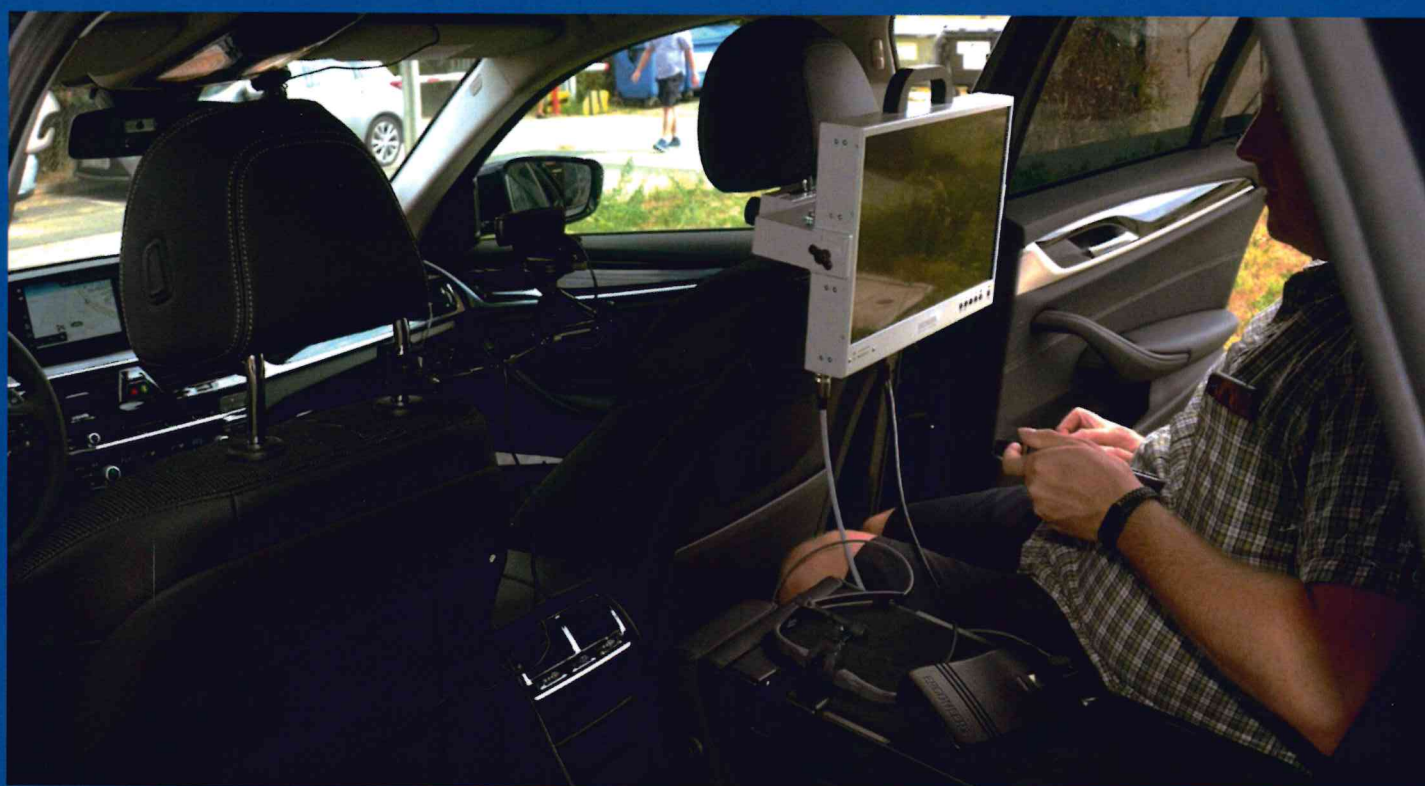


3

ROČNÍK 29 – 2018

SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ

ČASOPIS PRO SOUDNÍ ZNALECTVÍ V TECHNICKÝCH A EKONOMICKÝCH OBORECH



Redakční rada

Šéfredaktor

doc. Ing. Vladimír Adamec, CSc.

Zástupce šéfredaktora

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.

Členové

doc. Ing. Viera Bartošová, PhD.

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

Ing. Albert Bradáč, Ph.D.

PhDr. Tomáš Čermák

assoc. prof. Olja Čokorilo, Ph.D.

assoc. prof. Gianluca Dell'Acqua, Ph.D.

prof. JUDr. Josef Fiala, CSc.

prof. MUDr. Miroslav Hirt, CSc.

prof. Ing. Přemysl Janíček, DrSc.

prof. Ing. Gustáv Kasanický, CSc.

doc. Ing. Tomáš Klečka, CSc.

doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.

doc. Ing. Radek Knoflíček, Dr.

prof. RNDr. Miroslav Liška, DrSc.

doc. Ing. Lubomír Mikš, CSc.

doc. Ing. Milan Nič, Ph.D.

prof. JUDr. Ing. Viktor Porada, DrSc. dr.h.c.

