

ÚVOD DO POZEMKOVÉHO PRÁVA. ZDROJE INFORMACÍ O POZEMCÍCH. OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

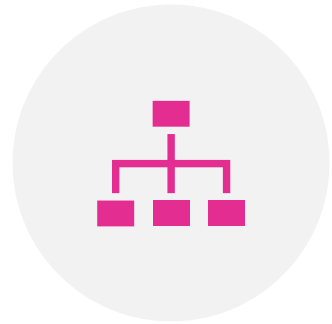


Jakub Hanák

OSNOVA



PROČ POZEMKOVÉ
PRÁVO?



PŘEDMĚT,
SYSTÉM, PRINCIPY



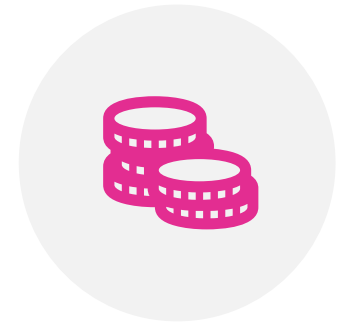
KLÍČOVÉ POJMY

pozemek
součásti pozemku



ZDROJE
INFORMACÍ O
POZEMCÍCH

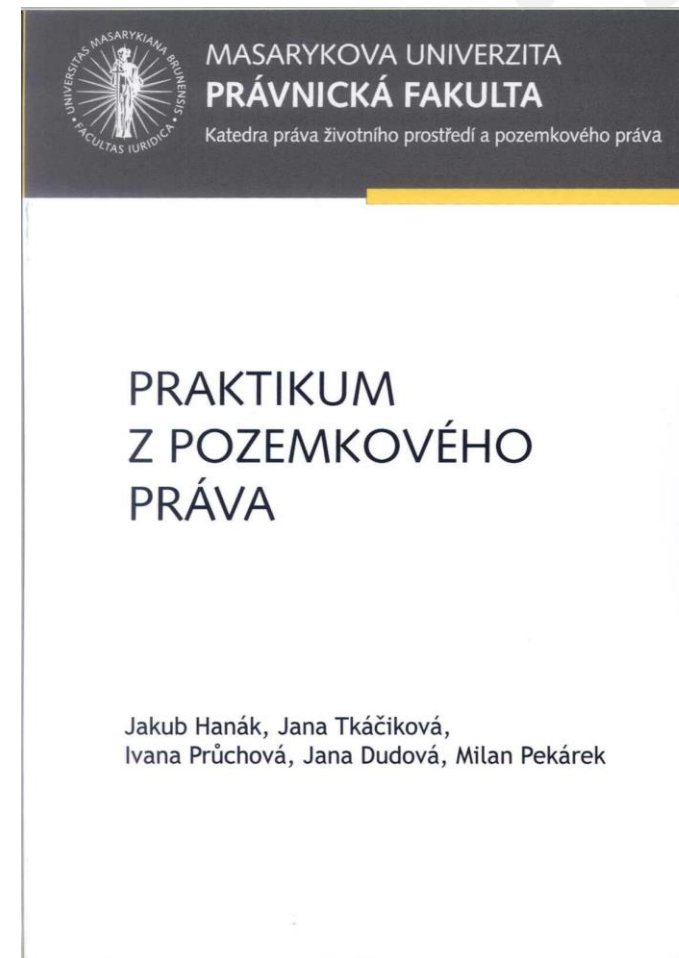
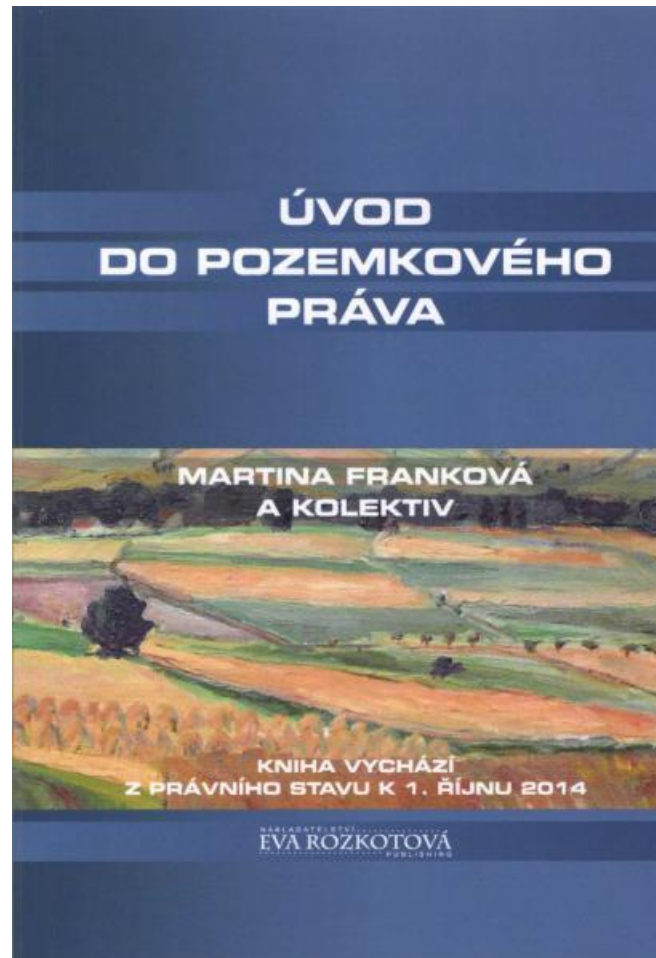
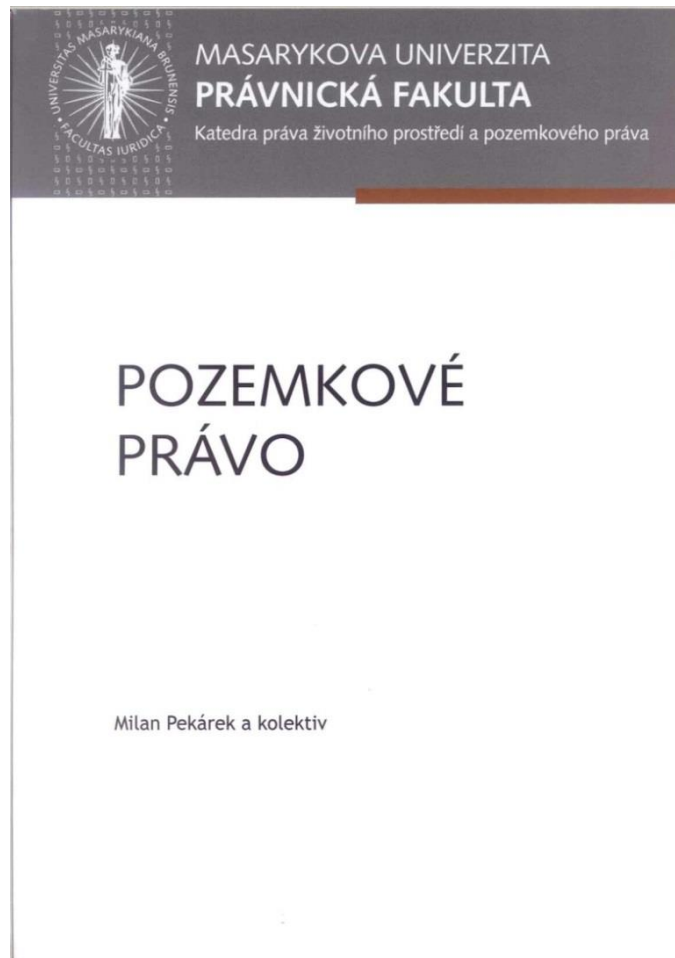
nejen katastr nemovitostí



