

1 EVIDENCE NEMOVITOSTÍ. VÝCHODISKA OCEŇOVÁNÍ

1.1 EVIDENCE NEMOVITOSTÍ

Evidence nemovitostí má zcela mimořádný význam pro určení vlastnických, užívacích a jiných práv. Je základním předpokladem uplatnění nejen vlastnického práva, ale také zástavního práva a dalších institutů spojených s nemovitostmi. Řádně vedená evidence je nezbytnou součástí právního státu, dobrých sousedských a mezilidských vztahů. Spolehlivá a věrohodná evidence nemovitostí je základním předpokladem a součástí obnovy trhu nemovitostí včetně obnovení všech vlastnických práv a představuje nezbytnou podmínku transformace našeho národního hospodářství na principy tržní ekonomiky.

Část 3.1 je zpracována podle Císař, 1998, upraveno dle Bradáč, 2001 a www stránek ČÚZK. Uvedené zdroje se částečně rozcházejí v datování některých událostí, v tomto textu byla ponechána data uváděná prof. Císařem.

Desky zemské

Prvopočátky evidence nemovitostí představují tzv. desky zemské, ve kterých byl veden majetek šlechty. Tyto desky jsou dnes již vzácnými historickými archiváliemi a výpisy z nich lze vyžádat pro celé Čechy v pozemkové knize pro Prahu, pro zemi Moravskou v Brně a zemi Slezskou v Opavě. Teprve od konce minulého století se zápisy zemských desek týkající se převodu majetku, jako např. rozdělení panství atp., přenášely do pozemkových knih.

Pozemkové knihy

Pozemkové knihy jako veřejnoprávní instituce a základní nástroj evidence nemovitostí vznikly koncem 18. století. Významným datem v historii evidování půdy je 27. květen 1871, kdy byl vydán tzv. knihovní zákon č. 95/1871, který upravoval zakládání pozemkových knih jako průkazného dokladu o vlastnictví půdy. Tím také do českých zemí vstoupil moderní a účinný způsob evidence nemovitostí. Dalším významným datem je 16. prosinec 1927, kdy byl vydán zákon č. 177/1927 z. a n., o pozemkovém katastru, který vedl k jeho zkvalitnění.

Do pozemkových knih se zapisují všechny nemovitosti, pozemky a stavby, nacházející se v hranicích jednoho územního celku tzv. katastru, včetně všech důležitých skutečností, které se jich týkají, zejména pak vlastnických práv. To znamená, že z nich lze zjistit veškeré údaje o vzniku vlastnického vztahu a jeho změnách prodejem, koupí, děděním, darováním popř. i vyvlastněním či jiným převzetím státem atp.

Evidence nemovitostí vedená v pozemkových knihách má tzv. konstitutivní (základní, podstatný) charakter. Jde o tzv. intabulační (ukládací) princip znamenající, že práva se nabývala, převáděla, omezovala či rušila teprve zápisem do pozemkové knihy. Tzn., že právní účinky smlouvy o převodu vlastnického či jiného věcného práva k nemovitostem nastanou teprve tehdy, až katastrální úřad rozhodne o povolení vkladu (intabulaci) smlouvy do katastru nemovitostí.

Evidence nemovitostí v období 1948 - 1992

Po roce 1948 došlo v naší zemi k podstatným změnám také v evidenci nemovitostí. Konstitutivní charakter zápisů do pozemkových knih byl zrušen zákonem č. 141/1950 Sb. a zápisy do nich získaly jen tzv. deklaratorní charakter, tzn. právního prohlášení; kterým se určitá skutečnost pouze zjišťuje, aniž tím vznikají právní závazky nebo důsledky. Další zásadní změnu přinesl zákon č. 22/1964 Sb., o evidence nemovitostí, který vstoupil v účinnost dne 1. 4. 1964. Podle ustanovení tohoto zákona evidenci nemovitostí zakládají,

vedou a udržují v souladu se skutečným stavem státní notářství v jejichž územním obvodu se zapsaná nemovitost nacházela. Střediska geodézie zřízená ve všech okresech pouze evidovala listiny, které jim poskytovala státní notářství nebo jiné instituce. Od tohoto data se zápisy do pozemkových knih již neprováděly. Základním nedostatkem takové evidence nemovitostí je to, že výpisy nemají právní platnost a jsou pouze informací. Jako doklad o vztahu k nemovitostem svědčily pouze nabývací listiny. Zároveň bylo notářským řádem zakázáno vydávat výpisy v případech, kdy vlastníkem nemovitosti byl stát.

