



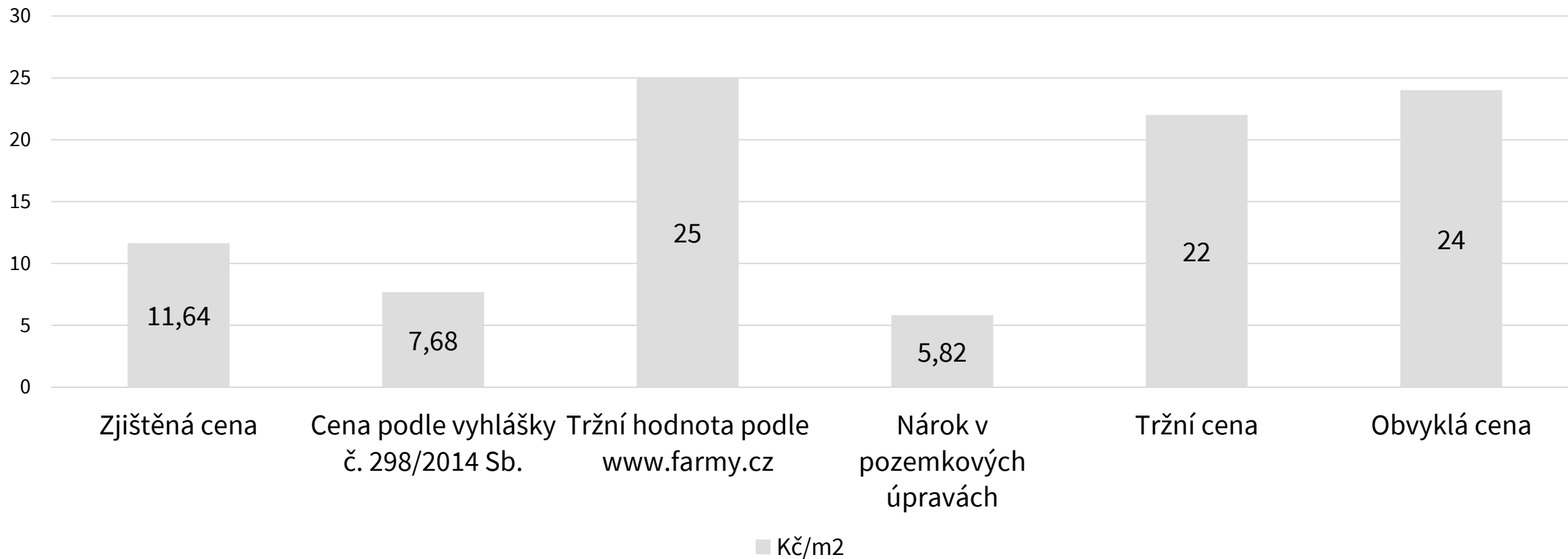
Oceňování nemovitých věcí v podmínkách SPÚ

Školení JURIDIKUM: červen 2026





Druhy cen



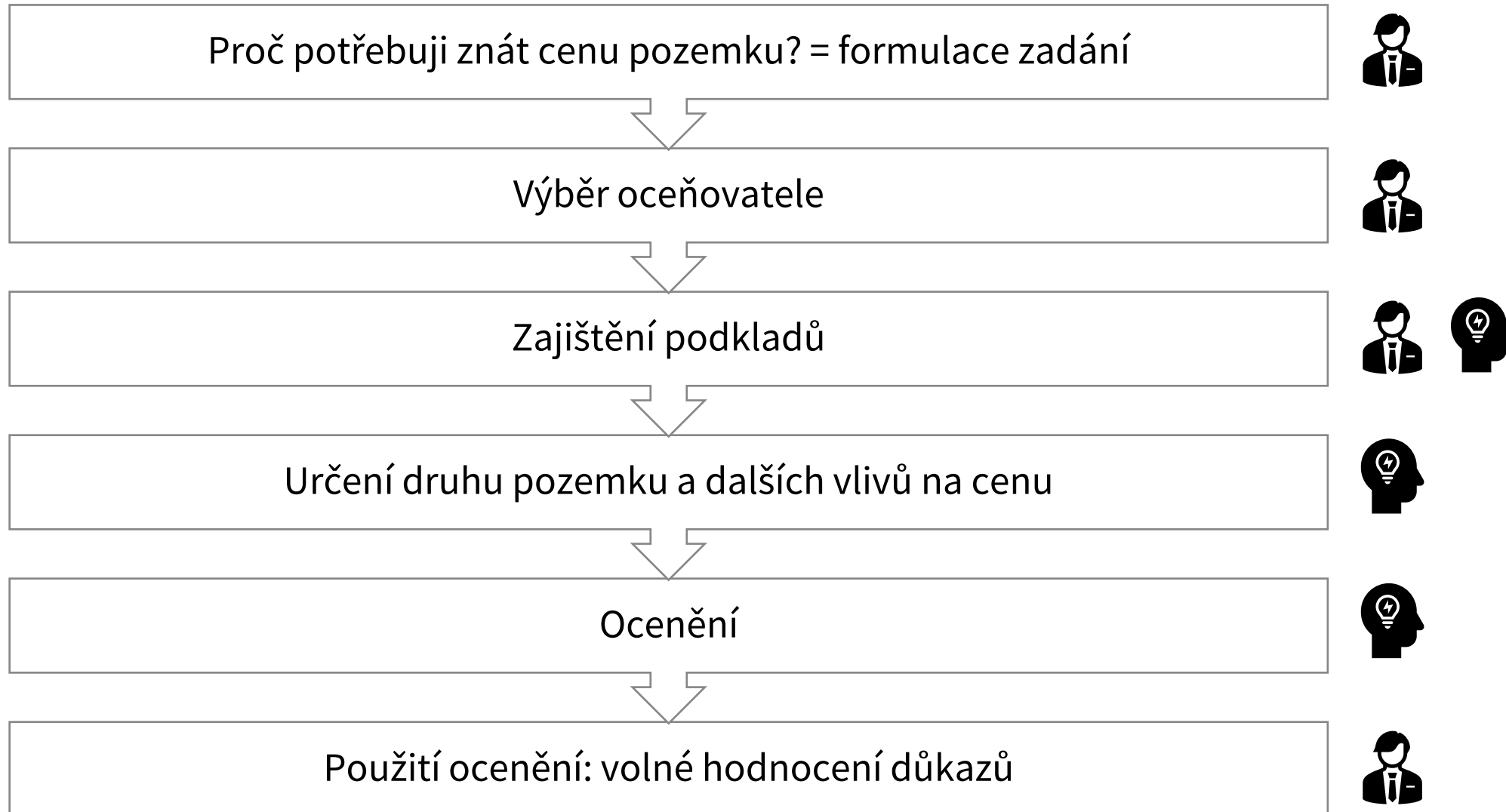
Obsah





Oceňovatelé a zadání ocenění

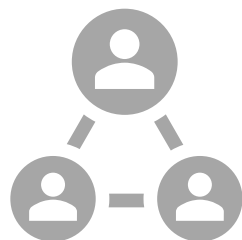
Práce zadavatele při oceňování nemovitosti



Oceňovatelé a formy ocenění



Znalec



Znalecká kancelář



Znalecký ústav



Odhadce



Jiný

Rozdíly mezi znalci a odhadci

Znalci

- zápis do seznamu znalců
- právní nárok
- svéprávnost
- odborná způsobilost
 - VŠ zaměřené na oceňování (alespoň 4 semestry)
 - praxe 5 let
 - **složení zkoušky**
- bezúhonnost
 - **TČ**: úmyslný, resp. související s činností znalce
 - nevyškrtnutí ze seznamu znalců během tří let

Odhadci

- vázaná živnost
- právní nárok
- svéprávnost
- odborná způsobilost
 - VŠ zaměřené na oceňování majetku
 - SŠ s maturitou pro obor + 2 roky praxe
 - rekvalifikace + 5 let praxe
- bezúhonnost

Jakého oceňovatele zvolit?

Varianta 1

- Náhrada se stanoví **na základě znaleckého posudku** vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, pokud jej vyvlastňovaný předloží vyvlastňovacímu úřadu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo vyvlastňovanému doručeno uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení, v opačném případě se náhrada stanoví na základě znaleckého posudku podle § 5 odst. 2 písm. a) vyhotoveného na žádost vyvlastnítele.
- § 20 zákona o vyvlastnění
- **Varianta 1a:** § 16 odst. 1 písm. e) ZSPÚ - uhradila náklady na ocenění tohoto zemědělského pozemku.

Varianta 2

- Při úplatném převodu majetku **se cena** sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.
- § 39 zákona o obcích
- IV. ÚS 2688/15: „Znalecký posudek představuje nepochybně nejpřesnější způsob stanovení hodnoty předmětu sporu, nejedná se však o způsob jediný.“

Zadání ocenění

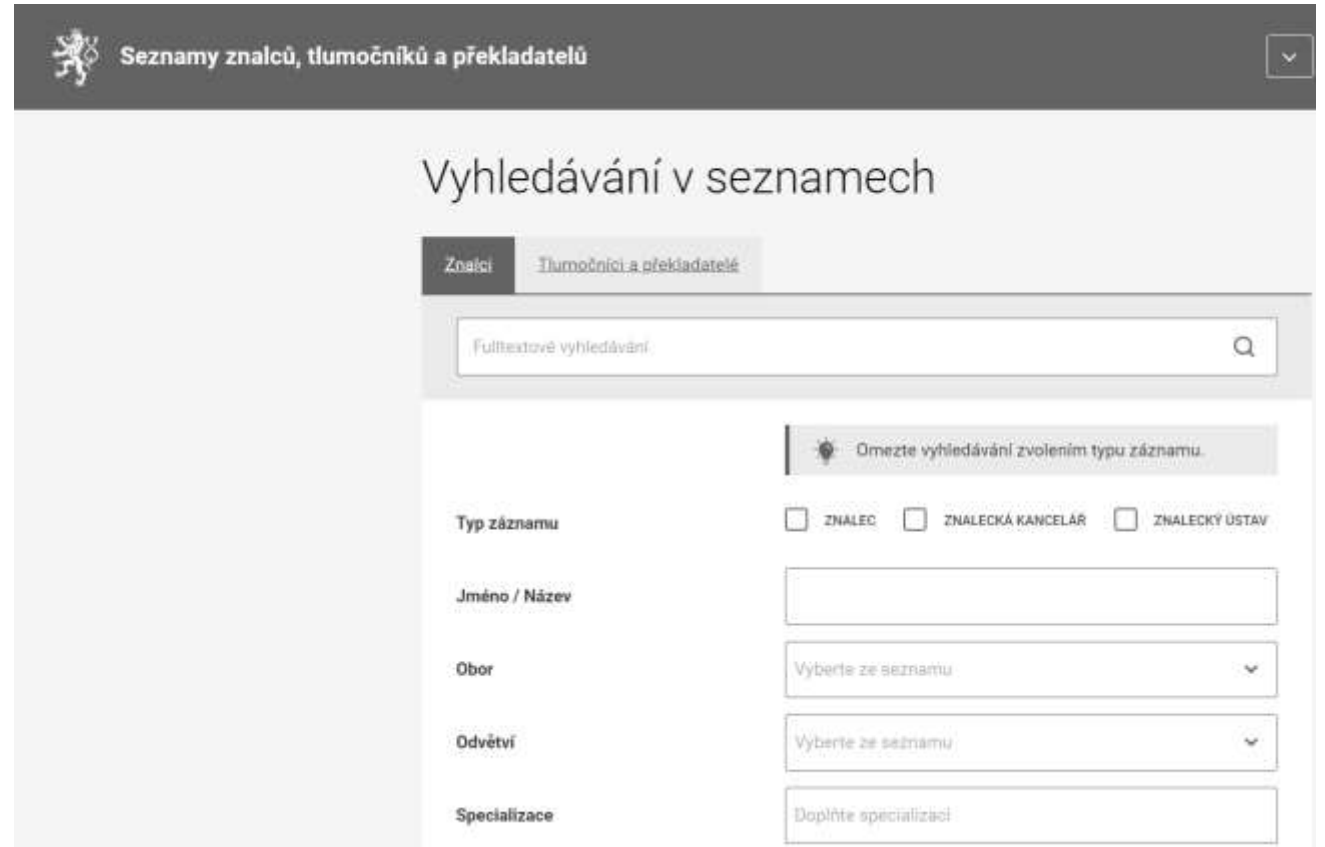
- „Je věcí **předvídavosti objednatele znaleckého posudku**, zda vůbec a nakolik přiléhavě sám předmět znaleckého posouzení a příslušné podklady k jeho zpracování vymezí a kvalifikuje. V tomto směru jde o jeho odpovědnost, kterou nelze přenášet na další subjekt (znalce), který je naopak z logiky právního vztahu zadáním zpracování znaleckého posudku vázán.“ [NS 28 Cdo 3225/2013]
- ... není-li znalecký úkol jednoznačný, má zhotovitel povinnost dotazem u **vyžádat si upřesnění zadání**; neučiní-li tak, jde to k jeho tíži. [I. ÚS 312/05]
- „Je třeba mít na paměti, že znalec vždy odpovídá pouze na otázku, která mu byla položena a to i v případě, že tato je formulována nesprávně. **Znalec v žádném případě není oprávněn položenou otázku jakkoliv přeformulovat a tuto měnit, byť by to bylo ku prospěchu věci.**“ [Fryšták, M. Věrohodnost znaleckého posudku. ExFoS 2017, s. 20]

Zadání ocenění (2)

- Orgán veřejné moci se znalcem **předem projedná zadání znaleckého posudku** a lhůtu pro podání znaleckého posudku. [§ 25 zákona o znalcích]
- Soud musí dbát o to, aby znalcem byl ustanoven odborník (1) **z toho oboru, popřípadě z jeho odvětví**, do něhož spadá odborné posouzení konkrétní skutečnosti; zadání musí formulovat tak, **aby znalci nebylo ukládáno vyjadřovat se k otázkám, u nichž nejde o odborné posouzení konkrétní skutečnosti, nýbrž (2) o právní posouzení** určitého skutkového stavu nebo o výklad právního předpisu. [NS 25 Cdo 259/2012]
- **Standardy zpracování znaleckých posudků pro SPÚ**
 - čl. 3: „zhotovitel nemůže řešit otázky nejasného, neúplného či nepřesného zadání znaleckého posudku bez předchozího písemného souhlasu zadavatele formou dodatku objednávky.“
 - „každou aplikaci judikátu při určení náhrad podle (č. 182/1998 Sb.) považuje SPÚ za otázku právní a nikoliv znaleckou, proto s tím musí předem souhlasit objednatel.“
 - „SPÚ může akceptovat při výkladu sporných ustanovení ZOM a OV relevantní judikáty a komentáře MF“

Rozsah znaleckého oprávnění

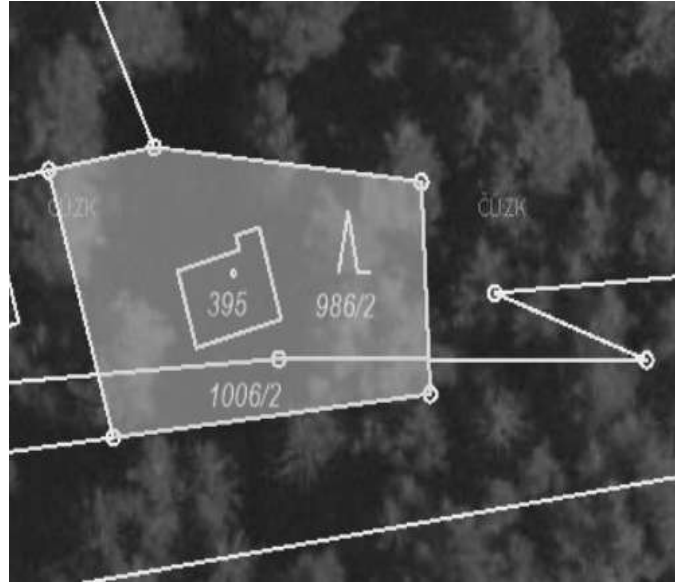
- obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí
 - cca 2 tisíce znalců, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavů pro oceňování pozemků
 - obory a odvětví podle vyhlášky č. 505/2020 Sb.
 - ale oprávnění znalců jmenovaných před 2021 podle zákona 36/1967 Sb. zní jinak (oceňování nemovitých věcí „byla“ specializace)



The screenshot shows a web application interface for searching experts, translators, and interpreters. The header includes the text "Seznamy znalců, tlumočnicků a překladatelů" and a search icon. The main heading is "Vyhledávání v seznamech". Below this, there are two tabs: "Znalci" (selected) and "Tlumočníci a překladatelé". A search bar labeled "Fulltextové vyhledávání" is present. On the right, there is a section for filtering results, titled "Omezte vyhledávání zvolením typu záznamu." It includes three checkboxes: "ZNALEC", "ZNALECKÁ KANCELÁŘ", and "ZNALECKÝ ÚSTAV". Below this, there are several input fields: "Jméno / Název", "Obor" (with a dropdown menu), "Odvětví" (with a dropdown menu), and "Specializace" (with a text input field).

Problém (!?)

- „Znalec je povinen vykonávat znaleckou činnost **pouze v oboru a odvětví** a případně specializaci, pro které má oprávnění vykonávat znaleckou činnost (§ 1 odst. 3 zákona o znalcích)
 - odvětvím také: „Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů.“
 - následující specializace
 - **chmelnice a vinice**
 - **lesních pozemků**
 - **rostlin**
 - **nerostů**



- Stačí „Oceňování nemovitých věcí“?
- Nebo je potřeba také „Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů“?
- kritika A. Sadílek: ExFoS 2024
- oprávnění znalců podle zákona č. 36/1967 Sb.: článek P. Ševčík: Právník 3/2024

Odborná otázka pro znalce

- § 40 vyhlášky č. 503/2020 Sb.
- **odborná otázka** zadaná zadavatelem znaleckého posudku
- údaj, **pro jaké účely** má být znalecký posudek použit
- skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru **vliv na přesnost** závěru znaleckého posudku.

ZNALECKÝ POSUDEK



ČÍSLO POLOŽKY:

1619-27/2021

ZNALECKÁ KANCELÁŘ:

Evaluarea terenurilor

Stará 111, 517 43 Potštejn

IČO: 100 10 022

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:

Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

ZADAVATEL:

BRUGAS a. s., Hlavní 213, 721 02 Bruntál

ČÍSLO JEDNACÍ:

není

PŘEDMĚT:

Určení ceny služebnosti inženýrské sítě (přeložky plynovodu) na pozemku p. č. 2449/2 v katastrálním území Bruntál-město za účelem jednání s vlastníkem pozemku a uzavření smlouvy.