JUDr. František Půry

Dipl. Eng. Adam Reza

Bob Scurlock, Ph.D.

Ing. Bc. Marek Semela, Ph.D.

doc. Ing. Stanislava Strelcová, Ph.D.

Vydává

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM®, s.r.o.

Purkyňova 95a, 612 00 Brno

ve spolupráci s

Ústav soudního inženýrství®

Vysokého učení technického v Brně

Purkyňova 464/118, 612 00 Brno

AZO – Asociace znalců a odhadců ČR, z.s.

se sídlem v Brně

EVU – Evropská společnost pro výzkum

a analýzu nehod Hamburk, z.s.,

Národní skupina v ČR

se sídlem v Brně

Nakladatel

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM®, s.r.o.

Purkyňova 95a, 612 00 Brno

Tiskárna

Ing. Vladislav Pokorný, LITERA BRNO

ISSN 1211-443X

Objednávky časopisu

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM®, s.r.o.

Purkyňova 95a, 612 00 Brno

tel./fax: 541 244 189

e-mail: daniela.cichrova@cerm.cz

Časopis vychází čtvrtletně.

Předplatné 600 Kč.

Tajemník redakce

Ing. Barbora Schüllerová, Ph.D.

e-mail: tajemnik@soudniinzenyrstvi.cz

ÚSI VUT v Brně

Purkyňova 464/118, 612 00 Brno

www.sinz.cz

www.soudniinzenyrstvi.cz

Příspěvky zasílejte

e-mail: prispevky@soudniinzenyrstvi.cz

MK ČR E 8064

Číslo dáno do tisku 30. 9. 2018

Za jazykovou správnost příspěvku odpovídá autor.

SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ

Časopis pro soudní znalectví a řízení rizik v technických a ekonomických oborech

FORENSIC ENGINEERING

Journal for Forensic Expertise and Risk Management in Technical and Economic Fields



P. Kolitschová, J. Kerbic, R. Rak Aspekty ochrany identifikačních štítků motorových vozidel Aspects of Vehicle Identification Labels	2
L. Kovář, J. Hlučá, T. Novotný Analýza průběhu dopravních nehod s virtuálním modelem člověka VIRTUMAN Pedestrian-to-vehicle Accident Analysis Using a Virtual Human Body Model VIRTUMAN	7
J. Zębala, W. Wach, P. Ciępka, R. Janczur Výpočty kritické rychlosti založené na smykových stopách zanechaných kolem s nulovým tlakem pneumatiky Critical Speed Calculations Based on the Yaw Marks Deposited by the Wheel with Zero Tyre Pressure	13
A. Sadílek, V. Vala Oceňování nemovitostí pro účely restitucí Valuation of Real Estates for Restitution Purposes	21
M. Komosná, A. Gardášová, L. Škopková Využití českého úřadu zeměměřického a katastrálního jako zdroje informací Use of the Czech Office of Land and Cadastre as Information Sources	26
Š. Šilarová Příčiny poruch prosklených střech Fault Source of Glass Roofs	33
J. Procházka, D. Procházková Nehody a havárie v průmyslu Incidents and Accidents in Industry	37
B. Lacko Analýza rizik v novelizované normě ISO 9001 The Risk Analysis in New Version ISO 9001	46
T. Hudec Databáze realizovaných kupních cen nemovitých věcí Database of Completed the Purchase of Real Estate Prices	49
P. Maxera, M. Belák, M. Semela Měřicí vozidlo Ústavu soudního inženýrství The Testing Vehicle at Institute of Forensic Engineering	54
A. Bradáč Nové předpisy do 31. 8. 2018 New Regulations to 31. 8. 2018	56
A. Bradáč Přehled cenových map stavebních pozemků obcí k 30. 6. 2018 List of Price Maps of Building Land Communities	57
Přehled konferencí 2018 Preparing Conferences 2018	61

Ilustrace na obálce:

1. strana: Měřicí vozidlo Ústavu soudního inženýrství
2. strana: Využití českého úřadu zeměměřického a katastrálního jako zdroje informací
3. strana: Analýza průběhu dopravních nehod s virtuálním modelem člověka VIRTUMAN
4. strana: Analýza průběhu dopravních nehod s virtuálním modelem člověka VIRTUMAN

Oceňování nemovitostí pro účely restitucí

Valuation of Real Estates for Restitution Purposes

Augustin Sadílek^a, Vlastimil Vala^b

^asoudní znalec, Rozseč nad Kunšáttem

^bsoudní znalec, Praha 10

Abstrakt

Autoři se v článku s využitím vlastních praktických zkušeností zabývají problematikou znaleckých posudků (jejich určitými specifiky, úskalími a problémy) při oceňování nemovitostí (pozemků) pro účely restitucí podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě), ve znění pozdějších předpisů.