OCEŇOVÁNÍ
POZEMKŮ

druhy ceny
základní pravidla

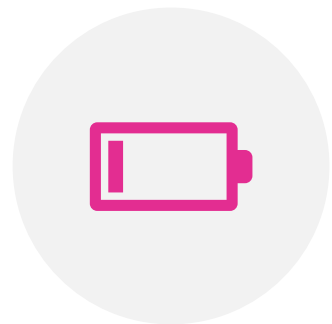
DOPORUČENÁ LITERATURA



ZVLÁŠTNOSTI POZEMKŮ



PODMÍNKA
JAKÉKOLIV LIDSKÉ
ČINNOSTI



OMEZENÉ
MNOŽSTVÍ



POLYFUNKČNOST

současně i v čase

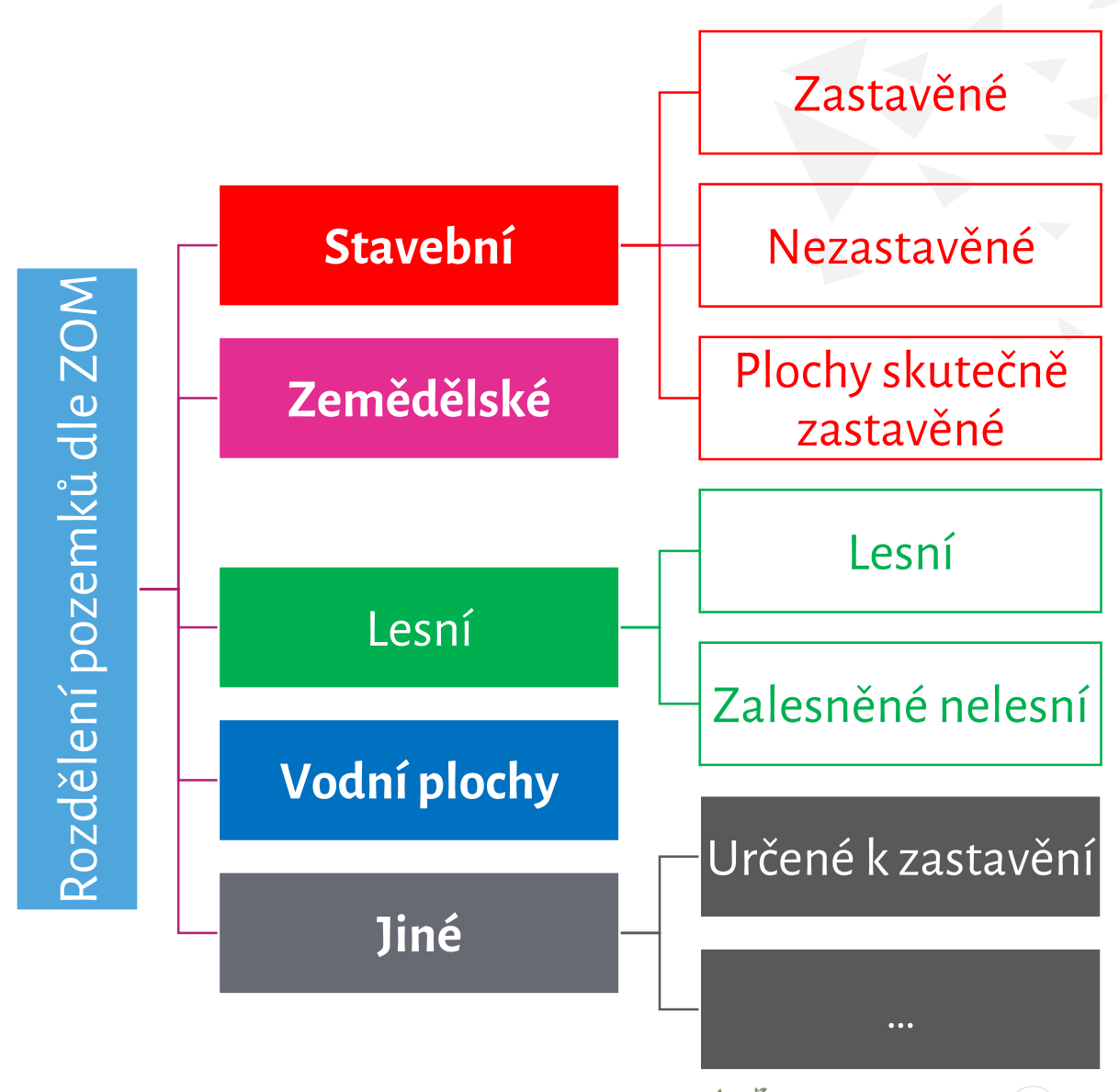
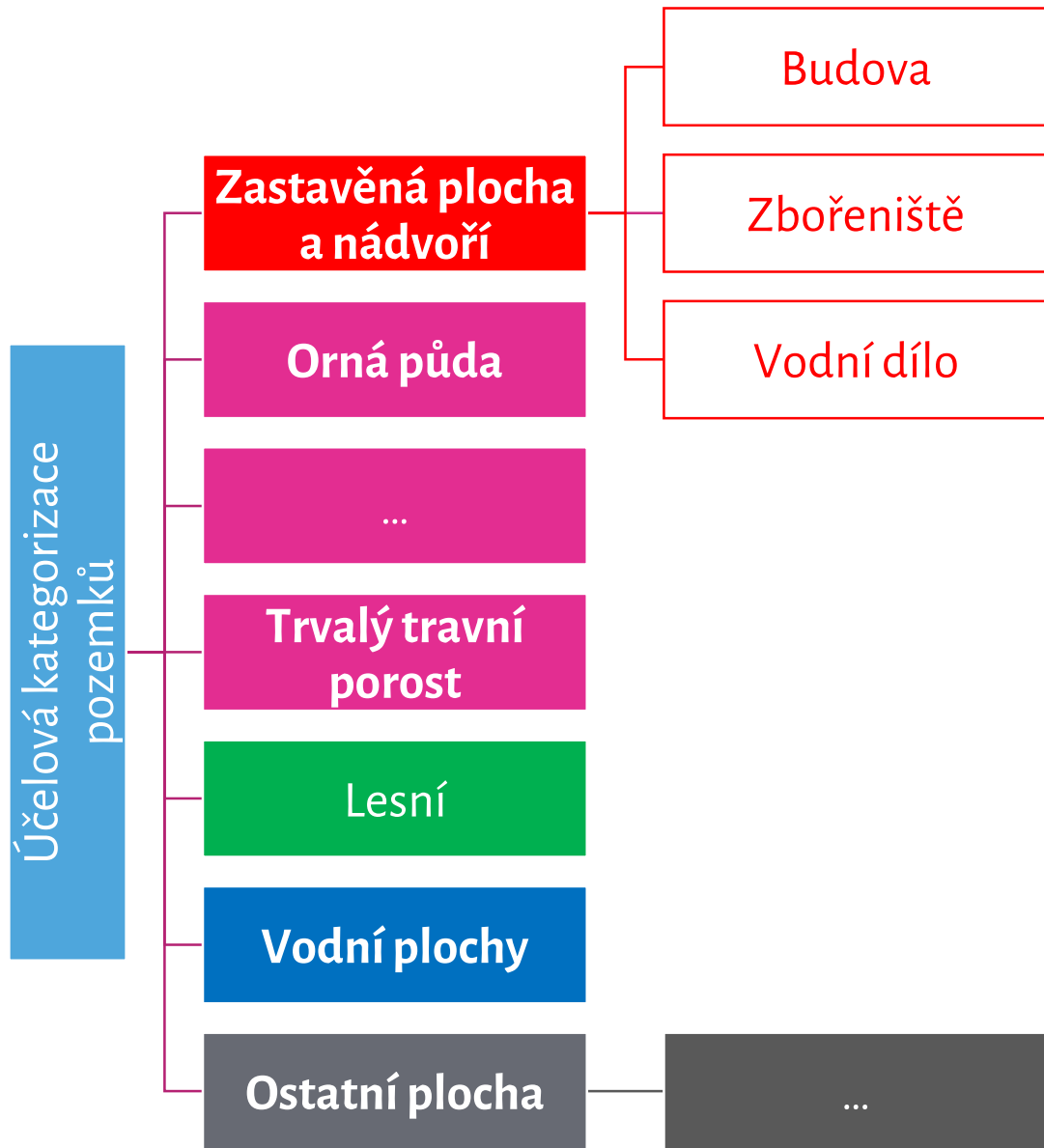


