

podzim 2021

ÚVOD DO POZEMKOVÉHO PRÁVA



katedra práva
životního prostředí
a pozemkového práva

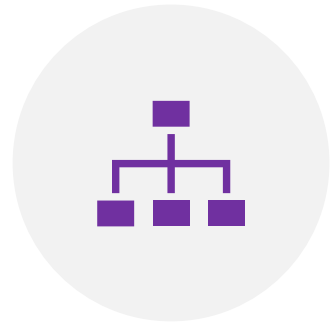
Jakub Hanák

OSNOVA



PROČ POZEMKOVÉ PRÁVO?

také učebnice a požadavky



PŘEDMĚT, SYSTÉM, PRINCIPY



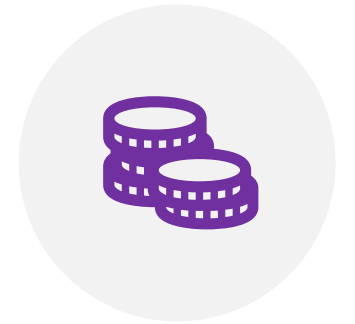
ZÁKLADNÍ POJMY

pozemek
součásti pozemku



ZDROJE INFORMACÍ O POZEMCÍCH

nejen katastr nemovitostí



OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

druhy ceny
základní pravidla

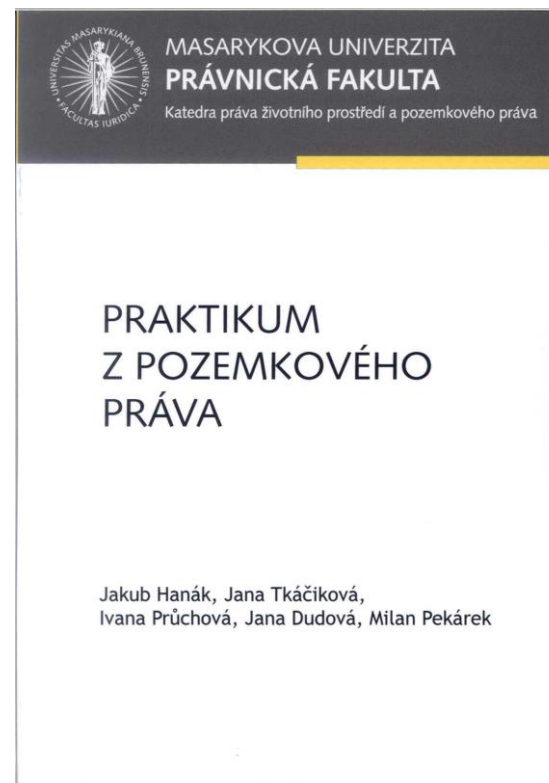
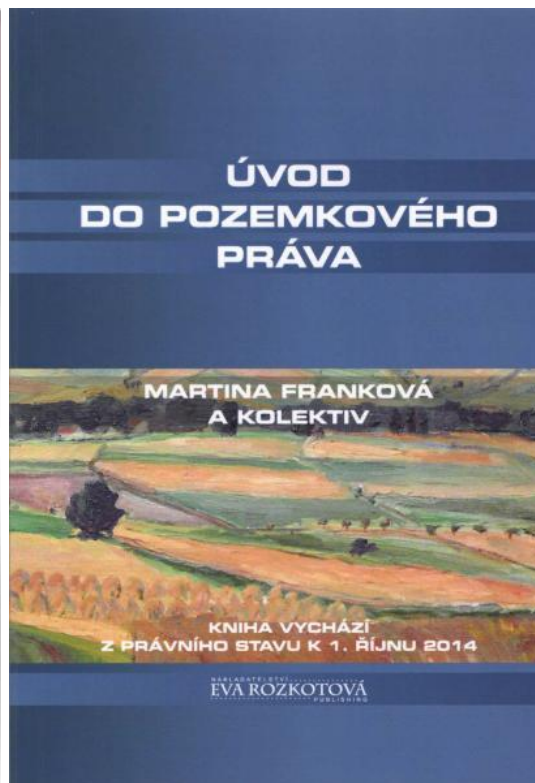
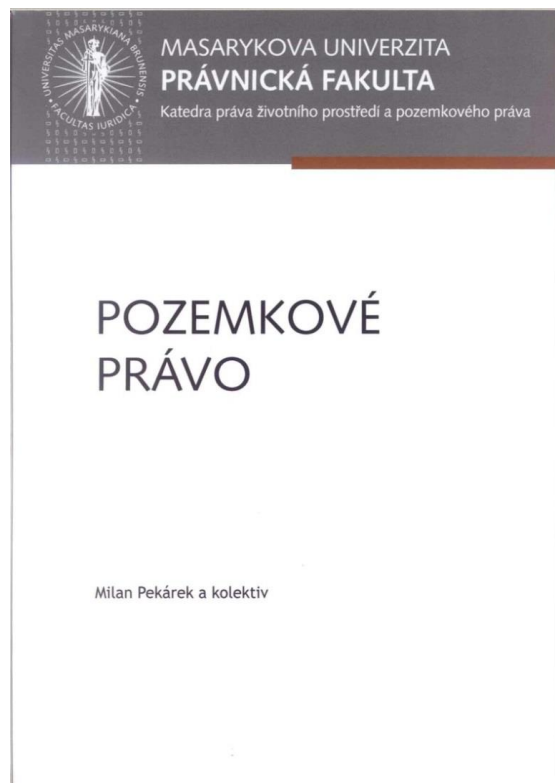
PROČ POZEMKOVÉ PRÁVO?

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

POŽADAVKY



DOPORUČENÁ LITERATURA



ZVLÁŠTNOSTI POZEMKŮ



PODMÍNKA
JAKÉKOLIV LIDSKÉ
ČINNOSTI



OMEZENÉ
MNOŽSTVÍ

dělení pozemků
vlastnicky již rozdělené



POLYFUNKČNOST

současně i v čase



NEZNIČITELNOST

ale lze změnit vlastnosti
pozemků



SLOŽKA
ŽIVOTNÍHO
PROSTŘEDÍ

omezení pro vlastníka

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*
 - \Rightarrow zpravidla veřejné právo

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 významně zasahuje i do právních vztahů soukromoprávní povahy*

POZEMKOVÉ PRÁVO

- normy a instituty, jejichž předmětem jsou pozemkověprávní vztahy
- část systému práva
- pedagogická disciplína a samostatné vědecké odvětví
 - *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)
- plocha (StZ)
- území (zejména StZ)
- pozemky ve zjednodušené evidenci
 - *jejich hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků*
 - *do doby jejich zobrazení v katastrální mapě, nejpozději však do doby ukončení pozemkových úprav, se v katastru evidují zjednodušeným způsobem s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení a evidence nemovitostí*
 - *považují se za pozemky podle KatZ*

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



Stavební kámen

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



Hnědé uhlí

§ 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



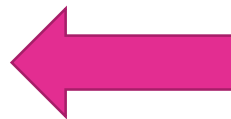
- § 10 ZOPK: Jeskyně jsou podzemní prostory vzniklé působením přírodních sil, včetně jejich výplní a přírodních jevů v nich.
- § 61 ZOPK: Jeskyně nejsou součástí pozemku a nejsou předmětem vlastnictví.

📖 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.