Klíčová slova: oceňování nemovitostí (pozemků), restituce, pozemek, cena, nevydaný pozemek, náhradní pozemek, finanční náhrada.

Abstract:

In the article, using their own practical experience, the authors deal with the problematics of expert reports (with certain specifics, difficulties and problems) in the valuation of real estates (lands) for the purpose of restitution under Act No. 229/1991 Coll., on adjustment of ownership relations to land and other agricultural property (land act), as amended.

Keywords: valuation of real estates (valuation of lands), restitution, land, price, unreturned land, compensatory land, financial compensation.

OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PRO ÚČELY RESTITUCÍ

Účelem zákona č. 229/1991 Sb., zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o půdě“) [4], bylo zmírnit následky některých majetkových křivd, k nimž došlo vůči vlastníkům zemědělského a lesního majetku v období let 1948 až 1989, dosáhnout zlepšení péče o zemědělskou a lesní půdu obnovením původních vlastnických vztahů k půdě a upravení vlastnických vztahů k půdě v souladu se zájmy hospodářského rozvoje venkova i v souladu s požadavky na tvorbu krajiny a životního prostředí.

Již delší dobu se říká, že restituce majetku podle zákona o půdě pomalu končí.

Přijetím zákona č. 185/2016 Sb. [5] se novelizoval zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (mezi nimi i zákon o půdě, kterým jsou tyto restituce upraveny – tato novela nabude účinnosti dnem 1. července 2018). Zákon ruší naturální restituce formou vydání náhradních pozemků (příp. staveb) a zavádí vypořádání restitučního nároku pouze peněžitou náhradou, lze tedy opravdu hovořit o konci

restitucí v jejich původním slova smyslu, tj. vydáním původního majetku jejich původním vlastníkům (oprávněným osobám) nebo jejich právním nástupcům, a v případech, kdy ze zákonných důvodů nebylo možné poskytnutí náhradních restitucí, tj. vydání náhradních pozemků a staveb, a pouze v případech, kdy to nebylo možné nebo o to oprávněné osoby samy požádaly, poskytnutí finanční náhrady.

Státní pozemkový úřad (dále jen „SPÚ“) do současné doby vypořádal restituční nároky v úhrnné výši přibližně 8 miliard korun. Dosud nevypořádaný nárok na náhradní pozemek má přibližně 45 tisíc restituentů a jejich dědiců s nevypořádaným nárokem ve výši 474 milionů korun. Z tohoto počtu ale polovina oprávněných osob drží nároky ve výši do 1000 korun. [1]

V publikaci [2] se na str. 95 v kapitole 2.6.13 *Závěry analýzy procesu restituce zemědělského a lesního majetku* uvádí, že lze odhadnout, že celkem bylo ve všech restitučních procesech v ČR vyřizováno 850 – 900 tisíc oprávněných žádostí, přičemž hodnota restituovaného majetku je cca 280 – 300 mld. Kč. V tabulce č. 8 *Syntetická tabulka agregátních údajů restitučních procesů* na téže straně je u restitučního zákona č. 229/1991 Sb. jako počet oprávněných (nekumulovaných) žádostí uvedeno cca 500 tisíc a finanční objem oprávněných žádostí cca 11 mld. Kč.

Principem restituční podle zákona o půdě bylo (a stále ještě je), že nemovitosti oprávněných osob (původních vlastníků), které přešly na stát způsobem uvedeným v § 6 odst. 1 tohoto zákona v rozhodném období od 25. února 1948 do 1. ledna 1990, budou těmto oprávněným osobám vráceny. Za nemovitosti, které jim ze zákonem stanovených důvodů (§ 11) není či nebude možno vrátit (vydat), jim přísluší nárok na poskytnutí náhrady, a to subsidiárně poskytnutím náhradního pozemku (§ 11a), nebo jim vzniká druhý subsidiární nárok na poskytnutí finanční náhrady (§ 16).