NEZNIČITELNOST

ale lze změnit vlastnosti
pozemků



SLOŽKA
ŽIVOTNÍHO
PROSTŘEDÍ



STŘETÝ ZÁJMŮ PŘI VYUŽÍVÁNÍ PŮDY

- **omezená rozloha** \Leftrightarrow **rostoucí potřeby**
- **zájem vlastníka A** \Leftrightarrow **zájem vlastníka B**
 - *pozemky jsou součástí většího celku (území); též využití pozemků více osobami současně*
 - \Rightarrow zpravidla soukromé právo
- **zájem společnosti** \Leftrightarrow **zájem vlastníka**
 - *zachování životního prostředí \Leftrightarrow zájem na hospodářském využití*
 - *nevyhovující uspořádání území*
 - *tj. ochrana pozemku před vlastníkem*
- **zájem společnosti A** \Leftrightarrow **zájem společnosti B**
 - *využití nerostného bohatství \Leftrightarrow ochrana přírody a vody \Leftrightarrow zaměstnanost a rozvoj obce*
 - \Rightarrow zpravidla veřejné právo

JAKÉ SITUACE BUDEME ŘEŠIT?

- zdědil jsem louku na kraji města – mohu na ní postavit dům?
- jsem proti tomu, aby na mém pozemku byl postaven vodovod – co mám dělat?
- nemám přístup na pole – pomohou mi pozemkové úpravy?
- pod pozemkem jsem objevil jeskyni – čí je?
- potřeboval bych hospodařit i na pozemku susede – jakou smlouvu uzavřít?
- pozemek bude od 1. ledna součástí přírodní rezervace – omezí mě to a pokud ano, dostanu za to něco?

POZEMKOVĚPRÁVNÍ VZTAHY

- **objekt** – chování, jehož nepřímým předmětem jsou pozemky
- **obsah** – práva a povinnosti
- **subjekty** – fyzické a právnické osoby včetně státu
- **metoda právní regulace** – kombinovaná
 - *veřejná moc zasahuje i do právních vztahů soukromoprávní povahy*

POZEMKOVÉ PRÁVO

- normy a instituty, jejichž předmětem jsou pozemkověprávní vztahy
- část systému práva
- pedagogická disciplína
 - *interdisciplinární*
 - *ucelený a systematický pohled na problematiku pozemkových vztahů*

PRINCIPY POZEMKOVÉHO PRÁVA

- přístupnosti pozemku každému
- racionálního využívání pozemků
 - *součástí je princip plánovitosti; důsledkem princip omezenosti vlastnických práv k pozemkům*
- integrace prostředků k ochraně
- stálosti pozemkověprávních vztahů
- spíše již historický: restaurace a restituce pozemkového vlastnictví

SYSTÉM POZEMKOVÉHO PRÁVA

Obecná část

- Účelová kategorizace půdy
- Územní plánování
- Pozemkové vlastnictví
- Uživací vztahy
- Evidence nemovitostí
- Pozemkové úpravy
- Oceňování pozemků

Zvláštní část: pozemky

- zemědělského půdního fondu
- určené k plnění funkcí lesa
- spojené s vodami
- v přírodě a krajině
- sloužící k dopravě
- sloužící k vyhledávání a dobývání ložisek nerostů

PRAMENY POZEMKOVÉHO PRÁVA

předpisy zaměřené na pozemkové vztahy

- zákon o Státním pozemkovém úřadu (ZSPÚ)
- zákon o pozemkových úpravách
- zákon o vyvlastnění (VyvlZ)

předpisy obsahující normy týkající se pozemků

- občanský zákoník (OZ)
- katastrální zákon (KatZ)
- stavební zákon (StZ)
- zákon o oceňování majetku (ZOM)
- lesní zákon (LesZ), vodní zákon (VodZ) etc.



PŘEDMĚT A POJMY

OBJEKT POZEMKOVÉHO PRÁVA

- **pozemek** (definice v § 2 KatZ pro jeho účely)
 - „část zemského povrchu
 - *oddělená od sousedních částí hranicí*
 - územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, **hranicí vlastnickou**, hranicí stanovenou regulačním plánem, **územním rozhodnutím** nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, **hranicí druhů pozemků**, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“
 - *je vždy identifikovatelný a nezastupitelný*
 - *včetně součástí pozemku (viz dále)*

POZEMEK A PARCELA



parcelou je „*pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*“


pozemek může být

- totožný s parcelou
- tvořen více parcelami
- být částí parcely (srov. např. R 42/2000)

DALŠÍ POJMY

- půda (různé předpisy)
 - *Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, ... , aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření **vlastníků půdy**.*
 - *půdou **svrchní vrstva zemské kůry, která se nachází mezi pevným skalním podložím a zemským povrchem**; půda je složena z minerálních částic, organické hmoty, vody, vzduchu a živých organismů (zákon o integrované prevenci)*
 - *Do oběhu se smějí uvádět pouze hnojiva, která neohrožují úrodnost půdy.*
- plocha (StZ)
 - *plochou část území tvořená jedním či více pozemky nebo jejich částí, která je vymezena v politice územního rozvoje ... s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam*
- území (zejména StZ)

SOUČÁSTI POZEMKU

- „Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“
- znovuoobnovení superficiální zásady
 - *ani u staveb neplatí bezvýjimečně*
 - např. stavby postavené před 2014 na cizím pozemku, pozemní komunikace, právo stavby
 -  Baudyš, P. Nemovitá věc podle nového občanského zákoníku. Rekodifikace & praxe. 12/2014.

JE TŘEBA ROZLIŠOVAT



VODA



§ 3 VodZ: Povrchové a podzemní vody nejsou předmětem vlastnictví a nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují; práva k těmto vodám upravuje tento zákon.

Obdobně i přírodní léčivé zdroje.



§ 3 VodZ: Za povrchové a podzemní vody se nepovažují vody, které byly z těchto vod odebrány.