Vývoj po roce 1989

Zákaz vydávat výpisy v případech, že vlastníkem nemovitosti je stát, byl zrušen zákonem č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, ve znění zákona č. 458/1990 Sb., č. 528/1990 Sb., č. 137/1991 Sb. a č. 264/1992 Sb. Obnovu evidence nemovitostí, která byla v účinnosti v naší zemi před rokem 1948, zabezpečují zákony č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech a dále jeho přílohy, kterou se stanoví sídla a územní působnost zeměměřičských a katastrálních úřadů a č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb. a zákon č. 344/1992 Sb.

1.2 KATASTRÁLNÍ ÚŘADY

Ustředním orgánem státní správy katastrální služby je Český zeměměřičský a katastrální úřad, který je správcem katastru nemovitostí České republiky. Úřad je právním nástupcem dosavadního Českého úřadu geodetického a kartografického a tvoří a vydává státní mapová díla, koordinuje výzkum v zeměměřičství a katastru, zajišťuje a koordinuje mezinárodní spolupráci v této oblasti, řídí a zřizuje inspektoráty a katastrální úřady; uděluje souhlas k provádění zeměměřičských činností apod.

Zákonem č. 359/1992 Sb. bylo stanoveno, že se zřizují katastrální inspektoráty se sídlem v Brně, C. Budějovicích, Liberci, Opavě, Pardubicích, Plzni a Praze a katastrální úřady, které mají sídlo ve všech okresních městech.

Katastrální úřady dle ustanovení § 5 citovaného zákona:

- a) vykonávají státní správu katastru nemovitosti ČR,
- b) vykonávají správu zhušťovacích bodů a podrobných polí polohového a výškového,
- c) projednávají porušení pořádku na úseku katastru nemovitostí ČR,
- d) schvalují změny pomístního názvosloví a zabezpečují činností spojené se standardizací geografického názvosloví,
- e) schvalují změny hranic katastrálního území,
- f) plní další úkoly na úseku zeměměřičství a katastru nemovitostí OR, kterými je pověřil Český úřad zeměměřičský a katastrální.

Co je katastr a jaký je jeho obsah

Katastr -- slovo převzaté z latiny, které znamenalo původně zobrazení a soupis pozemkového majetku, určený pro vyměření pozemkové daně. V dnešním pojetí se jedná o soubor údajů, které vytvářejí ucelený, průběžně aktualizovaný soubor informací o nemovitostech a o právních vztazích, které se k nim váží. Katastr nemovitostí zahrnuje:

- soupis a popis nemovitostí,
- geometrické a polohové určení nemovitostí,
- evidenci vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a dalších práv k nemovitostem jak je určuje zákon č. 265/1992 Sb.

V katastru se evidují:

- a) pozemky v podobě parcel.
- b) budovy spojené se zemí pevným základem
 1. budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo,
 2. budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,
- c) byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zvláštního zákona v **budovách**,
- d) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odstavce b) nebo c), požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná osoba oprávněná z **práva, které se zapisuje do katastru**,
- e) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odstavce b) nebo c), v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim,
- f) stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.

Vklad a výmaz vkladu práv k nemovitostem

Vklad nebo výmaz vkladu je úkon katastrálního úřadu, na jehož základě vznikají, mění se nebo zanikají práva k nemovitostem. To znamená, že je důsledně uplatňován konstitutivní charakter zápisu vkladu a tzv. intabulační princip.