ČÍSLO VYHOTOVENÍ:

1/3

DATUM:

4. 5. 2021

Zadání ocenění

Ocenění podílu při prodeji

- Snížení ceny z důvodu spoluvlastnictví by snad mohlo mít vliv na obvyklou cenu nemovitosti a její prodejnost za situace trvajících spoluvlastnictví, např. **při prodeji spoluvlastnického podílu**. (NS 22 Cdo 2281/2003)

Ocenění podílu při vypořádání spoluvlastnictví

- při vypořádání spoluvlastnictví se vychází z podílu ceny, za niž by **bylo reálně možno prodat celou věc**, nikoliv cenu, za niž by bylo možno prodat příslušný spoluvlastnický podíl (NS 22 Cdo 2908/2015)

čl. 6.2.9 Standardu: sjednocení vlastnictví pozemku a stavby

Znalecké doložky

- Jestliže znalecký posudek předložený účastníkem řízení má všechny zákonem požadované náležitosti a obsahuje doložku znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, **postupuje se při provádění tohoto důkazu stejně, jako by se jednalo o znalecký posudek vyžádaný soudem.** [§ 127a OSŘ]
- Posudek znalce předložený účastníkem správního řízení, splňuje-li náležitosti znaleckého posudku dle § 127a o. s. ř., má stejnou důkazní sílu jako znalecký posudek znalce ustanoveného správním orgánem podle § 56 správního řádu z roku 2004. [NSS 9 As 206/2014 – 48]
- **praxe SPÚ: povinná doložka § 127a**

Relevantní právní úprava

Prameny právní úpravy

- zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (ZOC)
 - druhy cen: cenová regulace

- zákon č. 151/1997 Sb., **o oceňování majetku (ZOM)**
 - rozdělení cen podle účelu a rámec pro oceňování pozemků
 - zmocnění pro obce (cenové mapy) a pro MFČR (oceňovací vyhláška)
 - **poslední významné změny**
 - novela č. 237/2020 Sb.: **od 2021 určení obvyklé ceny a zavedení tržní hodnoty**
 - zákon č. 284/2021 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím stavebního zákona
 - účinnost **1. července 2023**: terminologie stavebního zákona týkající se povolování staveb

Prameny (2)

Oceňovací vyhláška

- podrobný způsob ocenění pozemků, staveb a porostů
- východisko pro jiné výpočty (např. odvody za odnětí půdy ze ZPF)
- zpravidla novelizována k 1. lednu
- vývoj cen, úprava výpočtu, základních cen a koeficientů
- reakce na aplikační obtíže
- v minulosti vyhlášky č. 279/1997 Sb., č. 540/2002 Sb., č. 3/2008 Sb.

Cenové výměry MF

- nástroj cenové regulace
- má povahu právního předpisu
 - § 2 zákona č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen: „Ministerstvo vydává právní předpisy pro regulaci a sjednávání cen.“
 - normativní povaha a obecně určený okruh adresátů i předmět regulace
- zveřejňovány v Cenovém věstníku
 - od 2022 už pouze nájemné z pozemků veřejné infrastruktury placené státem nebo územně samosprávnými celky
 - Cenový výměr Ministerstva financí č. 15/2025: Nájemné z pozemků veřejné infrastruktury

Prameny (3): cenové mapy

- obecně závazné vyhlášky obcí (viz doporučení MV)
- nepovinné
 - dnes už jen 5 měst a obcí
 - Zlín aktualizoval 2024 (sic!)
 - [přehled k 23. 3. 2026](#)
- pouze pro určení zjištěné ceny
- pouze pro stavební pozemky
 - nikoliv ovšem všechny



Prameny (4): vyhláška MZe

- vyhláška č. **298/2014** Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků
 - § 17 zákona o dani z nemovitých věcí: „MZe v dohodě s MF upraví vyhláškou seznam k.ú. s přiřazenými průměrnými cenami pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů, a trvalých travních porostů odvozenými z BPEJ.“
- **vážený aritmetický průměr** základních cen zemědělských pozemků zjištěných podle rozložení BPEJ
- využití vyhlášky: daň z nemovitosti; ocenění pozemku není-li bonitován; pachtovné

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

Předpisy vyžadující ocenění: systém

Odkazující na ZOM

Energetický
zákon

Exekuční
řád

Zákon o
SPÚ

Zákon o
majetku
státu

Odkazující na ZOM a zvláštní pravidla

Zákon o
urychlení
výstavby

Pozemkové
úpravy

Zákon o
vyvlastnění

Vlastní druh ceny

Občanský
zákoník

Zákon o
majetku
státu

Zákon o
obcích

Jaký druh ceny zvolit?

Odkaz

- Za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu zjištěné podle oceňovacího předpisu.⁸⁾
 - § 10 zákona o vyvlastnění
- Pokud se pro stanovení náhrady za zřízení věcného břemene podle tohoto zákona zpracovává znalecký posudek, určí se náhrada ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu zjištěné podle oceňovacího předpisu.⁴⁷⁾
 - § 96 energetického zákona

Poznámka pod čarou

- Pokud tento zákon nestanoví jinak, převádějí se nemovité věci a související majetek, s nimiž je Státní pozemkový úřad příslušný hospodařit, úplatně, a to za cenu obvyklou.³⁸⁾
 - § 14 zákona o SPÚ

Ceny v předpisech v působnosti SPÚ

- doplnění územní rezervy: „Směna a koupě pozemků se uskutečňují nejvýše za **cenu obvyklou**³⁸⁾.“ [§ 3 odst. 2 ZSPÚ]
- převod na zřizovatele trvalého porostu: „Při převodu pozemku podle odstavce 1 je kupní cenou pozemku **cena zjištěná podle cenového předpisu**¹⁸⁾“ [§ 10 odst. 2 ZSPÚ]
- SPÚ v oznámení o zahájení veřejné nabídky stanoví **cenu zemědělských pozemků podle BPEJ**²⁴⁾, nebo nejsou-li zemědělské pozemky bonitovány, podle průměrné ceny pro jednotlivá katastrální území podle jiného právního předpisu.“ [§ 12 odst. 3 ZSPÚ]
- Pokud tento zákon nestanoví jinak, převádějí se nemovitě věci a související majetek, s nimiž je SPÚ příslušný hospodařit, úplatně, a to za **cenu obvyklou**³⁸⁾. [§ 14 ZSPÚ]
- Při úplatném nabývání majetku lze cenu¹⁶⁾ sjednat pouze do výše rovnající se **ocenění tohoto majetku podle zvláštního právního předpisu**.¹⁷⁾ [§ 12 odst. 4 ZMS]
- Při úplatném převodu hmotné věci se sjedná **cena**¹⁶⁾ nejméně ve výši, která je **v daném místě a čase obvyklá**. [§ 22 odst. 2 ZMS]

Změny terminologie i systému: od 2028 (!?)

Návrh zákona, kterým se mění a ruší některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o účetnictví

JSON

603/25

Přehled

Připomínky

Verze

Identifikace materiálu

Čj. OVA	603/25
Čj. předkladatele	MF-34761/2023/32-21
PID	KORND5SBAVSH
Datum autorizace	31. května 2024 10:03
Datum poslední úpravy	12. prosince 2025 11:16

Zpracování

Stav materiálu	B - signováno
Datum schůze vlády	<u>27. listopadu 2025</u>
Leg. proces pokračuje do	PSP
Číslo sněmovního tisku	
Číslo senátního tisku	

itez

INSTITUT TECHNICKÉHO
A EKONOMICKÉHO ZNALECTVÍ

Oceňování a právo



Chystají se velké změny v oceňování majetku

30.01.2026

Opakovaně jsme na těchto stránkách avizovali, že oceňování nemovitých věcí, jakož i dalších věcí a služeb, může v blízké budoucnosti doznat významných změn v důsledku přijetí nového zákona o účetnictví (návrh je dostupný jak ve [Veřejně elektronické Knihovně LEgislativního Procesu](#), tak na [webových stránkách Poslanecké sněmovny](#)).

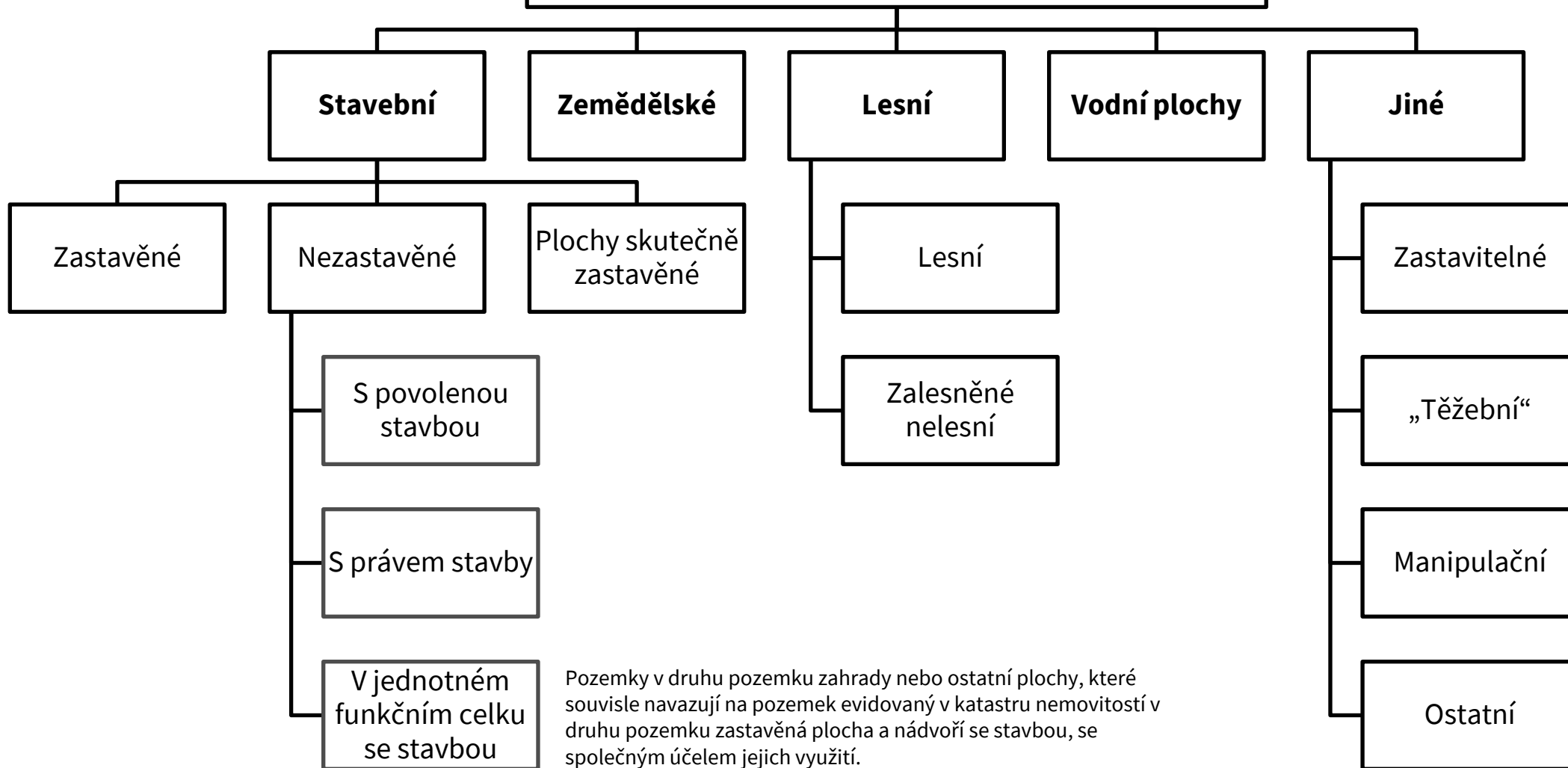


Cena zjištěná

Cena zjištěná

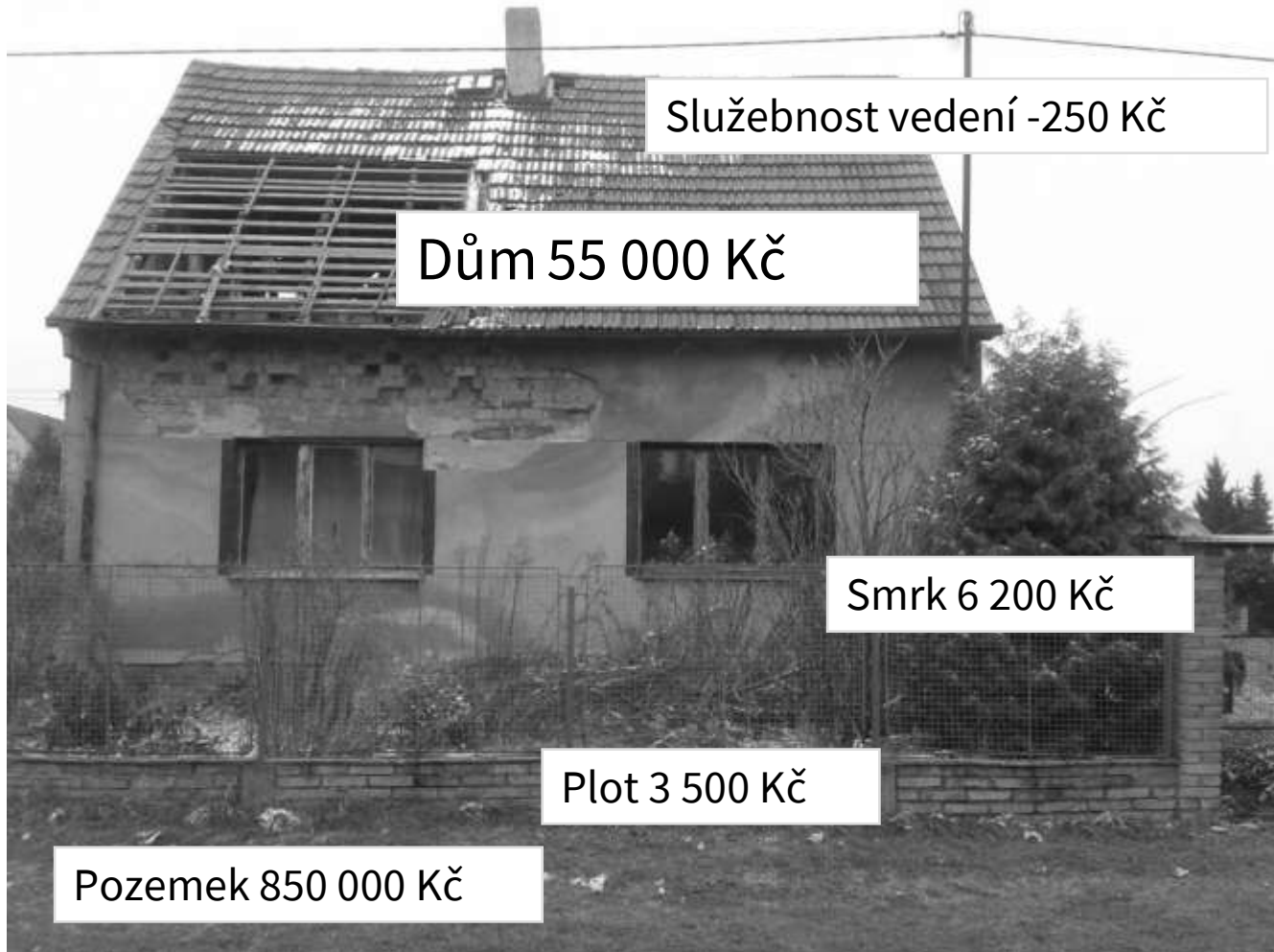
- § 2 odst. 7 zákona o oceňování: „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.“
- zjištěná podle oceňovací předpisu (tj. oceňovací vyhláška) → **vyhlášková, administrativní, tabulková cena**
- zjištěná podle oceňovací předpisu (tj. oceňovací vyhlášky) účinného k datu ocenění = **je nutné při každé změně určit znovu**
- závazně určený postup výpočtu = **subjektivní prvek minimalizován** (pevné ceny, rozmezí, koeficienty, skutečnosti atd.)
 1. proto je cena určena jako přesná částka
 2. důsledkem je snadná přezkoumatelnost výsledku
 3. ocenit lze „jakýkoliv“ pozemek
 4. výsledek není pro hodnotitele fakticky podstatný (je téměř neovlivnitelný)
- ale (sic!): „vyhláška respektuje přibližování ceny zjištěné nemovitých věcí k cenám sjednaným“ [DZ k OV]

Rozdělení pozemků dle ZOM



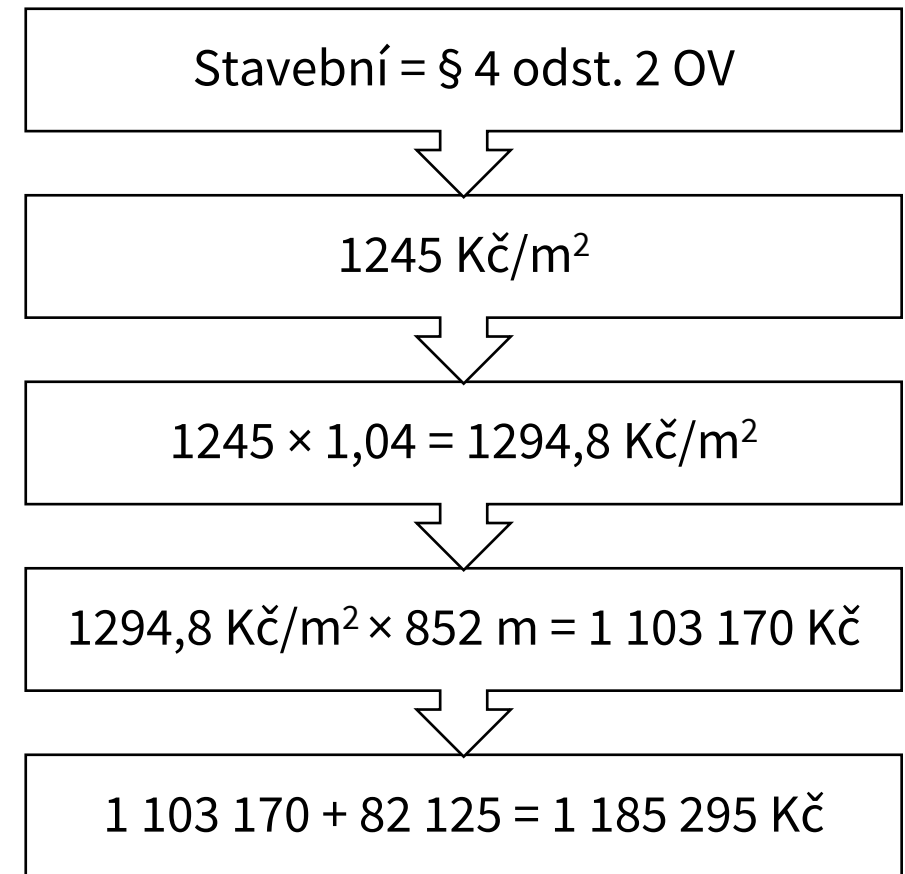
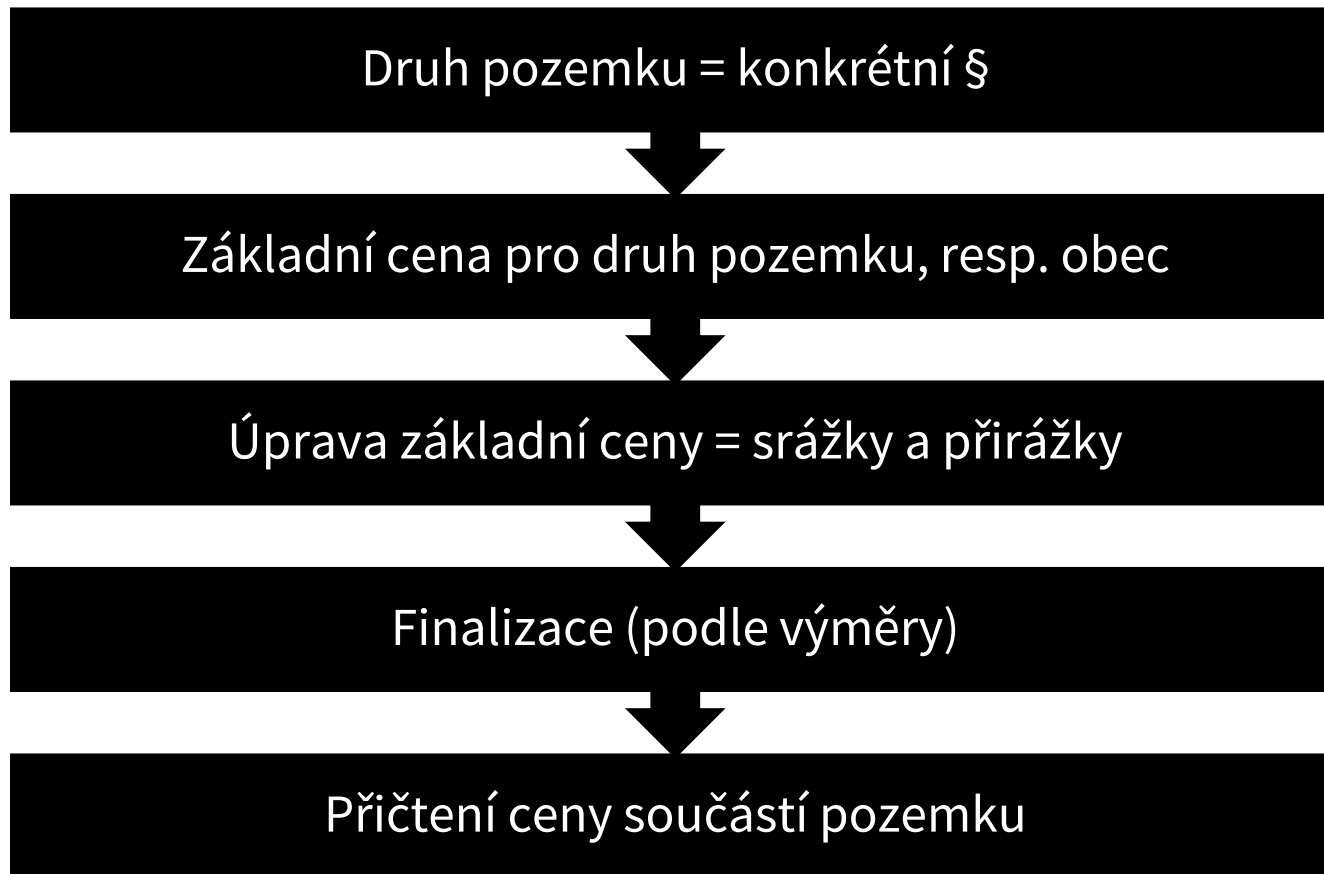
Pozor! V katastru stále evidované jako zemědělské.

