



MASARYKOVA UNIVERZITA  
PRÁVNICKÁ FAKULTA

# Oceňování pozemků

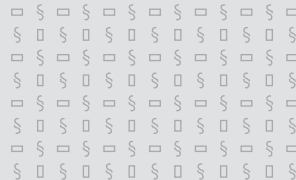
Jakub Hanák

MP705Zk Pozemkové právo - podzim 2011



# Právní předpisy

- zákon č. 526/1990 Sb., o cenách
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- vyhláška MF č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška
  - ve znění 456/2008 Sb., 460/2009 Sb. a 364/2010 Sb.



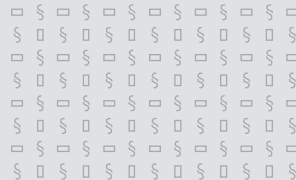
# Druhy cen

- viz § 1 odst. 2 zákona o cenách
- cena **sjednaná** při nákupu a prodeji
  - volná
  - regulovaná: pozemky hrazené z prostředků státu
- cena **zjištěná** dle zvláštního předpisu k jinému účelu



# Cena zjištěná (administrativní)

- zjištěná podle oceňovací předpisu
  - platného k datu ocenění
- stanovená závazně určeným postupem
- jednoznačný výsledek (omezené možnosti uvážení)



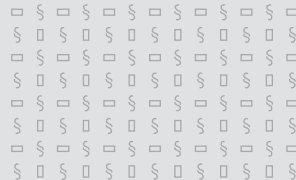
## Cena obvyklá (tržní)

- dosažena při prodeji stejného (obdobného) majetku v tuzemsku ke dni ocenění (§ 2 odst. 1)
- nezohledňují se:
  - mimořádné okolnosti trhu
  - osobní poměry
  - zvláštní obliba
- „cena, za kterou lze v daném místě a čase pořídit náhradní věc stejných kvalit, je v podstatě cenou tržní“ (25 Cdo 567/2007)



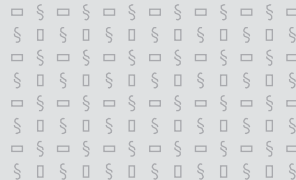
# Metodika zjišťování ceny obvyklé

- 1. ocenění dle oceňovacího předpisu
- 2. ocenění porovnávacím způsobem (nejběžnější)
- 3. ocenění pomocí třídy polohy
- 4. závěrečný odborný odhad
- tj. není přesně vypočítaná, ale pouze odhadnutá



# Použití ceny zjištěné/obvyklé

- daňové účely
- náhrada za vyvlastnění
- nákup pozemků ČR
- prodej pozemků ČR
- pozemkové úpravy
- výstavba dopravní infrastruktury („tržní cena obvyklá“)
- rozhodnutím/dohodou



# Způsoby oceňování pozemků dle zákona

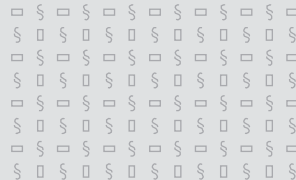
- neoceňují se cenou obvyklou (podle zákona !)
- výnosový
- porovnávací (včetně cenových map)
- kombinace





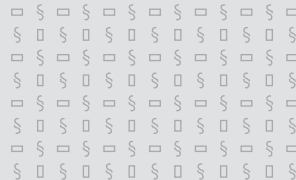
# Průběžné shrnutí

- rozlišuje se cena zjištěná a cena obvyklá
- zákon stanoví, kdy se použije cena zjištěná/obvyklá
- pozemky se podle předpisu neoceňují cenou obvyklou
- obvyklá cena pozemku se odhaduje náhradní metodou



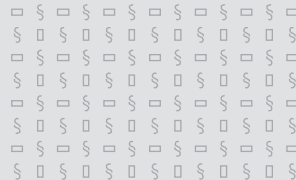
# Rozdělení pozemků pro účely oceňování

- § 9 zákona
- **priorita skutečného stavu před stavem v katastru**
  - stavební
  - zemědělské
  - lesní
  - vodní nádrže a vodní toky
  - jiné (hospodářsky nevyužitelné a neplodná půda)



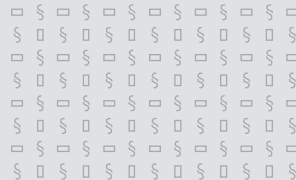
# Stavební pozemek

- nezastavěné - určené k zastavění vydaným územním rozhodnutím
- evidované jako zastavěná plocha a nádvoří
- evidované jako zahrady a ostatní plochy tvořící jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem
- skutečně zastavěné
- **nejsou:** podzemní stavby, vedení, zastavěné studnami, ploty či stavbami bez základů