Cena nevydaných nemovitostí i vydávaných náhradních nemovitostí se zjistí podle ustanovení § 28a zákona o půdě podle cenových předpisů platných ke dni účinnosti tohoto zákona, tj. ke dni 24. června 1991. Tímto cenovým předpisem tedy je 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. [6].

V praxi však existují různé a často protichůdné názory na ocenění (včetně různých rozsudků soudů), také se lze setkat s nesprávnými postupy znalců při ocenění. Smyslem tohoto článku, který však v podstatě přichází až v samé závěrečné fázi oceňování nemovitostí pro restituční účely, je na tyto problémy upozornit, aby se již v praxi dále neopakovaly.

Cena nevydaných nemovitostí se určí podle jejich stavu ke dni jejich převzetí státem, který vyjadřuje hodnotu toho, co oprávněná osoba skutečně pozbyla. Pro ocenění nemovitostí je rozhodující jejich právně doložitelný stav ke dni převzetí státem (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn.: 28 Cdo 1518/2007, 28 Cdo 2699/2008, 28 Cdo 2049/2012, 28 Cdo 3631/2013 + usnesení Ústavního soudu sp.zn.: I. ÚS 492/2010). Posuzuje se stav nemovitosti (pozemku), který vyjadřuje charakter nemovitosti (pozemku), který měla v době odnětí původnímu vlastníku (co původní vlastník skutečně pozbyl – druh stavby, stavebně-technický stav stavby, stav pozemku, druh pozemku, město nebo obec, ve kterém se nachází, zastavěnost pozemku, vymezení pozemku v ÚPD, územní rozhodnutí, trvalé porosty, další součásti a příslušenství, atd.). Do ceny nevydaných pozemků se započítává cena trvalých porostů a dalších součástí a příslušenství pozemku. Ve prospěch oprávněné osoby nelze počítat s navýšenou cenovou hodnotou pozemku po jeho přechodu na stát, tj. bez přičinění původního vlastníka. Jednoduše řečeno oceňuje se stav nemovitosti ke dni přechodu na stát, a to cenovým předpisem platným ke dni účinnosti zákona o půdě (24. června 1991).

Cena vydávaných náhradních nemovitostí (pozemků) se určí podle stavu nemovitosti (pozemku) ke dni převodu oprávněné osobě (vyhlášení veřejné nabídky), který vyjadřuje hodnotu toho, co oprávněná osoba skutečně nabude. Oceňovaný pozemek se posuzuje podle stavu v době převodu na oprávněnou osobu (stav v době vyhlášení veřejné nabídky), neboť hodnota náhradního pozemku, vyjádřená cenou, by měla být ekvivalentní hodnotě pozemku, který byl oprávněné osobě odebrán. Posuzuje se stav pozemku, který vyjadřuje hodnotu pozemku, který má být náhradou oprávněné osobě převeden (co oprávněná osoba skutečně nabude – druh pozemku, město nebo obec, ve kterém se nachází, zastavěnost pozemku, vymezení pozemku v ÚPD, územní rozhodnutí, trvalé porosty, další součásti a příslušenství).

Podle § 11a odst. 13 zákona o půdě se cena pozemků uvedená ve veřejné nabídce stanoví podle vyhlášky 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., přičemž pozemky, určené schválenou územně plánovací dokumentací k zastavění, budou oceněny jako stavební. Ustanovení § 6 vyhlášky č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, se nepoužijí. Stejným způsobem se ocení i pozemky převáděné mimo veřejnou nabídku podle odstavce 11. Jednoduše řečeno oceňuje se stav nemovitosti ke dni jeho převodu oprávněné osobě (ke dni veřejné nabídky), a to cenovým předpisem platným ke dni účinnosti zákona o půdě (24. června 1991).

Častým problémem v praxi je to, že jsou nevydané i vydávané pozemky nesprávně posuzovány a proto také nesprávně oceňovány. Po znalci, který vypracovává ocenění pozemku, je oprávněnou osobou, jejím právním zástupcem, a v některých případech i soudem nesprávně požadováno, aby pozemek ocenil ke dni 24. června 1991 (stav pozemku k tomuto datu), což je však nesprávné zadání znaleckého úkolu. Tento článek vznikl na základě analýzy 63 znaleckých posudků (z toho 3 revizní znalecké posudky), které byly zpracovány znalci a znaleckými ústavy pro účely poskytnutí náhrady za nevydané pozemky nebo pro ocenění poskytovaných náhradních pozemků, a které byly předloženy státnímu pozemkovému úřadu k akceptaci. V mnoha případech se jednalo o znalecké posudky, které byly některou ze stran předloženy při soudním jednání, případně si některé z nich vyžádal přímo soud.