Vkladem nebo výmazem vkladu práv k nemovitostem jsou práva zapisovaná do katastru nemovitosti na základě:

- a) smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem.
- b) smlouvy o zástavním nebo podzástavním právu k nemovitostem,
- c) smlouvy o oprávnění, které odpovídá věcnému břemenu,
- d) smlouvy o předkupním právu k nemovitostem s věcnými účinky,
- e) smlouvy o převodu bytu a nebytových prostor jako předmětu vlastnictví,
- f) dohody o vydání věci uzavřené např. podle zákona č. 403/1990 Sb., a zákona č. 87/1991 Sb.,
- g) prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti,
- h) dohody o společném jmění manželů,
- i) smlouvy a jiné listiny o přechodu vlastnického práva k nemovitostem.

Pro zápis vlastnických a „jiných věcných“ práv k nemovitostem musí uvedené smlouvy, dohody a prohlášení obsahovat druh právního úkonu a nezaměnitelné označení účastníka smlouvy a nemovitosti.

Evidence nájmu a katastr

Nájem není věcným právem a do katastru nemovitostí se podle zákona č. 265/1992 Sb. nezapisuje.

Řízení o vkladu práva

K řízení o vkladu a výmazu práv k nemovitostem je příslušný katastrální úřad, v jehož obvodu působnosti se nachází nemovitost. Řízení o povolení vkladu zahajuje katastrální úřad na základě návrhu účastníka smlouvy nebo jiné oprávněné osoby. Řízení se zahajuje dnem doručení návrhu poštou nebo osobním předáním návrhu podatelně katastrálního úřadu. Předmětem řízení je přezkoumání, zda jsou splněny předepsané náležitosti, tzn. oprávněnost účastníků nakládat s předmětem smlouvy, zda je úkon proveden v předepsané formě, zda nebyla omezena smluvní volnost a zda jsou smluvní projevy účastníků dostatečně určité a

srozumitelné. Jestliže jsou splněny všechny zákonem předepsané podmínky může katastrální úřad zahájit řízení, v opačném případě musí žádat doplnění popř. zastavení řízení.

Pozemková kniha

Součástí údajů katastru je také vlastní pozemková kniha. Jde v podstatě o soubor knih, označených čísly knihovních vložek v rámci jednotlivých katastrů v návaznosti na osobní, nemovitostní a pohledávkový rejstřík v témže katastrálním území.

Pozemková kniha tak sestává z hlavní knihy a ze sbírky listin. Hlavní kniha j, složena z knihovních vložek, označení katastrálního území (názevu obce) a čísla popisného u domu nebo čísla parcely u pozemku. Součástí jsou jmenné seznam, vlastníků, přičemž u každého jména ,je uvedeno číslo knihovni vložky a katastrálního území.

Povinnosti vlastníků

Vlastníci nemovitostí jsou povinni:

- zúčastnit se na výzvu katastrálního úřadu osobně nebo prostřednictvím zástupce jednání,
- označit ve stanovené lhůtě trvalým způsobem a na vlastní náklady nesporné hranice svých pozemků,
- na vyzvání doplnit chybějící údaje a odstranit chyby v jimi vyhotovených listinách.
- ohlásit katastrálnímu úřadu změny týkající se jejich nemovitosti,
- na vyzvání předložit ve stanovené lhůtě příslušné listiny pro zápis do katastru.

Veřejný charakter zápisů

Katastr je veřejný a každý má právo do něj za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu nahlížet a pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty. Katastrální úřad na základě žádosti vyhotoví ze souboru informací, které jsou obsahem katastru výpis, opis nebo kopii, které jsou také veřejnými listinami.

1.3 VÝCHODISKA OCEŇOVÁNÍ

Oceňování je postup; jímž se získá cena nebo hodnota majetku. Přesnost postupu je dána potřebou, podmínkami a účelem oceňování. Obecně je postup oceňování zcela svobodný až na omezení, která jsou diktována účelem nebo státem pro jednotnou a spravedlivou daňovou a poplatkovou politiku a případné další jeho úkoly a zájmy v souladu s Ústavou ČR.

Proto ,je nutné u každého oceňování uvést další omezení, na kterých je odhad hodnoty majetku založen (účel ocenění, datum, ke kterému se ocenění podává, atd.). Účelem ocenění je odhadnout hodnotu majetku. Výzvu k ocenění dává klient, který potřebuje znát odpověď na otázky týkající se oceňovaného majetku.