Určení zjištěné ceny: algoritmus (2)



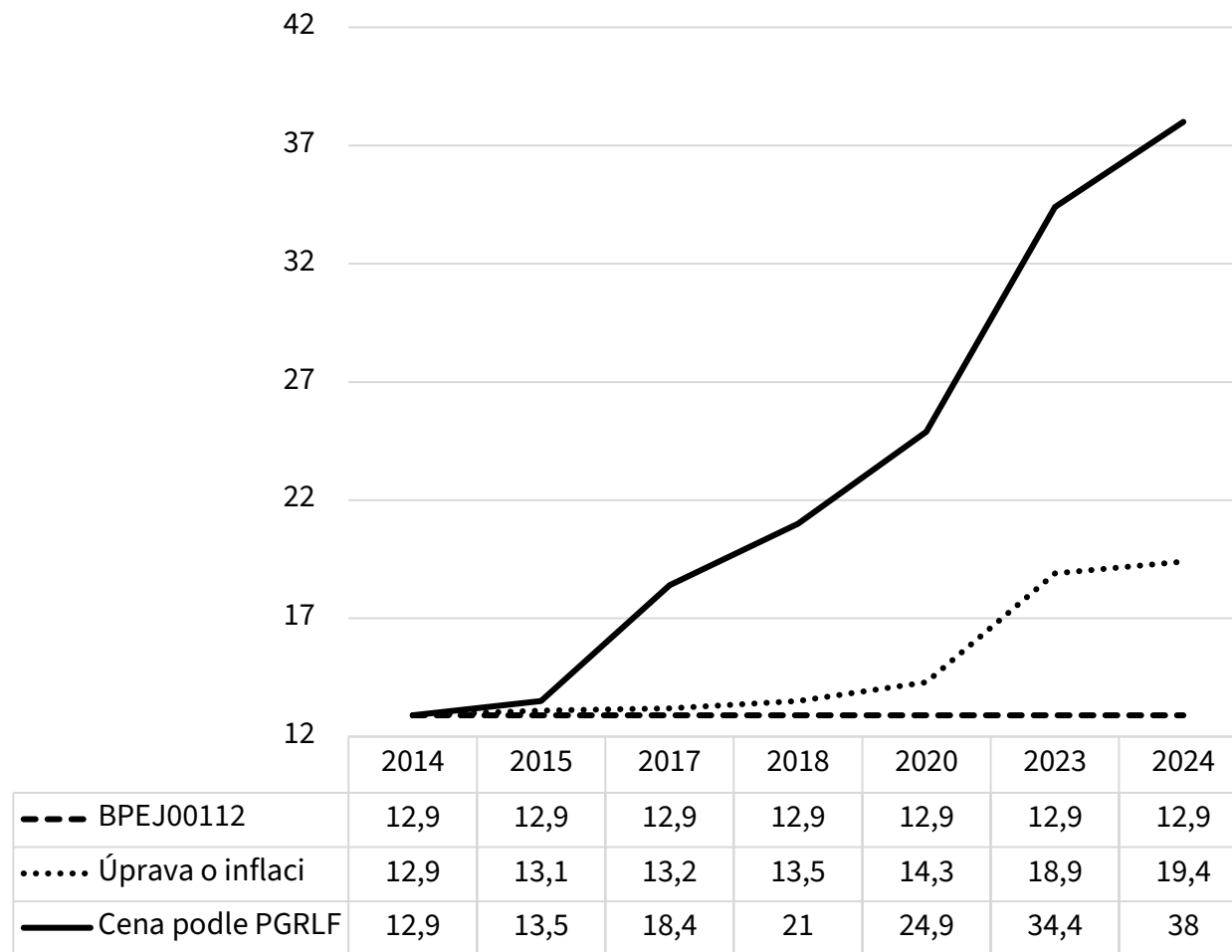
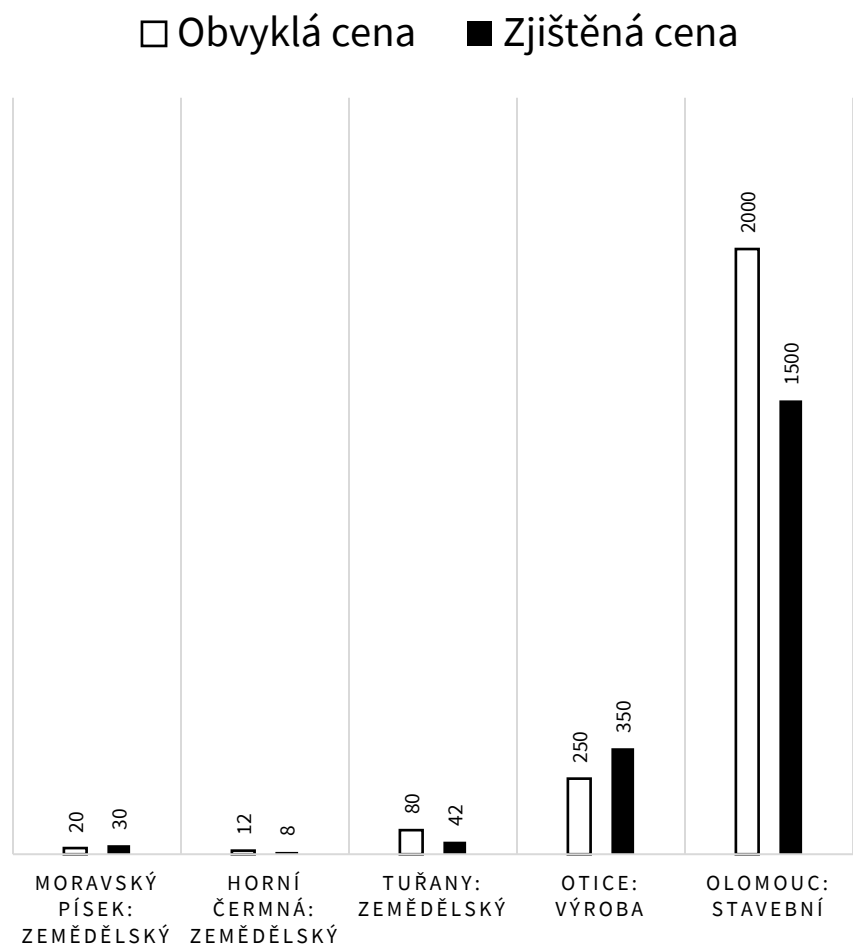
Cena celkem: 914 450 Kč

Určení zjištěné ceny: algoritmus (2)



Oceňování pozemků zjištěnou cenou (4)

Vztah k tržnímu ocenění je náhodný



Využití zjištěné ceny v působnosti SPÚ

- **§ 10a ZSPÚ:** převod zemědělského pozemku na žádost zřizovatele trvalého porostu: je kupní cenou pozemku cena zjištěná podle cenového předpisu¹⁸⁾ bez ocenění součástí a příslušenství pozemku, které na své náklady zřídil nájemce se souhlasem SPÚ
- **§ 1c oceňovací vyhlášky ve spojení s § 14 ZSPÚ:** zjištěná cena vždy určena spolu s obvyklou cenou (převod za vyšší: viz již „Správa nemovitostí“)
- **§ 1c oceňovací vyhlášky ve spojení s § 3 odst. 2 ZSPÚ**
- **§ 8 ZSPÚ:** finanční náhradu ve výši ceny pozemku zjištěné podle cenového předpisu (nenaplnění účelu převodu podle § 7 ZSPÚ)
- **§ 20 odst. 6 ZSPÚ:** náhrada dodatečně přihlášeného vlastníka u privatizovaného pozemku



Tržní cena: cenové údaje

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.
- „**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).“ [30 Cdo 4822/2017]
- Byly-li v posudku mimo jiné zohledněny i ceny, za něž své pozemky nabyła 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]

Příklady mimořádných cen



Zvláštní obliba

Koupě garáže, kde vznikl Google, jeho zakladateli.



Osobní poměry

Děda prodal vnukovi.



Zvláštní poměry

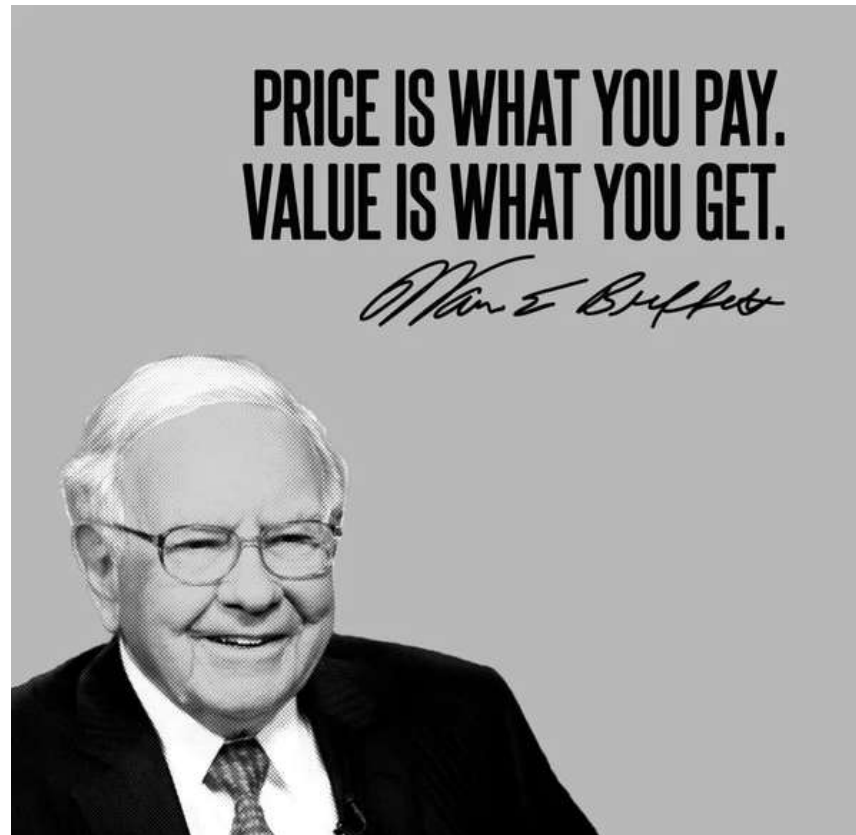
Žalobce prodal pozemky osobě, která již vlastnila sousední pozemky a měla zájem zcelit pozemky v okolí zámku (který také vlastní) za účelem dalšího komerčního využití. Lze se proto důvodně domnívat, že měla na koupi žalobcových pozemků zvláštní zájem. [KS v Praze 54 Af 39/2018- 65]

Mimořádné okolnosti trhu

- mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.
- prodej nemovitosti ve **veřejné dražbě v rámci exekučního řízení** (II. ÚS 3588/14; IV. ÚS 2939/14)
 - NS 20 Cdo 1816/2021: tržní vlivy jsou při prodeji ve veřejné dražbě v rámci exekučního řízení potlačeny
 - NSS 4 Afs 343/2018 – 61: obtížná prodejnost pozemků a časová tíseň vyvolaná povinností splatit dluh a tím si zajistit potřebné finanční prostředky na jeho úhradu (za předpokladu, že finanční prostředky k dispozici nemá), obecně lze považovat za důvody ke snížení ceny pozemku od ceny stanovené jako obvyklé. Takový postup, tj. prodej pozemků za nižší než cenu obvyklou, je-li při prokázané aktuální neprodejnosti těchto pozemků za takovou cenu prokázána objektivní potřeba rychlého získání finančních prostředků, při současné nemožnosti či nevýhodnosti jejich získání jiným způsobem, lze považovat za racionální a odpovídající chování subjektů v běžných obchodních vztazích.
- výkup pozemků v režimu zákona č. 416/2009 Sb.: § 3b odst. 2; NS 21 Cdo 3380/2014 (veřejný zájem na rychlém získání vlastnictví a cenová spirála)

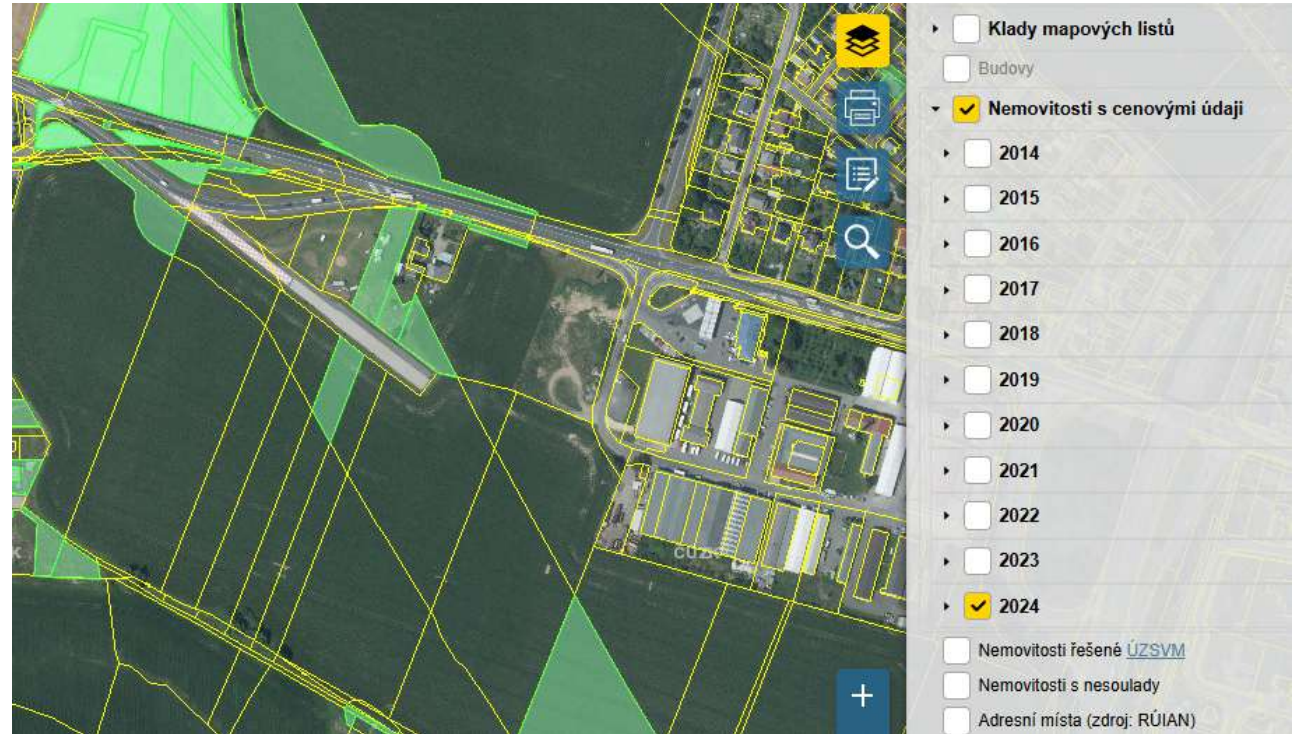
Terminologická poznámka

NS 22 Cdo 1376/2021:
„pokud se v judikatuře
užil pojem „tržní cena“,
šlo o upozornění na to,
že nejde o cenu
stanovenou podle
cenového předpisu
(cenu administrativní).“



Cenové údaje

- katastr nemovitostí je zdrojem informací, které slouží mj. k oceňování nemovitostí (§ 1 KatZ)
- nelze je získat podle zákona č. 106/1999 Sb.: srov. MS PHA 11 A 94/2015-27
- je nutné prokázat svou totožnost (tj. stejně jako při poskytování údajů ze sbírky listin)
- bezplatné pro SPÚ ↔ pro znalce placené



Cenové údaje (2)

	A	B	C	D	E	F
1	Číslo řízení	Datum podání	Datum zplnění	Listina	Typ nemov.	Nemovitost
2	V-11354/2019-806	#####	#####	Smlouva kupní	PAR	č. 301/25 Otice
3	V-11392/2019-806	#####	#####	Smlouva kupní	PAR	č. 777/23 Otice
4	V-11933/2019-806	#####	#####	Smlouva kupní	PAR	č. 302/37 Otice
5	V-1031/2020-806	#####	#####	Smlouva kupní	JED	jednotka č. 1920009, jiný nebytový prostor v budově č.p. 192, část obce Otice, na parcele 376/13 Otice (součástí
6	V-1031/2020-806	#####	#####	Smlouva kupní	PAR	č. 376/10 Otice
7	V-1402/2020-806	#####	#####	Smlouva kupní	PAR	č. 297/3 Otice
8	V-1451/2020-806	#####	#####	Smlouva kupní, S	PAR	č. 777/21 Otice
9	V-1546/2020-806	#####	#####	Smlouva kupní	PAR	č. 566/4 Otice
10	V-1828/2020-806	#####	#####	Smlouva kupní	PAR	č. 132 Otice (součástí je stavba č.p. 95, čst obce Otice)
11	V-1879/2020-806	#####	#####	Smlouva kupní	PAR	č. 157/1 Otice (součástí je stavba č.p. 158, čst obce Otice)
12	V-1879/2020-806	#####	#####	Smlouva kupní	PAR	č. 157/2 Otice
13	V-1879/2020-806	#####	#####	Smlouva kupní	PAR	č. 157/3 Otice (součástí je stavba budova bez čp/če, garáž)
14	V-2584/2020-806	#####	22.04.2020 9:15	Smlouva kupní	PAR	č. 777/19 Otice
15	V-2708/2020-806	#####	27.04.2020 7:11	Smlouva kupní	PAR	č. 295/5 Otice
16	V-2752/2020-806	#####	29.04.2020 7:16	Smlouva kupní	PAR	č. 313/18 Otice
17	V-2752/2020-806	#####	29.04.2020 7:16	Smlouva kupní	PAR	č. 313/62 Otice (součástí je stavba č.p. 411, čst obce Otice)
18	V-2795/2020-806	#####	#####	Smlouva kupní	JED	jednotka č. 2710001, byt v budově č.p. 271, část obce Otice, na parcele 376/22 Otice (součástí je stavba č.p. 271
19	V-2795/2020-806	#####	#####	Smlouva kupní	PAR	č. 376/25 Otice
20	V-2795/2020-806	#####	#####	Smlouva kupní	PAR	č. 376/8 Otice
21	V-2959/2020-806	#####	#####	Smlouva kupní	PAR	č. 376/31 Otice
22	V-2959/2020-806	#####	#####	Smlouva kupní	PAR	č. 376/32 Otice
23	V-4312/2020-806	#####	24.06.2020 7:51	Smlouva kupní	PAR	č. 178/3 Otice (součástí je stavba č.p. 54, čst obce Otice)

Cenové údaje (3)



Příklad: cenový údaj podle řízení

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště

Katastrální úřad pro

Řízení **V-5703/2024**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.523.845,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní NZ 275/2024 ze dne 14.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2024 09:50:00. Zápis proveden dne 07.11.2024.

