

# ÚVOD DO POZEMKOVÉHO PRÁVA

podzim 2022



katedra práva  
životního prostředí  
a pozemkového práva

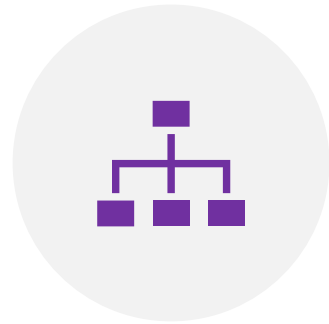
Jakub Hanák

# Osnova



## Proč pozemkové právo?

také učebnice a požadavky



## Předmět, systém, principy



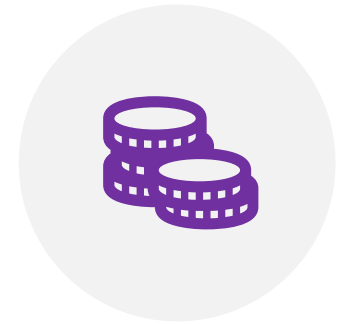
## Základní pojmy

pozemek  
součásti pozemku



## Zdroje informací o pozemcích

nejen katastr nemovitostí



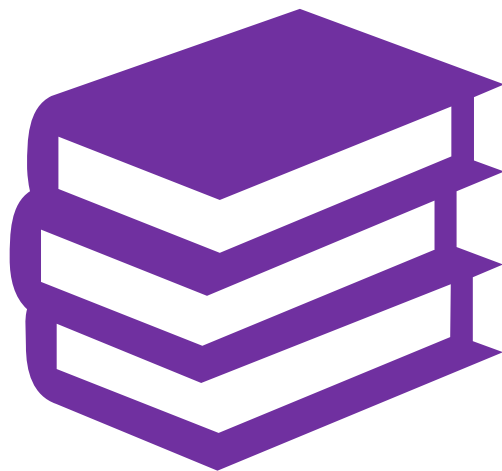
## Oceňování pozemků

druhy ceny  
základní pravidla

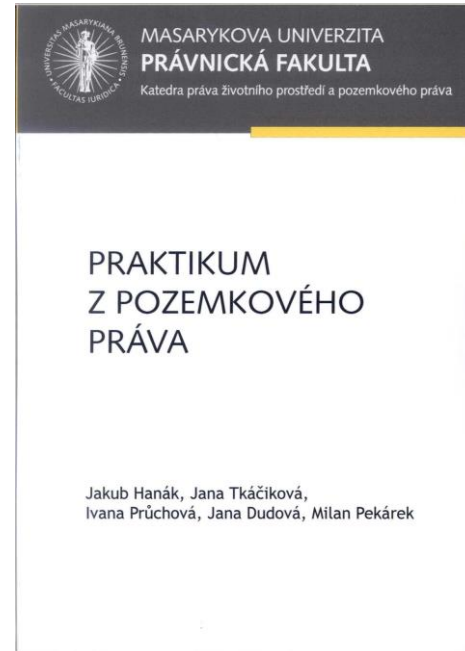
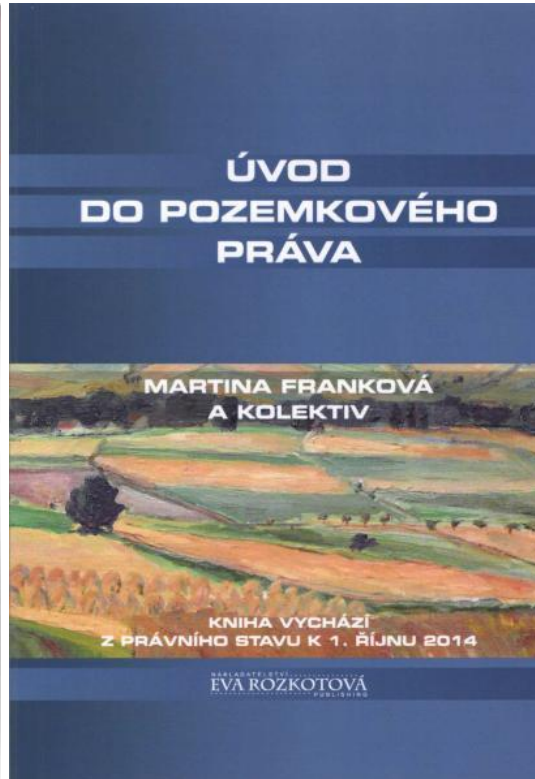
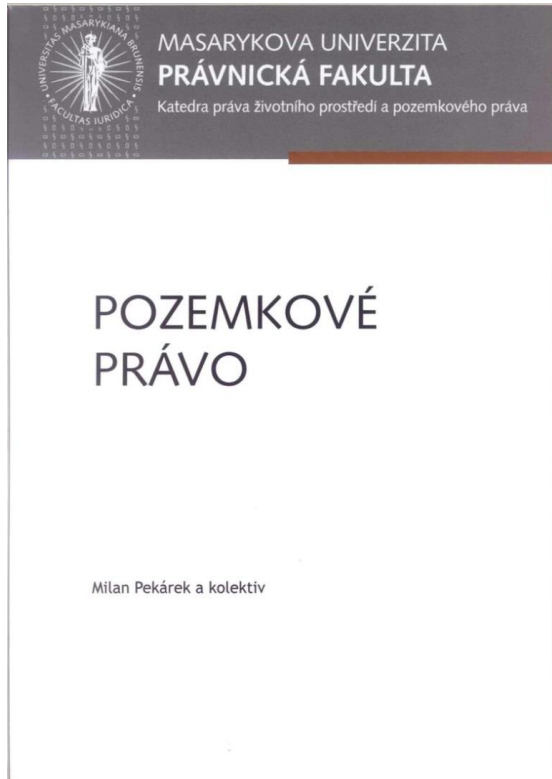
# Proč pozemkové právo?

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

zejména potraviny, suroviny, výstavba, rekreace



## Omezené množství

dělení pozemků  
vlastnický již rozdělené



## Polyfunkčnost

současně i v čase



## Nezničitelnost

ale lze změnit vlastnosti pozemků



## Složka životního prostředí

omezení pro vlastníka

# Střety zájmů při využívání půdy: příklad č. 1



## soukromé zájmy

- právní titul k pozemku
- cena pozemku
- obtěžování
- estetika

## veřejné zájmy

- úrodná zemědělská půda
- nedostatek bytů
- hluk
- vzhled krajiny
- narušení biotopu

# Střety zájmů při využívání půdy: příklad č. 2



## soukromé zájmy

- imise
- chov včel
- zamokření

## veřejné zájmy

- ochrana před erozí
- retence vody
- ochrana ekosystému
- narušení biotopu
- zájem na lukrativnějším využití
- nižší výnosy & vyšší náklady
- ⇒ vliv na cenu pozemku



# Střety 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*
  - *odlišovat veřejnoprávní a soukromoprávní vztahy (viz např. u vyvlastnění)*

# 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*
- stálosti pozemkověprávních vztahů
- integrace prostředků k ochraně
- spíše již historický: restaurace a restituce pozemkového vlastnictví

