

Oceňování pozemků

JUDr. Jana Dudová, Ph.D.

Prameny právní úpravy

- z. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- z. 526/1990 Sb., o cenách
- z. 219/2000 Sb., o majetku ČR
- z. 183/2006 Sb., stavební zákon
- z. 184/2006 Sb., vyvlastňovací zákon
- občanský zákoník,
- prováděcí vyhl. č. 540/2002 Sb.

Cena obvyklá

Obecný cenový předpis = zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.

Pokud není zvláštním právním předpisem stanoveno jinak, sjednává se cena převáděných věcí **nejméně ve výši obvyklé** (tržní či obecné) a to v daném místě a čase:

- Cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Úroveň obecných cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, vlastností, stáří apod., nepřihlíží se zde k významu, jaký může mít vlastnictví a tím i možnost užívání věci z hlediska jejího užitku pro určitou osobu (tzv. „cena zvláštní obliby“).

- **Obvyklou cenu definuje pro své vlastní účely i zákon o oceňování majetku::**

„cena, která 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. ...“

Administrativní cena

Administrativní cena představuje cenu jednoznačně určenou závazným postupem na základě právní normy. Zjišťuje se vždy podle oceňovacího předpisu platného k datu, ke kterému je třeba ocenění provést a to povinně vždy jen v těch případech, kdy tak stanoví zákon o oceňování majetku nebo jiný obecně závazný právní předpis. Při tržním oceňování jsou v praxi využívány různé postupy a metody, jejichž použití je nutno v konkrétních případech vždy pečlivě zvážit podle existujících cenotvorných vlivů.

Tržní hodnota

Výsledkem tržního ocenění je odhad **tržní hodnoty nemovitosti** představující cenu, které by bylo s největší pravděpodobností dosaženo při prodeji této nemovitosti na trhu v konkrétním místě a čase. V praxi se využívají zejména tři základní skupiny metod, a to metody:

- nákladové (věcné hodnoty)
- porovnávací
- výnosové

Porovnávací metoda

Porovnává se zejména:

- celková výměra pozemku - čím větší je pozemek, tím vyšší je zpravidla jeho hodnota v Kč
- tvar pozemku - například nepravidelný nebo příliš úzký tvar pozemku snižuje jeho hodnotu
- způsob využití pozemku - zásadní vliv na jeho hodnotu může mít užitok, který pozemek přináší, tj. potenciální výnos
- míra využití pozemku - nízká nebo naopak příliš vysoká míra stavebního využití pozemku negativně ovlivňuje jeho hodnotu
- stupeň územního plánování - z hlediska využití pozemků coby stavebních parcel je důležité, aby byla zajištěna právní možnost výstavby například územním rozhodnutím či stavebním povolením. Ty zároveň eliminují rizika spojená s ohrožením realizace stavby a pozitivně ovlivňují hodnotu pozemku
- inženýrské sítě – vybavení inženýrskými sítěmi (elektřina, voda, plyn, kanalizace) má samozřejmě pozitivní vliv na hodnotu pozemku
- zátěž z minulosti (například ekologická zátěž) – ta se odráží v hodnotě pozemku negativním způsobem.

zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky

- § 12 odst. 4: „ Při úplatném nabývání majetku lze cenu sjednat pouze do výše rovnající se ocenění podle zvláštního právního předpisu. Ve veřejném zájmu může Ministerstvo financí dát předchozí souhlas ke sjednání ceny vyšší. To platí obdobně, je-li majetek nabýván v dražbě“.

Zákon tak vymezuje maximální povolenou výši ceny, za kterou může stát majetek úplatně nabývat, a to ať již na základě smlouvy, nebo v dražbě. Touto maximálně povolenou cenou je:

- cena zjištěná oceněním dle zvláštního právního předpisu, tj. dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
- popř. cena vyšší než cena stanovená oceněním dle zvláštního právního předpisu, pokud k ní dalo ve veřejném zájmu předchozí souhlas Ministerstvo financí.

V případě sjednání ceny vyšší než maximálně přípustné (nejde-li o nabytí majetku v dražbě) se stane dohoda o ceně absolutně neplatnou, a to v rozsahu rozdílu, o který sjednaná cena přípustnou výši překročila. Cena tedy bude rovna ceně maximálně povolené.