POLYFUNKČNOST POZEMKŮ




POLYFUNKČNOST POZEMKŮ (2)



Zdroj: Monika Tomášková MF. https://www.idnes.cz/hradec-kralove/zpravy/myslivci-nemusi-oznamovat-kde-lovi.A121221_1869408_hradec-zpravy_kvi

DŮVODY ČLENĚNÍ POZEMKŮ

- nejprve fiskální (daňové) účely
 - *o využití rozhodoval v zásadě vlastník*
 - *cca do poloviny 20. století*
- nyní usměrňování společenského zájmu
 - *nutnost zůstala i po roce 1989*
 - *závaznost účelového určení pozemku*
 -  nelze svévolně měnit ⇒ přešupek
 - údaj o druhu pozemku ale není závazný údaj pro právní úkony týkající se nemovitostí



ZDROJE INFORMACÍ POZEMCÍCH

KDE POZEMEK JE?

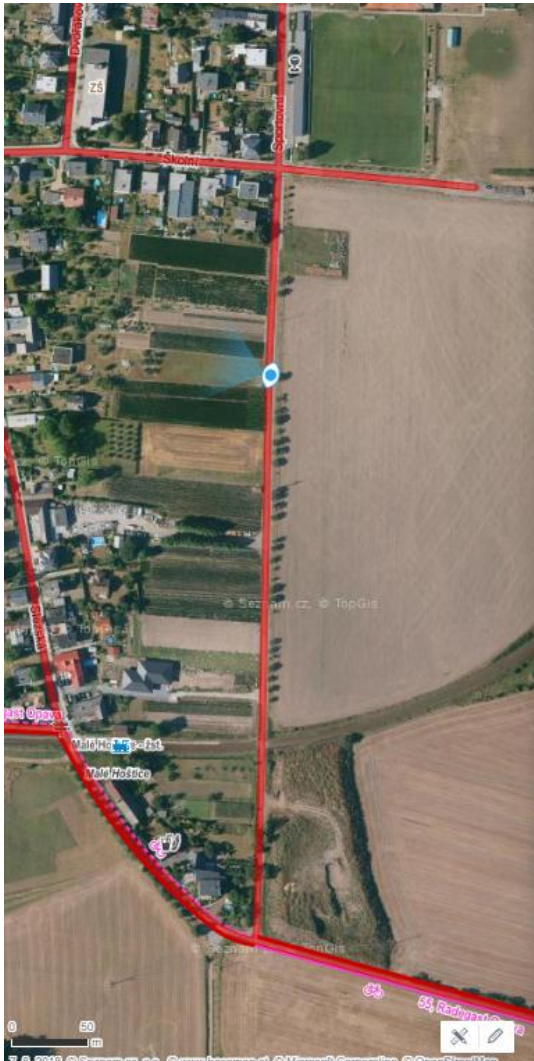


FOTO POZEMKU



BN507K Základy pozemkového práva: podzim 2021 - přednáška č. 1

FOTO POZEMKU



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

KATALOG BPEJ: JAKÁ JE KVALITA PŮDY?

- 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]

12.77

Max
19,79

Min
6

Bodová výnosnost 70

středně produkční (65.3 - 73.1)

Max
100

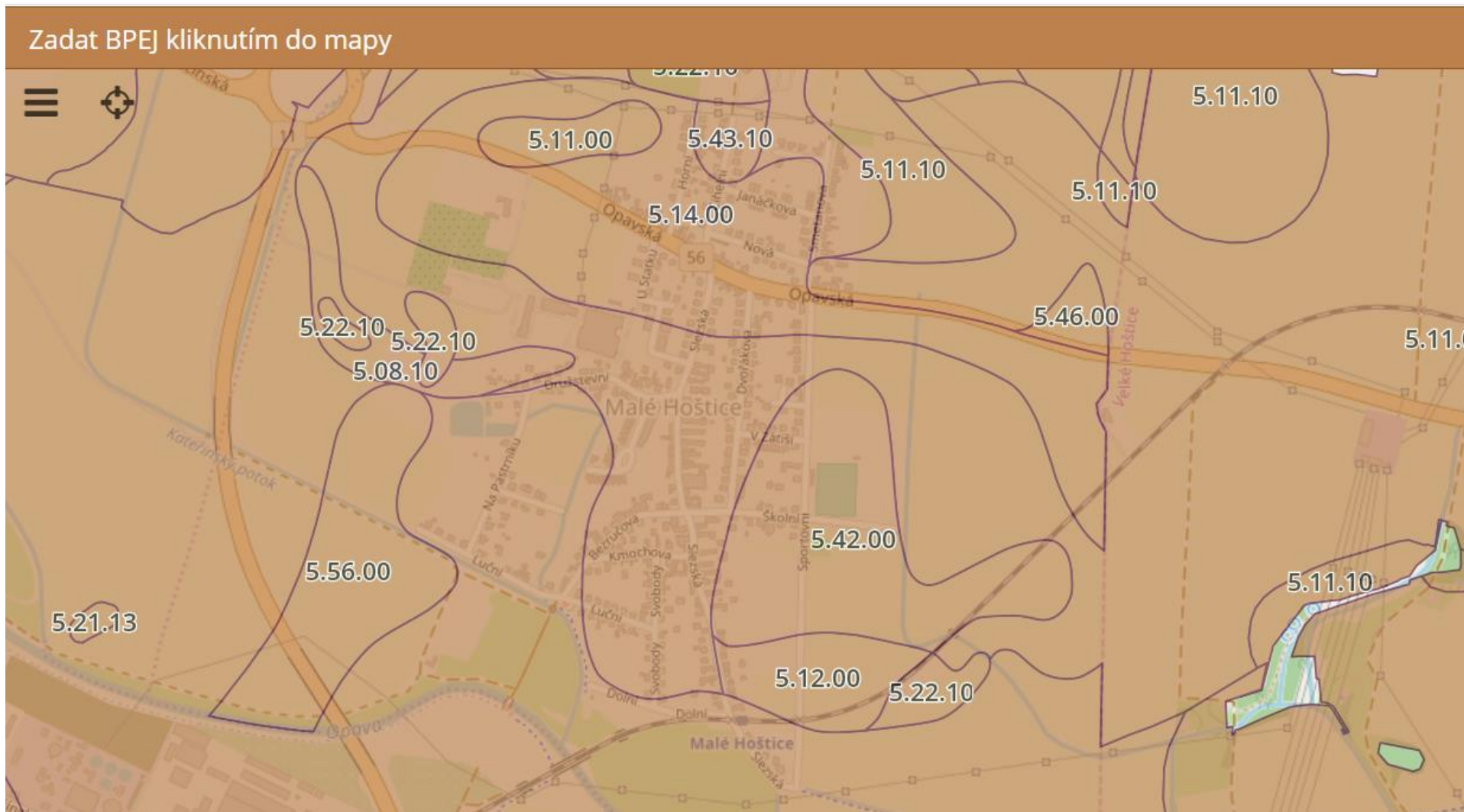
Min
0

Výměra v ČR [km²]

407.38

Max
979,72

MAPA BPEJ



LPIS: KDO HOSPODAŘÍ?