Podle výkladu vyhlášky č. 128/1984 Sb. (viz BRADÁČ, Albert. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem*. II. díl [3]), která předcházela vyhlášce č. 182/1988 Sb., jež z ní koncepčně vychází (principy oceňování se nezměnily, proto je tento výklad platný i pro tuto vyhlášku) je při oceňování staveb základním podkladem jejich stavebně právní stav, u pozemků výpis z evidence nemovitostí a u porostů skutečnost zjištěná na místě. Druh pozemku (kultura) se uvažuje vždy jen podle evidence nemovitostí (nyní podle katastru nemovitostí), bez ohledu na skutečný způsob užívání, pokud tento není v souladu s jiným rozhodnutím nebo vyjádřením příslušného orgánu. Z tohoto výkladu lze tedy dovodit, že pokud není pozemek určen k zastavění, ocení se vždy podle druhu (kultury) pozemku v evidenci (katastru) nemovitostí.

Problémem při oceňování pozemků podle § 14 odst. 1 a 2 také dost často bývá použití srážek podle přílohy č. 7 vyhlášky. V některých znaleckých posudcích jsme při jejich kontrole a verifikaci zjistili, že pro úpravu ceny byla použita nesprávná tabulka přílohy č. 7.

Tabulka č. I platí pro pozemky oceňované podle § 14 odst. 1, vyjma pozemků, které jsou v evidenci (nyní v katastru) nemovitostí označeny jako zahrady, jež netvoří (nebudou tvořit) funkční celek s jakoukoliv stavbou hlavní a nejsou určeny k zastavění. Tabulka č. II platí pro pozemky oceňované podle § 14 odst. 2 a pozemky vyjmuté z tabulky č. I (tj. samostatné zahrady).

Dalším problémem, se kterým jsme se setkali při kontrole a verifikaci znaleckých posudků, jež byly mj. použity při soudních jednáních o vydání náhradních pozemků v katastrálních územích na území hlavního města Prahy je to, že je velkým problémem určit, v kterých katastrálních územích hlavního města Prahy má být při ocenění pozemků podle § 14 odst. 1 použit srážka 60 %, a ve kterých ne. Dospěli jsme ke zjištění, že v mnoha případech měla tato srážka být použita a přesto nebyla.

Srážka podle položky č. 1 tabulky I přílohy č. 7 se použije, jde-li o samostatné sídlo nebo část obce, které není s obcí stavebně

srostlé. Podle výše uvedeného výkladu vyhlášky č. 128/1984 Sb. jde o části obcí (zpravidla dříve samostatné obce nebo samoty), které nejsou spojeny s kmenovou obcí souvislou zástavbou, tj. není jeden souvislý intravilán.

Někteří znalci používají při ocenění pozemků na území hlavního města Prahy jako podklad pro rozhodnutí o použití této srážky Opatření Útvaru hlavního architekta hlavního města Prahy k aplikaci ustanovení § 14 odst. 1 vyhl. č. 182/1988 Sb. na území hl. m. Prahy ze dne 20.7.1989. V preambuli tohoto opatření je uvedeno: „ÚHA jako orgán územního plánování na území hl. m. Prahy podle § 2 odst. 1 písm. a) 142 zák. č. 50/1976 Sb. k provedení ustanovení § 14 odst. 1 vyhl. č. 182/1988 Sb. a její přílohy č. 7 I. tabulka, stanoví:

- 1) *Samostatná sídla nebo části, které nejsou se souvisle zastavěným územím hl.m. Prahy stavebně srostlé, ačkoli se nacházejí na správním území hl.m. Prahy, jsou tyto:*
Praha 4 – Hrnčíře, Cholupice, Písnice, Šeberov, Točná, Újezd
Praha 5 – Chaby, Klukovice (k.ú. Hlubočepy), Lahovice, Lipence, Lochkov, Malá Chuchle, Radotín, Řeporyje, Sobín, Třebonice, U jezírka (k.ú. Slivenec), Velká Chuchle, Zadní Kopanina, Zbraslav
Praha 6 – Dolní Šárka, Horní Šárka (k.ú. Dejvice), Přední Kopanina, Sedlec, Suchdol
Praha 8 – Březiněves, Zámky (k.ú. Bohnice)
Praha 9 – Běchovice, Dolní Počernice, Hostavice, Kbely, Klánovice, Koloděje, Miškovice, Satalice, Třeboradice, Újezd nad Lesy, Vínor
Praha 10 – Benice, Dubeč, Hájek, Kolovraty, Křeslice, Lipany, Pitkovice, Nedvězí, Štěrboholy, Uhřetěves.
- 2) *Grafické vyjádření stavebně srostlých částí hl.m. Prahy je orientačně zakresleno v mapě, která je přílohou tohoto opatření.*
- 3) *V pochybnostech o tom, zda se určitý pozemek nachází v ploše stavebně srostlých částí hl.m. Prahy nebo mimo ně, platí stanovisko ÚHA.*
- 4) *Změny hranic stavebně srostlých částí hl.m. Prahy provádí ÚHA, který je také vyhláší ve Věstníku Národního výboru hlavního města Prahy.*
- 5) *Toto opatření nabývá účinnosti dnem 1. srpna 1989.*