Stavební pozemky

Dle zákona o oceňování majetku (§ 9 /1 a) + prováděcí vyhlášky (§§ 27, 28)

stavební pozemky:

- 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 určenému k zastavění.
- 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.
- plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na stav evidovaný v katastru nemovitostí.
- ne pozemky zastavěné jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu apod.(srov. § 9/2 zákona).

Oceňování stavebních pozemků

- **Prioritním způsobem** oceňování stavebních pozemků je **dle** zákona oceňování na základě **cenových map**. Ty by měly odrážet aktuální úroveň sjednaných cen na daném trhu. Cenové mapy obsahují ceny pozemků, které byly skutečně sjednány nebo ceny zjištěné porovnáním se skutečně sjednanými cenami obdobných pozemků v obci nebo ve srovnatelných obcích patřících do stejné skupiny podle počtu obyvatel. Kritéria srovnatelnosti: shodné užití, stavební vybavenost a obdobná poloha v obci.
- Cílem právní úpravy je tedy stanovit administrativní ceny stavebních pozemků tak, aby se co nejvíce přibližovaly cenám tržním. Oceňování na základě cenových map se přitom využije ve všech případech, kdy byla cenová mapa obcí vydána. V opačném případě budou stavební pozemky oceňovány prostřednictvím základních cen za m² stanovených a upravených dle prováděcí vyhlášky k zákonu (srov. §§ 27 + 28 vyhl. 540/2002 Sb.).
- K vydávání cenových map jsou zmocněny obce na základě ustanovení § 33 odst. 2 zákona o oceňování majetku.

Zemědělské pozemky

(§ 9/1 b zákona + § 29 vyhl.)

Zemědělské pozemky – tj. pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina (po novele katastrálního zákona jsou louky a pastviny souhrnně označovány jako trvalé travní porosty).

Není-li ÚP nebo RP předpokládáno jejich nezemědělské využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle SZ!

Pozemky se pro účely oceňování posuzují podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Pokud však stav uvedený v katastru není se skutečným stavem v souladu, vychází se při oceňování ze **stavu skutečného**.

Lesní pozemky (§9/1 písm. c zákona + §30 vyhl.)

- Lesní pozemky evidované v KN a zalesněné nelesní pozemky.

Pokud není ÚP nebo RP předpokládáno jejich jiné využití nebo nejsou předmětem územního nebo stavebního řízení dle SZ!

Pozemky evidované v KN jako vodní nádrže a vodní toky

§ 9/1 písm. d) zákona

- Viz terminologii vodní plochy
- Oceňování rybníků a vodních nádrží
(§ 32 vyhl.)

Jiné pozemky § 9/1 písm.d)zákona + § 31 vyhl.

- Zejména hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda jako roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, pastvina

Oceňování zemědělských pozemků

- Cena stanovená výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (dále jen BPEJ). Postup pro určení ceny zemědělských pozemků je následující:
- **Stanovení základní ceny pozemku podle BPEJ** uvedených v příloze č. 19 vyhlášky.
- Pokud však bude pozemkovým úřadem potvrzeno, že zemědělský pozemek nebyl bonitován, použije se k jeho ocenění základní cena uvedená ve zvláštním právním předpise, kterým je v současnosti vyhláška č. 463/2002 Sb., kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků.
- **Úprava základní ceny** přírážkami a srážkami o vlivy podle přílohy č. 20 se zdůvodněním a koeficientem prodejnosti podle přílohy č. 36 (tento koeficient je dle přílohy v současnosti roven 1,00, takže cenu pozemku vlastně neovlivňuje).

