

**VERIFIKACE CENY URČENÉ ZNALECKÝM POSUDKEM PRO POTŘEBY
STÁTNÍHO POZEMKOVÉHO ÚŘADU**

**VERIFICATION OF THE PRICE DETERMINED BY THE EXPERT OPINION FOR
NEEDS OF THE STATE LAND OFFICE**

Augustin Sadílek¹⁾, Vlastimil Vala²⁾, Filip Hák³⁾

ABSTRAKT:

Nutnost verifikovat výsledky ocenění majetku státu znaleckými posudky vznikla na základě negativních zkušeností s kvalitou dodávaných znaleckých posudků, kdy slepá důvěra v ocenění provedené znalcem vedla k akceptaci cen zjevně určených chybně. V článku je představeno Oddělení tvorby cen a verifikace Státního pozemkového úřadu, které má tuto činnost v náplni. Tímto článkem chceme také ukázat a upozornit na některé markantní případy chybných ocenění, které byly verifikačním procesem odhaleny.

ABSTRACT:

The necessity to verify the results of the asset valuations from the expert opinions arose from the negative experience with the quality of the submitted expert opinions when the blind confidence in the valuations made by experts resulted in accepting obviously mispriced values. The article introduces the Department of Pricing and Verification of the State Land Office, which is responsible for those tasks, and presents some significant cases of mispricing identified by the verification process.

KLÍČOVÁ SLOVA:

Znalec, znalecký posudek, cena, ocenění, verifikace, majetek státu, Státní pozemkový úřad, Oddělení tvorby cen a verifikace, přezkum a kontrola znaleckých posudků, vady znaleckých posudků.

KEYWORDS:

Expert (forensic expert), expert opinion (expert report), price, valuation, state property, State Land Office, Department of pricing and verification, review and control of expert opinions, defects in expert opinions.

¹⁾ Sadílek Augustin, Ing. – 1. autor, Oddělení tvorby cen a verifikace, Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, telefon: 601 071 633, e-mail: a.sadilek@spucr.cz
Ústav soudního inženýrství, Vysoké učení technické v Brně, Purkyňova 464/118, 612 00 Brno, e-mail: augustin.sadilek@usi.vutbr.cz

²⁾ Vala Vlastimil, Ing. CSc. – 2. autor, Oddělení tvorby cen a verifikace, Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, telefon: 729 922 203, e-mail: v.vala@spucr.cz

³⁾ Hák Filip, Ing. – 3. autor, Oddělení tvorby cen a verifikace, Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, telefon: 601 584 071, e-mail: f.hakl@spucr.cz

1 ÚVOD

V tomto článku bychom nejprve chtěli krátce představit Státní pozemkový úřad a jeho organizační útvar Oddělení tvorby cen a verifikace, včetně důvodů vzniku tohoto odborného útvaru.

Na úvod je rovněž nutno definovat pojem verifikace.

Verifikací se rozumí ověřování správnosti, kontrola pravdivosti, potvrzení pravosti, ověření platnosti apod. Pro účely tohoto článku budeme pod pojmem verifikace znaleckých posudků rozumět ověření správnosti znaleckého posudku a v něm určené ceny majetku.

Hlavní část příspěvku je věnována jedné z hlavních náplní práce Oddělení tvorby cen a verifikace, tj. verifikaci (ověřování správnosti) znaleckých posudků a jimi určených cen nemovitého majetku Státního pozemkového úřadu.

Naším cílem je seznámit odbornou znaleckou veřejnost s tím, s jakými problémy se setkává Státní pozemkový úřad jako významný zadavatel znaleckých posudků. Na několika názorných příkladech zjištěných vad a nedostatků dodávaných znaleckých posudků chceme odborné znalecké veřejnosti dokumentovat nutnost jejich systematické kontroly a verifikace, a také prezentovat kvalitu znalecké činnosti některých znalců a znaleckých ústavů, kteří na základě smluvního vztahu pro Státní pozemkový úřad zpracovávají znalecké posudky, nebo jejichž znalecké posudky jsou Státnímu pozemkovému úřadu předkládány klienty pro jednání o cenách převáděných nemovitých věcí, případně předkládané protistranou či soudem v případech soudních sporů.

2 STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

2.1 Státní pozemkový úřad

Státní pozemkový úřad byl zřízen ke dni 1. ledna 2013 jako správní úřad s celostátní působností zákonem č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů [1], a to jako právní nástupce bývalého Pozemkového fondu České republiky a jednotlivých (okresních) pozemkových úřadů. Státní pozemkový úřad je organizační složkou státu a účetní jednotkou. Sídlem úřadu je Praha. Úřad je podřízen Ministerstvu zemědělství. Státní pozemkový úřad je tvořen ústředím a krajskými pozemkovými úřady, které vykonávají činnost v rámci vyšších územních samosprávných celků. Pro území jednoho nebo více okresů mohou být zřízeny pobočky krajských pozemkových úřadů.

Státní pozemkový úřad vykonává působnost podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, podle zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů [2], podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů [3], podle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úradech, ve znění pozdějších předpisů [4], a podle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů [5]. Ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů [6], upravující nakládání s majetkem státu ve prospěch jiných osob, se na nemovité věci, se kterými je Státní pozemkový úřad příslušný hospodařit, vztahují jen tehdy, pokud zákon č. 503/2012 Sb. nebo jiný právní předpis (zákon č. 229/1991 Sb. a č. 92/1991 Sb.) nestanoví jinak.

Podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu [1], je Státní pozemkový úřad příslušný hospodařit s nemovitými věcmi, které byly ke dni účinnosti tohoto zákona ve správě Pozemkového fondu České republiky. Dále je Státní pozemkový úřad příslušný hospodařit s pozemky nabytými podle § 15 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. Státní pozemkový úřad je rovněž příslušný hospodařit se stavbami využívanými k vodohospodářským melioracím pozemků a souvisejícím vodním dílům.