# System 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.



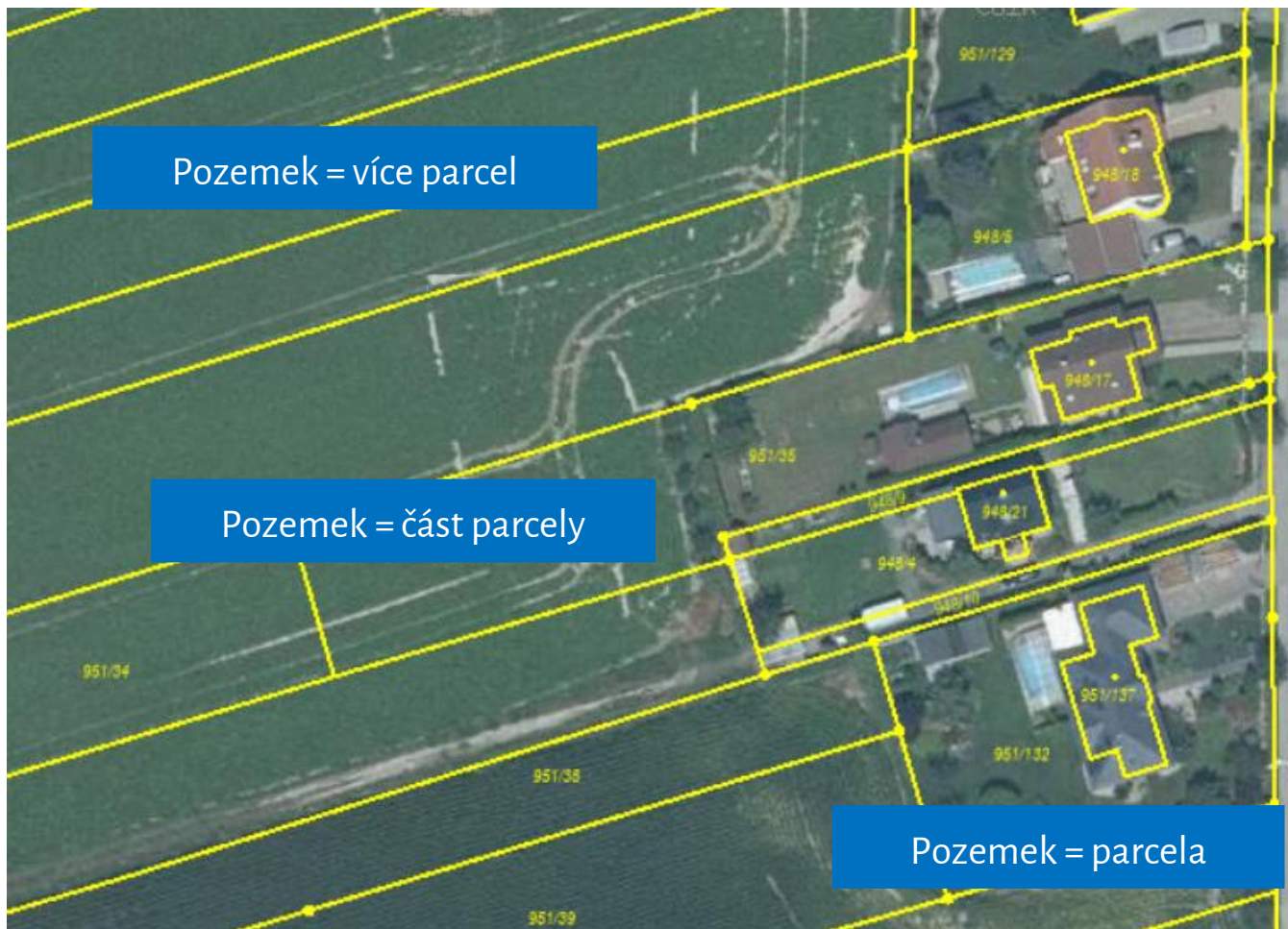
# Předmět a pojmy

# 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:**

A. geometricky a polohově určený

B. zobrazený v katastrální mapě


C. označený parcelním číslem

parcela není věcí v právním smyslu

# Další pojmy

- půda (různé předpisy; různý význam)
- 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, liniové stavby, 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.



# Polyfunkčnost pozemků



1958



1994



1999



2030

# Polyfunkčnost pozemků (2)



realita: pole  
katastr: orná půda  
katastr: pozemková parcela  
ocenění: jiný pozemek  
stavební: ostatní pozemek  
daň: zemědělský

zemědělské využití  
rekreace  
honitba  
biocentrum  
ložisko surovin  
stanoviště pro výstavbu

# 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 o pozemcích

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1959/18</a>
Obec:	<a href="#">Opava [505927]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Opava-Předměstí [711578]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10070</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	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
<a href="#">51400</a>	4113

Parcelní číslo:	<a href="#">1144</a>
Obec:	<a href="#">Tvarožná [584037]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Tvarožná [771970]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1135</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	430244
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



#### Sousední parcely

#### Způsob ochrany nemovitosti

##### Název

ochr. pásmo jiného zvlášť chrán. území nebo pam.stromu

pozemek určený k plnění funkcí lesa

přírodní rezervace nebo přírodní památka

# Kde pozemek je?



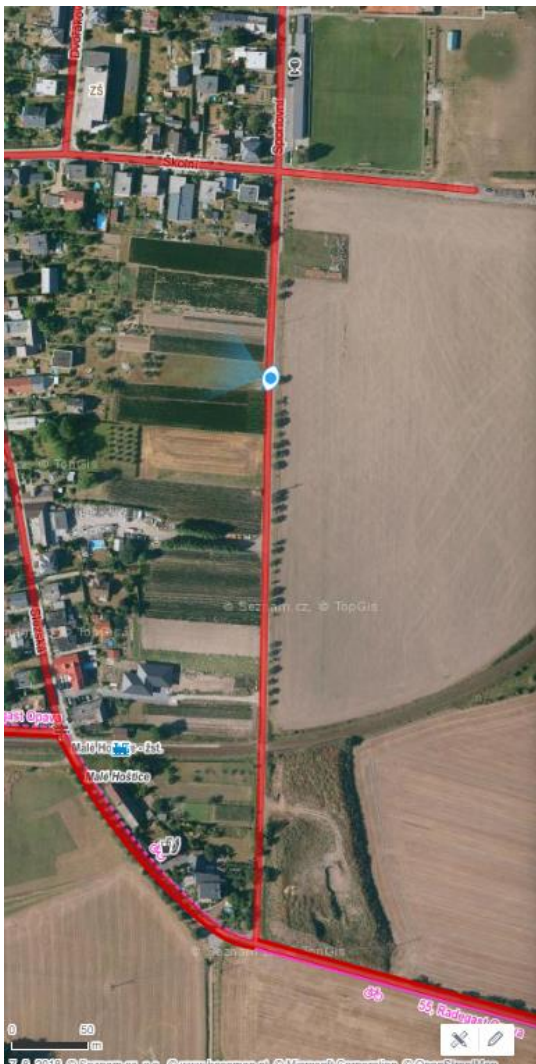
# Foto pozemku



BN507K Základy pozemkového práva: podzim 2022 - přednáška č. 1



# Foto pozemku



# 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>]

12.77

Max  
19,79

Min  
6

Bodová výnosnost 70

středně produkční (65.3 - 73.1)