Oceňování lesních pozemků

Lesními pozemky se pro účely oceňování podle zákona o oceňování majetku rozumí ty pozemky, které jsou jako lesní evidovány v katastru nemovitostí a dále také zalesněné nelesní pozemky. Pro tyto pozemky přitom zákon předepisuje oceňování výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajících souborů lesních typů. Postup při oceňování je určen ustanovením § 30 prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování majetku, a to následovně:

- **Zjištění základní ceny pozemku podle plošně převládajících souborů lesních typů v porostní skupině. Úprava základní ceny pozemku** – základní cena lesního pozemku se upravuje srážkami v procentech podle přílohy č. 22 vyhlášky se zdůvodněním (srážky jsou zde stanoveny pro imisní lesy podle pásem ohrožení, pro lesy zvláštního určení, pro lesy s nevhodným tvarem pozemku, pro lesní pozemky na antropogenních půdách a pro lesní pozemky s omezenou možností hospodaření) a koeficientem prodejnosti z přílohy č. 36 vyhlášky

Oceňování pozemků vodních nádrží, vodních toků a jiných pozemků

Ceny těchto pozemků se určují přímo podle ustanovení § 31 (platí pro tzv. jiné pozemky) a § 32 (pro pozemky vodních nádrží a vodních toků) vyhlášky, a to v rámci její části čtvrté upravující oceňování rybníků a vodních nádrží.

oceňování pozemků vodních nádrží, rybníků a ostatních vodních ploch se obecně určí jako **součet ceny pozemku a ceny stavby** na něm postavené.

jiné pozemky:

- pozemky, které se podle zákona o oceňování majetku nepovažují za stavební ale které jsou zahrnuty do platného územního plánu obce nebo regulačního plánu jako pozemky určené k zastavění – ocení se obdobným způsobem jako stavební pozemek a výsledek se poté násobí koeficientem 0,3
- zahrady nebo ostatní plochy sousedící se stavbou a stavebním pozemkem, nejde-li o pozemky ve vlastnictví stejného vlastníka – cena se opět odvozuje z ceny zjištěné pro stavební pozemek, avšak následně se násobí koeficientem 0,4
- hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda – oceňují se cenou ve výši 30 % základní ceny zemědělského pozemku upravené přírážkou podle příslušné položky č. 1 přílohy č. 17, nejméně však 0,70 Kč za m²
- pozemky neuvedené v předcházejících bodech, které zároveň prokazatelně nejsou pozemky stavební, zemědělské, lesní ani pozemky vodní nádrže a ostatní vodní plochy – tyto pozemky se oceňují procenty ze základní ceny stavebního pozemku

Oceňování věcných břemen

Ustanovení § 18 zákona o oceňování majetku určuje konkrétní postup při oceňování věcných břemen. Pro oceňování věcných břemen zákon předepisuje výnosový způsob ocenění a to podle ročního užitku břemene ve výši obvyklé ceny. Postup odhadce přitom bude následující:

- Odhadce nejprve zjistí roční užitek věcného břemene v úrovni obvyklých cen. Nelze-li však výši užitku takto zjistit, ocení se břemeno přímo paušální částkou ve výši 10 000 Kč.
- Pokud je roční užitek břemene vyjádřen ve smlouvě, nebo vyplývá z výsledků dědického řízení nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, předepisuje zákon provést porovnání takto zjištěného užitku s ročním užitem vyjádřeným v hladině cen obvyklých. Nebude-li přitom o více než jednu třetinu nižší, použije se pro ocenění právě tento užitek.
- Nakonec se zjištěný roční užitek břemene násobí počtem let užívání práva, které z tohoto břemene vyplývá, maximálně však pěti, nebo jedná-li se o právo patřící určité osobě na dobu jejího života, určí se jeho desetinásobek. Výsledek tohoto součinu pak představuje výslednou cenu věcného břemene zjištěnou podle zákona o oceňování majetku.

Stanovení náhrady při vyvlastnění nebo nuceném omezení vlastnického práva k nemovitostem

- Vlastnické právo představuje jedno ze základních ústavně chráněných lidských práv a proto také jeho vyvlastnění nebo nucené omezení může proběhnout jen při splnění celé řady podmínek. Samotná Listina základních práv a svobod takový zásah umožňuje pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu (čl. 11 odst. 4 Listiny), obdobně podle ustanovení § 128 odst. 2 občanského zákoníku lze věc ve veřejném zájmu vyvlastnit nebo vlastnické právo k ní omezit, jen nelze-li dosáhnout stanoveného účelu jinak a to jen na základě zákona, pro tento účel a za náhradu.
- úprava pro stanovení náhrady je vymezena v zákoně č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění (§ 10) – cena obvyklá dle z. 151/1997 Sb.