Výsledkem ocenění je závěrečné vyjádření znalce o celkové hodnotě oceňovaného majetku. Závěrečná zpráva o ocenění může být upravena do vhodné formy podle účelu daného odhadu, avšak struktura samotného ocenění se nemění. Například zpráva o ocenění majetku může být vyhotovena ve zkrácené podobě, pokud by se jednalo o prodej tohoto majetku, nebo v rozšířené podobě, kdyby bylo ocenění provedeno za účelem získání úvěru. Ať je ocenění majetku spojeno s jakýmikoliv okolnostmi, údaje spojené s definovaným typem hodnoty musí být ve výsledné podobě stejné.

Důvody oceňování

Ocenění může být vyžadováno pro nespočetné množství situací (Drozen - Ryska - Vacek 1997):

Převod vlastnictví:

- pomoc potenciálním kupujícím při vytváření poptávky (ceny, kterou budou ochotni zaplatit)
- pomoc potenciálním prodejčům při určování prodejní ceny
- vytvoření základny pro oblast výměn majetku
- vytvoření základny pro reorganizaci nebo fúze velkých společností
- určení podmínek prodejní ceny pro navrhovanou transakci

Financování a úvěrování:

- odhad hodnoty jistiny, která je nabízena při žádosti o hypoteční úvěr
- poskytnutí informací investorovi, který se rozhoduje mezi investováním do hypoték, obligací nebo jiných typů jistin
- vytvoření základny pro rozhodování v oblasti zajištění úvěrů

Kompensace vyplývající obviněným ze soudních rozhodnutí:

- odhad tržní hodnoty majetku jako celku -- před tím, než došlo ke škodám odhad tržní hodnoty majetku po jeho poškození
- odhad škod vzniklých na majetku

Účetní záležitosti:

- přecenění aktiv pro účetnictví
- ocenění hmotného majetku
- ocenění nehmotného majetku

Daňové záležitosti:

- výpočet daňového základu
- rozdělení aktiv na odepisovatelné položky, jako jsou např. budovy, a neodepisovatelné položky jako pozemky, výpočet výše odpisů
- výpočet základů daně z převodu majetku a daně darovací a dědické

Poradenství při rozhodování o investicích:

- informační základna při vytváření splátkového kalendáře
- stanovení výnosnosti investic
- pomoc bankovním domům a pojišťovnám
- odhad likvidační hodnoty při nuceném prodeji nebo aukci
- účast v arbitrážních procesech
- určení nabídkových a poptávkových trendů na trhu
- výzkum trhu ve vybraných komoditách atd.

Většina ocenění je prováděna proto, aby byla identifikována částka pravděpodobné realizace, pokud by proběhla transakce s majetkem.

Obvyklá cena

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, účinný od 1. 1. 1998, jako základní způsob oceňování majetku stanovuje oceňování obvyklou cenou (pokud tento zákon nestanoví jinak). Pojem obvyklá cena je definován jako „cena, která byla dosažena při prodeji stejného,

popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění". Prakticky tady jde o obvyklou tržní cenu, která ovšem není chápána jako cena konkrétně sjednaná konkrétními tržními subjekty (zákon o oceňování majetku se nevztahuje na sjednávání cen, které je upraveno zákonem o cenách č. 526/1990 sb.), nýbrž jako aktuální cena vyplývající z běžných či obvyklých okolností trhu (nikoliv však z mimořádných okolností, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a ze zvláštních oblib). Je nutné zdůraznit, že ve vztahu k oceňování nemovitostí je odlišení obvyklých (běžných) a mimořádných vlivů trhu obecně velmi problematické a obtížné.