V-5703/2024-

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listin

pozemky:

792, LV 437 k.ú.

920, LV 437 k.ú.

922, LV 437 k.ú.

942, LV 437

k.ú.

944, LV 437 k.ú.

Příklad: cenový údaj podle nemovitosti

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 11.04.2025 12:15

Okres:

Obec:

Kat. území:

Pozemek: 944, LV 437

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.523.845,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní NZ 275/2024 ze dne 14.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2024 09:50:00. Zápis proveden dne 07.11.2024.

V-5703/2024-

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **792, LV 437; 920, LV 437; 922, LV 437; 942, LV 437; 944, LV 437**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **44.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2017 10:52:32. Zápis proveden dne 11.01.2018.

V-7534/2017-

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **792, LV 437; 920, LV 437; 922, LV 437; 942, LV 437; 944, LV 437**

Informace z kupní smlouvy

- **Celková kupní cena** ve výši 1.523.845,- Kč, tj. jeden milion pět set dvacet tři tisíc osm set čtyřicet pět korun českých, bude vypořádána takto: ...
- Dále pan Z. CH. prodává svou nemovitost uvedenou v článku „za první“, **a sice pozemek parc. č. 944 – lesní pozemek**, včetně veškerého příslušenství a součástí této nemovitosti do společného jmění manželů J. a M. V. za vzájemně dohodnutou kupní cenu 267.800,- Kč, tj. dvě stě šedesát sedm tisíc osm set korun českých.

Obvyklá cena



Obvyklé ceny v českém právu: dnes

§ 2 ZOM

- Obvyklou cenou se **pro účely tohoto zákona** rozumí cena, která by byla dosažena při prodeích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. ... vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

§ 492 OZ (např.)

- Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. **Cena věci se určí jako cena obvyklá**, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

§ 22 ZMČR

- Při úplatném převodu hmotné věci se sjedná **cena¹⁶⁾ nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá**, pokud zvláštní právní předpis³⁵⁾ nestanoví jinak.

§ 39 zákona o obcích

- Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, **která je v daném místě a čase obvyklá**.

Obvyklé ceny v českém právu: od 2028 (!?)

§ 2 ZOM

- Tento zákon se použije na oceňování věcí, stanoví-li jiný právní předpis, že se věc ocení mj. **obvyklou hodnotou**.
- Obvyklou hodnotou je hodnota věci, služby nebo dluhu, která vychází z cen stejných nebo podobných věcí, služeb nebo dluhů sjednaných na relevantním trhu.

§ 492 OZ (např.)

- Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. **Cena věci se určí jako cena obvyklá**, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

§ 22 ZMČR

- Při úplatném převodu hmotné věci se sjedná **cena¹⁶⁾ nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá**, pokud zvláštní právní předpis³⁵⁾ nestanoví jinak.

§ 39 zákona o obcích

- Při úplatném převodu majetku se sjednává cena zpravidla ve výši **obvyklé hodnoty**.

Použití zákona o oceňování: princip

- ZOM upravuje způsob ocenění majetku a služeb **pro účely stanovené zvláštními předpisy, to znamená jen tehdy, pokud zvláštní předpisy na postup ocenění podle tohoto zákona odkazují**, případně v některých dalších vyjmenovaných případech. Zároveň navíc stanoví, že se tento zákon nepoužije tehdy, kdy zvláštní předpis stanoví jiný způsob oceňování. Trestní zákoník v § 137 na ZOM neodkazuje, a ten se tak pro účely výpočtu náhrady škody nepoužije. [NSS 12 Ksz 7/2019 – 196; shodně NS 4 Tdo 488/2020 či NS 25 Cdo 2679/2019]
- § 14 zákona o SPÚ: Pokud tento zákon nestanoví jinak, převádějí se nemovité věci a související majetek, s nimiž je Státní pozemkový úřad příslušný hospodařit, úplatně, a to **za cenu obvyklou**.³⁸⁾
- IV. ÚS 3158/20: ustanovení § 14 odst. 1 ZSPÚ odkazuje na definici "ceny obvyklé" podle § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku, s tím, že je třeba ji odlišovat od "ceny zjištěné" podle § 2 odst. 3 téhož zákona.

Použití zákona o oceňování: princip (2)

- Při stanovení přiměřené náhrady se přihlíží především k cenám, za něž by byly v daném místě a čase v souladu s nabídkou a poptávkou prodány nemovitosti obdobných kvalit (NS 22 Cdo 885/2001), a náhrada tak musí vyjadřovat cenu závislou nejenom na konstrukci a vybavení, ale i na poptávce a nabídce v daném místě a čase (NS 22 Cdo 356/2000). Znalecké posouzení hodnoty pozemku má proto vycházet z jeho obvyklé ceny ve smyslu § 492 občanského zákoníku. **Naopak zpravidla neodpovídající pro výši náhrady za omezení vlastnického práva ve vztahu k pozemku bude zjištění obvyklé ceny podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** (srov. NS 22 Cdo 213/2021, či NS 22 Cdo 2943/2023). [22 Cdo 1546/2024]
- shodně NS 22 Cdo 2943/2023: náhrada podle § 59a vodního zákona za strpění hlavního odvodňovacího zařízení HOZ H2 vybudovaného na pozemku v 50. letech 20. století

Použití zákona o oceňování: praxe

- ustálená rozhodovací praxe dovolacího soudu: při porovnání vzájemných plnění se vychází z **obvyklé ceny v daném místě a čase (§ 492 o. z.)**.
1. **Obvyklá cena je cena**, která by byla dosažena při prodejkách stejného, případně 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 (**srov. § 2 odst. 1 zákona ZOM**).
 2. Obvyklou cenou nemovitosti je cena, které by bylo dosaženo při prodeji obdobné nemovitosti v obdobné lokalitě ve stejné době a v obvyklém obchodním styku.
 3. Otázka správnosti stanovení obvyklé ceny věci k tomu povoláním soudním znalcem není otázkou právní, ale skutkovou a je na znalci, aby v souladu s poznatky dosaženými v jeho oboru zvolil, jakou metodu ocenění použije; soud, který nemá příslušné odborné znalosti, nemůže metodiku ocenění stanovit. [NS 27 Cdo 3702/2023]

Použití zákona o oceňování

Výčet v případě nemovitých věcí

- § 10 zákona o vyvlastnění: náhrada za odnětí vlastnického práva
- § 3b zákona č. 416/2009 Sb.: nákup pozemku ve veřejném zájmu pro uskutečnění dopravní stavby
- § 14 **zákona o SPÚ**: prodej pozemku státem
- § 3 **zákona o SPÚ**: nákup pozemku do rezervy státní půdy
- § 9 odst. 16 **zákona o pozemkových úpravách**: nákup pozemku pro účely pozemkových úprav
- § 66 exekučního řádu: prodej v exekuci

Zjednodušený závěr

Obvyklá cena podle § 2 zákona o oceňování vs. ceny obvyklá podle § 492 občanského zákoníku



Různé



Přesto stejné

- „pokud se tedy v judikatuře užil pojem „tržní cena“, šlo o **upozornění na to, že nejde o cenu stanovenou podle cenového předpisu** (cenu administrativní).“ [NS 22 Cdo 1376/2021]

Definice obvyklé ceny: § 2 odst. 2 ZOM

Definice

- „Obvyklou cenou se **pro účely tohoto zákona** rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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**.

Definice obvyklé ceny: § 2 odst. 2 ZOM (2)

- **ke dni ocenění**

- může být určována i k minulému datu
- rozvody, vznik bezdůvodného obohacení apod.
- platnost ocenění: blíže dále

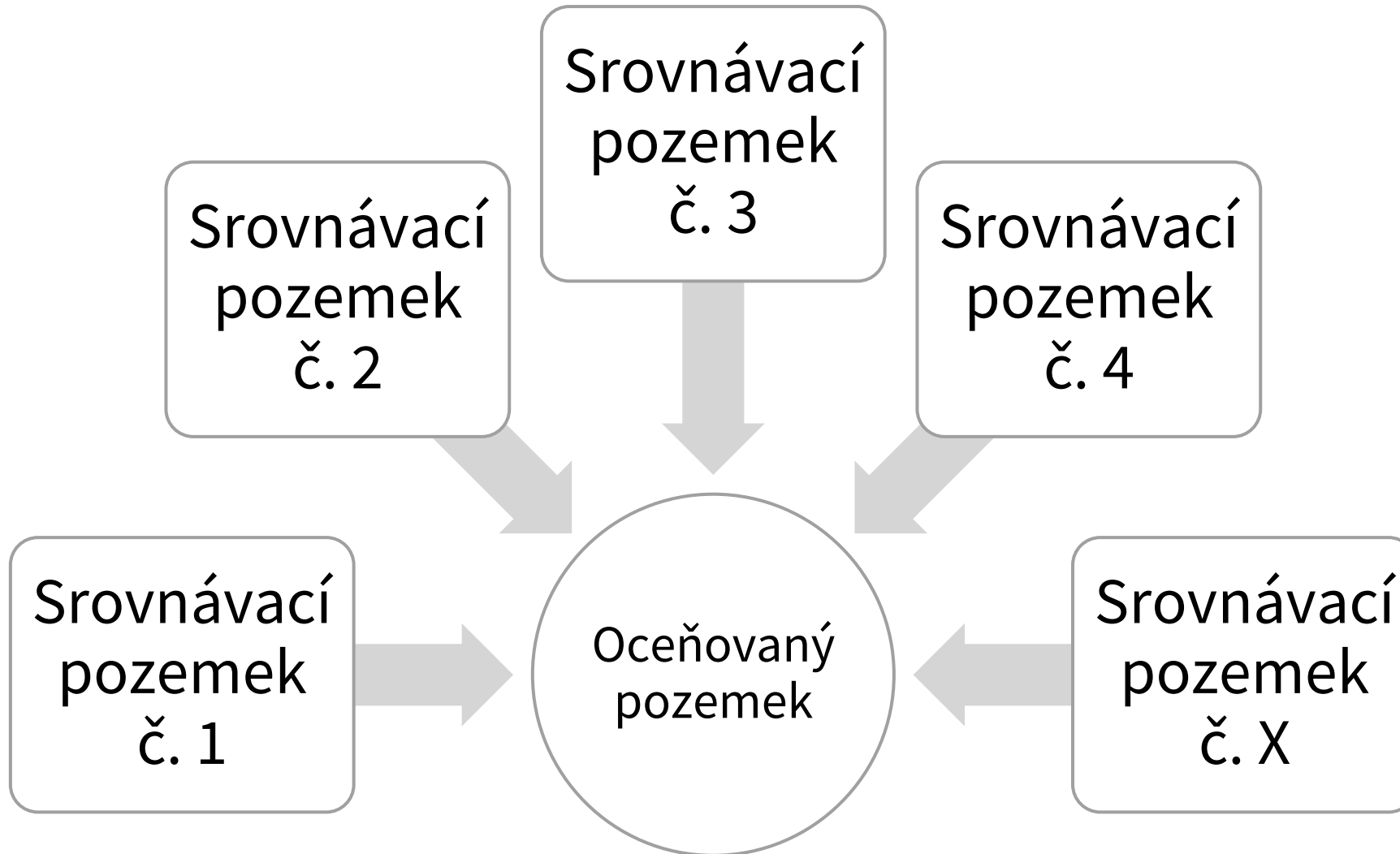
- **v tuzemsku: nelze srovnávat prodeje v zahraničí**

- byť mohou představovat substitut
- Zatímco časové hledisko stanovení ceny poškozené věci zákon poměrně jednoznačně vztahuje k době poškození, ohledně geografického vymezení daného místa relevantního pro stanovení obvyklé ceny poškozené věci se bližší požadavky nestanoví (na rozdíl například od zákona o oceňování majetku, který v § 2 odst. 2 váže obvyklou cenu na obvyklý obchodní styk v tuzemsku; tento předpis však slouží pro účely stanovené zvláštními předpisy, mezi něž § 2969 o. z. nepatří).[NS 25 Cdo 2679/2019]

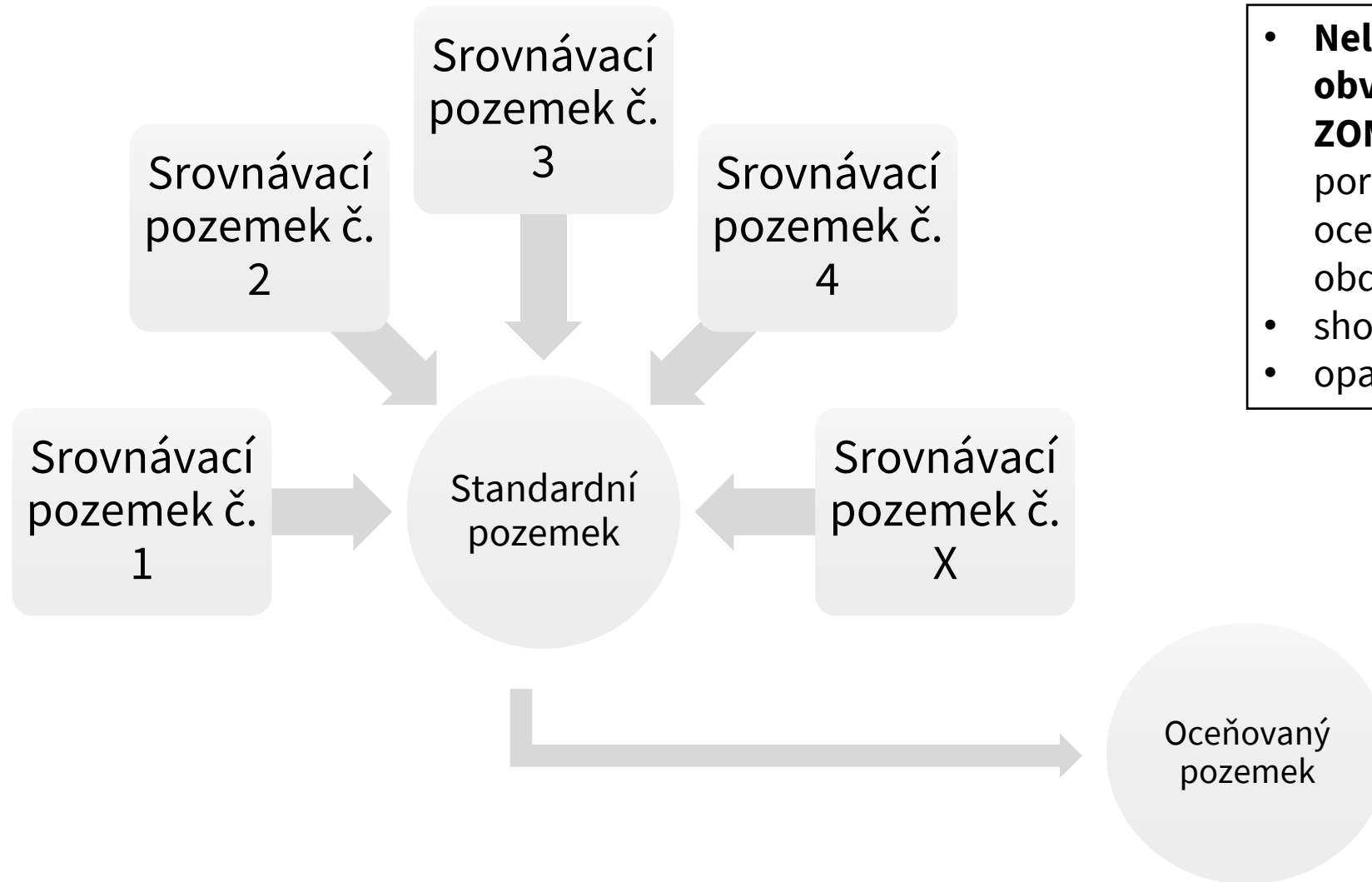
Způsob stanovení obvyklé ceny

- povinně **porovnávací metoda**
 - výslovně uvedeno až v definici novelou 303/2013 Sb.
 - cílem bylo přiblížit definici mezinárodním oceňovacím standardům
 - v praxi bylo za nejvhodnější (až jedinou) metodu považováno již dříve
- novela č. 237/2020 Sb: „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]

Metoda přímého porovnání



Metoda nepřímého porovnání

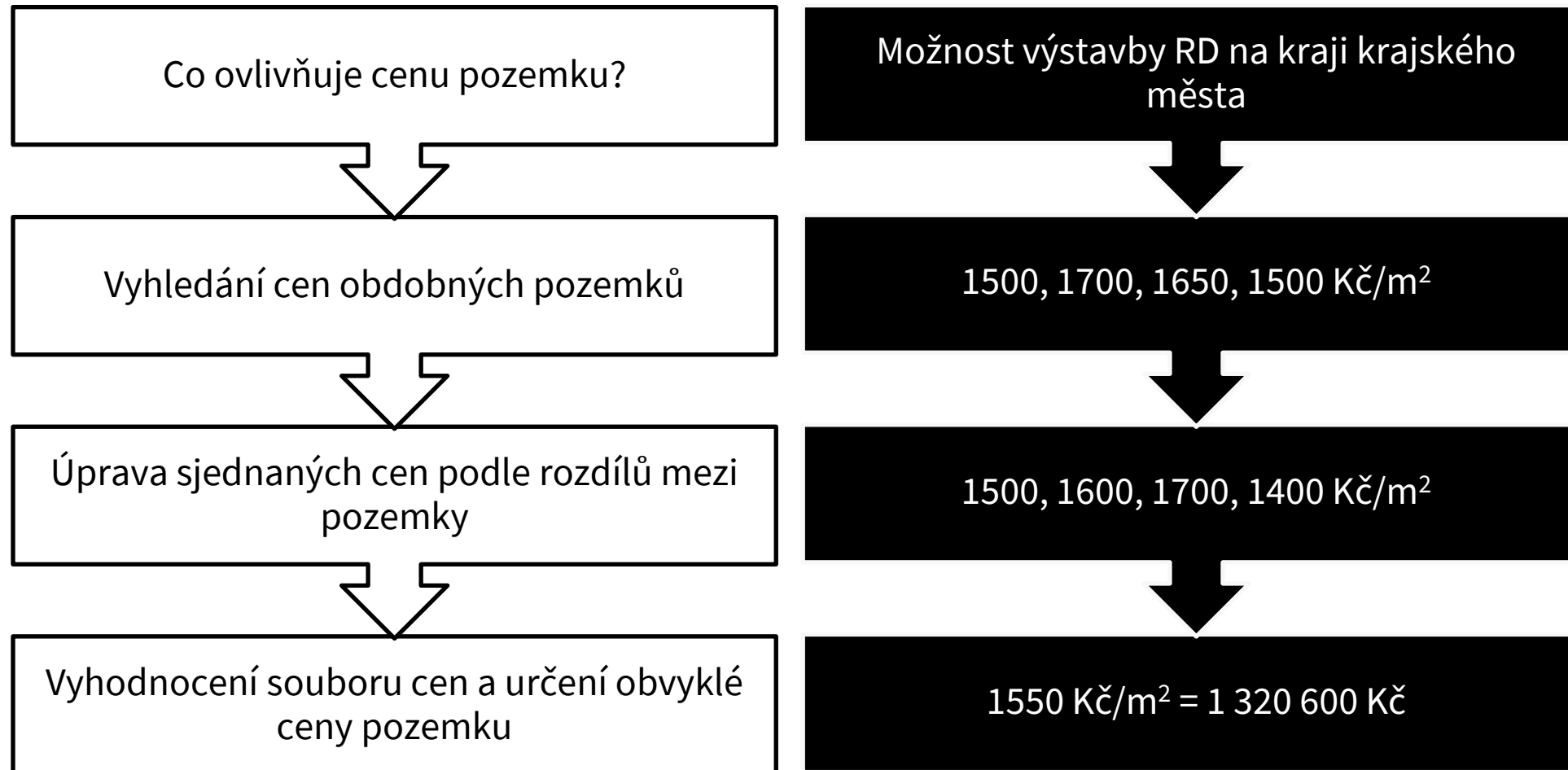


- **Nelze zřejmě použít při určení obvyklé ceny podle § 2 odst. 2 ZOM:** vybrat do souboru pro porovnání s předmětem ocenění údaje nejméně od 3 obdobných předmětů
- shodně komentář ZOM ASPI
- opačně Standard SPÚ

Algoritmus stanovení obvyklé ceny

1. vyloučit extrémní hodnoty („mimořádné ceny“)
 2. podrobně vymezit dílčí trh s nemovitostí, která je předmětem ocenění, a porovnávat pouze podobné nemovité věci
 3. upravit porovnávané nemovitosti koeficienty odlišnosti
 4. dostatečně velký soubor podobných nemovitých věcí
- podle § 1a oceňovací vyhlášky: nejméně 3 obdobné předměty v souboru pro porovnání s předmětem ocenění

Algoritmus stanovení obvyklé ceny (2)



Zdroje informací o cenách

- **kupní smlouvy**

- vypovídají o skutečně dosahovaných cenách: dostupnost viz výše („tržní cena“)
- obsahují pouze velmi málo informací: doklad obvyklého obchodního styku!?