Max  
100

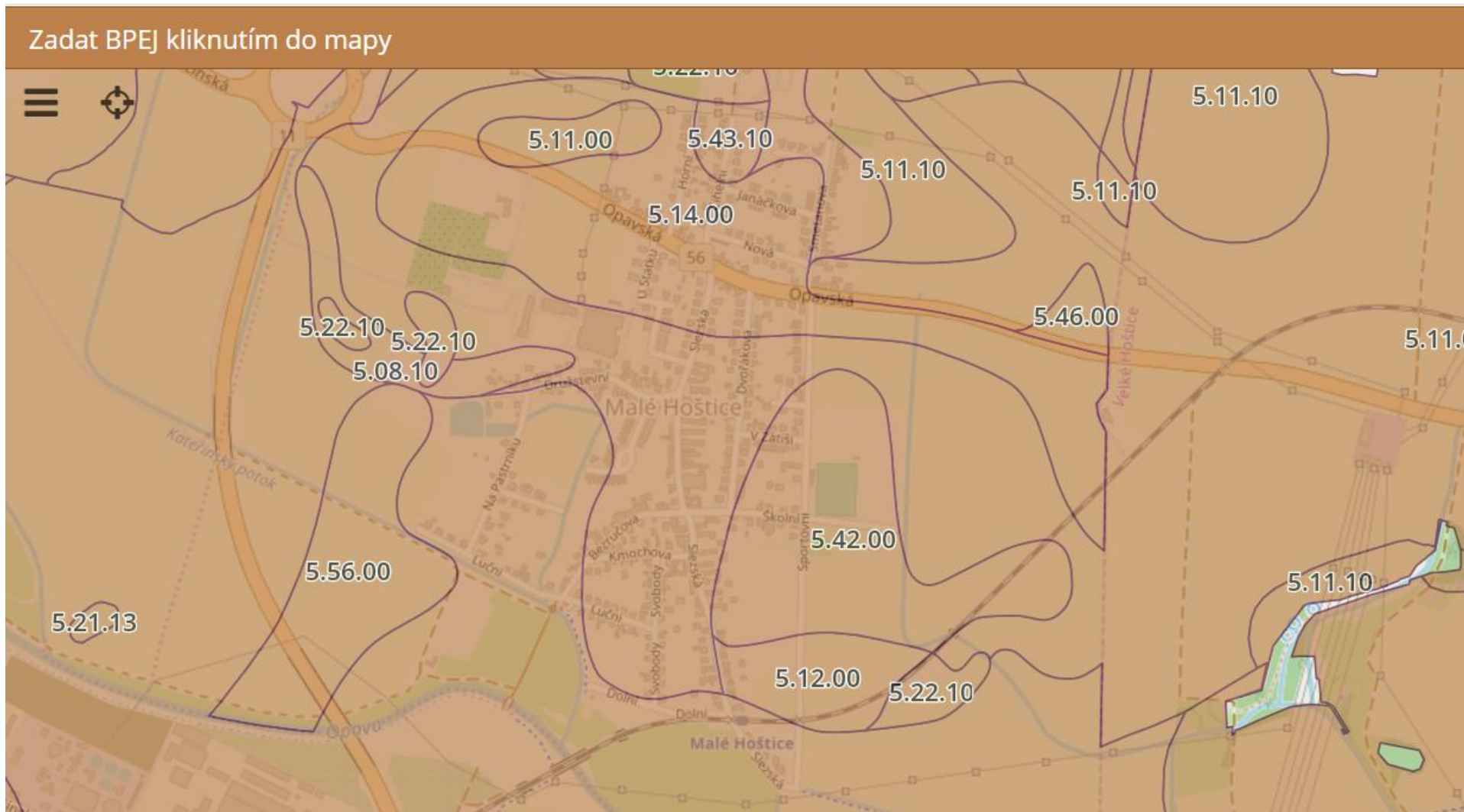
Min  
0

Výměra v ČR [km<sup>2</sup>]

407.38

Max  
979,72

# Mapa BPEJ



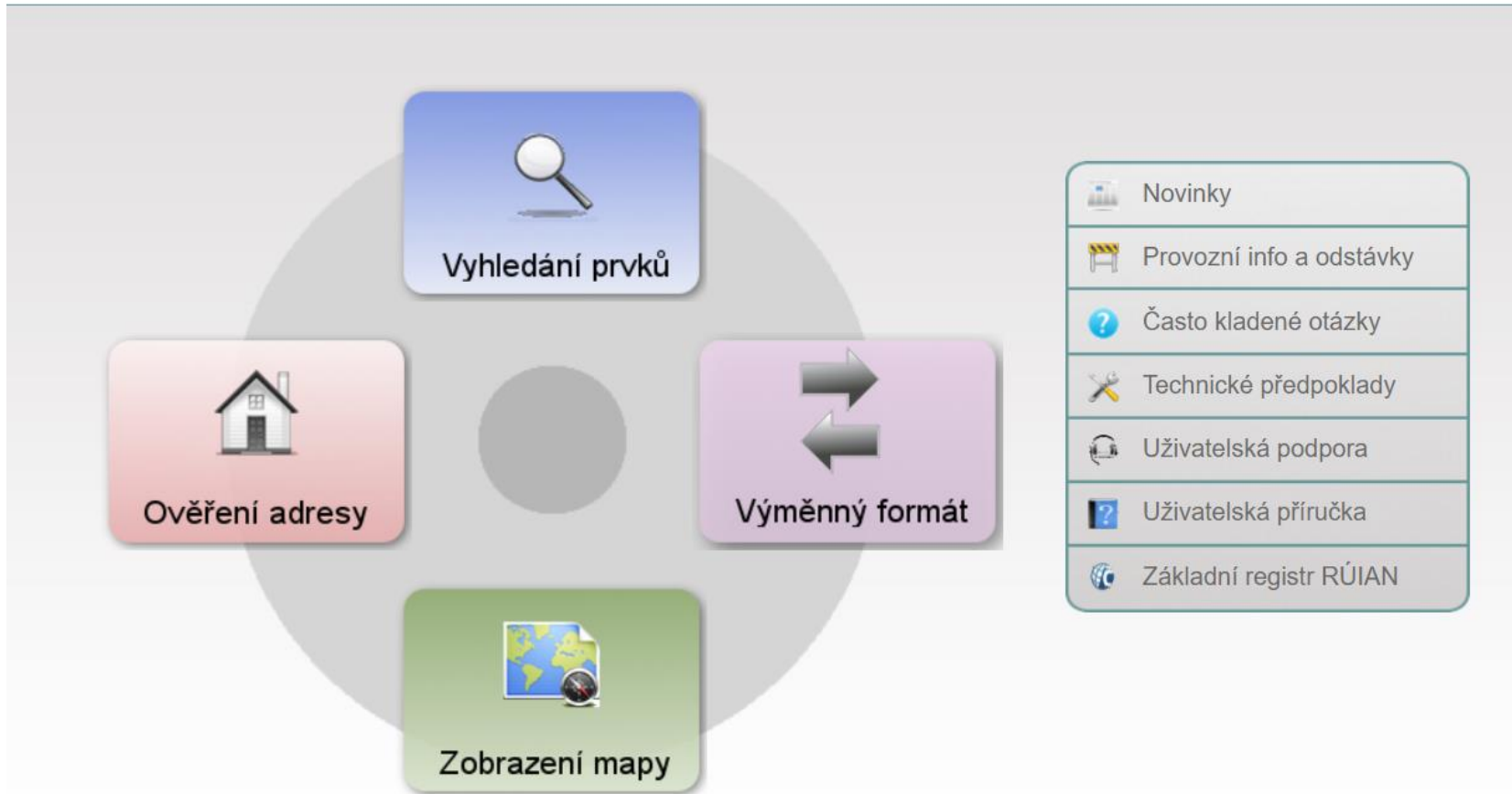
# LPIS: Kdo hospodaří?