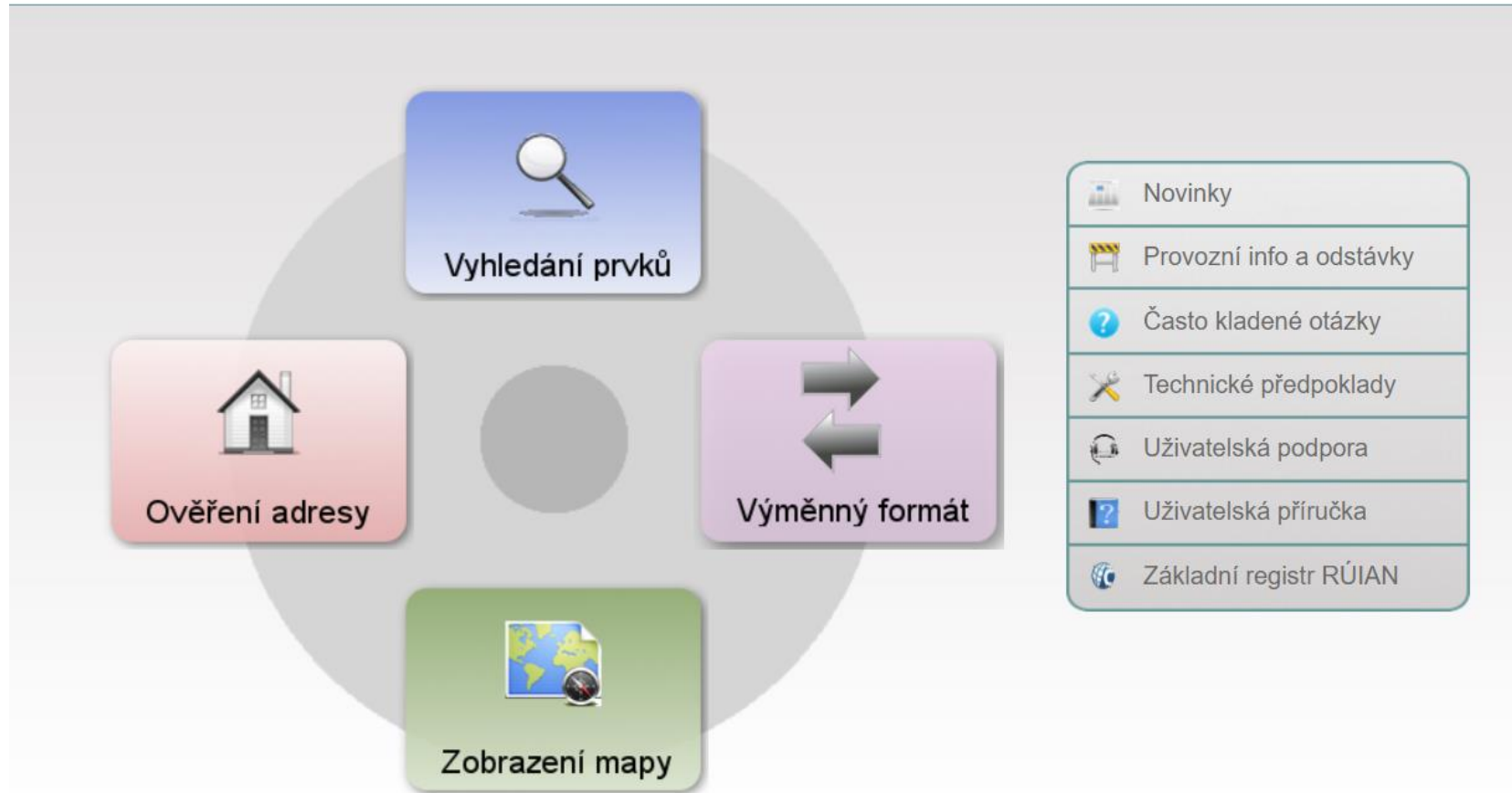
Veřejný registr půdy - LPIS

- 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

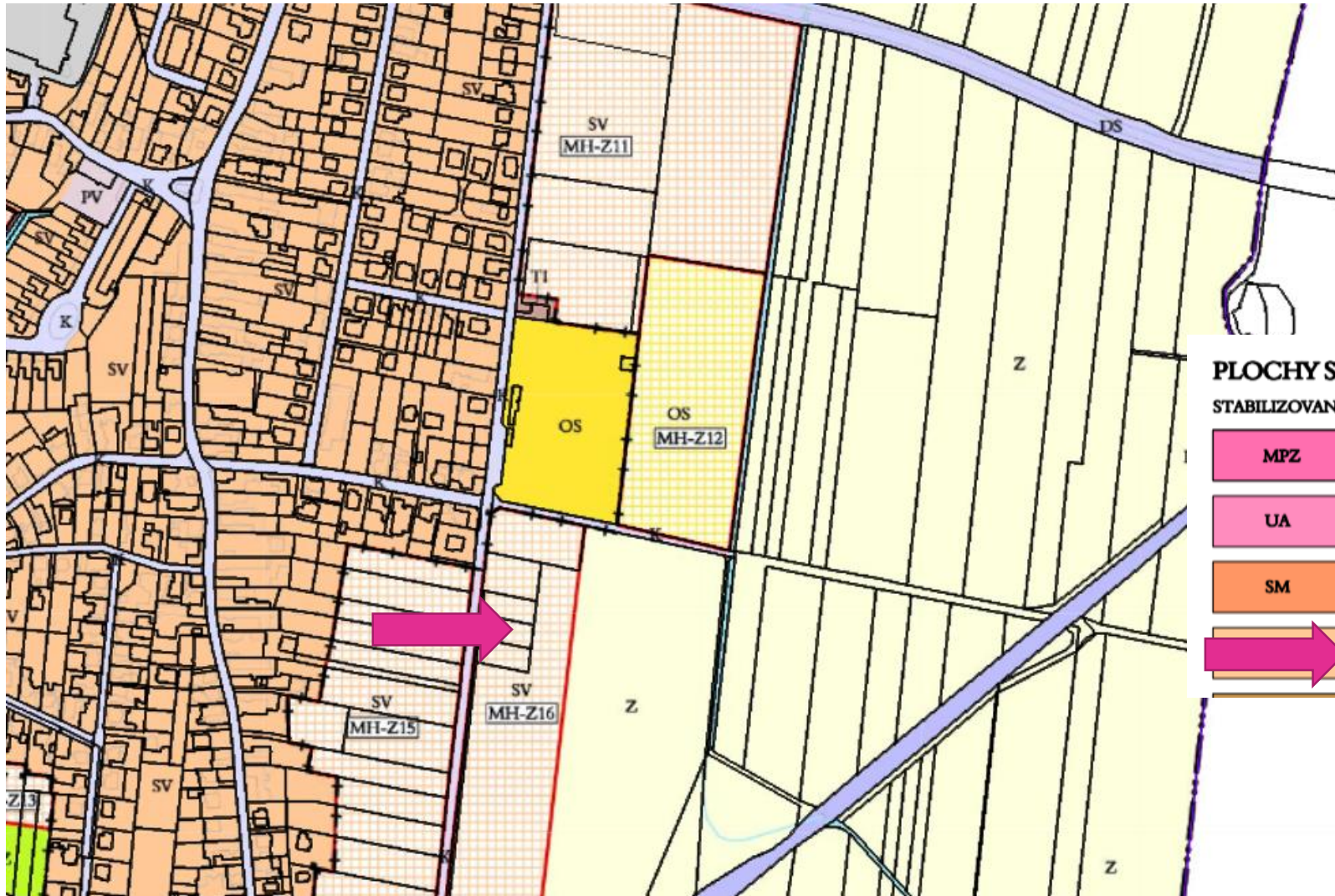
RÚIAN

Veřejný dálkový přístup

k datům registru územní identifikace, adres a nemovitostí



ÚZEMNÍ PLÁN



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ

ZMĚNY



MPZ



PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
- MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA



UA



PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - URBANISTICKY
A ARCHITEKTONICKY ZVLÁŠTĚ CENNÉ



SM

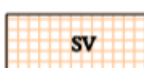


SM

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ

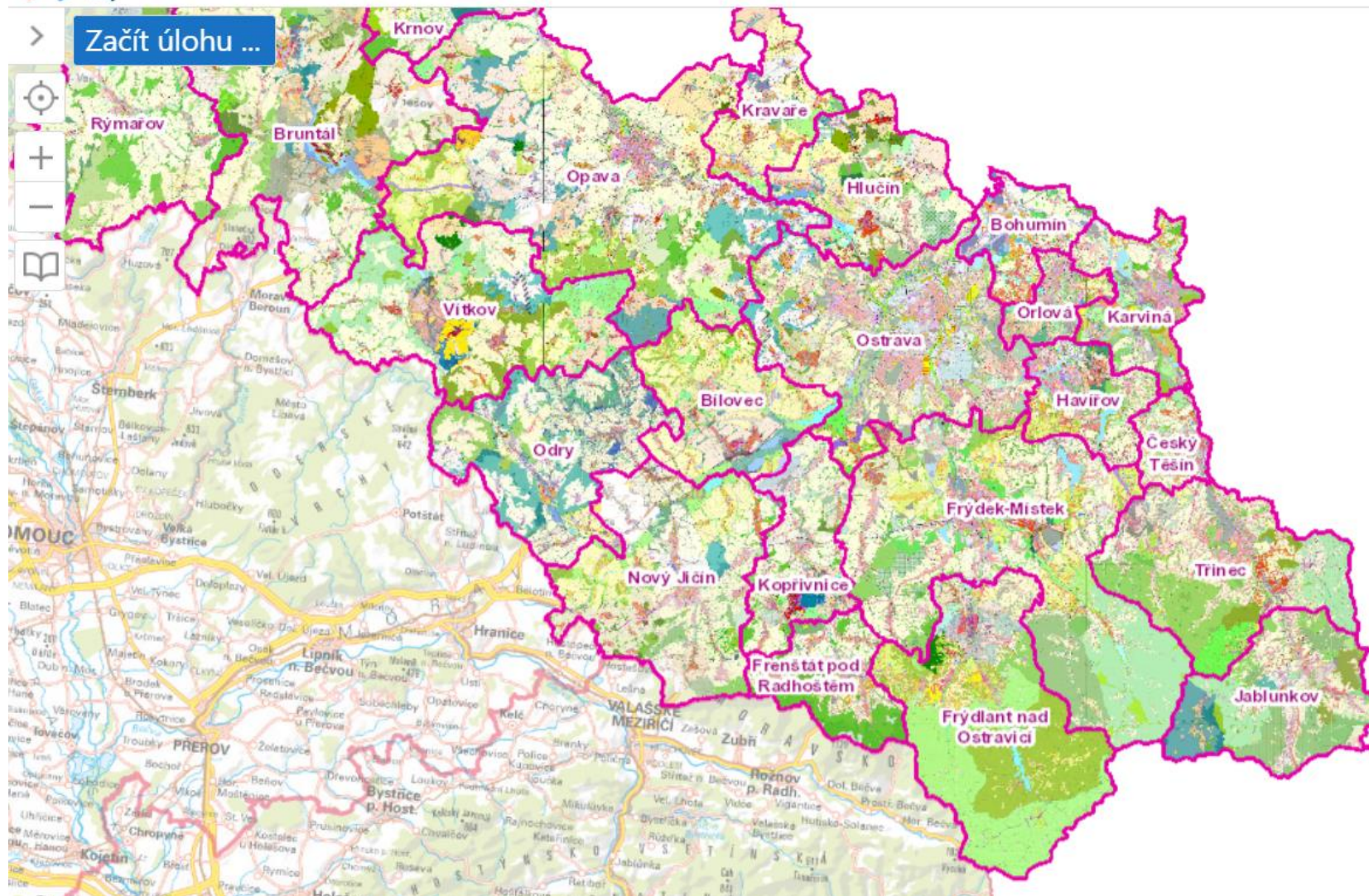