- **databáze („cenové mapy“)**

- problematické ověření zdrojových informací: přezkoumatelnost ocenění (posudku)
- zpravidla místně nebo druhově vymezené

- **realitní inzerce**

- cena odhadované nemovitosti nemůže být větší než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji = zpravidla je třeba použít koeficient redukce
- dnes **využitelná už pouze pro určení tržní hodnoty**, nebo obvyklé ceny mimo zákon o oceňování majetku

Vlivy na cenu

- určení základní jednotky pro porovnání a **parametrů s významným podílem na výši ceny**, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění [§ 1a oceňovací vyhlášky]
- „Hodnotu pozemku neurčuje administrativní velikost obce, ale její poloha, dopravní dostupnost od velkého města, občanská vybavenost apod., které jsou na takovém administrativním aktu zcela nezávislé.“ [IV. ÚS 1088/12]
- → posoudit individuálně

Vlivy na cenu (2)

- **vlastnosti pozemku** (velikost, tvar, stavební uzávěra, povodňové riziko atd.)
- **možnost využití nemovitosti**
- „Lze-li pozemek podle veřejného práva užívat jen k určitým účelům a takové omezení má vliv na výši obvyklého nájemného, nelze stanovit vyšší náhradu za bezdůvodné obohacení, než která odpovídá veřejným právem dovolenému způsobu užívání.“ [NS 28 Cdo 1332/2012]
 - ⇒ územní plán
 - ⇒ typ stavby na pozemku
- imise: hlučnost, prašnost apod. [NS 25 Cdo 3371/2014]
- **rozdílné vlastnictví** pozemku a stavby [NS 22 Cdo 1557/2013]
- **zastavěnost:** *„Srovnáním s věcí charakterem odlišnou by nebylo možné dospět ke správným závěrům. Je tedy třeba při stanovení výše obvyklého nájemného vycházet z pozemků obdobných, z čehož plyne i to, že by se mělo jednat o pozemky zastavěné obdobnou stavbou jiného vlastníka.“* [NS 28 Cdo 4930/2009]

Koeficienty odlišnosti: příklad

§ 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

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Realitní inzerce + družstevní vlastnictví	0,80
K2 Velikosti objektu - Oceňovaný je větší	0,99
K3 Poloha - Oceňovaný má horší	0,95
K4 Provedení a vybavení - Oceňovaný málo horší	0,97
K5 Celkový stav - Srovnatelné	1,00
K6 Vliv pozemku - Srovnatelné	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelné	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 950 000	65,00	30 000	0,73	21 900

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty viz. dále vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci

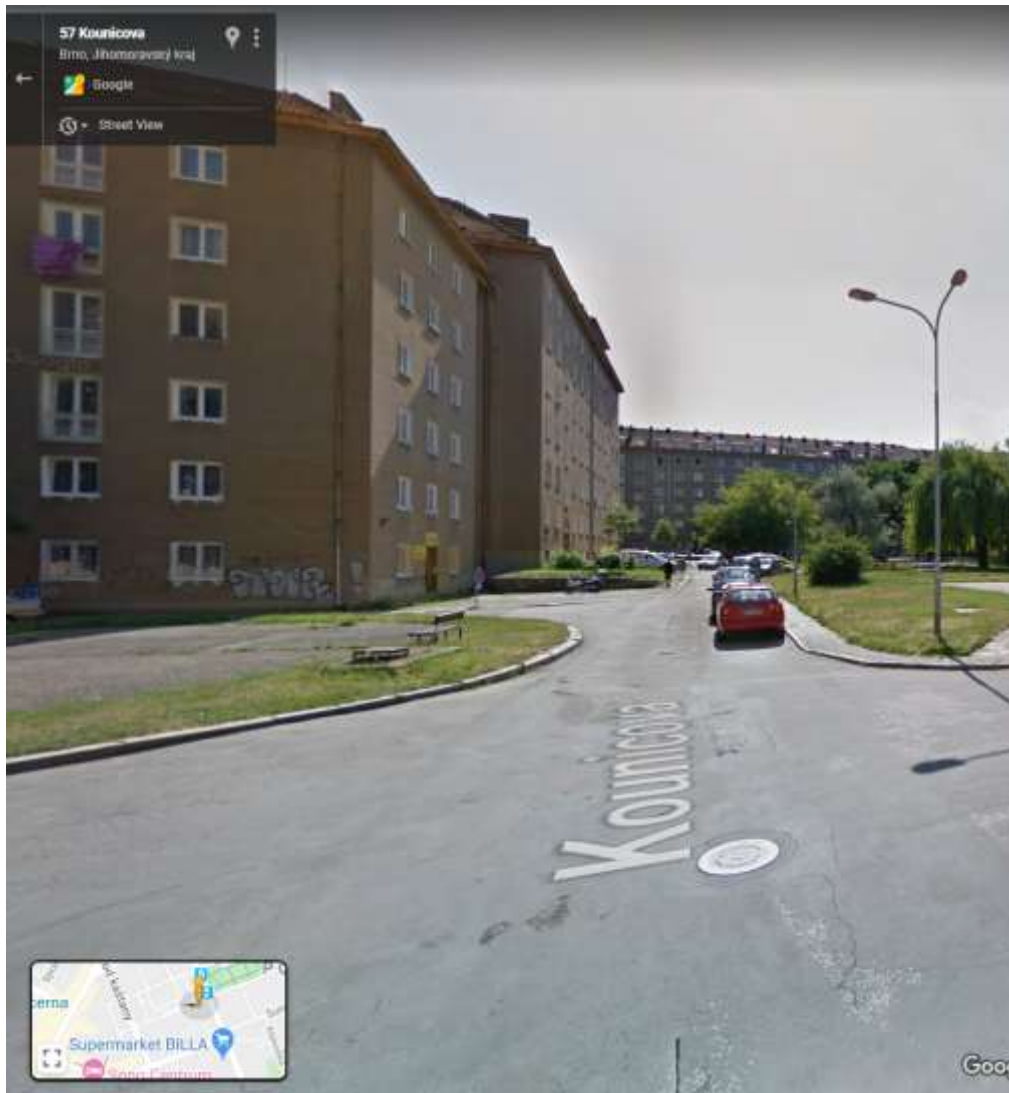
Odůvodnění stanovené obvyklé ceny

- 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. [§ 2 odst. 5 ZOM]
- úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, **příčemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna** [§ 1a odst. 2 OV]
- § 28 zákona o znalcích: Podaný znalecký posudek musí být úplný, pravdivý a **přezkoumatelný**.



Jedna káva na naplnění dostatečného odůvodnění nestačí.

Limity a jejich možné řešení!?






Nemovitost č. 1 Procento shody: 92 %

Prodej, Rodinný dům, 190 m², Wilsonova, Praha

Cena 2.474.100 Kč
13.022 Kč/m²

Použit koeficient redukce na pramen ceny



▼ Detaily

▲ Srovnání s oceňovaným majetkem

Cena oceňovaného objektu 2.493.882 Kč
odvozená ze srovnání: 13.023 Kč/m²

Lokalita	srovnávané nemovitosti (Wilsonova, Praha) oproti oceňované nemovitosti (Mánesova, Praha)	1.01 (srovnávaná nemovitost je lepší)	▲ lepší ▼ horší
Velikost	srovnávané nemovitosti (190 m ² užité plochy) oproti oceňované nemovitosti (191.5 m ² užité plochy) <input checked="" type="checkbox"/> Přepočít na 1m ²	1 (shodné)	▲ lepší ▼ horší
Stav	srovnávané nemovitosti (Dobry) oproti oceňované nemovitosti (Dobry)	1 (shodné)	▲ lepší ▼ horší

Výsledek ocenění

- Nelze přehlížet, že v řadě oborů, oceňování podniků nevyjímaje, **lze v souladu s pravidly daného oboru dospět k rozdílným výsledkům**, v závislosti na tom, k jakému z konkurujících (obhajitelných) názorů na řešení té které dílčí otázky se konkrétní znalec přikloní. Je-li znalcem zvolené řešení v souladu s aktuálními a obecně uznávanými pravidly daného oboru, pak znalec postupoval při řešení dané (dílčí) otázky řádně, a to bez ohledu na to, zda (taktéž v souladu s aktuálními a obecně uznávanými pravidly daného oboru) lze úspěšně obhájit i řešení jiné (vedoucí k odlišnému výsledku). [29 Cdo 4803/2016]

Odborný
odhad

Rozmezí

Není přesně
měřitelná

Povinné srovnání se zjištěnou cenou

- **§ 1c oceňovací vyhlášky:** Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
 - Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.
- původně nenavrženo (ani v připomínkovém řízení nepožadováno)
- není nutné odůvodnit rozdíl
 - polovičatý krok: základní povinnost zůstává
- **ale:** Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona ... ⇒ ZOM upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot pro účely stanovené zvláštními předpisy.

Povinné srovnání se zjištěnou cenou (2)

Argumenty

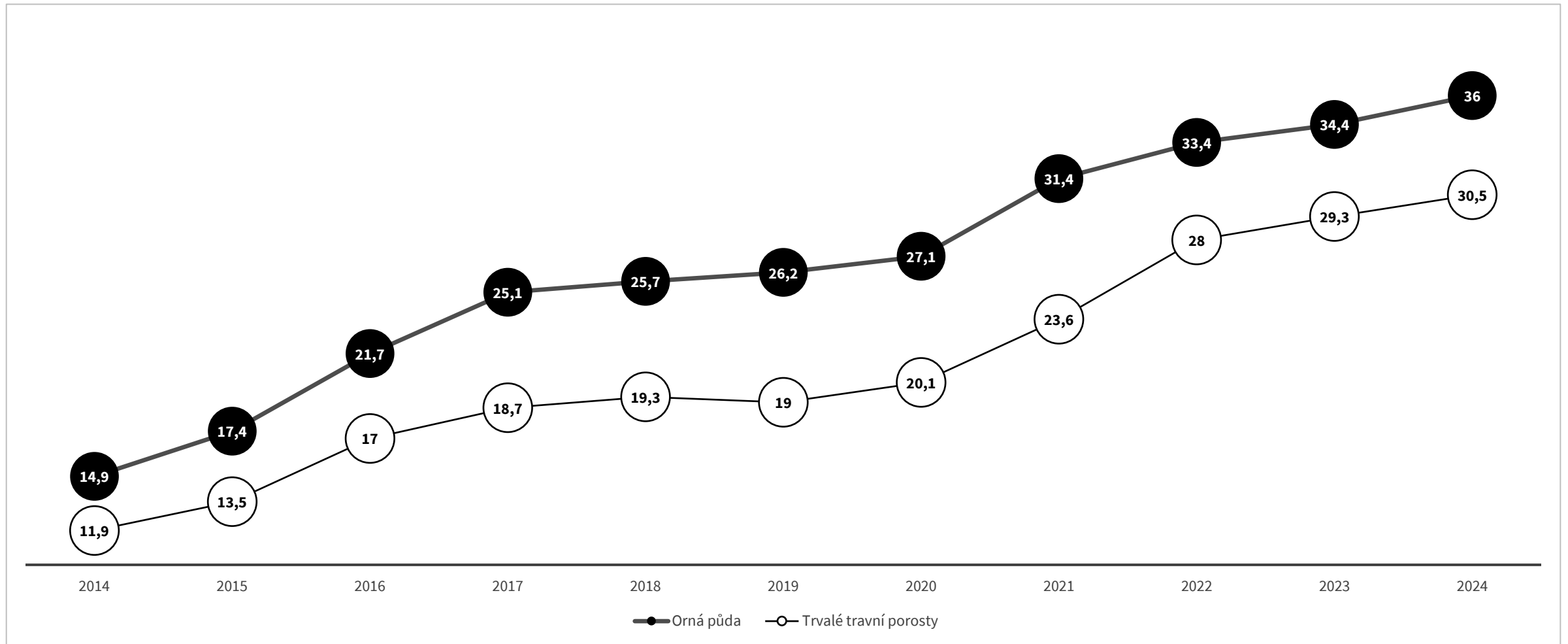
- DZ: žádný důvod (sic!)
- A. Bradáč: konstatování povinnosti
- J. Kratěna (KSZ): proč se má určovat i cena zjištěná?
- V. Vala: autokorekce a zmírnění rozdílů v obvyklých cenách
- P. Polák (MF): kontrolní cenová hladina
- L. Teklý (MF): kontrolní cenová hladina

Kontrolní cenová hladina?

- „zjištěné ceny lesů se nachází vysoko nad úrovní jejich současné tržní hodnoty“ (kúrovcová kalamita v 2021, ve vyhlášce data z 2014); Lesnická práce, 5/2021.
- nekontroluje způsob určení obvyklé ceny
- nekontroluje výběr pozemků ve vzorku
- nekontroluje početní chyby
- atd.

Platnost ocenění

Data podle www.farmy.cz



Platnost ocenění (2)

- „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]
- Dovolací soud se přitom ztotožňuje se závěrem odvolacího soudu, že **prosté plynutí času v řádu cca 2,5 roků není samo o sobě důvodem pro změnu usnesení o ceně** ve smyslu ustanovení § 336a odst. 4 o. s. ř., aniž by dovolatelka včas poukázala na podstatné změny na věci nebo změny na trhu s nemovitostmi, k nimž eventuálně došlo od původního usnesení o ceně do nařízení dražebního jednání. Exekutor proto nepochybil, jestliže sám z moci úřední neprověřoval, zda má dojít ke změně usnesení o ceně pouze proto, že od vypracování původního znaleckého posudku uplynulo cca 2,5 roku. [NS 20 Cdo 1715/2020]
- Ustálená rozhodovací praxe zásadně požaduje, aby po více než dvou letech od vypracování byl znalecký posudek aktualizován (srov. NS 22 Cdo 3956/2018 a NS 22 Cdo 1805/2021). ... pro účely aktualizace znaleckého posudku není samozřejmě nutné zpracovat nový posudek, postačí i ústní či písemné vyjádření znalce, zda a jak se cena nemovitostí za dobu od zpracování znaleckého posudku změnila [22 Cdo 2274/2023]

Platnost ocenění (3)

- § 13 zákona o veřejných dražbách: Dražebník zajistí odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé. Odhad nesmí být v den konání dražby starší **šesti měsíců**.
- **§ 41 nového zákona o veřejných dražbách:** Dražebník zajistí ocenění předmětu nucené dražby obvyklou cenou, Ocenění nesmí být v den konání nucené dražby starší **9 měsíců**.
- **§ 3b zákona o urychlení výstavby:** Cena pozemku, **s výjimkou stavebních pozemků**, určená ve znaleckém posudku ... se pro splnění podmínky přípustnosti vyvlastnění podle zákona o vyvlastnění, spočívající v povinnosti nejprve učinit návrh na získání potřebných práv k pozemku dohodou, považuje za cenu ve výši obvyklé ceny pozemku, a to po dobu **3 let** ode dne, ke kterému byla ve znaleckém posudku určena.

Nemožnost použití porovnávací metody

- **atypický pozemek:** trh s některými druhy nemovitostí neexistuje
- nedostupné cenové údaje:
 - pozemek prodán jako součást většího celku
 - transakce proběhla v jiném časovém období
 - nedostupná data (teoreticky ale jen období před 2014)



Nemožnost použití porovnávací metody (2)

- Při zjišťování obvyklé ceny porovnáním je třeba, je-li to možné, vycházet z reálně uskutečněných obchodů v místě a čase, a pokud možno, srovnatelných nemovitostí s nemovitostí porovnávanou (srov. např. závěry učiněné v NS 22 Cdo 535/98), náhradní metody namísto metody srovnávací lze použít tehdy, kdy realizované prodeje a koupě obdobných nemovitostí nebyly zjištěny [srov. např. závěry učiněné v NS 22 Cdo 276/2005; shodně NS 21 Cdo 1029/2019 a NS 22 Cdo 2781/2019]
1. konstatovat, že cenu nelze stanovit → změnit úkol, umožňuje-li zákon
 2. konstatovat, že cenu nelze stanovit → úvaha soudu podle § 136 OSŘ
 - blíže např. [článek Ivo Telce](#)

Nemožnost použití porovnávací metody (3)



Určení **tržní hodnoty**: v případě obvyklé ceny podle zákona o oceňování



Určení **zjištěné ceny**: v režimu zákona č. 416/2009 Sb.