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

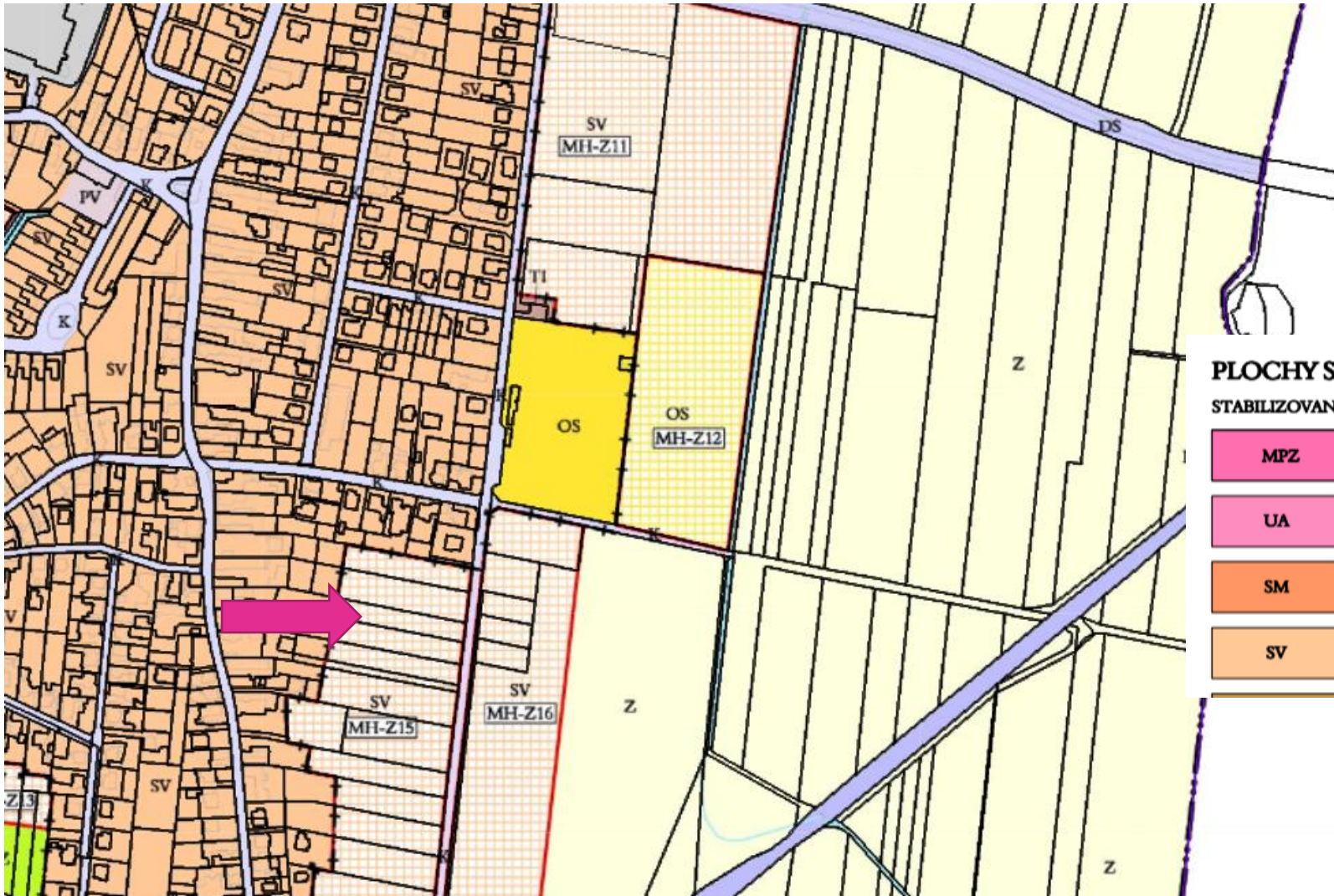
## Veřejný dálkový přístup

k datům registru územní identifikace, adres a nemovitostí



- Novinky
- Provozní info a odstávky
- Často kladené otázky
- Technické předpoklady
- Uživatelská podpora
- Uživatelská příručka
- Základní registr RÚIAN

# Územní plán



## PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ

ZMĚNY



MPZ



UA



SM



SM



SV



SV

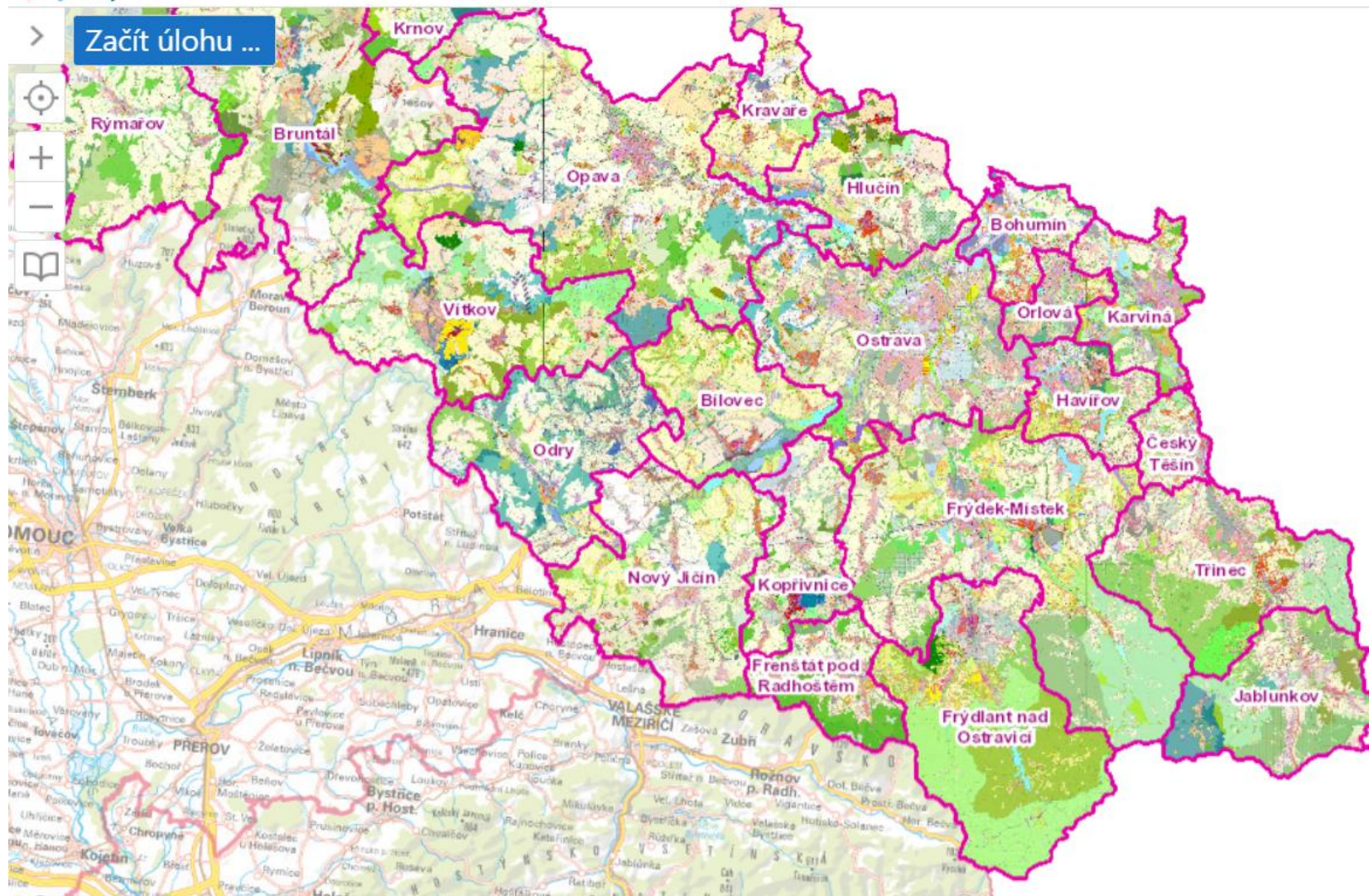
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ  
- MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - URBANISTICKY  
A ARCHITEKTONICKY ZVLÁŠTĚ CENNÉ