# Oceňování stavebních pozemků

- 1. podle cenové mapy (je-li k dispozici)
  - aktuální přehled cenových map stavebních pozemků (Cenový věstník MF č. 11/2011)
  
- 2. upravenou základní cenou podle vyhlášky
  - § 28 vyhlášky: ZC dle obce
  - přírážky a srážky podle polohy a dalších vlastností
  - koeficient změny cen staveb - inflace
  - koeficient prodejnosti - druh stavby
  - minimální cena (10 Kč)



# Cenové mapy

- grafické znázornění pozemků v katastrální mapě
- podle skutečně sjednaných cen v kupních smlouvách
- obecně závazná vyhláška obce (aktualizace)
- zveřejňovány v Cenovém věstníku a bezplatné nahlédnutí

# Cenová mapa - ukázka

Územní plán Platná ÚPD **Cenová mapa** Odpady Ovzduší En. koncepce Zeleň ZCHÚ, VKP, ÚSES Geologie

**Mapové podklady**  
Letecké snímky

cenová mapa č.8

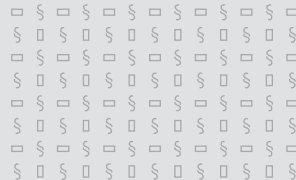
**Velikost mapy** **Měřítko mapy**

**Vyhledávání**  
Parcely  Ulice  
Kat.úz.: Bohunice  
Č.parc.:  **Výběr** **Zrušit**

**Informace**

Katastrální území	Pozemek parc. č.	Cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
Veveří	834/4	4860

Data © Magistrát města Brna  
Katastrální území pro Jihomoravský kraj: GEOBIS BRNO, spol. s r.o.



# Oceňování zemědělských pozemků

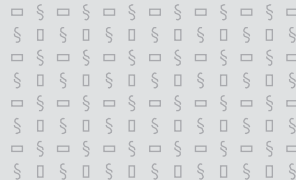
- evidované v katastru jako zemědělské pozemky
  - není-li předpokládáno zastavění ÚP/RP
- výnosovým způsobem
- **podle BPEJ** (bonitované půdně ekologické jednotky)
- nebyl-li bonitován: průměrná ZC v území dle 412/2008 Sb.
- upravená ZC (poloha, vzdálenost od obce, „úrodnost“)



# Oceňování lesních pozemků

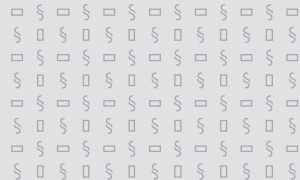
- evidované jako lesní a zalesněné nelesní pozemky
  - není-li předpokládáno zastavění ÚP/RP
- výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajících **souborů lesních typů** v porostní sk.
- upravená cena





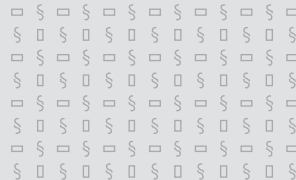
# Oceňování ostatních pozemků

- pozemky vodních ploch
  - vodní toky a vodní nádrže
  - rybníky a malé vodní nádrže
  - vodní díla a funkční celek s nimi jako „stavební“
  
- jiné (§ 32 vyhlášky)
  - pozemky určené k zastavění
  - pozemky ve funkčním celku se stavbou
  - nezařaditelný pozemek
  - hospodářsky nevyužitelný



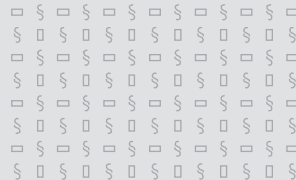
# Průběžné shrnutí: jak ocenit?





# Oceňování věcných břemen (§ 18)

- dle ročního užitku ve výši obvyklé ceny (výnosově)
  - prioritou údaj ze smlouvy nebo ISA, není-li o více než 1/3 nižší než cena obvyklá
- výsledný užitek se vynásobí počtem let užívání práva
  - max. 5, resp. 10 jde-li o právo po dobu života
- nelze-li užitek zjistit - jednotně 10 000 Kč
  - např. čerpání vody ze studny, chov domácích zvířat
- pro potřeby státních orgánů  $\neq$  obvyklá cena věcného břemene



# Doporučená literatura

- Bradáč, A. Teorie oceňování nemovitostí.
- Bradáč, A. - Fiala, J. Nemovitosti, oceňování a právní vztahy.
- Dörfl, L. Soudní znalectví aneb minimum znalostí znalce nejen v oboru ekonomika.