LOŽISKA NEROSTŮ



§ 7 HorZ: Ložisko nevyhrazeného nerostu je **součástí pozemku.**



§ 5 HorZ: Nerostné bohatství podle tohoto zákona tvoří ložiska vyhrazených nerostů. Nerostné bohatství na území České republiky je **ve vlastnictví České republiky.**

POROSTY



- § 507 OZ: Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.
- Pro účely zákona o půdě je vlastník pozemků vlastníkem porostů na něm vzešlých..U pozemků daných smluvně do užívání je vlastníkem jiných než trvalých porostů uživatel, pokud se s vlastníkem nedohodne jinak. [§ 2 zákona č. 229/1991 Sb.]
- NS 25 Cdo 1335/2013: „Podle své povahy (svým určením) sazenice nenáleží k pozemku, kde rostou, funkci trvalého porostu plní teprve po přesazení na určené místo. Stromy vysazené v rámci zahradnictví jako sazenice určené pro další výsadbu tedy nejsou součástí pozemku, nýbrž jsou movitou věcí.“

JESKYNĚ




- § 10 ZOPK: Jeskyně jsou podzemní prostory vzniklé působením přírodních sil, včetně jejich výplní a přírodních jevů v nich.
- § 61 ZOPK: Jeskyně nejsou součástí pozemku a nejsou předmětem vlastnictví.

📖 Kindl, M. *Právo nemovitostí*. Praha: 2015, s.134-136.

📖 Stejskal, V. *Zákon o ochraně přírody: komentář*. Praha: 2016, s. 341.

📖 Hanák, J. In: Vomáčka, V. *Zákon o ochraně přírody: komentář*. Praha: 2017, s. 486-487.



ZDROJE INFORMACÍ O POZEMCÍCH

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1959/18
Obec:	Opava [505927]
Katastrální území:	Opava-Předměstí [711578]
Číslo LV:	10070
Výměra [m ²]:	4113
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: ←	skleník, pařeniště
Druh pozemku: ←	zahrada



Způsob ochrany nemovitosti ←

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

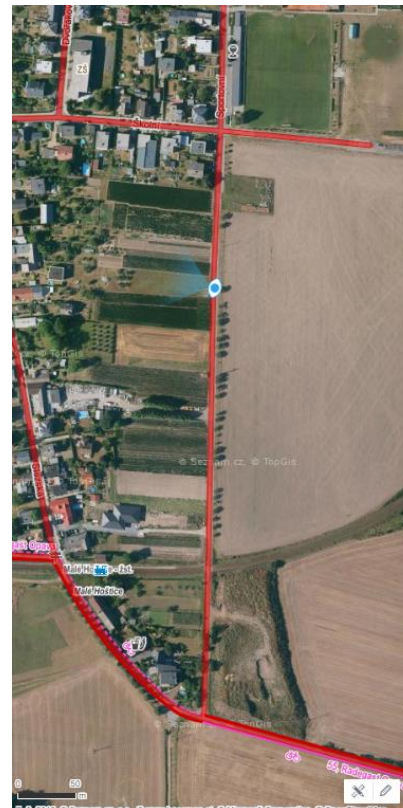
BPEJ Výměra

[51400](#) 4113

KDE SE POZEMEK NACHÁZÍ?



JAK POZEMEK VYPADÁ?



JAKÁ JE KVALITA PŮDY? KATALOG BPEJ

- Obecné informace o 5.14.00

Luvizemě převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v mírně teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a středně produkční.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka 5.14.00 legislativně spadá dle [Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb.](#) do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle [Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku \(oceňovací vyhlášky\) č. 441/2013 Sb.](#) je 12.77 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 70. Jedná se o středně produkční půdy.

Třída ochrany I

nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně



Min
1,15

Základní cena pozemků [Kč/m²]

Max
19,79

12.77

Min
6

Bodová výnosnost 70

Max
100

středně produkční (65.3 - 73.1)



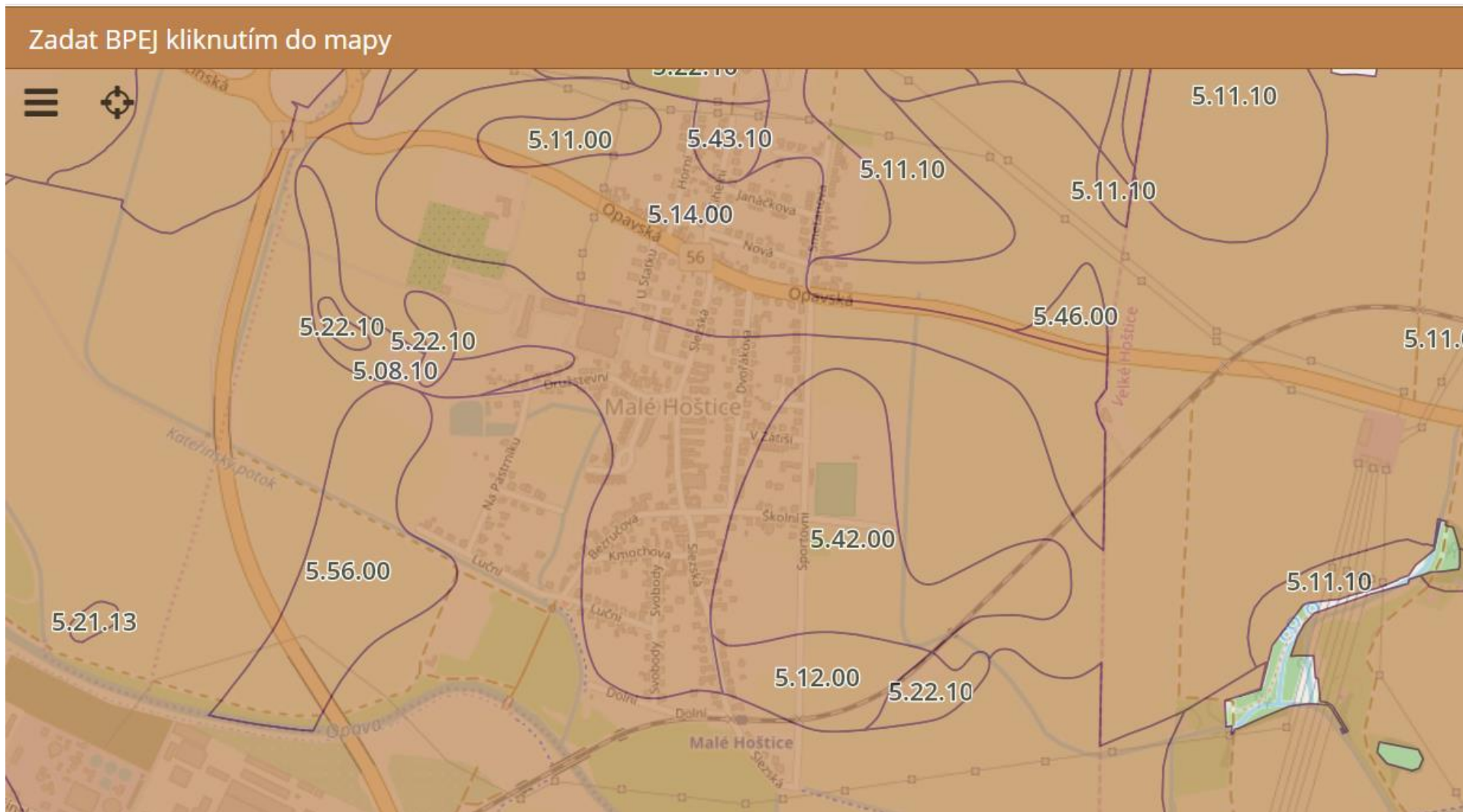
Min
0

Výměra v ČR [km²]

