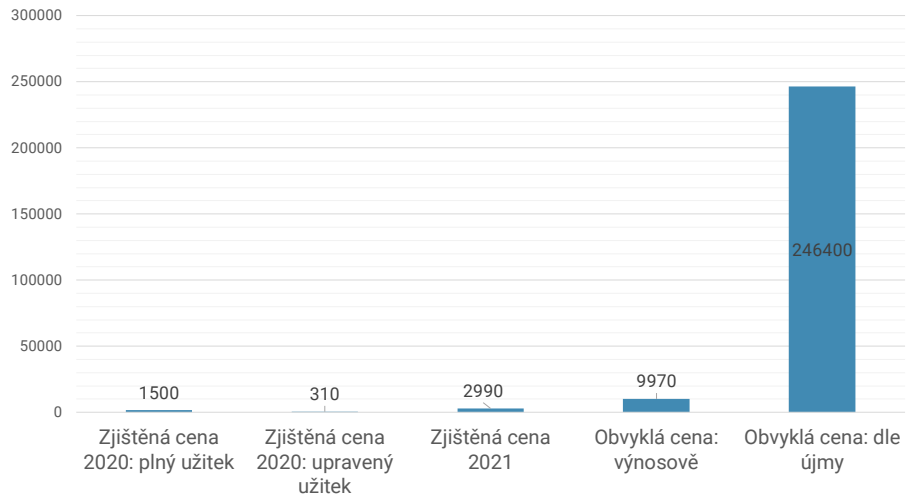
ZPŮSOB ODHADU CENY SLUŽEBNOSTI

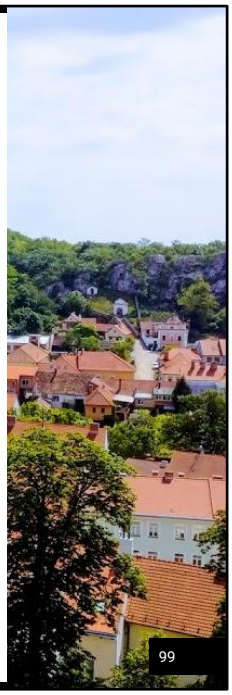
- újma povinného ze služebnosti
  - v případě **jasného znehodnocení pozemku**
  - znemožnění další stavební činnosti
    - *nemusí být absolutní – viz např. souhlas provozovatele inženýrské sítě*

- Cena služebnosti = Cena pozemku bez služebnosti – cena pozemku se služebností
  - cena pozemku bez služebnosti („stavební“) – 300 Kč/m^2
  - cena pozemku se služebností (zemědělský) – 20 Kč/m^2
  - cena služebnosti. 280 Kč/m^2



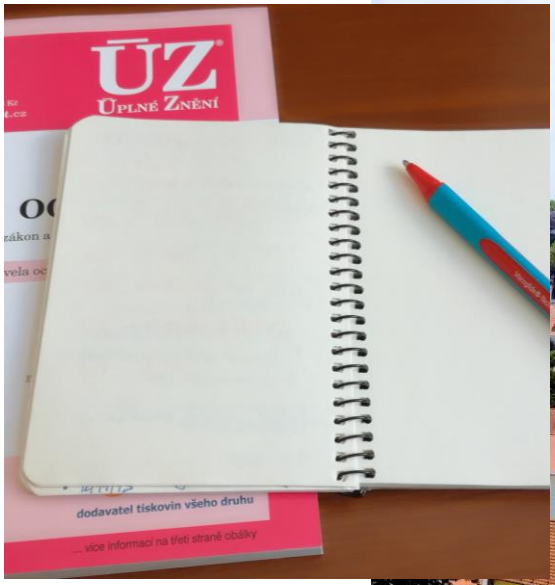
ROZDÍLY V CENÁCH STEJNÉHO BŘEMENE



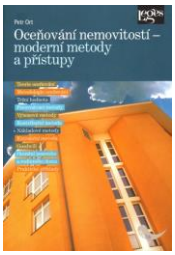


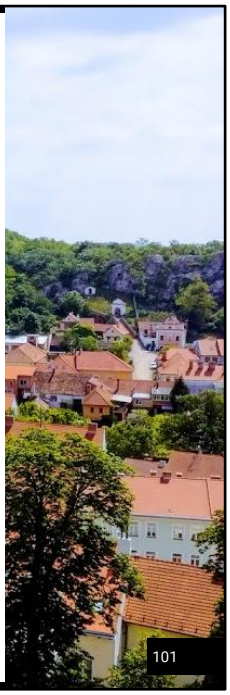
✚ MVV17468K OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ PODLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ

- jaro 2021
- pondělí; online (!?)
- přednášky a semináře
- skutečné příklady



DALŠÍ MATERIÁLY





MP705Zk Pozemkové právo: přednáška č. 5 - podzim 2020

101

- KŘÍSTEK, L. Znalectví. 2013.
- HANÁK, J.; KUHROVÁ, K.; SEDLÁČEK, J. Oceňování služebností: teorie a praxe. 2018.
- ORT, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. 2013.
- ORT, P; ŠEFLOVÁ ORTOVÁ, O. Oceňování nemovitostí v praxi. 2017.
- ORT, P. Odhadci a znalci. In: Realitní právo. 2018.
- ORT, P. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019, 165 s.
- ŠEVČÍK, P. – ULLRICH, L. Znalecké právo. Praha: 2015, 374 s.
- ZAZVONIL, Z. Administrativní ceny nemovitostí. Praha: 2013, 200 s.
- ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: 2012, 454 s.