Státní pozemkový úřad realizuje bezúplatné a úplatné převody některých nemovitých věcí, se kterými je příslušný hospodařit, na jiné osoby (obce, kraje, vlastníci staveb, uživatelé pozemků v zahrádkových a chatových osadách, oprávněné osoby dle zákona o půdě, fyzické a právnické osoby, které jsou zemědělskými podnikateli, zřizovatelé trvalých porostů, apod.).

To znamená velké množství majetku, které je nutno ocenit pro různé účely a různými typy cen ve shodě s příslušnými zákony [1], [2], [3], [4], [5], [6].

Je k tomu využíváno externích služeb znalců a znaleckých ústavů. Volba využití externích služeb vyplývá z potřeby odborného, nezávislého a přezkoumatelného ocenění.

Státní pozemkový úřad dále zajišťuje činnosti související s aktualizací a vedením celostátní databáze bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Správu této databáze zajišťuje Ministerstvo zemědělství.

Státní pozemkový úřad vytváří a spravuje rezervu státních pozemků, která slouží k výkonu působnosti Státního pozemkového úřadu a k uskutečňování rozvojových programů státu schválených vládou.

Zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi [2], vymezuje majetek, jehož se tento zákon týká, povinné osoby na straně státu, možnosti vydání či nevydání majetku a také postup při jeho vydávání. Dále řeší finanční vyrovnání mezi státem a církvemi a náboženskými společnostmi.

Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku [3], vymezuje majetek, jehož se tento zákon týká, upravuje práva a povinnosti vlastníků, původních vlastníků, uživatelů a nájemců půdy, jakož i působnost státu při úpravě vlastnických a užívacích práv k pozemkům. Definuje rovněž oprávněné a povinné osoby a možnosti vydání majetku. Upravuje též možnosti některých typů převodů majetku na jiné osoby.

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úradech [4], upravuje řízení o pozemkových úpravách a působnost Státního pozemkového úřadu při tomto řízení.

Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby [5], upravuje podmínky převodu majetku státu (privatizaci) na jiné osoby. O výběru majetku vhodného k privatizaci rozhoduje vláda. Převod majetku se provádí podle rozhodnutí o privatizaci na základě privatizačního projektu.

2.2 Oddělení tvorby cen a verifikace

Státní pozemkový úřad zřídil v rámci systematizace úřadu od 15. května 2015 samostatný organizační útvar Oddělení tvorby cen a verifikace, a to jako svůj odborný útvar pro oblast znalecké činnosti a oceňování majetku.

Již podle názvu je rámcově patrná činnost Oddělení tvorby cen a verifikace.

Každého jistě napadne, zda je zřízení a činnost Oddělení tvorby cen a verifikace opravdu nutná, když jsou veškerá ocenění majetku prováděna znalci případně znaleckými ústavy, kteří

jsou k této činnosti oprávněni na základě jmenování soudem nebo ministerstvem spravedlnosti. Zkušenosti a poznatky uvedené v příspěvku každého přesvědčí.

Oddělení tvorby cen a verifikace již na počátku svého vzniku při své praktické činnosti identifikovalo řadu hrozeb a rizik vyplývajících z dodávaných ocenění majetku, v řadě případů byla zaznamenána i zjevně chybná ocenění v neprospěch státu.

Podle Organizačního řádu Státního pozemkového úřadu [7] Oddělení tvorby cen a verifikace:

- Zodpovídá za zpracování řídicích dokumentů k oceňování nemovitostí, pachtu/nájmu nemovitostí, případně dalších práv v návaznosti na zákony č. 229/1991 Sb., 503/2012 Sb., 92/1991 Sb., 219/2000 Sb., 89/2012 Sb.
- Sleduje legislativní změny s přímým dopadem na svěřenou agendu a v této souvislosti zpracovává návrhy řídicích dokumentů v rámci své působnosti.
- Metodicky spolupracuje s organizačními jednotkami a organizačními útvary v oblasti oceňování.
- Sleduje výsledky využívání řídicích dokumentů v praxi a navrhuje příslušná opatření.
- Poskytuje odborné konzultace v oblasti oceňování majetku v rámci Státního pozemkového úřadu.
- V problematice oceňování spolupracuje s Ministerstvem financí a Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.
- Posuzuje metody stanovení cenových podmínek (cena obvyklá i cena zjištěná) v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy.
- Posuzuje znalci provedené analýzy trhu.
- Zajišťuje posouzení zpracovaných znaleckých posudků, vyjadřuje se ke správnosti postupu užitého příslušným znalcem.
- Provádí a koordinuje systematický dohled na oceňování převáděného majetku Státního pozemkového úřadu.
- Systematicky školí zaměstnance Krajských pozemkových úřadů (případně i zaměstnance jiných organizačních útvarů a jednotek), kteří zadávají a přebírají znalecké posudky.

Hlavní činností Oddělení tvorby cen a verifikace je tedy provádění a poskytování odborných metodických, konzultačních, kontrolních, supervizních a verifikačních činností v oblasti oceňování majetku pro potřeby ostatních organizačních útvarů a organizačních jednotek Státního pozemkového úřadu a případná další spolupráce s nimi.

Oddělení tvorby cen a verifikace poskytuje ostatním organizačním útvarům a jednotkám kvalifikovaná odborná stanoviska k problematice oceňování majetku a jiných věcných práv. Základním cílem verifikačního procesu znaleckých posudků je jejich doporučení či nedoporučení pro uvažovaný převod státního majetku na jiné osoby.