SV

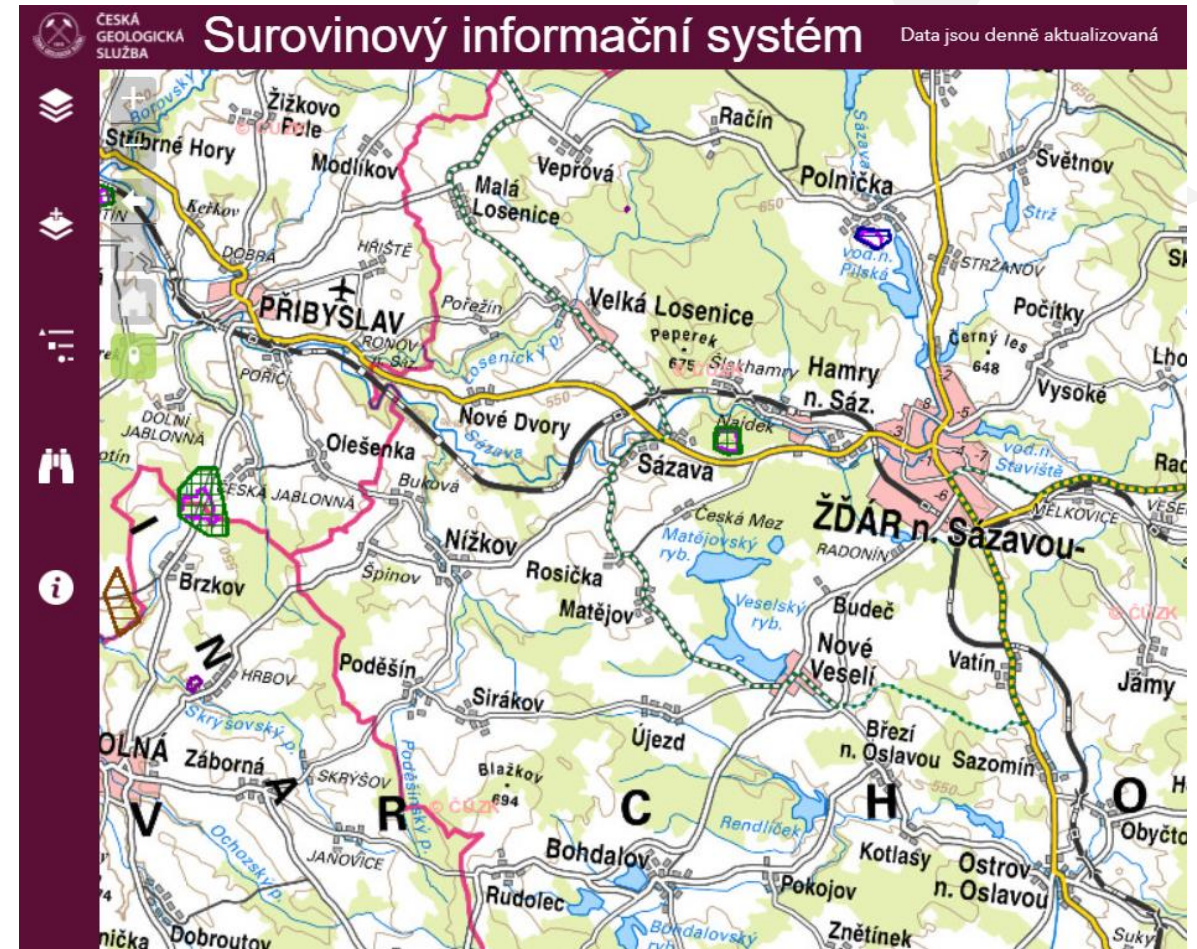
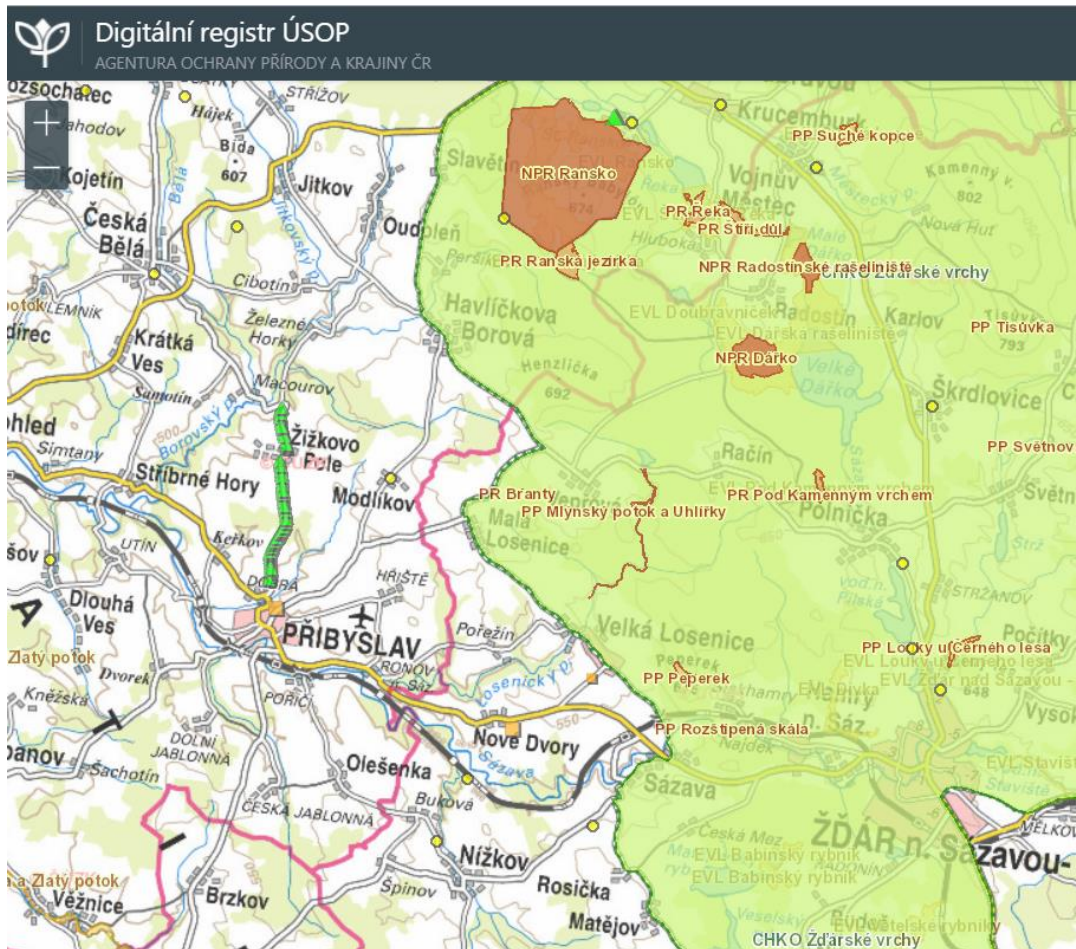


SV

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

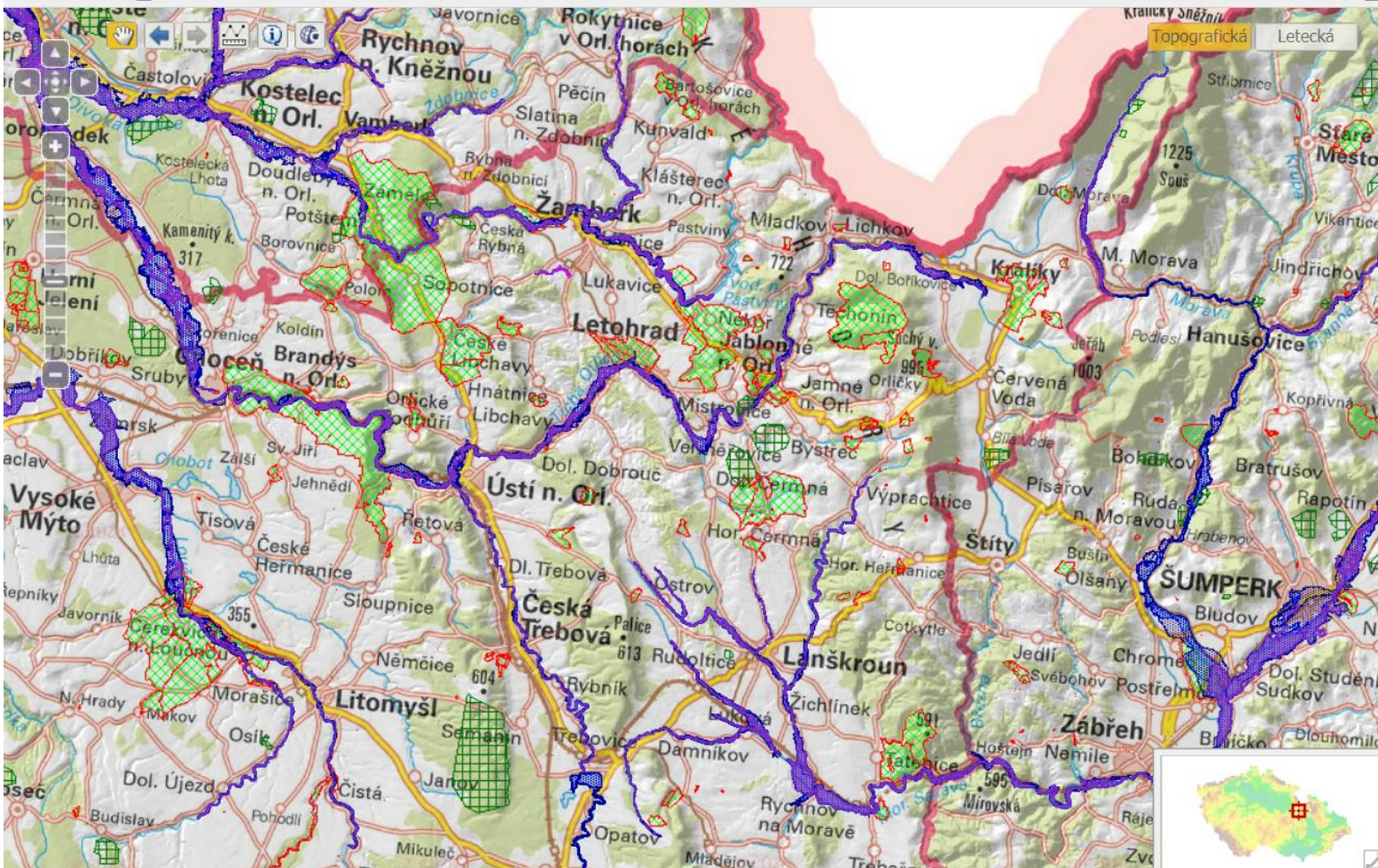


SPECIALIZOVANÉ DATABÁZE



Mapové kompozice:

x= -610760, y= -1058680



Vrstvy

- Chráněná ložisková území
- VUV záplavová území
 - Záplavová území Q5
 - Záplavová území Q20
 - Záplavová území Q100
 - Záplavová území Q500
 - Aktivní zóny zaplavových území
- Ochranná pásma vodních zdrojů - vodní nádrže
- Ochranná pásma vodních zdrojů
- Stínování
- Popisky
- Katastrální mapy
 - Katastr nemovitostí
 - Definiční body parcel
 - Pozemkový katastr
 - Topografické mapy ČÚZK
 - Základní báze geografických dat ČR (ZABAGED®)
 - Digitální model území (DMÚ25)
 - Ortofotomapa (50. léta)
 - Ortofotomapy ČÚZK (aktuální)
 - III. vojenské mapování
 - II. vojenské mapování

Filtr:

Adresářová struktura

Pořadí vrstev

Info

Mapové kompozice

Připojit službu

CENOVÉ ÚDAJE: PRODÁNO? ZA KOLIK?





OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

JAK PRACUJE PRÁVNÍK S OCENĚNÍM?

Proč potřebuji znát cenu pozemku? = Musím formulovat zadání.

Vybírám oceňovatele.

Zajišťuji podklady, jsou-li potřeba.

Určení druhu pozemku a dalších vlivů na cenu

Ocenění

Použití ocenění. Provádím volné hodnocení důkazů (ocenění).