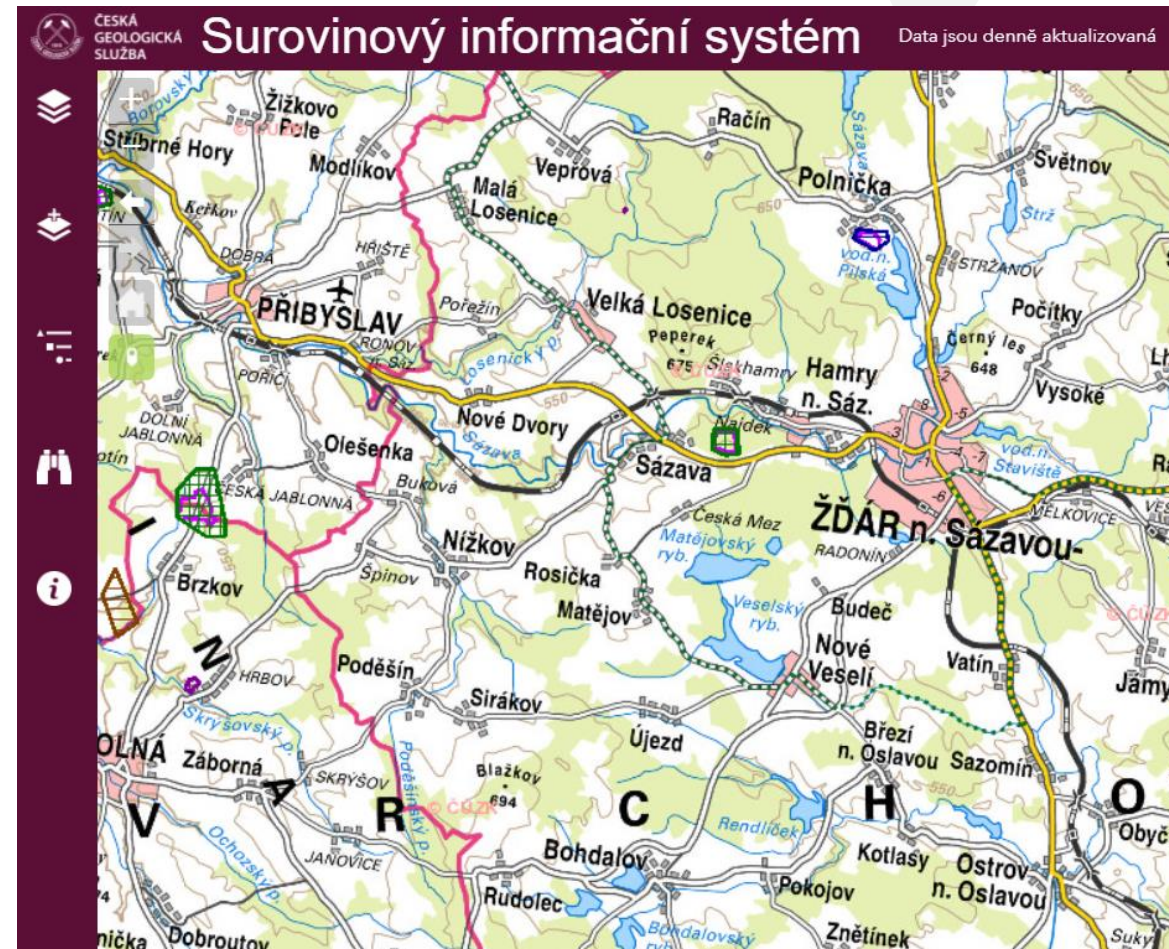
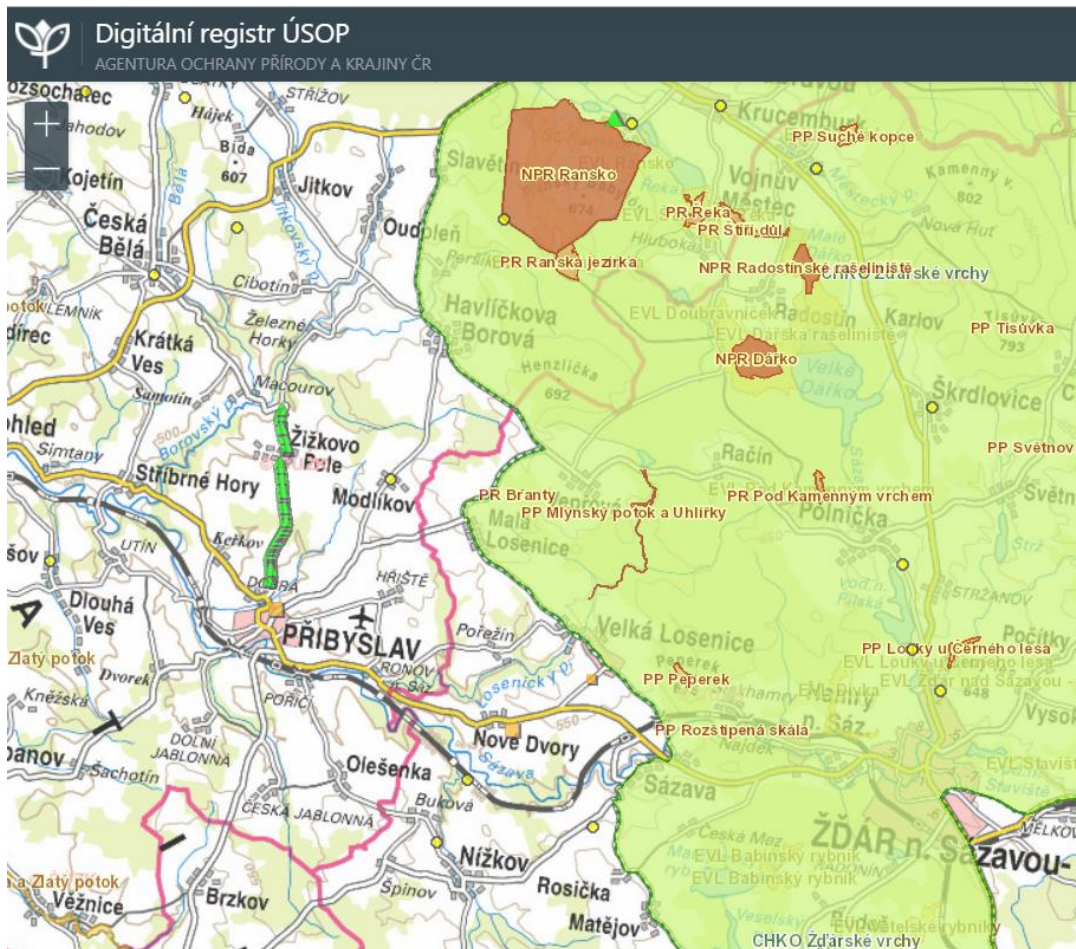
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ





# Specializované databáze





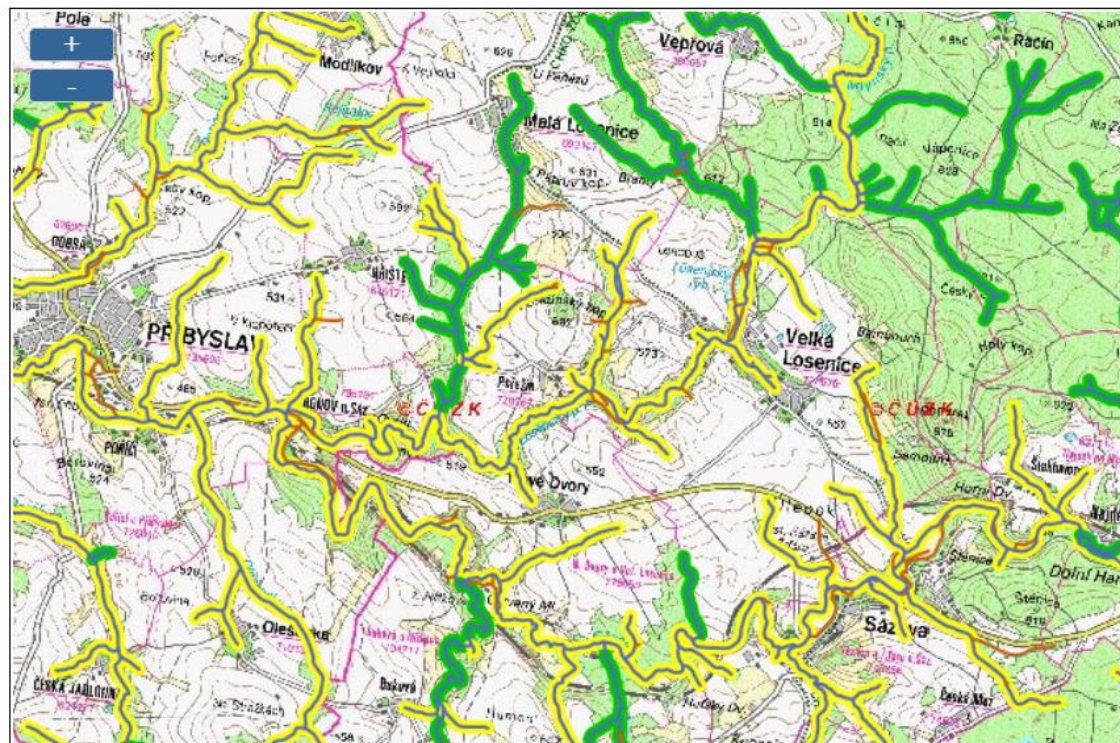
# Specializované databáze (2)