V rámci doplňování a zvyšování kvalifikace zaměstnanců Státního pozemkového úřadu jsou pracovníky Oddělení tvorby cen a verifikace zajišťována a prováděna školení z oblasti výkonu znalecké činnosti pro Státní pozemkový úřad a z oblasti oceňování majetku státu, se kterým je Státní pozemkový úřad příslušný hospodařit, a to především pro zaměstnance, kteří znalecké posudky objednávají a následně přebírají a kontrolují jejich náležitosti a správnost. Cílem těchto vzdělávacích akcí je eliminovat možnosti převzetí vadných znaleckých posudků s nesprávným oceněním majetku státu.

Oddělení tvorby cen a verifikace rovněž spolupracuje s dalšími institucemi a externími partnery (např. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Ministerstvo financí,

Ministerstvo zemědělství, Ústav soudního inženýrství VUT v Brně, Institut oceňování majetku VŠE v Praze, Ústav oceňování majetku VŠB-TU Ostrava, znalecké ústavy, znalci, advokátní kanceláře, soudy, apod.).

Oddělení tvorby cen a verifikace v současné době disponuje čtyřmi tabulkovými služebními místy podle zákona o státní službě (vedoucí oddělení + 3 x odborný rada).

3 VERIFIKACE ZNALECKÝCH POSUDKŮ

3.1 Důvody verifikace znaleckých posudků u Státního pozemkového úřadu

V dřívějších dobách byl ve společnosti poměrně dlouho všeobecně zastáván názor, že správnost znaleckých posudků je automaticky dána odborností znalce, a že znalecké posudky, jejich závěry a výsledky, a jejich správnost nelze zpochybňovat.

Tyto dřívější názory jsou však již překonány. Na tom se dnes shoduje široká odborná veřejnost. K dispozici jsou dnes rovněž judikáty soudů, které potvrzují, že znalecké posudky nejsou nadány „presumpcí správnosti“.

Ke stejnému názoru v minulosti dospěl také Státní pozemkový úřad. Nízká kvalita dodávaných znaleckých posudků a jejich vady byly také jedním z hlavních důvodů vzniku specializovaného organizačního útvaru Státního pozemkového úřadu - Oddělení tvorby cen a verifikace.

Potřeba kontroly a verifikace přebíraných znaleckých posudků jednoznačně vyplynula z rozsáhlé analýzy znaleckých posudků dodávaných Státnímu pozemkovému úřadu.

Při této analýze byly zjištěny značné rozdíly v úrovni zpracování znaleckých posudků jednotlivými znalci a znaleckými ústavami, kdy byly v mnoha případech Státnímu pozemkovému úřadu předkládány nekvalitní, nesprávné, neověřitelné a nepřezkoumatelné znalecké posudky.

Podle komentáře Ministerstva financí ČR k určování obvyklé ceny [9] se cena obvyklá určí statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů obdobného majetku (historických cen za přiměřené časové období). Nelze-li určit cenu obvyklou, určí se cena zjištěná (s důvody neurčení ceny obvyklé se musí znalec ve znaleckém posudku vypořádat).

Podle výše uvedené analýzy znaleckých posudků bylo pouze 8 % znaleckých posudků na určení ceny obvyklé vypracováno na základě realizovaných prodejů, 25 % na základě kombinace realizovaných prodejů a nabídkových cen, 42 % pouze na základě nabídkových cen, a u 25 % posudků nebylo možné zdroje cenových vzorků pro určení ceny obvyklé identifikovat a ověřit. Při určitém zjednodušení tedy lze konstatovat, že 67 % analyzovaných znaleckých posudků bylo vypracováno v rozporu s komentářem Ministerstva financí k určování obvyklé ceny a pouze 8 % v souladu s tímto komentářem.

Po projednání výsledků a závěrů analýzy znaleckých posudků na poradě ústřední ředitelky Státního pozemkového úřadu bylo na základě této analýzy rozhodnuto, že pro výkon znalecké činnosti pro Státní pozemkový úřad a oceňování majetku, se kterým je Státní pozemkový úřad příslušný hospodařit, budou zpracovávány vlastní interní materiály Státního pozemkového úřadu, které budou výkon znalecké činnosti a oceňování majetku upravovat, a jejichž prostřednictvím budou požadavky na kvalitu předkládaných znaleckých posudků součástí smluvního vztahu se znalci, kteří pro Státní pozemkový úřad znaleckou činnost vykonávají.

Oddělením tvorby cen a verifikace proto byly na základě pokynu a zadání vedení Státního pozemkového úřadu vytvořeny „Standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, se kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad“ [8]. Celý text standardů je součástí dalšího příspěvku.

Tyto standardy byly projednány a schváleny na Poradě ústřední ředitelky ze dne 3. května 2016 jako součást vzorových rámcových smluv se znalci.

Obsahují základní definice, principy, zásady, způsoby, postupy, náležitosti a požadavky na znalce, jimi zpracovávané znalecké posudky a ocenění majetku Státního pozemkového úřadu, a jsou dohodnutou normou transparentního oceňování a zpětné kontroly a přezkoumatelnosti znaleckých posudků s ohledem na skutečnost, že je oceňován majetek státu.

Standardy stanoví formální náležitosti a strukturu znaleckých posudků a obecné postupy určení příslušného druhu ceny.

Standardy nastavují hranice, kde by se měl znalec při zpracování posudku pohybovat, aby jeho dílo mohlo být považováno za standardní, transparentní a přezkoumatelné.

Standardy obsahují rovněž přehled některých vad znaleckých posudků, které jsou důvodem pro nepřevzetí znalcem odevzdávaného znaleckého posudku.

Vznik standardů považujeme za zásadní opatření, a to především tím, že umožňuje přezkoumatelnost ocenění i poučenému laikovi.

Standardy jsou součástí znalci akceptovaných podmínek veřejné zakázky a následně nedílnou součástí rámcových smluv se znalci (dle zákona o veřejných zakázkách a následně dle zákona o zadávání veřejných zakázek).