*V Praze dne 20. července 1989
Prof. Ing. Karel Bláha, DrSc.
Hlavní architekt hl.m. Prahy*

Když se vrátíme k výše citované preambuli opatření ÚHA, kde „ÚHA jako orgán územního plánování na území hl. m. Prahy podle § 2 odst. 1 písm. a) 142 zák. č. 50/1976 Sb. k provedení ustanovení § 14 odst. 1 vyhl. č. 182/1988 Sb. a její přílohy č. 7 I. tabulka, stanoví“, tak je k tomuto nutno uvést, že v § 2 odst. 1 písm. zákona č. 50/1976 Sb. jsou uvedeny úkoly a činnosti územního plánování, kdy pod písmenem a) je uvedeno: stanoví limity využití území. Žádné zmocnění pro ÚHA jako orgán územního plánování k výkladům a aplikaci ustanovení oceňovací vyhlášky č. 182/1988 Sb. tento zákon neuvádí. Rovněž tato oceňovací vyhláška ÚHA nebo úřadům územního plánování nedává zmocnění k jakýmkoliv výkladům, provádění či aplikacím jednotlivých ustanovení vyhlášky.

Dle odborného názoru autorů je nutno akceptovat výše uvedený výklad vyhlášky č. 128/1984 Sb. a za samostatná sídla nebo části

obce, která nejsou s obcí stavebně srostlé, je nutno považovat části obcí (zpravidla dříve samostatné obce nebo samoty), které nejsou spojeny s kmenovou obcí souvislou zástavbou, tj. není jeden souvislý intravilán.

Intravilánem se většinou rozumí zastavěné území obce, v některých případech včetně ploch určených k zástavbě.

Za souvislý intravilán tedy považujeme území, které je v platné územně plánovací dokumentaci vymezeno jako součást současně zastavěného území spojitého s kmenovou (centrální) částí obce.

Za kmenovou obec považujeme bývalé „Královské hlavní město Praha“ (Staré Město, Nové Město, Malá Strana, Hradčany) a k němu dříve připojené obce Josefov (1850), Vyšehrad (1883), Holešovice a Bubny (1884) a Libeň (1901), tj. obce tvořící Prahu před vznikem tzv. Velké Prahy k 1. lednu 1922 na základě zákona č. 114/1920 Sb., kterým se sousední obce a osady slučují s Prahou, kdy se s Prahou spojilo celkem 37 obcí okresů karlínského, smíchovského, vinohradského, zbraslavského a žižkovského.

Následně pak byly v několika etapách do hlavního města Prahy přislučeny další obce v letech 1960 (zákon č. 36/1960 Sb.), 1968 (zákon č. 111/1967 Sb.), 1970 (pouze části obcí v souvislosti s rozšiřováním letiště Ruzyně, přičemž však hlavní části těchto obcí zůstávají dosud mimo hranice Prahy) a 1974 (zákon č. 31/1974).

Za souvislou zástavbu považujeme území, které je skutečně souvisle zastavěno stávající zástavbou.

Jednoznačný výrok, zda má být při ocenění pozemků v jednotlivých katastrálních územích hlavního města Prahy uplatněna srážka 60 %, proto lze vyslovit pouze v tom případě, že se bude jednat o katastrální území, které není spojeno s kmenovou obcí souvislou zástavbou, a současně není součástí souvislého intravilánu.

Při oceňování nevydaných pozemků (stanovení výše restitučního nároku) je nutno při posuzování stavební srostlosti vycházet ze stavu pozemku k datu jeho přechodu do vlastnictví státu. K tomuto datu je pak třeba dohledat tehdy platnou územně plánovací a stavebně právní dokumentaci, dobové letecké snímky (ortofotomapy) a případné další doklady.