Jiné způsoby oceňování

Jako jiné způsoby oceňování majetku pak zákon č. 151/1997 Sb. určuje:

Způsob	Definice	Použití
Nákladový	Vychází z aktuálních nákladů na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění	<ul style="list-style-type: none"> • nemovitosti
Výnosový	Vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění získat, a kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry)	<ul style="list-style-type: none"> • nemovitosti • práva, která vyplývají z průmyslových práv a práva na označení a výrobně technických poznatků (know-how, licence atd.) • věcná břemena • podnik, stanoví-li tak prováděcí vyhláška (zatím ovšem nestanoví) • práva autorská a práva pořizovatelů databáze
Porovnávací	Vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související ceny	<ul style="list-style-type: none"> • nemovitosti
Podle jmenovité hodnoty	Vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo je jinak zřejmá	<ul style="list-style-type: none"> • dluhopisy a směnky • platební prostředky • ceniny a platební karty • vklady • peněžité pohledávky • peněžité závazky (dluhy)
Podle účetní hodnoty	Vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví	<ul style="list-style-type: none"> • veřejně obchodovatelné cenné papíry neobchodované na

		<p>veřejném trhu a veřejně neobchodovatelné cenné papíry</p> <ul style="list-style-type: none"> • podíl v obchodní společnosti a účast v družstvu
Podle kursově hodnoty	Vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu	<ul style="list-style-type: none"> • veřejně obchodovatelné cenné papíry tuzemské nebo zahraniční, obchodovatelné na veřejném trhu
Sjednanou cenou	Cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen	<ul style="list-style-type: none"> • podnik

Pramen: Bradáč 2001

Podklady pro oceňování nemovitostí

Znalec (odhadce) je povinen uvést přehled všech podkladů pro ocenění v nálezkové části svého znaleckého posudku (odhadu). U každého dokladu se přiměřeně uvede jeho název, kdo a kdy ho vydal a schválil, pod jakým číslem jednacím, k tomu podstatný obsah.

Podkladem k ocenění nemovitostí jsou zejména (BRADÁČ 2001):

- **výpis z katastru** nemovitostí; neměl by být starší 3 měsíců, je však třeba zvážit, zda například pro orientační ocenění není nadbytečné vyžadovat po objednateli, aby vynaložil zbytečně námahu a náklady na nový výpis
- **kopie příslušné části katastrální mapy** s vyznačením oceňovaných pozemků, odpovídající skutečnosti (měla by být opět co nejnovější, obdobně jako u výpisu z KN),
- **výpisy z pozemkové knihy**, zejména pokud se týká stáří starších staveb,
- **cenová mapa pozemků**, pokud je v dané obci vypracována a je k datu odhadu platná,
- **výkresová dokumentace** skutečného provedení staveb, pokud možno schválená stavebním úřadem,
- **stavebně právní dokumentace** (územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí a modernizací),
- **nájemní smlouvy** a výměry nájemného k bytům, nebytovým prostorům, venkovním plochám, zahradám apod. v oceňované nemovitosti resp. areálu,
- **pasporty nemovitostí;**
- **přiznání k dani z nemovitostí,**
- **pojistné smlouvy** na živelní pojištění staveb a pojištění odpovědnosti za škodu.
- **smlouvy o správě** nemovitostí,
- **smlouvy o službách** spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitosti,
- **výsledky místního šetření** (ohledání) nemovitosti, provedeného zásadně osobně odhadcem, za pomoci příslušně poučeného nestranného pomocníka (pomocníků) při měření,

- **příslušné předpisy, katalogy cen, normy, odborné časopisy a literatura** (každá použitá hodnota s přesným uvedením pramene),
- **v některých případech, zejména v soudních sporech, i další obsah spisu**, například výpovědi účastníků a svědků, fotografie dřívějšího stavu,
- **databáze informací**, například o dosahování cenách nemovitostí, o požadovaných cenách při nabídce v realitní inzerci, o dosahovaném nájemném prostor určitého typu v požadovaném místě a čase apod.

2 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ DLE CMSP

2.1 POZEMEK

Pozemkem se rozumí část přirozeného zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu užití pozemků. Pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem, se nazývá parcela. Celistvý pozemek se může skládat z několika parcel. Pozemek je určen parcelním číslem a názvem obce eventuálně katastrálního území, ve kterém leží (BRADÁČ 2001).

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku člení pozemky na:

a) stavební pozemky, kterými jsou:

1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu
2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu
3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina

c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky e) jiné pozemky, kterými jsou např. hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklna, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina

Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen:

- podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství,
- podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu
- podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb
- stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází ze skutečného stavu (Zákon č. 151/1997 Sb.).