## Centrální evidence vodních toků



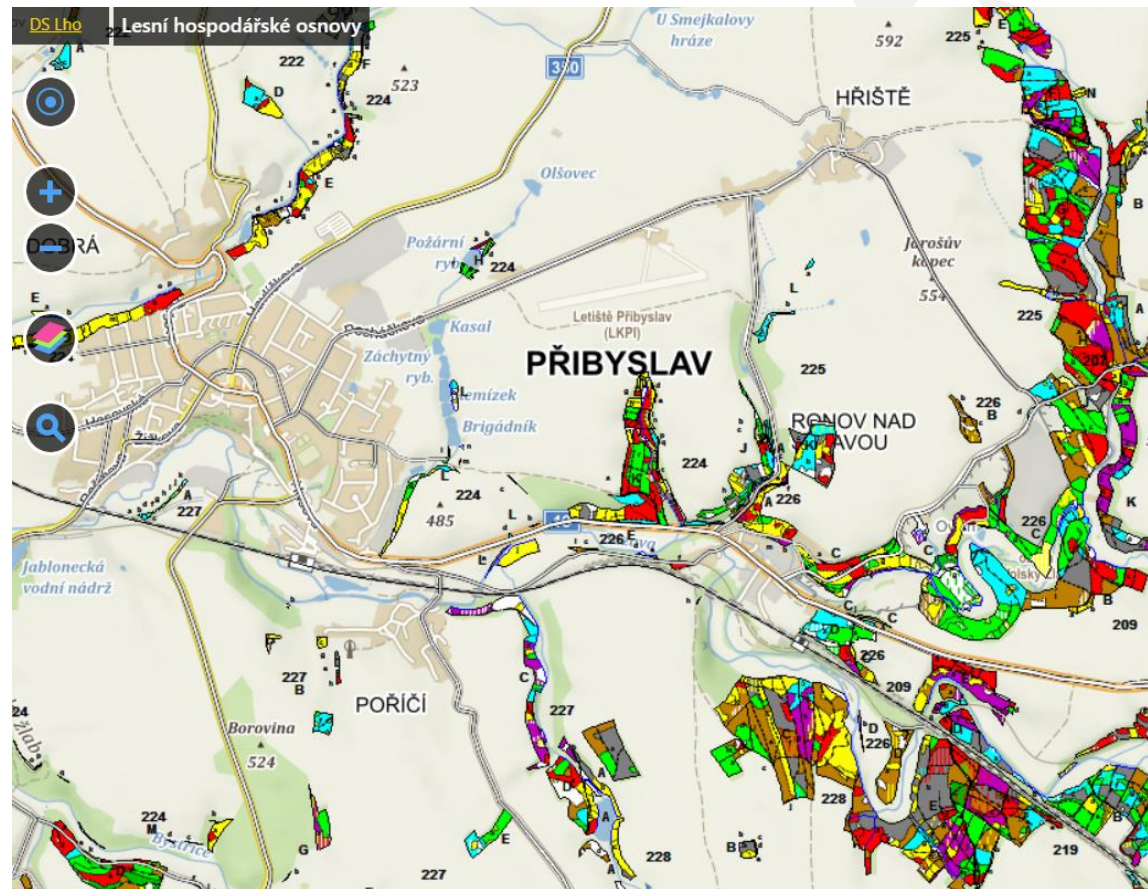
EVROPSKÁ UNIE  
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ  
ŠANCE PRO VAŠ ROZVOJ

Pro zobrazení informace o toku klikněte  
na tlačítko i a poté klikněte na osu toku.



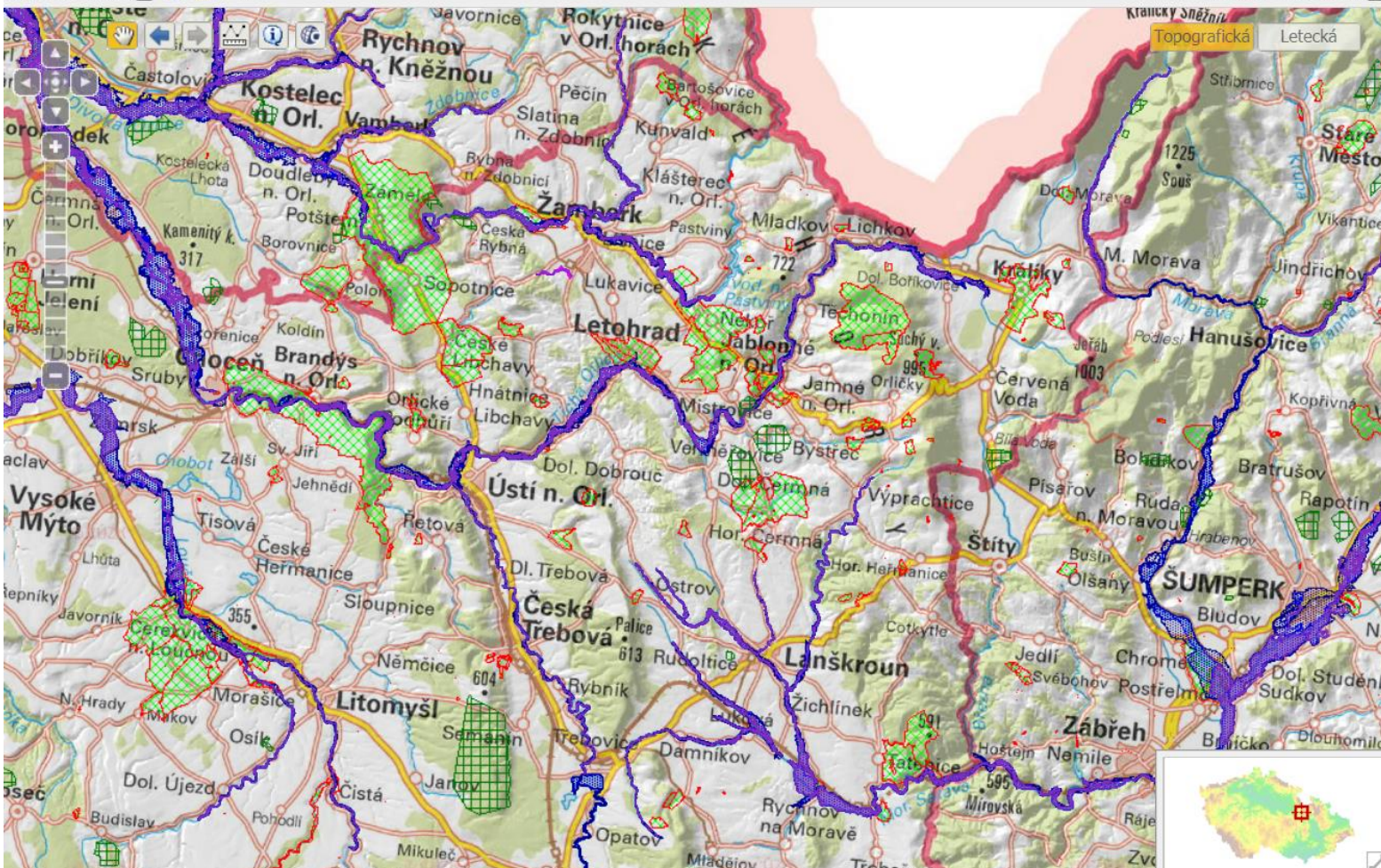
Vyhledání lokality / vodní linie / území / IDVT

Hledat



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 zaplavovacích 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