Vhodná náhradní metoda
(zpravidla určení tržní hodnoty): obvyklá cena mimo ZOM

Tržní hodnota

Definice tržní hodnoty

Oceňovací standardy

- Tržní hodnota je **odhadnutá částka**, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.
- čl. 2.1.1 S1B ON-1 VŠE-IOM (pro Nový OZ)
- dle IVS, EVS

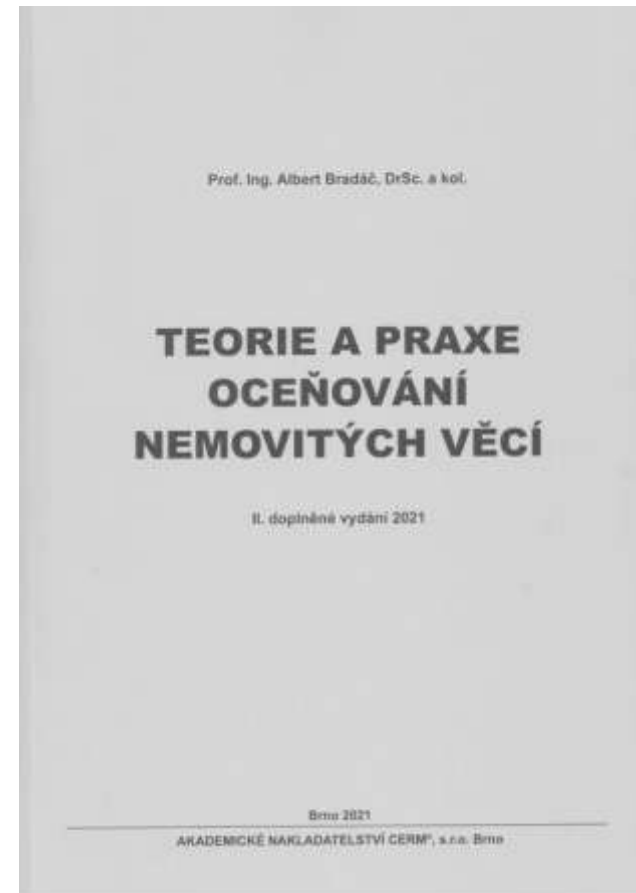
Zákon o oceňování

- pro účely tohoto zákona se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn 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.
- podrobnosti stanoví oceňovací vyhláška
 - „Převážná většina respondentů z řad odborné veřejnosti (více jak 80%) považuje za důležité, aby se pro určení tržní hodnoty v prováděcí vyhlášce k oceňovacímu zákonu určovaly základní ceny, koeficienty a postupy.“ (návrh věcného záměru ZOM 2015)

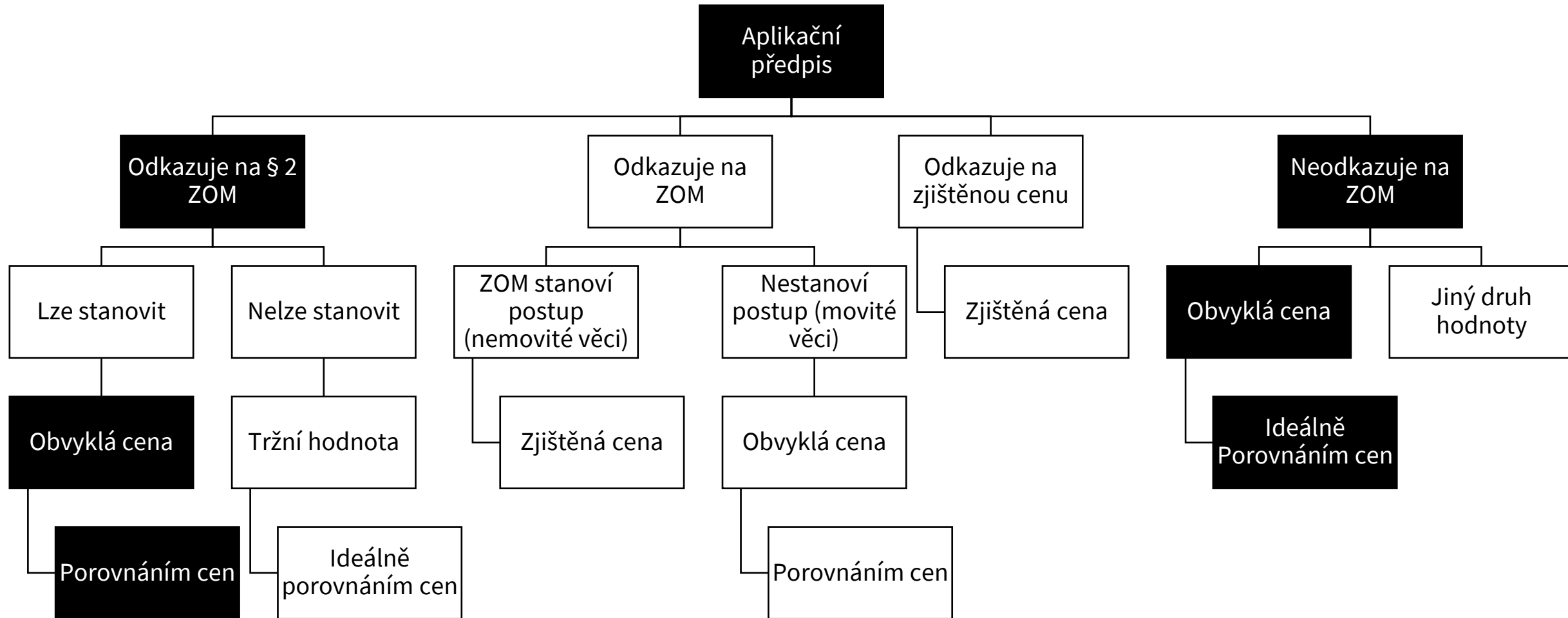
Způsob určení tržní hodnoty

- standardy i oceňovací vyhláška stanoví „pouze“ rámec
- **tři vhodné metody:** porovnávací – výnosový – nákladový způsob
 - výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu, diskontovaných (odúročných) na současnou hodnotu.
- přihlíží se k možnosti nejvyššího a nejlepšího využití věci (**HABU**)
 - ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné (srov. § 1b oceňovací vyhlášky)
- důležité respektovat podmínky vymezující tržní hodnotu
- stanoveny úkony, které by měly být provedeny
- klíčové je odůvodnění (argumentace)
- ekonomická (skutková) otázka

Způsob určení tržní hodnoty: podrobně



Shrnutí: druhy cena a jejich použití

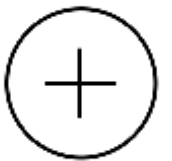




Oceňování služebností

Východiska pro oceňování

- k realizaci užitné hodnoty služebnosti dochází pouhým strpěním nebo zdržením se
- prospěch z toho, že vlastník je omezen ve své činnosti = **užitek oprávněného**
- věcná a právní závada na věci = **újma povinného**
 - znehodnocuje pozemek; nemusí však vždy
 - zohledňuje se dnes pouze při ocenění služebnosti obvyklou cenou, nebo při ocenění závady na nemovité věci zjištěnou cenou (§ 16c ZOM)



Východiska pro oceňování (2)



Malé až zanedbatelné: v ocenění se nezohlední ...



... i když uživatel pozemku musí být opatrný, aby dostal omezení ze služebnosti.



Velké omezení. Nižší stromy oproti běžnému stavu. Je třeba v ceně služebnosti zohlednit

Omezení zákonnými věcnými břemeny



Pokud údržba vedení trvá např. celý květen a červen a zemědělec nemůže hospodařit. V ceně služebnosti však toto omezení nelze zohlednit! Jde o samostatný nárok.

- Provozovatel přenosové soustavy je oprávněn (§ 24 EnerZ)
 - vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním, obnovou a provozováním přenosové soustavy,
 - odstraňovat a oklešťovat stromoví a jiné porosty, provádět likvidaci odstraněného a okleštěného stromoví a jiných porostů ohrožujících bezpečné a spolehlivé provozování zařízení přenosové soustavy v případech, kdy tak po předchozím upozornění a stanovení rozsahu neučinil sám vlastník či uživatel

Zákonná věcná břemena

Povaha

1. omezení založené normami veřejného práva
2. druhově vymezený okruh oprávněných subjektů
3. oprávnění náleží po dobu platnosti zákonů, které je založily
 - [citováno dle HANDRLICA, J. Právní úprava věcných břemen je subsidiární k institutu veřejnoprávního omezení. Jurisprudence 6/2006]

Nároky

- **co je kompenzováno?**
 - omezení v obvyklém užívání nemovitosti
 - vzniklá újma na majetku
- **jak je kompenzováno?**
 - přiměřená jednorázová náhrada
- prekluzivní lhůta
 - např. 2 roky od vzniku dle EnerZ

Majetkovou újmu, vzniklou v důsledku výkonu konkrétních oprávnění uvedených v § 59 odst. 1 písm. f) EnerZ, kam patří i opravy a rekonstrukce zařízení, je jen ta újma, resp. omezení, která **jde nad rámec samotné existence legálního věcného břemene**. Tak např. není takovou újmu to, že v důsledku existence plynovodu nelze pozemek zastavět; naopak o újmu jde, nemůže-li vlastník v důsledku stavebních rekonstrukčních prací pěstovat na pozemku plodiny, které tam do té doby pěstoval. [NS 22 Cdo 333/2013]

Omezení a újmy v ochranném pásmu



- Ochrannými pásmy jsou chráněna nadzemní vedení, podzemní vedení, elektrické stanice, výroby elektřiny a vedení měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky. [§ 46 EnerZ]
- v ochranném pásmu je zakázáno
 1. zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení
 2. provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce
 3. provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením
 4. vysazovat chmelnice a nechávat růst porosty nad 3 m

Ochranná pásma

Povaha

- **vznik je nezávislý na soukromoprávním ujednání**
 - rozhodnutí
 - zákon
 - uvedení chráněného objektu do provozu (§ 46 EnerZ)
- **chrání veřejný zájem**
 - ochrana chráněného objektu, nikoliv užívacího práva provozovatele
 - může být k diskuzi → prospěch z omezení (případný plátce náhrad)
- **omezuje i jiné osoby než vlastníka pozemku**
 - proměnlivý rozsah

Nároky

- **nepřísluší náhrada za omezení** (zpravidla soulad s čl. 11 odst. 3 LZPS)
- **případy, kdy zákon náhradu přiznává**
 - např. § 30 odst. 11 VodZ (vodní zdroje) či § 58 odst. 3 VodZ (vodní díla)
- judikatura připouští vznik nároku (na základě čl. 11 odst. 4 LZPS)
- **samostatný nárok** = nezahrnovat tuto plochu do ceny služebnosti
 - § 96 EnerZ: Při zřizování věcného břemene umožňujícího využití cizí nemovitosti se nepřihlíží k rozsahu ochranného pásma a bezpečnostního pásma zřizované stavby.

Shrnutí právních východisek

Cena služebnosti

2021: dohodou
12 500 Kč

Náhrada za omezení v ochranném pásmu

2026: přiznána soudem
20 000 Kč

Nárok za omezení v obvyklém užívání při využití oprávnění provozovatelem

2035: dohodou po opravě
2 000 Kč

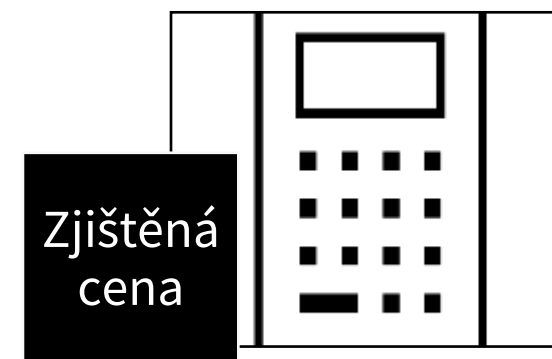
Náhrada způsobené majetkové újmy

nikdy

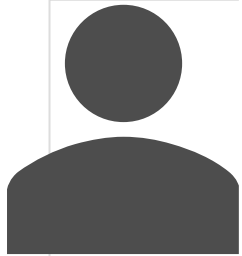
Druhy cen služebností

Použití zjištěné ceny

- v případě dohody stran či rozhodnutí orgánu veřejné moci
- pro daňové účely: zejména bezúplatné zřízení věcného břemene
- problematické situace: podrobněji dále
 - v řízení o pozemkových úpravách (§ 9 odst. 18 zákona o pozemkových úpravách)
 - 2017: náhrada za zřízení věcného břemene pro telekomunikace
 - 2018: inženýrskogeologický průzkum (§ 2f liniového zákona)
 - 2021: náhrada za zřízení věcného břemene vyvlastněním
 - 2021: úplata za zřízení věcného břemene pro energetiku, je-li zpracován posudek (§ 96 odst. 12 EnerZ)



Druhy služebnosti pro účely ocenění



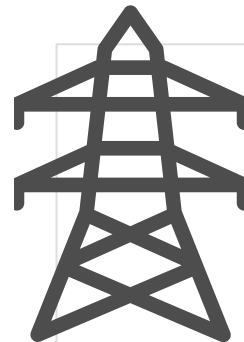
Podle oprávněné osoby

- in rem
- in personam (zřízena ve prospěch konkrétní osoby: může zaniknout její smrtí)



Podle doby trvání

- doba určitá (časově omezené)
- doba neurčitá



Podle předmětu

- něco strpět (např. umístění inženýrské sítě, přechod přes pozemek)
- něčeho se zdržet (např. růstu stromu nad určitou výškou)

Postup (1)

Druh pozemku: určuje výši užitku i případné omezení

Povinný z věcného břemene je vlastníkem pozemků parc. č. 95/1 ostatní plocha, parc. č. 103/2 ostatní plocha, parc. č. 124/6 ostatní plocha a parc. č. 128/2 ostatní plocha, vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, jak je vše zapsáno na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc (dále jen předmětné pozemky).

Oprávněný z věcného břemene prohlašuje, že je oprávněn vykonávat komunikační činnost ve smyslu ustanovení § 7 zákona o elektronických komunikacích.

Typ služebnosti: určuje užitek i omezení

Smluvní strany se dohodly, že povinný z věcného břemene zřizuje ve prospěch oprávněného z věcného břemene v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o elektronických komunikacích věcné břemeno uložení a provozování **optického kabelového vedení** na předmětných pozemcích v rozsahu, jak je vyznačeno geometrickým plánem č. 1447-20/2017 ze dne 28. 8. 2017, který tvoří nedílnou součást této smlouvy, a oprávněný z věcného břemene toto věcné břemeno přijímá. Optické kabelové vedení je součástí veřejné telekomunikační sítě.

Rozsah služebnosti v m²

1. Analýza břemene

2. Určení ročního užitku

3. Určení újmy povinného

4. Výpočet

Postup (2)

Doba trvání: ovlivňuje výpočet zjištěné i obvyklé ceny

Věcné břemeno se sjednává jako časově neomezené. Věcné břemeno se zřizuje k předmětným pozemkům a zavazuje tak povinného z věcného břemene a každého dalšího vlastníka předmětných pozemků, ve prospěch oprávněného z věcného břemene.

Zákonná věcná břemena: neoceňují se (samostatné nároky: viz výše)

Oprávněný z věcného břemene je povinen při vstupu i vjezdu na svých oprávnění dle této smlouvy a dle zákona o elektronických komunikacích co nejvíce setřit práva povinného z věcného břemene a svůj vstup i vjezd na předmětné pozemky mu oznámit. Při vstupu i vjezdu na předmětné pozemky je oprávněný z věcného břemene povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodě na předmětných pozemcích a po skončení jakýchkoliv prací je povinen uvést předmětné pozemky do původního stavu.

Oprávněný z věcného břemene je povinen při přechodu přes komunikace použít bezvýkopovou technologii.

Nevznikne škoda na komunikaci, bude podzemní vedení

Určení užitku oprávněného

Užitek

- zpravidla **ztotožněn s nájemným**
 - v praxi není příliš rozlišováno nájemné/pachtovné
 - porovnání; simulované nájemné; regulované nájemné
- nájemné **musí odpovídat způsobu užití pozemku**
 - nezbytné správně určit druh pozemku
 - např. není vhodné nájemné tzv. dočasných záborů pro určení užitku pro služebnosti inženýrských sítí: jde totiž o nájem pro provedení stavebních prací, který neodpovídá využití pozemku po dobu existence služebnosti
- také **zisk z úrody, cena vody**, náklady na oporu stavby, produkce dřeva apod.. závisí na typu služebnosti

Náklady na zachování a opravy

- náklady má hradit oprávněný, není-li jiná dohoda
- povinný poměrně přispívá, užívá-li pozemek také
- typicky u služebnosti cesty: zjišťována četnost a způsob využití
- u pozemků často není údržba nutná nebo jsou náklady (např. daň z nemovitosti) zanedbatelné
- výjimkou je např. povinnost udržovat porosty pod vedením v určité výšce (neučiní-li tak vlastník, činí tak provozovatelé vedení)

Zjištěná cena služebnosti

Zjištěná cena: právní rámec

Text

- Věcné břemeno se oceňuje (1) výnosovým způsobem na základě ročního užitku při zohlednění doby jeho trvání nebo (2) pevnou částkou, nelze-li určit roční užitek z věcného břemene.
- U služebnosti se v ročním užitku zohledňuje míra omezení užívání nemovité věci.
- Způsob členění věcných břemen podle výpočtu jejich ocenění, postup výpočtu ceny věcného břemene, způsob určení ročního užitku a míry kapitalizace podle druhu věcného břemene a zatížené nemovité věci a výši pevné částky stanoví vyhláška.

Pozor na § 16c!

- Zatěžuje-li nemovitou věc věcné břemeno nebo právo zřízené jinak než jako právo odpovídající věcnému břemenu (dále jen „závada“), snižuje cena této závady v případě určování ceny nemovité věci její hodnotu.
 - důvodová zpráva k § 16c: „Předmětné ustanovení se nepoužije pro zřizování věcných břemen.“
- důsledek: oceňování věcných břemen zjištěnou cenou nadále nezohledňuje majetkovou újmu povinného (vlastníka pozemku) → zásadní pro určování náhrady za vyvlastnění

Způsoby určení zjištěné ceny

Pevná částka

- nelze-li zjistit roční užitek
- 10 000 Kč
- 108 % průměrné mzdy v 1997 → cca 23 % dnes

Zjednodušený způsob

- technická infrastruktura
 1. pro umístění podzemního vedení
 2. do silničního nebo pomocného silničního pozemku
 3. pokud je zřízena na dobu neurčitou

Standardní

- výnosově
- na základě ročního užitku
- se zohledněním míry omezení užívání věci (podle druhu služebnosti a služebné věci)
- míra kapitalizace (podle druhu břemene, věci i osoby)

Silniční pozemky

- Silničním pozemkem se rozumí pozemky, na nichž je umístěno těleso **dálnice, silnice a místní komunikace** a silniční pomocný pozemek.
 - tj. **nikoliv účelové komunikace (!) – polní cesty na pozemcích SPÚ**
 - **výklad MF: silniční pozemek interpretovat podle ZPK, chodník podle faktického stavu (sic!)**
- Těleso **průjezdního úseku silnice** je ohraničeno šířkou vozovky s krajnicemi mezi zvýšenými obrubami chodníků, zelených pásů nebo obdobných ploch. Na náměstích a podobných prostranstvích je šířkou průjezdního úseku šířka pruhu odlišeného od okolního povrchu druhem nebo materiálem vozovky nebo plochými rigoly, a není-li ani jich, šířka pruhu odpovídající šířce vozovky s krajnicemi navazujících úseků silnice.
- Silniční pomocný pozemek je pruh pozemku přilehlého po obou stranách k tělesu dálnice, silnice nebo místní komunikace mimo souvisle zastavěné území obcí, který slouží účelům ochrany a údržby dálnice, silnice nebo místní komunikace, pokud tyto pozemky jsou ve vlastnictví vlastníka dálnice, silnice nebo místní komunikace.
- Pokud nejsou samostatnými místními komunikacemi, jsou součástí místních komunikací též přilehlé chodníky, chodníky pod podloubími, veřejná parkoviště a obratiště, podchody a zařízení pro zajištění a zabezpečení přechodů pro chodce.

Určení ceny zjednodušeným způsobem

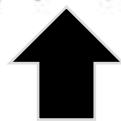
- Cena se určuje v závislosti na umístění vedení na těchto pozemcích, a to podle vzorce $CB_z = ru_z \times d \times k_u$
 - MF: jednoduché a jasné
 - $ru_z = ZC \times 0,015 \times D_k$ (tj. simulované nájemné ve výši 1,5 % ze základní ceny stavebního pozemku v obci)
 - **D_k (diferenciační konstanta): hodnota 1, pouze u vedení elektřiny do 110 kV má hodnotu 2**
 - jednotná cena věcného břemene pro stejný druh vedení a stejný druh pozemku
 - nejméně 10 Kč za 1 m a nejvíce 1 500 Kč za 1 m.
- o d : Měření a výpočet se provádějí v metrech, v metrech čtverečních nebo v metrech krychlových, vždy **se zaokrouhlením na dvě desetinná místa.**

Koeficienty míry užitku a omezení vlastníka nemovité věci pro zjednodušené ocenění věcných břemen technické infrastruktury

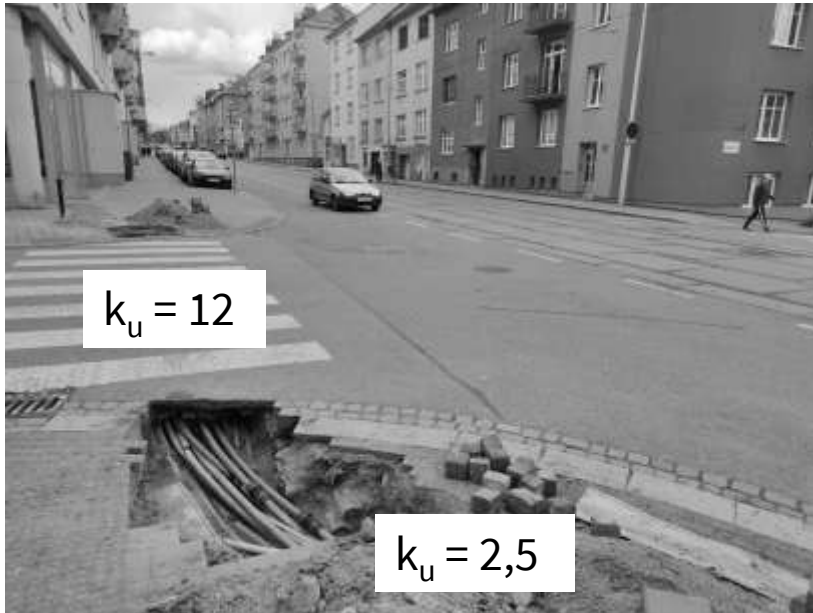
Tabulka č. 1

Umístění vedení na silničním pozemku	Hodnota koeficientu míry užitku a omezení vlastníka nemovité věci* (k_u) pro plochy zatížené věcným břemenem pro technickou infrastrukturu		
	Šířka zatížené plochy technickou infrastrukturou je větší než 1 metr	Šířka zatížené plochy technickou infrastrukturou je větší 0,5 metru až 1 metr včetně	Šířka zatížené plochy technickou infrastrukturou je menší než 0,5 metru včetně
Vložení do komunikace	24	12	5
Vložení do krajnice	11	5,5	2
Vložení do chodníku	5	2,5	2
Vložení do pomocného silničního pozemku	4	2	2
Překop komunikace	60	40	20

* Hodnotu koeficientu míry užitku lze zvýšit nebo snížit až o 30 % v návaznosti na druh komunikace a její polohu v obci.