2.2 CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ

Existuje-li v obci, v níž se nachází pozemek, který je předmětem ocenění, platná cenová mapa stavebních pozemků, oceňuje se potom vždy podle této cenové mapy. Cenová mapa stavebních pozemků obce obsahuje textovou a grafickou část.

Cenová mapa je metodická pomůcka pro určování cen nemovitostí prostřednictvím grafického znázornění plošného, geografického rozložení cen nemovitostí jakéhokoliv druhu, včetně nájemného z nemovitostí v určitém územním celku.

Vznik cenových map upravuje vyhláška č. 611/1992 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, atd., ve znění vyhlášky č. 110/1992 Sb., následujícím způsobem:

Obec předkládá návrh cenové mapy Ministerstvu financí ČR. Neobdrží-li obec vyjádření ministerstva do 30 dnů od doručení návrhu cenové mapy, má se za to, že s ní byl vysloven souhlas. Obec zašle své rozhodnutí o vydání cenové mapy Ministerstvu financí ČR k zveřejnění v Cenovém věstníku.

Cenová mapa je nástroj vyjadřující **prostorovou diferenciaci** cen nemovitostí.

Textová část ve formátu A4 obsahuje

- a) věcnou analýzu základny místního trhu s nemovitostmi a komentář k možnostem jeho dalšího rozvoje zejména ve vztahu k velikosti a charakteru obce, vnitřním i vnějším faktorům a místním zvláštostem, které ovlivňují jeho kvalitu,
- b) popis předlohy použitého mapového podkladu a jeho kvality z hlediska souladu stavu evidovaného v katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu,
- c) komentář ke zdrojům cen použitým pro vypracování grafické části a výsledky jejich rozboru,
- d) popis postupu zpracování a předpoklad další doby účinnosti.

Grafická část složená do formátu A4 obsahuje

- a) mapu se zobrazením stavebních pozemků na území obce v měřítku rovném nebo větším 1:5000 (např. 1:2500, 1:1250 apod.),
- b) identifikační a informační údaje (názvy obcí, názvy katastrálních území, místních částí obce, náměstí a ulic, popřípadě parcelní čísla pozemků),
- c) ceny jednotlivých stavebních pozemků, popřípadě ceny vymezených skupin parcel se shodným účelem užití a stejnou stavební vybaveností.

Poznámky k CMSP

Případný nesoulad v členění oceňovaného pozemku podle cenové mapy stavebních pozemků obce s jeho skutečným stavem se kromě věcného zdůvodnění prokazuje aktuálním výpisem z katastru nemovitostí, snímkem z katastrální mapy (případně geometrickým plánem, došlo-li u oceňovaného pozemku ke změně hranice nebo její části), vyjádřením místně příslušného stavebního úřadu, potvrzujícího, že k oceňovanému pozemku nebylo vydáno územní rozhodnutí nebo stavební povolení, ani nebylo zahájeno řízení o odstranění stavby, a potvrzením útvaru obce, který cenovou mapu stavebních pozemků obce zpřístupňuje veřejnosti.

Není-li stanovena cena stavebního pozemku v cenové mapě stavebních pozemků, zjistí se cena stavebního pozemku výpočtem.

Funkční charakteristiky obdobných pozemků

Jednotlivé graficky vymezené skupiny obdobných pozemků jsou označeny pomocí kódů (písmen), jejichž funkční charakteristiky jsou textově specifikovány. Charakteristiky vyjadřují způsob využití pozemků a mají zejména informační účel, neboť sdružují obdobné pozemky. Tyto pozemky jsou obdobné a tedy i porovnatelné především z hlediska polohy, vybavenosti infrastrukturou a funkce, která je jedním z rozhodujících faktorů při vytváření tržního mikroklimatu v graficky vymezeném území.