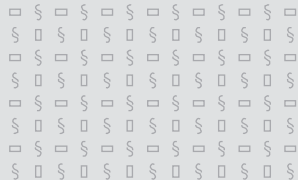
# MASARYKOVA UNIVERZITA PRÁVNICKÁ FAKULTA

## Uživací vztahy k půdě



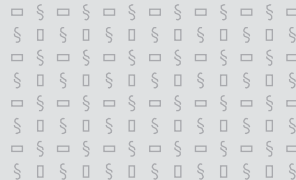
# Způsoby užívání

- realizace vlastnického práva
- přenechání pozemku do užívání jiným osobám
  - nájem, výpůjčka
- věcné břemeno: také právo užívat cizí nemovitost
- další způsoby
  - volný přístup do krajiny, obecné užívání lesa či pozemních komunikací



# Nájem pozemku

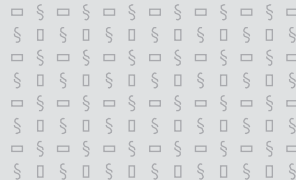
- dle § 663 an. ObčZ a zvláštních právních předpisů
- předmět nájmu - individualizovaný pozemek
- přenechání pozemku do užívání (i k braní užitků)
- úplatnost
- dočasnost



# Vznik nájmu pozemku

- smlouvou (i ústně či konkludentně)
  - výjimky: pronajímatel stát, § 12 lesního zákona
  
- zákonem
  - transformace vztahů po roce 1989
  - § 22 zákona o půdě
  
- dříve také rozhodnutím státního orgánu





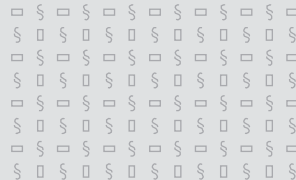
# Práva stran

## Pronajímatel

- na úplatu
- řádné užívání předmětu
- kontrolu užívání
- na odstoupení

## Nájemce

- na slevu na nájemném
- na přenechání způsobilého předmětu
- dát věc do podnájmu
- na odstoupení



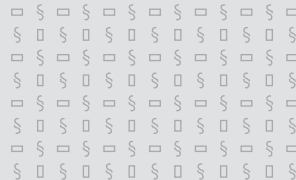
# Povinnosti stran

## Pronajímatel

- přenechat pozemek ve způsobilém stavu
- udržovat věc ve způsobilém stavu

## Nájemce

- platit nájemné
- povinnost užívat při hrozbě znehodnocení
- vrátit ve stavu odpovídající sjednanému užívání



# Nájem pozemku

## ■ nájemné (smluvní)

- splatnost
- obvyklé v době uzavření smlouvy
- regulované nájemné
  - nájem ex lege
  - nájem pozemku pro nepodnikatelské účely

## ■ dočasnost

- dobu určitou
- dobu neurčitou



# Skončení nájmu

## ■ dohodou či splynutím

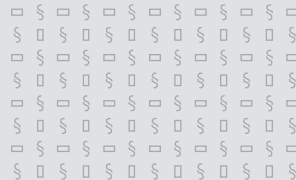
- nikoliv smrtí pronajímatele

## ■ uplynutím doby

- obnovení nájmu (užívání po skončení nájmu a nepodání návrhu na vyklizení)

## ■ výpovědí

- u nájmu na dobu určitou jen je-li dohodnuto nebo nájemcem při změně vlastníka
- výpovědní doba: 3 měsíce nebo 1 rok k 1. říjnu



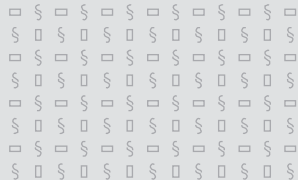
# Skončení nájmu

- **odstoupení od smlouvy**
  - nezpůsobilost pozemku k užívání (právo nájemce)
  - vznik škody či hrozba značné škody přes výstrahu
  - nezaplacení nájemného do splatnosti dalšího po upomenutí
  - nedovolený podnájem věci
  - jiné dohodnuté důvody (§ 666 odst. 2)
  
- **jiné předpisy**
  - rozhodnutí o vyvlastnění (není-li veřejný zájem)
  - rozhodnutí o pozemkových úpravách



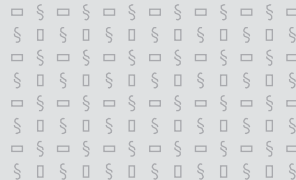
# Nájem pozemku dle zákona o půdě

- dle § 22 zákona č. 229/1991 Sb.
  - právo družstevního užívání (nečlenové družstva)
  - právo užívání půdy k zajištění výroby
  - právo užívání k zajištění lesní výroby
  - právo bezúplatného užívání rybníků
  - právo trvalého užívání nemovitosti ve vlastnictví státu
- regulované nájemné
  - 1% z ceny pozemku dle vyhlášky č. 412/2008 Sb.
- možnost výpovědi
  - v případě nepřístupnosti uplyne lhůta až provedením pozemkových úprav