Dodávané znalecké posudky je nutno ze strany Státního pozemkového úřadu, resp. jeho zaměstnanců, kteří tyto znalecké posudky objednávají, systematicky kontrolovat, a to ihned při jejich převzetí. To tyto standardy umožnily.

Po provedené kontrole znaleckého posudku a prověření jeho předepsaných a dohodnutých náležitostí, pokud byly ze strany znalce dodrženy smluvní podmínky rámcové smlouvy na zpracování znaleckých posudků a standardů zpracování znaleckých posudků, a pokud znalecký posudek splňuje také veškeré formální náležitosti a požadavky na věcnou správnost, je o předání a převzetí objednaného znaleckého posudku je ze strany Státního pozemkového úřadu zpracován a vystaven předávací protokol. Tento protokol je pak podkladem pro vystavení faktury za provedené dílo. V opačném případě je ze strany Státního pozemkového úřadu vystaven protokol o nepřevzetí objednaného znaleckého posudku, který obsahuje výčet vad a nedostatků znaleckého posudku, a který je předán znalci, s tím, aby do tří dnů oznámil, zda vadu uznává či nikoliv. Vady díla musí znalec bezplatně ve stanovené (předem dohodnuté) lhůtě odstranit.

Ve složitějších případech, které vyžadují odborné znalosti nad rámec možností organizačních jednotek Státního pozemkového úřadu, se tyto obracejí se žádostmi o posouzení znaleckých posudků na Oddělení tvorby cen a verifikace.

Pro Státní pozemkový úřad je nepřijatelné, aby byla akceptována cena nemovité věci zjevně určená chybně, protože by se v takovém případě mohlo jednat buď o neoprávněný majetkový prospěch (bezdůvodné obohacení), nebo v horším případě o neoprávněnou majetkovou újmu státu.

3.2 Příklady vad znaleckých posudků

V dosavadní praxi Oddělení tvorby cen a verifikace jsme se již setkali s mnoha stovkami znaleckých posudků. Státní pozemkový úřad ročně objednává cca 4 až 5 tisíc znaleckých posudků. Kromě toho jsou nám předkládány k posouzení také znalecké posudky, které jsou

objednány klienty Státního pozemkového úřadu, kteří se snaží jejich pomocí dosáhnout úpravy (snížení) kupní ceny, nebo znalecké posudky, které jsou objednány a předkládány klienty při zřizování některých věcných břemen nebo při využití předkupního práva k pozemkům podle § 101 stavebního zákona, a také znalecké posudky, které jsou předkládány žalobci v rámci soudních sporů (především restitučních).

Tyto znalecké posudky měly a mají velmi rozdílnou úroveň kvality. V mnoha případech se jednalo o znalecké posudky s různými druhy vad a nedostatků.

Tyto vady znaleckých posudků byly jednak formální, kdy nebyly splněny formální požadavky na znalecké posudky dané zákonem o znalcích a tlumočnících a jeho prováděcí vyhláškou, nebo formální požadavky dané uzavřeným smluvním vztahem mezi Státním pozemkovým úřadem a znalci nebo znaleckými ústavy. Pro Státní pozemkový úřad jsou však mnohem důležitější a závažnější vady znaleckých posudků, které spočívají v nesprávném určení příslušného typu ceny (obvyklá, zjištěná) oceňovaných nemovitých věcí.

Jednotlivé příklady nesprávného ocenění majetku jsou pro účely tohoto příspěvku ze strany autorů anonymizovány tak, že není uváděno ani jméno znalce nebo název znaleckého ústavu (což je samozřejmé), ale nejsou uváděny ani další údaje (číslo znaleckého posudku, katastrální území, parcelní čísla, apod.), podle kterých by bylo možné daný znalecký posudek identifikovat.

3.2.1 Ocenění pozemku ve funkčním celku se stavbou (cena obvyklá) - I.

Znalec pro ocenění pozemku ve funkčním celku se stavbou cenou obvyklou pro účely jeho převodu podle § 10 odst. 4 zákona č. 503/2012 Sb. vlastníkově této stavby používal pro porovnání neidentifikovatelné referenční vzorky (bez odkazu na zdroj) a vzorky ze segmentu trhu „zemědělské pozemky“.

Podle § 9 zákona o oceňování majetku se však jedná o pozemky „stavební“.

Pro porovnání tedy měly být znalcem použity ověřitelné realizované ceny prodeje obdobného majetku, tedy ze segmentu stavebních pozemků, případně z podsegmentu pozemky ve funkčním celku se stavbou.

Oddělení tvorby cen a verifikace nedoporučilo akceptaci znaleckého posudku a jím určené ceny pozemku. Ve svém stanovisku jsme rovněž upozornili, že dohledat realizované ceny obdobného majetku je možné (jsou dostupné). Od roku 2014 jsou informace o nemovitostech s cenovými údaji z realizovaných prodejů tohoto majetku dostupné na internetu (<https://nahlizenidokn.cuzk.cz>) a vlastní cenové údaje pak jsou pro registrované uživatele dostupné pomocí dálkového přístupu do katastru nemovitostí a lze je ověřit přímo z textu příslušných kupních smluv ze sbírky listin (<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>). Místně příslušnou organizační jednotkou Státního pozemkového úřadu byl znalec vyzván k objasnění původu jím použitých vzorků pro porovnání a k opravě znaleckého posudku formou dodatku. Znalec uznal, že ocenění bylo provedeno nesprávně a provedl opravu znaleckého posudku dodatkem. Provedl novou analýzu trhu a výběr vzorků (vzorky byly doloženy číslem vkladového řízení). Na jejich základě znalec určil cenu jinak. Po opravě znaleckého posudku byla cena pozemku vyšší o 525 770 Kč. Bylo tedy zabráněno majetkové újmě státu.