Jako vhodné se jeví využití podkladů dostupných na geoportálu hlavního města Prahy (<http://www.geoportalpraha.cz/>), z něž pak především archiv schválených územních plánů (<http://app.iprpraha.cz/js-api/app/archivup/>), archiv regulačních plánů Státní regulační komise (<http://app.iprpraha.cz/js-api/app/srk/>) a také archiv historických leteckých snímků a ortofotomap (<http://app.iprpraha.cz/js-api/app/OrtofotoArchiv/>).

Z hlediska dostupnosti historických podkladů lze konstatovat, že ve většině obcí nejsou tyto podklady vhodné a potřebné pro správné ocenění nemovitostí podle jejich historického stavu dostupné tak jednoduše jako na geoportálu hlavního města Prahy. Např. statutární město Brno má sice na svých internetových stránkách dostupné své historické územně plánovací dokumentace, ale historické letecké snímky zde dohledat nejde. U menších obcí většinou nejsou historické územně plánovací dokumentace a historické letecké snímky dostupné vůbec. V takových případech je pak možno za úplatu využít historických leteckých snímků Vojenského geografického a hydrometeorologického úřadu (adresa: Čs. odboje 676, 518 16 Dobruška, <http://www.mapy.army.cz/vghmur-dobruska>, e-mail: vghur@vghur.army.cz, Fax: +420 973 247 652).

Při oceňování vydávaných náhradních pozemků je třeba posuzovat stavební srostlost k datu ocenění. Jako vhodné se jeví

využití podkladů dostupných na geoportálu hlavního města Prahy – především výkresy územního plánu hlavního města Prahy (<http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/>), a také podkladů z dalších soudobých zdrojů, např. portál Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>) včetně katastrální mapy a leteckých snímků. Také lze doporučit mapy dostupné např. na portálech <https://mapy.cz/> nebo <https://www.google.cz/maps/>, které obsahují kromě leteckých snímků také panoramatické snímky (street view).

Je také nutno dodat, že stavební srostlost jednotlivých katastrálních území tzv. Velké Prahy se postupem času vyvíjela a vyvíjí se dodnes, a území, která nebyla v minulosti stavebně srostlá, postupně s kmenovou obcí stavebně srůstají.

Pro oceňování pozemků v dalších městech, do kterých byly v minulosti sloučeny původně samostatné obce, to platí obdobně.

Pokud se cena pozemku snižuje podle položky č. 1, počítají se položky č. 2 až 10 z již takto upravené ceny a nikoliv ze základní ceny uvedené v § 14 odst. 1.

Dalšími důvody snížení ceny pozemku (srážkami) dle tabulky č. I. přílohy č. 7 jsou:

2. Přístup po nezpevněné komunikaci.
Podle výše uvedeného výkladu vyhlášky se za zpevněnou komunikaci považuje taková, která má upravený povrch (živice, beton, dlažba, panely).
3. Není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod.
4. Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci.
Podle výše uvedeného výkladu vyhlášky se možnost napojení rozumí, že v přilehlém chodníku nebo komunikaci jsou uloženy příslušné řady, na které se lze připojit (není nutné, aby napojení již bylo provedeno).
5. Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost ke zdroji je více než 200 m.
6. Nepříznivé docházkové vzdálenosti od pozemku náležejícího k rodinnému domku – více než 1,5 km (neuvažuje se, je-li v místě městská doprava):
 - 6.1. není-li v místě obchod s potravinami,
 - 6.2. není-li v místě národní výbor,
 - 6.3. není-li v místě základní škola (I. stupeň).
 Jak vyplývá z názvu tohoto důvodu snížení kupní ceny, lze jej uplatnit pouze při oceňování pozemků náležejících k rodinnému domu (tj. u pozemku zastavěného rodinným domem a u pozemků, které s ním tvoří funkční celek). Přesto jsme se ve své praxi setkali s tím, že někteří znalci toto snížení ceny používají zcela nesprávně také u jiných pozemků (např. určených územně plánovací dokumentací k vybudování veřejné komunikace).
7. Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach aj.).
Podle výše uvedeného výkladu vyhlášky negativní účinky neposuzuje odhadce, ale musí je stanovit příslušný orgán, např. OHES.
8. Svažitý pozemek orientovaný na SV, S, SZ
Podle výše uvedeného výkladu vyhlášky se položka uvažuje pouze u svažitých pozemků orientovaných k uvedeným světovým stranám.
9. Ztížené základové podmínky
– svažitost terénu.

Podle výše uvedeného výkladu vyhlášky svažitost $\geq 25\%$ nebo převýšení původního terénu ve dvou protilehlých stranách domku > 3 m.

– hladina spodní vody

Podle výše uvedeného výkladu vyhlášky svažitost 1 m a výše pod úroveň původního terénu v místě stavby.

