

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,
- Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

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.

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

„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. 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 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.

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** - užitek, 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. inženýrské sítě – vybavení inženýrskými sítěmi (elektrina, voda, plyn, kanalizace) má samozřejmě pozitivní vliv na hodnotu pozemku
- **zátěž z minulosti** (například ekologická zátěž)

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 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,
- 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))

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 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.
- prostřednictvím základních cen za m².

Zemědělské pozemky

(§ 9/1 b zákona)

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**.

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** Pokud však bude pozemkovým úřadem potvrzeno, že zemědělský pozemek nebyl bonitován, použije se k jeho ocenění základní cena –viz prováděcí předpis min. zemědělství (vyhl. č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků).

Lesní pozemky (§9/1 písm. c zákona)

- 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!

Jiné pozemky.

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

Oceňování pozemků vodních nádrží a vodních toků

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

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 užitekem 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. Listina základních práv a svobod zásah do vlastnického práva formou vyvlastnění 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 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.

Praktický příklad

Dle územního plánu má dojít na lesních pozemcích k výstavbě dálnice.

- pozemek stavební dle z. o oceňování pozemek stavební dle stavebního zákona (na základě rozhodnutí o umístění stavby nebo dle regulačního plánu)
- Veřejný zájem (§ 170 SZ)
- Vyvlastnění a cena pozemku - § 10 z. o vyvlastnění