3.2.2 Ocenění pozemku ve funkčním celku se stavbou (cena obvyklá) - II.

Předmětem objednávky znaleckého posudku bylo určení ceny obvyklé pozemku ve funkčním celku se stavbou pro účely jeho převodu podle § 10 odst. 4 zákona č. 503/2012 Sb. vlastníkovi této stavby. Jednalo se o pozemek v městě s cca 11,6 tisíce obyvatel.

Znalec v posudku stanovil cenu zjištěnou podle cenového předpisu ve výši 514 Kč/m² a cenu obvyklou ve výši 411 Kč/m².

Cenu zjištěnou znalec nesprávně určil podle § 9 odst. 2 oceňovací vyhlášky. Jedná se o pozemek ve funkčním celku se stavbou, při ocenění dle cenového předpisu měl být pozemek oceněn podle §§ 3 a 4.

Cenu obvyklou znalec určil na základě cenového údaje 1 vzorku z databáze ČÚZK a 8 vzorků z realitní inzerce. U těchto vzorků bylo ve znaleckém posudku uvedeno pouze: „*zdroj: inzerce*“. Jedná se tedy o neidentifikované a neověřitelné údaje. Některé z těchto vzorků z inzerce pak navíc byly z obcí, které nejsou dle velikosti srovnatelné s městem, ve kterém se oceňovaný pozemek nacházel.

Při kontrole vzorku z databáze ČÚZK bylo navíc v textu kupní smlouvy zjištěno, že předmětem prodeje nebyl pozemek, ale rodinný dům včetně zastavěné plochy a sousední zahrady. Znalec v posudku uvedl, že cena pozemku činí cca 15 % z celkové ceny nemovitosti, a proto pomocí koeficientu 0,15 stanovil cenu pozemku, kterou dále upravil koeficientem 0,7, což je podle znalce koeficient pro ostatní plochu. Pro úplnost dodáváme, že stáří tohoto cenového vzorku bylo v době vypracování znaleckého posudku téměř dva roky, a byl použit bez odůvodnění a úpravy dle vývoje trhu.

Obvyklá cena tedy nebyla určena v souladu s její definicí a v souladu s komentářem ministerstva financí k určování obvyklé ceny porovnáním s realizovanými prodeji obdobného majetku.

Oddělení tvorby cen a verifikace ověřilo, že v dané lokalitě skutečně lze dohledat dostatečné množství relevantních vzorků realizovaných prodejů obdobného majetku.

Znalec námitky a připomínky ke znaleckému posudku uznal, provedl novou analýzu trhu a na jejím základě obvyklou cenu pozemku určil jinak - ve výši 1048,- Kč/m², tj. o 155 % vyšší než v původním znaleckém posudku. Bylo tedy zabráněno majetkové újmě státu.

3.2.3 Ocenění pozemku ve funkčním celku se stavbou (cena obvyklá) - III.

Organizační jednotka Státního pozemkového úřadu obdržela dopis klientů kupujících pozemek ve funkčním celku s jejich stavbou (rodinný dům) podle § 10 odst. 4 zákona č. 503/2012 Sb., ve kterém vyjadřují svoje námitky a připomínky vůči ceně pozemku stanovené znaleckým posudkem na základě objednávky Státního pozemkového úřadu a požadovali snížení kupní ceny s tím, že přiložili „vlastní odhad“.

Pozemek se nacházel ve městě s cca 3500 obyvatel. Cena pozemku na základě objednávky Státního pozemkového úřadu byla určena jako cena obvyklá, a to ve výši 280,- Kč/m².

V předloženém znaleckém posudku vypracovaném na základě objednávky kupujících byla určena cena pozemku zjištěná podle oceňovací vyhlášky (obvyklá cena nebyla určena).

Znalec nesprávně (patrně ve snaze vyhovět objednateli) určil cenu pozemku podle § 9 odst. 4 písm. a) oceňovací vyhlášky, jako pozemek zahrnutý pod územním plánem - cena určená podle § 4 odst. 1 se násobí koeficientem 0,3. Jedná se o pozemek ve funkčním celku se

stavbou rodinného domu, jeho cena měla být určena podle §§ 3 a 4. V daném případě by tedy došlo snížení ceny pozemku o 70 % v neprospěch Státního pozemkového úřadu.

Oddělení tvorby cen a verifikace ověřilo, že v dané lokalitě skutečně lze dohledat dostatečné množství relevantních vzorků realizovaných prodejů obdobného majetku, a že obvyklá cena pozemku určená znalcem na základě objednávky Státního pozemkového úřadu je adekvátní dané oceňovací situaci.

Nebyly tedy shledány důvody pro snížení kupní ceny pozemku.

Znalecký posudek předložený klienty pro jednání o snížení kupní ceny pozemku byl jako irrelevantní neakceptován.

3.2.4 Ocenění pozemku pro účely směny (cena obvyklá i cena zjištěná)

Pozemek určený platnou územně plánovací dokumentací k zastavění (rozšíření zemědělského a průmyslového areálu) byl ve znaleckém posudku oceněn cenou obvyklou i cenou zjištěnou (převod se realizuje za cenu vyšší s odkazem na zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích).

V ocenění vlastních pozemků nebyly zjištěny podstatné vady.

Znalec ve znaleckém posudku ocenil celkem 11 ks různých dřevin. U všech dřevin bylo znalcem uvedeno stejné stáří (30 roků) a byla u nich při ocenění použita srážka – 99 % (maximální možná) na jejich špatný zdravotní stav.

Při kontrole znaleckého posudku bylo Oddělením tvorby cen a verifikace z dostupných ortofotomap, leteckých snímků a panoramatických snímků zjištěno, že by nemusely být při určení ceny zjištěné oceněny všechny trvalé porosty, které se na pozemku nacházejí. Navíc se dle těchto podkladů jednalo o porosty různověké.