## Zvláštní úprava: nájem lesního pozemku

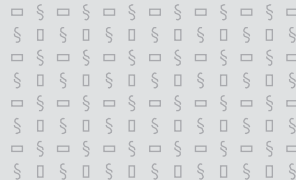
- předběžný souhlas ministerstva zemědělství k nájemní smlouvě nebo smlouvě o výpůjčce (§ 4 odst. 2)
- zákaz nájmu státního lesa za účelem hospodaření (§ 5)
- ohlašovací povinnost nájemních vztahů kratších 5 let
  - povinně písemná forma (§ 12 odst. 3)
- zásadně zakázán podnájem (§ 5) - i u „nestátního“ lesa



# Pronajímatel v postavení obce a kraje

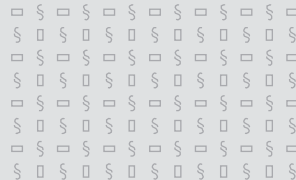
- povinnost **zveřejnit záměr** o pronájmu nebo výpůjčce
  - jinak absolutní neplatnost
  - 15 dnů před rozhodnutím, resp. 30 dnů
  - rozhoduje rada obce (nemá vliv na platnost smlouvy)
- **nájemné**: obvyklé (lze odůvodnit jinou výší)
- výjimky z povinnosti zveřejnit
  - nájem kratší 30 dnů, resp. 90 dnů
  - osobě zřízené obcí, resp. krajem
  - příspěvkové organizaci zřízené krajem
  - silniční a silniční pomocné pozemky





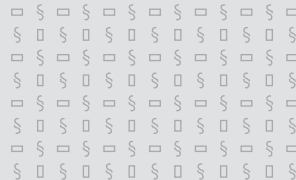
## Pronajímatel v postavení státu (§ 27)

- **podmínka:** dočasná nepotřebnost k plnění funkcí státu a úkolů nebo hospodárnější využití věci
- vždy na dobu určitou (max. **8 let**)
  - smluvit možnost výpovědi a odstoupení
- obvyklé nájemné
- **bezúplatně** (je-li nepodnikající subjekt + účel (sociální, ochrana přírody, sportovní apod.)
- výjimky uděluje ministerstvo financí



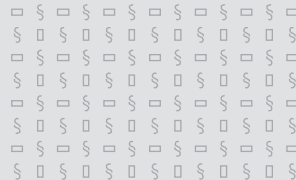
## Užívání pozemků ve volné přírodě

- příslušnost hospodařit s lesním majetkem na území NP mají správy národních parků (§ 22 ZOPK)
- přenechání do dlouhodobého užívání k zajištění cílů ochrany přírody a krajiny (§ 61a ZOPK)
  - není omezeno dobou, nepodnikající osoby, zpravidla bezplatné
- převod příslušnosti hospodařit na orgán ochrany přírody dle § 60 ZOPK
- s velkým množstvím pozemků ve ZCHÚ je příslušná hospodařit Agentura ochrany přírody a krajiny



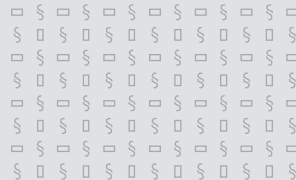
# Užívání státních pozemků

- příslušnost k hospodaření organizačních složek a státních organizací
- evidováno v katastru nemovitostí
- přenechání pozemků do užívání Pozemkovým fondem ČR
  - zpravidla nájem
  - vliv na postavení nájemce při případném prodeji



# Výpůjčka

- předmět - individualizovaný pozemek
- přenechání pozemku do užívání (ve stavu způsobilém k řádnému užívání)
- bezúplatnost
- dočasnost - povinnost vrátit, nepotřebuje-li ji
- **výprosa**: není určena doba ani účel užívání
  - rozsudek NS č.j. 22 Cdo 421/2001



# Evidence užívacích vztahů k pozemku

- neevidují se v katastru nemovitostí
  - správa nemovitostí ve vlastnictví státu
  - 1. leden 1993 až 1. červenec 1996 (nájem a výpůjčky zemědělských a lesních pozemků alespoň na 5 let)
- evidence u OSSL: nájem a výpůjčka lesního pozemku kratší 5 let