Přehled územních typů a jejich charakteristiky (dle CMSP města Brna)

A	JÁDROVÉ ÚZEMÍ	Slouží převážně pro umístění obchodních, správních a hospodářských zařízení celoměstského a nadměstského významu. V území je zastoupeno i bydlení
B	OBYTNÉ ÚZEMÍ	Slouží převážně k bydlení s doprovodnými plochami technického vybavení, dopravy a zeleně. Součástí tohoto území jsou i zahrady tvořící funkční celek se zastavěnými plochami v tomto území.
C	SMÍŠENÉ ÚZEMÍ OBCHODNÍ	Slouží pro bydlení a zařízení komerčního charakteru s doprovodnými plochami technického vybavení, dopravy a zeleně. Součástí tohoto území jsou i zahrady tvořící jeden funkční celek se zastavěnými plochami v tomto území.
D	SMÍŠENÉ ÚZEMÍ VÝROBNÍ	Souží pro bydlení spolu s umístěním areálů výroby a služeb, které bydlení podstatně neruší.
E	KOMERČNÍ ÚZEMÍ I	Areály komerčně velmi výnosného charakteru např. lukrativní obchody, hotely, administrativa s doprovodnými plochami technického vybavení, dopravy a zeleně. Součástí tohoto území jsou i zahrady tvořící jeden funkční celek se zastavěnými plochami tohoto území.
F	KOMERČNÍ ÚZEMÍ II	Areály komerčně méně výnosného charakteru např. ubytovny, menší obchody, služby výrobní povahy, některá sportovní zařízení, garáže apod. Součástí tohoto území jsou i zahrady tvořící jeden funkční celek se zastavěnými plochami tohoto území.
G	ÚZEMÍ DROBNÉHO PODNIKÁNÍ	Převažují provozovny řemeslné a drobné výroby a služeb včetně skladování s doprovodnými aktivitami. Součástí tohoto území jsou i zahrady tvořící jeden funkční celek se zastavěnými plochami tohoto území.
H	VÝROBNÍ ÚZEMÍ	Slouží převážně pro umístění areálů výroby a služeb, jakož i skladovacích celků s doprovodným podílem zejména technického a dopravního vybavení a zeleně
M	ZAHRADY	Plochy převážně využitě jako zahrady, které netvoří jeden funkční celek s plochami jiných staveb. Rovněž území s charakterem zahrádkářských nebo rekreačních osad.
N	ZAHRÁDKAŘSKÉ OSADY	
O	ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA	Např. plochy statků, ZD, areály skladování a zpracování zemědělských produktů, manipulační plochy.

Vypovídací schopnost cenové mapy

Cenová mapa je konstruována na základě použití metody prodejních dat (tedy tržních cen) používanou i pro stanovení cen nemovitosti. Jde o statistickou metodu založenou na zjišťování cen realizovaných prodejů.

Vypovídací schopnost cenové mapy je tak závislá na (Císař 1998):

- a) použité metodice zjišťování dosažených cen,
- b) počtu realizovaných prodejů tzn. na počtu zjištěných cen. Větší počet zjištěných cen je, za jinak stejných okolností, zárukou vyšší vypovídací schopnosti cenové mapy.
- c) velikosti územního celku, pro který je konstruována. Tímto územním celkem může být obec, město, část města, výjimečně ale také okres, region či kraj. Obecně však platí, že s růstem velikosti územního celku klesá vypovídací schopnost cenové

mapy. To je důsledkem dominantního vlivu polohy na realizovanou tržní cenu. Tak např. nelze vyloučit vliv polohy ani v případě zjišťování cen nemovitostí v dané ulici. Tomu tak může být proto, že například rohový dům, který přiléhá k rušné ulici, může mít v důsledku toho podstatně nižší cenu než dům v hloubi stejné ulici prostě proto, že je již v pásmu klidu.

- d) dodržení principu, že do cenové mapy lze zahrnout jen objekty sloužící stejnému účelu. Kvalitativní rozdílnost. tzn. účel jejich využití, by měl být minimální. Je zřejmé, že se jedná o problém volby reprezentantů nejen podle naturálně věcných hledisek, ale i ekonomických podmínek.
- e) časovém intervalu zjišťování cen. Obecně nelze stanovit časový interval. aktualizace, neboť je ve značné míře závislý na dynamice cen ve zkoumaném územním celku. Tomuto faktoru je nezbytné podřídit aktualizaci zjišťovaných cen.