Rovněž z těchto snímků nevyplývalo, že by se jednalo o porosty vzhledově a zdravotně silně narušené.

Pracovníky Oddělení tvorby cen a verifikace bylo na dotčeném pozemku provedeno místní šetření. Při něm bylo zjištěno, že se na pozemku nachází celkem 65 ks různých dřevin (více druhů, než v posudku uvedl znalec) různého stáří (jiné stáří a jiné věkové rozpětí, než v posudku uvedl znalec).

Rovněž ve většině případů nebyly shledány důvody pro použití srážky – 99 %, protože se nejednalo o porosty vzhledově a zdravotně silně narušené, na daném stanovišti nefunkční a neperspektivní.

Znalec námítky a připomínky ke znaleckému posudku uznal, provedl opravu znaleckého posudku dodatkem a cenu určil jinak.

3.2.5 Ocenění souboru pozemků a staveb pro účely privatizace (cena obvyklá)

Pozemky, stavby a další majetek nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí v zemědělském areálu bývalého státního statku (v současné době pronajímaný/propachtovaný za účelem zemědělské výroby) určený k privatizaci podle zákona č. 92/1991 Sb. měly být oceněny cenou obvyklou.

Celkem se jednalo o 22 pozemků, 2 stavby evidované v katastru nemovitostí a další stavby nepodléhající zápisu do katastru nemovitostí (hnojiště, jímka a kanalizace a vnitroareálová komunikace).

Znalkyně v posudku uvedla, že provedla analýzu trhu a zjistila, že pro určení ceny obvyklé nelze dohledat dostatečné množství vzorků realizovaných prodejů srovnatelného majetku, a že jí dohledané vzorky nemají dostatečnou vypovídací schopnost a neodpovídají požadavkům pro určení ceny obvyklé. V souladu s komentářem ministerstva financí k určování obvyklé ceny proto určila cenu zjištěnou podle platného cenového předpisu.

Oddělení tvorby cen a verifikace ověřilo, že v dané lokalitě skutečně nelze dohledat relevantní vzorky realizovaných prodejů obdobného majetku.

Znalkyně provedla ocenění veškerého majetku Státního pozemkového úřadu v dotčeném areálu (všech staveb a pozemků) kombinací nákladového a výnosového způsobu s využitím §§ 31 a 32 oceňovací vyhlášky.

Cenu stavby kravína určenou nákladovým způsobem podle § 12 (tj. bez násobení koeficientem úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu *pp* podle § 10), cenu ostatních staveb a cenu všech pozemků znalkyně sečetla a zahrnula do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu.

Podle § 31 odst. 1 oceňovací vyhlášky se však kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňuje pouze stavba, jejíž cena se určí podle § 12, pokud je k datu ocenění pronajata. Tímto způsobem (kombinací nákladového a výnosového způsobu) tedy měla být oceněna pouze stavba oceňovaná nákladovým způsobem (tj. kravín), bez ostatních staveb a pozemků. Předmětem ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu nikdy nemohou být pozemky (jejich cena se určí jiným způsobem podle oceňovací vyhlášky). Rovněž další stavby, které se neoceňují podle § 12, nemají být zahrnuty do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu podle §§ 31 a 32.

Stavbu kravína znalkyně ocenila jako budovu pro zemědělství. Podle znalkyní uváděných rozměrů stavby a doložené fotodokumentace (rozsáhlé volné vnitřní prostory) se však jedná o halu, jejíž cena se stanoví jinak.

Při oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu se nájemné určí ve výši obvyklé ceny. V § 32 odst. 2 oceňovací vyhlášky je uvedeno, že výše obvyklého nájemného musí být doložena. Znalkyně však v posudku obvyklou výši nájemného z obdobných staveb neuvádí.

Stavbu přístřešku znalkyně ocenila jako vedlejší stavbu (typ I - G). V posudku je uvedena zastavěná plocha této stavby 548,92 m². Podle § 16 oceňovací vyhlášky lze ocenit jako vedlejší stavbu pouze tu stavbu, která je společně užívána se stavbou hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m².

Rovněž některé pozemky v dotčeném areálu nebyly znalkyní určeny správně. Znalkyně je ocenila podle § 9 odst. 4 písm. a) oceňovací vyhlášky (jiné pozemky, zahrnuté do územního plánu). V nálezů znaleckého posudku znalkyně u jednoho z takto oceněných pozemků sama uvádí, že se na něm nachází zemědělské stavby, přesto jej ocenila dle § 9 odst. 4 písm. a). Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky ve funkčním celku se stavbami v předmětném areálu, měly být oceněny podle §§ 3 a 4 oceňovací vyhlášky.

Oddělením tvorby cen a verifikace bylo příslušné organizační jednotce Státního pozemkového úřadu doporučeno tento znalecký posudek neakceptovat a požadovat provedení jeho opravy.

3.2.6 Oceňování pozemků pro účely restitucí

Podle zákona o půdě [3] se cena pozemků pro účely restitucí určuje podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb. [10].

Oceňování pozemků je upraveno v § 14 takto:

(1) Cena za 1 m² nebo jeho části určeného pro stavbu nebo ke zřízení zahrady anebo pozemku vedeného v evidenci nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, zahrada, nejde-li o pozemek oceňovaný podle odstavce 2, činí:

- 250,- Kčs v hlavním městě Praze,
- 200,- Kčs v Brně,
- 150,- Kčs v Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jáchymově, Jeseníku, Karlových Varech, Liberci, Luhačovicích, Mariánských Lázních, Olomouci, Ostravě, Pardubicích, Plzni, Poděbradech, Teplicích a v Ústí nad Labem,
- 100,- Kčs v ostatních městech, v nichž působí národní výbory první kategorie,
- 70,- Kčs v dalších městech, v nichž působí MěNV,
- 20,- Kčs v ostatních obcích.