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

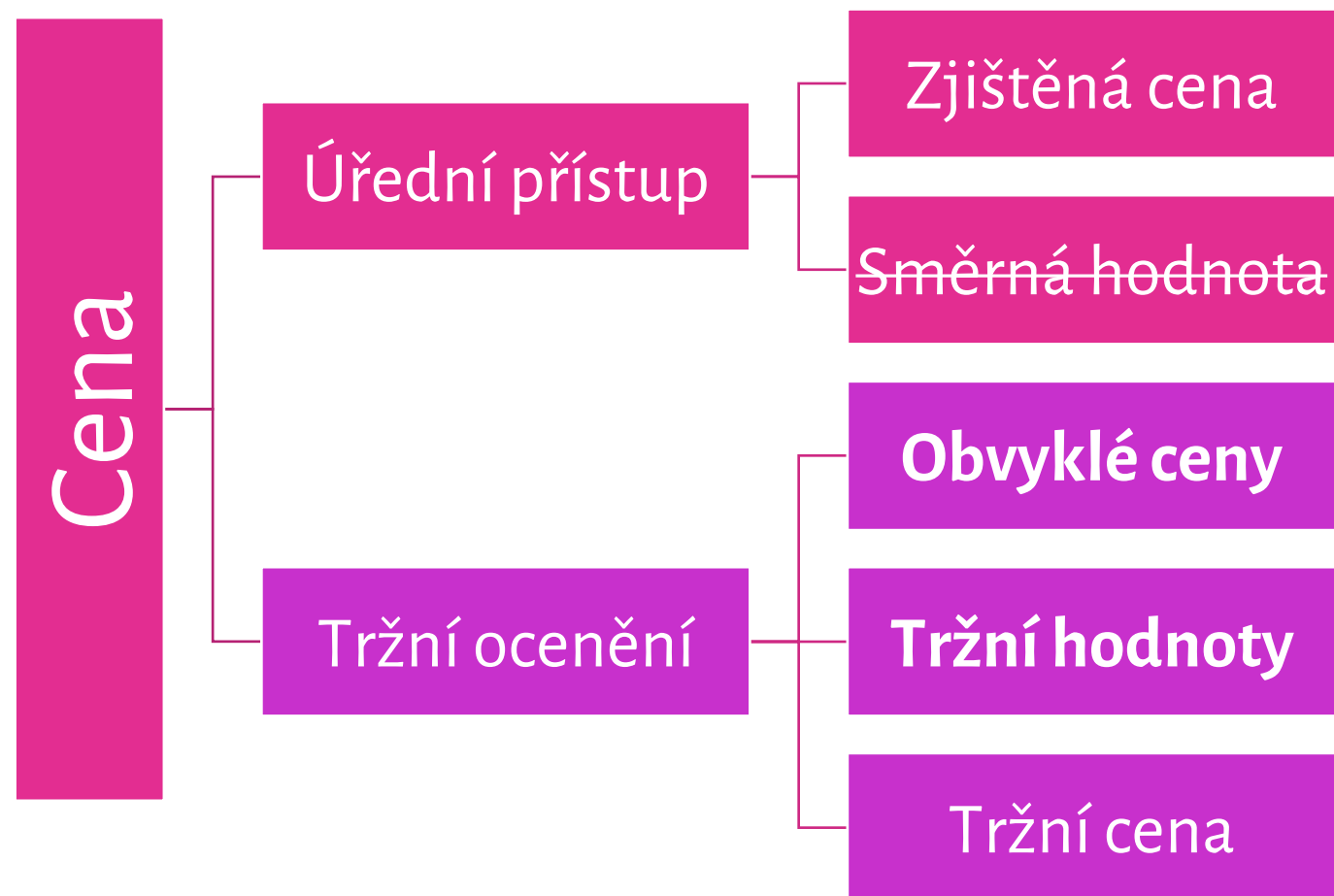
9,24 Kč – zjištěná cena

30 Kč – tržní hodnota

320 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. 2022 – novela č. 424/2021 Sb.*
  - <https://apps.odok.cz/veklep-detail?pid=KORNCJ4BUWS6>
- **cenové výměry MF**



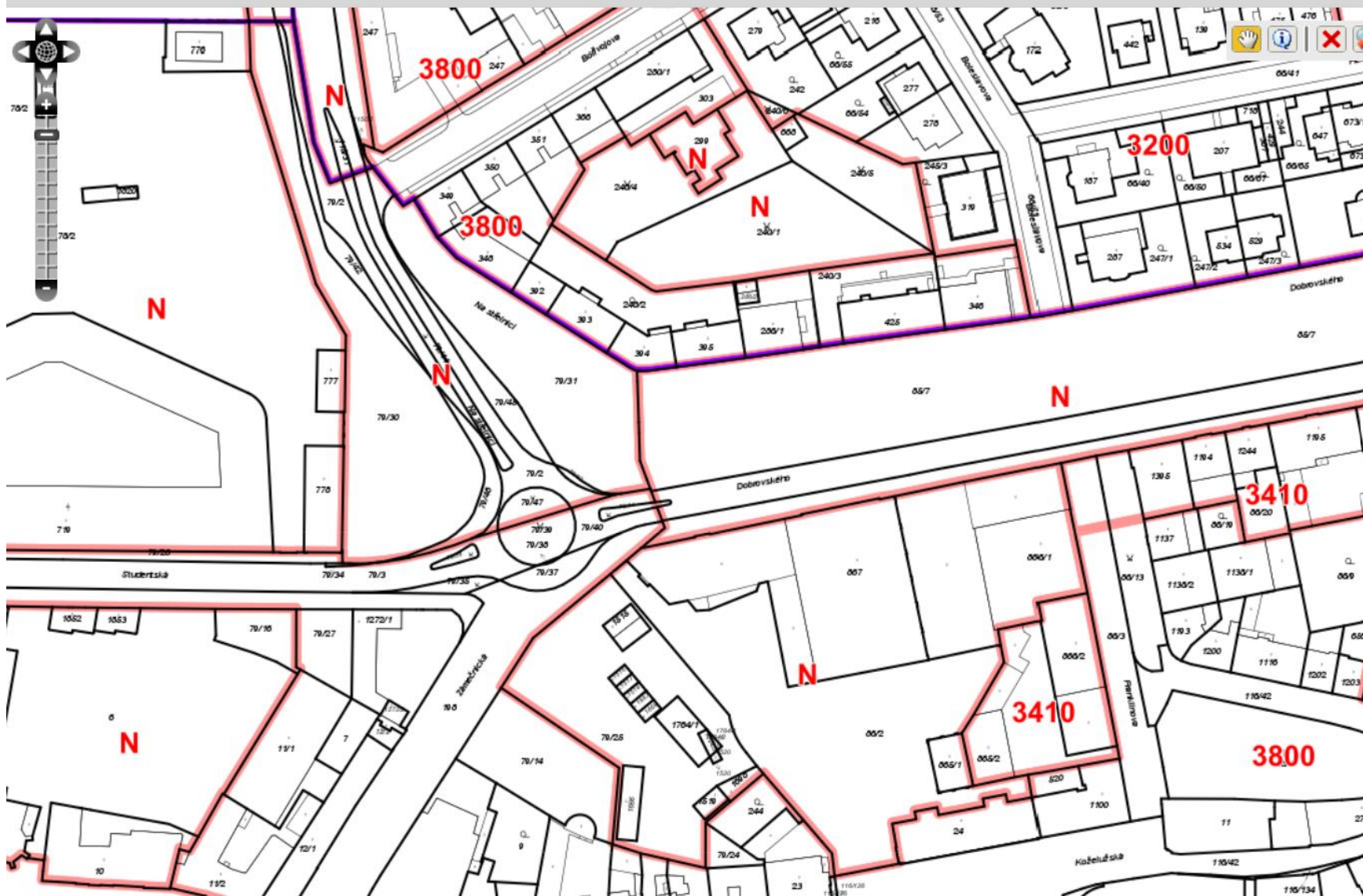
# Prameny (2): cenové mapy

- **obecně závazné vyhlášky** obcí
  - **nepovinné** – dnes už jen 5 měst; 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 na území statutárního města Olomouce