Max
979,72

407.38

MAPA BPEJ

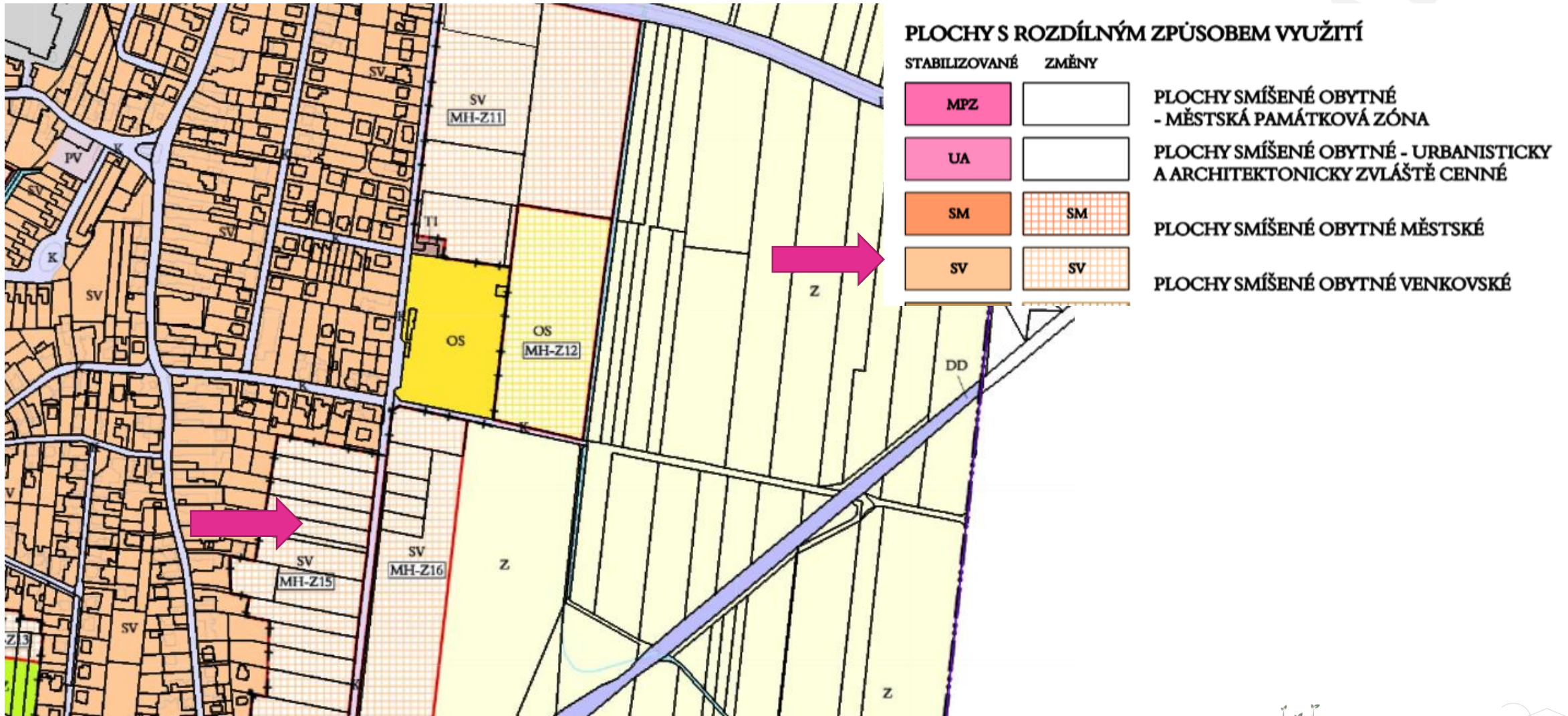


KDO HOSPODAŘÍ? LPIS

Veřejný registr půdy - LPIS

- Ortofotomapa
- Půdní bloky
- Díly půdních bloků
- Čtverce
- Dle stavu
 - Rozpracované
 - Návrhy
 - Návrhy s datem účinnosti
 - Schválené
 - Zamítnuté
 - Účinné
 - Historické
 - Zrušené
- Zbytkové plochy
- Popisné údaje - rozpracov
- Popisné údaje - účinné
- Osázená plocha vinic
- GMO
- EVP
- Stanoviště včelstev
- Provozovny
- Katastr
- Nálezy supervizí
- Dotace
- LFA/ANC
- Staré enviro
- Nové Enviro
- Vhodnost k zatr.
- DSO

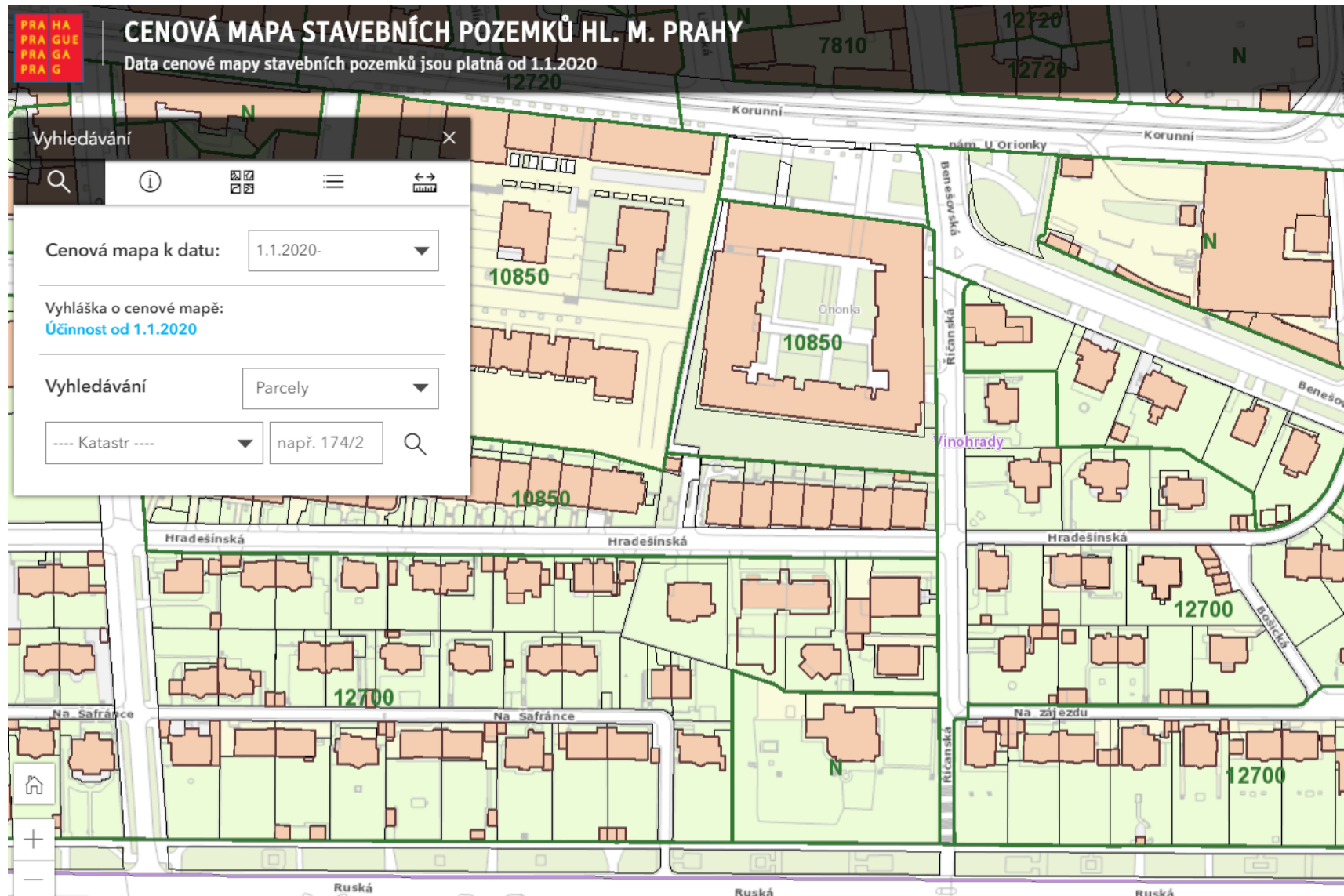
K ČEMU LZE POZEMEK VYUŽÍT? ÚZEMNÍ PLÁN



PRODÁNO? ZA KOLIK? CENOVÉ ÚDAJE:



KOLIK STOJÍ POZEMEK? CENOVÉ MAPY



KOLIK STOJÍ POZEMEK? ČENOVÉ MAPY (2)

The screenshot displays the CenovaMapa.cz website interface. At the top, there is a navigation bar with the logo, account management links (Administrace účtu, Peněženka (98 108 Kč), Objednání služby (dostupné: 60 CM, 7 PDF)), and a user profile (Petr Ondruš | Odehlásit se). The main content area is divided into a map and a sidebar. The map shows a color-coded price map with a red pin indicating a specific property at ul. Sokolovská 973 / 197, with a price tag of 44 185 Kč/m² and a total price of 2 032 514 Kč. The sidebar on the right contains a 'BYTY NA PRODEJ' section with a 'NOVÉ' badge, followed by details: ZDROJ DAT: KN - kupní smlouvy, STÁŘÍ DAT: 24 měs., ZOBRAZIT: Byt, PLOCHA: 46 m². Below this is a 'LOKALITA' section with an 'UPRAVIT' button and the address ul. Sokolovská 973 / 197, Libeň, Praha 9. A prominent red box highlights the 'Kupní cena nemovitosti: 44 185,- Kč/m² celkem: 2 032 514,- Kč'. At the bottom of the sidebar, there is a 'Seznam nemovitosti' link. A navigation panel at the bottom left of the map area offers options like 'základní mapa', 'letecká mapa', 'zobrazit parcely z KN', and 'zobrazit mapu cen'.

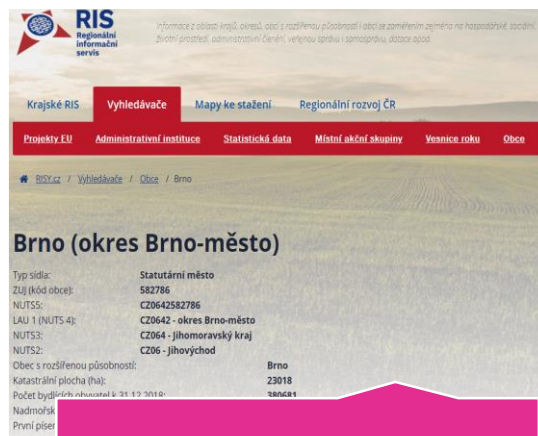
KOMPLEXNÍ INFORMACE: GEOPORTÁL INSPIRE

The screenshot displays the INSPIRE Geoportal interface. At the top left is the 'PORTAL Geo' logo. A search bar contains the text 'Zadejte část adresy, název lokality' and a 'Hledat' button. Below the search bar is a navigation menu with tabs: 'VÍTEJTE', 'MAPY', 'METADATA', 'ESHOP', 'VALIDACE', 'INSPIRE', 'DOKUMENTY', 'GEOREPORTY', and 'NÁPOVĚDA'. Under the 'MAPY' tab, there are sub-links: 'PROHLÍŽENÍ', 'PROHLÍŽECÍ SLUŽBY', and 'DALŠÍ GEOPORTÁLY'. The main content area shows a topographic map of Malé Hostice, with the river Otava visible at the bottom. The map includes a coordinate display 'x= -494319, y=-' and a 'Topografická' map style selector. The map features a green grid overlay and various geographical labels such as 'MALÉ HOSTICE', 'Pastvín', 'solař', 'prům.', and 'z. Malé Hostice'.

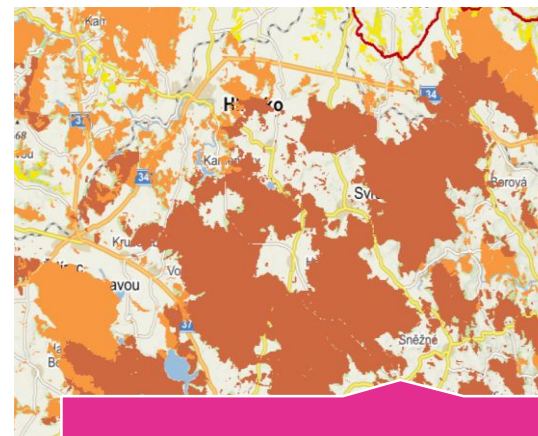
A DALŠÍ



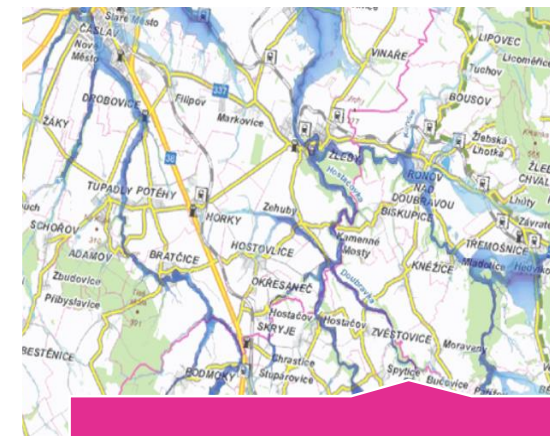
ÚSOPK



Risy.cz



ÚHÚL



Povodňové mapy



OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

PRÁCE PRÁVNÍKA S OCENĚNÍM POZEMKU



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



Určení formy ocenění (znalecký posudek, odhad, jiný)



Určení druhu pozemku a dalších parametrů (cenových vlivů)



Ocenění



Použití ocenění: volné hodnocení důkazů

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4215-472/2017

Objednatel znaleckého posudku:

Indra-Šebesta v.o.s.
Čechyňská 16
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí zapsaných na
LV 147 v Malenicích, kat. území Malenice, okres
Strakonice, pro účely insolvenčního řízení

PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY

- zákon č. 151/1997 Sb., **o oceňování majetku (ZOM)**
 - *zmocnění pro MF (prováděcí vyhlášky)*
 - *zmocnění pro obce (cenové mapy)*
- **oceňovací vyhláška - č. 441/2013 Sb.**
 - *poslední změna k 1. 8. 2019: novela č. 188/2019 Sb.*
 - *připravovaná změna: k 1. 1. 2021 (viz dále)*
 - *též východisko pro jiné výpočty: např. odvody za odnětí*
- **cenové výměry MF**

PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY (2): OD 2021

- zákon č. 237/2020 Sb.
- **definice tržní hodnoty** pro účely zákona o oceňování majetku
- tržní hodnota slouží jako náhradní druh hodnoty (ceny)
- pravidla pro ocenění závady na nemovité věci
- přesunutí pravidel pro oceňování služebností do oceňovací vyhlášky
 - *změny na základě připomínek k 30. 9. 2020*
 - *návrh vyhlášky pro zájemce dostupný z: <https://apps.odok.cz/veklep-detail?pid=ALBSBS2GHS3A>*