1 000 Kč – první pole úspěšného zemědělce

5,62 Kč – nárok v KPÚ

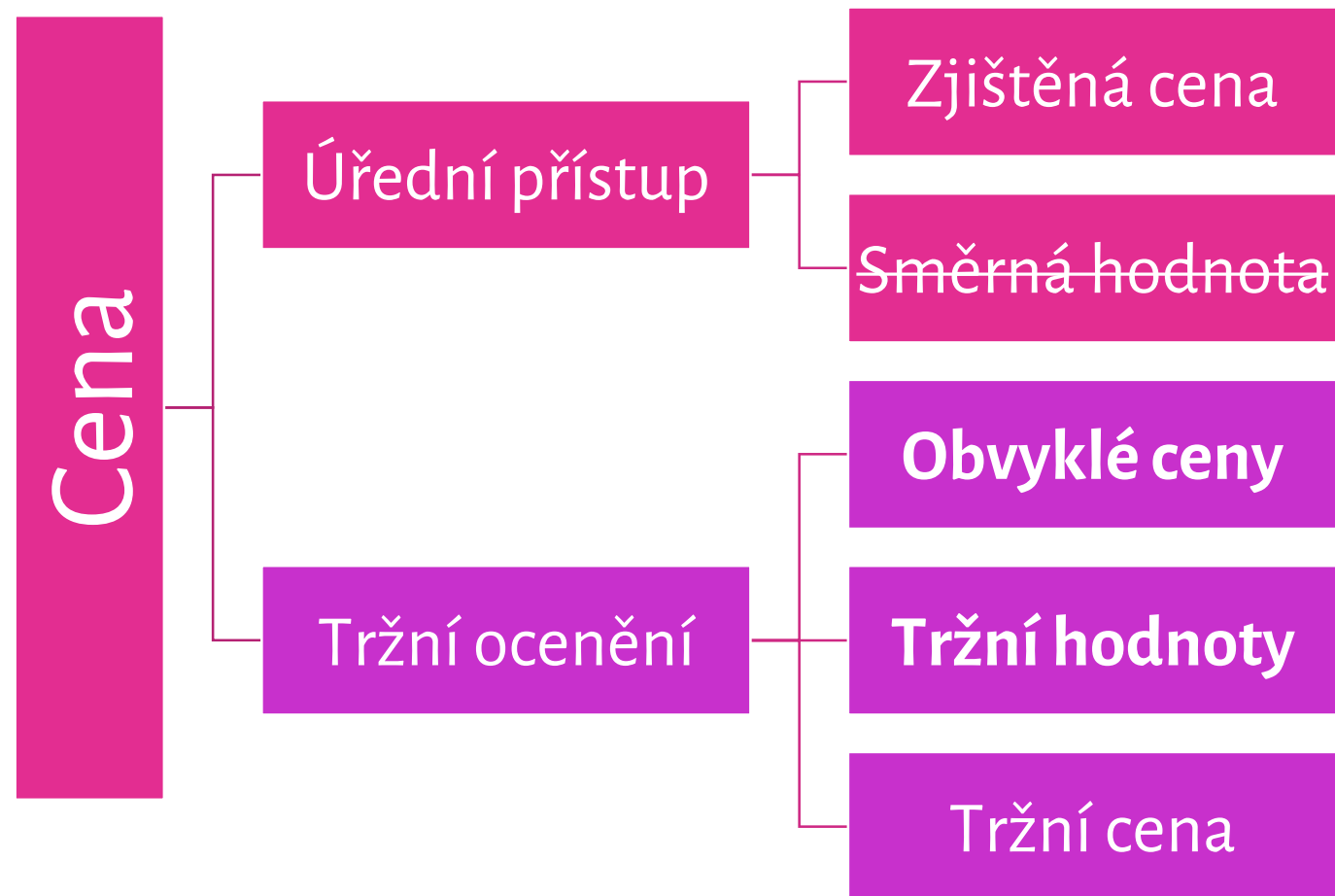
9,24 Kč – zjištěná cena

30 Kč – tržní hodnota

325,65 Kč – cena zohledňující povolenou dálnici

30 Kč – obvyklá cena

PŘEHLED DRUHŮ CEN



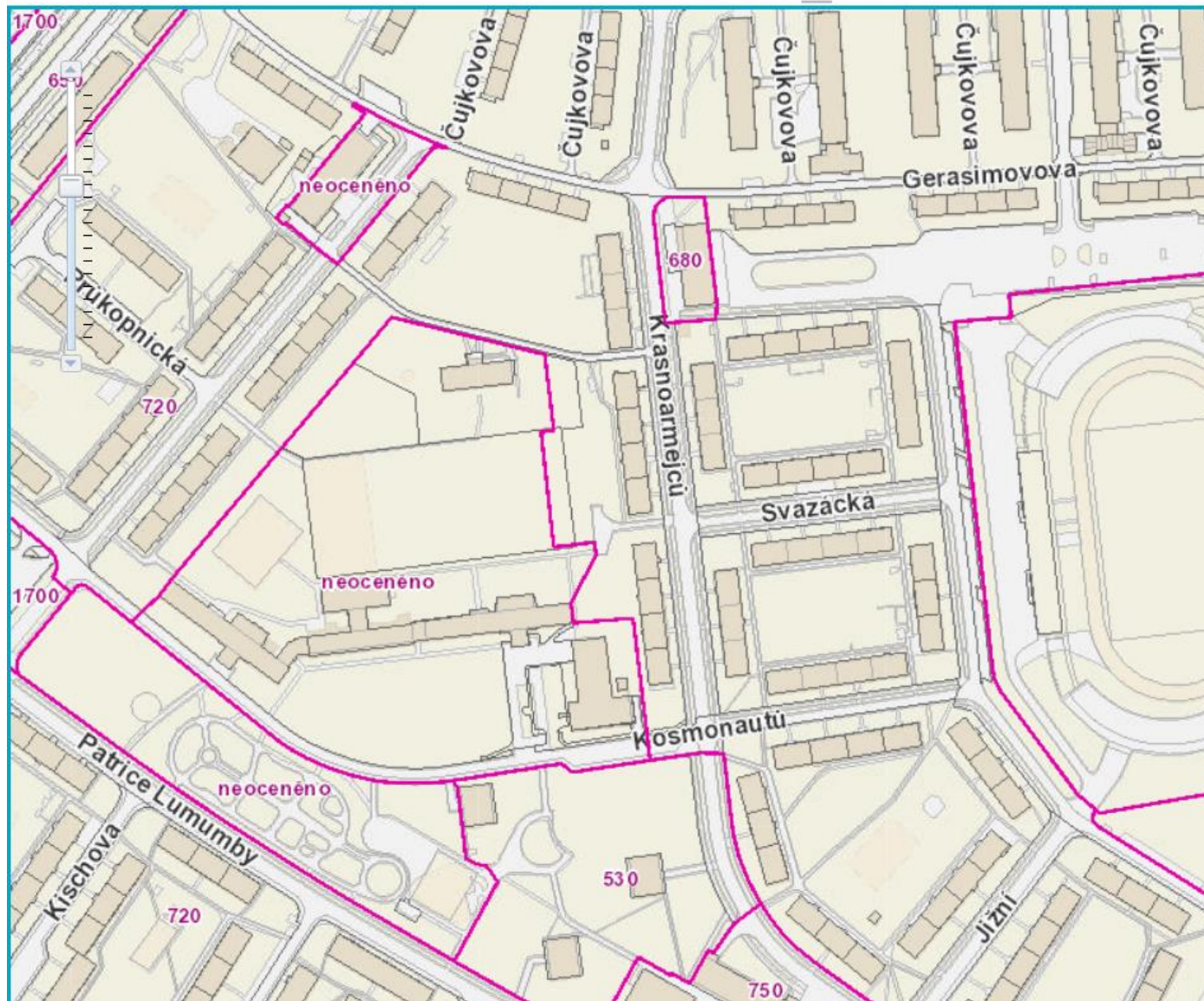
PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY

- zákon č. 151/1997 Sb., **o oceňování majetku (ZOM)**
 - *zmocnění pro obce (cenové mapy)*
 - *zmocnění pro MF (oceňovací vyhláška)*
 - *novela č. 237/2020 Sb.: účinnost od 1. 1. 2021*
- **oceňovací vyhláška - č. 441/2013 Sb.**
 - *též východisko pro jiné výpočty – např. odvody za odnětí*
 - *poslední změna k 1. 1. 2021 – novela č. 488/2020 Sb.*
- **cenové výměry MF**

PRAMENY (2): CENOVÉ MAPY

- **obecně závazné vyhlášky** obcí (viz doporučení MV)
 - **nepovinné** – dnes už jen 5 měst a obcí; zrušeny mj. v Brně (do září 17) či Bílině (do listopadu 17) a Horoměřicích (2021)
- 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)“

Cenová mapa stavebních pozemků v Ostravě



PRAMENY (3): 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*



Seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků

Název katastrálního území	Průměrná základní cena v Kč/m ²	Kód ČSÚ	Kód NUTS 3	
Abertamy	2,38	600016	CZ041	Karlovarský kraj
Adamov	3,59	600041	CZ064	Jihomoravský kraj
Adamov u Českých Budějovic	3,02	600032	CZ031	Jihočeský kraj
Adamov u Karlovic	2,36	663409	CZ080	Moravskoslezský kraj
Adamov u Tupadel	9,17	771473	CZ020	Středočeský kraj
Adolfovice	2,07	601756	CZ071	Olomoucký kraj
Ahníkov	6,79	691003	CZ042	Ústecký kraj
Alberovice	5,43	702919	CZ020	Středočeský kraj
Albeř	2,91	600075	CZ031	Jihočeský kraj
Albeřice u Hradiště	3,69	917923	CZ041	Karlovarský kraj
Albrechtice	4,77	600083	CZ031	Jihočeský kraj
Albrechtice nad Orlicí	7,25	600172	CZ052	Královéhradecký kraj
Albrechtice nad Vltavou	5,17	600229	CZ031	Jihočeský kraj

PRAMENY (4): OSTATNÍ

- předpisy určující způsob ocenění pozemku
- **odkazující na ZOM**
 - *např. stavební zákon (§ 101), exekuční řád (§ 66), zákon o vyvlastnění (§ 10)*
- odkazující na ZOM a **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 atd.*

CENA MIMOŘÁDNÁ: PŘÍKLADY

Age Where Google Was Born



Garáž, kde vznikl Google

Zvláštní obliba



Prodává děda vnukovi

Osobní poměry



Garáž u bytu

Zvláštní interes

CENA ZJIŠTĚNÁ

- § 2 odst. 7 ZOM: „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“
- závazně určený postup
- **předpisem určený algoritmus výpočtu** ⇒ subjektivní prvek minimalizován
 - *zařazení pozemku*
 - *přirážky a srážky (také ve stanoveném rozmezí)*
- **jednoznačný výsledek** ⇒ snadná **přezkoumatelnost** výsledku

CENA ZJIŠTĚNÁ (2)

- **vztah k tržnímu ocenění je náhodný**
 - *byť MF: „vyhláška respektuje přibližování ceny zjištěné nemovitých věcí k cenám sjednaným“ [DZ k OV]*
- **výsledek není pro hodnotitele fakticky podstatný (je téměř neovlivnitelný)**
- **poznámka: § 1c OV - Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.**

TRŽNÍ CENA

- **Skutečně realizovaná částka** při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu **uvedená v kupní smlouvě**, případně na prodejním dokladu o zaplacení.
- Na rozdíl od obvyklé ceny se do ní mohou promítnout zvláštní vlivy.
 - *In: Komentář MFČR k určování obvyklé ceny, 2014, s. 4.*



Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 201 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov

Řízení V-685/2017-201

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.01.2017. Zápis proveden dne 17.02.2017. V-685/2017-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

**St. 126/1, LV 286 k.ú. Podělusy
3469/2, LV 286 k.ú. Podělusy
3469/3, LV 286 k.ú. Podělusy
3830/2, LV 286 k.ú. Podělusy
3830/3, LV 286 k.ú. Podělusy**

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*

KUPNÍ CENA: VYPOVÍDACÍ SCHOPNOST

- Byly-li v posudku mimo jiné zohledněny i ceny, za něž své pozemky nabyla žalobkyně **od příbuzných**, není ani tato skutečnost důvodem pro zpochybnění správnosti posudku, jelikož **subjektivní faktor se může promítnout do jakýchkoliv kupních cen** a nelze bez dalšího tyto údaje vyloučit z podkladů potřebných pro navazující výpočty, přičemž relevantnost jednotlivých údajů pro následný výpočet je věcí odborného posouzení, do kterého soudu nepřísluší zasahovat.
- *NS 28 Cdo 1568/2010*

OBVYKLÁ CENA DLE § 2 ODST. 1 ZOM

- „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která **by 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.
- Obvyklá cena **vyjadřuje hodnotu** majetku a určí se ze **sjednaných cen porovnáním**.