Cena se upraví podle přílohy č. 7.

(2) Cena za 1 m² nebo jeho části určeného pro stavbu k individuální rekreaci a nebo pozemku vedeného v evidenci nemovitostí jako zastavěná plocha stavbou k individuální rekreaci a nádvoří, zahrada, které tvoří s takovou stavbou jeden funkční celek, se zjistí podle odstavce 1 pokud je vyšší než 100,- Kčs za 1 m². V ostatních případech činí cena těchto pozemků 100,- Kčs za 1 m². Cena se upraví podle přílohy č. 7.

(3) Cena pozemku zapsaného v evidenci nemovitostí jako orná půda, ovocný sad, vinice nebo chmelnice se určí podle sazeb uvedených v příloze č. 9.

(4) Cena pozemku zapsaného v evidenci nemovitostí jako louka a pastvina činí 75 % ceny orné půdy určené podle sazeb uvedených v příloze č. 9.

(5) Cena jiných pozemků než uvedených v odstavcích 1 až 4 činí 3,- Kčs za 1 metr čtvereční.

Některými oprávněnými osobami jsou v rámci restitučních soudních sporů soudům předkládány znalecké posudky vypracované jedním znaleckým ústavem zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů.

Jejich předmětem jsou jak ocenění oprávněným osobám nevydaných pozemků (stanovení výše restitučního nároku), tak i oprávněnými osobami požadovaných náhradních pozemků, o jejichž vydání mimo veřejné nabídky realizované Státním pozemkovým úřadem podle zákona o půdě usilují prostřednictvím soudu.

Znalecký ústav přes opakovaná upozornění oceňuje pozemky v rozporu se zněním oceňovací vyhlášky.

3.2.6.1 Oceňování nevydaných pozemků

V mnoha případech tento znalecký ústav ve znaleckých posudcích oceňoval pozemky podle § 14 odst. 1 bez doložení relevantních dokladů, které by prokazovaly, že se v době jejich převodu na stát jednalo o pozemky určené pro stavbu nebo ke zřízení zahrady.

Při ocenění nevydaných pozemků podle § 14 odst. 1 oceňovací vyhlášky znalecký ústav neprovádí úpravu ceny podle přílohy č. 7.

V mnoha případech byly oceňovány pozemky, které se nyní nacházejí v hlavním městě Praze v katastrálních územích, která byla k Praze připojena (např. při slučování obcí s Prahou v roce 1968 nebo v roce 1974) až po převodu pozemků do vlastnictví státu. Nevydané pozemky se posuzují podle jejich stavu v době přechodu na stát. V té době se jednalo o obce (katastrální území), která nebyla s Prahou stavebně srostlá. Při oceňování těchto pozemků podle § 14 odst. 1 tedy zcela jednoznačně měla být provedena úprava ceny 250,- Kčs/m² podle položky č. 1 tabulky č. I. přílohy č. 7 oceňovací vyhlášky - srážka 60 %. Touto úpravou měla být cena snížena na 100,- Kčs/m². Rovněž možnosti uplatnění dalších srážek podle přílohy č. 7 oceňovací vyhlášky se znalecký ústav ve svých znaleckých posudcích vůbec nezabýval. Obdobně znalecký ústav postupuje i v případech ocenění pozemků v jiných obcích.

3.2.6.2 Oceňování náhradních pozemků

Při oceňování oprávněnými osobami požadovaných náhradních pozemků naopak znalecký ústav v mnoha případech pozemky určené platnou územně plánovací dokumentací k zastavění nebo ke zřízení zahrady (nebo pozemky takto již evidované) neoceňuje podle § 14 odst. 1, ale oceňuje tyto pozemky podle § 14 odst. 3, § 14 odst. 4 nebo § 14 odst. 5.

V některých případech znalecký ústav ve znaleckých posudcích nedokládá územně plánovací dokumentaci. V některých případech byl sice v posudku doložen výřez územního plánu, kde byly pozemky určeny k zastavění, ale přesto pozemky nebyly oceněny dle § 14 odst. 1. Ze strany znaleckého ústavu se tedy jedná o vědomé ocenění pozemků v rozporu se zněním oceňovacího předpisu.

Několik příkladů nesprávného ocenění pozemků znaleckým ústavem:

- Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda, podle platné územně plánovací dokumentace součást ploch zemědělských, byl oceněn podle § 14 odst. 5 cenou 3,- Kčs/m². Pozemek měl být oceněn podle § 14 odst. 3 (podle sazeb BPEJ). Takto nesprávně bylo ze strany znaleckého ústavu oceněno více pozemků v několika znaleckých posudcích
- Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda, v územně plánovací dokumentaci určen k zastavění stavbou, byl oceněn dle § 14 odst. 5 cenou 3,- Kčs/m². Pozemek měl být oceněn podle § 14 odst. 1.
- Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, jiná plocha, v územně plánovací dokumentaci součást ploch dopravní infrastruktury, podle leteckého snímku pozemek již zastavěn stavbou dopravní infrastruktury (dálnice D0 - Pražský okruh), byl oceněn podle § 14 odst. 5 cenou 3,- Kčs/m². Pozemek měl být oceněn podle § 14 odst. 1.
- Pozemek evidovaný jako zahrada byl oceněn podle § 14 odst. 5 cenou 3,- Kčs/m². Pozemek měl být oceněn podle § 14 odst. 1.
- Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda, v územně plánovací dokumentaci vymezen jako součást návrhové plochy technické infrastruktury - plocha pro rozšíření čističky odpadních vod, byl oceněn podle § 14 odst. 5 cenou 3,- Kčs/m². Pozemek měl být oceněn podle § 14 odst. 1.
- Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, v územně plánovací dokumentaci vymezen jako součást návrhové plochy technické infrastruktury - plocha pro rozšíření čističky odpadních vod, byl oceněn podle § 14 odst. 5 cenou 3,- Kčs/m². Pozemek měl být oceněn podle § 14 odst. 1.