PRAMENY (3): CENOVÉ MAPY

- **obecně závazné vyhlášky** obcí (viz doporučení MV)
 - *nepovinné – dnes už jen 7 měst a obcí*
- seznam viz Cenový věstník (nyní č. 10/2020 k 30. 6. 2020)
- veřejně přístupné; textová část přetištěna i v cenovém věstníku
- pouze **pro určení zjištěné ceny**
 - *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)“*

”

Název katastrálního území	Průměrná základní cena v Kč/m ²	Kód ČSÚ	Kód NUTS 3	
Bítouchov u Veselé	5,55	780537	CZ051	Liberecký kraj
Březová u Zvole	5,90	794023	CZ020	Středočeský kraj
Břežánky	9,37	614866	CZ042	Ústecký kraj
Budíškovice	7,66	615455	CZ031	Jihočeský kraj
Čeložnice	11,59	619426	CZ064	Jihomoravský kraj
Čimice	11,66	730394	CZ010	Hlavní město Praha
Dobříkov	6,60	627861	CZ053	Pardubický kraj
Dolní Světlé Hory	2,00	756695	CZ031	Jihočeský kraj
Domašov u Brna	6,94	630799	CZ064	Jihomoravský kraj
Dub u Nového Jičína	6,39	633267	CZ080	Moravskoslezský kraj

PRAMENY (4): VYHLÁŠKA MZE

- vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu k. ú. s přiřazenými **průměrnými základními cenami zemědělských pozemků**
 - *vážený aritmetický průměr základních cen zemědělských pozemků zjištěných podle rozložení BPEJ*
- **využití:**
 - *daň z nemovitosti (srov. § 5 zákona č. 338/1992 Sb.)*
 - *stanovení ceny zemědělského pozemku, není-li bonitován*
 - *též vcelku **běžně ke stanovení pachtovného***
 - *běžně v metodikách ÚSC a státních institucí*

PRAMENY (5): OSTATNÍ

- předpisy určující způsob ocenění pozemku
- **odkazující na ZOM**
 - *např. stavební zákon (§ 101), exekuční řád (§ 66), zákon o SPÚ*
- odkazující na ZOM + **zvláštní pravidla pro ocenění**
 - *zákon o vyvlastnění, zákon č. 416/2009 Sb., pozemkové úpravy*
- obsahující **vlastní druh ceny:**
 - *občanský zákoník, zákon o obcích, OSŘ, zákon o majetku státu*
 - *zákon o dani z nabytí nemovitých věcí (již minulost)*

ZÁKLADNÍ DRUHY CEN

- cena určená podle zvláštního předpisu = **zjištěná** („administrativní“)
 - § 2 odst. 3 ZOM: „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“
- cena **obvyklá** (tržní; obecná)
 - § 492 OZ „Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“
- **mimořádná** cena - § 492 OZ
 - určena „s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci“

CENA MIMOŘÁDNÁ: PŘÍKLADY

Page Where Google Was Born



Garáž, kde vznikl Google

Zvláštní obliba



Prodává děda vnukovi

Osobní poměry



Garáž u bytu

Zvláštní interes

KUPNÍ CENA NEMUSÍ BÝT OBVYKLÁ

- „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).“
 - *NS 30 Cdo 4822/2017*

CENA ZJIŠTĚNÁ („ADMINISTRATIVNÍ“)

- zjištěná podle oceňovací předpisu
 - *účinného k datu ocenění (☞ ≠ datum zpracování ocenění)*
- stanovená **závazně** určeným postupem
- **jednoznačný výsledek** (omezené možnosti uvážení)
 - *omezený subjektivní prvek (výše přírážek a srážek, zařazení pozemku)*

KOLIK STOJÍ TENTO POZEMEK?

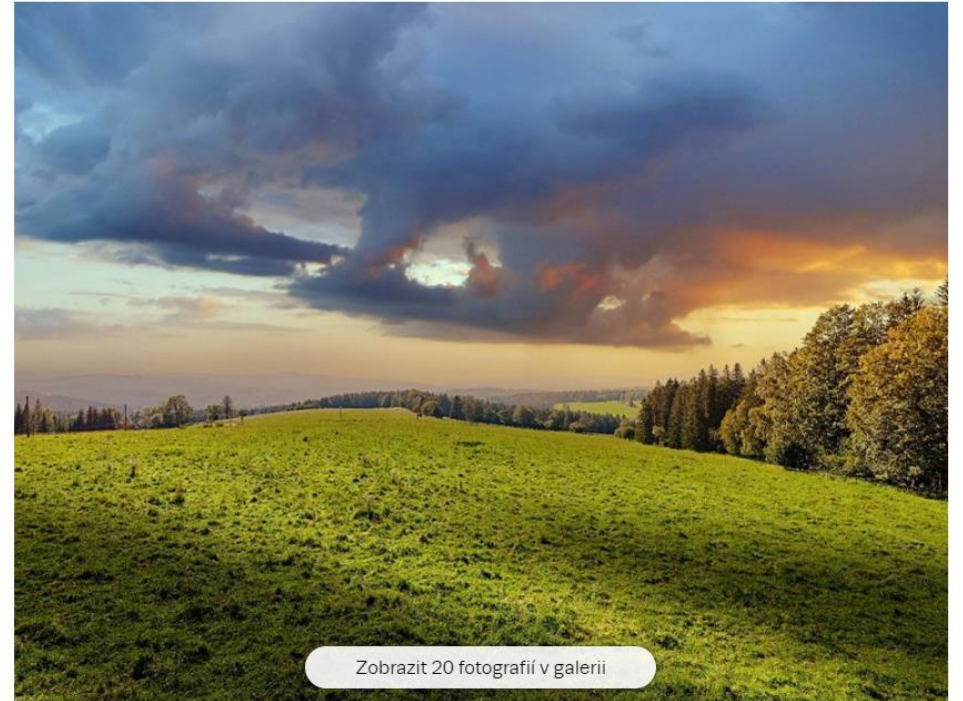


POZEMKY URČENÉ K ZASTAVĚNÍ

- § 6 OV: Cena zemědělského pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad nebo trvalý travní porost se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m², **pokud u tohoto pozemku není územním plánem předpokládáno jeho nezemědělské využití.**
- § 9 odst. 4 OV: Základní cena upravená pozemku, který není podle § 9 odst. 2 ZOM stavební, který je zahrnut do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu **jako pozemek určený k zastavění**

SREALITY.CZ

Česky | Seznam.cz



Zobrazit 20 fotografií v galerii



Prodej stavebního pozemku 5 934 m²

Frymburk, okres Český Krumlov Panorama

7 417 500 Kč (1 250 Kč za m²)

POZEMKY V JEDNOTNÉM FUNKČNÍM CELKU

- JFC se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které **souvisle navazují** na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, **se společným účelem jejich využití**. V JFC může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.



OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ ZJIŠTĚNOU CENOU (2)

Druh pozemku = konkrétní §

Základní cena pro druh pozemku, resp. obec

Úprava základní ceny = srážky a přírážky

Finalizace (dle výměry)

Přičtení ceny součástí pozemku



Stavební = § 4 odst. 2 OV

1245 Kč/m²

$1245 \times 1,04 = 1294,8 \text{ Kč/m}^2$

$1294,8 \text{ Kč/m}^2 \times 852 \text{ m} = 1103170 \text{ Kč}$

$1103170 + 82\ 125 = 1185295 \text{ Kč}$

OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ ZJIŠTĚNOU CENOU (3)

- „vyhláška **respektuje přibližování ceny zjištěné nemovitých věcí k cenám sjednaným**“ [DZ k OV]
 - „*Finanční úřady shromažďují v daňových spisech obsažené údaje o cenách zjištěných při oceňování nemovitých věcí a o cenách sjednaných za tyto nemovité věci v případě jejich prodeje. Finanční úřady předávají údaje Ministerstvu financí a Českému statistickému úřadu.*“ [§ 33 odst. 3 ZOM]
- vztah k tržnímu ocenění je spíše náhodný
 - *dílčí studie prokazují odchylky od tržních cen (např. kvalifikační práce IOM VŠE v Praze, ÚSI VUT v Brně)*

CENA OBVYKLÁ (TRŽNÍ, OBECNÁ): § 2 ZOM

- „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která **by byla dosažena** při prodejších 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 vyjadřuje hodnotu věci a určí se **porovnáním**.“

URČOVÁNÍ OBVYKLÉ CENY

- porovnáním z cen uskutečněných prodejů (historických cen)
- dle MF (výklad): „Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku ... Množina prvků je stanovena z **historických cen** za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).“
- návrh § 1a OV: Obvyklá cena se určuje porovnáním **sjednaných cen** stejných popřípadě srovnatelných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku, ke dni ocenění.

OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ OBVYKLOU CENOU

Co ovlivňuje cenu pozemku?

Vyhledání cen obdobných pozemků

Úprava sjednaných cen podle rozdílů mezi pozemky

Vyhodnocení souboru cen a určení obvyklé ceny pozemku



Možnost výstavby RD na kraji krajského města

1500, 1700, 1650, 1500 Kč/m²

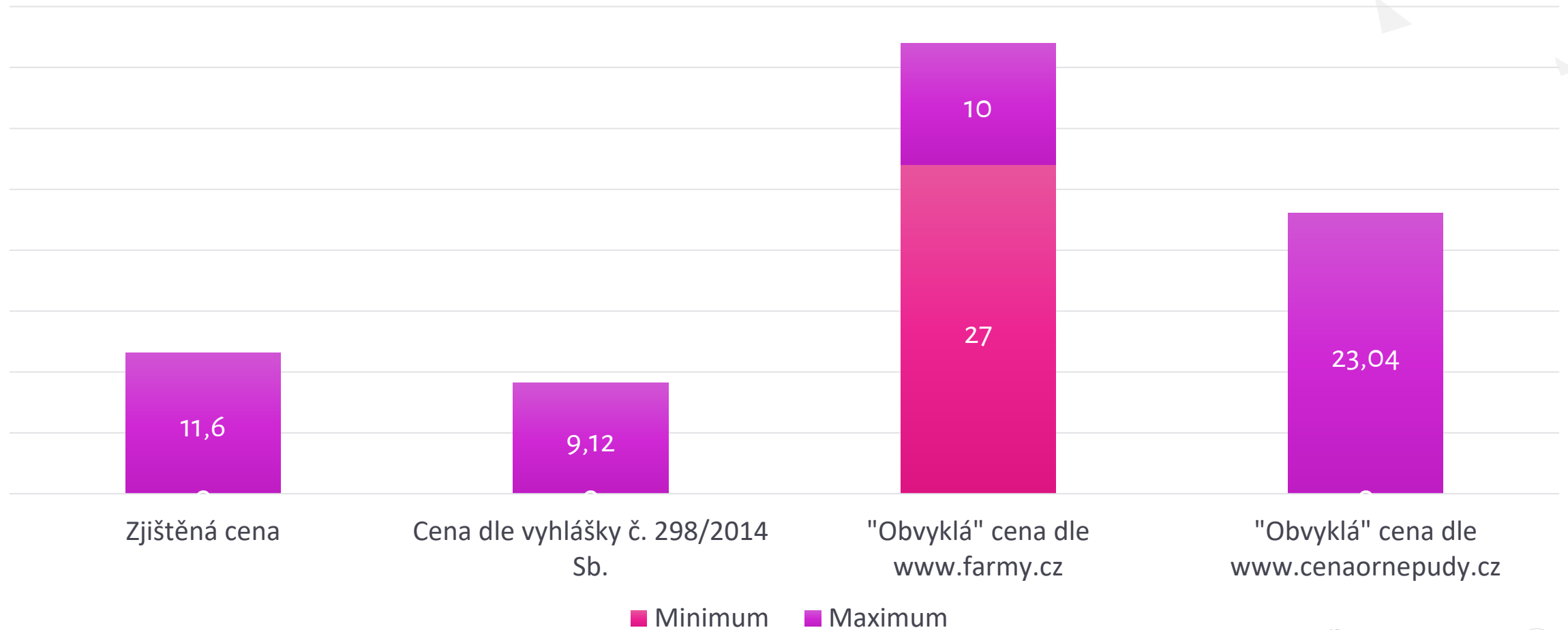
1500, 1600, 1700, 1400 Kč/m²

1550 Kč/m² = 1 320 600 Kč

POŽADAVKY NA OCENĚNÍ

- § 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.*

RŮZNÉ CENY STEJNÉHO ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU



POUŽITÍ CEN

OBVYKLÁ CENA

- **v zásadě vždy**
- vypořádání spoluvlastnictví, náhrady škod atd.
- prodej pozemků ČR
- náhrada za vyvlastnění
- nákup a prodej pozemků SPÚ
- veřejné dražby
- předkupní právo dle § 101 StZ atd.

ZJIŠTĚNÁ CENA

- daňové účely (zejména dle č. 340/2013 Sb.)
- nákup pozemků ČR
- náhrada za vyvlastnění
- prodej pozemků SPÚ
- pozemkové úpravy
- rozhodnutím/dohodou

JAK URČIT OBVYKLOU CENU?



NÁHRADNÍ METODY URČENÍ OBVYKLÉ CENY V PRAXI

1. použít cenu **zjištěnou** (MF; srov. též NSS 62 Af 21/2015-157)
2. konstatovat, že cenu **nelze stanovit** ⇒ úvaha dle § 136 OSŘ
3. nebo ⇒ **změnit úkol**, umožňuje-li zákon (!)
4. rozšíření lokality či časového období
5. srovnání na základě dat z **inzerce**
6. mlčky ztotožnit tržní hodnotu s OC („prakticky identický pojem“)
7. jiná vhodná metoda

NÁHRADNÍ METODY URČENÍ OBVYKLÉ CENY: 2021

- § 2 ZOM: 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.
- § 1a OV: Nemožnost určení obvyklé ceny je nutné doložit, zejména uvést **postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen srovnatelných předmětů ocenění provedeny**, a jejich výsledky

TRŽNÍ HODNOTA

- 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 tísní. 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**.

OCEŇOVÁNÍ VE ZVLÁŠTNÍCH PŘÍPADECH

- oceňování **pro účely vyvlastnění**
 - *nepřihlíží se ke zhodnocení/znehodnocení účelem vyvlastnění*
 - *⇒ blíže viz přednáška č. 2 Pozemkové vlastnictví a jeho specifika a omezení*

- oceňování v řízení o **pozemkových úpravách**
 - *oceňují se v zásadě pouze zemědělské pozemky – jen dle BPEJ*
 - *⇒ blíže viz přednáška č. 6 Pozemkové úpravy*