ZPŮSOB URČENÍ OBVYKLÉ CENY

- zákon: Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se ze sjednaných cen **porovnáním**.
- „ určí se **ze sjednaných cen** porovnáním. “
- již dříve literatura, výklad MF i judikatura:
 - *podle cen realizovaných prodejů pozemků (tj. **na základě analýzy realizovaných kupních smluv**) a jejich statistického vyhodnocení (NS 21 Cdo 1029/2019)*
 - *jak mohl znalec dospět k zjištění obvyklé (tržní) ceny domu, **neměl-li k dispozici informace** o cenách, za něž se v daném místě a čase takové či srovnatelné nemovitosti prodávaly a kupovaly (NS 32 Cdo 5698/2016)*

ZPŮSOB URČENÍ OBVYKLÉ CENY (2)

- § 1a OV: **úpravu sjednaných cen** v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna

Porovnávané pozemky – okolí objektů pro bydlení

Název				Výchozí cena srov. pozemků(VC)	
<i>K_{místa, polohy, pozemku a významu obce}</i>	<i>K_{vybavenosti inž. sítí}</i>	<i>K_{využitelnosti současné i budoucí}</i>	<i>K_{původu ceny}</i>	Cena porovnáním za m ² (CP)	Plocha pozemku m ² Váha (V)
K.ú. Nový Přerov				50,- Kč	664m ²
1,10	1,00	0,90	1,00	50,- Kč	1,00
K.ú.Lužice u Hodonín				34,50 Kč	579m ²
0,90	1,00	1,20	1,00	37,26 Kč	2,00
K.ú.Kobylí				120,- Kč	4502m ²
1,00	1,00	1,00	1,00	120,- Kč	1,00
K.ú.Hodonín				150,50 Kč	897m ²
0,80	1,00	1,00	1,00	120,40 Kč	1,00

$$\text{kde CP} = \text{VC} \times (\text{K}_{\text{místa, polohy pozemku a významu obce}} \times \text{K}_{\text{vybavenosti inž. sítí}} \times \text{K}_{\text{využitelnosti současné i budoucí}} \times \text{K}_{\text{původu ceny}})$$

ZPŮSOB URČENÍ OBVYKLÉ CENY (3)



Odborný
odhad

Rozmezí

Není přesně
měřitelná

JAK URČIT OBVYKLOU CENU?



ODLIŠNOSTI OCEŇOVACÍCH PŘÍSTUPŮ

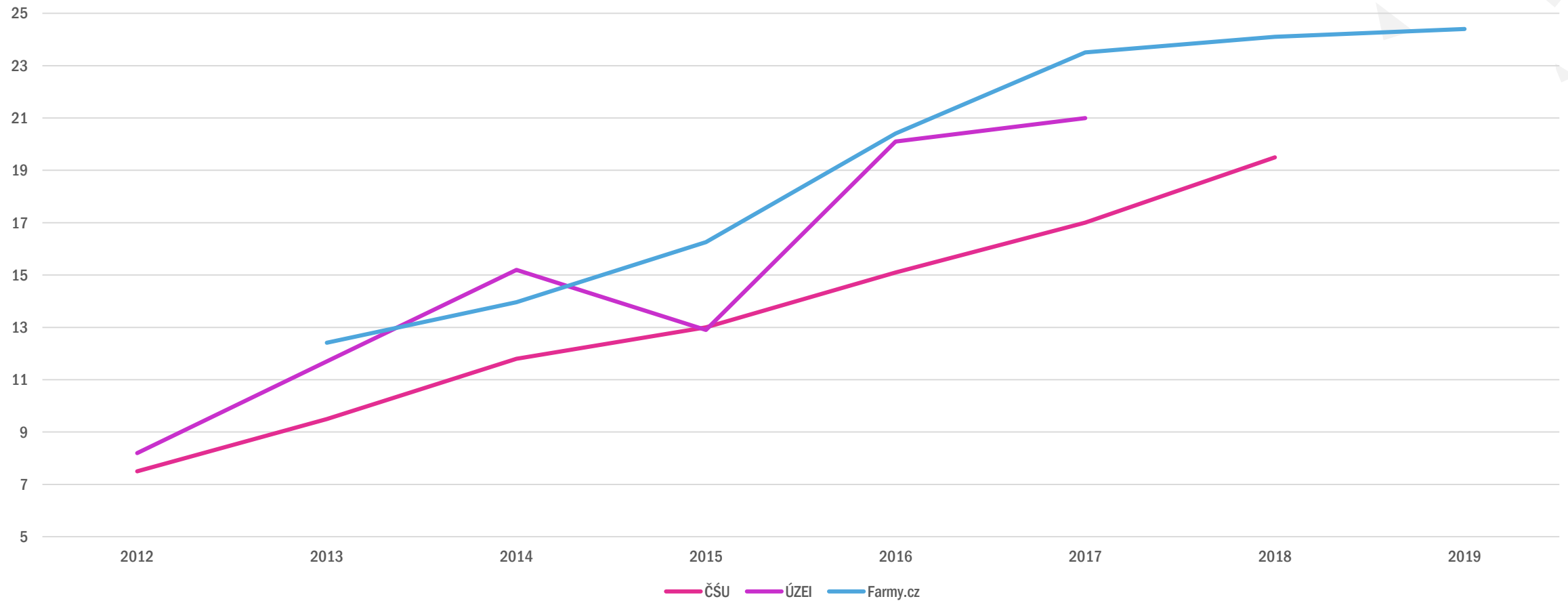
Obvyklá cena

- odpovídá definici OC
- odhad – rozmezí
- standardy

Zjištěná cena

- podle cenového předpisu
- jednoznačný výsledek
- závazný postup

PLATNOST OCENĚNÍ



PLATNOST OCENĚNÍ OBVYKLOU CENOU

- „Jestliže z obsahu spisu nevyplývaly žádné skutečnosti, z nichž by bylo možno usuzovat na změny v cenách nemovitých věcí, nelze vytýkat odvolacímu soudu nesprávné právní posouzení věci, jestliže vzal za základ při určení výše přiměřené náhrady znalecký posudek vypracovaný **před jedním rokem**“ (NS 22 Cdo 2437/2012, NS 22 Cdo 5180/2016)
- zjištěná cena k době přibližně jeden rok před vydáním rozhodnutí není na závadu a že ocenění „k době vypořádání“ není pochopitelně možné brát doslovně (NS 22 Cdo 4932/2015)

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


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*

DĚKUJI!



JAKUB HANÁK 

549 49 51 01 

jakub.hanak@law.muni.cz 

envi.law.muni.cz, agri.law.muni.cz 