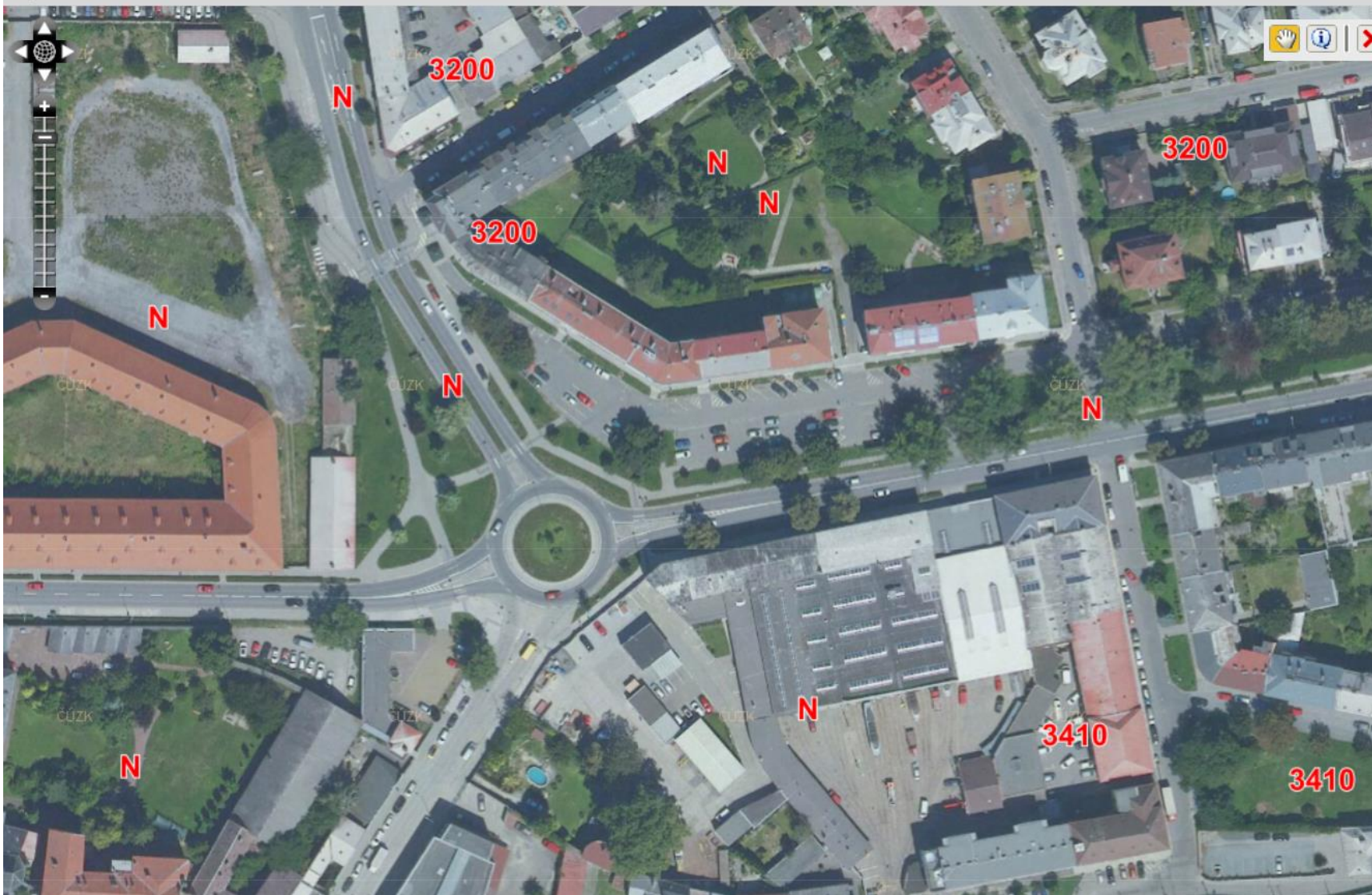
Vyt

Mapa



## Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce

Mapa



# 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 (srov. také § 4 odst. 3 zákona č. 503/12)*
  - *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 <sup>2</sup>	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

5. Pachtovné se sjednává ve výši 3% - u orné půdy a sadů, 1% u luk, z průměrné katastrální ceny. V případě změny průměrné ceny v průběhu pachtu, bude jednostranně proveden přepočít ze strany pachtýře a pachtovné bude upraveno bez dodatku pachtovní smlouvy. Pachtovné bude navýšeno o daň z nemovitých věcí a výše uvedena v kolonce přípočet v příloze smlouvy. Výše pachtovného je stanoveno za jeden rok a je splatné pozadu nejdéle do 31. 3. následujícího roku.

# 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



Garáž, kde vznikl Google

Zvláštní obliba



Prodává děda vnukovi

Osobní poměry



# 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**  $\Rightarrow$  subjektivní prvek minimalizován
  - *zařazení pozemku*
  - *přirážky a srážky (také ve stanoveném rozmezí)*
- **jednoznačný výsledek**  $\Rightarrow$  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.**

# 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 spoluurčující 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. “
- shodně **obvyklá cena ve smyslu § 492 občanského zákoníku**
  - *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)	
$K_{mista, polohy, pozemku a významu obce}$	$K_{vybavenosti inž. sítí}$	$K_{využitelnosti současné i budoucí}$	$K_{přvodu ceny}$	Cena porovnáním za m <sup>2</sup> (CP)	Plocha pozemku m <sup>2</sup> Váha (V)
K.ú. Nový Přerov				50,- Kč	664m <sup>2</sup>
1,10	1,00	0,90	1,00	<b>50,- Kč</b>	1,00
K.ú.Lužice u Hodonín				34,50 Kč	579m <sup>2</sup>
0,90	1,00	1,20	1,00	<b>37,26 Kč</b>	2,00
K.ú.Kobylí				120,- Kč	4502m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1,00	1,00	<b>120,- Kč</b>	1,00
K.ú.Hodonín				150,50 Kč	897m <sup>2</sup>
0,80	1,00	1,00	1,00	<b>120,40 Kč</b>	1,00

$$\text{kde CP} = \text{VC} \times (K_{mista, polohy pozemku a významu obce} \times K_{vybavenosti inž. sítí} \times K_{využitelnosti současné i budoucí} \times K_{přvodu ceny})$$



# 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

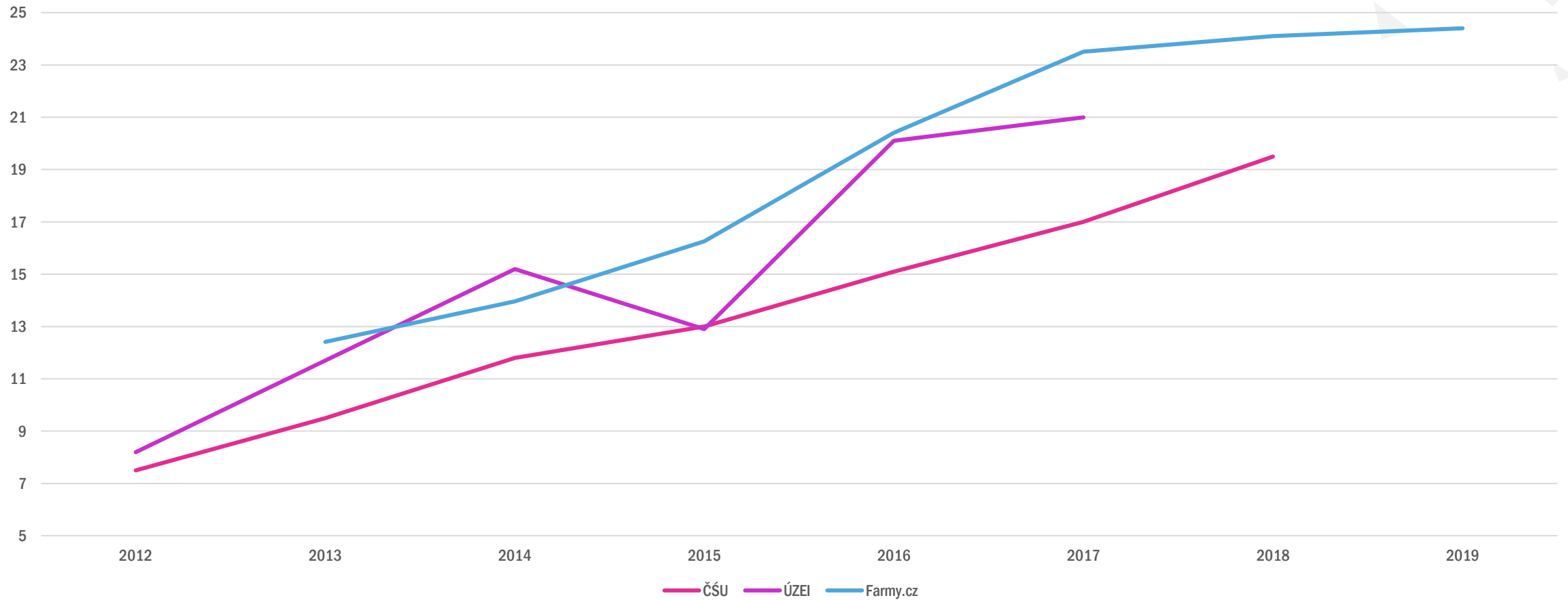
## Zjištěná cena

- podle cenového předpisu
- jednoznačný výsledek
- závazný postup

# Podrobněji: interaktivní osnova



# 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](mailto:jakub.hanak@law.muni.cz) 

[envi.law.muni.cz](http://envi.law.muni.cz), [agri.law.muni.cz](http://agri.law.muni.cz) 