Příklad výpočtu



- $CB_z = ru_z \times d \times k_u$
- $ru_z = ZC \times 0,015 \rightarrow ru_z = 10\,562 \times 0,015 = 158,43$
- § 39b odst. 2 OV: Hodnota ročního užitku činí nejméně 10 Kč za 1 m a nejvíce 1 500 Kč za 1 m.
- **$CB_z = 158,43 \text{ Kč/m} \times 1 \text{ m} \times 2,5 = 396,08 \text{ Kč}$**
- **$CB_z = 158,43 \text{ Kč/m} \times 1 \text{ m} \times 12 = 1901,16 \text{ Kč}$**
- **celkem: 2 230 Kč**
- pozn.: u vedení elektřiny do 110 kV D_k s hodnotou 2
 - tj.: 792,16 Kč, resp. 3 802,32 Kč

Znázornění situací a způsobu ocenění: šířka 2,6 m



Zemědělský pozemek: standardně $(8,40 \times 0,05) \times 1,00 \times 10 = \mathbf{10,92 \text{ Kč}}$

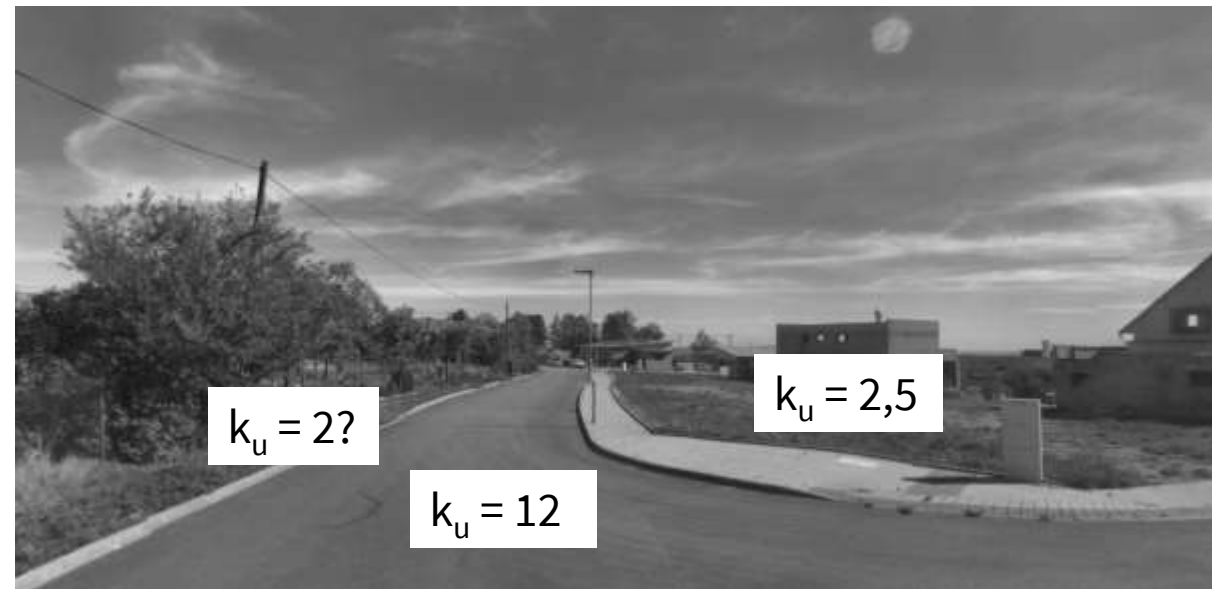
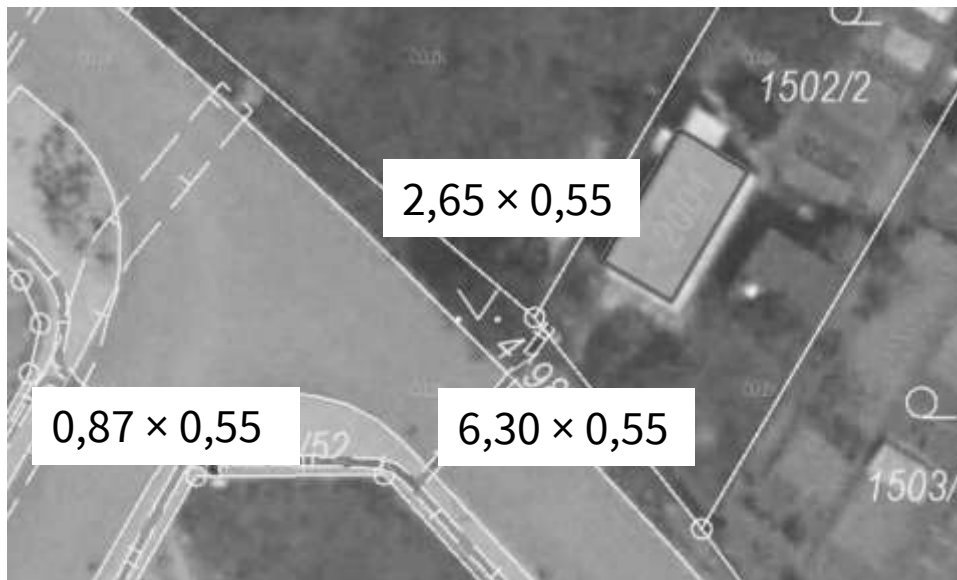
Železnice: standardně (m²) $(221,85 \times 0,05) \times 0,25 \times 10 = \mathbf{72,10 \text{ Kč}}$

Zahrada: standardně (m²) $(1065 \times 0,05) \times 0,5 \times 10 = \mathbf{692,25 \text{ Kč}}$

Chodník: zjednodušeně (× 2 až 5) $14,79 \times 5 = \mathbf{73,95 \text{ Kč}}$

Komunikace: zjednodušeně (× 5 až 24) $14,79 \times 24 = \mathbf{354,96 \text{ Kč}}$

A možný problém!? elektrická přípojka



Zjednodušeně (830 Kč) vs. standardně (40 Kč)

Rozdíl ve výpočtu a zjištěné ceně

Zjednodušeně

Užitek	Délka	Koeficient	Cena
10 Kč	0,87 m	2,5	21,75 Kč
10 Kč	6,3 m	12	756 Kč
10 Kč	2,65 m	2	53 Kč
Cena břemene (§ 50 OV)			830 Kč

Standardně

Krok	
Varianta C - užitek na m ²	7,79 Kč
Úprava užitku – varianta C	koeficient 0,1 = 0,779 Kč
Míra kapitalizace	10 %
Cena za m ²	7,79Kč
Rozsah břemene	5,4 m ²
Cena břemene	42,07 Kč
Cena břemene (§ 50 OV)	40 Kč

Co je technická infrastruktura?

- DZ k vyhlášce: „jde o břemena zřizovaná ve veřejném zájmu.“
- výklad MF z května 2021: *„Záměrem zpracovatele oceňovacího předpisu bylo, aby se zjednodušené ocenění vztahovalo pouze na technickou infrastrukturu a nikoliv na přípojky. ... Výše vypočtené náhrady se u obou způsobů výpočtu může podstatně lišit, i když se prakticky jedná o relativně totožná VB inženýrských sítí na pozemcích. Cena VB tedy závisí na tom, **zda bude VB vyhodnoceno jako technická infrastruktura nebo jako přípojka.**“*
- § 2 EZ: elektrickou přípojkou zařízení, které začíná odbočením od spínacích prvků nebo přípojnic v elektrické stanici a mimo ní odbočením **od vedení přenosové nebo distribuční soustavy**, a je určeno k připojení odběrného elektrického zařízení

Můj názor

- § 39b: pro umístění podzemního **vedení technické infrastruktury**
- který předpis použít pro výklad?
 - NSS 7 As 370/2019 – 34: elektrická přípojka je vedením technické infrastruktury ve smyslu stavebního zákona
 - podstatný je charakter přípojky z hlediska užívání pozemku oprávněným a omezením povinného: **příhodné vymezení pojmu ve stavebním zákoně**
- **i přípojka bývá ve veřejném zájmu:**
 - III. ÚS 1671/21: *„zcela zásadní význam dodávek elektrické energie pro fungování dnešní moderní společnosti , kdy existuje zcela jednoznačný společenský zájem na tom, aby tato dnes již zcela elementární energetická veličina sloužila, pokud možno, co nejširší skupině obyvatel.“*

Zjednodušený způsob: aplikace (!?)



Standardní ocenění

- Cena věcného břemene se určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného.
- Je-li věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou, cena věcného břemene se určí podle vzorce

$$CB_N = \frac{ru_o}{p}, \quad \longrightarrow \quad ru_o = \sum_{i=1}^n (ru_i \times ko_i),$$

- ru_o – roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč
- p – míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření
- ko_i – koeficient míry užitku (a míry omezení)

Roční užitek: krok č. 1 – ru_i

- A: z **ročního obvyklého nájemného** určeného podle § 1a plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný
- B: **pokud nelze** obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit →→ **simulované nájemné**, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené (ZCU) věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky
- C: technická infrastruktura: stejně jako **v případě „B“**

Roční užitek: krok č. 2 – ko_i

- **koeficient míry užitku**, který zohledňuje **podíl oprávněného** z věcného břemene na ročním užitku plynoucím z nemovité věci vlastníkovi **a míru omezení vlastníka věci**, vyjadřuje způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným. Koeficient míry užitku se určuje podle účelu užívání zatížené nemovité věci věcným břemenem oprávněným
 - A: oprávněný nemovitou věc užívá **shodně s jejím účelem užití**: podíl na užívání nemovité věci oprávněným
 - B: oprávněný nemovitou věc využívá **k jinému účelu**, než ke kterému je nemovitá věc určena a skutečně užívána: výše omezení užívání vlastníka v souvislosti s tímto zatížením
 - C: technická infrastruktura, a to na dobu neurčitou: **tabulka č. 2** přílohy č. 22a

Služebnost cesty a jiný způsob určení ko_i

pro technickou infrastrukturu: podle tabulky č. 2 přílohy č. 22a



oprávněný nemovitou věc užívá shodně s jejím účelem užití
= podíl na spoluužívání



oprávněný nemovitou věc využívá k jinému účelu, než ke kterému
je nemovitá věc určena a skutečně užívána
= výše omezení užívání vlastníka

Míra omezení užívání nemovité věci

Tabulka č. 2

Prostorové umístění	Objekty a vedení technické infrastruktury	Hodnota koeficientu míry užítka a míry omezení vlastníka nemovité věci podle druhu pozemku ko_i					
		Stavební pozemek*	Pozemní komunikace	Zemědělský pozemek	Lesní pozemek	Vodní plocha	Jiný pozemek
Nadzemní vedení	El. vedení v napěťové hladině nad 110 kV (včetně podpěrných bodů)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,25
	Elektrická vedení v napěťové hladině do 110 kV včetně (včetně podpěrných bodů)	0,25	0,25	0,25	0,75	0,10	0,25
	Plynovody o tlaku nad 40 bar	-	-	1,00	-	1,00	0,25
	Plynovody o tlaku do 40 bar včetně	0,75	-	0,75	-	0,10	0,25
	Rozvodné tepelné zařízení	1,00	0,25	1,00	1,00	0,10	0,25
	Vodovodní řady, kanalizační stoky	-	-	-	-	-	0,25
	Telekomunikační síť	0,25	0,10	0,10	0,10	0,10	0,25
Podzemní vedení	El. vedení v napěťové hladině nad 110 kV	1,00	0,10	1,00	1,00	1,00	0,25
	Elektrická vedení v napěťové hladině do 110 kV včetně	0,5	0,10	0,25	0,75	0,25	0,25
	Plynovody o tlaku nad 40 bar	1,00	0,10	1,00	1,00	1,00	0,25
	Plynovody o tlaku do 40 bar včetně	0,50	0,10	0,25	0,75	0,25	0,25
	Rozvodné tepelné zařízení	0,50	0,10	0,25	0,75	0,25	0,25
	Vodovodní řady, kanalizační stoky	0,50	0,10	0,25	0,75	0,25	0,25
	Telekomunikační síť	0,40	0,10	0,10	0,40	0,25	0,25
	Podzemní objekty	1,00					
	Nadzemní objekty	1,00					

* Stavební pozemek s výjimkou pozemku s pozemní komunikací.

Míra kapitalizace (p)

- příloha č. 22 OV
- použije se míra kapitalizace **podle druhu nemovité věci, kterou věcné břemeno zatěžuje**, kromě věcných břemen pro technickou infrastrukturu, u nichž činí 10 %.
 - rodinný dům (včetně pozemků v jednotném funkčním celku): 4,5 %
 - nemovité věci pro výrobu: 7,5 % (budovy) nebo 9,5 % (haly)
 - nezastavěné pozemky zatížené věcným břemenem: 10 %
 - ostatní nemovité věci: 8 %
- lze v odůvodněných případech zvýšit až o 0,5 % (tj. snížit cenu břemene):
diskuze

Služebnost pastvy: výpočet



Krok	
Varianta A - užitek na m ²	0,401 Kč
Úprava užitku – varianta A	100 %
Míra kapitalizace	10 %
Cena za m ²	4,01Kč
Rozsah břemene	1 353 m
Cena břemene	5 425,53 Kč
Cena břemene (§ 50 OV)	5 430 Kč

Služebnost cesty po komunikaci: výpočet



Krok	
Varianta B - užitek na m ²	5 % z 1 680 Kč
Úprava užitku – varianta A	podíl 8:2 = 67,2 Kč
Náklady na údržbu (20 Kč)	51,2 Kč
Míra kapitalizace	4,5 %
Cena za m ²	1 137,78 Kč
Rozsah břemene	80 m
Cena břemene	91 022,40 Kč
Cena břemene (§ 50 OV)	91 020 Kč

Služebnost cesty přes zahradu: výpočet



Krok	
Varianta B - užitek na m ²	5 % z 1 680 Kč
Úprava užitku – varianta B	omezení 30 % = 25,2 Kč
Náklady na údržbu (15 Kč)	10,2 Kč
Míra kapitalizace	4,5 %
Cena za m ²	226,67 Kč
Rozsah břemene	80 m
Cena břemene	18 133 Kč
Cena břemene (§ 50 OV)	18 130 Kč

Technická infrastruktura: výpočet



Krok	
Varianta C - užitek na m ²	0,202 Kč
Úprava užitku – varianta C	koeficient 0,25 = 0,051 Kč
Míra kapitalizace	10 %
Cena za m ²	0,51Kč
Rozsah břemene	1 353 m
Cena břemene	690,03 Kč
Cena břemene (§ 50 OV)	690 Kč

Věcné břemeno na dobu určitou



Krok	
Varianta C - užitek na m ²	0,202 Kč
Úprava užitku – varianta C	koeficient 0,25 = 0,051 Kč
Míra kapitalizace	10 %
Počet let trvání	20 let
Cena za m ²	0,43 Kč
Rozsah břemene	1 353 m
Cena břemene	581,79 Kč
Cena břemene (§ 50 OV)	580 Kč

$$CB_U = ru_o \times \frac{(1 + p)^n - 1}{(1 + p)^n \times p}$$

Obvyklá cena služebnosti



Porovnání by snad teoreticky možná bylo možné



Výnosovým způsobem



Krok	
Užitek na m ²	0,4 Kč
Úprava užitku	koeficient 0,25 = 0,1 Kč
Míra kapitalizace (odhad)	3,33 %
Cena za m ²	3,33 Kč
Rozsah břemene	1 353 m
Cena břemene	4 505 Kč

Podle újmy povinného

- **újma povinného ze služebnosti**

- v případě jasného znehodnocení pozemku
- znemožnění další stavební činnosti
 - nemusí být absolutní – viz např. souhlas provozovatele inženýrské sítě
- stavební činnost musí být přípustná – odborné posouzení

- **Cena služebnosti = Cena pozemku bez služebnosti – cena pozemku se služebností**

- cena pozemku bez služebnosti („stavební“): 500 Kč/m²
- cena pozemku se služebností (zemědělský): 20 Kč/m²
- cena služebnosti: 480 Kč/m²

Závěrečná úvaha

- často doporučována kombinace metod, ale ...
 - tj. rozmezí mezi cenou služebnosti jako závady a na základě ročního užitku (??)
 - odborný odhad: vztah mj. k ceně pozemku apod.

- příklad:
 - zjištěná cena služebnosti: 2 Kč/m²
 - cena služebnosti podle újmy: 480 Kč/m²
 - cena služebnosti na základě užitku: 17 Kč/m²
 - obvyklá cena služebnosti: ?
 - zohlednit také dopady na cenu pozemku, rušení (hluk, prach), míra spoluužívání (korekce)



Jak určit cenu pozemku se služebností?

Lidé často naletí na levný pozemek, pod kterým vede třeba plynovod

Ceny řady nemovitostí u nás stagnují či padají dolů. Nizká cena leckdy zláká podnikavé a spořivé lidi ke koupi levného pozemku, například s vidinou budoucí stavby rodinného domu. Jenže nic netušící noví vlastníci mohou o peníze i o nervy připravit skrytá věcná břemena, která se neobjeví dokonce ani v katastru nemovitostí.



pondělí 17. října 2011, 10:10
Jindřich Genter, [Právo](#)

▲ ilustrační foto.
FOTO: Profimedia.cz

- musí se posoudit individuálně
- snížení ceny by mělo být kompenzováno cenou služebnosti, resp. pro nového vlastníka nižší kupní cenou

Koupila pozemek s plynovodem

Podobnou zkušenost zažila Jarmila Peňázová, která zatoužila po rodinném domku. Jenže ať počítali, jak počítali, jejich úspory ani příjmy na jeho pořízení nestačily. Dům je v podstatě drahý všude stejně. Ušetřit se dá tedy jen na pozemku. Bez zahrady by pro ně nemělo moc smysl, ale pak přišla nabídka, která vše vyřešila.

"Kamarádka mi řekla o pozemku, který se jeho majitel snažil již několik let marně prodat. Vede přes něj totiž plynové potrubí vyšší kategorie," vypráví Jarmila Peňázová. "A to znamená ochranné pásmo skoro na celém pozemku. Volný ke stavbě zůstal jen malý kousek při jeho okraji."

Spousta přátel jim říkala, že jsou blázni. Rodiče byli také skeptičtí. Negativní názor zastávali i realitní makléři. Takový pozemek je podle nich naprosto neprodejný. Peňázovi se nenechali odradit.