3.2.6.3 Další příklad nesprávného oceňování náhradních pozemků

Znalec na základě objednávky oprávněné osoby jako žalobce v rámci soudního sporu při ocenění požadovaných náhradních pozemků v posudku uvedl, že oceňované pozemky v katastru nemovitostí evidované jako orná půda, jsou dle územně plánovací dokumentace nezastavitelné, a provedl jejich ocenění podle § 14 odst. 3 (podle sazeb BPEJ).

Při kontrole znaleckého posudku jsme však zjistili, že se jedná o pozemky, které se podle platného územního plánu obce nacházejí v zastavitelných plochách jako součást návrhových ploch bydlení. Jedná se tedy o pozemky určené k zastavění, které měly být oceněny podle § 14 odst. 1. Znalec tedy v posudku vědomě uvedl nepravdivé údaje, ačkoli ve znaleckém posudku uvedl také doložku dle § 127a OSŘ o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého posudku.

3.2.7 Oceňování věcných břemen

3.2.7.1 Obvyklá a zjištěná cena věcného břemene

Za obvyklou cenu věcného břemene byla některými znalci vydávána cena určená pomocí simulovaného nájemného z obvyklé ceny pozemku a za cenu zjištěnou podle cenového předpisu cena určená pomocí simulovaného nájemného z ceny pozemku určené podle platné oceňovací vyhlášky.

3.2.7.2 Nesprávné posouzení pozemku zatíženého věcným břemenem

Znalkyně nesprávně posoudila pozemek, na němž bylo zřizováno věcné břemeno, jako pozemek zemědělský a v posudku určila obvyklou cenu pozemku 12 Kč/m². Z této ceny pak pomocí simulovaného nájemného určila cenu věcného břemene. Jednalo se však o pozemek v obci s cca 5600 obyvateli, který je platnou územně plánovací dokumentací obce určen k zastavění stavbami pro bydlení, jehož obvyklá cena činí cca 400 Kč/m².

Jiný znalec při zpracování několika znaleckých posudků pro určení simulovaného nájemného nesprávně posoudil věcným břemenem dotčené pozemky jako zemědělské nebo jako pozemky hospodářsky nevyužitelné. Jednalo se však o pozemky určené platnou územně plánovací dokumentací k zastavění a v jednom případě o pozemek stavební - komunikace a veřejné prostranství.

3.2.7.3 Nesprávné posouzení věcného břemene

Při ocenění věcných břemen zřizovaných současně na dvou spolu nesousedících pozemcích (vzdálených od sebe několik desítek metrů) postupoval znalec tak, že zřizovaná věcná břemena považoval za věcné břemeno jedno, a to ocenil paušální částkou 10 000 Kč podle § 16b odst. 5 zákona o oceňování majetku. Znalec navíc uvedl, že všechny dotčené nemovité věci jednoho vlastníka (povinného), bez ohledu na rozsah věcného břemene, velikost zatěžované plochy nebo množství věcným břemenem zatěžovaných pozemků se slučují do jednoho věcného břemene.

Každý pozemek je samostatnou nemovitou věcí. Věc může být zatížena služebností. Služebnost je věcným právem zřízeným ve prospěch jiné osoby, které zatěžuje věc vlastníka. Je tedy zcela zřejmé, že na každém pozemku se zřizuje samostatné věcné břemeno (služebnost).

4 ZÁVĚR

V tomto příspěvku jsme se pokusili odborné znalecké veřejnosti představit Státní pozemkový úřad a jeho specializovaný odborný útvar věnující se oblasti znalecké činnosti a oceňování majetku - Oddělení tvorby cen a verifikace.

Nutno zdůraznit, že tento útvar vznikl na základě negativních zkušeností s výskytem chybně určených cen. Dle našich poznatků není pochyb, že slepě důvěřovat závěrům znaleckých posudků by znamenalo rezignovat na princip nedůvodné majetkové újmy nebo bezdůvodného obohacení, který je zakotven v novém občanském zákoníku. Klíčovým faktorem pro kontrolu znaleckých posudků je dobře proškolený zaměstnanec a správně nastavené standardy. To umožňuje identifikovat vady znaleckých posudků, požadovat jejich odstranění, a také odhalit komplikované případy, které jsou předávány k posouzení Oddělením tvorby cen a verifikace.

Značná část příspěvku byla věnována verifikaci znaleckých posudků předkládaných znalci a znaleckými ústavy Státnímu pozemkovému úřadu a konkrétním příkladům vad znaleckých posudků.

Věříme, že upozornění na některé tyto vady přispěje k tomu, aby byl jejich výskyt ve znaleckých posudcích znalců minimalizován.

5 LITERATURA

- [1] Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit 2018-12-30].
Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-503>
- [2] Zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi), ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit 2018-12-30].
Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-428>
- [3] Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit 2018-12-30].
Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-229>
- [4] Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit 2018-12-30].
Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2002-139>
- [5] Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit 2018-12-30].
Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-92>
- [6] Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit 2018-12-30].
Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-219>

- [7] *Organizační řád Státního pozemkového úřadu*. Státní pozemkový úřad. Praha. © 2017. [cit 2018-12-30].
- [8] *Standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, se kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad*. Státní pozemkový úřad. Praha. © 2016. [cit 2018-12-30].
- [9] Komentáře. *Komentář k určování obvyklé ceny*. Ministerstvo financí ČR [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, © 2014 [cit 2018-12-30]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>
- [10] Vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb. In: *ASPI* [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit 2018-12-30].
Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1988-182>