– únosnost základové půdy

Podle výše uvedeného výkladu vyhlášky únosnost základové půdy nižší než $7,5 \text{ N/cm}^2$ ($0,75 \text{ kp/cm}^2$).

10. Omezení užívání pozemku.

Podle výše uvedeného výkladu vyhlášky musí být stanoveno příslušným orgánem, nejedná se o omezení na základě věcného břemene.

10.1. ochranné pásmo (stanovené právním předpisem nebo správním rozhodnutím),

10.2. chráněná krajinná oblast,

10.3. stavební uzávěra,

10.4. stavba pod povrchem.

Kromě některých z výše uvedených důvodů pro snížení ceny pozemku dle tabulky č. I. jsou v tabulce č. II. přílohy č. 7 uvedeny také tyto důvody snížení ceny pozemku:

7. Vzdálenost k zastávce veřejné dopravy více než 2,5 km.
Podle výše uvedeného výkladu vyhlášky jde o nejkratší vzdálenost cestou pro pěší (nemusí být totožná s vozovkou).
8. Úhrnná výměra pozemků náležejících k rekreačnímu objektu je menší než 400 m^2 .
Podle výše uvedeného výkladu vyhlášky se uvažují všechny parcely tvořící s rekreačním objektem jeden funkční celek, a to bez ohledu na účel užívání uvedený v evidenci nemovitostí.

Někteří znalci se z důvodu neznalosti tohoto výkladu oceňovací vyhlášky dopouštěli či dopouštějí nesprávného posouzení pozemků a tím také jejich nesprávného ocenění.

Vyhodnocení konkrétní oceňovací situace a rozhodnutí o použití či nepoužití srážek je vždy plně v kompetenci příslušného znalce (použití srážky by mělo být ve znaleckém posudku řádně odůvodněno, případně doloženo splnění podmínek pro její uplatnění), který za jím zpracované ocenění odpovídá, a také musí být schopen si svůj znalecký posudek obhájit.

ZÁVĚR

Věříme, že tento článek upozorní znaleckou veřejnost na některé problémy při oceňování nemovitostí (především pozemků) pro restituční účely, a přispěje tak k lepšímu pochopení této problematiky.

LITERATURA

- [1] Stanovisko SPÚ k nálezu Ústavního soudu ve věci finanční náhrady za nevydané pozemky. Státní pozemkový úřad [online]. Praha: Státní pozemkový úřad, © 2017 [cit 2017-10-26]. Dostupné z: <http://www.spucr.cz/aktuality/stanovisko-spu-k-nalezu-ustavniho-soudu-ve-veci-financi-nahrady-za-nevydane-pozemky.html>

- [2] ZEMAN, K. *Analýza restitučních procesů v České republice: restituce a ostatní procesy transformující vlastnická práva*. Praha: Univerzita Karlova, nakladatelství Karolinum, 2015. ISBN 978-80-246-2954-4.
- [3] BRADÁČ, A. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem*. II. díl, 1985–1994. Brno: CERM, 2002. ISBN 80-7204-251-3.
- [4] Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě), ve znění pozdějších předpisů, dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-229> nebo <https://www.epravo.cz/vyhledavani-aspi/?Id=39238&Section=1&IdPara=1&ParaC=2>
- [5] Zákon č. 185/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-185> nebo <https://www.epravo.cz/top/zakony/sbirka-zakonu/zakon-ze-dne-24-kvetna-2016-kterym-se-meni-zakon-c-5032012-sb-o-statnim-pozemkovem-uradu-a-o-zmene-nekterych-souvisejicich-zakonu-ve-zneni-pozdejsich-predpisu-a-dalsi-souvisejici-zakony-21118.html>
- [6] 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., dostupné také z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1988-182>
- [7] BRADÁČ, A. K postupu znalce při zpracování znaleckých posudků o cenách nemovitostí pro účely restitucí na území České republiky. *Soudní inženýrství*, 1991, 2(4). ISSN 1211-443X.
- [8] BRADÁČ, A.: *Ještě k některým znaleckým problémům při restitucích a mimosoudních rehabilitacích*. *Soudní inženýrství*, 4/1991, 4(2). ISSN 1211-443X.
- [9] BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 4. přepracované vydání, CERM, Brno, 1997.

Správná citace:

Sadílek, A., Vala, V. Oceňování nemovitostí pro účely restitucí. *Soudní inženýrství*, 2018, 29(3), 21–25.

DOI: <http://dx.doi.org/10.13164/SI.2018.3.21>. ISSN 1211-443X.