Závadou pro účely § 16c není

- **zadržovací právo:** sic (!) ale ok
 - § 1395 OZ: Kdo má povinnost vydat **cizí movitou věc**, kterou má u sebe, může ji ze své vůle zadržet k zajištění splatného dluhu osoby, jíž by jinak měl věc vydat.
- **zástavní právo a právo stavby:** ok
- **nájem a pacht :** proč?
 - § 2204 OZ: Ujednají-li strany nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednán na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.
- **právo, které podstatně neomezuje** vlastnické, užívací nebo požívací právo k nemovité věci a nemá tak významný vliv na výši její ceny: omezuje každé věcné břemeno podstatně vlastnické právo?

Určení výše roční újmy

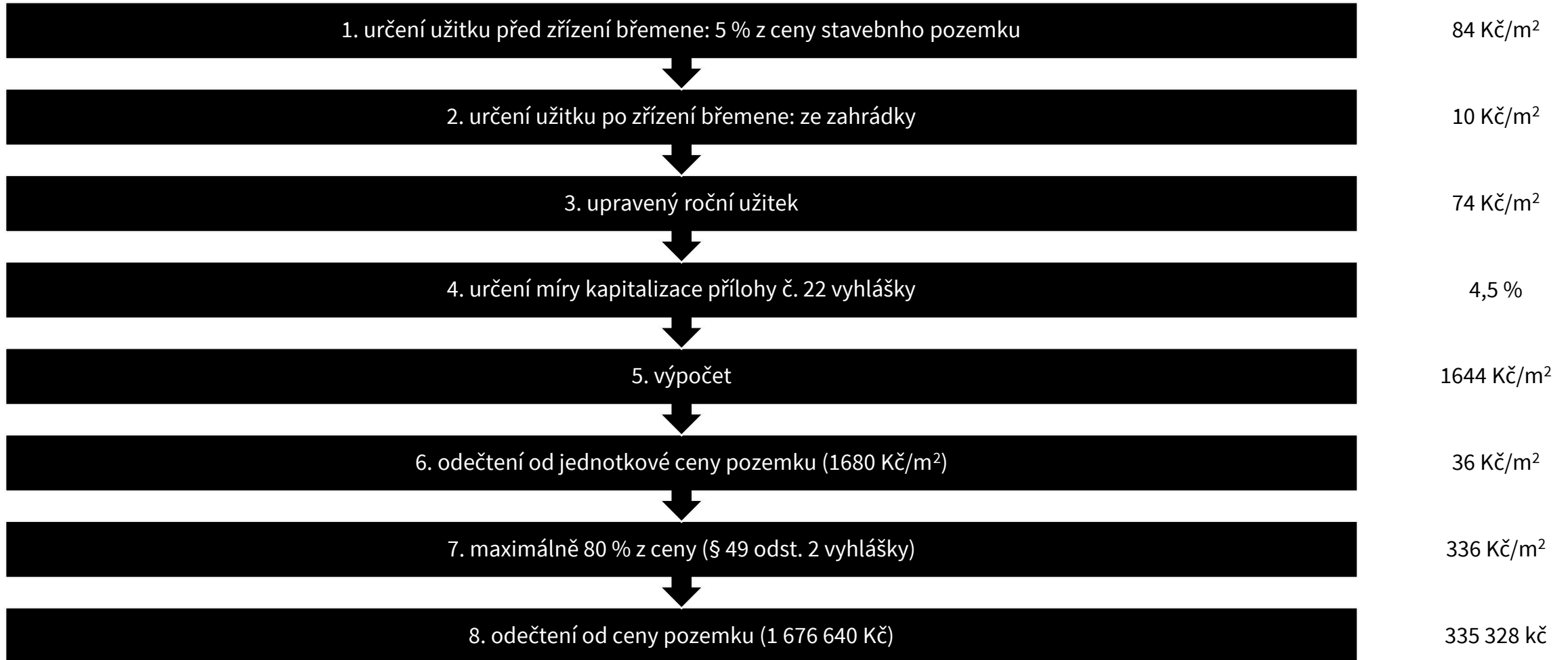
- Výše roční újmy se určí jako **rozdíl** mezi **výší ročního užitku** plynoucího z nemovité věci **bez** zatížení závadou a výší ročního užitku z nemovité věci **se zatížením závadou**.
- Pro určení ročního užitku vlastníka nemovité věci a způsobu jeho výpočtu se použije postup podle § 16b obdobně. Postup ocenění závady, stanovení míry kapitalizace podle druhu závady a zatížené nemovité věci **stanoví vyhláška**.
- Dílčí roční újma vlastníka nemovité věci ze závady rjv se určí jako rozdíl mezi výší dílčího ročního užitku plynoucího z nemovité věci bez zatížení závadou a výší dílčího ročního užitku z nemovité věci se zatížením závadou. *V případě, že dílčí roční újma vlastníka nemovité věci odpovídá dílčímu ročnímu užitku oprávněného z věcného břemene, postupuje se obdobně podle § 39a odst. 2.*

Příklad: zahrada u domu

- **otázka č. 1:** omezuje podstatně vlastnické nebo užívací právo?
 - ano – je proto závadou ve smyslu § 16c odst. 2 ZOM
- **otázka č. 2:** je užitek z pozemku po zřízení břemene nižší?
 - ano – užitek ze stavebního pozemku (funkční celek) vs. užitek ze zahrádky (zemědělského pozemku)
 - diskuze



Příklad: zahrada u domu – výpočet



Srovnání

Ocenění služebnosti

Krok	
Varianta C: užitek na m²	5 % z 1 680 Kč
Úprava užitku: varianta C	koeficient 0,5 = 42 Kč
Míra kapitalizace	10 %
Cena za m ²	420 Kč
Rozsah břemene	150 m ²
Cena břemene (§ 50 OV)	63 000 Kč

Ocenění závady

Krok	
Užitek bez zatížení	5 % z 1 680 Kč = 84 Kč/m ²
Užitek po zatížení	5 % z 34,77 Kč = 1,74 Kč/m ²
Dílčí roční újma	82,26 Kč/m²
Míra kapitalizace	10 %
Cena za m ²	822,6 Kč
Rozsah břemene	150 m ²
Cena závady	123 390 Kč



Hodnocení právní přípustnosti ocenění

Hodnocení: co a kým?

Právní přípustnosti posudku

- existují důvody pochybovat o nepodjatost znalce?
- je vypracován v rozsahu znaleckého oprávnění?
- splňuje znalecký posudek formální požadavky?

Věcné správnosti

- podklady
- volba metody
- použití metody
- splnění znaleckého úkolu



Zadavatel



Soud & úřad

Nestrannost znalce a odhadce

Znalec

- Znalec nesmí provést znalecký úkon, jestliže lze mít důvodnou pochybnost o jeho nepodjatosti pro jeho poměr k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení. [§ 18 zákona o znalcích]
- „Slibuji ..., že znaleckou činnost budu vykonávat podle svého nejlepšího vědomí a svědomí, nezávisle a nestranně, že budu plně využívat všech svých znalostí. [slib znalce]

Odhadce

- Odhadce je povinen chránit oprávněné zájmy klienta, řídit se jeho pokyny, pokud nejsou v rozporu se zákony nebo kodexem odhadce. Před přijetím zakázky musí odhadce posoudit, zda její důkladné a věcné plnění je možné bez střetu zájmů. V případě, že tomu tak není, je odhadce povinen o této skutečnosti bezodkladně vyrozumět klienta a zakázku odmítnout. [Kodex odhadce]

Podjatost: vztah k osobě

- tzv. hired guns (**posudek na objednávku**)
 - zvláštní doložka znalce ⇒ rovnocenné
 - srov. § 127a OSŘ a § 110 TŘ; dle rozsudku NSS 9 As 206/2014 – 48 dtto pro správní řízení
 - samo o sobě podjatost nezpůsobuje (srov. NS 26 Cdo 3928/2013 či KS v Praze 47 A 15/2012 – 152; též revizní posudky)
- **dlouhodobá spolupráce**
 - srov. reference znalců či znaleckých ústavů → závislost?
 - Znalcův poměr k účastníkům řízení může být založen mj. i vztahem ekonomické závislosti, lze-li mít důvodné pochybnosti, že znalec nebude schopen z tohoto důvodu podat nepodjatý znalecký posudek. ... O vztah ekonomické závislosti se může jednat jen v takovém případě, že bez příjmů z takové (honorované) činnosti by ten, který takto příjmy získává, nemohl existovat (právě proto, že je na nich ekonomicky závislý). [NS 21 Cdo 1828/2014]
 - tzv. předpojatost
 - požadavek SPÚ: „prohlášení o nepodjatosti ve smyslu § 18 zákona o znalcích“
- **schvalování osoby znalce**
 - např. výběr vyvlastňovaného; též někdy soud dle zákona o obchodních korporacích

Forma znaleckého posudku

- **písemný** znalecký posudek:
 - musí být sešit
 - sešivací šňůra musí být připevněna k poslední straně a přetištěna znaleckou pečetí
 - zpravidla jsou součástí také přílohy
- od 2021 i **elektronický** posudek: souhlasí-li s tím zadavatel (ve formátu PDF/A)
 - není:
 - „elektronická podoba znaleckého posudku vzniklá tzv. „skenováním“ originálu
 - „zadavatel požaduje vedle listinné podoby také elektronickou formu shodnou s listinnou formou. V případě zjištěných rozdílů mezi listinnou podobou a elektronickou podobou platí vždy údaje v listinné podobě znaleckého posudku.“

ZNALECKÝ POSUDEK č. 2/2021*

Předmět posudku

Stanovení obvyklé a zjištěné ceny rodinného domu č. p. 152, který je součástí pozemku p. č. 600/1 zapsaného na LV č. 232, v katastrálním území Komárov, obec Opava, okres Opava, kraj Moravskoslezský pro účely stanovení náhrady za odnětí vlastnického práva ve vyvlastňovacím řízení.

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.**

Zadavatel posudku

„Jméno, příjmení, datum narození nebo identifikační číslo osoby a adresa bydliště nebo sídla: fyzická osoba“ (zadal-li vyvlastňovaný), nebo „Název, identifikační číslo osoby a adresa sídla: právnická osoba nebo orgán veřejné moci“ (zadal-li vyvlastňovací úřad)

Spisová značka sdělená zadavatelem: VyvLOP/K 555/2020 Los

Zpracovatel znaleckého posudku

Ing, Jan Novák, Ph.D., nar. 15. 12. 1955, Zborovská 3, 747 06 Opava

Datum zpracování znaleckého posudku: 6. 1. 2021

Číslo vyhotovení znaleckého posudku: č. 1 z celkem 3 vyhotovení

Znalecký posudek obsahuje celkem 8 stran posudku a 5 stran příloh.***

Na zpracování níže uvedených částí znaleckého posudku se podílel:

Bohuslav Gebauer

podpis

části 2.6 (pomoc s měřením na místním šetření) a 2.8 (fotodokumentace)

Ing. Jan Novák, Ph.D. – všechny části s výjimkou částí 2.6 a 2.8

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla písemně sjednána smluvní odměna před započítáním výkonu znalecké činnosti.

Doložka dle procesních předpisů

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 10. 2. 2011, č. j. 2011/8, v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, se specializací Oceňování nemovitostí včetně lesních porostů, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Ostravě.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod pořadovým číslem 2/2021.***

V Opavě dne 6. ledna 2021

podpis

Ing. Jan Novák, Ph.D.

Otisk znalecké pečeti

Jak číst znalecký posudek?

1. úvodní strana: účel posudku, datum ocenění, druh ceny
2. **výčet podkladů a nález:** použité podklady, včetně literatury
3. **posudek a odůvodnění**
 - popis možných a použitých metod ocenění
 - odpověď na otázky (znalecký úkol) = ocenění
4. závěr: odpověď na zadanou otázku
5. **přílohy:** diskuze nad rozsahem

Struktura posudku: Metodická činnost ministerstva

Obor ekonomika (ocení nemovitosti porovnávací metodou)

ZDROJ DAT	Znalec vybere zdroj dat. Zdrojem dat bude vždy oceňovaná nemovitost a výpis z katastru nemovitostí.
TVORBA DAT	Znalec získá data na místním šetření. Vytvoří je ohledáním oceňované nemovitosti (nemovitost změří, zjistí technický stav). Provedení místního šetření v posudku popíše, uvede data, která získal.
SBĚR DAT	Znalec sebere data z katastru nemovitostí, případně z jiných databází. V posudku uvede, jaká data z toho, kterého zdroje sebral.
ZPRACOVÁNÍ DAT	Sebraná a vytvořená data znalec utřídí. Uspořádá data, která se vztahují k oceňované nemovitosti. Uspořádá data, která se vztahují k porovnávacím vzorkům. Data převede do formátu, kde lze vzájemně porovnávat vzorky s oceňovanou nemovitostí.
ANALÝZA DAT	Znalec provede úpravu sjednaných cen podle odlišnosti oceňované nemovitosti od porovnávacích vzorků, korekci odůvodní. Provede vyhodnocení souboru upravených cen (včetně zdůvodnění vyloučení odlehlých údajů) a určí cenu.
INTERPRETACE DAT	Znalec shrne, jak k výsledku došel. Všechny operace, které znalec provedl a které měly vliv na stanovení ceny, vysvětlí způsobem, který je srozumitelný pro průměrně vzdělaného středoškoláka.

METODICKÁ PŘÍRUČKA
k ilustrativnímu
znaleckému posudku



Osobní výkon

- Znalec vykonává znaleckou činnost osobně; to platí i v případě, že znaleckou činnost vykonává ve znalecké kanceláři (§ 1 odst. 4 zákona o znalcích)
- osobní prohlídka pozemku se neprovádí pouze tam, kde hrozí zvýšení zdravotní riziko
 - lze využít konzultanta (u oceňování výjimečně)
 - ≠ pomocné práce (např. měření, pořízení fotodokumentace)
 - ≠ zaměstnanci znalecké kanceláře a znaleckého ústavu [ovšem k diskuzi: „Dörfl“ (podíl i zanedbatelný); Křístek (členem konkrétního týmu znalec); Ševčík (nejednoznačně, spíše přísněji); MSp (sdružení znalců → pouze znalce zapsat do evidence)] →→ KS Praha 27 Co 292/2024-448 znalcem jeden ze zpracovatelů, který posudek podepíše (stvrdit může i jiná osoba)
- **neprovedení místního šetření** → oceňován jiný pozemek
 - praxe!?! – „Není nezbytná například u ocenění pozemků, na kterých nejsou žádné stavby nebo porosty, a dále u obdobných ocenění.“

Dodatek & revizní posudek

- § 51 vyhlášky č. 503/2020 Sb.: Titulní strana dodatku obsahuje namísto označení "znalecký posudek" označení "dodatek" a údaj, **ke kterému znaleckému posudku je dodatek zpracován**. V ostatním se ustanovení o náležitostech znaleckého posudku použijí pro náležitosti dodatku přiměřeně.
- Znalec je povinen znalecký posudek na žádost orgánu veřejné moci, před nímž má být znalecký posudek použit, **osobně stvrdit, doplnit nebo jeho obsah blíže vysvětlit**. [§ 28 odst. 6 zákona]
 - výslech znalce je zpravidla nutný (vždy, je-li zpochybněn)
 - relevantně zpochybnit: [např. NS 23 Cdo 1356/2014]; je vadou řízení není-li pak požádán o vysvětlení
- § 39 odst. 3 vyhlášky č. 503/2020 Sb.: Pokud se znaleckým posudkem **přezkoumává** jiný znalecký posudek, titulní strana obsahuje též údaj o této skutečnosti a údaj, který znalecký posudek se přezkoumává.

Časté nedostatky ocenění nemovité věci

- neúplné podklady
 - Znalec nesmí sám vyloučit některé z předložených podkladů jen proto, že nezapadají do jím vytyčené verze události. [I. ÚS 4457/12]; ≠ nepoužití všech smluv pro určení ceny
 - velikost vzorku pro porovnání - požadavky
 - výčet; přílohy
- nevhodný druh ceny ↔ znalecký úkol
- nepřezkoumatelnost
 - neuvedeny podklady, z nichž znalec vycházel
 - chybí vzorec, způsob měření, důvody pro volbu koeficientů a dalších hodnot
- nesprávné posouzení charakteru pozemku (územní plán vs. skutečný stav)
- ocenění k jinému datu vs. neaktuální výchozí data
- nepřesnosti způsobené použitím počítačových programů či editací jiného posudku
 - triky oceňovatelů: složité vzorce, výpočty na desetinná místa, balastní texty

Zjišťování informací

- Vyvlastňovaný a každý, kdo pozemek nebo stavbu užívá, je **povinen umožnit znalci** ustanovenému vyvlastňovacím úřadem **prohlídku pozemku nebo stavby** potřebnou k vypracování posudku, jestliže mu znalec prokazatelně oznámil dobu prohlídky alespoň 3 týdny předem.
- Pokud osoba, která má předmět dražby v držení, **neumožní provedení odhadu nebo prohlídky předmětu dražby**, lze odhad provést na základě dostupných údajů, které má dražebník k dispozici.



Dohled ministerstva spravedlnosti

- Orgán dohledu prověřuje, zda znalci postupují v souladu s tímto zákonem, právními předpisy vydanými k jeho provedení a obecně uznávanými postupy a standardy daného oboru a odvětví. **Orgán dohledu je oprávněn posuzovat věcnou správnost znaleckého posudku.** Při posuzování věcné správnosti znaleckého posudku orgán dohledu kontroluje zejména, zda znalec při zpracování posudku postupoval s odbornou péčí, včetně toho, zda je posudek v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy daného oboru a odvětví. [§ 35 znaleckého zákona]
 - Každé osobě by měl tento přezkum trvat zhruba 3 hodiny při navrhované jednotné sazbě 450 Kč za hodinu práce. [DZ]
- třetí subjekt **nemá právo domáhat se zahájení řízení za účelem uložení postihu:** (ne)zahájení správního dohledu nad činností znalce se nemůže dotknout subjektivního práva jiné osoby, neboť se dohled týká pouze právní sféry znalce [NSS 8 As 250/2024-56; MS Praha 10 A 87/2025-10]

Kdo posílá podněty a oznámení na znalce: všechny obory 2024

Podněty podle § 42 ZnalZ (veřejnost)	217	82 %
Oznámení podle § 36 ZnalZ (orgány veřejné moci)	48	18 %
Celkem	265	100 %

Dohled ministerstva spravedlnosti (2)

- mohou nastat situace rozdílného posouzení kvality znaleckého posudku ze strany orgánu veřejné moci, v jehož řízení byl předložen, a ze strany orgánu dohledu
- tehdejší právní úprava: zákon o znalcích nezakazuje souběžné vedení řízení, v němž byl znalecký posudek předložen (zde občanského soudního řízení) a řízení přestupkového. Zákon rovněž neukládá orgánu dohledu povinnost vyčkat ukončení tohoto řízení. [9 As 252/2023-51; 6 As 270/2024-44]
- novela 285/2025 Sb. [§ 42 odst. 2] → Ministerstvo odloží podnět k zahájení řízení o přestupku podle § 39 odst. 1 písm. a), b), c) a m), jestliže byl podán v době, po kterou se vede řízení před orgánem veřejné moci, ve kterém byl znalecký posudek předložen jako důkaz.
- fakticky převzat předchozí výklad MSp

Použitá a doporučená literatura



Wolters Kluwer | ASPI

151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku. Komentář

151/1997 Sb.
ZÁKON
o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Ing. Petr Polák
Ing. František Kačaba
Ing. František Poborský Ph.D.
Ing. Petr Ort Ph.D.
Ing. Pavel Jonák
Mgr. Jan Klouček
JUDr. Mgr. Karol Mošna

ČÁST PRVNÍ
HLAVA PRVNÍ
ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

§ 1 + Více
Předmět úpravy

Právní stav komentáře je ke dni 23.11.2021.



Děkuji!

Jakub Hanák



jakub.hanak@gmail.com



www.itez.cz



itez



Jakub Hanák